

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 61

§ 61

**Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, ehdotus kaupunginhallitukselle
asemakaavan muutokseksi, alue 213308, 16. kaupunginosa Pohjois-
Tapiola (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusimäki Aino
Koivula Olli
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213308,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.10.2023 päivätyn ja 24.4.2024 muutetun Laakakivi-Laajalahti, eteläinen - Bredsten-Bredvik, södra asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7393, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766 euroa, eli yhteensä 3 966 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle: ”Pyydän asiaa pöydälle siten, että pöytäyksen aikana laaditaan lautakunnalle selvitys rakennuksen säilyttämisestä ja mahdollisten muutostöiden aiheuttamista kustannuksista.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.5.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennusten toteuttaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitaan mittakaavaltaan sopivaksi pientalo-, toimisto- ja kerrostaloalueiden nivelkohtaan. Nykyinen tyhjiillään oleva liikerakennus puretaan.

Pysäköinti (69 autopaikkaa) keskitetään suurimmilta osin laitokseen tontin länsireunaan muutamaa itäreunassa olevaa pysäköintipaikkaa lukuun ottamatta.

Kaava-alueeseen lukeutuu toimitilatontin lisäksi Valkjärventien varressa oleva, noin 390 m² kokoinen osa kaupungin katualuetta. Noin 160 m² kokoinen puoliympyrän muotoinen aukio tästä alueesta muutetaan kaavamuutoksen myötä korttelialueeksi.

Kaava-alueen koko on noin 6 590 m². Korttelialueen koko on noin 6 200 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 5 615 k-m². Lisäystä on ajantasakaavaan verrattuna 2 965 k-m². Korttelialueen rakennusoikeuden suhde pinta-alaan eli tehokkuusluku on noin e=0.9.

Suunnittelun alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laakakivi - Laajalahti, eteläinen - Bredsten - Bredvik, södra, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7393, käsittää osan korttelia 16039 ja katualueen, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto, 8.5.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.5.2020.

Alueen nykytila

Tontilla sijaitsee kahdessa vaiheessa, vuosina 1997 ja 2007, valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus, joka koostuu viidestä kuutiomaisesta, kaaren muotoon sijoitellusta rakennusmassasta. Suunnittelualueen luoteiskulmassa ja eteläosassa sijaitsevat tontin pysäköintialueet. Rakennuksen ulkokaarelle jäävät rakentamattomat alueet on istutettu.

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki. Kaupunki omistaa pienen torialueen tontin eteläreunassa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Lähellä kaava-aluetta on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä tie (Kehä I), maakaasun runkoputki, voimajohto, suojelualue (Laajalahden luonnonsuojelualue) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen kaakkoispuolella on yleiskaavan mukaista työpaikka-aluetta (TP). Lounaispuolella on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY- aluetta.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -niminen asemakaava (hyväksytty 7.3.1995). Korttelin 16039 tontti 9 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueen rakennusoikeus on 2 650 kerrosneliötä ja rakennusten kerrosten enimmäislukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1 ap/65 m². Kaava-alueen eteläosa on merkitty katuaukioksi tai toriksi. Tontin pohjoislaitaan on osoitettu

istutettava puurivi. Koillis- ja luoteiskulmat on osoitettu istutuksille. Valkjärventien laidassa on katuaukio tai tori, joka kuuluu katualueeseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavamutosehdotuksen muutoksin nähtävillä 25.11.2023 (§ 113). Määräys ”Kaikille rakennuksille on toteutettava viherkatot” tuli korvata määräyksellä ”Rakennuksiin on toteuttava joko viherkatot tai kaavan hulevesien viivytysvaatimuksen täyttävä viivytysallas”. Kaavaselostus ja kaavakartta päivitettiin muutoksen mukaisesti. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11.-13.12.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin 11 muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa.

Nähtävilläoloajan jälkeen kaava-aineistoon on tehty kaavapalautteen mukaiset, tarpeelliset muutokset. Lisäksi ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyssä muutettu määräys viherkatoista on muutettu takaisin alkuperäiseen muotoonsa. Vaatimus viherkatoista perustuu Espoon viherkattovisioon ja Tietäjän periaatteisiin. Hulevesien hallinta on lakisääteinen velvollisuus. Hulevedet on käsiteltävä ja viivytettävä omalla tontilla. Viherkatoilla ei voida ratkaista hulevesien hallintaa, sillä kaikki hulevedet eivät muodostu katoilla. Hulevesiä ohjataan alueella myös sadeputarhaan imeytymään hulevesiviemäröinnin lisäksi.

Kaavassa oleva hulevesimääräys on Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen laatima määräys, joka on käytössä kaikissa kaupungin asemakaavoissa. Viherkatot tukevat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja ovat osa vehreää kaupunkikuvaa.

Kaavamääräystä kestävästä kehityksestä on täydennetty edellyttämällä mahdollisimman tehokkaasti kierrättämään purkumateriaalin lisäksi rakennusosat, kuten ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyssä ehdotettiin.

Muistutusten tekijät ovat kaava-alueen lähinaapureita. Muistutuksissa otettiin kantaa liikennemäärän kasvuun Rauduntielle ja sitä kautta liikenteen vaarantumiseen, uusien rakennusten kokoon, sijaintiin ja varjostavuuteen, uuden rakentamisen vaikutuksilla yksityisyyteen, Alueen ominaispiirteiden vaarantuminen, nykyisin alueella sijaitsevan rakennuksen säilyttämiseen, ilmastovaikutuksiin, piha-alueiden ja puiden riittävyteen, luonnonarvojen säilyttämiseen, hulevesiin, rakennettavuuteen, tuulisuuteen, hyvään kaavoituskäytäntöön sekä Tietäjän periaatteiden ja lain vastaisuuteen.

Kaavamateriaaliin on lisätty varjostuskuvat nykytilanteesta sekä julkisivukuva idästä. Vertailemalla niitä ja varjostuskuvia suunnitelman mukaisen rakentamisen varjostavuuden välillä selviää, ettei rakentamisen vaikutus naapuritontteihin ole merkittävästi suurempi kuin nykytilanteessa. Leikkipihan kokoa pidettiin palautteessa liian pienenä. Suunnitelmasta vähennettiin yksi asunto pohjoisen atriumtalorivin itäpäästä, mikä vastaavasti lisäsi leikki- ja oleskelupihan kokoa. Kaava on laadittu lain edellyttämällä tavalla ylempiä kaavatasoja noudattaen. Vehreys lisääntyy kaavamutoksen myötä ja kaava perustuu riittäville selvityksille.

Lausuntoja saatiin viisi kappaletta: Fortumilta, HSY:ltä, HSL:ltä, Carunalta ja ELY-keskukselta. Fortumin, HSL:n ja Carunan lausunnot eivät antaneet aiheita muutoksiin kaava-aineistossa.

HSY lausui alueella sijaitsevasta maanalaisesta infrasta ja niihin liittyvistä suojaetäisyyksistä. Kaavakarttaan lisättiin lausunnon ja kokousten perusteella tehtävien johtopäätösten perusteella kaksi johtokujaa, yksi korttelialueen länsi- ja toinen eteläreunaan. Suunnitelmasta poistettiin kerrostalon etupihan muureja, jotka olisivat menneet hulevesiputken varovyöhykkeelle. Länsireunassa maanalaisen pysäköintilaitoksen ulkoseinämää siirrettiin noin 1,5 metrillä, jotteivät sen rakenteet tule vesijohdon varoalueelle.

ELY-keskus lausui yhdyskuntarakenteeseen, luonnonsuojeluun, meluun, hule- ja pintavesiin sekä ilmastovaikutuksiin liittyen. Hulevesimääräystä on tarkennettu ELY-keskuksen ehdotuksen mukaisesti niin, että viivytyks- ja käsittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Laajalahden lintualueeseen liittyviä vaikutuksia on arvioitu selostuksessa aiempaa tarkemmin. Suunnitelmaa on muokattu ja vastaavasti meluselvitystä on päivitetty niin, että kaiteet suojaavat terasseja aiempaa paremmin melulta. Rakennuksen säilyttäminen ei ole ollut vaihtoehto kaavatyössä, vaikka ilmastovaikutuksiltaan se olisi purkamista ja uuden rakentamista parempi vaihtoehto. Rakennukseen tehtävät muutostyöt olisivat hankkeen mukaan niin mittavia, ettei niiden kustannuksia pystyttäisi kattamaan asuntojen myynnistä saatavilla tuloilla. Hankkeen mukaan rakennusta ei toisaalta myöskään ole mahdollista muuntaa toimiviksi, nykyisen kysynnän mukaisiksi asunnoiksi.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asuinrakennukset ja pihajärjestelyt

Asemakaavassa osoitetaan koko suunnittelualueen laajuinen asuintalojen korttelialue, jolle sallitaan asuinkerrostalot ja kytketyt pientalot (A-1).

Korttelialueen eteläosaan, Valkjärventien myötäisesti, osoitetaan korkeintaan nelikerroksinen asuinkerrostalo. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoihin osoitetaan kaksi enintään kaksikerroksista atriumtaloriviä. Tontti sijaitsee länttä kohti nousevassa rinteessä, ja sen korkeusasema vaihtelee itäreunan 4,2 metrin ja länsireunan yhdeksän metrin välillä. Itäreunaan osoitetaan pysäköintilaitos, johon saa toteuttaa yhden pihatason alaisen pysäköintitasan. Pysäköintilaitoksen kansi on Rauduntien tasolla. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan, väriltään ja laatutasoltaan yhteensopiviksi rakennusten pääjulkisivujen kanssa.

Kerrostalo on koko pituudeltaan korkeintaan neljän kerroksen korkuinen, mutta porrastuu luonnollisesti rinteessä niin, että räystäskorkeus laskee kohti itää. Rakennuksen osien korkeimmat sallitut korkeusasemat on määriteltävä kaavakartassa. Atriumtalot ovat korkeintaan kaksikerroksisia. Kaikille rakennuksille on toteutettava viherkatot.

Tontin keskellä kerrostalon ja atriumtalojen välissä on kulkuyhteys, joka yhdistää rakennusten pääsisäänkäynnit, leikki- ja oleskelualueen ja jalankulun pysäköintilaitokseen.

Atriumtalojen pihat on korttelisuunnitelmassa suunnattu tontin keskiosaa kohti niin, että ne rajataan aidalla tontin läpi kulkevasta kulkuyhteydestä. Atriumpihoja kiertävät kaksikerroksiset asunnot. Pihojen yhteydessä on pienet irtaimistovarastot.

Julkisivuista tulee tehdä pääväriltään vaaleita ja pääjulkisivua Valkjärventien varressa jaksottaa yksityiskohdin. Rakennus muodostaa akselinpääteen Tietäjäntielle, ja tähän julkisivun osaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kadun ja rakennuksen välistä aluetta Valkjärventien varressa tulee pehmentää mm. pengerrysten, muurien ja kasvillisuuden avulla. Samalle alalle tulee istuttaa puita. Puita tulee istuttaa myös jokaisen kerrostalorapun sisäpihan puoleisen pääoven eteen.

Korttelialueella sijaitseville kytketyille pientaloille tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat rakennusalan sisään. Leikki- ja oleskelupiha (le) sijoitetaan tontin kaakkoisnurkkaan atriumtalojen väliin. Lisäksi korttelialueelle tulee toteuttaa kaksi sadepuutarhaa (hu). Sadepuutarha on kasvipeitteinen painanne, joka viivyttää, imeyttää ja puhdistaa hulevettä, elävöittää pihaa ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Sadepuutarhassa on monimuotoinen kasvillisuus, jonka tulee sietää toisinaan lammikoituvaa vettä, mutta myös kuivuutta.

Alueella hyödynnetään viherkerrointa. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,9.

Korttelialue tullaan todennäköisesti jakamaan tonteiksi. Kaavalla ohjataan pihojen yhtenäiseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Kaava-alueella puretaan uuden rakentamisen myötä 1997 ja 2007 rakennettu rakennus. Kaavan toteuttamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään velvoittamalla kierrättämään syntyvät purkumateriaalit mahdollisimman tehokkaasti sekä tutkimaan ja mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään geoenergian käyttöä korttelialueella.

Liikenne

Uusien kerrostalojen ja pientalojen myötä ajoyhteydet tontille muuttuvat. Kaksi nykyistä tonttiliittymää poistuu. Asuntojen pysäköinti on suunniteltu pihatason alaiseen pysäköintihalliin, johon ajetaan Rauduntien tonttiliittymän kautta. Nykyinen Rauduntien tonttiliittymä poistuu ja uusi liittymä siirtyy noin 30 metriä pohjoisemmaksi lähelle tontin luoteiskulmaa.

Toinen uusi tonttiliittymät on suunniteltu Valkjärventielle lähellä alueen kaakkoiskulmaa. Tämä liittymän kautta on suunniteltu huolto-, pelastus- ja saattoliikenne tontille. Tontin itäreunan pientalojen pysäköinti on suunniteltu pihojen eteen autotalleihin, joihin ajetaan Valkjärventien liittymän kautta. Liittymästä on myös pääsy rakennusten välissä olevalle kulkureitille, jossa ei ole pysäköintipaikkoja, mutta mm. tavarantoimitusta varten autot pääsevät tarvittaessa pääovien läheisyyteen. Lisäksi tonttiliittymän läheisyydessä on pieni maanpäällinen pysäköintialue, joka voi palvella vieraspysäköintinä.

Valkjärventien kadun pohjoisreunassa tehdään muutos katualueeseen. Kadun katualuerajaus suoritetaan siten, että nykyinen kaarevanmuotoinen katuaukio poistuu ja alue liitetään tonttiin. Kadun pohjoisreunan jalkakäytävä ja bussipysäkki säilyy. Jalkakäytävä edellyttää uusimista edellä mainittujen muutosten vuoksi.

Lähialueella on yleisiä pysäköintipaikkoja Valkjärventien kadun varressa sekä LP-alueella noin 20 autopaikan verran.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavaa varten on laadittu melu- ja purkuseelvitykset.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Hankkeeseen on tehty korttelisuunnitelma. Suunnitelman on laatinut Jaakkola Arkkitehdit.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.6.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 113

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laakakivi-Laajalahti, eteläisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.10.2023 päivätyn Laakakivi-Laajalahti, eteläinen - Bredsten-Bredvik, södra asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7393, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: "Lautakunta palauttaa kaavaehdotuksen valmisteltavaksi siten, että korkeimpana kerroslukuna säilyy nykyinen II."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on

äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Asian käsittelyn jatkuessa Sammallahti Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Muutetaan kohta viherkaton vaatimuksesta muotoon "Rakennuksiin on rakennettava joko viherkatto tai tontin hulevesille on rakennettava viivytyksellä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 9 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä Sammallahtien muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Liitteet

- 1 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 213308b Laakakivi-Laajalahti, eteläinen asemakaava
- 213308b Laakakivi-Laajalahti, eteläinen havainnekuva
- 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen kaavaselostus
- 213308 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen kaavaselostuksen liitteet