



Asianumero 1002
10.02.03
2021
Aluenumero 140603

Tattitori

Asemakaavan muutos

60. Laaksolahti

Osa korttelia 60035 ja

liikenne- ja katualue

Muutetaan vahvistunutta asemakaavaa:

Sveins 60025-60045, alue 140600

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 24.11.2021 päivättyä sekä päätöksen mukaan 16.2.2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7408.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Leppävaarassa, Laaksolahden kaupunginosassa, Veinin pientaloalueella, osoitteessa Veininkatu 5. Alueeseen sisältyy korttelin 60035 kolme kiinteistöä: päiväkotirakennus 49-60-35-3, Espoon kaupungin omistamat torialue 49-60-9902-4 sekä pysäköintialue 49-60-9906-12.



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 3.3.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Thuy Pham-Linko

Puh. 050 347 5374

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	8
2.1.2	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	8
2.1.3	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava.....	10
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako.....	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12	Rakennettu ympäristö	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.12.4	Palvelut.....	14
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	14
2.12.6	Erytistyminnat	14
2.13	Liikenne.....	14
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	14
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	15
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	16
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	17
2.14	Luonnonolosuhteet	17
2.15	Suojelukohteet.....	17
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	18
3	Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	18
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	18
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	18
4.1	Yleisperustelut.....	18
4.2	Mitoitus.....	19
4.3	Maankäyttö.....	19
4.3.1	Korttelialueet.....	19
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	20

4.3.3	Palvelut.....	20
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	20
4.4	Liikenne.....	20
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	20
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	20
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	20
4.4.4	Joukkoliikenne.....	21
4.4.5	Esteettömyys.....	21
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	21
4.6	Luonnonympäristö.....	21
4.7	Suojelukohteet.....	21
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	21
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	21
6	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1	Rakentamisaikataulu.....	23
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta.....	23
6.4	Sopimukset.....	23
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	23
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	23
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	23
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	23
7.2	Kaavaehdotus.....	24
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	24
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	24
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	24
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	24
7.5	Käsittelyvaiheet.....	24

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Tattitori ja 140603.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue 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 leikki-alueen 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.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos on sisällöltään toteava kaava.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 60035 kiinteistöjä 49-60-35-3, 49-60-9902-4 ja 49-60-9906-12. Suunnittelualan pinta-ala on noin 2300 m², josta noin 500 m² on vuokra-aluetta.

Suunnittelualan käyttötarkoitukset muuttuvat torialueesta ja liikenerakennusten korttelialueesta (AL) palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Yleinen pysäköintialue (LP) pysyy samana käyttötarkoituksena. Nykyisen päiväkotitontin rakennusalan sijaintia tarkennetaan ja nykyinen vuokrattua alue osoitetaan päiväkodin leikkialueeksi (le). Tehokkuusluku $e=0,4$ poistuu ja alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 460 k-m² ja kerrosluvuksi osoitetaan yksi (I).

Päiväkodin paikoitukset osoitetaan p-merkinnällä omalle tontille. 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 kate-tussa 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 istutettavana alueena. 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 jäsennettävä viihtyisiksi ulkoilutiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla.

Hulevesien ja lentomelujen hallintaan on määrätty yleisiä määräyksiä.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kiinteistön 49-60-35-3 omistajat hakivat asemakaavan muutosta 16.6.2020. Espoon kaupungin tonttiyksikkö valtuutti hakijan hakemaan asemakaavan muutosta kiinteistön 49-60-9902-4 alueelle.

MRA 30 §:n mukainen osallistumien ja vuorovaikutus on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi nähtäville 22.2.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin osallisille tiedote kirjeitse 26.2.2021

Vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksella 3.3.2021

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 pykälän mukaisesti 8.3. – 7.4.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 7.4.2021 mennessä.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista tätä kaavam muutosta koskee erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen tavoitekokonaisuus.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

2.1.3 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

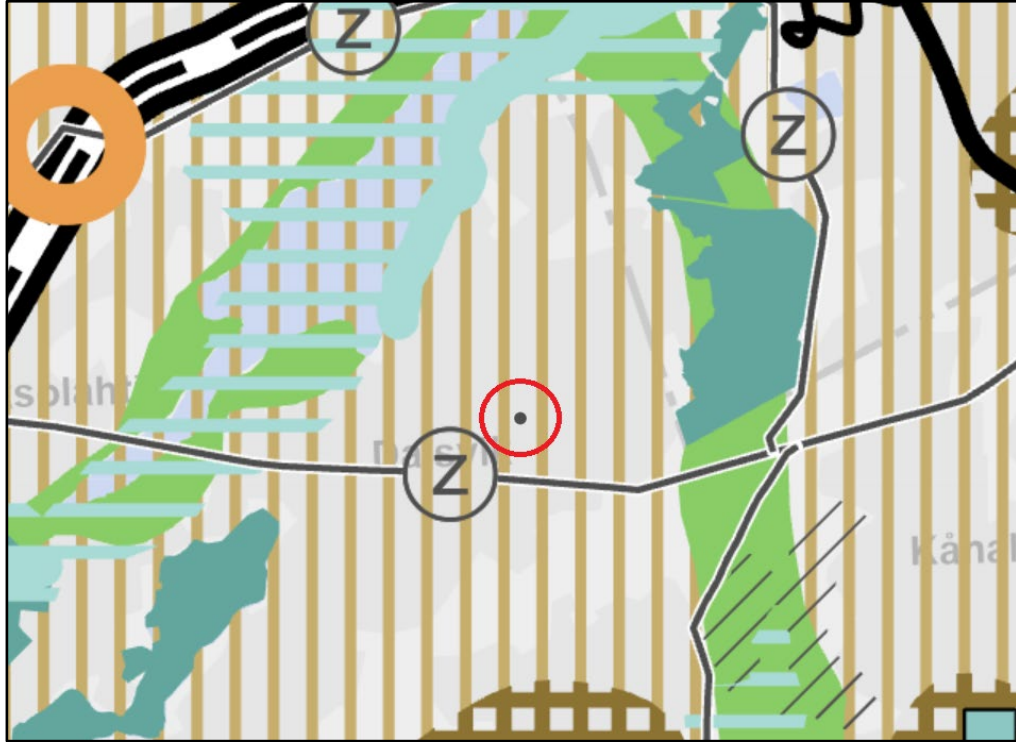
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella ympyrällä ja mustalla pisteellä.

Suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti merkittävän tien reunalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinnällä 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.

2.3

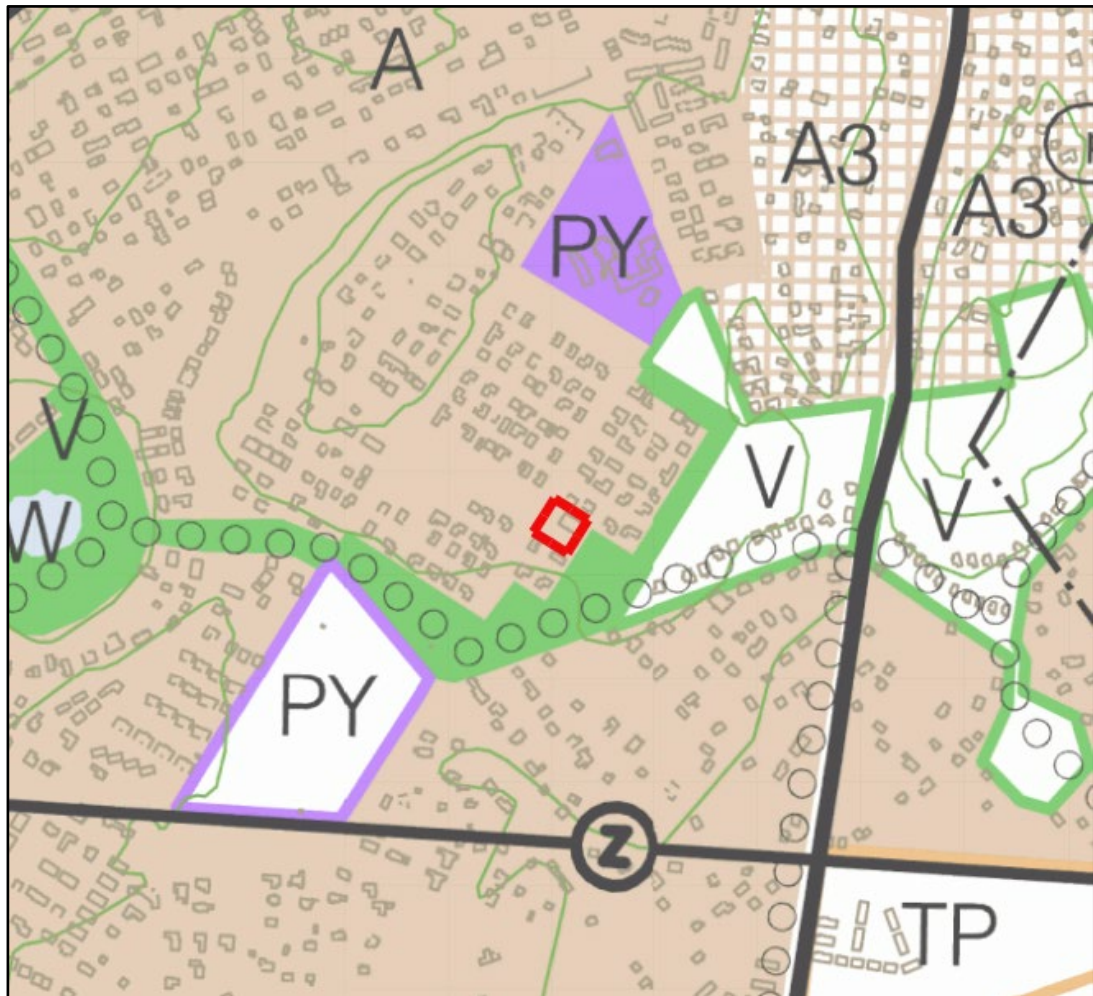
Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahteen 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.



Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle.

2.4 Asemakaava

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. Tonttitehokkuusluvuksi 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).



2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

Suunnittelualueelle on laadittava erillinen tonttijako, jos Espoon kaupungin omistama Tatttorin leikkialue liitetään päiväkotitonttiin.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

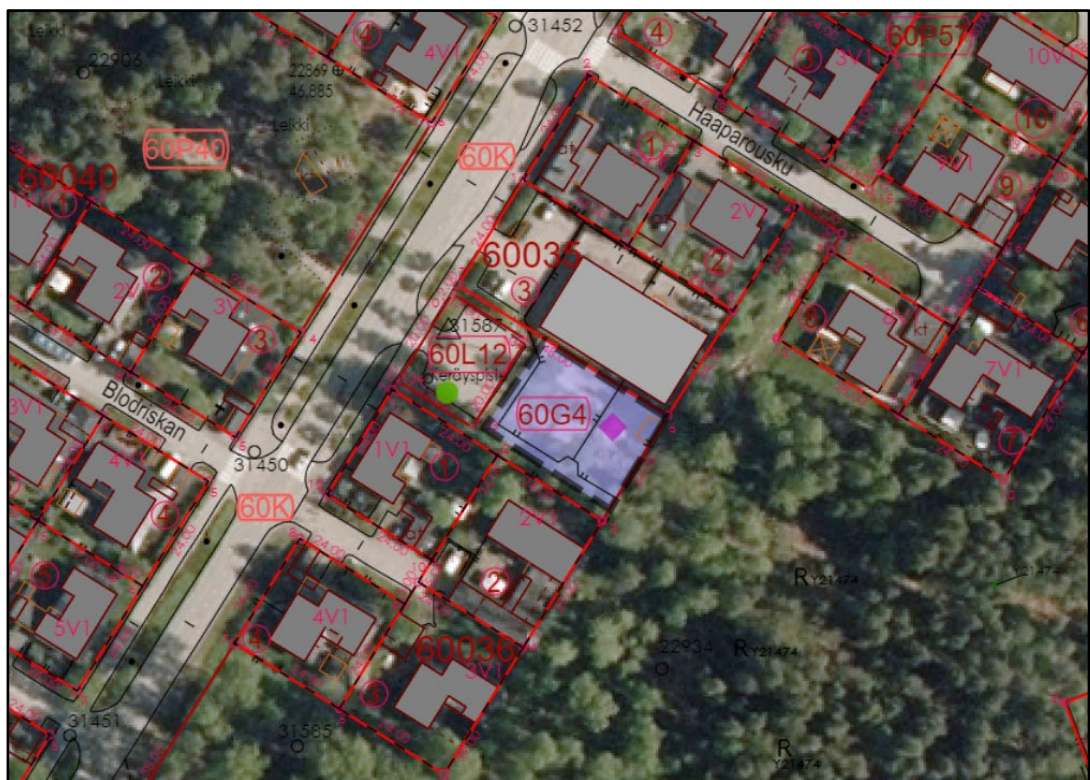
2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

