

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 87

§ 87

Hepomäki, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 720605, 87. kaupunginosa Lahnus

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Hepomäki, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 720605,

2
hyväksyy 16.12.2020 päivätyin Hepomäki, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7348, 87. kaupunginosassa Lahnus, alue 720605.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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

Suunnittelualue sisälsi alun perin kaikki korttelin neljä tonttia, joista kaksi eteläisintä on rakennettuja. 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 m² ja rakennustehokkuus e=0.15, joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m². Tontilla oli aiemmin rakennustehokkuus e=0.05, joka vastaa rakennusoikeutta 559 k-m², joten rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 119 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepomäki, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, 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. Kaavamuuotosalue 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 Lahnusentieltä erkanevan Huhtamäentien kautta. Pysäköinti on järjestetty tonteilla. Lahnusentieltä 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 m² 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.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 16.12.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.1.-9.2.2021. Kaavaehdotuksesta neljä lausuntoa.

Saapuneissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota pohjaveden laadun ja puhtauden turvaamiseen. Tarkennettavia asioita olivat mm. öljysäiliöiden sijoitettavuus ja tarkistettavuus, maalämpöjärjestelmien kieltäminen sekä pohjaveden pinnan ja maanpinnan välinen minietäisyys. Lisäksi täsmennyksiä toivottiin kaavamerkintöihin sekä rakennusalan ja istutettavan alueen sijoittamiseen.

Annettujen lausuntojen ja muiden tarkastelujen perusteella kaavakarttaa tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen:

- Pohjavesialueen tulkitun vedenjakajalinjan itäpuolella ollut r-1 rakennusala poistettiin ja rakennusalan raja määritettiin siten, että se on kaava-alueen pohjoisosassa kuusi metriä vedenjakajalinjan itäpuolella ja eteläosassa kymmenen metriä vedenjakajalinjan itäpuolella. Rakennusala huomioi jo olemassa olevan asuinrakennuksen.
- Kaava-alueen länsiosa sekä kahden metrin vyöhyke Huhtamäentien reunassa osoitettiin istutettavan tai luonnonmukaisesti kasvullisena pidettävänä alueen osana.
- Tonttiliittymien määrää ja sijaintia muutettiin siten, että ne paremmin vastaavat maanomistajien suunnitelmia.

Kaavamääräystä päivitettiin Pohjaveden (6 §) osalta.

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 maatulvaluotausselvitysten 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 m².

Rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.15$, joka vastaa rakennusoikeutta 1 678 k-m².

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 1 119 k-m².

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 muutos ei edellytä maankäytösopimusta.

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 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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 169

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.