

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 97

§ 97

Likusterikatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330409, 21. kaupunginosa Henttaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietämäki Tuuli
Soini Mari
Mäkelä Salla
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 Likusterikadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 330409,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.8.2022 päivätyn Likusterikatu - Ligustergatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7436, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330409,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 31.8.2022 pidettävään kokoukseen.

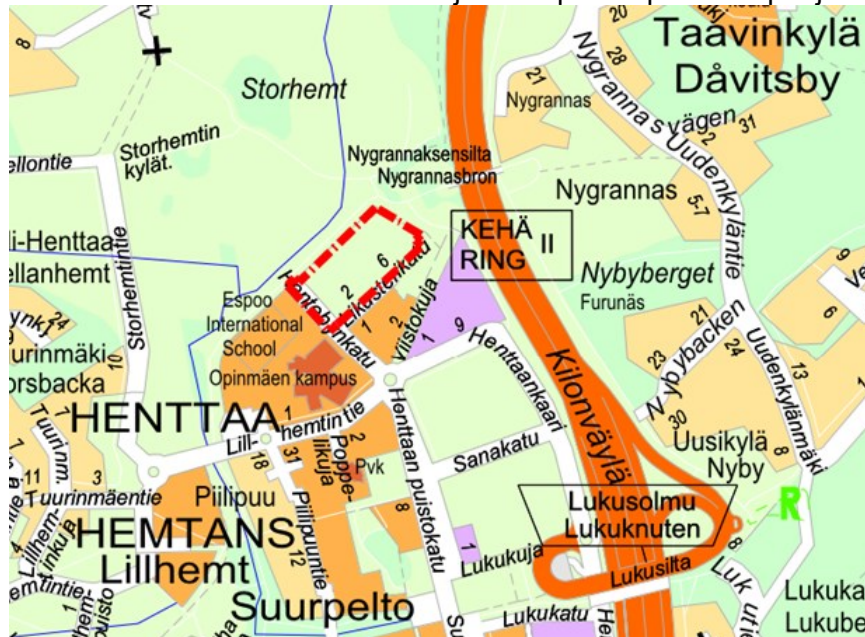
Selostus

Kaavamuutosalue muodostuu korttelin 21042 Likusterikadun pohjoispuolisesta osasta sekä Hentebynkadun katualueesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa korttelin 21042 rakentamista ja muuttaa se asuinpienalojen korttelialueesta (AP-1) asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK-1). Katualueiden rajat tarkistetaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 20 017 m². Tästä 17 530 m² on korttelialuetta ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta on AK-1-kortteleissa

yhteensä 17 000 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e=0.97$.
Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 8 500 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Likusterikatu - Ligustergatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7436, käsittää osan korttelia 21042 sekä katualuetta, 21. kaupunginosassa (Henttaa), alue 330409.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 14.4.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita. Samassa korttelissa suunnittelualueen kaakkoispuolella on IV-VI-kerroksisia asuinkerrostaloja. Korttelin lounaispuolella on Opimäen koulukeskus, luoteispuolella Storhemtin kulttuurimaisema ja koillispuolella Vävarsinkumpu ja Kehä II sekä sen ylitse kulkeva kevyenliikenteen silta. Alueen rakennuskanta on pääosin 2010-luvulla valmistunutta.

Suunnittelualueen korttelin 21042 tontit 1 - 3 ovat rakentamattomia. Maanomistajien mukaan nykyisen asemakaavan mukaisten pientalojen rakentaminen alueelle ei ole kannattavaa, sillä perustamiskustannukset kutakin asuineliötä kohden kohoaisivat suuriksi alueen heikon rakennettavuuden vuoksi.

Kortteli rajautuu Likusterikadun ja Henttebynkadun katualueisiin. Likusterikatu on asuinkorttelia palveleva tonttikatu, jota ei ole rakennettu valmiiksi korttelialueiden keskeneräisyydestä johtuen. Henttebynkadulla on varauduttu asemakaavassa joukko-/raideliikenneyhteyteen, joka ei ole toteutunut.

Kaava-alue on luonteeltaan avointa entistä peltoa ja on luontokohteena tavanomainen. Alueella kasvaa entiselle viljelymaalle tyypillistä kasvilajistoa. Havaitut lajit ovat yleisiä ja entinen pelto ei nykyisellään

muodosta muulle arvokkaalle lajistolle potentiaalista ympäristöä. Kaava-alueella on leveähkö pohjois-eteläsuuntainen virtaamaton ojapainanne jäänteenä Smedsbäckenin aikaisemmasta uomasta Alueella ei ole luonnonsuojelulla suojeltavia luontoarvoja.

Alue liittyy pohjoisessa Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisemaan, joka on paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Luoteessa ja koillisessa näkymiä kehystävät viljelylaaksosta kohoavat Storhemtin ja Vävarsinkummun historialliset kylämäet, joiden välitse pohjoiseen avautuu pitkiä näkymiä viljelymaisemaan.

Tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet. Yleiskaavassa alue on varattu ensisijaisesti työpaikka-alueeksi (TP). Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on todettu yleiskaavan kaupunkikeskuksista irrallaan olevien laajojen toimisto- rakentamisvarausten olevan ylimitoitettuja. Työpaikka-alueiden mitoitusta on tarkasteltu yleiskaavatasoisessa selvityksessä, jonka yhtenä erillistarkastelualueena oli Kehä II:n vyöhyke (Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 13.10.2017).

