

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 144

§ 144

Koivu-Mankkaa, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210806 16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Granberg Hannu
Asanti Jenny
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. lausunnot ja muistutukset on annettu Koivu-Mankkaan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210806,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 30.9.2021 muutetun Koivu-Mankkaa - Björkmankans asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7367, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola alue 210806,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaava laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa 1/3 kuulutuskustannuksista 600 euroa eli yhteensä 3 800 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja. Muutoksessa poistuu liikerakennusten korttelialuetta 500 kerrosneliömetriä ja tulee asumista 509 kerrosneliömetriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koivu-Mankkaa - Björkmankans, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7367, käsittää korttelin 16014 tontin 1, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 210806.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 18.11.2020.

Alueen nykytila

Korttelialueella on 1958 rakennettu myymälärakennus, jossa on toiminut Elannon myymälä, rakennuksessa on myymälä toimintaan liittyvä asunto. Rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan 365 kerrosneliometriä. Rakennuksesta tehdyn kuntotarkastuksen mukaan talo on käytännössä purkukuntoinen. Koivuviidantien puolella tontilla on pensasistutuksia ja suuria mäntyjä. Tontille on liittymä sekä Koivuviidantieltä tontin eteläosassa sekä Mahlakujalta tontin pohjoisosassa. Muutokseen on otettu mukaan osa Koivuviidantiestä alueella olevan bussipysäkin kunnostamista varten. Korttelialue on yksityisomistuksessa ja katualue kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualue on maankuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja vireillä olevassa Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on asuntoaluetta ja Koivuviidantie alueellinen kokoojakatu. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Korttelin 16014 tontilla 1 on voimassa Koivumankkaan asemakaava, joka on tullut voimaan 5.2 1973. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon

liiketoiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Koivuviidantiellä on voimassa Visamäki -nimen asemakaava, joka on tullut voimaan 26.9.1977. Voimassa olevassa asemakaavassa Koivuviidantie on katualuetta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus nähtävillä 17.5.–15.6.2021. Kaavan nähtävilläoloaikaa jatkettiin 21.6.2021 saakka, koska hankkeen verkkosivu ei ollut käytettävissä 20–24.5.2021. välisenä aikana.

Nähtävilläoloaikana saatiin yksi muistutus, jossa vastustetaan kaavamutosta.

Lausunnot saatiin Caruna Espoo Oy:ltä ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavanmuutoksesta. Lausuntojen johdosta kaavamääräyksiin tarkistettiin maanalaisia johtoja koskevalla määräyksellä sekä tuloilmanottoa koskevalla määräyksellä.

Asemakaavan muutosehdotus

Aleen käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erillispientaloa, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 2 900 neliometriä, josta asuinpientaloaluetta noin 1 695 neliometriä ja katualuetta 1 184 neliometriä. Kokonaiskerrosala on 509 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,30. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee 9 k-m².

Suunnitelmassa laajennetaan katualuetta nykyisen tontin puolelle noin 95 neliometriä, jotta bussipysäkin odotustila saadaan vastaamaan suunnitteluohjeita.

Korttelialue

Koivuviidantien liikenne aiheuttaa melua korttelin itäosaan. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Tuloilmanotto tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain.

Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin.

Korttelialueella olevat suuret männyt tulee säilyttää ja suojata rakennustyön ajaksi.

Alueella autopalkkoja on rakennettava vähintään erillispientaloille kaksi autopaiikkaa/asunto, kytketyille pientaloloille ja rivitaloille yksi autopaiikka

70 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi pyöräpaikka 30 asuinkerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Suunnittelualueen liikenne ohjautuu Mahlakujan kautta. Koivuviidantieltä ei sallita tonttiliittymiä.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu Mahlakuja ja Koivusyrjä-kadulla ajoratapysäköintinä. Laajemmin tarkasteltuna alueella on laskentaohjeen, yksi autopaikka 1 000 kerrosneliometriä nähden, hieman liian vähän yleistä pysäköintiä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä yleisiä pysäköintipaikkoja on kuitenkin runsaasti.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutokseen on tehty rakennuksen kuntotutkimus, liikennemeluselvytys ja ilmanlaatuselvitys.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 600 euroa, yhteensä 3 800 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 73

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koivu- Mankaan osallistumis- ja

arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210806,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Koivu-Mankkaa - Björkmankans asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7367, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 210806,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.