

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 186

§ 186

Haukilahti, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, 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. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Haukilahden asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 230969,

2
hyväksyy 3.2.2021 päivätyn ja 24.11.2021 muutetun Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7332, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavamuutoksella poistetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen asuntojen lukumäärää koskeva kaavamääräys ja laajennetaan alueen käyttötarkoitusta sekä laajennetaan rakennusaloja. Muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakennusoikeuteen.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

Alueen maanomistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista hakemuksella 6.4.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.4.2020.

Alueen nykytila

Alue on korttelin osalta yksityisomistuksessa, lähivirkistysalue on Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6 600 neliometriä, josta erillispientaloaluetta 4 804 neliometriä ja lähivirkistysaluetta noin 1 800 neliometriä. Alueen rakennusoikeus on 1 201 k-m².

Alue käsittää kaksi pientalotonttia, joista molemmilla on yksi yksiasuntainen asuinrakennus. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 663 kerrosneliometriä ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on 538 kerrosneliometriä. Lisärakennusoikeutta on käytetty 72 kerrosneliometriä.

Rakentamattomilla tontinosilla kasvaa runsaasti puustoa mm. vaahteraa, lehmusta ja makedonianmäntyä. Alueen maasto laskee loivasti luoteeseen, Länsiväylän ja Gräsanojan suuntaan. Alue on tieliikenteen melualueetta ja osittain Gräsanojan tulva-alueetta. Länsiväylän liikenteen melu ylittää alueella valtioneuvoston päätöksen mukaisen asumiselle

asetetun melutason päivällä ulkona. Ilmanlaadun suhteen alue sopii asumiselle.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Alue on esitetty Uusimaa-kaavassa 2050 Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

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

Alueella on voimassa Haukilahti -niminen asemakaava, alue 230900. Voimassa oleva 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 1-kerroksisen talousrakennuksen enintään 20 % sallitusta rakennusoikeudesta. Asuinrakennusten korkeus saa olla enintään kahdeksan metriä.

Autopaikkoja on rakennettava kaksi/asunto.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 3.2.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.2. - 23.3.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutusten pääsisältönä esitetään, että tontin 4 alueelta poistettaisiin Telaniitynpuistoon rajoittuvilta osilta istutettavaksi esitetyt alueen osat ja rakennusalanrajat.

Muistutuksen johdosta tontin 4 luoteisosassa istutettava alueenosa on kavennettu neljään metriin, tontin luoteisosassa on kolme metriä leveä johtorasite, olemassa olevaa sadevesiviemäriä varten.

Maanomistajan kanssa käydyn neuvottelun perusteella tontin 3 länsiosaan on lisätty rakennusala autojen säilytyspaikalle.

Lausuntojen johdosta sulfidisavia koskeva kaavamääräys on tarkennettu muotoon: "Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta."

Tontin 3 länsirajalla rakennusalanrajaan on pienennetty yhdellä metrillä mahdollisen sulfidisaviesiintymän takia.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan useamman, kuin neljän, asunnon rakentaminen alueelle. Alueen rakennusoikeus ja kerrosluku säilyy nykyisen kaavan mukaisena.

Korttelialue

Muutoksessa tonttien pääkäyttötarkoitukseksi esitetään asuinpientalojen korttelialuetta (AP), joka mahdollistaa erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen sekä laajennetaan alueen rakennusaloja.

Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan. Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytys-, varasto- ja yhteistiloja enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Alueen rakennusalat on määritetty minimoiden tulvariski ja mahdolliset sulfidisaviesiintymät. Puuston säilyminen alueella tulee huomioida.

Tontin 4 koillisreunalla on johtovaraus, johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Vesihuoltolinjojen sijainti ja huollettavuus suojaetäisyysineen tulee huomioida rakennusten ja muiden toimintojen sijoittelussa suunnittelualueelle.

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

Korttelialue on Länsiväylän melualueella. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava melunkannalta tarkoituksenmukaisesti. Viherhuoneiden päiväaikainen melutaso saa olla enintään 45 dB.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asunnoille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille kaavamääräyksissä asetetut melun ohjearvot eivät ylitä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski, ja mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamista.

Lähivirkistysalue (Telaniitynpuisto) säilyy lähivirkistysalueena ja se osoitetaan ekologiseksi yhteydeksi liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puiston alueella on useita maanalaisia johtoja, jotka heikentävät ekologista yhteyttä, ja jotka tulee huomioida.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset

Alueesta on tehty Lausunto Espoon Telaniityn tonttien ja Telaniityn puiston asemakaavamutoksen vaikutuksesta liito-oravan pesintään ja liikkumisyhteyteen (laadittu 2017, päivitetty 2021) sekä Liikennemeluselvitys, Telämäentie 18 ja Telaniitynkuja 2.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta

Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille
- Tieto hyväksymispäätöksestä Caruna

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito 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.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Haukilahti, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Haukilahti, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Haukilahti, muistuttajien yhteystiedot
- Haukilahti, kaavakartta ja kaavamääräykset