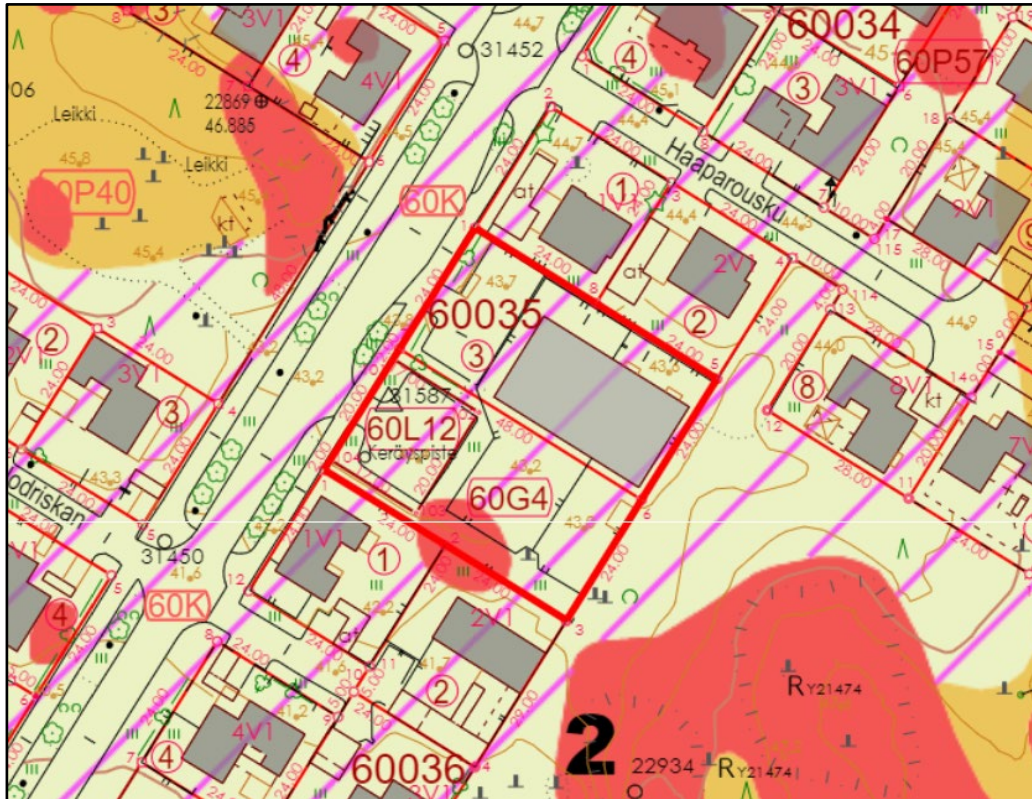
Espoon kaupunki omistaa pysäköintialueen 49-60-9906-12, torialueen 49-60-9902-4 ja lähimmät naapuritontit. Espoon kaupunki omistaa myös ympäröivät katu- ja virkistysalueet. Espoon kaupunki on vuokrannut Tattitorin alueelta noin 500 m² kokoisen alueen Kiinteistö Oy Espoon Veininkatu 5:lle, joka omistaa päiväkotitontin 49-60-35-3.

Paperinkeräyspisteen omistaa Paperinkeräys Oy.



2.10 Maaperä

Alue on maastonmuodoiltaan tasainen, sillä korkeus pysyy noin +43 ja +44 metrin välillä merenpinnan yläpuolella. Maaperä on pääosin moreenia, joka sisältää silttiä ja savea (raidat). Suunnittelualueen eteläosa on pieneltä osin kalliota (punainen). Maaperä on normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2).



Kuva: Ote maaperäkartasta. Lähde: Espoon kaupunki (8/2021).

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

14.11.2019 päiväkotitontille on sallittu tilapäisellä poikkeusluvalla päiväkodin paikallaan pysyminen noin kolmen vuoden ajan. Lisäksi päiväkotitoiminnan tarvitsema leikki- ja leikkialue on sijoitettu hakijan ja Espoon kaupungin välisellä sopimuksella viereiselle tori-alueelle 60G4.

2.12 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Veinin pientaloalueella, jonka rakennuksen ovat pääasiassa 1970- ja 1980-luvulla rakennettuja. Veininkadun varrella sijaitsee yleinen pysäköinti-alue, jonka reunalla on alueellinen paperinkeräyspiste.

Alueen pohjoispuoli on Veinin ja Jupperin pientaloaluetta. Itäpuolella sijaitsevat Sienimetsän puistoalue ja Sahapukinmäen lähivirkistysalue. Eteläpuolella on Sienimetsän puistoaluetta ja Rastaalan pientaloaluetta. Alueen länsipuolella Veininkadun varrella sijaitsevat Nurmikuukusen puisto- ja leikkialue sekä Veinin hiekkakenttä.

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen länsipuolella, kadun toisella puolella, on puistoaluetta ja alueen leikkipaikka. Puistoalue jatkuu laajana pohjoiseen ja etelään Veininpuistona.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Sienimetsä-niminen puisto, joka jatkuu myös pohjoiseen, etelään ja itään Vantaan puolelle.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Päiväkotitontilla on vuonna 1989 valmistunut, alun perin toimistorakennukseksi rakennettu, yksikerroksinen lasten päiväkoti. Rakennusoikeutta on käytetty 460 k-m² ja käyttämättä 1 k-m². Lähialue on pääasiassa yksi- ja kaksikerroksista pientaloaluetta sekä puisto- ja viheraluetta.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Veinin alueella on vähän yritystoimintaa. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevat lähimmät palvelut, kuten Laaksolahden kirjasto, Jupperin koulu ja päivittäistavara-kauppa. Alueen eteläpuolella Veininkadun päässä sijaitsee Jupperin päiväkoti.

2.12.4 Palvelut

Lähimmät kunnallispalvelut löytyvät kadun molemmista päistä, pohjoisessa Jupperin koulu ja kirjasto ja etelässä Jupperin päiväkoti. Lähin päivittäistavara-kauppa löytyy Laaksolahdentien ja Veininkadun risteyksen tuntumassa. Laajemmin kaupallisia palveluita löytyy Lähderannantien ja Pitkäjärventien risteyksen tuntumasta, noin 1,5km linnuntietä suunnittelualueelta.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle tarvittavat johdot ja kaapelit kulkevat Veininkadulla.

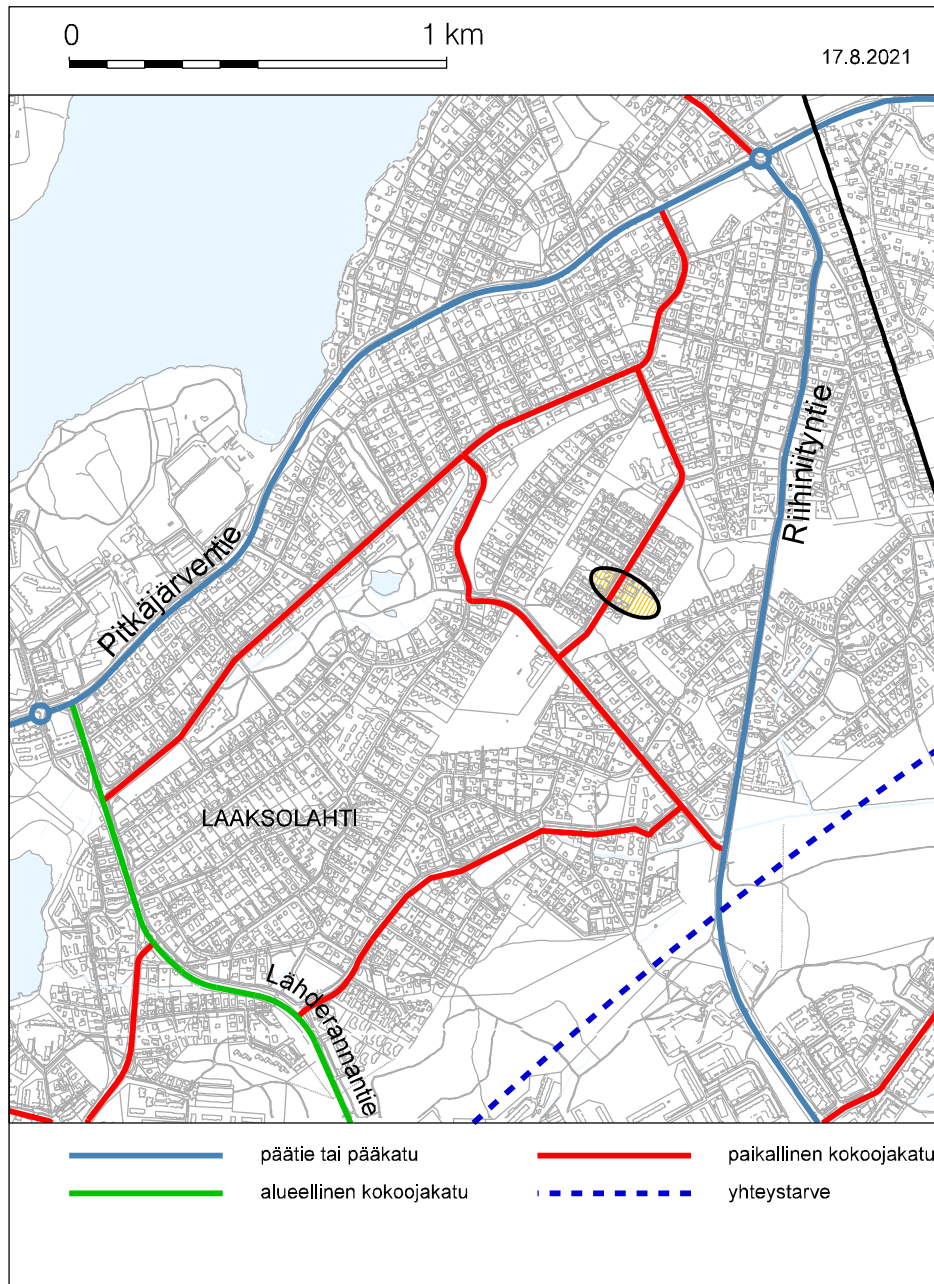
2.12.6 Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintaa.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

