

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 14

§ 14

## **Pitkäniityntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 631403, 72. kaupunginosa Karhusuo**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Haarala Otto  
Leskinen Aino  
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 Pitkäniityntien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 631403,

2  
hyväksyy 9.4.2024 päivätyn ja 29.1.2025 muutetun Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403.

3  
ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

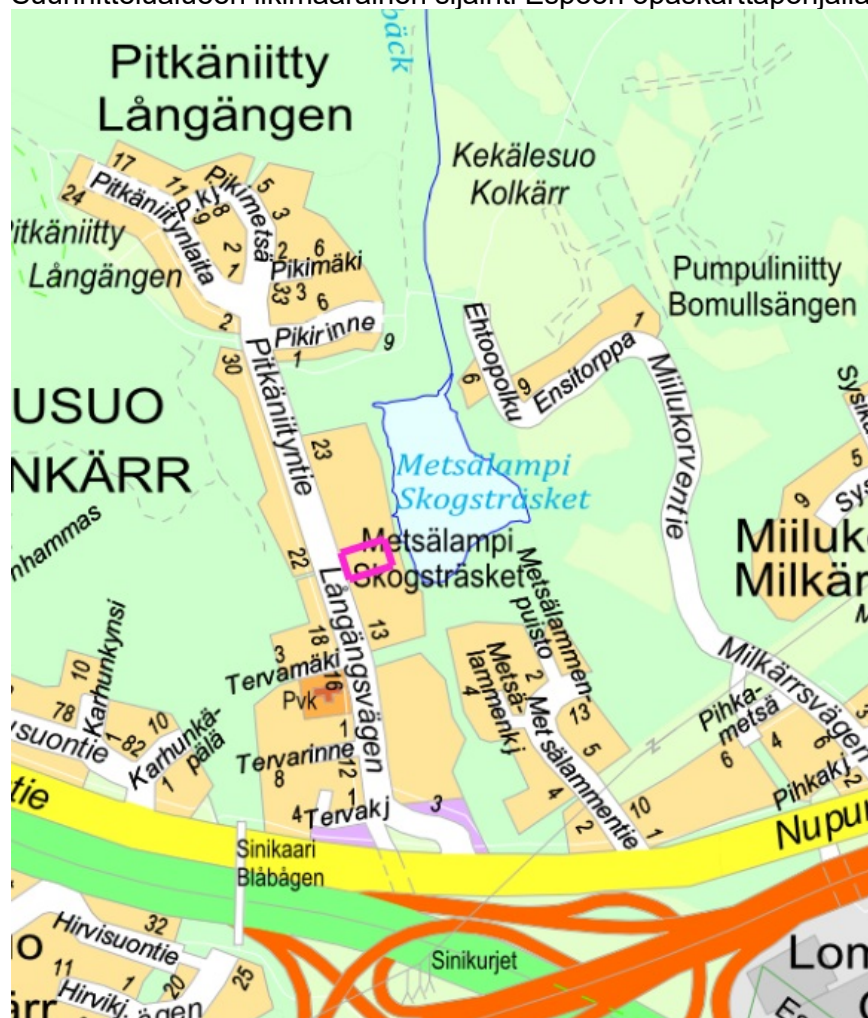
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 72110 tilalle 1:26 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröiville kiinteistöille. Samalla asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueen (AH) merkintä on tarkoitus poistaa. Asemakaavassa määritellään myös suoja-alue luonnonsuojelulain perusteella suojelluille viitasammakoille. Viitasammakoiden suojelun lisäksi Metsälammen rantojen puustoisien yleisilmeen säilyminen turvataan asemakaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksen jälkeen maanomistajan tavoitteena on purkaa kiinteistöön kohdistuvat useat rasitteet erillisessä rasitetoimituksessa.

Muutoksen jälkeen koko tila 1:26 on erillispientalojen korttelialuetta (AO) jolla on naapurikiinteistöjä vastaava tonttitehokkuus  $e = 0,15$ . Tehokkuusluvun sijaan asemakaavan muutoksessa on päätetty käyttää sitä vastaavaa rakennusoikeutta  $450 \text{ k-m}^2$ . Tämä johtuu siitä, että

tulevaisuudessa mikäli kiinteistöä halutaan lohkoa, rakennusten sijoittelu kiinteistölle sekä mahdollinen tonttijako ovat helpompia. Kaavamuutosalueen koko on noin 3 085 m<sup>2</sup>. Muutoksen seurauksena tontin rakennusoikeus nousee 215 m<sup>2</sup>.

Suunnittelun likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pitkänäntie - Längängsvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7509, käsittää osan korttelia 72110, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 10.2.2022 kirjatulla hakemuksella.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan / asemakaavan muutokseen / asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.2.2024.

### Alueen nykytila

Suunnittelun alue kattaa korttelissa 72110 sijaitsevan tilan 1:26, jonka kiinteistötunnus on 49-431-1-26. Alue on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Suunnittelun alue on puustoista ja viettää itään kohti Metsälammen rantaa. AH-korttelialue, joka on tarkoitettu asumista

palveleville huoltorakennuksille, on jäänyt toteutumatta. AH-korttelialueelle kohdistuu useita uimapaikka- ja tieoikeuksia. Alueen poikki kulkee polku/tienpohja rantaan, jossa sijaitsee osittain uponnut puinen laiturirakennelma.

Alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, joka on rakentunut pitkälti vuoden 2000 jälkeen joitain poikkeuksia lukuun ottamatta. Alueen asemakaava ei ole täysin vielä toteutunut, vaan alueella on paljon rakentamattomia kiinteistöjä. Metsälammella on todettu luontoarvoja vuonna 2017 Miilukorpi II asemakaavan muutosta varten laaditussa luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä mm. todettiin, että lammen ympäristössä sijaitsee lepakoiden ruokailualueita ja kulkureittejä. Lisäksi lammella on havaittu useita sudenkorentolajeja. Suunnittelualueelle vuonna 2023 tehdyissä selvityksissä Metsälammen rannassa havaittiin useita viitasammakoita.

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

### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa-kaava 2050:n aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen läheisyydessä. Lisäksi Metsälammen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on suojelualuetta. Suunnittelua ohjaavat kuitenkin Uusimaa-kaava 2050:n yleiset määräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Yleismääräyksissä ohjataan turvaamaan ja ottamaan huomioon erilaisia arvokkaita luontokohteita ja luontoarvoja.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Pohjois-Espoon yleiskaava I (PYK I), joka on saanut lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka rajautuu vesialueeseen (W). Alueen läheisyydessä on myös laajoja virkistyskäyttöön (V) osoitettuja alueita. Pitkäniityn länsipuolella kulkee ulkoilun pääreitti.

Suunnittelualueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja koskee koko Espoota. Yleiskaava 2060:n luonnos on ollut nähtävillä. Yleiskaavaluonnoksessa alueelle oli osoitettu kaavamerkintä AP (pientalovaltainen alue).

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava 631400 Pitkäniitty, joka on hyväksytty 1997 ja se on saanut lainvoiman vuonna 1998. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH).

Nykyinen asemakaava mahdollistaa kiinteistölle rakentamisen: AO-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku  $e=0,15$ , vastaavasti AH-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus 30 k-m<sup>2</sup>.

Ympäröivien asumiselle osoitettujen alueiden kerrosluku on pääsääntöisesti II ja tehokkuusluvut vaihtelevat 0,15–0,20 välillä. Tehokkuuslukua 0,15 esiintyy etenkin Metsälampea reunustavilla tonteilla.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 4.9.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n / MRA 32 §:n mukaisesti 23.9–22.20.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutukset olivat sisällöltään hyvin samankaltaisia kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätetyt mielipiteet. Ehdotuksesta muistutuksia saatiin huomattavasti vähemmän kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Muistutukset tulivat rasiteoikeuksien haltijoilta ja lähinaapurustosta.

Jätetyissä muistutuksissa asemakaavan muutokseen suhtauduttiin pääosin kielteisesti. Muistutuksissa nousi esiin huoli rasiteoikeuksien tulevaisuudesta sekä asemakaavan muutoksen vaikutuksista Metsälammen luontoarvoihin. Yksittäisinä seikkoina nostettiin esiin myös asemakaavaan muutoksen vaikutus Pitkäniityntien varren kaupunkikuvaan sekä maankäytösopimuksen puuttuminen.

Saatujen lausuntojen perusteella, kaavan hulevesimääräystä tarkennettiin niin, että se huomioi rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn yksityiskohtaisemmin. Lisäksi 3 §:n määräystä tarkennettiin kaupunkisuunnittelukeskuksen sisäisestä aloitteesta.

Muistutuksissa esiin nousseisiin huoliin reagoitiin toteamalla, että rasiteoikeuksista ei päätetä asemakaavanmuutoksessa, vaan erillisessä rasiteoimituksessa. Metsälammen luontoarvot turvataan Espoon kaupungin ympäristökeskuksen lausunnon mukaan kaavamuutoksessa nykyistä kaavaa paremmin, joten huoli luontoarvoista ei aiheuttanut toimenpiteitä.

### **Asemakaavan muutos**

Suunnittelualue on osoitettu muun kortteli 72110:n tavoin erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kiinteistön rantaan rajautuva osa on myös osoitettu alueeksi, jonka metsäinen ja luonnontilainen olemus tulee säilyttää. Sama alue on myös osoitettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi eikä siellä saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät niiden elinolosuhteita. Alueen säilyttämistä koskevat määräykset ovat tiukempia verrattuna naapurikiinteistöihin, vaikkakin rajaus on samantyyppinen. Tiukempi rajaus on perusteltua viitasammakoiden suojelustatuksen takia. Viitasammakoiden esiintyminen alueella on tullut ilmi asemakaavan muutosprosessin aikana.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreillä ja se vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,15$ , joka on sama kuin naapurikiinteistöillä. Naapureista poiketen rakennusoikeus oikeus on osoitettu kerrosneliömetrein, sillä se helpottaa rakennusten sijoittamista alueelle, mikäli kiinteistö tullaan tulevaisuudessa jakamaan pienempiin osiin.

Naapurikiinteistöjen kaavamääräyksistä poiketen rakennettavien pientalojen asuntojen määrä on rajattu maksimissaan kolmeen. Tämä on perusteltua kaupunkikuvallisista syistä ja jottei rakennusten peitto-pinta-ala

kasva liian suureksi suhteessa kiinteistön rakennusalaan. Toinen keino miten kaavamääräyksissä hillitään peittopinta-alan liiallista kasvamista suhteessa rakennusalan kokoon, on kerrosluvun ehdoton asettaminen kahteen.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

MRL 59 §:

Hakija on maksanut 22.3.2024 kaavoitus- ja kuulutus kustannuksista 50 %.

### **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**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ote ja liitteet
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 109

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Kaupunkisuunnittelulautakunta ”toteaa toiveenaan, että

luontoarvot huomioiva pääsy Metsälammen rantaan pyritään turvaamaan alueen muita asemakaavoja valmisteltaessa tai alueen muuta käyttöä suunniteltaessa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäsehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäsehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä äänellä (7) kuutta (6) vastaan päättäneen hyväksyä lisäsehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4  
toteaa toiveenaan, että luontoarvot huomioiva pääsy Metsälammen rantaan pyritään turvaamaan alueen muita asemakaavoja valmisteltaessa tai alueen muuta käyttöä suunniteltaessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.08.2024 § 100

## Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72.

kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3

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

#### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian pöydälle jättämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 4.9.2024 pidettävään kokoukseen.

#### **Liitteet**

- 1 631403 Pitkäniityntie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 631403 Pitkäniityntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 631403b Pitkäniityntie asemakaava
- 631403 Pitkäniityntie kaavaselostus
- 631403 Pitkäniityntie kaavaselostuksen liitteet