

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 18

§ 18

Haukilahti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 230969, 14. kaupunginosa Haukilahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Granberg Hannu
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Haukilahden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 230969,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7332, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavamuutoksella poistetaan voimassaolevan asemakaavan mukainen asuntojen lukumäärää koskeva kaavamääräys ja laajennetaan alueen käyttötarkoitusta. Muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakennusoikeuteen.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutosehdotus, osa korttelia 13002 sekä virkistysalue, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969.

Aloite ja vireilletulo

Alueen maanomistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista hakemuksella 6.4.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6 600 neliömetriä, josta asuinpientaloaluetta 4 804 neliömetriä ja lähivirkistysaluetta noin 1 800 neliömetriä. Alueella on kaksi pientalotonttia, joissa molemmilla on yksi yksiasuntainen asuinrakennus. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 663 kerrosneliömetriä ja alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 538 kerrosneliömetriä. Lisärakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 240 kerrosneliömetriä, josta on käytetty 72 kerrosneliömetriä. Rakentamattomilla tontinosilla kasvaa runsaasti puustoa mm. vaahteraa ja lehmusta ja makedonianmäntyä.

Alueen maasto laskee loivasti luoteeseen, Länsiväylän ja Gräsanojan suuntaan. Alue on osittain Gräsanojan tulva-aluetta ja tieliikenteen melualue. Länsiväylän liikenne ylittää alueella valtioneuvoston päätöksen mukaisen asumiselle asetetun melutason päivällä ulkona. Ilman laadun suhteen alue sopii asumiselle.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006). Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, yleiskaavassa alue on asuinalueita.

Alueella on voimassa Haukilahti-niminen asemakaava, alue 230900. Voimassaoleva asemakaava on saanut lainvoiman 1975.

Alue on asemakaavassa enintään kaskikerroksisten omakotirakennusten korttelialue. Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa enintään yhden paritalon. Rakennusoikeus on enintään 25 % tontin pinta-alasta. Rakennusoikeuden lisäksi rakennusalueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen talousrakennuksen enintään 20 % sallitusta rakennusoikeudesta. Asuinrakennusten korkeus saa olla enintään kahdeksan metriä. Autopaikkoja on rakennettava 2/asunto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.4.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 18.5.2020 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Mielipiteessä oli huolissaan alueen nykyisen väljyyden ja vehreyden katoamisesta.

Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta ja Caruna Espoo toteaa lausunnossaan, että mahdolliset johtojen ja muuntamojen siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa tilaaja.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan useamman, kuin neljän, asunnon rakentaminen alueelle. Alueen rakennusoikeus ja kerrosaluku säilyy nykyisen kaavan mukaisena. Muutoksessa tonttien pääkäyttötarkoitukseksi esitetään asuinpienalojen korttelialuetta (AP), joka mahdollistaa erillisten pienalojen, kytkettyjen pienalojen ja rivitalojen rakentamisen.

Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan. Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojenkäyttöön tulevia autonsäilytys-, varasto- ja yhteistiloja enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Alueen rakennusalueet on määritetty minimoiden tulvariski ja puuston säilyminen huomioiden.

Autopaikkoja on rakennettava erillistalolle vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, kytketyille pienaloille ja rivitalille yksi autopaikka rakennusoikeuden 70 kerrosneliometriä kohden kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitettuihin parvekkeisiin ja terasseihin on suojattava melunkannalta tarkoituksenmukaisesti. Viherhuoneiden päiväaikainen melutaso saa olla enintään 45 dB.

Suurin osa tontin alueesta on säilytettävä puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut on säilytettävä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Mahdolliset sulfidiviesiintymät tukee huomioida ennen rakentamista.

Lähivirkistysalue (Telaniitynpuisto) säilyy lähivirkistysalueena ja sille osoitetaan ekologiseksi yhteys liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puusto tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6 600 neliometriä. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 1 201 kerrosneliometriä ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytys-, varasto- ja yhteiskäyttötiloja enintään 20 % rakennusoikeudesta. Alueen kerrosluku on kaksi.

Lähivirkistysalueen (Telaniitynpuisto) on pinta-alaltaan noin 1 800 neliometriä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Pientalotontit ovat yksityisomistuksessa ja virkistysalue Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa. Alue on rakennetun kunnallistekniikan alueella eikä muutoksesta aiheudu kustannuksia kaupungille.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria