

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024

Trastmossanpiha, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 141108, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Lehmus Ida
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Trastmossanpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 141108,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.10.2024 päivätyn Trastmossanpiha - Trastmossagården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7526, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta / asemakaavan muutosehdotuksesta / asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientalorakentaminen Rastasniityntien yhteyteen siten, että suunnittelualueen pohjoisosassa olemassa oleva rakennusala ja -oikeus säilyvät ennallaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen suojelulliset arvot sekä luonto- ja ympäristöarvot.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan tontille uusi noin 1 650 m² rakennusala Rastasniityntien läheisyyteen. Rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 330 k-m² ja sinne saa rakentaa kerrosluvulla lu1/2, jossa suurin sallittu kerrosluku on yksi, mutta ½ osaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti. Mahdollisimman suuri osa tonteista tulee säilyttää puustoisena ja pihan ilmeen tulee olla vihreä. Osa kaava-alueesta säilyy suojeltavana alueena, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Trastmossanpiha - Trastmossagård, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7526, käsittää osan korttelia 60230, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja 22.3.2021 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-60-230-6. Suunnittelualue on osa entistä Trastmossa-nimistä tilaa. Tontin pohjoisosassa on rakennusala, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m². Siellä sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1929 vanhan torpan paikalle.

Asuinrakennusta ympäröi vihreä puutarha. Kaava-alueen pohjois- ja itäosa on etelä- ja länsiosaa puustoisempi. Suurin osa tontista on asemakaavalla suojeltua alueen osaa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Alueen eteläreunassa kulkee Rastasniityntie. Ajoyhteys Rastasniityntieltä on tontin kaakkoiskulmassa. Ajoyhteys on nykyisellään kapeahko soratie. Se jatkuu historiallisena tielinjana itäpuolisen tontin kautta Veininmäen kadulle.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.–3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Olemassa olevan pientalovaltaisen alueen kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja.

Asemakaava

Alueella on voimassa 141107 Trastmossa -asemakaava (2021). Suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen pohjoisosassa on rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 100 k-m². Alueen suurin sallittu kerrosluku on lu1/2, eli yksi kerros, jossa ½ sen pinta-alasta saa käyttää ullakon tasolla. Suurin osa suunnittelualueesta on suojeltavaa aluetta, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tällä alueen osalla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelualueen länsireunassa on rakentamattoman tontinosan vyöhyke, joka on istutettava puin ja pensain tai pidettävä huolitellussa luonnontilassa. Tonttiliittymä suunnittelualueelle on osoitettu alueen kaakkoiskulmasta. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto tontille Rastasniityntieltä lukuun ottamatta nykyistä ajoyhteyttä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.5.2023. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 27.6.2023 mennessä. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kappaletta ja mielipiteitä yksi kappale.

Caruna Espoo Oyj:llä ja HSY:llä ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa erityistä huomautettavaa. Espoon kaupunginmuseo katsoi, että suunnitellulla uudella rakennuspaikalla on syytä suorittaa arkeologinen koekaivaus, joka tehtiinkin. Esitetyssä mielipiteessä kiinnitettiin huomiota rakennusten ja pihojen sijoitteluun sekä alueen länsireunan istutettavan alueen säilyttämiseen. Nämä toiveet pystyttiin pääosin toteuttamaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella luodaan uusi rakennuspaikka tontin eteläosaan, Rastasniityntien varteen. Koko suunnittelualue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Olemassa olevan rakennusalan, jonka rakennusoikeus on 100 k-m², lisäksi osoitetaan uusi, 330 k-m² sisältävä, rakennusala. Uuden rakennusalan rakennusoikeus vastaa

tehokkuutta $e=0,20$. Tämä mahdollistaa käytännössä kahden asuinrakennuksen rakentamisen.

Uuden rakennusalan ja kadun väliin osoitetaan puilla ja pensailla istutettavan alueen osa. Yhteinen ajoyhteys Rastasniityntieltä uusille tonteille on sijoitettu uuden alueen keskeltä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6 240 m².

Kokonaiskerrosala on 430 k-m², jolloin tontin aluetehokkuudeksi muodostuu $ea=0,07$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 330 k-m².

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 21.6.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 141108 Trastmossanpiha mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 141108 Trastmossanpiha lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 141108a Trastmossanpiha asemakaava
- 141108 Trastmossanpiha asemakaavaselostus