

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 17

§ 17

Finnon Isoniitty, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, 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 Finnnon Isoniitty asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 430616,

2
hyväksyy 27.9.2023 päivätyn Finnnon Isoniityn asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7468, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, kortteli 30043, alue 430616,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

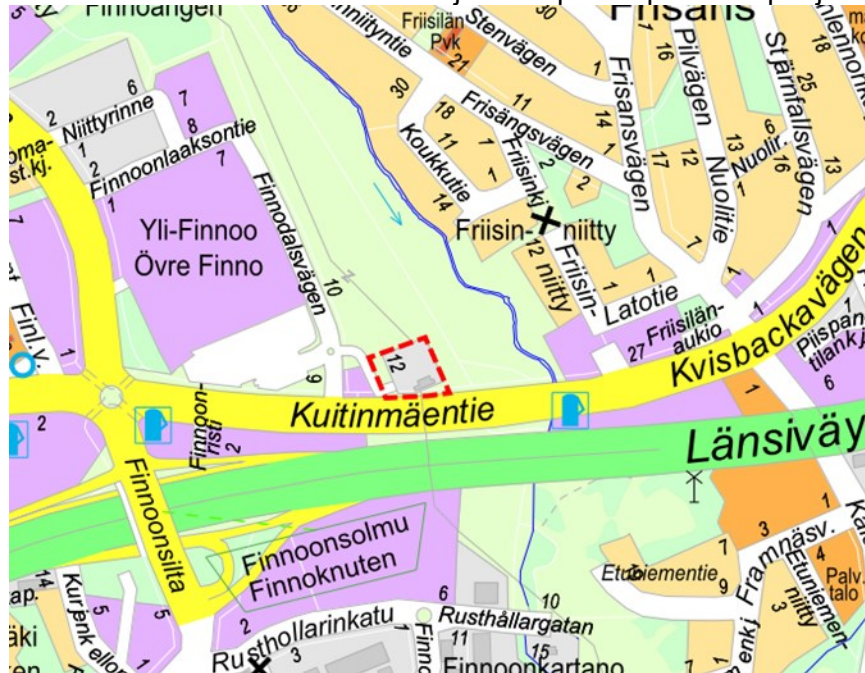
Selostus

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 Finnnonlaakson rooli tärkeänä virkistysalueena. Suunnittelussa huomioidaan myös kaupunkikuvalliset arvot, tulvariski 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 olemassa olevien sähkön voimajohtojen varoalue.

Suunnittelualueen 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 suunnitteluvaraukseen perustuen.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.1.2023

Alueen nykytila

Suunnittelualueella on nykytilanteessa Carunan muuntamoalue sekä virkistysaluetta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee HSY:n vedenottopiste sekä McDonald's-drive-in-ravintola.

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

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

Suunnittelualueen 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.

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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 27.9.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.10.–14.11.2023

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa.

Caruna Espoo Oy lausui alueen sähköverkosta. HSY totesi lausunnossaan, että uuden sähköaseman välittömässä läheisyydessä korttelin 30052 kaakkoiskulmassa sijaitsee HSY:n vedenmyyntipiste. Muuntamon ajoliittymän siirtäminen nykyistä etelämmäs ei saa heikentää vedenmyyntipisteen käytettävyyttä. Vedenmyyntipistettä hyödyntää mm. säiliöautot, joten vedenmyyntipisteen sujuva ja turvallinen käyttö tulee varmistaa jatkossakin.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että kaava-alue rajoittuu alueen itäpuolitse virtaavan Suomenojan tulva-alueeseen. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Finnoon Isoniityn asemakaava-alueella N2000 +4,5 metriä. Suositus tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa ja rakenteiden sijoittelussa. Hulevesiselvityksessä esitetyn suunnitelmakuvan perusteella uusi laiterakennus sijoittuu ilmeisesti korotettavan maapenkereen päälle. Kuvan epätarkkuuden vuoksi korkeuslukemat eivät ole tulkittavissa. Alin rakentamiskorkeus tulee kirjata kaavamääräyksiin mahdollisten muidenkin kaava-alueelle sijoitettavien uusien rakenteiden tulvaturvallisuuden varmistamiseksi.

Espoon ympäristönsuojelu lausui alueen luontoarvoista, luonnonsuojelusta, hule- ja työmaavesistä, maaperästä ja tulvariskistä. Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavaa varten on laadittu liito-orava- ja luontolausunto, jonka on riittävällä tavalla kartoittanut kaava-alueen luontoarvot ja tunnistanut kaavan luontovaikutuksia. Kaavan mukainen lisärakentaminen ja maanmuokkaus ei tule merkittävästi vaikuttamaan maakunnallisen ekologiseen yhteyteen. Kaava-alueella ei sijaitse liito-oraville tärkeitä puita. Kaavan mukainen lisärakentaminen ja maanmuokkaus ei merkittävästi vaikuta liito-oravien kulkuyhteyksiin. Varovaisuusperiaatteen mukaan, asemakaava-alueella ei saa kaataa puita liito-oravien pesimärauhan 1.4.–31.7 aikana ja kaava-alueen itäreunalle on rakentamisen ajaksi laitettava väliaikainen aita, joka suojaa kaava-alueen ulkopuolella olevia puita. Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavamääräyksiin laitettu määräys koskien hulevesiä ja työmaavesiä on riittävä. Rakentamisen suunnitteluvaiheessa on tärkeä aloittaa myös työmaavesien hallinnansuunnittelu, ettei kalastollisesti arvokkaaseen Finnobäcken puroon pääse kiintoainespitoisia vesiä. Ympäristönsuojelu esittää, että kaavamääräykseen lisättäisiin vielä erittäin uhanalaisen meritaimenen kutuajan huomioiminen rakentamisessa määräyksellä. Sulfidisavien osalta kaavamääräys on ympäristönsuojelun mielestä riittävä. Tulvariski on otettava huomioon sähköaseman varautumissuunnitelmissa ja korkomaailmassa.

Ajo vedenmyyntipisteelle on huomioitu kaavassa. Sähköasematontin länsiosaan on jätetty säiliöauton kääntämistä varten tilavaraus, jota ei saa aidata. Kaavaan merkitty ajo/h-merkintä mahdollistaa mm. säiliöauton kulkemisen vedenmyyntipisteelle. Kaava-ehdotuksessa tehdyt suunnitelmat on tehty huomioiden tulva-alue. Kaavamääräyksiin lisätään merkintä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Kaavamääräyksiin lisättiin myös merkintä erittäin uhanalaisen meritaimenen kutuajan huomioiminen rakentamisessa.

Asemakaavan muutos

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 viivytämiseen 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, tulvariskistä ja korttelin piha-alueen pinnoitteen luonnonmukaisuudesta ja läpäisevyydestä.

Virkistysalueet

Osa olemassa olevasta kaavan mukaisesta V-alueesta muuttuu ET-alueeksi. Osa V-alueesta jää kuitenkin edelleen viheralueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassa olevien sähkön voimajohtojen varoaluetta (va). Alueen kaavamerkintä muuttuu merkinnästä V (Virkistysalue) muotoon VL (Läshivirkistysalue). 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 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(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet: Caruna Espoo Oy

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 102

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.

Liitteet

- 1 430616 Finnoon Isoniitty, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 430616b Finnoon Isoniitty asemakaava
- 430616 Finnoon Isoniitty kaavaselostus
- 430616 Finnoon Isoniitty kaavaselostuksen liitteet