

Asianumero 8082/10.02.03/2021

Aluenumero VK1002

Laaksonpohjantie

Vaiheittainen asemakaavan muutos

60. kaupunginosa, Laaksolahti

Korttelit 60050, 60051 ja 60052.

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:
aluenumero 140700, Laaksolahti I, hyväksytty 9.6.1976.

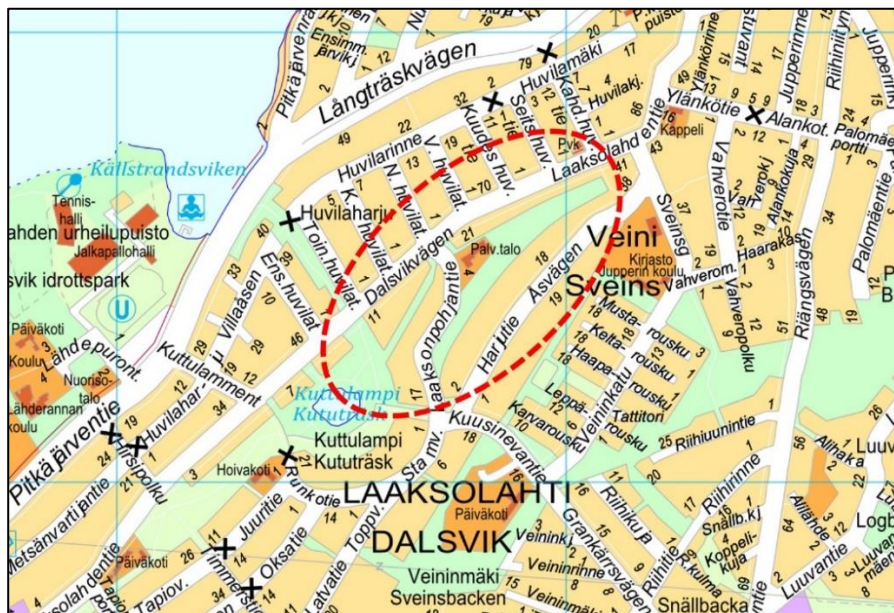
Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 27.10.2021 päivänä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskussa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7405.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran suuralueella, Laaksoalahden kaupunginosassa, korttelit 60050, 60051 ja 60052. Kaksi näistä sijaitsee Laaksoalahdentien varrella ja yksi Laaksonpohjantien varrella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut eräs korttelin 6050 maanomistaja 3.6.2020 kirjatulla hakemuksella. Kaupunki on laajentanut kaavoitusaluetta koskemaan kolme korttelia, joissa on sama asemakaavamerkintä.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 9.6.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Juha Miettinen, asemakaavainsinööri

Minna-Maija Sillanpää, maisemasuunnittelu

Kati Vuorinen, liikennesuunnittelu

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
2	Lähtökohdat	6
2.1	Yleiskaava	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Rakennusjärjestys	8
2.4	Tonttijako.....	8
2.5	Rakennuskiellot	8
2.6	Pohjakartta	8
2.7	Maanomistus	8
2.8	Rakennettu ympäristö.....	8
2.8.1	Yhdyskuntarakenne	8
2.8.2	Yhdyskuntatekninen huolto	8
3	Asemakaavan tavoitteet.....	8
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	8
4	Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus	9
4.1	Yleisperustelut.....	9
4.2	Mitoitus.....	9
4.3	Maankäyttö	9
4.4	Liikenne	9
4.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	9
5	Asemakaavan toteutus.....	10
5.1	Rakentamisaikataulu	10
5.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	10
5.3	Toteutuksen seuranta	10
5.4	Sopimukset.....	10
6	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	10
6.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	10
6.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	10
6.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	10
6.2	Kaavan hyväksyminen.....	11
6.3	Käsittelyvaiheet	11

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Laaksonpohjantie VK1002.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Laaksolahti on pääosin pientaloaluetta. Suunnittelualue koostuu kolmesta kadun varrella olevasta ja sen suuntaisesta korttelista, joilla on kaikilla sama asemakaavamerkintä (AOT²), rakennustehokkuus ($e=0,30$) ja kerrosluku (II). Korttelit sisältävät yhteensä 29 tonttia, joissa on tällä hetkellä 63 asuntoa.

Lähimpiä palveluja ovat päivittäistavarakauppa ja Jupperin koulu, jotka sijaitsevat aivan korttelialueen päässä. Lähialueella ei ole suojeltuja luontokohteita.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 50 §:n 2 momentin mukaisesti asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta, eivätkä muutoksen vaikutukset saa ulottua laajalti muihin voimassa olevassa asemakaavassa käsiteltyihin asioihin. Nykyisen, voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset jäävät kaikilta muilta osiltaan.

Kyseessä olevien korttelien vaiheittaisella asemakaavan muutoksella asemakaavamerkintää muutetaan siten, että aiemmasta poiketen tontin rakennusoikeus voidaan kokonaisuudessaan osoittaa asuinrakentamiseen. Voimassa olevalla asemakaavalla asumiseen sai käyttää enintään 2/3 tontille osoitetusta rakennusoikeudesta. Muilta osin asemakaava 140700 Laaksolahti I jää voimaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 43 497 m². Alueen rakennustehokkuus on $e=0,30$. Rakennusoikeuden määrään ei tule muutoksia.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli kaava-alueen eräältä yksityiseltä maanomistajalta. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 3.6.2020. Kaupunki laajensi kaavoitusaluetta koskemaan kaikkia kolme korttelia, joissa on sama asemakaavamerkintä.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 9.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 14.6.-4.8.2021.

2 Lähtökohdat

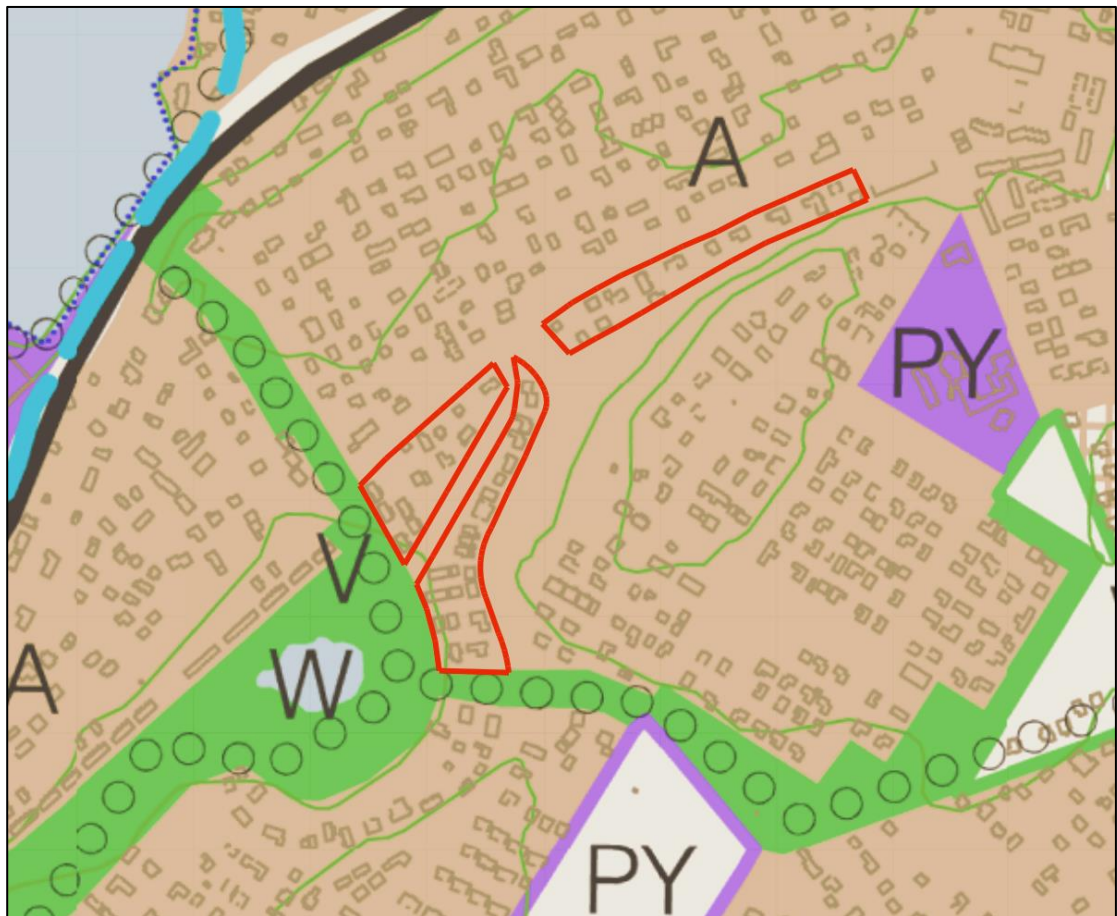
2.1 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

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

Suunnittelualueen lounaispuolelle on osoitettu virkistysalue (V) ja pallomerkinällä sitova, mutta sijainniltaan ohjeellinen, virkistysyhteys.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 140700 Laaksolahti I -asemakaava (lainvoimainen 2.5.1977). Korttelit 60050, 60051 ja 60052 on siinä osoitettu erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi (AOT²), jossa asumiseen saa käyttää enintään 2/3 tehokkuusluvun mukaan tontille määrätystä rakennusoikeudesta. Loppuosa, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja toimistotilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Korttelialueelle on rakennettava 2 autopaikkaa kutakin asuntoa kohti ja 1 autopaikka 1,5 työntekijää kohti. Korttelialuetta ei saa käyttää ulkovarastointiin. Pääasiallisesti maanpäällisiä kellarikerroksia ei saa rakentaa kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin.

Kaava-alueen kaikilla kolmella korttelialueella on tehokkuusluku $e=0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku II (kaksi).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

2.3 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.4 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.5 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.6 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.7 Maanomistus

Suunnittelualueella olevan tontit ovat yksityishenkilöiden tai asunto-/kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa.

2.8 Rakennettu ympäristö

2.8.1 Yhdyskuntarakenne

Korttelit sijaitsevat Laaksolahdessa, joka on pääosin pientaloaluetta. Korttelien 60051 ja 60052 pohjoispuolella on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Korttelin 60052 itäpäässä on asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL). Muilta osin kaava-alueen kortteleita rajautuu Laaksonpohjan ja Harjurinteen puistoalueet (P).

2.8.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kolmen korttelin sisältämällä kaava-alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollisuus käyttää enintään 2/3 rakennusoikeudesta asuinrakentamiseen ja enintään 1/3 työ- ja toimistotilana. Ajatusta työ- ja toimistotilojen rakentamisesta alueelle ei ole juurikaan toteutettu asemakaavan mukaisesti. Osa työ- ja toimistotiloille varatusta rakennusoikeudesta on poikkeusluvilla jo muutettu asumiseen. Vaiheittaisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen kaava-alueelle koko tehokkuusluvun mukaisella rakennusoikeudella (e=0,3).

4 Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Suunnittelun alueen nykyinen asemakaava on vuodelta 1977. Siinä enintään 2/3 rakennusoikeudesta saa asumiseen ja enintään 1/3 työ- ja toimistotilana. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa suunnittelun alueen asemakaavamerkintää ja -määräystä siten, että koko rakennusoikeuden saa käyttää asumistarkoitukseen. Muilta osin voimassa olevan asemakaava jää voimaan.).

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 43 497 m².

Alueen rakennustehokkuus on $e=0,30$, joka laskennallisesti vastaa rakennusoikeutta 13 049 k-m².

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

4.3 Maankäyttö

Korttelialueiden asemakaavamerkintä muuttuu merkinnästä AOT² merkinnäksi AO-1. Uuden asemakaavamerkinnän määräyksestä poistetaan maininta asumiseen oikeuttavan määrän rajaamisesta 2/3 tehokkuusluvun mukaan määrätystä rakennusoikeudesta. Näin ollen asuinrakentamiseen osoitettu rakennusoikeus kasvaa, mikä voi luoda edellytyksiä rakentamisen maltilliselle lisäämiselle tai muuhun käyttötarkoitukseen osoitettujen tilojen muuttamiseksi asumiskäyttöön.

4.4 Liikenne

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennejärjestelyihin.

4.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelun alue on jo yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman. Tonttikoh-
taisista rakentamisaikataulusta vastaavat maanomistajat.

5.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräykseen.

5.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

5.4 Sopimukset

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

6 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

6.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

6.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti
14.6.-4.8.2021.

6.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi mielipide. Kannanottoja saatiin yksi ja lausuntoja yksi
kappale.

Mielipiteessä katsottiin, ettei asemakaavamuutos aiheuta haittaa alueella.

Lausunnossaan Espoon kaupunginmuseo totesi, ettei kattavalle rakennetun ympäris-
tön inventoinnille ole tarvetta. Lisäksi kaupunginmuseo esitti harkittavaksi muutamien
suunnittelualueella sijaitsevien asuintalohteiden turvaamista suojelumerkinnöillä.

Vaiheittaista asemakaavan muutosta (MRL 50 §) voidaan käyttää, mikäli on tarvetta
muuttaa rajattua teemaa tai asiakokonaisuutta. Tässä kaavamuutoksessa oli tarkoi-
tus muuttaa vain korttelien kaavamerkintää laajemmin asumista sallivaksi. Tästä
syystä suojelukohteiden huomioiminen tämän kaavaprosessin yhteydessä ei ole to-
teuttamiskelpoista.

Kannanotossaan Caruna Espoo Oy katsoi kaavamutoksella olevan vain vähäiset vaikutukset sähköjakelun kannalta ja he haluavat ottaa tarkemmin kantaa kaavaehdotuksen yhteydessä.

6.2 Kaavan hyväksyminen

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

6.3 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
3.6.2020		Kaavoitushakemus saapui
31.5.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
14.6.-4.8.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
27.10.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
15.11.-14.12.2021		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen
Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

