

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.

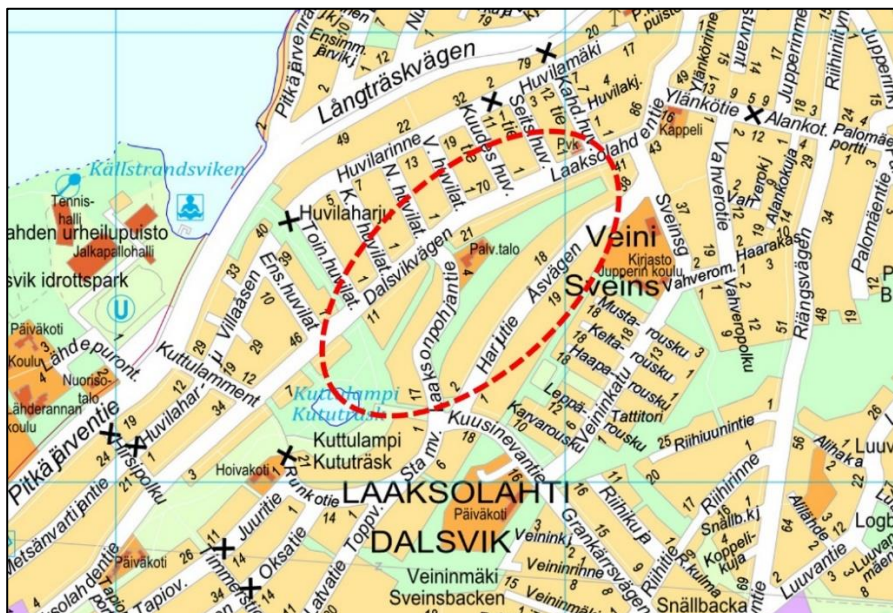
### Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus

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	Kaavaehdotus.....	11
6.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....	11
6.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	11
6.3	Kaavan hyväksyminen.....	11
6.4	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 (AOT<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>. 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.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.-14.12.2021.

## 2 Lähtökohdat

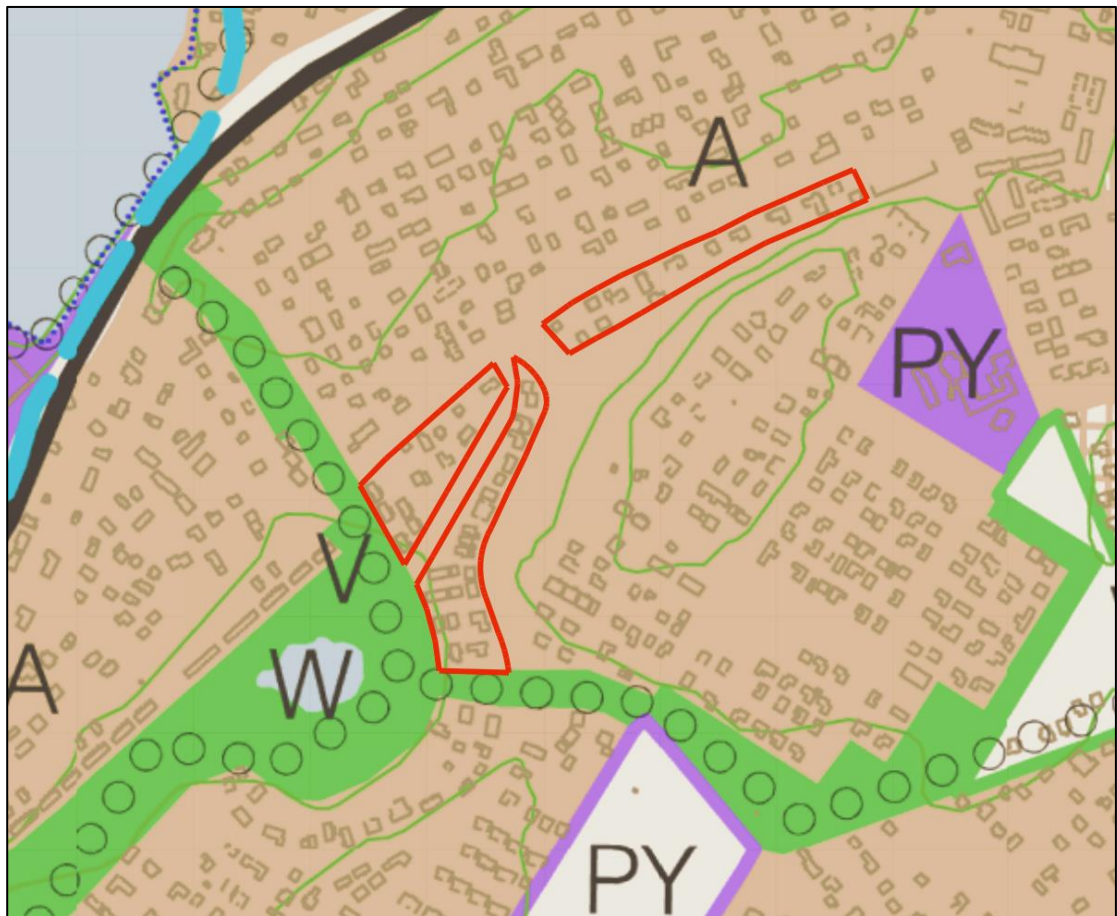
### 2.1 Yleiskaava

#### **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



## **2.3 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**

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.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 43 497 m<sup>2</sup>.

Alueen rakennustehokkuus on  $e=0,30$ , joka laskennallisesti vastaa rakennusoikeutta 13 049 k-m<sup>2</sup>.

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

### **4.3 Maankäyttö**

Korttelialueiden asemakaavamerkintä muuttuu merkinnästä AOT<sup>2</sup> 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**

Suunnittelualue on jo yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

## **5 Asemakaavan toteutus**

### **5.1 Rakentamisaikataulu**

Alueen rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman. Tonttikoh-  
taisista rakentamisaikatauluista 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 kaavamuutoksella olevan vain vähäiset vaikutukset sähköjakelun kannalta ja he haluavat ottaa tarkemmin kantaa kaavaehdotuksen yhteydessä.

## **6.2 Kaavaehdotus**

### **6.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11. - 14.12.2021.

### **6.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi kannanotto ja neljä lausuntoa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja Telia Finland Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, ettei kaavaehdotus edellytä vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Caruna Espoo Oy lausui, että kaavamuutos saattaa hieman lisätä sähkönkäyttöä. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

## **6.3 Kaavan hyväksyminen**

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## **6.4 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
19.1.2022	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