Korttelissa 21042 on voimassa Suurpelto I, asemakaava, aluenumero 330400 (hyväksytty 11.09.2006). Kaavamuuotosalueelle sijoittuva korttelin osa on voimassa olevassa kaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Kerrosluku-määrän tulee olla vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu rakennusalakohteisesti ja se yhteensä 8 500 k-m². Korttelin koillis- ja luoteisreunoille on osoitettu istutettava alueen osa, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Sallittu kerrosluku on II-III. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen 20 %. Asemakaavakartassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen.

Hentebynkadun katualueella on voimassa Suurpelto I, asemakaavan muutos, aluenumero 330405 (hyväksytty 30.05.2012). Katu on siinä osoitettu joukko- ja raideliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla sallitaan jalankulku ja pyöräily. Kadulta sallitaan ajoneuvoliikenne kortteliin 21052.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 6.4.2021. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 18.5.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta. Lausuntoja saatiin yksi kappale ja kannanottoja yksi kappale.

Mielipide käsitteli pääosin kaavahankkeen asukastilaisuudessa käytyä keskustelua eikä siinä esitetty erityisiä kehittämisehdotuksia.

Mielipiteet on huomioitu siten, että OAS-vaiheesta korkein kerrosluku on tiputettu kahdeksasta seitsemään, matalimpien asuinrakennusten ollessa viisikerroksisia. Rakennusmassat on pidetty enintään kaksirappuisina myös katujen varsilla ja puiston puolella pistetaloina. Rakennusten väritystä ja esimerkiksi pysäköintilaitoksen julkisivujen suunnittelua on ohjattu erillisin kaavamääräyksin. Kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja viihtyisään piha-alueeseen.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 27.4.2021.

Lausunnonantajilla ja kannanottajilla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisää asuntotonttivarantoa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden alueella. Rakentamisessa huomioidaan kaava-alueen sijainti paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön laidalla ja osana jo osittain rakentunutta korttelia.

Kaavamuutoksella muodostetaan korttelinosan yhteinen piha-alue, jonka ympärille asuinrakennukset sijoittuvat. Korttelin keskelle on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), johon asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) liittyvät.

Kaava-alueen rakennusoikeus nousee 17 000 kerrosneliömetriin, joka vastaa kaavassa mukana olevalla korttelinpuolikkaalla korttelitehokkuutta $e=0.97$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee viiden ja seitsemän (V-VII) välillä.

AK-1-korttelialueiden pysäköinti on osoitettu pysäköintitaloon erilliselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap/60 k-m². Piha-alueille saa sijoittaa ainoastaan liikkumisesteisten autopaikkoja sekä vieras- ja saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään asuntojen osalta 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan. Liike-, palvelu- ja toimistotiloille tulee rakentaa vähintään 1 pp/50 k-m².

Rakentamien tapaa ohjataan kaavamääräyksin. Piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena ja sen toiminnot toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön sekä mittasuhteiltaan että julkisivumateriaaleiltaan. Likusterikadun ja Hentebynkadun kulmukseen tulee sijoittaa vähintään 100 k-m² liike-, palvelu- tai toimitilaa. Kaavassa on lisäksi mm. rakennusten väritystä, parvekkeita, pysäköintilaitoksen julkisivuja, hulevesien viivytystä, piha-alueiden puistoon liittymistä sekä kulku- ja ajoyhteyksiä koskevia määräyksiä.

Kaavamuutosalueelle on ajoyhteys Likusterikadulta, jolle ei esitetä muutoksia. Hentebynkadun katualuetta laajennetaan, jolloin sille on

mahdollista sijoittaa raitiotiepysäkki. Raitiotien toteutuksesta tai tarkemmasta linjauksesta ei ole kuitenkaan tehty toistaiseksi päätöstä.

Yleistä pysäköintiä on mahdollista toteuttaa Likusterikadun katualueelle noin kuusi autopaikkaa. Lisäksi Hentebynkadun nykyiset kadunvarsipaikat palvelevat korttelin vieras- ja asiointipysäköintiä. Koska alueella ei toteudu yleisen pysäköinnin laskentaohje 1 ap/1 500 k-m², on asemakaavassa määrätty, että asuinkorttelin autopaikoista viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu liikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja täriä. Asuinkorttein ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit tulee lasittaa melun kannalta tarkoituksenmukaisesti. Rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa tulee huomioida mahdollisen raitiotien aiheuttama täriä ja runkomelu.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Hentebynkadun ja Likusterikadun rakentaminen aiheuttavat kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupunki saa tuloja maankäytösopimuksesta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 5.5.2021 ja 3.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemaakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 330409 Likusterikatu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 330409 Likusterikatu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 330409 Likusterikatu mielipiteen jättäneiden yhteystiedot
- 330409a Likusterikatu asemakaava
- 330409a Likusterikatu määräykset
- 330409a Likusterikatu ajantasakaava
- 330409 Likusterikatu kaavaselostus
- 330409 Likusterikatu kaavaselostuksen liitteet