

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2021 § 139

§ 139

Menninkäisentie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 210313, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Laukkanen Mikko
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 ja muistutukset on annettu Menninkäisentien asemakaavan muutoksesta, alue 210313,

2
hyväksyy 7.3.2021 päivätyn ja 16.9.2021 muutetun Menninkäisentie - Rådarvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7349, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 3 966,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

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-m² rakennusoikeutta, mikä ei kuitenkaan vastaa todellista rakennusoikeutta. Laadittavassa kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeudeksi merkitään toteutuneen rakentamisen mukaisesti 1 820 k-m² rakennusoikeutta, 910 k-m² kullekin tontille. Kaavaehdotus mahdollistaa kortteli alueilla uutta rakentamista

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 28.9.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan Itäkartanon asuinalueella ja käsittää 20 100 m² 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-m² 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 m² 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 27 §)

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.4.–5.5.2021. Aineistosta ei jätetty nähtävilläoloaikana muistutuksia. Lausuntoa saatiin yhteensä kaksi kappaletta.

Lausuntojen perusteella suojelumääräyksiä on selkiytetty.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos osoittaa kaksi asuinrivitalojen korttelialuetta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 820 k-m² ja 60 k-m² lisärakennusoikeutta pihavarastoille. Rakennusoikeus siis nousee ajantasaisen kaavan 1 680 k-m²:stä 1 860 k-m²: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 m². Kaupungille ostettavien maa-alojen, jotka sijaitsevat korttelialueiden itäpuolella, kokonaispinta-ala on 716 m².

Asemakaavan muutoksella suojellaan myös rakennushistoriallisesti arvokkaat asuinrakennukset ja Menninkäisentien katualue. Asuinrakennuksia koskeva suojelumääräys koskee rakennusten julkisivuja ja vesikattoja. Menninkäisentien katumiljöön 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, että asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 19.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 eli 766,66 euroa, yhteensä 3 966,66 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen

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

- Ote ilman liitteitä: Hakija, Caruna Oyj
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2021 § 54

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 - Rådarvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7349, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210313,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.