

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 21

§ 21

Trastmossanpiha, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 141108, 60. kaupunginosa Laaksolahti (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Lehmus Ida
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Trastmossanpihan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 141108,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.10.2024 päivätyn ja 12.2.2025 muutetun Trastmossanpiha – Trastmossagården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7526, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 3 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki päätöskohtaa 1 koskevan tekstikorjauksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pientalorakentaminen Rastasniityntien yhteyteen siten, että suunnittelualueen pohjoisosa säilyy pääosin ennallaan. Suunnittelussa huomioidaan alueen suojelulliset arvot sekä luonto- ja ympäristöarvot.

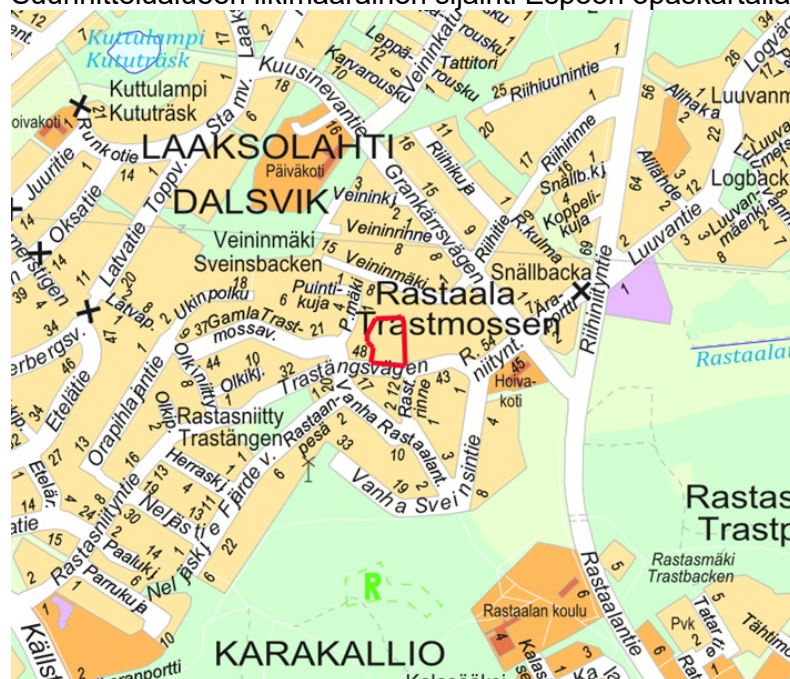
Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan tontille uusi noin 1 650 m² rakennusala Rastasniityntien läheisyyteen. Rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 330 k-m² ja sinne saa rakentaa kerrosluvulla lu1/2, jossa suurin sallittu kerrosluku on yksi, mutta ½ osaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Trastmossan vanhan torpan paikalla sijaitseva, vuonna 1929 rakennettu, asuinrakennus sekä samalta ajalta oleva saunarakennus osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi käyttötarkoitusmerkinnällä AO/s.

Koko kaava-alue kuuluu Museoviraston muinaismuistorekisterissä Trastmossan muinaismuistoalueeseen. Alueen tutkimaton osa osoitetaan sm-merkinnällä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti. Mahdollisimman suuri osa tonteista tulee säilyttää puustoisena ja pihan ilmeen tulee olla vihreä. Osa kaava-alueesta säilyy suojeltavana alueena, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne muutu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Trastmossanpiha – Trastmossagård, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7526, käsittää osan korttelia 60230, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 22.3.2021 kirjatulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.5.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49–60–230–6. Tontti on yksityisomistuksessa. Suunnittelualue on osa entistä Trastmossa-nimistä tilaa. Tontin pohjoisosassa on rakennusala, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m². Siellä sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1929 vanhan torpan paikalle.

Asuinrakennusta ympäröi vihreä puutarha. Kaava-alueen pohjois- ja länsiosa on etelä- ja itäosaa puustoisempi. Suurin osa tontista on asemakaavalla suojeltua alueen osaa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

Alueen eteläreunassa kulkee Rastasniityntie. Ajoyhteys Rastasniityntieltä on tontin kaakkoiskulmassa. Ajoyhteys on nykyisellään kapeahko soratie. Se jatkuu historiallisena tielinjana itäpuolisen tontin kautta Veininmäen kadulle.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Olemassa olevan pientalovaltaisen alueen kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja.

Asemakaava

Alueella on voimassa 141107 Trastmossa -asemakaava (2021). Suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen pohjoisosassa on rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 100 k-m². Alueen suurin sallittu kerrosluku on lu1/2, eli yksi kerros, jossa ½ sen pinta-alasta saa käyttää ullakon tasolla. Suurin osa suunnittelualueesta on suojeltavaa aluetta, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tällä alueen osalla ei ole rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen länsireunassa on rakentamattoman tontinosan vyöhyke, joka on istutettava puin ja pensain tai pidettävä huolitellussa luonnontilassa. Tonttiliittymä suunnittelualueelle on osoitettu alueen kaakkoiskulmasta. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto tontille Rastasniityntieltä lukuun ottamatta nykyistä ajoyhteyttä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 16.10.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.-3.12.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä kuusi lausuntoa tai kannanottoa.

Saaduista lausunnoissa kiinnitettiin huomiota esim. vesihuollollisiin kysymyksiin: HSY esitti, että tontille rakentaminen edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausui, että lähialueella sijaitsevat maapalopostit tulisi korvata riittävän tuoton omaavilla vesiasemilla. Kyseiset huomiot eivät vaikuta asemakaavan muutoksen hyväksymiseen.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu katsoi, ettei uudisrakentaminen vaaranna luonnon monimuotoisuuden säilymistä Espoossa.

Espoon kaupungin museo kommentoi, että asianmukaiset suojelumerkinnot tontin vanhoille rakennuksille puuttuvat, samoin kuin muinaisjäännösalueen sm-merkintä.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että uudisrakentaminen vaikuttaa perustellulta, mutta rakennustavasta olisi hyvä määrätä tarkemmin. Lisäksi ELY kiinnitti huomiota, että ilmastovaikutusten käsittely kaavaselostuksessa on puutteellinen.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kaava-alueen tutkimaton osa osoitettiin sm-merkinnällä muinaismuistolain mukaiseksi muinaismuistoalueeksi.
- Alueen pohjoisosan erillinen rakennusala poistettiin ja sen tilalle merkittiin kaksi vanhaa rakennusta suojeltavan rakennuksen merkinnällä.
- Yleinen s-1 merkintä poistettiin ja sen tilalle pohjoisosan käyttötarkoituksimerkintään lisättiin /s-merkintä (AO/s).
- Eteläosan rakennusala osoitettiin yhtenäisellä alueen rajaviivalla, sillä sen alueen käyttötarkoituksimerkintä on eri kuin pohjoispuolella (AO).
- Rastasniityntietä vasten merkityt istutettavan alueen osat kavennettiin 10 metristä 5 metriin, mikä helpottaa pysäköinnin suunnittelua tontilla.
- Kaavamääräyksiin lisättiin harjakattoisuuden pakollisuus.
- Kaavaselostusta täydennettiin huomioiduin osin.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella tontille osoitetaan kaksi korttelialuetta. Pohjoisempi on erillispientalojen korttelialue, jonka pihapiirin ja ympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää (AO/s). Tällä alueella on kaksi suojeltavan rakennuksen rakennusala: 1929 rakennettu vanha asuinrakennus sekä samalta aikakaudelta oleva sauna. Asuinrakennukselle on osoitettu 100 k-m²:n kerrosala.

Alueen eteläisempi osa on erillispientalojen korttelialuetta (AO), johon on osoitettu rakennusoikeutta 330 k-m². Tämän korttelialueen rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Kaava-alueen pinta-ala on 6 240 m².

Kokonaiskerrosala on 430 k-m². Aluetehokkuus on ea=0.07.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 330 k-m².

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 21.6.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 3 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 136

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Trastmossanpihan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 141108,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.10.2024 päivätyn Trastmossanpiha - Trastmossagården asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7526, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 141108,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta / asemakaavan muutosehdotuksesta / asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 141108 Trastmossanpiha lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 141108b Trastmossanpiha asemakaava
- 141108 Trastmossanpiha asemakaavaselostus
- 141108 Trastmossanpiha asemakaavan liitteet