

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 81

§ 81

**Ehtopolku, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 632700, 72. kaupunginosa Karhusuo**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Reitmaa Outi  
Leskinen Aino  
Vuorinen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Ehtopolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 632700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.5.2024 päivätyn Ehtopolku - Aftonsolsstigen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7499, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 632700,

3

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

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavoittaa Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue pääosin luonnonsuojelualueeksi. Maanomistajien tavoitteena on myöhemmin perustaa alueelle yksityinen luonnonsuojelualue. Yksityinen luonnonsuojelualue sijoittuu kaupungin toimesta perustettavan luonnonsuojelualan välittömään läheisyyteen ja muodostaa näin ollen laajemman luonnonsuojelualuekokonaisuuden.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös nostaa kiinteistöjen rakennusoikeutta niin, että se riittää kattamaan kiinteistöllä 49–431–1–74 olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden. Rakennusoikeuden nosto perustuu aiemmin hyväksytyssä Miilukorpi II -asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään.

Alue oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, joka sai lainvoiman 23.11.2022. Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022. Kumoutuneen korttelinosan takia alueelle ei voitu laatia tonttijakoa, koska kiinteistön 49–431–1–74 rakennusoikeus ei olisi riittänyt kiinteistön olemassa olevalle rakennukselle.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49–431–1–74 rakennusoikeus nousee 141 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistöllä 49–431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 338 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ehtoopolku - Aftonsolsstigen, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7499, käsittää korttelin 72133 ja suojelualueet, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 632700

### **Aloite ja vireilletulo**

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.11.2023.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue koostuu kahdesta Metsälammen rannalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Kiinteistö 49–431–1–74 on tällä hetkellä rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1999 rakennettu omakotitalo sekä siihen liittyvä talousrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee aikaisemmin rakennettu saunarakennus ja Metsälampeen ulottuva laituri. Kiinteistön puutarha ja piha-alue ulottuvat saunarakennukselle ja rantavyöhyke on

luon-nontilaista aluetta. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 296 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö 49-431-1-90 on luonnontilaista Metsälammen ranta-alueetta.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

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

Maakuntakaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Metsälammen ranta on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V) ja Metsälampi on osoitettu vesialueeksi (W).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on tullut vireille 7.9.2022 ja sen tavoitteet hyväksyttiin 13.3.2023. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

### **Asemakaava**

Alueella on osittain voimassa Miilukorpi II -asemakaava 631900. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Kortteli 72133 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0,12$  mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  k II. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Metsälammen ranta-alue on asemakaavoittamatonta. Se oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, mutta kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 30.10.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.12.2023 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana aikana ei järjestetty erillistä asukastilaisuutta, mutta kaava-aineisto oli nähtävillä Keski-Espoon alueellisessa asukasillassa 15.11.2023.

### **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue osoitetaan asemakaavalla pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueelle tehtiin maastokatselmus syksyllä 2023 yhdessä kaupungin ympäristönsuojelun ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa.

Maastokatselmuksessa todettiin, että kiinteistön 49–431–1–74 pihapiiri ulottuu saunarakennuksen ympäristöön. Tämä osa kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi korttelialueeksi (s) ja alueella saa säilyttää olemassa olevan saunarakennuksen (ts). Muilta osin kaavoittamaton alue kaavoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Kiinteistölle 49-431-1-74 osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua e=0,13 ja kiinteistölle 49-431-1-90 osoitetaan rakennusoikeutta 420 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua e=0,21. Rakennusoikeuden määrä perustuu aikaisemmin hyväksytyyn Miilukopi II -asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu molemmissa kiinteistöissä tehokkuusluvulla e=0,12. Hyväksytyssä asemakaavassa korttelit ylettyivät Metsälammen rantaan asti, jolloin korttelin koko oli huomattavasti suurempi. Tehokkuusluvulla esitetty rakennusoikeuden määrä saadaan kerrottua tehokkuusluku korttelin pinta-alalla. Tästä muodostui korttelin rakennusoikeuden määräksi yhteensä 720 k-m<sup>2</sup>, joka myös nyt on alueelle osoitettu.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49–431–1–74 rakennusoikeus nousee 141 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 338 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta, jotta alueelle saadaan laadittua yhtenäisen asemakaava.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 1 632700 Ehtopolku lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 632700a Ehtopolku asemakaava
- 632700a Ehtopolku ajantasakaava
- 632700a Ehtopolku määräykset

- 632700a Ehtopolku havainnekuva
- 632700 Ehtopolku kaavaselostus
- 632700 Ehtopolku kaavaselostuksen liitteet