

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 10

§ 10

Laaksonpohjantie, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK1002, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Vuorinen Kati
Sillanpää Minna-Maija
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Laaksonpohjantien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK1002,

2
hyväksyy 27.10.2021 päivätyn Laaksonpohjantie - Dalgångsvägen vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7405, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue VK1002.

Päätös

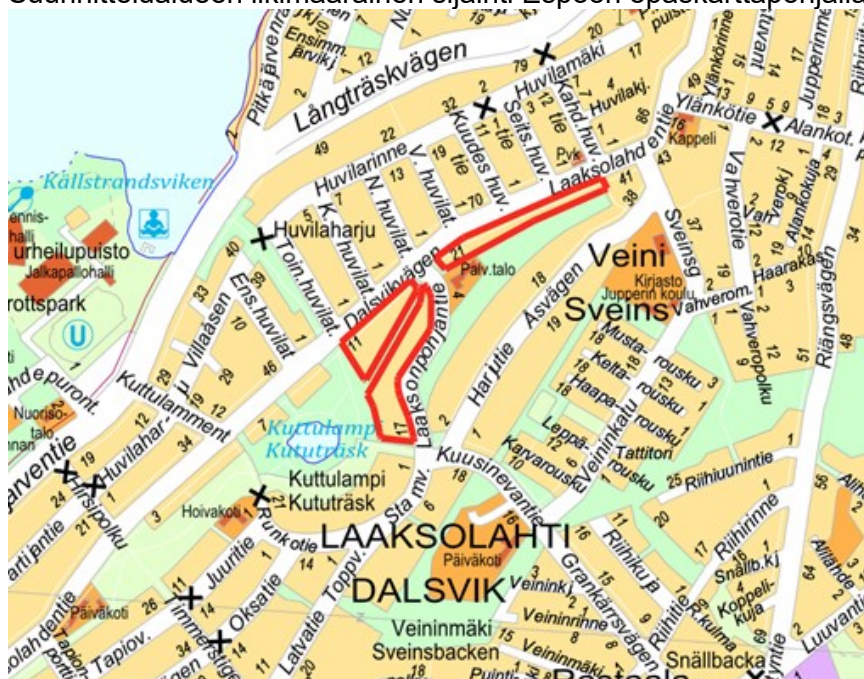
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kortteliin osoitetun rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö asuinrakentamiseen. Muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva Laaksolahti I 140700 -asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksonpohjantie - Dalgångsvägen, vaiheittainen asemakaavan muutos, piirustusnumero 7405, käsittää korttelit 60050, 60051 ja 60052, 60. kaupunginosassa (Laaksolahti), alue VK1002.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta korttelista 60050. Kaupunki on laajentanut kaavoitusaluetta koskemaan kolme korttelia, joissa on sama asemakaavamerkintä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 9.6.2021.

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.

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Espoon eteläosien 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 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).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 27.10.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.-14.12.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme lausuntoa ja yksi kannanotto.

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.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Voimassa olevalla asemakaavalla saa osoitetusta rakennusoikeudesta käyttää asumiseen enintään 2/3. Loppuosa, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja toimistotilana.

Kaavan ajatuksena ollut työ- ja toimistotilaa ei ole alueelle juurikaan muodostunut. Sen sijaan kaavan mukaisia tiloja on poikkeusluvilla jonkin verran muutettu osittain tai kokonaan asumiseen.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kortteliin osoitetun rakennusoikeuden täysimääräinen käyttö asuinrakentamiseen.

Muilta osiltaan voimassa oleva asemakaava jää voimaan. Näin ollen kaava-alueelle on siis edelleen sallittua rakentaa työ- ja toimistotiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle. Työtiloja saa olla enintään 1/3 rakennusoikeudesta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 43 497 m².
Rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.30$, joka vastaa rakennusoikeutta 13 049 k-m².

Rakennusoikeuden määrä ei muutu asemakaavan muutoksella.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 161

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laaksonpohjantien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue VK1002,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Laaksonpohjantie - Dalgångsvägen vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7405, 60. kaupunginosassa Laaksolehti, alue VK1002,

3

pyytää vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 VK1002 Laaksonpohjantie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- VK1002a Laaksonpohjantie vaihekaava
- VK1002 Laaksonpohjantie kaavaselostus