

Jäninsmäki

62. Lippajärvi
Osa kortteli 62059
Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **8. päivänä helmikuuta 2010 päivättyä**, 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.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs.
Postiosoite:
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI

puh. 09-816 2
Faksi 09-816 24016

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	4
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	Rakennettu ympäristö	4
2.2.3	Suojelukohdeet.....	4
2.2.4	Ympäristön häiriötekijät.....	4
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (ASEMAKAAVAN) TAVOITTEET	4
3.1	Osallisten tavoitteet	4
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN (ASEMAKAAVAN) 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

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake,
Liite 2	Kaavamuutoksen meluselvitys

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaava / asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen,

Lisäksi maininta laadituista raporteista, selvityksistä jne.

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 ta-lousrakennus, 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

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

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.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi Espoon eteläosien yleiskaavan 7.4.2008. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka antoi päätöksen 26.6.2009, jolla se osittain kumosi valtuuston hyväksymispäätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa valitusten käsittely on kesken. Kaupunginhallitus päätti 21.9.2009 (§ 10) määrätä yleiskaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Määräys koskee sitä osaa, johon korkeimmalle hallinto-oikeudelle tehty valitukset eivät kohdistu. Voimaantulosta on kuulutettu 7.10.2009.

Jatkovalitukset korkeimmalle hallinto-oikeudelle eivät koske muutoksen aluetta. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on asuntoaluetta.

2.1.2 Asemakaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava-alue käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi Espoon eteläosien yleiskaavan 7.4.2008. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka antoi päätöksen 26.6.2009, jolla se osittain kumosi valtuuston hyväksymispäätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jossa valitusten käsittely on kesken. Kaupunginhallitus päätti 21.9.2009 (§ 10) määrätä yleiskaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Määräys koskee sitä osaa, johon korkeimmalle hallinto-oikeudelle tehty valitukset eivät kohdistu. Voimaantulosta on kuulutettu 7.10.2009.

Jatkovalitukset korkeimmalle hallinto-oikeudelle eivät koske muutoksen aluetta. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on asuntoaluetta.

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

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on laadittu Espoon kaupungin vektorimuotoiselle fgs-pohjakartalle.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Maanomistus

Muutoksen alue on yksityisomistuksessa.

2.2.2 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 keskusta palvelut ja Lommilan kaupalliset palvelut ovat noin kahden kilometrin päässä alueesta.

Turuntien eteläpuolella, lähes vastapäätä muutosaluetta, on Jorvin sairaala.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka.

2.2.3 Suojelukohteet

Muutosalueella ei ole suojelukohteita.

2.2.4 Ympäristön häiriötekijät

Turuntien liikenne aiheuttaa alue liikenteen melua (65-57 dB(A)).

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

3.1 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos koskee osaa rakentamattomasta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. 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 kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e = 0,50$.

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

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

Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka/ 75 k-m², kuitenkin vähintään 1 /asunto.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Muutoksen alue on Turuntien liikennemelualuetta.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksella ei ole erityistä vaikutusta ympäristöön.

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.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostuksen 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 kiinteistönomistajat, maanomistajat, yritykset, yhteisöt, viranomaiset ja ulkopuoliset lausunnonantajat.

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja siitä kuu-
lutetaan 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 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, asetetaan se uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti. Nähtäville asettamisessa noudatetaan edellä (MRA 27 §) esitettyä menettelyä.

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

7.3 Perittävät maksut ja sopimusneuvottelut

Suunnittelu

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

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet