

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 54

§ 54

## **Menninkäisentie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210313, 12. kaupunginosa Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kuusimäki Aino  
Asanti Jenny  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Menninkäisentien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210313,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.3.2021 päivätyn Menninkäisentie - Rådärvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7349, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella ja säilyttää nykyinen, maisemallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävä rakennuskanta sekä Tapiolalle leimallinen katualue, ja mahdollistaa asuinkorttelien autopaikat korttelialueilla ympäristön arvoja vaarantamatta.

Tonttien rakennusoikeus päivitetään toteutuneen mukaiseksi. Ajantasakaava osoittaa tonteille yhteensä 1 680 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, mikä ei kuitenkaan vastaa todellista rakennusoikeutta. Laadittavassa kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeudeksi merkitään toteutuneen rakentamisen mukaisesti 1 820 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, 910 k-m<sup>2</sup> kullekin tontille. Kaavaehdotus mahdollistaa korttelialueilla uutta rakentamista ainoastaan maalämpöjärjestelmän teknistä tilaa varten. Lisäksi kaava

huomioi toteutuneet parivarastot, joiden pinta-ala osoitetaan asemakaavan muutoksessa toteutuneen mukaisesti 5 k-m<sup>2</sup> kutakin asuntoa kohden, jolloin niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 60 k-m<sup>2</sup>.

Rivitaloyhtiön autopaikat sijaitsevat nykyisellään osittain puistoalueella. Alue on rakennettu 1954, autoistumista edeltävänä aikana. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen nykyisen tarpeen mukaiseksi niin, että ne sijaitsisivat taloyhtiön maalla, on tähän asti jäänyt asemakaavalla ratkaisematta. Kaavamuutos osoittaa korttelialueen laajenemisen länteen, mikä mahdollistaa autojen säilyttämisen korttelialueella ilman, että ympäristöä täytyy muuttaa. Korttelin länsipuolella ja välissä puistoaluetta muutetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä korttelialueeksi 1 844 m<sup>2</sup>. Korttelien itäpuolella katualuetta muutetaan korttelialueeksi 59 m<sup>2</sup> verran ja nykyistä korttelialuetta 716 m<sup>2</sup> katualueeksi.

Kaavassa suojellaan arkkitehtonisesti arvokkaat asuinrakennukset sekä Menninkäisentie - Rådarvägen korttelien 12054 ja 12055 itäpuolella.

Asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu kaupungin tonttiyksikön kanssa. Aloitteen kaavamuutoksen tekemiseen on tehnyt taloyhtiö.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Menninkäisentie - Rådarvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7349, käsittää korttelit 12054 ja 12055, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313.

## **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 7.10.2020.

## **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan Itäkartanon asuinalueella ja käsittää 20 100 m<sup>2</sup> kokoisen maa-alan. Alueella sijaitsee kaksi asuintonttia, joilla on kolme samaan taloyhtiöön kuuluvaa asuinrivitaloa. Talot tunnetaan myös ketjutaloina. Asuinrakennukset on rakennettu Itäkartanon ensimmäisessä vaiheessa vuonna 1954 ja ne on suunnitellut Aulis Blomstedt. Tonteilla on käytetty yhteensä 1 820 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Asuntojen takapihat tonttien länsireunassa rajautuvat Silkkiniityn puistoalueeseen, sen viljelypalstoihin sekä Menninkäisenmetsään. Takapihoilla sijaitsevat asuntokohtaiset ulkovarastot. Korttelialueen itäinen etupiha rajautuu Menninkäisentien katualueeseen ja leveisiin nurmialueisiin, joilla kasvaa korkeaa puustoa.

Kaavan länsiosa on puistoaluetta. Taloyhtiön pysäköintipaikat sijaitsevat kaavan laatimishetkellä osittain puistoalueella. Puistoalueella sijaitsee lisäksi ajoyhteydet, joita pitkin pysäköintipaikoille ajetaan. Korttelialueiden välissä kulkee itä-länsisuunnassa Menninkäisenpolku, joka johtaa Tapiolan koulun ja lukion alueelle. Menninkäisenpolun varressa sijaitsee yleisiä pysäköintipaikkoja.

Tontit 12054/1 ja 12055/1 omistaa Asunto Oy Ketju c/o A-Isännöinti Oy. Kaavamuutoksen kohteena on asuinkiinteistöjen lisäksi kaksi niiden länsireunojen myötäistä, kapeaa maa-alaa, jotka ovat yleistä aluetta (49-12-9903-5, Silkkiniityn puistoalue) ja kuuluvat Espoon kaupungille. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Menninkäisentien katualue As. Oy Ketjun edustan pituudelta sekä Kirkkopolku, jotka kuuluvat niin ikään Espoon kaupungille.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueen eteläpuolelle on osoitettu liikennetunneli.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty nykyisellään säilytettäväksi asuntoalueeksi (A). Alue rajautuu välittömästi virkistysalueeseen (V) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Sen ympäristössä kulkee useita virkistysyhteyksiä. Alueen itä- ja eteläpuolella kulkee maanalainen raide.

Alueella on voimassa Tapiolan keskus II asemakaava (hyv. kaupunginhallituksessa 28.11.1995). Asuintontit on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Pysäköintipaikkoja osoitetaan toteutettavaksi vähintään 1,5 asuntoa kohden. Tonttien länsipuoli on osoitettu puistoksi (VP), joka ajoyhteyksiä lukuun ottamatta on puilla istutettavaa aluetta ja jolle kaavamääräyksessä osoitetaan säilytettäväksi tai istutettavaksi puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi istutettavan tontin tai alueen osan 40 m<sup>2</sup> kohti. Korttelialueiden väliin on kaavassa merkitty alueella oleva

ajoyhteys. Asuintonttien osiksi muutettavat osat ovat asemakaavassa puistoaluetta (VP). Tonttien takaosiin johtavat ajoyhteydet on osoitettu asemakaavassa kulkemaan puistoalueella Menninkäisenpolun kautta.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 28.9.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 10.11.2020 mennessä. Mielipiteitä ei saatu. Lausuntoja OAS:sta ja valmisteluaineistosta saatiin kolme kappaletta.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos osoittaa kaksi asuinrivitalojen korttelialuetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 820 k-m<sup>2</sup> ja 60 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta pihavarastoille. Rakennusoikeus siis nousee ajantasaisen kaavan 1 680 k-m<sup>2</sup>:stä 1 860 k-m<sup>2</sup>:iin toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kaava mahdollistaa uutta rakentamista ainoastaan maalämpöjärjestelmän teknistä tilaa varten, jolle osoitetaan ohjeellinen sijainti eteläisen korttelialueen pohjoisreunassa.

Asuintonttien ja niiden länsireunalla sijaitsevien ajoyhteyksien väliset maa-alueet, jotka nykyisellään kuuluvat Silkkiniityn puistoalueeseen ja Menninkäisenmetsään, muutetaan kaavamuutoksen myötä korttelialueiksi. Näin mahdollistetaan asuinkorttelien pysäköinti korttelialueella ilman, että ympäristöä tulee muuttaa pysäköintipaikkojen tai niille johtavien ajoyhteyksien tieltä. Korttelialueiksi muutettavat alueet hahmottuvat nykytilassaan sekä maisemallisesti että sen käytön mukaan osiksi korttelialueita. Autopaikkoja osoitetaan kaavassa kaksi asuntoa kohden.

Kaavavalmistelun aikana on tutkittu paikkojen sijoittamista myös muualle. Lähitöllä ei ole alueita, joille autot voitaisiin sijoittaa LPA-alueille. Lisäksi tutkittiin vaihtoehtoa, jossa autot pysäköitäisiin nykyisten tonttirajojen sisäpuolelle. Tässä tapauksessa kuitenkin todettiin, että puita jouduttaisiin kaatamaan ja ympäristöä muokkaamaan tilan järjestämiseksi, minkä takia tonttirajojen siirtäminen on ympäristön säilyttämisen kannalta parempi vaihtoehto.

Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteydet pysäköintipaikoille on osoitettu puistoalueen kautta tonttien länsiosiin. Asemakaavan muutoksen myötä yksityisen tai puoliyksityisen kaltaiset maa-alueet etelä-pohjoissuuntaisten ajoyhteyksien ja nykyisten tonttirajojen välillä muutetaan osaksi asuintontteja. Ajoyhteydet tonttien länsipuolella jäävät kaupungin maalle, sillä niiden luonne on pikemminkin puolijulkinen tai julkinen kuin yksityinen, ja ne palvelevat myös jalankulkijoita. Ajoyhteyksien ylläpito on taloyhtiön vastuulla.

Korttelirajoja päivitetään myös Menninkäisentien puolella niin, että ne vastaavat paremmin julkisina ja yksityisinä näyttäytyviä alueita. Talojen edessä sijaitsevat, rakennusten myötäiset polut jäävät taloyhtiön puolelle, ja pensaat sekä leveät nurmialueet kuuluvat kaavamuutoksen mukaisesti kaupungin katualueeseen. Korttelialueiksi muutettavien maa-alueiden kokonaispinta-ala on 1 903 m<sup>2</sup>. Kaupungille ostettavien maa-alojen, jotka sijaitsevat korttelialueiden itäpuolella, kokonaispinta-ala on 716 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella suojellaan myös rakennushistoriallisesti arvokkaat asuinrakennukset ja Menninkäisentien katualue.

Asuinrakennuksia koskeva suojelumääräys koskee rakennusten julkisivuja

ja vesikattoja. Menninkäisentien katumiljöä suojellaan As. Oy Ketjun pituudelta kadun kummaltakin puolelta niin, että katuympäristön ja siihen liittyvien etupiha-alueiden kasvillisuus sekä piharakenteet tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa ympäristön arvojen mukaisesti.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liito-oravareitti, joka kulkee Menninkäisenpolun myötäisesti suunnittelualueella olevien kahden tontin välistä.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 19.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

### **Jatkokäsittely**

- TYT / Kaupunkitekniikan keskus, Katu- ja viherpalvelut, kannanotto-pyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö