

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 185

§ 185

Tattitori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 140603, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Pham-Linko Thuy
Sillanpää Minna-Maija
Vuorinen Kati
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 Tattitorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140603,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.11.2021 päivätyn Tattitori - Sopptorgetm asemakaavan muutosehdotuksen siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7408, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140603,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää ja turvata päiväkotipalvelujen toteutuminen alueella. Kaavan muutos on sisällöltään toteava kaava. Rakennusoikeus ei muutu.

Tontilla toimiva päiväkoti on toiminut poikkeusluvalla ja osittain kaupungin vuokra-alueella. Kaavan muutoksella tontin käyttötarkoitusta muutetaan niin, että nykyinen päiväkoti ja sen leikkiapiha on samaa palvelurakennusten käyttötarkoitusta. Muita muutoksia kaavalla ei järjestetä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tattitori - Sopptorgetm asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7408, käsittää osan korttelin 60035, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140603.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.3.2021.

Alueen nykytila

Suunnitteluala on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Suur-Leppävaarassa, Laaksolahden kaupunginosassa, Veinin pientaloalueella. Alue rajautuu lännessä Veininkatuun, idässä Sienimetsän puistoalueeseen sekä pohjoisessa ja etelässä pientaloalueisiin.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla liikerakennusten korttelialueen tontilla sijaitsee vuonna 1989 valmistunut rakennus, joka toimii päiväkotina tilapäisellä rakennusluvalla. Samalla luvalla ja erillisellä sopimuksella päiväkotitoiminnan tarvitsema leikkipiha on sijoitettu viereiselle yleiselle alueelle (60G4), joka on osoitettu asemakaavassa torialueeksi, Tattitori. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ei ole toteutunut, joten Espoon kaupunki on vuokrannut torialueesta noin 500 m² kokoisen leikkialueen viereiselle päiväkodille vuodesta 2006 alkaen.

Päiväkodissa on neljässä ryhmässä noin 50 lasta ja esikoulussa 10 - 12 lasta. Torialueen edessä on yleinen pysäköintialue (60L12), joka palvelee muun muassa saattoliikenteen tarpeita. Pysäköintialueella sijaitsee myös aluekeräyspiste.

Kiinteistö Oy Espoon Veininkatu 5 omistaa päiväkotitontin ja Espoo kaupunki muut alueet sen ympäriltä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualue on osoitettu Uusimaa 2050-kaavassa maakunnallisesti merkittävän tien reunalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Alueen eteläpuolella kulkee voimajohto.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alue rajoittuu idässä virkistysalueeseen (V), johon on merkitty ohjeellinen virkistysyhteys.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Sveins, alue 140600 (lainvoimainen 16.6.1971). Asemakaavan korttelissa 63105 oleva suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), pysäköimisalueeksi (LP) ja katuaukioksi tai toriksi (ruutumerkintä). Nykyisen asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialueelle on rakennettava vähintään neljä autopaikkaa. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun on oltava yksi. Tonttitehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.4$. Alueen edustalla Veininkadun puolelle on merkitty lehtipuilla istutettava katualueen osa ja alueen takana aukeaa Sienimetsä, joka on merkitty puistoalueeksi (P).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.2.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale.

Kaavan muutosta pidettiin hyvänä ja toivomuksia tuli olemassa olevien yhteyksien säilymiseen. Kaava on sisällöltään toteava kaava ja uusia virallisia reittejä ei ole kaavoitettu.

Asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualueen käyttötarkoitukset muuttuvat torialueesta (ruudutus) ja liikennerakennusten korttelialueesta (AL) palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Nykyisen päiväkotitontin rakennusalan tarkennetaan olemassa olevan rakennuksen mukaiseksi. Tehokkuusluku $e=0,4$ poistuu ja alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 460 k-m². Rakennusoikeus ei muutu. Kerrosluku ei muutu (pysyy yksi kerroksisena). Päiväkodin paikoitukset osoitetaan p-merkinnällä ja nykyinen vuokrattu leikkipaikka le-merkinnällä.

Palvelurakennusten korttelin autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / toimiston 50 k-m² kohti, 1 ap / liiketilojen 60 k-m² ja 1 ap / päiväkodin 200 k-m² kohti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / toimisto 80 k-m² kohti, 1 pp / liiketila 50 k-m² kohti ja 1 pp / päiväkotin 100 k-m² kohti. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Yleinen pysäköintialue (LP-1) pysyy samana käyttötarkoituksena ja sen kautta sallitaan ottaa liittymä päiväkodin tontille. Liittymän sallimisen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen tonttiliittymän siirto pois Veininkadun linja-autopysäkin kohdalta.

Yleisen pysäköintialueen reunat määrätään istutettaviksi ja palvelukorttelin eteläreuna säilytetään puilla ja pensailta istutettavalla alueella. Pihojen ilmeen tulee olla vehreitä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Leikkipihat on jäsenneltävä viihtyisiksi ulkoilutiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla.

Hulevesien ja lentomelujen hallintaan on määrätty yleisiä määräyksiä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Kaavan myötä päiväkodintoiminnasta tulee varmempaa eikä poikkeuslupia toimintaan tarvitse enää hakea. Tämä kannustaa mahdollisesti toimijaa ostamaan vuokraamansa leikkialueen kaupungilta.

Perittävät maksut

Hakija ovat maksaneet 12.3.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA Oyj), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 Tattitori, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 Tattitori, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, alkuperäinen mielipide
- Tattitori, kaavamääräykset
- Tattitori, kaavakartta

- Tattitori, ajantasa-asebakaava