

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 8

§ 8

Tammipääntie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140815, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Kinnunen Kati
Sillanpää Minna-Maija
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset, lausunnot ja kannanotot on annettu Tammipääntie, asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140815,

2
hyväksyy 7.9.2020 päivätyn Tammipääntie - Ekändavägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7329, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140815.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

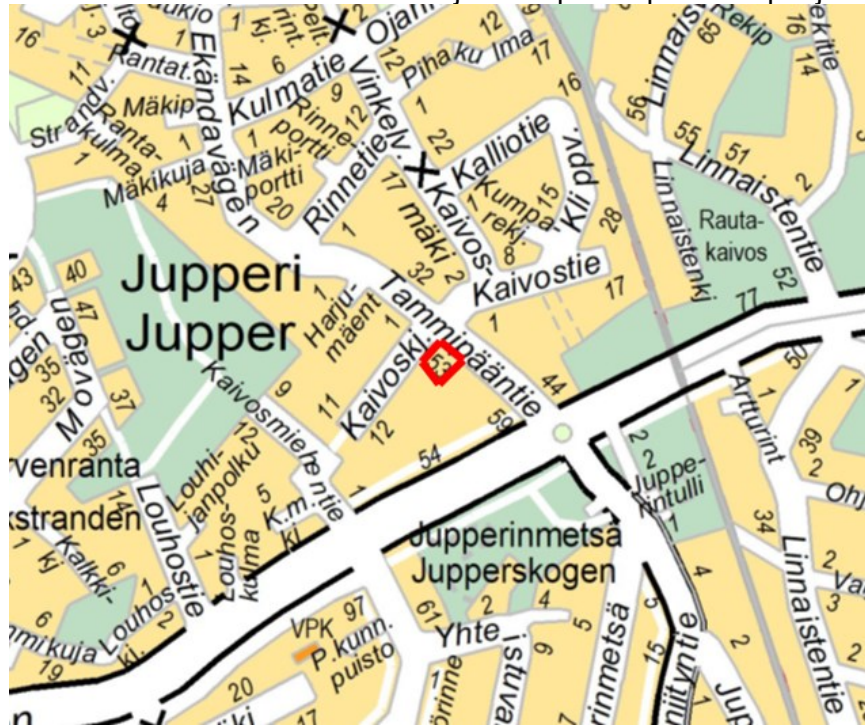
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue palvelurakennusten korttelialueeksi, jolloin tontilla voidaan harjoittaa päiväkotij- ja palveluasumistoimintaa. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1969 valmistunut rakennus, jossa toimii päiväkoti vuoteen 2029 voimassa olevalla poikkeusluvalla.

Hankkeella on suunnitelmassa rakentaa tontille uusi rakennus ja piha, jossa sukupolvet kohtaavat. Talon I kerroksessa toimisi päiväkoti ja II kerroksessa sijaitsevat pieniä palveluasuntoja ikääntyneille ihmisille. Molemmille ikäryhmille on rajattu oma piha-alueensa. Palveluna ikäihmisille olisi tarjolla mm. ruokailua, joka valmistetaan päiväkotikeittiön yhteydessä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 393 m² ja sillä on rakennusoikeutta 800 k-m², joka vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta e=0.57. Rakennusoikeus pysyy tontilla ennallaan.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tammipääntie - Ekändavägen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, piirustusnumero 7329, kortteli 60116, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140815.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta (Kiinteistö Oy Espoon Tammipääntie 55). Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 17.2.2020.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 15.4.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualan liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on vuonna 1969 valmistunut 1-kerroksinen liikerakennus. Kiinteistössä on vuodesta 2015 alkaen toiminut päiväkotitoiminta, jolla on tilapäinen rakennuslupa voimassa 2029 loppuun asti. Suunnittelualan pinta-ala on 1 393 m². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 300 k-m².

Suunnittelualue on Tammipääntien varrella, lähellä Kaivoskujan ja Kaivostien risteystä. Kyseistä tonttia lukuunottamatta koko muu kortteli on erillispientalojen korttelialuetta, jonka tehokkuus vaihtelee $e=0.20-0.25$.

Suunnittelualueelta on Kaivospuiston puistoalueelle matkaa noin 200 metriä ja lähimmälle leikkipaikalle noin 750 metriä. Lähin koulu (Jupperin koulu) sijaitsee noin 1,2 kilometrin ja lähin päiväkotitoiminta noin 1,0 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee suunnittelualueelta noin 1,0 kilometrin päässä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jossa asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen länsipuolella on alue (PY), joka osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Jupperi I, muutos, alue 140810 (lainvoimainen 17.12.2003). Tontti on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueella on rakennusoikeutta 800 k-m² ja sille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen. Alueelle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueella saa rakennusoikeudesta käyttää enintään ½ toimistotilaksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 7.10.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.10.-24.11.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi kannanottoa ja kaksi lausuntoa. Saapuneissa lausunnoissa haluttiin kiinnittää huomiota piha-alueiden melutasoon, jota voi pyrkiä pitämään mahdollisimman vähäisenä esimerkiksi rakentamalla pihalle melulta suojaavia katoksia.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella entinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1), jossa rakennusoikeus 800 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku 2 säilyvät ennallaan.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 393 m².

Rakennusoikeus on 800 k-m², joka vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta e=0.57.

Rakennusoikeuden määrä ei muutu asemakaavan muutoksella.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen Tammipääntien puoleiseen reunaan kantautuu ohjearvot ylittävää tieliikenteen melua. Asemapiirroksessa päiväkodin ja palvelutalon yhteinen piha-alue on sijoitettu melulähteeseen nähden rakennuksen taakse tontin takaosaan. Piha-alueiden riittävyyden vuoksi asemapiirroksessa on osoitettu tilavaraus pienelle oleskelupihalle myös Tammipääntien puolelta tonttia. Kaavassa määrätään, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Asemapiirroksessa ei ole esitetty parvekkeita tai terasseja, mutta kaavaan on lisätty perusmääräys parvekkeiden ja terassien melusuojuuksesta.

Kiinteistö sijaitsee lentomelualueella. Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Kaavamuutos itsessään ei aiheuta ympäristöön merkittävästi nykytilannetta suurempaa ympäristön häiriötä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 27.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- 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 MRL 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.10.2020 § 129

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Tammipääntie, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 140815,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.10.2020 päivätyn Tammipääntie - Ekändavägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7329, 60. kaupunginosassa Tammipääntie, alue 140815,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria