

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 102

§ 102

Finnoon Isoniitty, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 430616, 30. kaupunginosa Nöykkiö

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai
Karhula Anja
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Finnoon Isoniitty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 430616,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.9.2023 päivätyn Finnoon Isoniityn asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7468, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, kortteli 30043, alue 430616,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

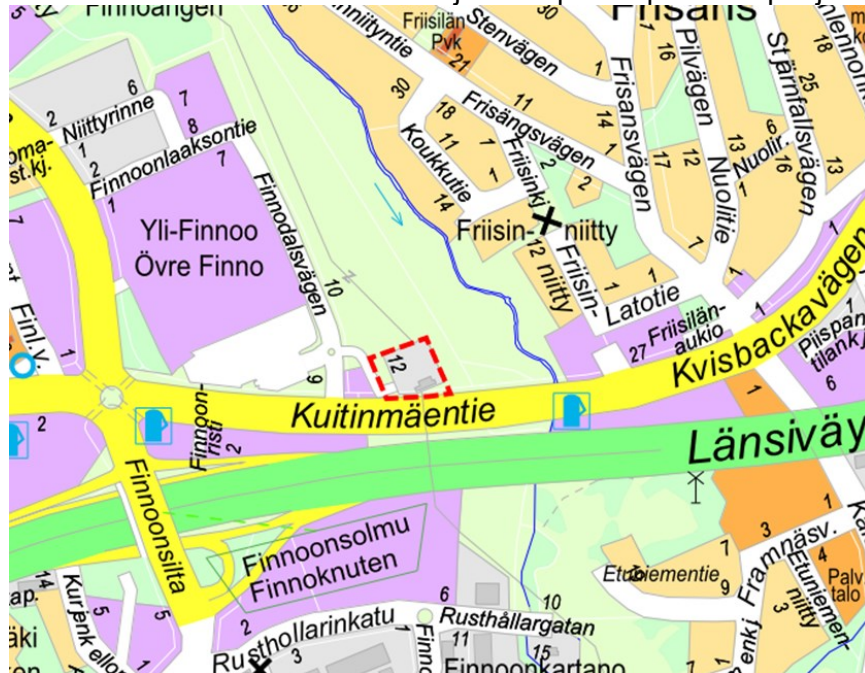
Selostus

Tavoitteena on mahdollistaa uusi sähköasema palvelemaan kasvavan kaupungin sähköntarpeita. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös turvata luontoarvot ja ekologiset yhteydet sekä ottaa huomioon Finnoonlaakson rooli tärkeänä virkistysalueena. Suunnittelussa huomioidaan myös kaupunkikuvalliset arvot ja hulevesien hallinta. Kaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan olemassa olevan sähköaseman ja siihen liittyvän tekniikan mahdolliset laajennus- ja uusimistarpeet. Tällaisia ovat mm. muuntajien, laitesuojien ja reaktorin rakentaminen sekä uusiminen.

Kaavamuutos alueen pinta-ala on 8 814 m². Alueen rakennusoikeus kasvaa 1 600 km².

Osa alueesta jää edelleen lähivirkistysalueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassaolevien sähkön voimajohtojen varoalue.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Finnoon Isoniitty - Finno Storängen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7468, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, käsittää korttelin 30043, alue 430616

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 7.11.2022 päättämään suunnitteluvarakseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.1.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella on nykytilanteessa Carunan muuntamoalue sekä virkistysaluetta. Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee HSY:n vedenottopiste sekä McDonalds-drive-in-ravintola.

Alue, jolle suunniteltava uusi sähköasema sijoittuu, on kapea kaistale voimassa olevan asemakaavan mukaista virkistysaluetta olemassaolevan muuntamokentän ja ravintolan välissä. Suunnittelualan luoteiskulmassa sijaitsee hulevesipainanne, jonka vedet laskevat muuntamokenttäalueen pohjoislaidan Finnoolaaksonojaan ja sitä pitkin Finnobäckeniin, joka virtaa suunnittelualan itäpuolella.

Nykyinen ajoyhteys muuntamoalueelle on järjestetty ajorasitteena drive-in-ravintolan tontin kautta. Tontilla sijaitsee myös HSY:n vedenottopiste, jonne kuljetaan tontin pysäköintialueen kautta.

Suunnittelualan omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee maakaasulinjan pääputki ja suurjännitevoimajohdot. Alue sijoittuu seudullisesti tärkeän kaupan vyöhykkeen reuna-alueelle.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee maakaasulinjan pääputki ja suurjännitevoimajohdot. Alue sijoittuu seudullisesti tärkeän kaupan vyöhykkeen reuna-alueelle

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääasiassa virkistysalueeksi (V), jolla on virkistysyhteystarve Keskuspuiston ja Finnoon merenrannan välillä. Virkistysalueelle on osoitettu myös kunnallisteknisten putkien ja johtojen pääyhteyksiä. Alue rajautuu osaksi myös kehitettävää työpaikkojen ja kaupan aluetta (TP/k). Kuitinmäentie on merkitty kehitettäväksi pääväyläksi.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Yli-suomenoja, alue 430608 (lainvoimainen 15.11.1995). Kortteli 30043 on siinä osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Yli-Suomenoja, muutos, alue 430614 (lainvoimainen 30.10.2013). Osa Finnoon Isonniityn virkistysaluetta (V).

Yli-Suomenoja II - Finnoonniitty, alue 430900 (lainvoimainen 15.12.1987). Osa Finnoon Isonniityn virkistysaluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.1.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 21.2.2023 mennessä.

Lausuntoja saatiin kolme kappaletta. HSY lausui alueen viemäriverkostosta sekä viereisen korttelin kaakkoiskulmassa sijaitsevasta vedenmyyntipisteestä. Vedenmyyntipistettä hyödyntää mm. säiliöautot, joten vedenmyyntipisteen sujuva ja turvallinen käyttö tulee varmistaa jatkossakin. Suunnitellun uuden sähköaseman alueella sijaitsee tällä hetkellä HSY:n pääviemäri. Kyseisen viemäriin korvaamista uudella viemäriyhteydellä suunnitellaan parhaillaan. HSY:n vesihuoltoverkoston ja

niihin liittyvien laitteiden mahdollisista siirroista tulee sopia erikseen HSY:n kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Carunalla ei ole huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutosehdotus

ET - Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueelle on osoitettu rakennusala sähköaseman kojeistoja, valvomoa, aputiloja ja muuntajia varten. Rakennusoikeus on osoitettu lukuna 2300 ja kerroskorkeus lukuna II.

Korttelialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen luontopohjaisin ratkaisuin. Alueelle tulee toteuttaa hulevesipainanne tai -kosteikko.

Alueen länsipuolelle on osoitettu ajoyhteys (ajo/h), jonka kohdalla on sallittu korttelin 30052 et-alueen huoltoajoneuvon kääntäminen. Yhteyttä ei saa sulkea.

Korttelin länsipuoli on osoitettu pensailta istutettavaksi alueen osaksi.

Kaavaan osoitetaan määräykset julkisivujen korkealuokkaisuudesta, hulevesistä ja korttelin piha-alueen pinnoitteen luonnonmukaisuudesta ja läpäisevyydestä.

Virkistysalueet

Osa olemassaolevasta kaavan mukaisesta V-alueesta muuttuu ET-alueeksi. Osa V-alueesta jää kuitenkin edelleen viheralueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassaolevien sähkön voimajohtojen varoaluetta (va). Alueen kaavamerkintä muuttuu merkinnästä V (Virkistysalue) muotoon VL (Lähivirkistysalue). Kaava-alueen virkistysalueet liittyvät suunnittelualueen itä- ja pohjoislaidassa luontevasti osaksi Finnoonlaakson laajempaa virkistysalueiden kokonaisuutta.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 24.1.2023 kaavoitus- ja kuulutusmaksuista 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 maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 430616 Finnoon Isoniitty lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 430616a Finnoon Isoniitty asemakaava
- 430616a Finnoon Isoniitty kaavakartta ja kaavamääräykset
- 430616 Finnoon Isoniitty kaavaselostuksen liitteet