

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.04.2023 § 49

§ 49

Kalliopuronpolku, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK7001, 81. kaupunginosa Niipperi

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Keskisaari Ville
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot on annettu Kalliopuronpolun vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK7001,

2
hyväksyy 20.2.2023 päivätyn Kalliopuronpolku - Bergbäcksgången vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7463, 81. kaupunginosassa Niipperi, alue VK7001.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa asemakaavalla ajoyhteys Espoon kaupungin omistaman puistoalueen kautta pohjoispuolella olevan kiinteistön kaakkoiselle asunnolle. Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Voimassa olevalla asemakaavalla suunnittelualueen pohjoispuoliselle tontille 49-81-44-1 tulisi olla tonttiliittymä Purometsä-kadulta. Samalle tontille vuonna 2020 rakennettu toinen asunto käytännössä estää tonttiliittymän rakentamisen tontin kaakkoisosassa sijaitsevalle vanhemmalle asunnolle. Tästä syystä ajoyhteys kaakkoiselle asunnolle osoitetaan puistoalueen kautta, missä on jo pitkään ollut epävirallinen ja kyseisen tontinomistajan ylläpitämä ajoyhteys.

Suunnittelualan sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalliopuronpolku - Bergbäcksgången, vaiheittaisen asemakaavan muutos, piirustusnumero 7463, käsittää virkistysalueen, 81. kaupunginosassa Niipperi, alue VK7001.

Aloite ja vireilletulo

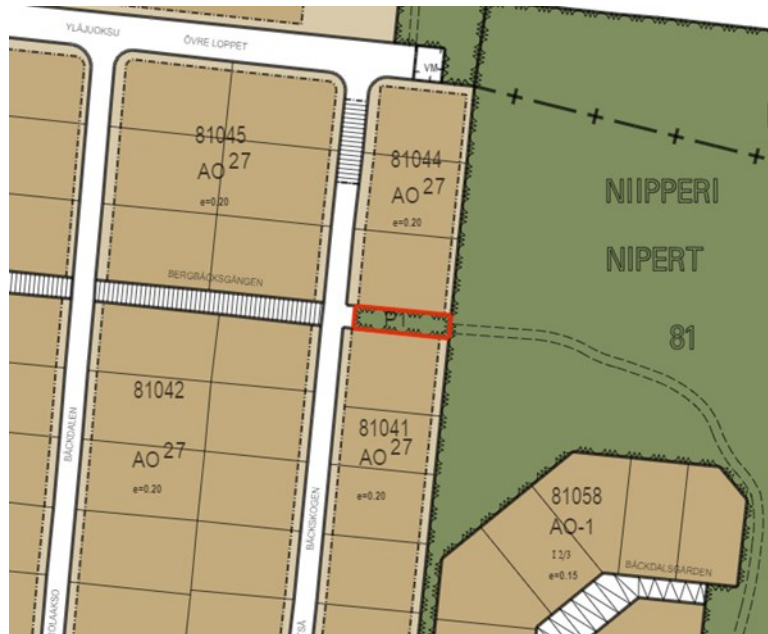
Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut alueen naapuri kiinteistön maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 28.11.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä, jonka johdosta osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

Alueen nykytila

Suunnitteluala on kahden korttelin välinen istutettava puistoalue, jonka omistaa Espoon kaupunki. Alueelle ei ole istutettu puustoa tai muuta kasvustoa. Puistoaluetta on pitkään käytetty ajoyhteytenä pohjoispuolella olevan tontin asunnolle. Samalle tontille rakennettiin vuonna 2020 toinen asunto, jonka jälkeen tontin kaakkoisosassa sijaitsevalle vanhemmalle asunnolle ei käytännössä pysty enää osoittamaan tonttiliittymää asemakaavan mukaisesti Purometsä-kadulta.

Voimassa oleva asemakaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Niipperi, alue 711000 (hyväksytty 6.4.1977). Alue on siinä osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Kaava-alueen etelä- ja pohjoispuolella on erillispientalojen korttelialueet (AO27), länsipuolella Kalliopuronpolun ja Purometsän risteysalue sekä itäpuolella Niipperi II (711100) -asemakaava-alueen lähivirkistysalue (VL). Virkistysalueelta on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti kaava-alueen itäpäähän. Mitään rakennettua reittiä ei virkistysalueella kuitenkaan ole.



Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävälle 20.2.2023. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.3.-20.3.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi kannanotto.

Siinä Espoon kaupungin ympäristönsuojelun palvelualue totesi, että muutos ympäristössä jää hyvin pieneksi, sillä kaavoitettava ajoyhteys on jo olemassa, eikä suunnittelualueella sijaitse suojeltavia luontoarvoja. Kannanotto ei aiheuttanut tarvetta muutoksiin.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella lisätään asemakaavaan ajoyhteysmerkintä Purometsän ja Kalliopuronpolun risteyksestä pohjoispuolella olevan kiinteistön kaakkoiselle asunnolle. Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Kaavamääräyksissä esitetään, että ajoyhteys tulee toteuttaa siten, että se ei poissulje tai vaaranna puistoalueen käyttötarkoituksen mukaista hyödyntämistä. Käytännössä siis ajoyhteys ei saa estää tai olla vaaraksi henkilöille, jotka kulkevat puistoalueen kautta metsään tai päinvastoin.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 412 m².

Kaava-alueella ei ole rakennusoikeutta.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 19.12.2022 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Liitteet

- 1 VK7001 Kalliopuronpolku lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- VK7001a Kalliopuronpolku vaihekaava
- VK7001 Kalliopuronpolku kaavaselostus
- VK7001 Kalliopuronpolku kaavaselostuksen liitteet