

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.05.2022 § 82

§ 82

Solmukuja, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK4006, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Solmukuja vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK4006

2
hyväksyy 24.1.2022 päivätyn Solmukuja vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7421, 34. kaupunginosassa Kaitaa, alue VK4006

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kahden tontin pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi. Voimassa olevassa asemakaavassa on vaadittu autopaikkoja toteutettavaksi yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Kaavassa on vaadittu 60 % autopaikoista toteutettavaksi rakentamisen yhteydessä ja loput tarpeen mukaan myöhemmin.

Nykyisten laskentaohjeiden mukaan asemakaavan mukaista autopaikkavaatimusta on mahdollista pienentää hyvän joukkoliikenteen alueella niin, että autopaikkoja vaaditaan vähintään yksi autopaikka 130

kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa autopaikkoja vaaditaan 20 % vähemmän kuin muissa asunnoissa, koska näiden kohteiden asukkaat omistavat autoja tilastojen mukaan vähemmän kuin muissa asunnoissa.

Kaavamuutoksen hakijalla on suunnitteilla lähistölle uudisrakennuksia. Pientämällä olemassa olevien rakennusten autopaikkavelvoitetta voidaan osa niiden nykyisistä autopaikoista osoittaa uudisrakennusten käyttöön, jolloin uusia autopaikkoja tarvitsee toteuttaa vähemmän. Solmukujan kaavamuutos ei vähennä toteutettujen autopaikkojen lukumäärää, vaan se mahdollistaa niiden laajemman käytön ja siten tehostaa alueen pysäköintiratkaisua.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Solmukuja, vaiheittainen asemakaavan muutos, piirustusnumero 7421, käsittää korttelin 34313 kiinteistön 49-34-313-1 sekä korttelin 34323 kiinteistön 49-34-323-1, 34. kaupunginosassa, alue VK4006

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 19.3.2021 hakenut kiinteistöjen maanomistaja.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaupungin Internet-sivuilla ja kiinteistöjen omistajille lähetetyllä 24.11.2021 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Alueen nykytila

Suunnittelualueena on kaksi Espoonlahden keskuksessa sijaitsevaa kiinteistöä. Kiinteistöistä eteläisempi sijaitsee Espoonlahdentien, Espoonlahdenkadun ja Solmukujan risteyskohdassa korttelin 34313 tontilla 1. Pohjoisempi kiinteistö sijaitsee Espoonlahdenkadun ja Lokilasinpolun välisellä alueella korttelin 34323 tontilla 1.

Korttelin 34313 tontilla 1 sijaitsee vuonna 1985 valmistunut kuusikerroksinen asuinkerrostalo sekä pysäköintialue. Korttelin 34323 tontille 1 on rakentunut vuonna 1995 valmistuneet 6–9 kerroksinen asuinkerrostalo sekä kaksikerroksinen kuusiasuntoinen rivitalo.

Suunnittelualueet sijaitsevat Espoonlahden keskuksessa keskeisellä paikalla vilkkaasti rakentuvassa Espoonlahden metroaseman ympäristössä. Alueen läheisyyteen on rakentumassa kauppakeskus Lippulaivan laajennus ja sen yhteyteen uusia asuinkerrostaloja.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaava 2050:ssa asemakaavan muutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi sekä joukkoliikenteen vaihtopaikaksi. Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K).

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Korttelin 34313 tontilla 1 on voimassa asemakaava Kipparinmäki 410600 (lainvoimainen 13.7.1978), jossa alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa annetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saadaan rakennusten kellarikerrokseen, 1. kerrokseen, erilliseen- tai siipirakennukseen rakentaa lastentarha-, kerhohuone-, myymälä- ja toimistotiloja ei kuitenkaan enempää kuin 6 % kunkin tontin kerrosalasta. Kiinteistölle on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi VI ja rakennusoikeutta 2 700 k-m². AK-korttelialueilla kutakin asuinhuoneistoa kohti on rakennettava yksi autopaikka kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti ja yksi autopaikka liiketilojen kerrosalan 50 m² kohti. Autopaikat on sijoitettava AP-kortteleihin. Kortteliin ei saa sijoittaa autopaikkoja, ellei kaavassa ole muuta määrätty. Jos pysäköintialue sijoitetaan lähemmäksi kuin 15 metriä ensimmäisen kerroksen asuntojen ikkunoista, on pysäköintialue varustettava tältä osin aidalla. Tällöin tulee etäisyyden olla vähintään 10 metriä. Pysäköintialueen ylimmän tason korkeusasema ei saa ylittää ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiatasoa. Jos pysäköintialueen ylimmän tason korkeusasema on vähintään 1,5 metriä ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiatasoa alempana, autopaikkojen etäisyyden ikkunoista on oltava vähintään 10 metriä. Pysäköintialue tulee varustaa istutuksilla. Autopaikkojen sijoituksesta ja istutuksista on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys. Kiinteistölle on merkinnällä osoitettu, että autopaikkoja saa sijoittaa korttelin kerrosalan ja -luvun lisäksi kellarikerrokseen, tontille tai erilliseen autotallirakennuksen.

Korttelin 34323 tontilla 1 on voimassa asemakaava Espoonlahden keskus 410300 (lainvoimainen 23.10.1979). Siinä kiinteistö on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Kiinteistölle on suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitettu IX sekä rakennusoikeuden lukumääräksi 3 450 k-m². Kiinteistölle on osoitettu lukusarja 3 000/1 000, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa suurimman sallitun toimistokerrosalan neliömetrimäärän ja jälkimmäinen merkintä ilmoittaa suurimman sallitun myymäläkerrosalan neliömetrimäärän. Kiinteistölle on merkinnällä a/ma osoitettu maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa autopaikkoja. Yksi autopaikka on rakennettava asuinhuoneistojen

kerrosalan 85 m² kohti, yksi autopaikka myymälätilojen kerrosalan 50 m² kohti ja yksi autopaikka toimistotilojen kerrosalan 60 m² kohti. Autopaikat on sijoitettava AP-kortteleihin. Kortteliin ei saa sijoittaa autopaikkoja, ellei kaavassa ole muuta määrätty. Jos pysäköintialue sijoitetaan lähemmäksi kuin 15 metriä ensimmäisen kerroksen asuntojen ikkunoista, on pysäköintialue varustettava tältä osin aidalla. Tällöin tulee etäisyyden olla vähintään 10 metriä. Pysäköintialueen ylimmän tason korkeusasema ei saa ylittää ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiatasoa. Jos pysäköintialueen ylimmän tason korkeusasema on vähintään 1,5 metriä ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiatasoa alempana, autopaikkojen etäisyyden ikkunoista on oltava vähintään 10 metriä. Pysäköintialue tulee varustaa istutuksilla. Autopaikkojen sijoituksesta ja istutuksista on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys. Edellä esitetyistä etäisyys- ja aitausmääräyksistä voidaan poiketa, mikäli pysäköintialueen ylimmän tason korkeusasema on vähintään 2.8 metriä asuntojen 1 kerroksen lattiaa alempana. ALK-kortteleissa saadaan liiketiloja varten tarvittavasta autopaikkamäärästä vähentää autopaikkamäärän, joka vastaa 20 % asuntoja varten tarvittavasta autopaikkamäärästä samassa korttelissa. Kiinteistölle on merkinnällä osoitettu, että autopaikkoja saa sijoittaa korttelin kerrosalan ja -luvun lisäksi kellarikerrokseen, tontille tai erilliseen autotallirakennuksen.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 24.1.2022. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.2. - 21.2.2022. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto. Caruna Oy lausui alueen sähköverkosta ja totesi, ettei vaiheittaisesta kaavaehdotuksesta ollut huomautettavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut totesi, ettei vaiheittaisesta kaavaehdotuksesta ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutos

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 50 §:n 2 momentin mukaisesti asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta, eivätkä muutoksen vaikutukset saa ulottua laajalti muihin voimassa olevassa asemakaavassa käsiteltyihin asioihin.

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kahden tontin pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi. Voimassa olevassa asemakaavassa on vaadittu autopaikkoja toteutettavaksi yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Kaavassa on vaadittu 60 % autopaikoista toteutettavaksi rakentamisen yhteydessä ja loput tarpeen mukaan myöhemmin.

Nykyisten laskentaohjeiden mukaan asemakaavan mukaista autopaikkavaatimusta on mahdollista pienentää hyvän joukkoliikenteen alueella niin, että autopaikkoja vaaditaan vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa autopaikkoja vaaditaan 20 % vähemmän kuin muissa asunnoissa, koska näiden kohteiden asukkaat omistavat autoja tilastojen mukaan vähemmän kuin muissa asunnoissa.

Kaavamuutoksen hakijalla on suunnitteilla lähistölle uudisrakennuksia. Pienentämällä olemassa olevien rakennusten autopaikkavelvoitetta voidaan osa niiden nykyisistä autopaikoista osoittaa uudisrakennusten käyttöön, jolloin uusia autopaikkoja tarvitsee toteuttaa vähemmän. Solmukujan kaavamuutos ei vähennä toteutettujen autopaikkojen lukumäärää, vaan se mahdollistaa niiden laajemman käytön ja siten tehostaa alueen pysäköintiratkaisua.

Sitova tonttijako

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.12.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY-
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | VK4006 Solmukuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

Oheismateriaali

- VK4006a Solmukuja kaava
- VK4006 Solmukuja kaavaselostus