

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 13

§ 13

Korppi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 721800, 87. kaupunginosa Lahnus (Kh-Kv-asia), pöydälle 20.1.2021

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Korppi asemakaavan ehdotuksesta, alue 721800,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.10.2013 päivätyn Korppi asemakaavan, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset luonteeltaan vaihtelevaan ja luonnonläheiseen asuinpienaloarakentamiseen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 63 738 m², eli noin 6,4 hehtaaria. Asuinkortteleiden pinta-ala on yhteensä 19 731 m². Korttelialueiden korttelitehokkuus vaihtelee $e_k=0.25\dots0.35$ välillä, jolloin kokonaiskerrosala on 5 462 k-m². Lähivirkistysalueiden kokonaispinta-ala on 41 424 m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Korppi, asemakaava, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Asemakaavan kaavoituspyyntö on saapunut Espoon kaupungille 30.10.2008.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.10.2013.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sisältää kokonaisuudessaan eri-ikäistä ja -lajista metsää. Alue rajautuu etelässä Korpilammentiehen, idässä Aurinkolammen lomahuvila-alueeseen, lännessä pientalotontteihin sekä pohjoisessa toimivaan hevostalliin.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrittiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä alueelle ei ole osoitettu erillistä taajamatoimintojen aluetta tai kehittämisvyöhykettä. Alueen läpi kulkee viheryhteystarve ja vieressä sijaitsee pohjavesialueen raja.

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:ssa (lainvoimainen 3.10.1997) alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Alueen länsipuolella on pientalovaltainen asuntoalue (AP), pohjoispuolella maa- ja metsätalousvaltainen alue sekä itäpuolella matkailupalvelujen alue (RM).

Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaehdotuksessa alue on merkitty osin asuntovaltaiseksi alueeksi (A3) ($e < 0,4$) ja osin virkistysalueeksi (V).

Alue on asemakaavoittamaton.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan ehdotuksen nähtävillä 19.2.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.3.-7.4.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme kannanottoa ja neljä lausuntoa sekä yksi muistutus.

Saapuneissa kannanotoissa ja lausunnoissa kiinnitettiin mm. asemakaavan ja voimassa olevan kaavan ristiriitaisuuteen, viheryhteyksiin, pohjavesialueeseen sekä lentomelun huomioimiseen. Espoon ympäristökeskus pitää kyseenalaisena yksittäisen asemakaavan etenemistä ennen vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan valmistumista. Myös ELY-keskus katsoo, ettei voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeamisen tueksi ole esitetty riittäviä perusteita.

Asemakaavan poikkeamista yleiskaavasta perustellaan seuraavasti:

1. Voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut ja yleiskaavan uudistaminen on käynnissä.
2. Vireillä olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa (POKE) on tutkittu tarkemmin asumisen ja virkistyksen suhdetta. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueella limittyvät asuntovaltainen alue (A3) ja virkistysalue (V). Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääasiassa yleiskaavaehdotuksen mukaiselle asuntovaltaiselle alueelle (A3). Korpin asemakaavaratkaisu on POKE:n yleiskaavaratkaisun mukainen.
3. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueen pohjoispuolitse on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys, joka on asemakaavassa otettu huomioon virkistysaluevarauksina. Korpin asemakaava-alue kaavoitetaan pääosin virkistysalueeksi (VL; 64 % kaavan pinta-alasta). VL-aluevarauksen avulla säilytetään riittävä, yleiskaavan tavoitteiden mukainen pohjoiseteläsuuntainen viheralueyhteys. Ratkaisu on siten ylemmillä kaavatasoilla esitettyjen virkistystavoitteiden mukainen.
4. Korpin asemakaava-alue on kolmelta suunnalta lainvoimaisten, jo toteutettujen asemakaavojen ympäröimä. Tehokkuudeltaan toteutunutta lähiympäristöä vastaava asemakaava täydentää luontevasti Lahnuksen jo asemakaavoitettua aluetta. Alue on välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan, joka sijaitsee kaava-alueen eteläreunalla Korpilammentiellä. Korpilammentiellä kulkee bussiliikennettä, joten autoilulle on olemassa myös vaihtoehto.
5. Ympäristön mukaisen asutokortteliratkaisun sekä ekologisten ja virkistystavoitteiden huomioon ottamisen johdosta poikkeama voimassa olevasta yleiskaavasta ei aiheuta haittaa maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle.

Asemakaavaan tehtiin joitakin muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Korpinkaari-kadun sisäpuolisen AO-korttelin terävää lounaiskulmaa tyhistettiin ja tilalle osoitettiin muuntamolle ja pumppaamolle aluevaraukset. AP-korttelin luoteispuolelle esitettiin ohjeellinen alue hulevesien viivyttyämiseen ja puhdistamiseen varattu alue.

Kaavamääräyksien osalta 3 §:n (Rakentamisen tapa) viidettä kappaletta korjattiin niin, että siinä sallitaan katualueiden vaatimien maastoluiskien ja täyttöjen ulottumisen korttelialueiden puolelle. Hulevesimääräystä (4 §) päivitettiin vastaamaan pientaloalueilla käytettävää sanamuotoa. Uusia kaavamääräyksiä sulfidisavelle (huomioitava ennen rakentamisen aloittamista) sekä tulvariskille (vaurioriskikorkeus +39.10 mpy).

Asemakaavassa on määräyksiin sekä tekeillä olevassa kunnallisteknisen suunnitelmassa huomioitu hulevesi- ja tulvariskijärjestelyt.

Ehdotus asemakaavaksi

Asemakaava-alueelle muodostetaan uusi katu, Korpinkaari, joka on lenkkikatu, jonka molemmat päät yhtyvät Korpilammentiehen. Uuden kadun varrella on kolme asuinkorttelia AO- (erillispientalojen korttelialue) ja AP-merkinnöin (asuinpientalojen korttelialue). Näiden korttelien rakennustehokkuus vaihtelee $e_k=0.25\dots0.35$ välillä.

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset luonteeltaan vaihtelevaan ja luonnonläheiseen asuinpientalorakentamiseen sekä samalla tukea Kalajärven keskuksen elinkelpoisuutta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 63 738 m².

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinrakentaminen, jonka kokonaiskerrosala on noin 5 462 k-m² ($e_k=0.25\dots0.35$). Asuinrakentamiselle on kaavassa varattu kaikkiaan 19 731 m². Lähivirkistysalueiden kokonaispinta-ala on 41 424 m². Loput kaava-alueesta on katualuetta.

Ympäristön häiriötekijät

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

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset arvioidaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä, joka laaditaan kaavaehdotuksen jälkeen.

Perittävät maksut

Kaupunki laatii asemakaavan virkatyönä veloituksetta.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.2.2020 § 24

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Korppi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 721800,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.2.2020 päivätyn Korppi asemakaavan, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

3
pyytää asemakaavan tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Lisäys ulkoilureitin kaavamääräykseen: "Reitti toteutetaan polkumaisena."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska lisäysehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 5

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Korppi asemakaavan ehdotuksesta, alue 721800,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.10.2013 päivätyn Korppi asemakaavan, piirustusnumero 6756, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 721800

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.