

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 173

§ 173

## **Lippajärvi muutos asemakaavan muutoksen hyväksyminen alue 150714**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Asanti Jenny  
Kinnunen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset, lausunnot ja kannanotot on annettu Lippajärvi, muutos, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 150714,

2  
hyväksyy 27.5.2020 päivätyn Lippajärvi, muutos - Klappråsk, ändring asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7307, 62. kaupunginosassa Lippajärvi, alue 150714.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinrakennusten korttelialueeksi, jolloin tontti saadaan tehokkaampaan asumiskäyttöön. Koko muu kyseisen korttelin alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1954 rakennettu, lakkautettu, liike- ja asuinrakennuksen yhdistelmä.

Kaava-alueeseen liitetään pieni osa katualuetta, jonka kaavamuutoksen hakemiseen on Espoon kaupungin tonttiyksikkö antanut hakijalle valtuutuksen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 020 m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus e=0.30, joka vastaa rakennusoikeutta 606 k-m<sup>2</sup>. Tontilla oli aiemmin rakennusoikeutta 450 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 156 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiin tehtiin kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaksi muutosta. Määräyksen 4 §:stä poistettiin

velvoite viherkaton toteuttamisesta piharakennuksissa ja -katoksissa. Saadun kannanoton perusteella täsmennettiin 3 §:n melujen torjuntaa koskevaa määräystä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Lippajärvi, muutos - Klappträsk, ändring asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7307, kortteli 62025, 62. kaupunginosassa Lippajärvi, alue 150714.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta (Asunto Oy Espoon Tuulastaja c/o Evli Pankki). Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 12.3.2019.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 5.2.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 27.1.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualueella on lakkautettu ja tyhjiään oleva liiketilan ja asuinrakennuksen yhdistelmä. Alue rajautuu pohjoisessa Lippajärventiehen ja idässä sekä etelässä Kahakujaan. Alueen länsipuolella on rivi- ja paritaloaluetta.

Kortteli on suunnittelualueetta koskevaa tonttia lukuunottamatta rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. Myös muut lähikorttelit ovat pääosin rivitaloalueita. Kulmittainen suunnittelualueen koillispuolella on suurehko päivittäistavarakauppa. Suunnittelualueesta noin 200 metriä pohjoiseen sijaitsee Träskändan kartanon puiston luonnonsuojelualue. Lähin koulu, Auroran koulu, sijaitsee noin 300 metrin päässä.

### **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 eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu nykyisellään säilytettävää asuinalueetta (A). Alueen asemakaavaa muutettaessa on turvattava nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualue koostuu kahden voimassa olevan asemakaavan yhdistelmästä. Liikerakennuksen alueella on voimassa asemakaava Lippajärvi, alue 150700 (lainvoimainen 22.4.1975). Tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL<sup>8</sup>), jolla saa rakentaa yhden asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. 35 m<sup>2</sup> myymäläpinta-alaa kohden on rakennettava 1 autopaikka. Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja suurin sallittu kerrosala on 450 k-m<sup>2</sup>.

Alueen pohjoisosassa kuuluu suunnittelualueeseen pieni osa katualuetta, jolla on voimassa asemakaava Jänismäki, alue 150800 (lainvoimainen 19.10.1994).

### **Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 2.9.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9. - 20.10.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, kolme kannanottoa ja viisi lausuntoa.

Saapuneessa muistutuksessa toivottiin piharakennuksiin ja -katoksiin velvoitetun viherkaton poistamista kaavamääräyksistä. Velvoite perustui Espoon kaupungin työn alla olleen viherkattovision linjaukseen, jonka mukaan piharakennukset ja -katokset toteutettaisiin pääasiallisesti viherkattoisina. Viherkattovision hyväksymisen yhteydessä (21.10.2020) edellä mainittuun lukuun lisättiin lause: ”Tonttitehokkuudeltaan pienissä hankkeissa tai pientalokohteissa ei edellytetä viherkattoja, mutta kannustetaan käyttämään vettä pidättäviä rakenteita kovien pintojen sijasta.” Tämän lisäyksen perusteella velvoite piharakennusten viherkatoista poistettiin kaavamääräyksestä.

Lausunnoissa ja kannanotoissa nostettiin esiin meluntorjunnan turvaaminen. Sen perusteella kaavamääräystä meluntorjunnan osalta tarkennettiin huomioimaan paremmin laajan rakennusalan mahdollistama meluselvityksessä tutkitusta poikkeava toteutuminen.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella entinen liikerakennusten korttelialue (AL<sup>2</sup>) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jossa rakentamisen tehokkuusluku on e=0.30 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 020 m<sup>2</sup>.

Rakentamisen tehokkuusluku on e=0.30, joka vastaa rakennusoikeutta 606 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 156 k-m<sup>2</sup>.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijaitsee Lippajärventien melualueella. Tehdyn meluselvityksen (Helimäki Akustikot 2020) perusteella asemakaavassa määrätään, mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylity. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Kaavamuutos itsessään ei aiheuta ympäristöön merkittävästi nykytilannetta suurempaa ympäristön häiriötä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 24.2.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRL 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.9.2020 § 112

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Lippajärvi, muutos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 150714,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2020 päivätyn Lippajärvi, muutos - Klapprträsk, ändring asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7307, 62. kaupunginosassa Lippajärvi, alue 150714,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**