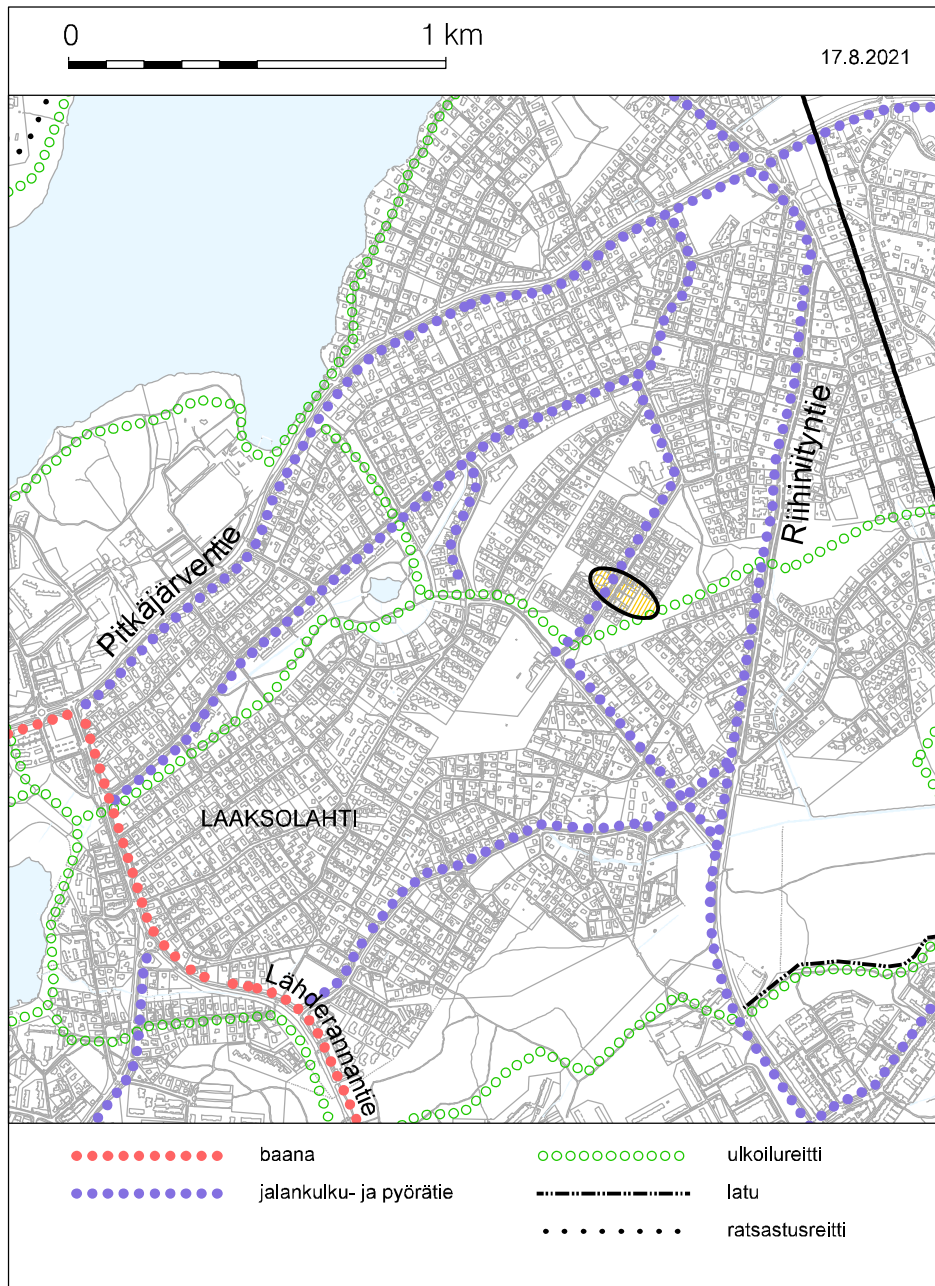
Kaava-alue rajautuu Veininkatuun, joka on osa Laaksolahden paikallisten kokoojaka-tujen verkkoa. Veininkatu päättyy etelässä Kuusinevantiehen, jota pitkin on yhteys Rastaalantien pääkadulle ja edelleen Turuntielle sekä Leppävaaran suuntaan. Veinin-kadun pohjoispäässä oleva Laaksolahdentie liittyy pohjoisessa Pitkäjärventien pääka-tuun ja etelässä Lähderannantien alueellisen kokoojakatuun.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Veinin ja laajemmin myös Laaksolahden alueella tonttikadut ovat pääasiassa sekaliikennekatuja, jossa jalankulku ja pyöräily on samassa tilassa ajoneuvoliikenteen kanssa. Kokoojakaduilla on tyypillisesti yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ainakin toisella puolella katua. Veininkadun pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ja eteläpuolella osan matkaa jalkakäytävä. Ulkoilureitit täydentävät yhteyksiä tarjoten vaihtoehtoisia kulkureittejä alueella.



Kuva: Suunnittelualan sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

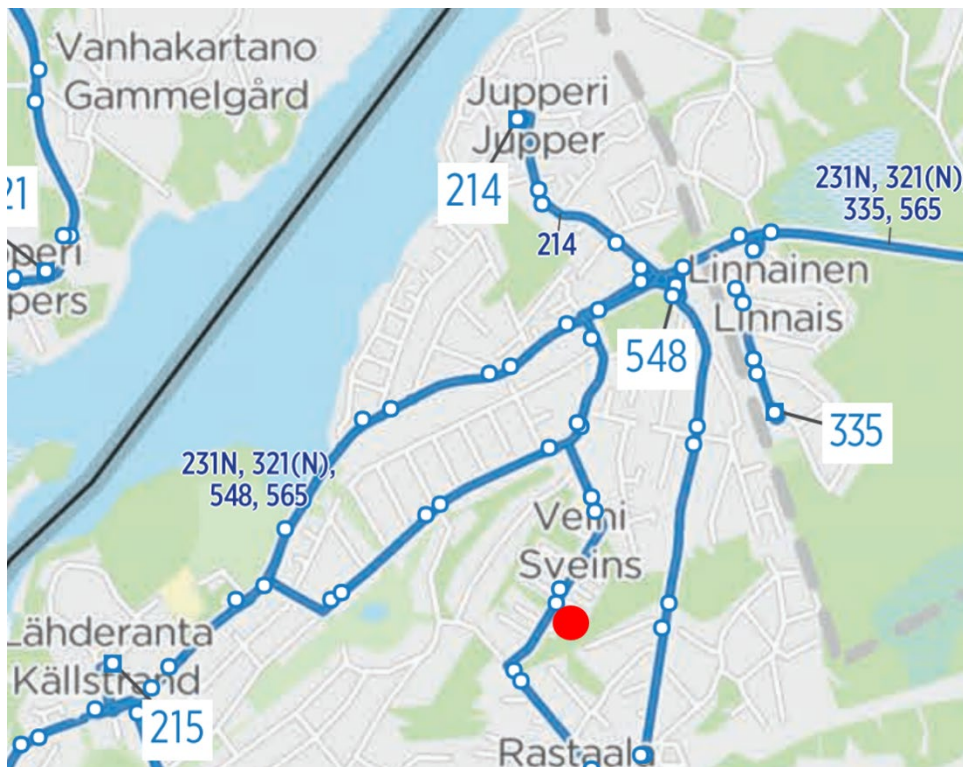
2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Veinin kadulle on kaksi ajoneuvoliittymää kaava-alueelta. Pohjoisempi liittymä palvelee päiväkotikäytössä olevaa AL-korttelia. Tontin pysäköinti tapahtuu kadun ja rakennuksen välissä olevalla pysäköintialueella, jossa on noin 8 paikkaa.

