

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

### Laaksolahti II

Asemakaavan muutos

60. kaupunginosa, Laaksolahti  
Osa korttelia 60083, 60084, virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 9.3.2020 MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.3.-23.4.2020.  
Osallistus- ja arviointisuunnitelma oli jo aiemmin nähtävillä 19.3.-19.4.2018. Kyseisenä aikana annetut mielipiteet huomioidaan.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 0 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Annika Tuominen  
Ville Keskisaari

## Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin jätettiin kaikkiaan 7 mielipidettä. Kaikissa viesteissä vastustettiin kaavamuutosta. Osa mielipiteistä saatiin kaavamuutosta hakeen talonyhtiön asukkailta, osa tulevien rakennuspaikkojen lähinaapurustosta. Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota istutettavan alueen muuttamisesta asuinrakentamiseen ja siitä aiheutuvaan ahtauden tuntuun. Lisäksi lisääntyvä liikennemäärä aiheutti huolta.

## Tehokkuuden nosto

Tehokkuuden nosto on ristiriidassa muutosesityksessä ilmoitetun tavoitteen kanssa. Esitetyissä tavoitteissa pyritään rakennusoikeus saamaan täysimääräisesti hyödynnettyä, ei kasvatettua. Kuitenkin suunnitelmissa rakennusoikeutta kasvatetaan, ei pelkästään pyritä rakennusoikeuden täysimääräiseen hyödyntämiseen.

Tonttitehokkuus tulee säilyttää nykyisenä  $e=0,20$ , eikä kasvattaa sitä.

Esityksessä tehokkuuslukua esitetään nostettavaksi  $0,20 \Rightarrow 0,22$  ja sen nostamiseen ei ole mitään perusteita. Vastustamme, että tehokkuuslukua voisi nostaa poikkeuksellisesti, koska alue on jo muutenkin täyteen rakennettu.

Kaavoituksessa vuonna 2007 tehty harkinta tulisi säilyttää ja jättää kohde rakentamattomaksi alueeksi.

### **Vastine:**

Talonyhtiön omistamalla tontilla on tällä hetkellä tehokkuus  $e=0,20$ , mikä tarkoittaa rakennusoikeutta  $3\,388\text{ k-m}^2$ . Kaavamuutosehdotus sisältää nyt myös talonyhtiön omistaman puistoalueen ja kokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta  $3\,950\text{ k-m}^2$ . Tämä vastaa tehokkuutta  $e=0,21$ .

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavamuutoshankkeen tavoitteita. Tavoitteet ovat usein suuntaa-antavia ja tarkentuvat suunnittelun edetessä. Niin tälläkin kertaa. Tehokkuusluvun nousua  $e=0,20$ :stä  $e=0,21$ :een ei voi pitää kovin merkittävänä ja se vastaa vielä hyvin alueen keskitasoa. Laaksolahti on tiiviisti rakennettua pientaloaluetta ja kaavamuutos ei tee tästä poikkeusta.

## Alueen muuttuminen

Ostimme tontin siinä uskossa, että vieressämme on istutettava alue. Suunnittelimme talomme sijainnin tontille sillä perustein. Meillä on keittiön, olohuoneen ja makuuhuoneen ikkunat puistoon ja olisi ikävää, jos rauhallinen istutusalue muuttuisi asuintaloon.

Asemakaavassa alue on määritelty viher/puistoalueeksi ja näin olemme myös sen olettaneen olevan jatkossa. Alueen muuttamista asuintontiksi ei ole otettu huomioon taloa suunniteltaessa. Kolme taloa sijoittuisi hyvin lähelle toisiaan, mikä aiheuttaisi

asumiseen merkittävää epämukavuutta ja haittaa. Vastapäisestä rakennuksesta tulisi suora näköyhteys taloomme sisään sekä kattoterassillemme. Mikäli asemakaavaa muutettaisiin, aiheutuisi siitä merkittävää haittaa erityisesti viereisille asuintaloille. Nykyinen puistoalue palvelee monin tavoin lähialueen asukkaita ja tasapainottaa muutenkin aluetta.

**Vastine:**

Esitettävät uudet rakennuspaikat ovat voimassa olevalla asemakaavalla erillispientalontilla sijaitseva istutettavan alueen osa sekä saman taloyhtiön omistama puistoalueen osa. Vaikka näille alueille ei ole voinut osoittaa rakentamista, on ollut kaukonäköistä huomioida mahdolliset muutokset ympäristössä naapuritonteille rakennettaessa. Mikäli uudisrakentaminen synnyttää huolen viereisen asuinrakennuksen esteettömästä näköyhteydestä, koettua häiriötä voi lieventää esimerkiksi puilla, penssailla tai piha-aidalla.

Kaavoitettavalla puistoalueella ei ole tällä hetkellä ihmiskäyttäjiä. Alueen läpi ei kulje polkuja.

## Alueen arvo

Alueen arvo laskee, kun istutettava alue muutetaan uudisrakentamista varten.

Muutosehdotus vaikuttaa negatiivisesti alueen rakenteelliseen ympäristöön, viihtyvyyteen ja houkuttelevuuteen.

**Vastine:**

VTT on tehnyt tutkimuksen täydennysrakentamisen vaikutuksesta alueen vanhojen asuntojen hintoihin (Ahvenniemi & Knuuti, 2015), jossa asiaa selvitettiin pääkaupunkiseudulla. Tulokset osoittivat, että täydennysrakentamisella on pieni, mutta ei merkittävä positiivinen vaikutus hintoihin. Ainakaan täydennysrakentaminen ei alenna vanhojen asuntojen hintoja. Vaikka täydennysrakentamisella ei ole huomattavaa vaikutusta ympäröivien asuntojen hintoihin, rakennusoikeuden myyminen täydennysrakentamiselle tarjoaa keinon rahoittaa korjauksia ja sitä kautta estää arvon aleneminen.

## Rakennuksen muoto

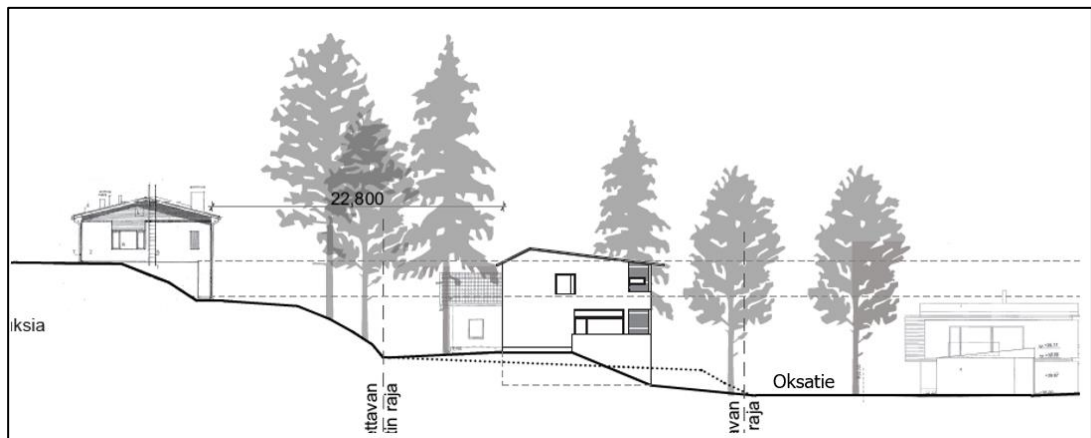
Rakennuksen harja nousisi huomattavan korkealle, mikäli rakennuksesta tulee kaksi-kerroksinen. Tämän vuoksi vain yksi kerros maan päälle, kiitos!

**Vastine:**

Uusille rakennuspaikoille on osoitettu kerrosluku  $\frac{1}{2}$  r III, jossa  $\frac{1}{2}$  rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa, kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Suunnitellut asuinrakennukset porrastuvat rinteeseen siten, että nykyisten asuntojen pääikkunoista nähdään edelleen uusien rakennuksien yli. Käytännössä nykyisten rakennusten pääoleskelutilojen

lattiakorko on suunnilleen samassa tasossa suunniteltujen rakennusten yläpohjan korkeuden kanssa. Sama koskee myös suunnitelluista asuinrakennuksista Oksatien suuntaan: uusien rakennuksien korkotaso on pääosin korkeammalla kuin alemmalla tasolla olevien nykyisten rakennusten korkeus.

2,5-kerroksinen uudisrakennus tarvitsee lisäksi vähemmän maapinta-alaa ja tekee yleisilmeestä väljemmän kuin samankokoinen, mutta yksikerroksinen asuinrakennus.



## Liikenne

Vuoden 2050 suunnitelmissa Laaksoalahden alueen julkista liikennettä ei olla lisäämässä, vaan päinvastoin heikentämässä nykyisestäään, mikä ei puolla alueen tehokkuusluvun nostoa. Uudisrakentaminen suunnittelualueella lisää vain yksityisautoilua, eikä kestävää liikkumista. Yksityisautoliikenteen kasvu lisää alueella tarpeettomasti melua, paikallista ilmansaastetta ja heikentää liikenneturvallisuutta. Kyseisellä tiellä ei ole kävelytiä, joten autoliikenteen lisääntymisestä on erityistä haittaa kevyen liikenteen käyttäjille muun muassa lapsille, ulkoilijoille ja pyöräilijöille.

