

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.02.2023 § 23

§ 23

## **Laaksolahti II, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 140308, 60. kaupunginosa Laaksolahti**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Tuominen Annika  
Keskisaari Ville  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laaksolahti II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140308,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.2.2023 päivätyn Laaksolahti II – Dalsvik II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan palautusehdotuksen:  
”Ehdotus palautetaan valmisteltavaksi uudelleen siten, että korttelitehokkuutena säilyy  $e=0.20$  ja tonteiksi lohkottavaksi aiottujen osien erillismääräykset poistetaan. Eteläisemmän osan rakennusalan rajaus jätetään vain katua ja naapuritonttia vastaan. Perustelu: rakennusoikeuden nostoon ei ole erityistä syytä, ja lohkottavien tonttien mitoitusta ja rakennusten sijaintia ei ole tarpeen rajata asemakaavassa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty palautusehdotus raukeaa kannattamattomana.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen sekä kaava-alueelle osoitetun rakennusoikeuden maltillinen kasvattaminen. Suunnittelussa huomioidaan täydennysrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan.

Kaava-alueella yhdistetään 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen tontti vieressä olevan pienen puistoalueen kanssa laajemmaksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen rakennustehokkuus nousee  $e=0.20$ :stä  $e=0.21$ :een. Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa  $562 \text{ k-m}^2$ :llä.

Suunnittelualueen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksolahti II – Dalsvik II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7461, käsittää osan korttelia 60063, 60084 ja virkistysalueita 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.3.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueella on 1974–1978 valmistuneita yksikerroksisia pientaloja, joista 11 on kahden asunnon ja kaksi yhden asunnon taloa. Lisäksi alueella on autotalleja ja parkkialuetta. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa, puistoalueena olevalla osalla, kasvaa pääosin puustoa. Alueen läpi ei kulje polkuja. Faunatican luontolausunnon (2021) mukaan alueelta havaitut luontoarvot edustavat ns. tavanomaista luontoa. Liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen rakentamissuunnitelman kohteilla on hyvin epätodennäköistä.

Suunnittelualueen läpi kulkee voimalinja. Osa alueesta on jyrkkää rinnettä laskeutuen luoteeseen. Täydennysrakennettavaksi suunnitelluilla alueen osilla kasvaa puustoa.

Suunnittelualueen liikenteellinen sijainti on Oksatie ja Latvatien välissä. Molemmat kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Oksatie ja Latvatie ovat samansuuntaisia sorapäällysteisiä katuja, joiden varrella ei ole jalankulkuja/tai pyöräteitä. Kadut päätyvät eteläosastaan ajoneuvoliikenteeltä, mutta mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn lounaaseen, kohti Lähderannantietä.

### Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen pohjoisosan läpi on varattu alue 110–400 kV sähkön-siirtolinjan rakentamiseen.

Alue koostuu kahden voimassa olevan asemakaavan yhdistelmästä. Asuintontin alueella on voimassa asemakaavan muutos Laaksolahti II, alue 140307 (hyväksytty 26.2.2007). Asuintontti on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jonka tehokkuusluku on  $e=0.20$ . Alueen suurin sallittu kerrosluku on II ja suurin sallittu asuntojen lukumäärä rakennuslalla on 23. Minimitonttikoko on 700 m<sup>2</sup>. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Alueen Oksatien puoleisella sivulla on istutettavan alueen merkintä ja pohjoisosassa on voimajohtolinjan vaara-aluemerkintä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva Oksarinne-nimisellä puistolla on voimassa asemakaava Laaksolahti II, alue 140300 (hyväksytty 23.6.1976). Alue on pääosin merkinnällä puistoalue (P). Alueen pohjoisnurkkaan on varattu kaistale muuntaja-alueeksi (VM). Muuntajaa ei ole rakennettu. Osassa puistoaluetta on voimajohtolinjan vaara-aluemerkintä.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistui alun perin 19.2.2018, mutta kaava- aluetta hieman laajennettiin, minkä vuoksi se laadittiin uudestaan. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 23.4.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin seitsemän kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kaksi kappaletta. Molempina nähtävilläoloaikoina saapuneet mielipiteet huomioitiin.

Saapuneessa mielipiteessä kannettiin huolta mm. istutettavan alueen rakentamisesta ja siitä aiheutuvasta ahtaudesta. Lisäksi lisääntyvään liikennemäärään kiinnitettiin huomiota.

Kannanotoissa ja lausunnoissa tuotiin esille voimajohtolinjan huomioiminen kaavoituksessa ja rakentamisessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella laajennetaan rakentamisen mahdollistavaa aluetta sekä nostetaan rakennusoikeuden määrää maltillisesti. Saman maanomistajan omistamat kolme kiinteistöä, erillispientalojen tontti sekä kaksi pienehköä puistoaluetta, yhdistetään samaksi erillispientalon korttelialueeksi (AO). Alueen rakennustehokkuus nousee  $e=0.20$ :stä  $e=0.21$ :een. Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 562 k-m<sup>2</sup>:llä.

Korttelialueelle muodostetaan kolme rakennusala, joista laajin on 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen asunto-osakeyhtiö. Uusiksi rakennuspaikoiksi muodostetaan kaksi rakennusoikeudeltaan 350 k-m<sup>2</sup>:n rakennusala, joiden kerrosluku on ½rIII. Rakennuspaikkojen sijoittumiseen vaikuttaa alueen topografia sekä tontin läpi kulkeva voimajohto. Uusien rakennuspaikkojen myötä alueen pohjoisreunassa sijainnut kapea puistoalue poistuu asemakaavasta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 18 773 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 3 950 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0.21.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 562 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

### **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 ilman liitteitä: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 1 140308 Laaksolahti II mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 140308 Laaksolahti II lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 140308a Laaksolahti II asemakaava
- 140308 Laaksolahti II kaavaselostus

### **Tiedoksi**