Eteläisempi liittymä johtaa yleiselle pysäköintialueelle, jolla on yhdeksän paikkaa sekä paperinkeräyspiste. Pysäköintialue palvelee alueen asiointi- ja vierailuliikenteen lisäksi päiväkodin saattoliikennettä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat aivan suunnittelualueen kohdalla Veininkadulla. Pysäkkiparilta liikennöi linja 214 (Jupperi – Leppävaaran asema). Laaksolahdentiellä ja Riihiniityntiellä liikennöi linja 215 (Laaksolahti – Leppävaaran asema). Kattavammat yhteydet muun muassa Tapiolan, Espoon keskuksen, Elielinaukion sekä Myyrmäen suuntiin liikennöi Pitkäjärventieltä noin kilometrin kävelymatkan päästä.



Kuva: Ote HSL:n linjakartasta 16.8.2021–14.8.2022. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueella on muutamia suurikokoisia puita ja muuta kasvillisuutta kuten pikkupuita, pensaita ja nurmea. Suurimmat puut ovat mäntyjä ja koivuja. Kaava-alue rajautuu itäpuoleltaan viereiseen Sienimetsän puistoalueeseen. Puistoalue on metsäinen ja lehtipuuvaltainen. Puiston maasto nousee rinteinä kallioalueelle. Puistossa kulkee liito-oravan latvusyhteys ja lähin tiedossa oleva liito-oravan elinympäristörajaus on noin 60 m etäisyydellä kaava-alueesta.

2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää ja turvata päiväkotipalvelujen toteutuminen alueella. Laaksoahdessa asuu monia lapsiperheitä, joten enemmän päiväkotipalveluita ovat tarpeellisia. Tattitori ei ole palvellut asemakaavanmukaista tarkoitustaan, joten siitä on vuokrattu alue päiväkodille. Tavoitteena on saada myös päiväkotialue yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi, jolla vakiinnutettaisiin alueen nykyinen käyttö ja poistettaisiin päiväkodin käyttämissä alueilta poikkeuslupien ja vuokraamisen tarve.

Pysäköintialue säilytetään ennallaan.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoite on saada toiminnalleen varmuus ja sitä kautta lopettaa poikkeuslupien haku.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Alueella on toiminut pitkään päiväkotierilaisten lupien varassa eikä kaavalla ole varattu päiväkotitoimintaan tarvittavaa ulkoilualuetta. Kaavanmuutoksella todetaan nykyinen käyttötilanne ja muutetaan pitkään leikkialueena toiminut torialue päiväkodin alueeksi.

Kaupunki on vuokrannut päiväkodille virallisesti pihatilaa 500m². Leikkipihamitoitusten mukaan pihaa tulisi varata 15m² / lapsi. Päiväkotierilaisten lapsi määräksi on ilmoitettu noin 50-53 lasta, joka tarkoittaisi mitoitukseltaan 750 - 795m² suuruista pihaaluetta. Nykyisin vuokrattu piha-alueen suuruus ei täytä suositeltuja mitoituksia. Kuitenkin Koto (Kasvun ja oppimisen toimiala) on kommentoinut, että mitoituksista voidaan tarvittaessa joustaa. Esimerkiksi käytön porrastuksella ja lähialueen retkeilykohteiden hyödyntämisellä voidaan lisätä ulkoilun toimivuutta pienemmillä pihajoilla. Kaavanmuutoksella päiväkodin pihaa on mahdollisuus suurentaa kaavan käyttötarkoituksen mahdollistamalla alueella.

Asemakaava vastaa maakuntakaavallisia sekä yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Asemakaavalla kehitetään olemassa olevaa aluetta ja tuetaan kaupungin tavoitteita yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä, ottaen huomioon alueen nykyinen luonne.

Kaavamuutoksella ei ole tarkoitus muuttaa rakennustehokkuutta, eikä sillä ole alueen käytölle heikentäviä vaikutuksia.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2304 m² eli noin 0,2 hehtaaria.

Tonttitehokkuusluku tontilla 3 oli $e=0.4$, joka vastasi laskennallisesti rakennusoikeutta 461 k-m². Nyt rakennusoikeudeksi/kokonaiskerrosalaksi tulee 460 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a=0,19$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 1 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku ei muutu, sillä kaavalla ei osoiteta asumista.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä pysyy edelleen saman. Laskennallisesti alueella on noin 10,2 työpaikkaa (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Palvelurakennusten korttelialue on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveyspalveluja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, parturia jne. varten. Tällainen palvelukeskittymä, jonka luonteva paikka on yhdyskuntarakenteen sisällä, mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan. Palvelurakennusten korttelialueen toimintoihin eivät kuulu merkittävä tuotantotoiminta ja kooltaan huomattava, yhden toiminnan tarpeisiin varattu myymälä (esimerkiksi autokauppa). Tavanomaista asumista varten tarpeellinen asuntoalueen sisäinen yhteispalvelutila kuten pesula, varasto, korttelin yhteinen lämpökeskus jne. ilmaistaan joko merkinnällä AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue tai P-merkinnällä, mikäli tarkoitus on varata asuntoalueen sisällä näitä toimintoja hoitava kaupallinen toimitila.

Tontti 3 ja Tattitorin alue muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kerros-luku yksi (I) säilyy ennallaan. Rakennusten määrää ei ole kaavassa rajattu. Rakennus-alaa muutetaan nykyisen rakennuksen mukaiseksi ja rakennusoikeudeksi osoitetaan 460 kerrosneliometriä. Päiväkodin ohjeellinen leikkipaikka osoitetaan toteutumattomalle Tattitorin paikalle, nykyiselle olemassa olevalle vuokratulle leikkipihalle (le).

Päiväkodin pysäköinti osoitetaan p-merkinällä tontilta 3 (omalle kiinteistölleen).

Kaupungin alue merkitään yleisen pysäköinninalueeksi, jonka kautta on sallittu ajoyhteys palvelurakennusten korttelialueelle (LP-1). Merkinnällä osoitetaan yleiseen pysäköintiin varattavat alueet.

Korttelien 60035 ja 60036 välille merkitään kahden korttelin alueenraja.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavamuutosalue ei muodosta virkistysaluetta.

Palvelurakennusten korttelialueen eteläreunaan nykyisen leikkialueen viereen on osoitettu puilla ja pensaila istutettava alueen osa, jonka olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

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. Leikkipiha on jäseneltävä viihtyisiksi ulkoilutiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla.

Yleisen pysäköintialueen reunat määrätään istutettaviksi alueiksi.

4.3.3 Palvelut

Kaavamuutos helpottaa päiväkotipalveluja alueella ja varmistaa nykyisen toiminnan.

Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa tulevaisuudessa myös muut palvelurakennusten korttelialueen toiminnot.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Vaikutukset ajoneuvoliikenteeseen jäävät vähäisiksi. Suunnittelualue ei sisällä olevia tai uusia katualueita.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ympäröivän alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueen liikennejärjestelyt pysyvät pitkälti ennallaan. Palvelurakennusten korttelialueen pysäköinti on osoitettu olevaa tilannetta vastaavasti Veininkadun puoleiseen reunaan. Yleinen pysäköintialue säilyy ja sen kautta on mahdollistettu ottaa ajoyhteys palvelurakennusten korttelialueelle.

Pysäköintiä on rakennettava päiväkotien osalta vähintään yksi autopaikka 200 kerrosneliometriä kohden. Toimistoja varten autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 50 k-m² ja liiketiloissa 1 ap / 60 k-m². Pyöräpysäköintiä on rakennettava päiväkotitoimintaa varten vähintään yksi pyöräpaikka 100 kerrosneliometriä kohden, toimistoille 1 pp / 80 k-m² ja liiketiloille 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa katettuina.

4.4.4 Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen. Yleisen pysäköintialueen kautta sallitaan ottaa ajoyhteys palvelurakennusten korttelialueelle. Tällöin voidaan Veininkadun linja-autopysäkin kohdalla olevasta tonttiliittymästä luopua.

4.4.5 Esteettömyys

Päiväkotitoiminta edellyttää lähtökohtaisesti esteettömyyttä. Toiminnan toteuttajalla on vastuu tontin esteettömyyden toteutumisessa. Kaavan muutoksella ei vaikuteta esteettömyyden huonontumiseen.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutos on toteava kaava ja sillä mahdollistetaan nykyinen toiminta. Kaavamuutoksen aikana ei ole tiedossa uudisrakentamista, joka vaikuttaisi maaperään. Maaperä on normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2).

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Kaavamääräyksiin ohjataan säilyttämään alueella olevia suurikokoisia puita mahdollisuuksien mukaan ja säilyttämään istutettavana alueen osana päiväkotitontin lounaisreuna. Lisäksi pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Päiväkodin piha-alueella tulee jäsenellä istutuksin ja yleinen pysäköintialue tulee rajata istutuksin.

4.7 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriötekijöitä.

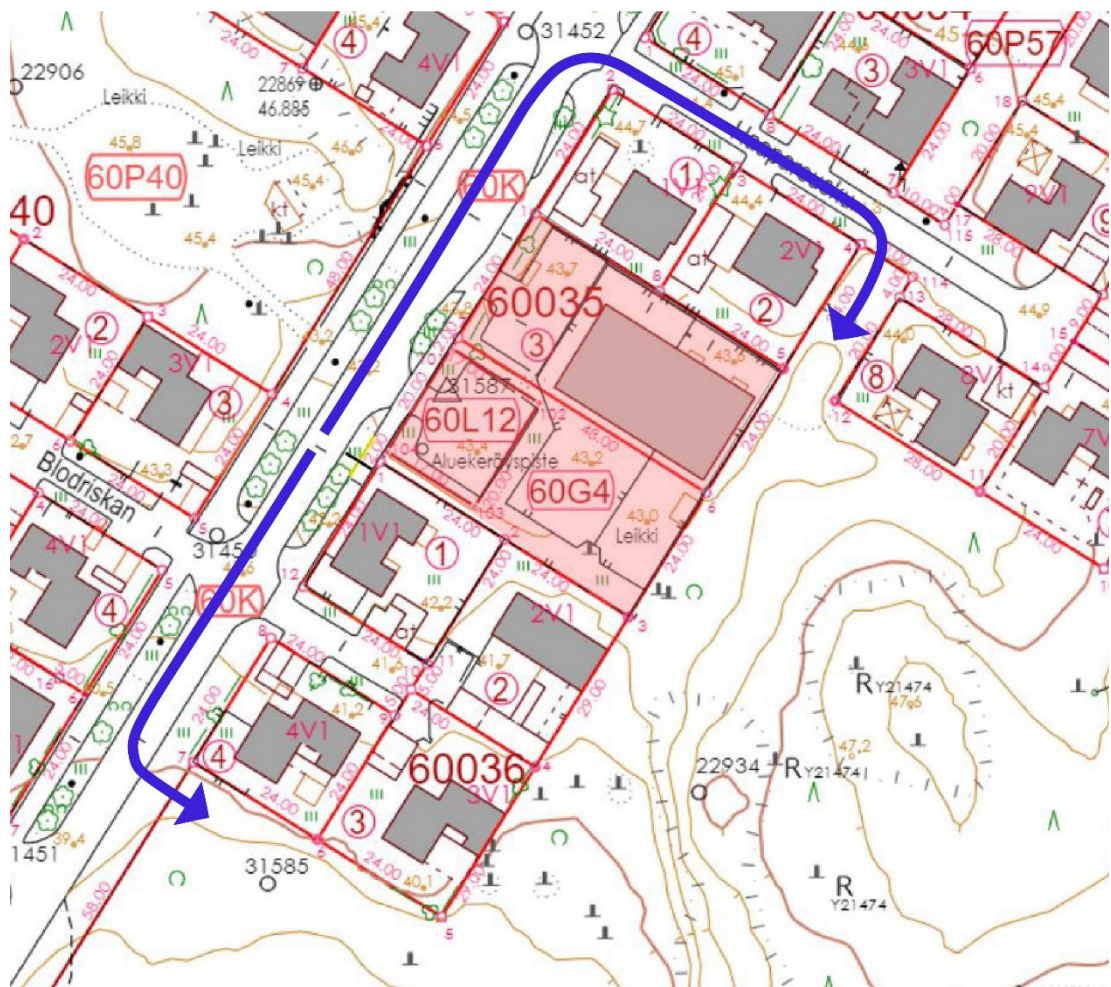
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaavan muutos on luonteeltaan toteava kaava, jossa mahdollistetaan nykyisen päiväkotitoiminnan leikkipihan liittäminen ja mahdollinen ostaminen päiväkotitonttiin.

