

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 15

§ 15

Sepänkallionrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 331300, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Vallden Aila
Saari Ulla
Soini Mari
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 331300,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja 31.1.2024 muutetun Sepänkallionrinne - Smedsbergsbrinken asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, 7460, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 331300.

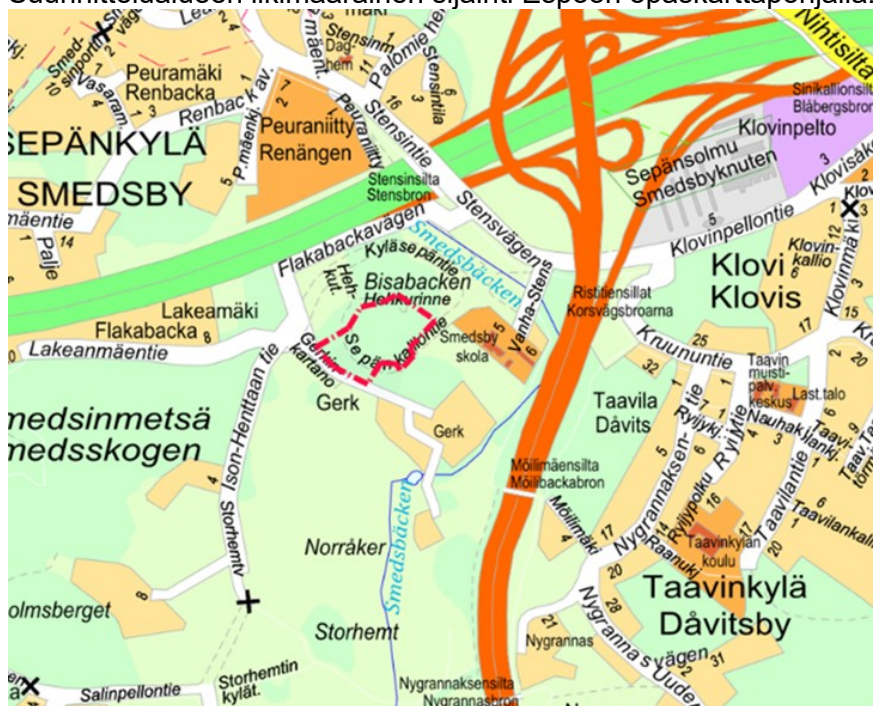
Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sepänkallionrinteen asemakaava täydentää aiemmin osana Suurpelto IV- asemakaavaa suunniteltua Sepänkallion asuinalueita. Suunnitelma koostuu pohjoispuoliseen kerrostalorakentamiseen kytkeytyvästi kerrostalokorttelista ja Sepänkalliontien eteläpuolella kulttuurimaisemaan sovitetusta pientalokorttelista. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 10 100 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sepänkallionrinne - Smedsbergsbrinken, asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7460, katualue, muodostuu uudet korttelit 26213-26214, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 331300.

Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimellä Suurpelto IV.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.11.2005 nimellä Suurpelto IV ja sitä on tarkistettu 26.4.2010.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Yhteys pääväyliä suunnittelualueelle kulkee Nihtisillan, Stensintien ja syksyllä 2023 avatun Kyläsepäntien kokoojakadun kautta. Suunnittelualueelle johtavat tonttikadut Hehkuritie ja Hehkurinne ovat rakenteilla. Lähimmät käytössä olevat linja-autopysäkit sijaitsevat Stensintiellä ja Salinpellontielle. Kyläsepäntielle on suunniteltu bussipysäkit, joista lähimmät sijaitsevat Gerkinkartanon ja Sepänkalliontien liittymien läheisyydessä.

Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Sepänkallion asemakaavan rakennuslupavaiheessa oleviin kerrostalokortteleihin sekä etelässä ja idässä Gerkin tilan päärakennusta ympäröiviin metsä- ja niittyalueisiin. Asemakaava-alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa maarekisterikiinteistöä. Lisäksi pienelle osalle kaupungin haltuun siirtynyttä katualuetta tehdään kaavanmuutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria.

Saavuttaessa koillisesta suunnittelualueelle kaupunkikuvaa leimaa Turunväylän tienvarsimiljö. Myös rakenteilla olevat kadut ovat muuttaneet maisemaa. Kokoojakatujen rakentamisen yhteydessä on toteutettu keskeiset kunnallistekniset verkostot, jotka edelleen täydentyvät meneillään olevan tonttikatujen rakentamisen yhteydessä. Varsinainen suunnittelualue on rakentumatonta, pääosin paikoin kallioista kangasmetsää. Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulailta suojeltuja luontoarvoja. Kaava-alueen koillispuolella Sepänkallion alarinteen kuusikossa ja Smedsbyn koulua ympäröivässä metsässä on tunnistettu liito-oravan ydinalue. Kaava-alueen itäpuolinen järeämpi puusto on liito-oravan elinaluetta ja muodostaa siirtymäreitin muille elinalueille.

Alueella on normaalisti rakennettavaa maaperää, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä. Alue on tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueen latva-alueita.

Alueesta etelään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maisema-alueen keskeisimmät osat on tarkoitus säilyttää avoimina, mutta maisema-alueen länsireuna on tavoitteena rakentaa ja virkistysalueeksi jääville osille on tarkoitus sijoittaa reittejä ja liikuntatoimintoja. Kyläsepäntien asemakaavassa on varauduttu laajojen alueellisten hulevesijärjestelyiden toteuttamiseen.

Kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2023 muinaisjäännösrekisteriin lisätty kellarikuoppa, jonka varoalue ulottuu aivan kaava-alueen eteläreunaan. Kaava-alueen läheisyydessä Sepänkalliontien itäpuolella on laajempi Bengstby-Stensin muinaisjäännösalue (keskiaikainen kylämäki).

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaakon puolella sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Suurpellon Opinmäen koulu, kansainvälinen koulu ja päiväkotiki sekä Kehä II:n ylikulkusillan kautta saavutettavissa oleva Taavinkylän koulu sijaitsevat reilun kilometrin päässä kaava-alueesta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Suurpellon keskustassa, Sinimäessä ja Kauniaisissa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-kaava ja siihen liittyvä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suurpeltoon ei maakuntakaavassa ole osoitettu kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu merkinnän uusi asuntoalue (A2 tiivismatala) alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mukaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavointa kerrostalorakentamista. Pohjoispuolella on varauksia työpaikka-alueelle ja lähialueella on varauksia myös julkisen palvelun ja hallinnon alueille. Kehä II:n varteen lähialueelle raidevaraus. Suurpellon keskustan läpi kulkevan pikaraitiotie Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara sisältyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL2023 -suunnitelmaan, mutta sen toteutuksesta ei ole päätöksiä. Sepänkallionrinteestä olisi mahdolliseen pikaraitiotiepysäkkiin linnuntietä

etäisyyttä noin 150–200 metriä. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota.

Sepänkallionrinteen alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen kuuluu pieni osa Sepänkallion asemakaavan katualueesta. Pohjoispuolisessa Sepänkallion asemakaavassa on 6–8 kerroksista kerrostalorakentamista korttelitehokkuudella $e = 1.1–1.6$.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet

Sepänkallionrinnettä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen muodostamaa noin 110 hehtaarin laajuista kokonaisuutta Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 km². Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puistokaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään sopimusneuvotteluita, mutta kaavan hyväksymisen edellytyksenä olleita maankäytösopimuksia ei kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi syntynyt. Tämän vuoksi kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat uudelleen valmisteluun. Päätöksen mukaan lähtökohdaksi tulee ottaa alueen asemakaavoittaminen vaiheittain osissa. Kaupunginhallitus kehotti kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän mahdollisuudet. Ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitettiin alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Voimassa olevien asemakaavojen pohjalta on toteutettu Salinpellontie, Storhemtintie (bussiyhteys Espoon keskus - Suurpelto - Tapiola) ja Kyläsepäntie, joka yhdistää Suurpellon keskustan alueet Nihtisiltaan.

Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta laajemman alueen suunnittelutavoitteita päivittämään, perustelemaan ja havainnollistamaan laadittiin Sepänkallio-Storhemtin kaavarunko. Kaavarungon tavoitteena oli huomioida alueen aseman korostuminen osana Suurpelto-Kera-kehityskäytävää, lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen mahdollistava kaupunkirakenne, päivittynyt tieto luontoarvoista ja ekologiset yhteydet Keskuspuistoon sekä parantaa toteutettavuutta mm. tehostamalla talotyyppejä ja luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä vaikeasti rakennettavissa olevilla alueilla. Alue oli edelleen tavoitteena kaavoittaa visuaaliselta ilmeeltään yhtenäisenä ja kulttuurimaisemaan sovitettuna. Kaavarunko esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2022.

Sepänkallionrinteen asemakaava erotettiin omaksi kaava-alueekseen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023. Sepänkallionrinne täydentää vuonna 2020 voimaan tullutta Sepänkallion asemakaavaa ja sitä palvelevat kadut on jo asemakaavoitettu. Kaavaehdotusta kehitettiin palautuspäätöksessä mainitut tavoitteet, kaavarunko ja kaavarungon jälkeen täydentyneet liito-oravahavainnot huomioiden. Muutokset aiemmin nähtävillä olleeseen suunnitelmaan olivat olennaisia, joten kaavaehdotus oli tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta 16.8.2023.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli MRA 32 §:n mukaisesti nähtävillä 4.9.–3.10.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta. Sepänkallionrinteen lähialueen asutus on vähäistä eikä välittömästi naapurustosta tullut muistutuksia. Yhdessä muistutuksessa kaavaehdotusta kuvailtiin pääosin myönteisesti, mutta haluttiin kiinnitettävän lisää huomiota mm. puuston ja kallioiden säilyttämistä koskevien kaavamääräysten sitovuuteen, energiatehokkuuteen ja tasapainoiseen asuntojakaumaan. Kahdessa keskenään saman luonteisessa muistutuksessa kritisoitiin yleisesti Espoon kaavoitusta ja vaikutusmahdollisuuksia päätöksenteossa sekä kaikkea uutta rakentamista luonnolle ja ilmastotavoitteille haitallisina. Sepänkallion alue rinnastettiin Keskuspuistoon ja sen reunametsiin.

Nähtävilläoloaikana saatiin kahdeksan lausuntoa tai kannanottoa. Fortum kertoi tarjoavansa kaukolämpöä lämmitysmuodoksi alueelle. Caruna Oy kehotti tarkistamaan muuntamon sijaintia. Helsingin seudun liikenteellä, Helsingin seudun liikenteellä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja Espoon kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista kaavaan. Ympäristönsuojelun palvelualue ja Uudenmaan ELY-keskus kiinnittivät huomiota meluntorjuntaan myös siinä tilanteessa, että viereinen voimassa olevan asemakaavan rakentaminen ei ole toteutunut ennen Sepänkallionrinnettä sekä liito-oravan suotuisan suojelutason varmistamiseen kaava-alueen ympäristössä. ELY-keskus edellytti myös, että alueelle johtavien Klovinpellontien ja Stensintien katujen hallinnollista muutosta edistetään asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävilläoloaikana saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja suunnittelun tarkentumisen pohjalta seuraavia tarkistuksia:

- lisätty rakenteellinen ääneneristävyysvaatimus yhdelle julkisivulle korttelissa 26213 siten, että ohjearvojen saavuttaminen ei ole sidoksissa korttelin 26212 toteutusaikatauluun ja tarkistettu muitakin melua koskevia määräyksiä (10 §)
- lisätty mahdollisuus yhteiskäyttöautopilottiin (12 §)
- lisätty muinaisjäännösalueen merkintä kortteliin 26214 etelärajan tuntumaan
- täsmennetty alueenosan s-1 määräystekstiä siten, että kaava-alueen itälaidalla liito-oravan elinalueen säilyminen ja kehittyminen korostuu
- täsmennetty alueenosan i-2 merkintää ja määräystä siten, että idässä ja etelässä kaava-alueen ulkopuolella kasvavan puuston kasvuedellytykset sekä puuston latvusyhteyksien säilyminen ja kehittyminen korostuvat
- siirretty muuntamon ohjeellista rakennusala siten, että osastoimattoman muuntamon käyttö on mahdollista.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Kaava-alue käsittää kaksi jo aiemmin asemakaavoitetun Sepänkalliontien toisistaan erottamaa osaa. Kortteliin 26213 on suunniteltu kerrostaloja ja niiden pysäköintiä palveleva LPA-alue. Eteläisemmän rinteeseen sijoittuvan korttelin 26214 rakentaminen on tiivistä erillispientalorakentamista. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita väljemmäksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppejä. Suunnitelmassa huomioidaan kaava-alueen eteläpuolinen kulttuurimaisema-alue, lähiympäristön liito-oravien elinalueet, niiden väliset kulkuyhteydet sekä liikennemelulta suojautuminen. Koko Sepänkallion

alueelle pyritään luomaan yhtenäinen ilme värein, materiaalein ja kattomuodoin.

Mitoitus

Sepänkallionrinteen kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria, josta noin 0,5 hehtaaria on virkistysaluetta. Aluetehokkuus on $e(a)=0,6$. Kokonaiskerrosala on noin 10 100 k-m², joka vastaa laskennallisesti noin 200 uutta asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen kortteli 26213 (AK, LPA)

Korttelissa on viisi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat viuhkamaiseen sommitelmaan Sepänkalliontien varteen. Selkeämuotoiset rakennukset huomioivat vaihtelevat maastonmuodot. Korttelin keskelle jää laaja runsaspuustoisena ylläpidettävä rakentamaton alue (s-1), jonka säilyttäminen ja kehittäminen puustoisena korttelin piha-alueena tukee sekä maisemakuvallisia tavoitteita että liito-oravien suojelua. Rakentamaton vyöhyke tuo suojavyöhykettä alueen itäpuolella sijaitsevalle liito-oravien kulkuyhteytenä ja elinympäristönä toimivalle puustolle. Suurin sallittu kerrosluku on korttelin kaakkoiskulmassa neljä, valtaosassa korttelia viisi ja pohjoisimmassa rakennuksessa kuusi. Eteläpuolisen kulttuurimaisema-alueen suuntaan avautuvat rakennusten päädyt ja muutenkin korttelin läpi säilyy näkymiä ympäröiville alueille.

Korttelialueen rakennusoikeus on noin 8 500 k-m² ja rakennusoikeudesta johdettu korttelitehokkuus LPA-alueen pinta-ala mukaan lukien noin $e=0,8$. Asuinrakennuksissa on jyrkkä harjakatto ja loivakattoisissa talousrakennuksissa viherkatto. Asuinrakennusten julkisivumateriaalina on tiili.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina. Velvoiteautopaikkojen määrää voidaan vähentää, jos taloyhtiö sitoutuu yhteiskäyttöautojen tarjoamiseen. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliömetriä kohden ja niistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen korttelialue LPA palvelee AK-korttelin 26213 pysäköintiä ja lisäksi sen kautta osoitetaan huoltoyhteys. Luonnontilaisena säilyvää pihatilaa on pyritty lisäämään toteuttamalla LPA-korttelin itäreuna kaksikerroksisena pysäköintilaitoksena. Länsireunaan pysäköinti toteutetaan maantasoisena. Pysäköintilaitos on pyritty sovittamaan maastoon siten, että se säilyy matalana ja sen yli asunnoista säilyy näkymiä.

Erillispientalojen korttelialue 26214 (AO-1)

Kortteli on suunniteltu uudeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle voidaan muodostaa seitsemän Sepänkalliontien kaarta myötäilevää omakotitalotonttia, joille on osoitettu rakennusaloittain 200 tai 250 k-m²:n rakennusoikeus. Tonteille ajetaan ylärinteen puolelta

Sepänkalliontieltä. Etupihalle on osoitettu talousrakennukset, autopaikat ja istutuksia. Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Korttelialueen asuinkerrosala on yhteensä 1 600 k-m² ja korttelitehokkuus $e = 0.40$. Asuinrakennukset ovat alarinteen puolelta kolmekerroksisia yhden asunnon rinneratkaisuja. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu. Havainnekuvassa rakennusten päädyt on suunnattu etelään maisema-alueen suuntaan ja rakennusten väleistä säilyy näkymiä ympäristöön. Avoimen maisema-alueen ja korttelin väliin jää puustoinen reunavyöhyke.

Liikenne ja ympäristön häiriötekijöiden huomioiminen

Asemakaava perustuu jo asemakaavoitettuihin katuihin. Niiden ja kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttu Sepänkallionrinteen asuinrakentamiseen. Sepänkallionrinteen varressa on aluevaraus yleistä pysäköintiä varten, joten Sepänkallionrinteen asemakaavassa ei ole erillisiä varauksia yleistä pysäköintiä varten. Vieraspysäköinti on huomioitu AK-korttelin pysäköintimääräyksessä.

Korttelialueet sijaitsevat nykytilanteessa osittain melualueella. Asemakaavassa on annettu tarvittavat määräykset meluntorjunnasta kuten leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisesta melukatveeseen, asuntojen suuntaamisesta ja julkisivujen ääneneristävydestä.

Yleiset alueet

Sepänkallion asemakaavan korttelin 26211 ja Sepänkallionrinteen pientalokorttelin 26214 väliin on osoitettu pieni Gerkinrinteen puistoalue (VP). Puistoalueelle on tavoitteena toteuttaa esteetön raitti, joka yhdistää Sepänkallion laen rakentamisen ja Sepänkalliontien lounaispuolelle Kyläsepäntien ja Gerkin kartano-kadun risteykseen suunniteltuun Kyläsepän alueen keskukseen. Gerkinrinteen eteläpuolelle on suunnitteilla koulu ja muita lähipalveluita, kaupunkipuistikko ja joukkoliikennepysäkki. Erityisesti VP-alueen eteläosan (merkintä eko-1) suunnittelussa on huomioitava, että alueen toteutus ei heikennä eteläpuolista liito-oravareittiä.

Hehkurinne-katu lyhenee hieman, kun osa sen toteuttamattomasta kääntöpaikasta muutetaan LPA-alueen osaksi ja kääntöpaikkavaraus siirtyy hieman luoteeseen.

AO-1-korttelin etelä- ja itäpuolella on sekä maisemallisesti että liito-oravien kulkuyhteyksien kannalta merkittävää puustoa, joten korttelin eteläpuolinen alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alue on tavoitteena asemakaavoittaa virkistysalueeksi tai maa- ja metsätalousalueeksi, kun Kyläsepän keskuksen ja Gerkin maatilalan alueen suunnittelu on riittävässä määrin tarkentunut.

Selvitykset

Kaava-alueille Suurpelto IV ja Suurpelto V kokonaisuutena on laadittu vuosina 2010–2012 kunnallistekniset yleissuunnitelmat, hulevesi- ja tulvatarkastelu ja lähiympäristösuunnitelma, jotka soveltuvin osin ovat ohjanneet toteutusta. Myös tuolloin laadittujen korttelisuunnitelmien kaupunkikuvallisia periaatteita on huomioitu myöhempien osa-aluekaavojen jatkosuunnittelussa.

Uudelleen valmistelussa Kyläseppä-Storhemt-alueesta kokonaisuutena on laadittu uusi luontoselvitys (Kyläseppä-Storhemt, luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 24.11.2022). Luontoselvitys on vaikuttanut liito-oravan kulkuyhteyksien määrittelyyn kaava-alueella ja sen ympäristössä. Arkeologisten kohteiden rajaukset lähialueella on päivitetty arkeologisen inventoinnin pohjalta 2022 (Kyläseppä-Storhemt asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi v. 2022. Museovirasto). Kaavan meluntorjuntaa koskevat määräykset perustuvat meluselvitykseen (Sepänkallionrinne, meluselvitys. Ramboll Finland Oy. 22.12.2023).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset siten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Korttelisuunnitelma

Kaavaratkaisua havainnollistamaan ja toteutusta ohjaamaan on laadittu korttelisuunnitelma (Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. 24.1.2024). Korttelisuunnitelmassa on tutkittu myös hulevesijärjestelyt ja pelastaminen. Kohde sijaitsee Gräsanojan valuma-alueella, joka on tulvaherkkä, joten jo aiemmissa asemakaavoissa on varauduttu alueellisen hulevesijärjestelmän toteuttamiseen etupainotteisesti. Hulevesiä varten on varattu tilaa korttelialueilla. Viivytystilavuus on 1m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Kaupunkipurojen läheisyyden vuoksi korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvä hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Perittävät maksut

Uudelleen valmisteluun palautetusta kaavahankkeesta ei tässä käsittelyvaiheessa peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto

Jatkokäsittely

- vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 79

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7460, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 331300,

2

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 331300 Sepänkallionrinne muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 331300 Sepänkallionrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 331300b Sepänkallionrinne määräykset
- 331300b Sepänkallionrinne asemakaava
- 331300b Sepänkallionrinne ajantasakaava
- 331300 Sepänkallionrinne havainnekuva
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostus
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostuksen liitteet