



Asianumero
Aluenumero

6743/503/2004
150803

Jänismäki

62. kaupunginosa, Lippajärvi
Osa kortteli 62059
Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **8. päivänä helmikuuta 2010 päivättyä ja 4. lokakuuta 2010 muutettua**, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6558.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turuntien pohjoispuolella, lähellä Ingaksen pappilaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu valmisteluaineiston yhteydessä kuulutuksessa.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs.
Postiosoite:
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Jussi Lehtinen
Liisa Rouhiainen (ennen 1.5.2010)

puh. 09-816 24161
Faksi 09-816 24016

etunimi.sukunimi@espoo.fi
etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO	Sivu
1 TIIVISTELMÄ	3
1.1 Alueen nykytila.....	3
1.2 Suunnittelu.....	3
1.3 Mitoitus.....	3
1.4 Muutoksen sisältö	3
2 LÄHTÖKOHDAT	3
2.1 Suunnittelutilanne	3
2.1.1 Yleiskaava.....	3
2.1.2 Asemakaava	3
2.1.3 Rakennusjärjestys	3
2.1.4 Tonttijako	4
2.1.5 Rakennuskiellot	4
2.1.6 Pohjakartta.....	4
2.2 Selvitys alueesta.....	4
2.2.1 Maanomistus	4
2.2.2 Maaperä ja rakennettavuus	4
2.2.3 Rakennettu ympäristö.....	4
2.2.4 Suojelukohdeet	4
2.2.5 Ympäristön häiriötekijät	4
3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	4
3.1 Osallisten tavoitteet	4
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	5
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus.....	5
4.2 Mitoitus.....	5
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	5
4.3.1 Maankäyttö	5
4.4 Ympäristön häiriötekijät	5
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	5
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	5
7 SUUNNITTELUN VAIHEET	5
7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset	5
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	5
7.3 Perittävät maksut ja sopimusneuvottelut	6
7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	6
7.5 Käsittelyvaiheet.....	6

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, 17.8.2010
Liite 2	Kaavamuutoksen meluselvitys
Liite 3	Maaperäkartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista
Asemakaavan muutoksen kaavakartta ja selostus liitteineen.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Muutosalue rajoittuu etelässä Turuntien liikennealueeseen ja pohjoisessa Ingaksenmäen katualueeseen sekä Ingaksenmäen lähivirkistysalueeseen. Alueen pohjoisosassa on 1938 valmistunut 44 k-m² omakotitalo ja 75 k-m² talousrakennus, muuten alue on rakentamatonta vanhaa viljelysmaata.

Alueen maaperä on moreenia (rakennettavuusluokka 2), jonka päällä on alle kolme metriä siltiä ja savea.

1.2 Suunnittelu

Asemakaavan muutoksen suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta. Suunnittelun lähtötietoina maanomistaja on teettänyt WSP Finland Oy:llä meluselvityksen alueesta.

1.3 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2800 m². Kokonaiskerrosala on noin 1400 k-m², mikä vastaa kaavan kokonaistehokkuutta $e = 0.50$.

1.4 Muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan hakemuksesta. Suunnittelun lähtötietoina maanomistaja on teettänyt WSP Finland Oy:llä meluselvityksen alueesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava-alue käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Suunnittelualue on nykyisellään säilytettävää asuntoaluetta (A) ja kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokasta aluetta.

2.1.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa **Jänismäki**-niminen asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.1992 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 2.9.1994.

Suunnittelualue on vahvistettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla enimmäiskerros-luku on kaksi (II) ja rakennustehokkuusluku on $e = 0.50$. Alueella saa käyttää 50 % rakennusoikeudesta liiketiloja varten. Alueen eteläosaan on määrätty 4,5 metriä leveä pääasiassa puilla ja pensaila istutettava alueen osa.

Liike- ja toimistotiloja varten on rakennettava vähintään 1 ap / 50 k-m². Keskityt pysäköimisalueet on jaettava enintään 320 m² suuruisiin alueisiin pensas- ja/tai puuistutuksin. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviainesta materiaalina. Tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

2.1.3 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 14.10.2002 (5. §). Valtuusto määräsi 16.12.2002 (5. §) maankäyttö- ja rakennuslain 202. §:n nojalla, että 14.10.2002 hyväksytty rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2003 lukien ennen kuin päätös siitä on saanut lainvoiman.

- 2.1.4 Tonttijako**
Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.
- 2.1.5 Rakennuskiellot**
Asemakaava-alueella on laadittava sitova tonttijako. Rakennuslupaa ei saa myöntää ennen tonttijaon hyväksymistä ja merkitsemistä kiinteistörekisteriin.
- 2.1.6 Pohjakartta**
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.
- 2.2 Selvitys alueesta**
- 2.2.1 Maanomistus**
Muutosalue on yksityisomistuksessa.
- 2.2.2 Maaperä ja rakennettavuus**
Alueen maanpinta laskee tasaisesti länteen tasolta +30 tasolle +25. Alueen maaperä on moreenia (rakennettavuusluokka 2), jonka päällä on alle kolme metriä siltiä ja savea.
- 2.2.3 Rakennettu ympäristö**
- Maankäyttö**
Muutosalueen lähiympäristö on pääasiassa rakennettua rivitalo- ja pientaloaluetta.
- Liikenne**
Ajoneuvoliikenne
Muutoksen alueen liikenne ohjautuu Ingaksenmäen katualueen kautta.
- Palvelut**
Muutosalueesta koilliseen noin 1,5 km on Auroran alakoulu sekä suomen- ja ruotsinkieliset päiväkodit sekä lähin päivittäistavarakauppa. Kauniaisten keskustan palvelut ja Lommilan kaupalliset palvelut ovat noin kahden kilometrin päässä alueesta. Turuntien eteläpuolella, lähes vastapäätä muutosaluetta, on Jorvin sairaala.
- Yhdyskuntatekninen huolto**
Kunnallistekniikasta ainoastaan pienjännitekaapeli tulee suunnittelualueen reunalle. Muu kunnallistekniikka kulkee Ingaksentiellä.
- 2.2.4 Suojelukohteet**
Muutosalueella ei ole suojelukohteita.
- 2.2.5 Ympäristön häiriötekijät**
Turuntien liikenne aiheuttaa alue liikenteen melua 65-57 dB(A).
- 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET**
- 3.1 Osallisten tavoitteet**
Asemakaavan muutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.11.2004. Muutoksen hakijoiden tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuntorakentamiseen tehokkuudella $e = 0.50$. Hakijat perustelevat hakemuksaan liike- ja toimistorakentamisen vähäisellä kysynnällä ko. paikalla ja sillä, että kortteli sijaitsee olemassa olevalla asuntoalueella, joten asuinkäyttö on luontevaa myös tämän korttelin osalta.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos koskee osaa rakentamattomasta liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Muutoksella alue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi maanomistajan hakemuksen mukaisesti.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2800 m².

Kokonaiskerrosala on noin 1400 k-m², mikä vastaa kaavan kokonaistehokkuutta $e = 0.50$.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Muutoksen alue on asuinrakennusten korttelialuetta (A), jonka enimmäiskerros-luku on kolme (III) ja tehokkuusluku $e = 0.50$.

Asuinhuoneet on varustettava ulkoseinä- ja ikkunarakenteilla, joiden ääneneris-tävyys on vähintään 30 dB ja ulko-oleskelutila tulee suojata rakentein tai sijoit-taa siten, että riittävä osa jää melukatveeseen.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni Turuntien puoleiseen rakennusalan rajaan. Mikäli rakennusten Turuntien puoleisella sivulle sijoitetaan ulko-oleskelutilaksi tarkoitettuja parvekkeita tai terasseja tulee ne suojata melunsuojelun kannalta tarkoituksenmukaisin lasein.

Autopaikkoja on rakennettava rivitaloille 1 autopaikka / 75 k-m², kuitenkin vä-hintään 1,5 / asunto ja asuinkerrostaloille 1 autopaikka / 80 k-m², kuitenkin vä-hintään 1 / asunto.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Muutoksen alue on Turuntien liikennemelualuetta.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta lähialueen maisemaan ja Ingaksen-mäki-nimisen kadun liikenne vilkastuu uusien asukkaiden myötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutus kuuluu maanomistajille.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta 22.11.2004.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselistuksen kohdassa 5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset, on arvioitu hankkeen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, ihmisten elinoloihin sekä luontoon ja maisemaan.

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat ja kiinteistön-omistajat, maanomistajat, yritykset, yhteisöt, viranomaiset ja ulkopuoliset lau-sunnonantajat.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja siitä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä sekä lähetetään kirjeellä ilmoitus osallisille. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittaessa toimialojen kannanotot. Osallisilla on määräaikaan mennessä mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kirjallisesti. Valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden lyhennelmiin ja vastineisiin voi myöhemmin tutustua kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä. Valmisteluaineistoon voi käydä tutustumassa Avoin Espoo kaavoituksen sivuilla (<http://www.espoo.fi/avoinespoo>).

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti ja siitä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä sekä lähetetään kirjeellä ilmoitus osallisille. Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus jättää muistutus määräaikaan mennessä. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot asiantuntijaviranomaisilta. Valmisteluaineiston mielipiteen antaneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

Mikäli asemakaavan muutosehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, asetetaan se uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti. Nähtäville asettamisessa noudatetaan edellä (MRA 27 §) esitettyä menettelyä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta siirtää kaavamutoksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mikäli kaupunginhallitus päättää kaavan toteuttamiseen liittyen maankäytösopimuksen hyväksymisestä. Muussa tapauksessa kaavamutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta. Hyväksymispäätöksen jälkeen muistuttajille ilmoitetaan tehdystä päätöksestä ja lähetetään muistutusten vastineet. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Sopimukset

Asemakaavasta käydään tarvittavat sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa kiinteistöpalvelukeskus.

7.3 Perittävät maksut ja sopimusneuvottelut

Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut Liisa Rouhiainen ja liikennesuunnitteluosastossa Tarja Pennanen.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi 8.2.2010 asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.3.–22.3.2010. Tänä aikana saatiin kannanotot kiinteistöpalvelukeskukselta ja tekniseltä keskukselta. Kananotot ovat vastineineen kaavan valmisteluaineistossa. Asemakaavan ehdotukseen nostettiin määräys enimmäiskerrosluvusta kahdesta kolmeen. Tämän lisäksi rakennusalan rajoja siirrettiin lähemmäksi tilan rajoja ja autopaikkamääräystä muutettiin.

7.5 Käsittelyvaiheet

Ajankohta	Käsittelytieto
8.2.2010	Kp po akp
8.3.–22.3.2010	Nähtävillä MRA 30 §:n mukaan
4.10.2010	Tarkistettu
13.10.2010	Ksl
1.11.–30.11.2010	Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Jussi Lehtinen
asemakaavainsinööri

Kari Moilanen
kaupunkisuunnittelupäällikkö