Koska kaavamuutoksella ei muuteta tai muuta nykyistä tilannetta, on vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön vähäinen.

Mielipiteiden mukaan kaava-alueen itäpuoliseen Sienimetsään on kuljettu suunnittelualueen eteläreunaa pitkin läpi metsäalueelle (Tattitorin reunaa). Kaavan muutoksen jälkeen reuna-alue muuttuu osaksi palvelurakennusten korttelialuetta, mutta kuitenkin puustoisena pidettävänä alueena. Muutos mahdollistaa alueen maakaupan ja siten sen alueen ottamista päiväkodin leikkipihan osaksi. Jos päiväkotitoiminta suurentaisi piha-alueitaan, tutuksi muodostunut oikoreitti katoaa. Tämä aiheuttaisi muutoksia ihmisten elinympäristöön, mutta on silti vähäinen vaikutuksiltaan, sillä Sienimetsään pääsee kiertämällä korttelin.

Sienimetsään pääsee kuitenkin kulkemaan läheltä kiertäen korttelin eteläpuolelta tai Haaparousku-nimisen kadun kautta korttelin takaa. Etäisyyttä korttelin kiertämiselle tulee noin 60-120 metriä. Muistutuksissa kerrottiin että Haaparouskun reitillä on talvisin lumiauran sijoittamat lumikasat ja märkinä kesinä isoja vesilammikoita.



Muuten kaavalla on vähäisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Kaavalla ei ole myöskään vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen on vähäiset, sillä kaavan muutoksella mahdollistetaan olemassa oleva toiminta ja muutoksia nykytilaan ei ole. Mikäli palvelurakennusten korttelialueen ajoneuvoliikenne ohjataan yleisen pysäköintialueen kautta, voidaan Veininkadun linja-autopysäkin kohdalla olevasta tonttiliittymästä luopua.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin. Mahdollisesta tonttijaosta ja kiinteistön muodostamisesta vastaa Espoon kaupungin kaupunkimittaus. Kaavan toteutumista rakennuspaikkojen osalta valvovat kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista rakennuspaikkojen osalta valvovat kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 8.3. - 7.4.2021.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide, yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa.

Mielipiteissä esitetty toive yhteyden säilyttämisestä Sienimetsään selvitettiin. Yhteyden säilyttäminen tarkoittaisi sen kaavoittamista joko jalkakäytäväksi tai viheralueeksi

(kaupungin aluetta). Suunnittelussa selvitettiin kaupunkitekniikan keskukselta yhteyden vaatimukset rakentamisen ja huoltamisen suhteen. Suunnittelussa todettiin, että päiväkodin nykyisen aidan ja tontin väliin jää liian vähän tilaa, että nykyvaatimuksilla yhteys voitaisiin järjestää. Yhteyden rakentamisessa pitäisi huomioida mahdolliset valaisimet, hulevesien ohjaus, korkeuserot, lumet ja huoltokaluston leveys. Päiväkodin pihan pienentäminen yhteyden toteuttamiseksi olisi kaavan tavoitteiden vastaista. Lisäksi leikkipihan pienentäminen vaikuttaisi mahdollisesti päiväkodin toimintaan ja sen mahdollisuuksiin järjestää lapsille ulkoilua.

Kapean viheryhteyden kaavoittaminen kaupunginalueeksi on viheralueen ylläpidon kannalta haasteellinen. Ekologisen yhteyden pitäminen saavutetaan helpommalla kaavoittamalla alue osaksi tonttia ja puustoisena alueena pidettäväksi, jolloin tontin omistajalla on velvollisuus pitää alue siistinä ja puustoisena.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2021 – 13.01.2022.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Asukas yhdistys on antanut muistutuksen kaavasta, koskien alueella olevasta oikopolutta, alueen hulevesistä ja päiväkotikiinteistöjen mahdollisista maakaupoista.

Muistutuksiin on vastattu vastineissa, mutta muutoksia kaavaan ei tullut. Muutamia teknisiä lisäyksiä on lisätty kuten puuttuva kaavamääräys lautakunnan päätöksen mukaan ja korttelialueen välinen raja.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

Matias Rajala, asemakaavainsinööri
Thuy Pham-Linko, asemakaavainsinööri
Minna-Maija Sillanpää, maisema-arkkitehti
Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri


7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö
ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
kh = kaupunginhallitus
ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
16.6.2020		Kaavoitushakemus saapui
22.2.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
8.3.2021–7.4.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
24.11.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
13.12.2021 – 13.01.2022		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

	Nähtävillä MRA 27 §		13.12.2021-13.1.2022
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Pham-Linko Thuy	24.11.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		8.3-7.4.2021
1002/2021	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	22.2.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 140603	Piir.nro 7408
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 1002/10.02.03/2021
Tattitori Asemakaavan muutos		Piirtäjä JLu	Päiväys 24.11.2021
		Suunnittelija TPh	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Thuy Pham-Linko

Thuy Pham-Linko
Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaj