

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 30

§ 30

Gillermosseninkallio, ehdotus kaupunginhallitukselle ranta- asemakaavaksi, alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Ehrnrooth Essi
Lehmus Ida
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Gillermosseninkallion asemakaavaehdotuksesta, alue 715100,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 4.9.2024 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Gillermosseninkallio - Gillermossberget asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3
ilmoittaa asemakaavan hakijalle, että kaupunki tulee AKL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 3 800 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kaksi sisämaahan sijoittuvaa loma-asuntopaikkaa Velskolan Pitkäjärven rantaan sijoittuvalla kaava-alueella. Suunnittelussa huomioidaan alueen suojelulliset arvot sekä luonto- ja ympäristöarvot. Rakennuspaikkojen määrä rantakiinteistöjä kohti on varmistettu emätilatarkastelulla ja muunnetun rantaviivan mukaisella mitoituksella.

Ranta-asemakaavalla muodostetaan alue, joka sisältää kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M, MY, MY/s), joista MY- ja MY/s-alueet sisältävät erityisiä ympäristöarvoja. Rannassa on pieni kaistale vesialuetta (W).

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 4 000 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talousrakennukselle 30 k-m². Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Rannassa olemassa olevat sauna- ja talousrakennus osoitetaan asemakaavallisella suojelulla.

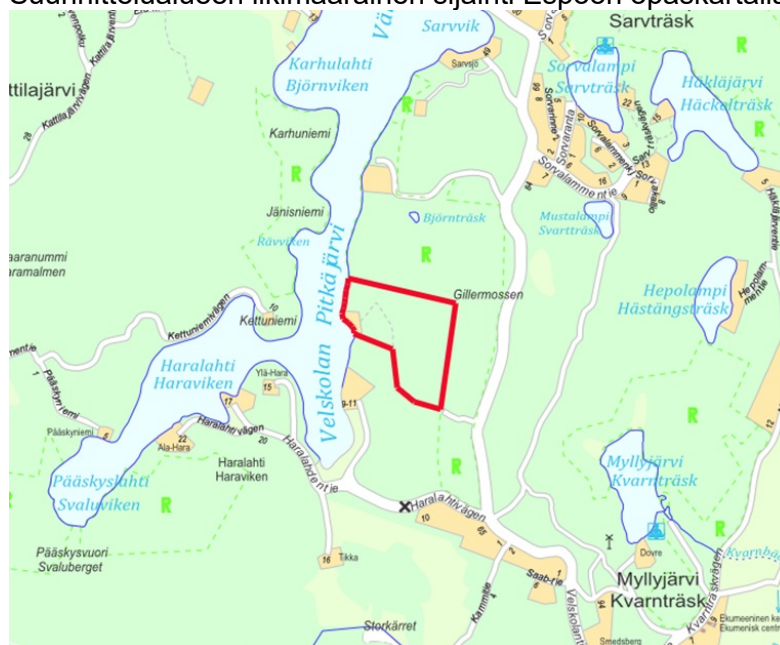
Kaava-alueen keskiosassa oleva suo (boreaalinen piensuo) sekä osa sen reunustavia rinteitä osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, jonka suojelupäätöstä maanomistaja tulee hakemaan.

Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY) on osoitettu Velskolan Pitkäjärven puoleinen rantavyöhyke sekä suon pohjoispuolinen osa kaava-alueen pohjoisrajalla. Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviä ja lisäksi uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioituja metsäalueita (MY/s) on osoitettu kolmelle alueelle. Muidenkin metsätalousalueiden (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

Kaavassa on s-1 merkinällä osoitettu suoja-alue paikallisesti arvokkaalle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle sekä vesilain mukaisesti suojellulle norolle, joka laskee laajalta suoalueelta Velskolan Pitkäjärveen.

Kaavassa on lisäksi eko-1-merkinnällä osoitettu alue, jossa sijaitsee etelä-pohjoissuuntainen paikallinen ekologinen yhteys. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Gillermosseninkallio - Gillermossberget, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7522, käsittää korttelit 84017-84018 sekä suojelu-, vesi-, maa- ja metsätalousalueet 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 23.2.2019 kirjatulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 21.6.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven kaakkoisrannalla ja sisältää kiinteistön 49-401-1-175. Alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 200 metriä. Alue rajautuu pohjoispuolelta Nuuksion Natura-alueeseen (Jänisniemi-Björträskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Eteläpuolella on niin ikään metsää.

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamatonta, kallioista metsämaastoa. Rannalla on saunarakennus ja pieni talousrakennus. Rakennuksille johtaa vanha, kiinteistön etelärajaa myötäilevä tie, joka on ajokelpoinen vain alkupäästään. Muita rakennuksia tai teitä alueella ei ole.

Kiinteistö on kiinteistöosakeyhtiön omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueen sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II. Yleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueen luonnonarvot ja virkistyskäyttö huomioon ottaen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotantorakennusten ja talustilojen rakentaminen. Alueella sallitaan lisäksi pienimuotoinen haja-asutusluontoinen rakentaminen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue oli osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja talustilojen rakentaminen (M). Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 18.9.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.10.–5.11.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä viisi lausuntoa tai kannanottoa.

Saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota esim. pelastustoiminnan turvaamiseen, uhanalaisiksi luokiteltujen luontotyyppien erottautumiseen, rannassa olevien sauna- ja talousrakennuksien suojeluun sekä paikalliseen ekologiseen yhteyteen.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Uusien loma-asuntojen rakennusala venytettiin lähemmäs ajoyhteyttä, jotta pelastusajoneuvojen enimmäisetäisyydet täyttyivät.
- Uhanalaisiksi luokiteltujen luontotyyppien alueet muutetaan MY/s:ksi, jotta ne eriytetään MY-alueesta.
- Erityisiä ympäristöarvoja sisältävää aluetta (MY) lisätään suon pohjoispuolen kalliorinteeseen.
- Rantasauna ja talousrakennus suojellaan asemakaavalla (sr).
- Etelä-pohjoissuuntainen paikallinen ekologinen yhteys osoitetaan eko-1 merkinnällä.
- Kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta päivitettiin ja täydennettiin.

Ehdotus asemakaavaksi

Ranta-asemakaavalla muodostetaan alue, joka sisältää kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M, MY, MY/s), joista MY- ja MY/s-alueet sisältävät erityisiä ympäristöarvoja. Rannassa on pieni kaistale vesialuetta (W).

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 4 000 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talousrakennukselle 30 k-m².

Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti 1. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Kaava-alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 400 k-m².

Aluetehokkuus on ea= 0,004.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys kiinteistö Erica, 2018. Ympäristösuunnittelu Enviro.
- Kulttuuriympäristöselvitys Velskolan Erica, 2019. A-Konsultit.
- Maisema-analyysi, 2019. MA-Arkkitehdit - Sitowise.
- Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, 2020. Faunatica.
- Gillerbosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen, 2022. Ympäristösuunnittelu Enviro.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 4.7.2023 asemakaavan kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii AKL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 %, 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, 600 euroa, yhteensä 3 800 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Alueidenkäyttölain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.09.2024 § 119

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3

pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 112

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3

pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen 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 18.9.2024 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 715100 Gillermosseninkallio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 715100b Gillermosseninkallio asemakaava
- 715100b Gillermosseninkallio määräykset
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostus
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostuksen liitteet