

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.02.2022 § 25

§ 25

## **Tattitori, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140603, 60. kaupunginosa Laaksolahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pham-Linko Thuy  
Vuorinen Kati  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tattitorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140603,

2  
hyväksyy 24.11.2021 päivätyn ja 16.2.2022 muutetun Tattitori - Sopptorgetm asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7408, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140603,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **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 päiväkotitoimi on toiminut poikkeusluvalla ja osittain kaupungin vuokra-alueella. Kaavan muutoksella tontin käyttötarkoitusta muutetaan niin, että nykyinen päiväkotitoimi ja sen leikki-alue on samaa palvelurakennusten käyttötarkoitusta. Muita muutoksia kaavalla ei järjestetä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tattitori - Sopporgetm 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.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 22.2.2021.

### **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 m<sup>2</sup> 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 Kauklahten 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).

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Muistutuksia on tullut yksi, omakotitalo yhdistykseltä. Yhdistys on kommentoinut alueella olevasta oikopolusta, alueen hulevesistä ja päiväkoti kiinteistön mahdollisista maakaupoista.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan on lisätty kahden korttelin välisen rajan merkintä, korttelien 60035 ja 60036 välille. Lisäksi edellisen lautakunnan päätös pöytäkirjan mukaisesti yleisen pysäköintialueen merkintään on lisätty puuttuva määräys, ”yleisen pysäköintialueen kautta järjestettävän ajoyhteyden palvelurakennusten korttelialueelle.” Liittymän sallimisen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen tonttiliittymän siirto pois Veininkadun linja-autopysäkin kohdalta.

Muistutuksessa on ollut jonkin verran väärinymmärryksiä, jotka on oikaistu vastineessa. Varsinaisia muutoksia muistutuksen perusteella ei ole tehty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 24.11.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.12.2021 - 13.1.2022.

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin neljä lausuntoa ja kannanottoa.

### **Asemakaavan muutos**

Suunnittelualan käyttötarkoitukset muuttuvat torialueesta (ruudutus) ja liikennetarkoitusten korttelialueesta (AL) palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Nykyisen päiväkotitontin rakennusala tarkennetaan olemassa olevan rakennuksen mukaiseksi. Tehokkuusluku  $e=0.4$  poistuu ja alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 460 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei muutu. Kerrosluku ei muutu (pysyy yksi kerroksisena). Päiväkodin paikoitukset osoitetaan p-merkinnällä omalle tontille ja nykyinen leikkipaikka le-merkinnällä.

Palvelurakennusten korttelin autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/toimiston 50 k-m<sup>2</sup> kohti, 1 ap/liiketilojen 60 k-m<sup>2</sup> ja 1 ap/päiväkodin 200 k-m<sup>2</sup> kohti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/toimisto 80 k-m<sup>2</sup> kohti, 1 pp/liiketila 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja 1 pp/päiväkoti 100 k-m<sup>2</sup> 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 pensilla 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.

### **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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 185

## 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.

## Liitteet

- 1 140603 Tattitori muistutusten lyhennelmät ja vastineet
- 2 140603 Tattitori lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, 140603 Tattitori muistuttajat
- 140603b Tattitori määräykset
- 140603b Tattitori asemakaava
- 140603b Tattitori ajantasakaava
- 140603 Tattitori kaavaselostus
- 140603 Tattitori kaavaselostuksen liite