Espoon julkista liikennettä ei ole suunnitelman mukaan olla Laaksoalahden parantamassa ennen vuotta 2050, joten senkään osalta ei ole perusteita nostaa rakennusoikeyden määrää. Laskelmien mukaan tulisi 8 autoa lisää ja autoliikenteen määrä lisääntyisi 20 %. Oksatie on erittäin huonossa kunnossa ja siinä ei ole myöskään pyöräteitä, ja näin ollen pyöräilijöiden ja kävelijöiden turvallisuus heikkenisi.

### Vastine:

Sekä Oksatie että Latvatie ovat päättyviä tonttikatuja, joita on tutkittu kehitettäväksi siten, että niillä ajoradan leveys olisi jatkossa 5 m. Ajorataa reunustaisi kadun pientareet. Autoliikenteen osalta kadut palvelevat pääasiassa kadun varren asuinkiinteistöjä. Kävelyn ja pyöräliikenteen osalta myös läpikulku on mahdollista. Ratkaisu on tonttikatuympäristössä melko tavanomainen.

Kasvava maankäyttö tuottaa alueelle tavallisesti myös kasvavan liikkumisen tarpeen. Perustuen kaupungin pysäköintiohjeisiin sekä suunniteltuun maankäyttöön, kasvaa autopaikkamäärä alueella uuden maankäytön myötä todennäköisesti noin

kahdeksalla uudella autopaikalla. Vaikka prosentuaalisesti autoliikenteen kasvu on selkeä, on se kuitenkin kappalemäärällisesti maltillinen. Maankäyttöön liittyvät muutokset liittyvät myös käyttäjäryhmään, joka käyttää liikkumiseen alueen liikenneverkkoa hyvin todennäköisesti päivittäin. Täysin katujen eri käyttäjäryhmien kohtaamisilta ja risteämisiltä ei voida välttyä, mutta Oksatien ja Latvatien säilyessä katkaistuna koostuu alueen liikenne pääasiallisesti alueen sisäisestä liikenteestä ja alueella usein liikkuvista käyttäjistä. Lisääntyvän autoliikenteen vaikutus lähialueen katuverkkoon on vähäinen.

Myös joukkoliikenteen käyttäjämäärien osalta kaava-alueelle suunniteltu maankäytön lisäys on vähäinen. Suunnittelualueen läheisyydessä Pitkäjärventielle on kaavailtu linja-autoliikenteen runkoyhteyttä. Yleisesti todennäköistä on, että joukkoliikenteen linjastot kehittyvät myös tulevaisuudessa esimerkiksi raideliikenteen yhteyksien kehityksen yhteydessä.

## **Kommentteja asemapiirrossuunnitelmaan**

Havainnekuvan mukaan ehdotus on sulkemassa kolmannelta asuintalojen riviltä kulkuyhteyden Oksatien autotalleille. Ei näin! Alatallin sijainti näyttää muuttuvan. Alatalli tulee palauttaa entiseen paikkaansa.

Autotallin kääntäminen on selkeästi kaupunkikuvan vastaista. Jos autotalleja pitäisi jostain syystä kasvattaa, tulee se toteuttaa pidentämällä jotakin autotallia nykyisessä linjassaan. Siltä osin kuin läntinen autotalli käännetään pois nykysuunnastaan, se näytetään sijoitettavan hyvin lähelle kaavailtua asuinrakennusta – tämä ei ole paloturvallista.

Leikkikenttää ei voi sijoittaa voimajohtoalueelle. Tomutusteline on piirustuksissa täysin turha – yhtiön asunnot on suurimmilta osin varustettu jo alun perinkin tomutustelineillä.

### **Vastine:**

Suunnittelun edetessä on alueen asemapiirros päivittynyt. Olemassa olevat kolme autotallia säilyvät ennallaan, eikä niihin toistaiseksi tehdä muutoksia. Läntiseltä autotalilta eli niin sanotulta alatallilta säilyy suora kulkuyhteys lähimmälle asuintalojen riville. Kulkuyhteyttä muutetaan siten, että se kulkee riittävän kaukaa mahdollisesta uudesta asuintontista.

Talonyhtiön tontilla olevilla asunnoilla on isot omat pihat, joten erillisille leikkipaikoille ei katsota oleva tarvetta. Samoin aiemmassa asemapiirroksessa esitetylle tomutustelineelle ei ole välttämätöntä osoittaa paikkaa asemapiirroksessa.