

Kaupunginhallitus 23.11.2020 § 392

§ 392

Trastmossa asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimusten hyväksyminen alue 141107 60. Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Pham-Linko Thuy
Peltola Katariina
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevat maanomistajien ja Espoon kaupungin välillä 17.11.2020 allekirjoitetut maankäyttösopimukset,

2
hyväksyy 1.4.2020 päivätyt ja 19.8.2020 muutetun Trastmossa – Trastmossa asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7279, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141107.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa korttelin 60230 tonttien 5 ja 7 rakennusoikeus naapurikortteleita vastaavalle tasolle mahdollistaen lisää asuntoja alueelle.

Muutoksella vastataan vaatimukseen tiiviimmästä kaupunkirakenteesta ja edistetään yleiskaavan mukaista maankäyttötavoitetta mahdollistamalla lisää asuntoja asuinrakennusten (A) ja erillispientalojen korttelialueella (AO-1). Vanha tilakeskus osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) samalla rakennusoikeudella 100k-m², jossa piha ja sen ympäristö suojellaan (s-1). Muualla korttelin rakennusoikeutta nostetaan naapurikortteleita vastaavalle tasolle e =0,2. Alueen käyttötarkoitus säilyy erillispientalojen korttelialueena tai vaihtoehtoisesti mahdollistetaan kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Alueen halki kulkeva historiallinen tien linjaus säilytetään (s) muistumana alueen historiasta. Viiteseurannan mukaisesti alueelle esitetään ympäristöön mukautuvaa,

yhtenäisen ilmeen omaavaa, yksikerroksista asuinrakentamista kulttuurihistoriallisia arvoja huomioiden.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Trastmossa - Trastmossa, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7279, käsittää korttelin 60230, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141107

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 12.12.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 27.11.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Rastaalan omakotitaloalueella Laaksolahdessa ja se on pientaloalueiden ympäröimä. Peruspalvelujen, kuten koulujen päiväkotien ja vanhustaluiden lisäksi omakotitaloalueen tuntumassa sijaitsee liikunta- ja leikkipaikkoja.

Suunnittelualue on suurelta osin itään loivasti laskeutuvaa rinnettä, jossa kasvaa pääasiassa vanhaa kuusivaltaista puustoa. Alueen pohjoisosassa noin 0,17 ha:n suuruisella lehtolaikulla kasvaa useampi nuori lehmus ja kaksi järeää lahovikaista lehmusta. Alue ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittama suojeltu luontotyyppi. Suunnittelualueen eteläosassa on puoliavointa heinävaltaista kasvillisuutta väljän puuston lomassa. Keväällä 2018 suunnittelualueen itäreunasta kaadettiin noin 50 puuta maisematyöluvalla naapurikiinteistölle aiheutuvan vaaran ehkäisemiseksi.

Alue on osittain rakennettua: luoteisosassa tontilla 5 sijaitsee uusia asuinrakennuksia talousrakennuksineen ja niiden läheisyydessä tontin 7 länsipuolella vanha varistorakennus.

Suunnittelualue on osa entistä Trastmossa-nimistä tilaa, joka on rakentunut 1900-luvun alussa Gammelgårdin Sveinsin ratsutilan maihin kuuluneen vanhan Trastmossan torpan paikalle. Torppa on aikanaan kuulunut Kilon kartanon omistukseen. Torpan alkuperäisiä rakennuksia ei kuitenkaan ole enää jäljellä. Alueen halki kulkee vanha tie.

Tontilla 6, ensisijaisen suunnittelualan lounaispuolella on v. 1929 valmistunut asuinrakennus, joka on rakennettu vanhan torpan päärakennuksen paikalle. Tontin pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi sauna 1930-luvulta sekä 1960-70 luvuilla rakennettuja vajarakennuksia.

Suunnittelualan ajoneuvoliikenne on järjestetty sekä pohjois- (Veininmäki) että eteläkautta (Rastasniityntie). Pysäköinti on järjestetty tonteilla.

Alueen itäpuoliselta Kuusinevantieltä kantautuu liikennemelua, mutta se ei aiheuta toimenpiteitä alueella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

2. vaiheen maakuntakaavassa alueen kaakkoispuolelle on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jossa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Alueella on voimassa Rastasniitty -asemakaavan muutos (lainvoimainen 10.2.2010). Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suurin osa alueesta on merkitty suojeltavaksi alueeksi, jota on hoidettava siten, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu (s-1). Asemakaava sallii 1½-kerroksista rakentamista suunnittelualan kaakkoisnurkkaan 250 k-m² ja länsipuolelle 350 k-m². Suunnittelualuetta reunustaa idässä ja lännessä istutettavat / luonnontilaiset alueen osat ja näiden takana erillispientaloalueet (AO-1). Alue rajautuu pohjoisessa ja etelässä katualueisiin (Veininmäki ja Rastasniityn-tie)

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 20.4. - 22.5.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin 5 muistutusta ja saatiin 5 lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutuksissa itäisen puolen asunto-osakeyhtiön huolen aiheet olivat hulevedet, rakentamisen korkeuserot ja ikkunoiden avautuminen tai uuden asukkaiden oleskelun ohjautumista lähelle itärajaa. Veininmäki-nimisen kadun varren asukkaat vastustava kaavamuutosta ja vaativat lautakunnan hylkäävän kaavamuutoksen sillä se on MRL 1 §:n (lain yleinen tavoite), 5 §:n (alueiden käytön suunnittelun tavoitteet) ja 54 §:n (kaavan sisältövaatimukset) vastainen.

Muistutukset on otettu jo ehdotusvaiheessa huomioon ja hyväksymisvaiheessa ei ole tehty muutoksia muistutusten perusteella. Kaavamuutokseen tehtiin lisäyksiä lausuntoperusteella. Carunan tarpeisiin merkittiin muuntamo ja sille määrättiin rakennusoikeutta sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueella vanha tilakeskus tontti 6 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) samalla rakennusoikeudella 100 k-m². Sen pihapiiri ja ympäristö suojellaan suojelumerkinnällä (s-1). Muu kortteli, tontit 5 ja 7, osoitetaan asuinrakennusten (A) ja erillispientalojen (AO-1) korttelialueeksi, joiden rakennusoikeutta nostetaan naapurikortteleita vastaavalle tasolle e=0.2. Kerrosluvuksi osoitetaan yksi ja puoli (1u½). Ullakon rakentamiseen voidaan käyttää puolet pääkerroksen alasta ullakon käytettävään kerrosalaan. Tavoitteena on saada rinneratkaisuja alueelle. Rinneratkaisuja tukee myös kaavamääräys maastoon sovittamisesta ja leikkauksien ja pengertämisen välttämisestä.

Erillispientalojen korttelialueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan puustoisina. Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä ja alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Lisäksi tontin reunat on osoitettu puilla tai pensailla istutettaviksi alueiksi.

Yleisissä määräyksissä on huomioitu hulevesien hallinta ja kaavakartalle on merkitty tulvareitti (>>>).

Alueen halki kulkee historiallinen tielinja (s), joka on tarkoitus säilyttää. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää alueen historiallisen tieverkoston jäänteinä. Kaikista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto kaupunginmuseolta ja rakentamisen alle jäävät tienosuudet tulee huomioida kaupunginmuseon hyväksymällä tavalla.

Tontin 5 ajoliittymät osoitetaan Veininmäki-nimisen tonttikadun kautta. Tontin 7 uusi tonttiliittymä sijoittuu Rastasniityntie-nimiselle paikalliselle kokoojakadulle. Pysäköintiä tulee toteuttaa erillispientaloille 2 ap asuntoa kohti ja kytketyille pientaloille 1 autopaikka 70 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Lentomelu alueella on huomioitu kaavamääräyksin.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja maanomistajien kesken on neuvoteltu maankäyttösopimukset, jotka on allekirjoitettu 17.11.2020.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueesta on tehty kaksi luontolausuntoa ja arkeologinen tarkkuusinventointi.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavasta ei aiheudu kuluja kaupungille.

Perittävät maksut

Hakijat(t) ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen 25.9.2020 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Tiedoksi

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2020 § 49

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Trastmossan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 141107,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.4.2020 päivätyn Trastmossa - Trastmossa asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7279, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141107,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2020 § 102

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Trastmossan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 141107,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.4.2020 päivätyn ja 19.8.2020 muutetun Trastmossa - Trastmossa asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7279, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141107,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3966,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 2.9.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.9.2020 § 109

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Trastmossan asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuotosten ehdotuksesta, alue 141107,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.4.2020 päivätyn ja 19.8.2020 muutetun Trastmossa - Trastmossa asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7279, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141107,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3966,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria