

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 161

§ 161

Laaksonpohjantie, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK1002, 60. kaupunginosa Laaksolahti

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

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 Laaksolahti, alue VK1002,

3
pyytää vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

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.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksonpohjantie - Dalgångsvägen, vaihteittainen asemakaavan muutosehdotus, 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 kaksi autopaikkaa kutakin asuntoa kohti ja yksi 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).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 31.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 14.8.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappaale. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kaksi kappaletta.

Mielipiteessä ei katsottu kaavamuutokseen aiheuttavan haittaa. Caruna Espoo Oy katsoi lausunnossaan kaavamuutoksen vaikutukset vähäiseksi.

Espoon kaupunginmuseo toivoi kannanotossaan harkittavaksi muutaman suojelumerkinnän alueella sijaitseville rakennuksille. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen luonteesta johtuen suojelumerkinnän lisäystä ei tässä muutosprosessissa voitu toteuttaa.

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.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutusmaksuja.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan

merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Espoon kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Espoon ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Espoon tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Liitteet

- 1 Laaksonpohjantie, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Laaksonpohjantie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Laaksonpohjantie, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Laaksonpohjantie, kaavakartta