

Kaupunginhallitus 08.05.2023 § 130

§ 130

Laajalahden keskus, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 120326, 17. kaupunginosa Laajalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi
Vuorinen Kati
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Pyhäjärventie 1, Sato-Asunnot Oy:n, SATOkoti Oy:n sekä SATOkoti 24 Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 19.4.2023 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2
hyväksyy 10.11.2021 päivätyn ja 8.5.2022 muutetun Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kerrostaloalueen täydennysrakentaminen sekä 1940-luvun omakotitalojen ja rivitalojen suojeleminen.

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään purettaviksi kaksi kerrostaloa, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Uudisrakennuksiin käytetään tontin jäljellä oleva rakennusoikeus noin 2 900 k-m² sekä lisärakennusoikeutta noin 1 200 k-m². Kaavamuutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntielle sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot. Kaava-alueen koko on noin 53 928 m², josta kerrostalokorttelin koko on 32 006 m², suojeltavan pientaloalueen 15 255 m² ja rivitalokorttelin koko 5 070 m². Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 21 270 k-m², jonka lisäksi ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-,

sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavaksi 30.3.2022 § 50. Päätöksen jälkeen AO/s- ja AK-1-välistä rajaa on korjattu siten, että AO/s -korttelialueen tontin 17023:23 katos sijaitsee kokonaisuudessaan tontilla 17023:23. Kaavaselostukseen on korjattu korttelien pinta-alat ja kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus kaavakartan mukaiseksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Laajalahden keskus - Bredviks centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7336, käsittää osan korttelia 17022 ja 17023 ja katualueen, 17. kaupunginosassa Laajalahti alue 120326.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 11.12.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.12.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.12.2019–31.1.2020. Mielenpitoja saatiin 10 kappaletta. Yhden mielenpiteistä on jättänyt Laajalahti ry ja yhden Jaakkimantien omakotiyhdistys. Lisäksi Caruna Espoo Oy antoi lausunnon, jossa kertoi alueen jakeluverkostaan. Suurin osa mielenpiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuuosalueelta tai välittömästä läheisyydestä. Mielenpiteet koskivat rakentamisen määrää ja laatua, Jaakkimantien pientalojen ja Kirvuntien rivitalojen suojelua ja alueen liikennettä.

Asukastilaisuus pidettiin 14.1.2020 Villa Elfvikissä. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkilöä. Keskustelua käytiin mm. rakennusoikeuksista ja rakennusten korkeuksista, alueen liikennejärjestelyistä ja suojeluarvoista. Esillä oli myös kaksi alustavaa vaihtoehtoa kerrostaloalueen täydennysrakentamisesta, joista sai kannatusta alueen ominaispiirteet

huomioiva vaihtoehto, jossa 1970-luvulle tyypilliset isot korttelipihat säilyvät.

Alueen nykytila

Alueella on 10 asuinkerrostaloa, kolme rivitaloa ja 18 pientaloa. Kerrostaloista yksi talo on rakennettu 1959 ja yhdeksän taloa 1970-luvulla. SOK:n 1946–47 työntekijöitään varten rakennuttamasta asuinalueesta on säilynyt arkkitehti Aarno Ravealan suunnittelemat 18 pientaloa ja kaksi rivitaloa. Yksi rivitalo on rakennettu 1980-luvulla. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpideluvulla.

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden keskuksessa noin 400 m Raide-Jokerin pysäkistä. Alueelta on reilu kilometri Sinimäentien ja Turveradantien risteyksessä olevaan liikekeskittymään, 2 km Leppävaaran keskukseseen ja vähän yli 3 km Tapiolan keskukseseen. Suunnittelualue sijaitsee pien- ja rivitalovaltaisen asuinalueen keskellä. Vieressä Heinjoenpolulla on kerrostaloja.

Kerrostalokorttelin omistaa Sato-Asunnot Oy.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

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 tuulivoimaratkaisu.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavamuutosalue on osoitettu siinä asuntoalueeksi. Kaavamuutosalue on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen. Alueen koillispuolella on keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alue, eteläpuolella kulkee yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu. Alueen lähellä kulkee uusi raide. Raide-Jokerin reitti on tarkentunut yleiskaavan jälkeen;

raide tulee kaava-alueen koillispuolelta ja kääntyy Kehä I:n linjaan kohti Otaniemeä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 120307 Laajalahti pohjoinen muutos 17019, 17018, 17022, 17023 ja 17027 (hyväksytty 13.2.1986). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu kerrostalojen (AK), rivitalojen (AR) ja erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. AK- ja AR-kortteleissa on osoitettu kokonaisrakennusoikeus koko korttelin alueella. AK-korttelin rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu III. Kaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalituloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11.2021 - 13.1.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Etäasukastilaisuus pidettiin 20.12. klo 17–19. Tilaisuuteen osallistui noin 25 asukasta. Asukkaat olivat pääasiassa tyytyväisiä kaavaehdotukseen ja toivoivat sen nopeaa valmistumista.

Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakarttaan kerrostalokorttelin länsireunaan on lisätty muuntamon paikka ja puilla ja pensailla istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa
- lisärakennusoikeusmääräystä on tarkennettu niin, ettei muuntamotila sijoitu rakennukseen
- Jaakkimantien tontin 17 piharakennuksen rakennusala on muutettu nykyisen autotallin ja tontille ajon mukaiseksi
- AO/s- määräystä on muutettu niin, että laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m²
- rakennustapaohjeeseen on lisätty talotyyppien C ja D vaihtoehtoinen laajennustapa, ja kaavamääräystä on tarkennettu
- piharakennuksen katon kaavamääräystä on tarkennettu

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään purettaviksi kaksi kerrostaloa, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Uudisrakennuksiin käytetään tontin jäljellä oleva rakennusoikeus noin 2 900 k-m² sekä lisärakennusoikeutta noin 1 208 k-m². Kaavamuutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntielle sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot. Kaava-alueen koko on noin 53 928 m², josta kerrostalokorttelin koko on 32 006 m², suojeltavan pientaloalueen 15 255 m² ja rivitalokorttelin koko 5 070 m². Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 21 270 k-m², jonka lisäksi rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja

kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Kerrostalokorttelin rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

Kerrostalokorttelin täydennysrakentamiseen on käytetty kevennettyä autopaikkanormia, jolla on tarkoitus tukea keskeisillä paikoilla sijaitsevien rakennettujen kerrostalotonttien tiivistymistä. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,4 autopaikkaa asuntoa kohden. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpideluvalla ja paikkoja on toteutettu reilusti nyt esitettyä pysäköintinormia enemmän. Yhteensä 237 pysäköintipaikkaa sijoittuu alueella olemassa oleville pysäköintialueille. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa katettuun lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaavaehdotuksen mukaiset pyöräpaikat sijaitsevat kerrostalojen maantasokerroksissa.

Jaakkimantien alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kiinteistölle saa sijoittaa yhden asunnon kerrosalaltaan korkeintaan 150 m². Tontin vähimmäispinta-alan tulee olla 650 m². Sr-2-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa enintään 30 m². Laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Rakentamista ohjataan kaavakartan ja -määräysten lisäksi kaavan yhteydessä laaditulla rakennustapaohjeella.

Kirvuntien rivitalot esitetään suojeltavaksi sr-2-merkinnällä. Muilta osin rivitalokortteli osoitetaan kaavassa olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Pyhäjärventie 1, Sato-Asunnot Oy:n, SATOkoti Oy:n sekä SATOkoti 24 Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 19.4.2023.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavasta ei aiheudu kaupungille ylimääräisiä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimus- maksuista.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen 15.2.2023 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: 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

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakija
- Uudenmaan ELY
- Uudenmaan liitto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.03.2022 § 50

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laajalahden keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 120326,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.11.2021 päivätyn ja 30.3.2022 muutetun Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Poistetaan kaavamääräysten 1§ pyöräpaikkoja koskevasta määräyksestä lause ”kuitenkin vähintään 2 pp/asunto”.

Lisäksi Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Poistetaan kaavamääräyksistä mahdollisuus AO/s-korttelialueen erillispientalojen laajentamiseen. Perustelu: Arkkitehti Ravealan suunnittelemat Jaakkimantien 18 pientaloa muodostavat ainutlaatuisen yhtenäisen, harmonisen pientalomiljöön, jonka yhtenäisyyttä rakennusten laajennusosat häiritsisivät. Taloja ei myöskään koskaan suunniteltu laajennettaviksi. Tähän mennessä laajennusosa on rakennettu vain yhteen taloista, joten nyt on vielä hyvä tilaisuus säilyttää tämä miljöö sellaisena kuin se alun perin oli tarkoitettu.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotukset raukeavat kannattamattomina.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 174

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Laajalahden keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120326,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Vehmanen Lindholmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaavamääräysten kohdassa SR-2 teksti "Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto." muutetaan muotoon "Rakennusten ulkoasuun merkittävästi vaikuttavista muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto". Perustelu: vähennetään turhaa byrokratiaa ja edellytetään lausunnon pyytämistä vain tilanteissa, joissa rakennuksen ulkonäkö muuttuu merkittävästi."

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättäne, että kaavasta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sille puheenjohtajan."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vehmasen kannatettu muutosehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi lautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Kemppi-Virtasen.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksella tekemällä muutoksella ja lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Laajalahden keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 120326,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Laajalahden keskus - Bredviks centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7336, 17. kaupunginosassa Laajalahti, alue 120326,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Liitteet

1 Maankäyttösopimus_Laajalahden keskus_SATO

Oheismateriaali

- 120326c Laajalahden keskus määräykset
- 120326c Laajalahden keskus asemakaava
- 120326c Laajalahden keskus ajantasakaava
- 120326b Laajalahden keskus havainnekuva
- 120326 Laajalahden keskus kaavaselostus
- 120326 Laajalahden keskus kaavaselostuksen liitteet