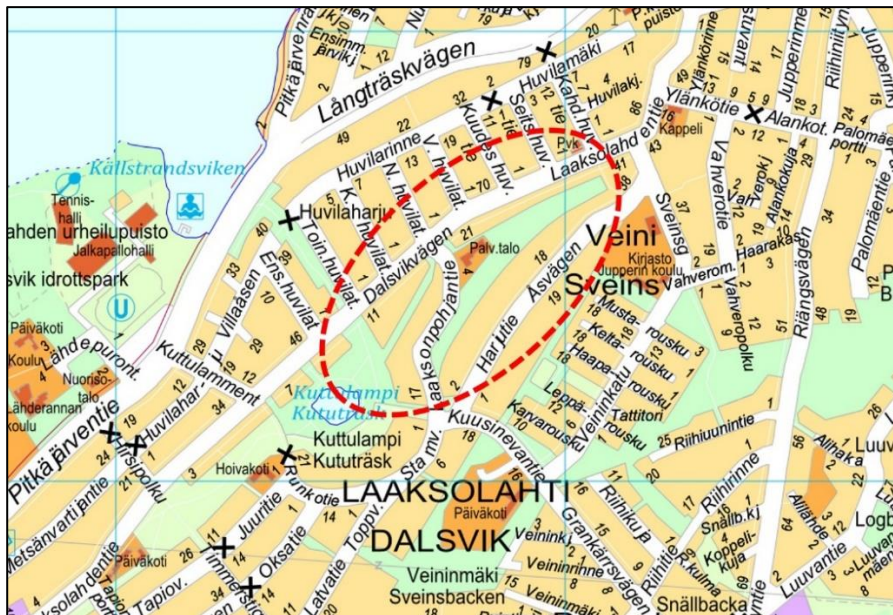


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Laaksonpohjantie

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kolmen korttelin asemakaavamerkinnän kaavamääräystä siten, että osoitettu tehokkuus voidaan kokonaisuudessaan käyttää asumiseen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

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

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

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.

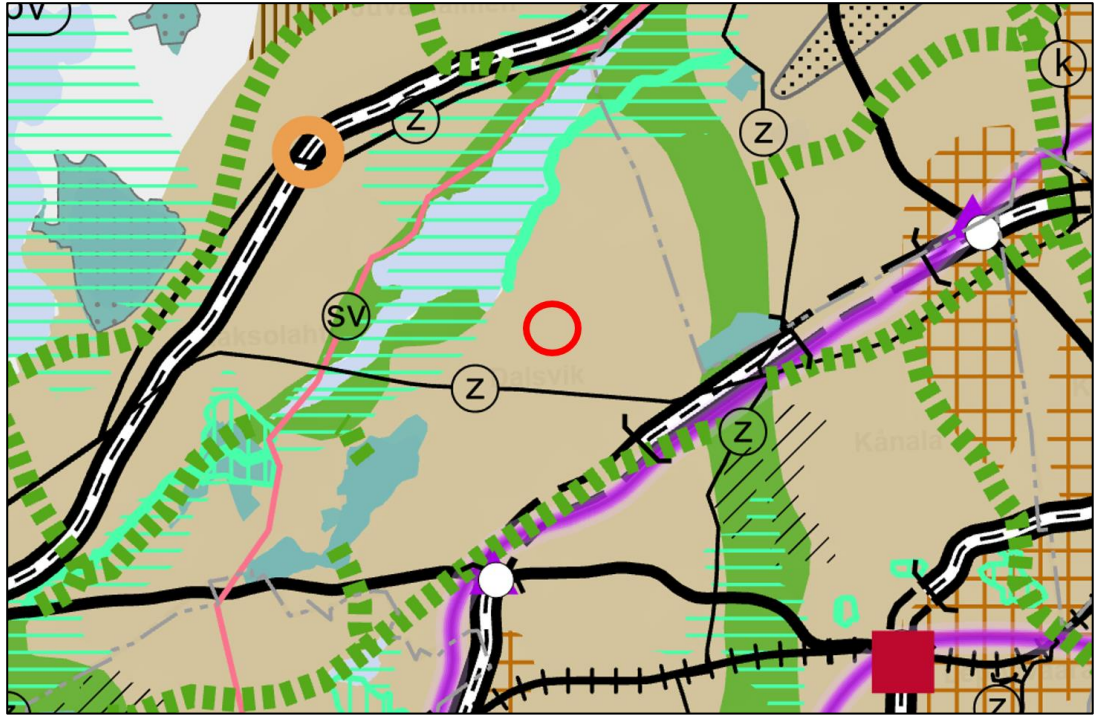
Lähin päivittäistavarakauppa ja koulu (Jupperin koulu) sijaitsevat aivan korttelialueen päässä. Lähialueella ei ole suojeltuja luontokohteita.

Maanomistus

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

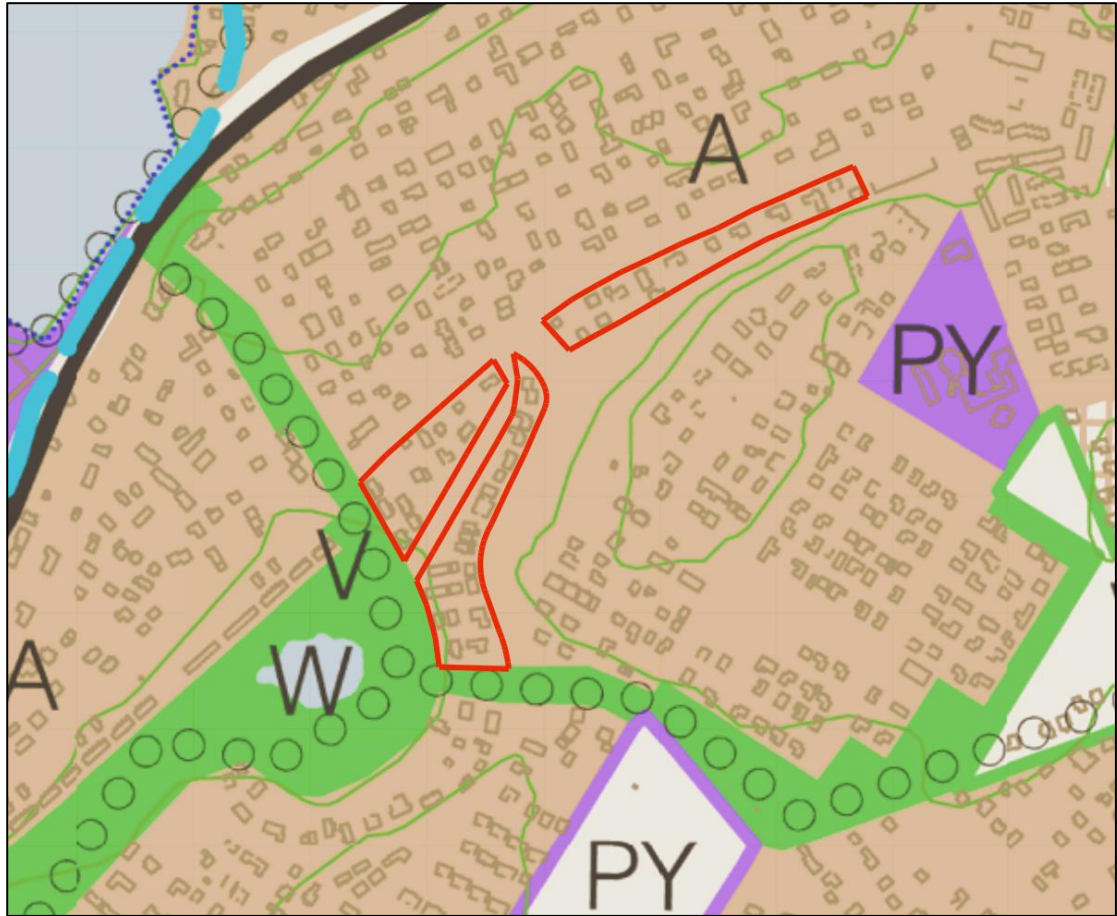
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

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



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

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.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 3.6.2020 hakenut yksityinen maanomistaja korttelista 60050. Kaupunki on laajentanut kaavoitusaluetta koskemaan kolme korttelia, joissa on sama asemakaavamerkintä. Kaupunki maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset.

Sopimukset

Kaavahankkeeseen ei liity maankäytösopimusta.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

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).

Suunnitelman kuvaus

Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen asemakaavamerkintää ja -määräystä siten, että koko rakennusoikeuden saa käyttää asumistarkoitukseen. Muilta osin voimassa olevan asemakaava jää voimaan.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelit 60050, 60051 sekä 60052 ja niiden lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluvaiheesta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 14.6. – 4.8.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 4.8.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Laaksonpohjantie, VK1002).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan [kaupungin verkkosivuilla](#).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan [kaupungin verkkosivuilla](#) ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä [kaupungin verkkosivustolta](#). Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Juha Miettinen, puh. 040 508 9198

Minna-Maija Sillanpää, maisemasuunnittelu, puh. 040 642 7847

Kati Kinnunen, liikennesuunnittelu, puh. 040 521 9772

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 31.5.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja