

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 169

§ 169

## **Hepomäki asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville alue 720605**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Sillanpää Minna-Maija  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Hepomäki, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 720605,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.2.2019 päivätyn Hepomäki, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7348, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta korottamalla tiivistää alueen rakentamista. Kaava-alueen käyttötarkoitusmerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, mutta alueen tehokkuusluku kasvaa.

Suunnittelualue sisälsi alun perin kaikki korttelin neljä tonttia, joista kaksi eteläisintä on rakennettu. Niissä sijaitsee vuosina 1971 ja 2001 rakennetut pientalot. Kaksi pohjoisinta tonttia on rakentamattomia. Ennen kaavaehdotuksen laadintaa eteläisin tontti jäi pois hankkeesta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 186 m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus e=0.15, joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m<sup>2</sup>. Tontilla oli aiemmin rakennustehokkuus e=0.05, joka vastaa rakennusoikeutta 559 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 119 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepomäki, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), piirustusnumero 7348, kortteli 87011, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistöjen omistajilta. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 20.10.2017.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 22.2.2019.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on puustoista pientaloaluetta peltoalueen laidalla. Alue on omakotitalokortteleiden ja virkistyskäyttöön tarkoitettujen puustoisten viheralueiden ympäröimä. Kaavamutosalue rajautuu pohjoisesta Hepomäentiehen ja idästä Huhtamäentiehen.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella sijaitsee erillispientalokortteleita. Alueen länsipuolella on pelto. Eteläisimmällä tontilla (nro 2) on vuonna 2001 valmistunut omakotitalo. Suunnittelualueen pohjoisosan tontit 4 ja 5 ovat rakentamattomia. Ne sijaitsevat pienellä mäenkumpareella, jolla kasvaa harvaa sekapuustoa.

Kulku alueelle tapahtuu Lahnuksentieltä erkanevan Huhtamäentien kautta. Pysäköinti on järjestetty tonteilla. Lahnuksentieltä kantautuu vähäistä liikennemelua suunnittelualueen lounaiskulmaan. Alue kuuluu lentomelualueeseen.

Kohde sijaitsee kokonaisuudessaan Lahnuksen vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Alueesta noin 100 metrin päässä luoteeseen sijaitsee Lahnuksen vedenottamo, joka toimii varavedenottamona.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä on suunnittelualue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pääasiassa pientalovaltaisena asuinalueena huomioiden alueen nykyinen rakenne.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Lahnus-Korpilampi, alue 720600 (lainvoimainen 29.12.1993). Tontti on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jossa tontin täyttä 1 200 m<sup>2</sup> kohti saa rakentaa yhden asunnon. Alueella on tehokkuusluku  $e=0.05$  ja sille saa rakentaa enintään 1-kerroksisen rakennuksen, josta enintään  $\frac{1}{2}$  ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää kerroksen yläpuolella.

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

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.2.2019. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 16.4.2019 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 mielipide ja 2 lausuntoa.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella kaava-alueella säilyy erillistalojen korttelialueen merkintä (AO), mutta alueen tehokkuusluku nousee tasolle  $e=0.15$  ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2.

Alueella suoritettujen pohjavesi- ja maatulkuoitausselvitysten perusteella kaava-alueen rakennusala muuttuu hieman. Sillä varmistetaan, ettei rakentamisella vaaranneta alueen länsiosaan ulottuvaa Lahnuksen varavedenottamon pohjavesialuetta.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 186 m<sup>2</sup>.

Rakentamisen tehokkuusluku on  $e=0.15$ , joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 119 k-m<sup>2</sup>.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Lahnuksentien sekä Huhtamäentien ajoneuvoliikenteen nyky- ja ennusteliikennemäärät ovat vähäisiä ja näin ollen liikennemelusta ja ilmanlaadusta ei aiheudu häiriötä suunnittelualueelle.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen saattaa liittyä maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa Espoon kaupungin tonttiyksikkö.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 19.3.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakijat
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö

### **Päätöshistoria**