

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 20

§ 20

Laaksonpesä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 140704, 60. kaupunginosa Laaksolahti

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Laaksonpesä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 140704,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Laaksonpesä asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7354, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140704,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

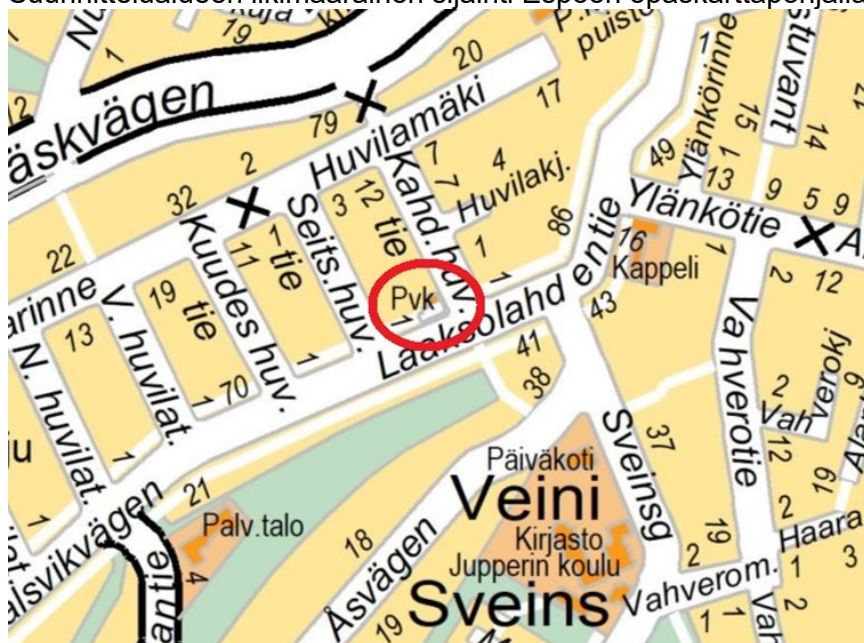
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinrakennuskäyttöön. Tontilla on 1962 valmistunut rakennus, jossa toimi päiväkotia Laaksonpesä aina vuoteen 2018 asti. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään.

Hankkeella on suunnitelmassa rakentaa tontille kaksi paritaloa. Tontille kohdistuu melua Laaksolahdentieltä, joka tulee huomioida suunnittelussa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 382 m² ja sen rakennustehokkuus on e=0.20, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 296 k-m². Rakennusoikeus laskee tontilla 149 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksonpesä asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtävillä (MRA 27 §), piirustusnumero 7354, kortteli 60058, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140704.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 23.10.2018.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.3.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella on 1962 valmistunut liikerakennus, jossa on poikkeamisluvalla toiminut päiväkoti Laaksonpesä. Alueella on lisäksi pieni varastorakennus. Päiväkoti lopetti toimintansa vuonna 2018. Tontilla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualueella olevan tontin pinta-ala on 1 482 m². Suunnittelualuetta ympäröi kahdelta sivulta katu, itäpuolella Kahdeksas huvilatie ja eteläpuolella Laaksolahdentie. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on pientaloaluetta. Suunnittelualan lähiympäristö on tiivistä pientalovaltaista asuinalueita tehokkuudella e=0.20...0.30.

Suunnittelualueelta on lähimmälle puistoalueelle, Harjurinteelle, matkaa vain noin 100 metriä. Lähin leikkipaikka sijaitsee Kuttulammenpuistossa 700 metrin päässä. Lähin koulu (Jupperin koulu) sijaitsee noin 400 metrin ja lähin päiväkoti noin 300 metrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee suunnittelualueelta noin 100 metrin 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.

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa ja hallinto-oikeus on päättänyt täytäntöönpanosta. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Laaksolahti I, alue 140700 (lainvoimainen 4.3.1977). Tontti on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL23), jolle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Korttelialueelle on rakennettava kaksi autopaikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti ja yksi autopaikka kutakin liiketilan 50 k-m² kohti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 9.3.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 23.4.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella entinen liikerakennusten korttelialue (AL23) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jossa rakennustehokkuus on $e=0.20$ ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku II (kaksi).

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 482 m². Rakennustehokkuus on $e=0.20$, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 296 k-m². Rakennusoikeus laskee tontilla 149 k-m².

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen Laaksolahdentien puoleiseen reunaan kantautuu ohjearvot ylittävää tieliikenteen melua. Tehdyn meluselvityksen (Vahanan 2020) perusteella voidaan asemapiirroksessa suunnitellut rakennukset ja niiden piha-alueet suojata selvityksessä esitetyn meluaitamallin V2 mukaisesti niin, että melutason ohjearvot eivät ylity.

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

Kaavamuutos itsessään ei aiheuta ympäristöön merkittävästi nykytilannetta suurempaa ympäristön häiriötä.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 3.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oyj, lausunto-pyyntö
- HSY, lausunto-pyyntö

Päätöshistoria