

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 62

§ 62

Maakravunkuja, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK4008, 34. kaupunginosa, Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Maakravunkujan vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta alue VK4008,

2
hyväksyy 5.2.2024 päivätyn Maakravunkuja - Landkrabbsgränden vaiheittaisen asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7498, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue VK4008

3
ilmoittaa vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kahden tontin pysäköintimääräystä nykyisten laskentaohjeiden mukaiseksi.

Kaavamääräyksessä asumiselle vaaditaan autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asuntoa kohden. Valtion tukemien, 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntojen kohdalla autopaikkojen vähimmäismäärää voidaan vähentää 20 prosentilla. Koska kaavamuutos-alueella on nykytilanteessa Espoon Asuntojen vuokra-asuntoja, sovelletaan autopaikkojen vähimmäismäärässä 20 prosentin vähennystä. Autopaikkanormia muutetaan, koska nykyisin toteutettu autopaikkamäärä on todettu riittäväksi. Autopaikkoja saa edelleen toteuttaa asemakaavan vähimmäisvaatimusta enemmän.

Kaavamuutoksen hakijalla on suunnitteilla lähistölle uudisrakennuksia. Pienentämällä olemassa olevien rakennusten autopaikkavelvoitetta voidaan osa niiden nykyisistä autopaikoista osoittaa uudisrakennusten käyttöön, jolloin uusia autopaikkoja tarvitsee toteuttaa vähemmän. Maakravunkujan kaavamuutos ei vähennä toteutettujen autopaikkojen lukumäärää, vaan se mahdollistaa niiden laajemman käytön ja siten tehostaa alueen pysäköintiratkaisua.

Autopaikkoja koskevien määräysten lisäksi asemakaavaan lisätään määräys pyöräpysäköinnistä. Asuinkortteleissa pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaista pyöräpysäköintiä varten.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maakravunkuja - Landkrabbsgränden, vaiheittainen asemakaavan muutos, piirustusnumero 7498, korttelin 34334 kiinteistöt 49-34-334-2 sekä 49-34-334-1, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue VK4008

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 28.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaupungin Internet-sivuilla ja kiinteistöjen omistajille lähetetyllä 13.9.2023 päivättyllä kuulemiskirjeellä.

Alueen nykytila

Suunnittelualueena ovat kaksi kiinteistöä Espoonlahden keskuksessa. Kiinteistöt sijaitsevat korttelin 34334 tonteilla 1 ja 2 osoitteissa Maakravunkuja 1 ja 3. Tontilla 1 sijaitsee vuonna 1994 valmistunut viisi-kerroksinen asuinrakennus. Tontilla 2 sijaitsee vuonna 1988 valmistunut kolmikerroksinen asuinrakennus.

Suunnittelualueet sijaitsevat Espoonlahden keskuksessa keskeisellä paikalla vilkkaasti rakentuvassa Espoonlahden metroaseman ympäristössä. Alueen läheisyydessä sijaitsee kauppakeskus Lippulaiva.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi sekä joukkoliikenteen vaihtopaikaksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Espoonlahden keskus 410300 (lainvoimainen 23.10.1979), jossa alueet on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 5.2.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 19.2. - 4.3.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi kannanotto. Caruna Espoo Oy lausui alueen sähköverkosta ja totesi kaavan vaikutusten sähköverkkoon olevan vähäiset. Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSL sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos totesivat kannanotoissaan, että heillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Koko suunnittelualueella alueen pysäköintimääräystä muutetaan asuinrakennusten osalta siten, että autopaikkoja on rakennettava yksi autopaikka/130 asuinkerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa/asuntoa kohti. Koska alueella muutetaan vain asumisen pysäköintimääräystä, muutos laaditaan vaiheittaisena asemakaavan muutoksena koskien ainoastaan kyseistä asiakokonaisuutta. Kaikilta muilta osiltaan alueen voimassa olevien asemakaavojen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan. Asemakaavan muutoksilla ei ole näin ollen vaikutusta muun muassa alueen rakennusoikeuteen.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 19.2.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.
Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

Liitteet

- 1 VK4008 Maakravunkuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- VK4008a Maakravunkuja vaihekaava
- VK4008 Maakravunkuja kaavaselostus

Espoon Asunnot
Caruna Oy, kaavoitus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, kirjaamo