

Asianumero 5576/10.02.03/2018

5396/10.02.03/2020

Aluenumero 120326

## Laajalahden keskus

### Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa Laajalahti

Osa korttelia 17022 ja 17023, katualue

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Aluenro 120307 Hyväksytty 13.2.1986

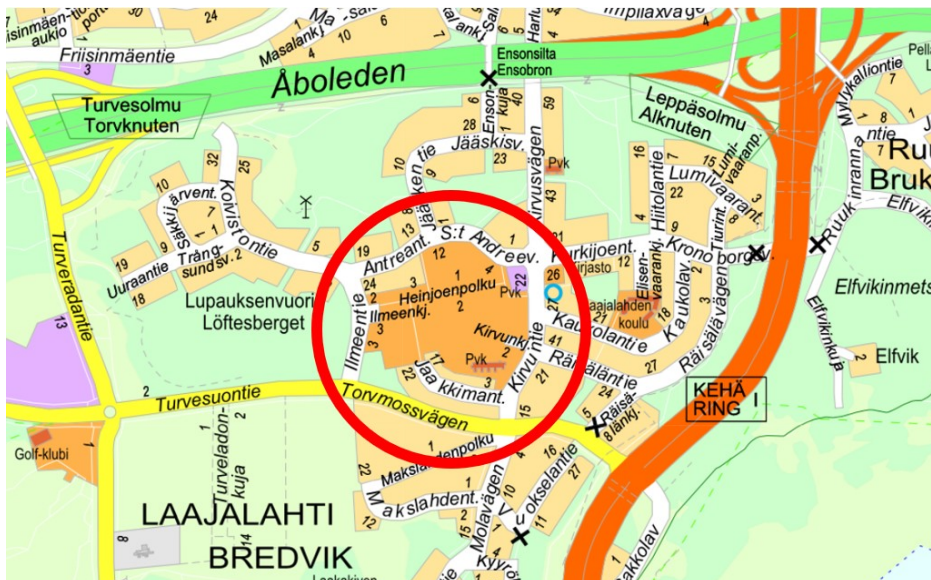
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7336.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahdessa Turvesuontien pohjoispuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Heinjoenpolkuun, idässä Kirvuntiehen, etelässä Kirvunkujaan ja Turvesuontiehen ja lännessä Jaakkimanpolkuun.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 11.12.2019.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263-6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Virpi Leminen, arkkitehti

Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puh. 040 506 7428

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila.....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	6
2	Lähtökohdat.....	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.....	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	8
2.2	Maakuntakaava.....	8
2.3	Yleiskaava.....	9
2.4	Asemakaava.....	10
2.5	Rakennusjärjestys.....	11
2.6	Tonttijako.....	11
2.7	Rakennuskiellot.....	11
2.8	Pohjakartta.....	12
2.9	Maanomistus.....	12
2.10	Maaperä.....	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	12
2.12	Rakennettu ympäristö.....	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne.....	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	13
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	13
2.12.4	Palvelut.....	14
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	14
2.13	Liikenne.....	14
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	14
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	15
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	16
2.13.4	Joukkoliikenne.....	17
2.14	Luonnonolosuhteet.....	17
2.15	Suojelukohteet.....	17
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	17
3	Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	18
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle.....	18
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	18
4.1	Yleisperustelut.....	18
4.2	Mitoitus.....	19
4.3	Maankäyttö.....	19
4.3.1	Korttelialueet.....	19

	4.3.2	Muut alueet .....	23
	4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto .....	23
4.4	Liikenne .....		23
	4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	23
	4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	24
	4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	24
	4.4.4	Joukkoliikenne .....	24
	4.4.5	Esteettömyys .....	24
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....		24
4.6	Luonnonympäristö .....		25
4.7	Suojelukohteet .....		25
4.8	Ympäristön häiriötekijät .....		25
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....		26
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	26
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	26
	5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	26
	5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	26
	5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	27
	5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	27
	5.7	Muut merkittävät vaikutukset .....	27
6	Asemakaavan toteutus .....		27
	6.1	Rakentamisaikataulu .....	27
	6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet .....	27
	6.3	Toteutuksen seuranta .....	27
	6.4	Sopimukset .....	27
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....		28
	7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	28
		7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus .....	28
		7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	28
		7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	28
	7.2	Kaavaehdotus .....	28
		7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....	28
		7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	29
	7.3	Kaavan hyväksyminen .....	29
	7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	29
	7.5	Käsittelyvaiheet .....	30

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Selvitykset

- Kotikontu, alueellinen rakennetun ympäristön inventointi, Sitowise, 2018
- Diplomityö: Kotikontu - SOK:n jälleenrakennuskauden tyyppitalot Espoon Laajalahdessa, Jouni Berg, 2015
- Luontolausunto Pohjois-Laajalahden keskuksen luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä, 30.3.2020
- Korttelisuunnitelma, Arkkitehtipalvelu, 2021
- Hulevesisuunnitelma, Sitowise, 2021 (sisältyy korttelisuunnitelmaan)
- Pihasuunnitelma, Sitowise, 2021 (sisältyy korttelisuunnitelmaan)
- Jaakkimantien rakennustapaohjeluonnos, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2022

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Alueella on 10 asuinkerrostaloa, kolme rivitaloa ja 18 pientaloa. Kerrostaloista yksi talo on rakennettu 1959 ja yhdeksän taloa 1970-luvulla. SOK:n 1946–47 työntekijöitään varten rakennuttamasta asuinalueesta on säilynyt arkkitehti Aarno Ravealan suunnittelemat 18 pientaloa ja 2 rivitaloa. Yksi rivitalo on rakennettu 1980-luvulla. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpideluvulla.

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden keskuksessa n. 400 m Raide-Jokerin pysäkestä. Alueelta on reilu kilometri Sinimäentien ja Turveradantien risteyksessä olevaan liikekeskitymään, 2 km Leppävaaran kauppakeskukseen ja vähän yli 3 km Tapiolan keskukseseen.

Suunnittelualue sijaitsee pientalo-/rivitalovaltaisen asuinalueen keskellä. Vieressä Heinjoenpolulla on kerrostaloja.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Asemakaavan muutoksessa esitetään purettaviksi kaksi kerrostaloa, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Uudisrakennuksiin käytetään tontin jäljellä oleva rakennusoikeus n. 2900 k-m<sup>2</sup> ja lisärakennusoikeutta noin 1200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntielle sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot. Kaava-alueen koko on noin 53928 m<sup>2</sup>, josta kerrostalokorttelin koko on 32006 m<sup>2</sup>, suojeltavan pientaloalueen 15255 m<sup>2</sup> ja rivitalokorttelin koko 5070 m<sup>2</sup>. Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 21270 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

Alustavissa kerrostalokorttelin suunnitelmissa on ollut kaksi vaihtoehtoa. Näistä jatkosuunnitteluun on valittu alueen ominaispiirteet huomioiva vaihtoehto, jossa 1970-luvulle tyypilliset isot korttelipihat säilyvät.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Asemakaavan muutos tuli vireille kuulutuksella 11.12.2019. Samalla asetettiin nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä 16.12.2019–31.1.2020.

Jaakkimantien rakennustapaohjetta on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa. Rakennustapaohjeluonnoksesta pyydettiin alustavasti

palautetta Jaakkimantien asukkailta Jaakkimantien omakotiyhdistyksen kautta keväällä 2021.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11.2021 - 13.1.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 muistutusta ja saatiin 6 lausuntoa ja 1 kannanotto.

Etäasukastilaisuus pidettiin 20.12.2021. Tilaisuuteen osallistui noin 25 asukasta. Asukkaat olivat pääasiassa tyytyväisiä kaavaehdotukseen ja toivoivat sen nopeaa valmistamista.

Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakarttaan kerrostalokorttelin länsireunaan on lisätty muuntamon paikka ja puilla ja pensailta istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa
- lisärakennusoikeusmääräystä on päivitetty ja tarkennettu, muuntamotila ei sijoitu rakennukseen
- Jaakkimantien tontin 17 piharakennuksen rakennusala on muutettu nykyisen autotallin ja tontille ajon mukaiseksi
- AO/s- määräystä on muutettu niin, että laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>
- rakennustapaohjeeseen on lisätty talotyyppien C ja D vaihtoehtoinen laajennustapa, ja kaavamääräystä on tarkennettu
- piharakennuksen katon kaavamääräystä on tarkennettu
- Jaakkimantien tonttien välisten istutettavien alueiden määräystä on muutettu
- rakennustapaohjeen tekstiä on tarkennettu vesikaton osalta

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavaksi 30.3.2022 §50. Päätöksen jälkeen AO/s- ja AK-1-välistä rajaa on korjattu siten, että AO/s -korttelialueen tontin 17023:23 katos sijaitsee kokonaisuudessaan tontilla 17023:23. Kaavaselostukseen on korjattu korttelien pinta-alat ja kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus kaavakartan mukaiseksi.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Suomen kilpailukyvyyn parantamiseksi ja asukkaiden hyvinvoinnin turvaamiseksi on tärkeää, että alueet ja yhdyskunnat kehittyvät elinvoimaisina. Monikeskuksinen aluerakenne tukee maan eri osien vahvuuksien hyödyntämistä. Valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin perustuen Laajalahden keskuksen asemakaavoituksella edistetään Espoon monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta asumista siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Asemakaavan muutoksella myös luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan

kehittämislle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

Liikennejärjestelmän toimivuus, toimintavarmuus ja turvallisuus on koko maan kehityksen perusedellytys. Sitä voidaan kehittää taloudellisesti hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Laajalahden keskuksen asemakaavan muutos tukeutuu voimakkaasti olevassa olevaan raideliikenteen verkostoon ja edistää tehokkaan liikennejärjestelmän kehittymistä.

### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Kestävän alueidenkäytön yhtenä tehtävänä on ennalta ehkäistä merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja. Se on välttämätöntä myös talouden kannalta. Varsinkin ilmaston lämpeneminen kasvattaa vakavien ja peruuttamattomien muutosten todennäköisyyttä, ja edellyttää alueidenkäytön ratkaisuja ilmastomuutokseen sopeutumiseksi. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Laajalahden keskuksen asemakaavan muutoksessa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Suunnittelulla on ehkäisty melusta ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### **2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

## **2.2 Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi. Uusimaa



kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.



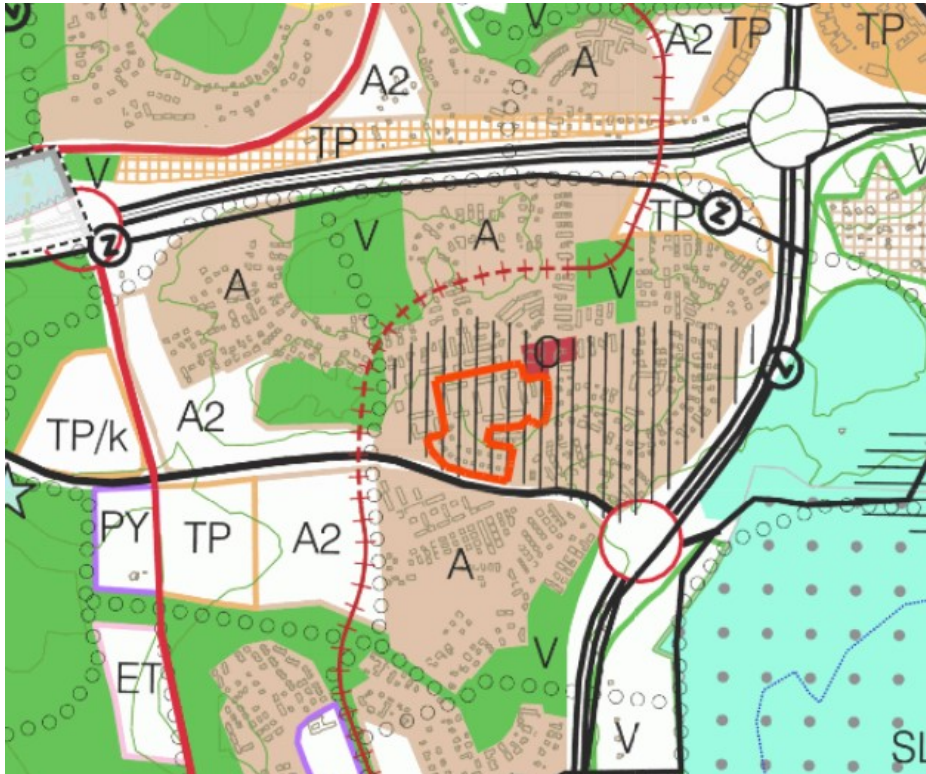
Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, joka on hyvin lähellä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi osoitettua aluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

## 2.3 Yleiskaava

### Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



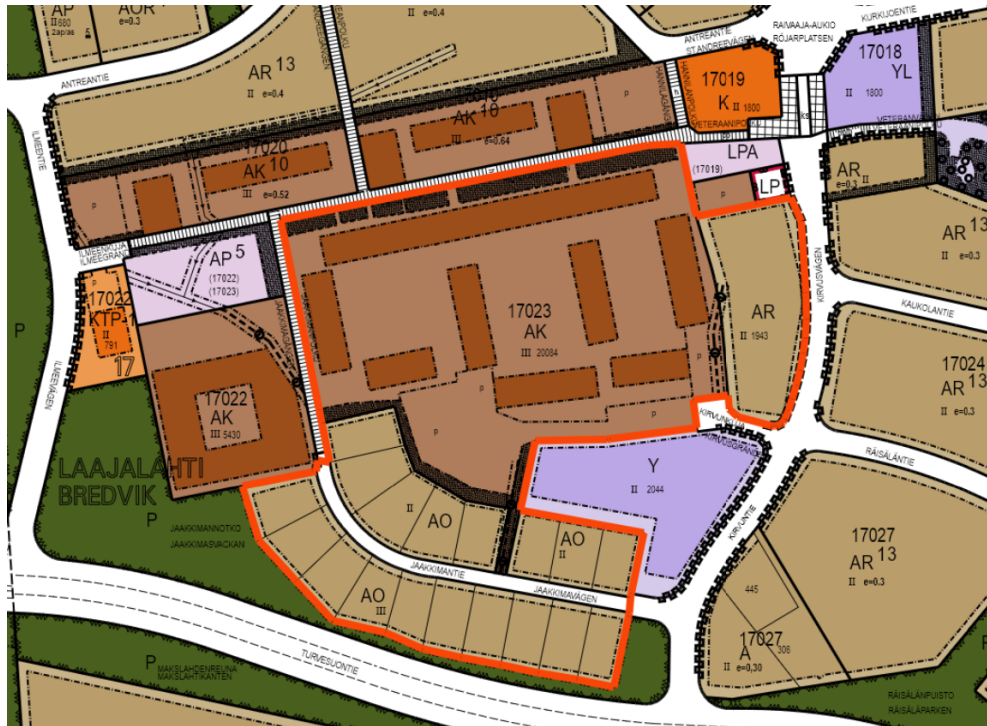
Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle ja on siinä osoitettu asuntoalueeksi (A). Muutosalue on merkitty myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen (pystyviivarasteri). Alueen koillispuolella on keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alue (C), eteläpuolella kulkee yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu (musta viiva). Alueen lähellä kulkee uusi raide (punainen hakasviiva). Raide-Jokerin reitti on tarkentunut yleiskaavan jälkeen; raide tulee kaava-alueen koillispuolelta ja kääntyy Kehä I:n linjaan kohti Otaniemeä.

## 2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 120307 Laajalahti pohjoinen muutos 17019, 17018, 17022, 17023 ja 17027 (hyväksytty 13.2.1986). Kaavamuutosalue on siinä osoitettu kerrostalojen (AK), rivitalojen (AR) ja erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Jaakkimantien eteläpuolella oleva alue kuuluu kortteliin 17022, ja on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. AK- ja AR-kortteleissa on osoitettu kokonaisrakennusoikeus koko korttelin alueella. AK-korttelin rakennusten kerrosluvuksi on osoitettu III. Kaavassa osoitetun kerrosalan ja

kerrosluvun lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalityöjä kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## 2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako 5.5.1987.

## 2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto numero 129 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.2.2020 §26, jatkettu 2.2.2022 §18) korttelin 17022 erillispientalojen korttelialueella, korttelin 17023 erillispientalojen korttelialueella ja korttelin 17023 rivitalojen korttelialueella 19.2.2024 saakka. Rakennuskielto käsittää 1940-luvulla rakennetut Jaakkimantien 18 erillispientaloa ja Kirvuntien rivitalot. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi. Rakennuskielto ei koske

kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista tai rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä, joita koskevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen luvan voi rakennusvalvontaviranomainen ratkaista kuultuaan kaavoitusviranomaista ja kaupunginmuseota.

## 2.8 Pohjakartta

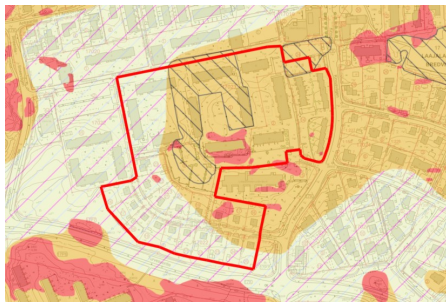
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

Kaavamuutosalueen kortteleiden 17022 ja 17023 osat ovat yksityisessä omistuksessa. Katualueet omistaa Espoon kaupunki.

## 2.10 Maaperä

Maaperä on pääosin moreenia (keltainen) ja paikoin kalliota (punainen). Kaavamuutosalueen länsiosassa moreenin päällä on silttiä ja savea alle 3 m (pinkki vinoraidoitus). Keski-osassa on alue, jossa on täyttömaata moreenin päällä alle 3 m (sininen vinoraidoitus). Rakennettavuusluokka on 2, normaalisti rakennettava.



Ote maaperäkartasta.

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

- Raide-Jokerin tarkennetun hankesuunnitelman hyväksyminen, Valtuusto 29.4.2019 §54

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuutosalue koostuu 1970-luvulle tyypillisestä kerrostalokorttelista ja 1940-luvulla rakennetuista pientalo- ja rivitalokortteleista. Alueella on 10 asuinkerrostaloa, kolme rivitaloa ja 18 pientaloa. Kerrostaloista yksi talo on rakennettu 1959 ja yhdeksän taloa 1970-luvulla. SOK:n 1946–47 työntekijöitään varten rakennuttamasta asuinalueesta on säilynyt arkkitehti Aarno Ravealan suunnittelemat 18 pientaloa ja 2 rivitaloa. Yksi rivitalo on rakennettu 1980-luvulla. Kerrostalokorttelin pysäköintialue on toteutettu vuonna 2018 toimenpidealueella.

Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden keskuksessa n. 400 m Raide-Jokerin pysäkistä. Alueelta on reilu kilometri Sinimäentien ja Turveradantien risteyksessä olevaan liikekeskitymään, 2 km Leppävaaran kauppakeskukseen ja vähän yli 3 km Tapiolan keskukseseen.

Suunnittelualue sijaitsee pientalo-/rivitalovaltaisen asuinalueen keskellä. Vieressä Heinjopenpolulla on kerrostaloja.

### **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Kerrostalot ovat 1970-luvulle tyypillisiä graafisia yksinkertaisen muotoisia tasakattoisia rakennuksia, jotka reunustavat isoja vehreitä suojaisia pihvoja. Pysäköintialueet ovat 1970-luvun kortteille tyypillisesti pihojen ulkopuolella. Poikkeuksena muihin alueen kerrostaloihin korttelin kaakkoiskulmassa on 1956 rakennettu harjakattoinen neljäkerroksinen kerrostalo.

Jaakkimantien talot ovat tyypillinen ja edustava esimerkki jälleenrakennuskauden pientalorakentamisesta. SOK:n toimiminen rakennuttajana on saanut aikaan taloille hyvin yhtenäisen ilmeen. Yhtenäinen kokonaisuus muodostuu talojen yhtenäisestä ilmeestä, puutarhamaisesta katunäkymästä ja vehreistä tonteista.

Kirvuntien rivitalojen syntyhistoria on sama kuin Jaakkimantien pientaloilla. Rivitalojen rakennusmassa on porrastettu sekä julkisivun suunnassa että korkeussuunnassa maaston mukaisesti siten, että jokainen asunto erottuu rivitalosta omana erillisenä kappaleenaan. Jokaisella asunnolla on oma pastellinsävyinen julkisivuväriinsä. Alun perin julkisivuväritys on ollut valkoinen.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Espoossa oli asukkaita vuoden 2020 lopussa 292 796 ja Espoon väestömäärä 31.12.2030 on ennusteen mukaan 340 100, jolloin Espoon väestönkasvu vuoden 2020 lopusta ennustekauden loppuun vuoden 2030 loppuun on yhteensä 47 300 asukasta eli keskimäärin noin 4 700 asukasta vuodessa. Espoon väestömäärä ylittää 300 000 asukkaan rajan vuoden 2022 aikana.

Suuralueista eniten kasvavat Suur-Espoonlahti, Suur-Leppävaara ja Suur-Tapiola 11000–8900 asukkaalla.

Työpaikkojen määrä on kasvussa. Elokuun 2021 lopulla Espoon työ- ja elinkeinotoimistossa oli 3145 avointa työpaikkaa ja Espoossa oli työttömiä yhteensä 15 941. Työttömien osuus työvoimasta oli 10,7 %. Asuntotuotanto jatkuu yli 4000 asunnon vuosivauhdilla.

#### **2.12.4 Palvelut**

Kaavamuutosalueen vieressä koillispuolella on pieni liikekeskus, jossa on mm. lähikauppa, ravintola, itsepalveluvarasto ja lasten montessorikoulu (21-paikkainen päiväkoti ja esikoulu) ja kirjasto. Laajalahden päiväkoti, jossa on myös esikoulu, sijaitsee kaava-alueen vieressä kerrostalokorttelin eteläpuolella.

Laajalahden koulu sijaitsee noin 300 m kaavamuutosalueelta itään. Koulu on vuosiluokkien 1–6 noin 300 oppilaan alakoulu. Koulu toimii tällä hetkellä väistötiloissa Kivimiehen koulurakennuksessa Otaniemessä osoitteessa Lämpömiehenkuja 2–3. Koulun peruskorjaus- ja laajennusurakka Laajalahdessa valmistuu arvion mukaan kesäkuussa 2023.

#### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekninen verkosto. Asemakaavan muutos ei edellytä muutoksia nykyiseen verkostoon.

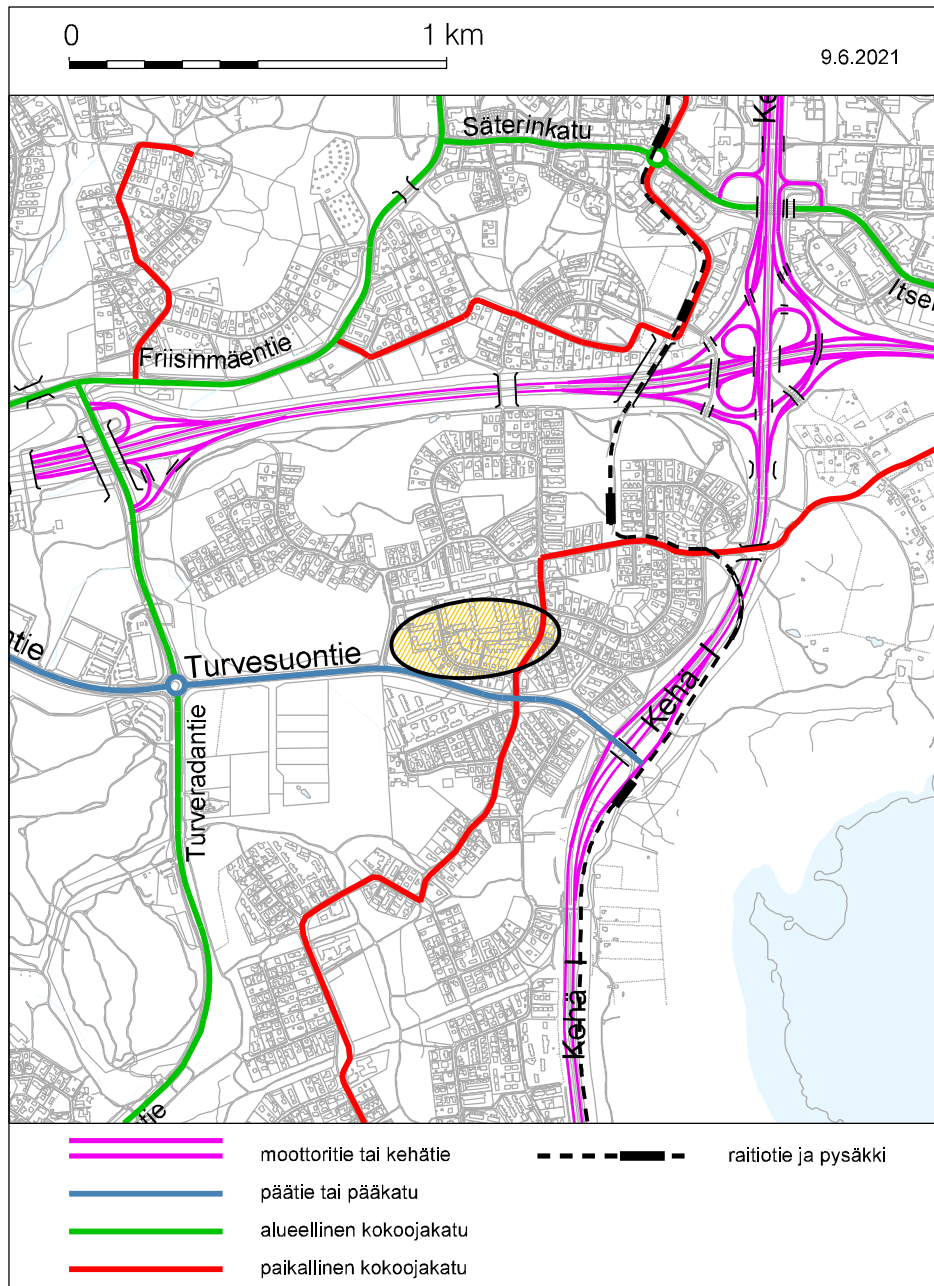
### **2.13 Liikenne**

#### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue sijaitsee paikallisen kokoojakadun, Kirvuntien, länsipuolella. Etelästä Kirvuntie yhdistyy Turvesuontien pääkatuun, jonka kautta on yhteys läheiselle Kehä I:lle. Kurkijoen tien yhdistää Laajalahden keskuksen Ruukinrantaan.

Kirvuntien eteläpäässä liikennemäärä oli vuonna 2019 noin 3 200 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja Turvesuontiellä noin 7 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

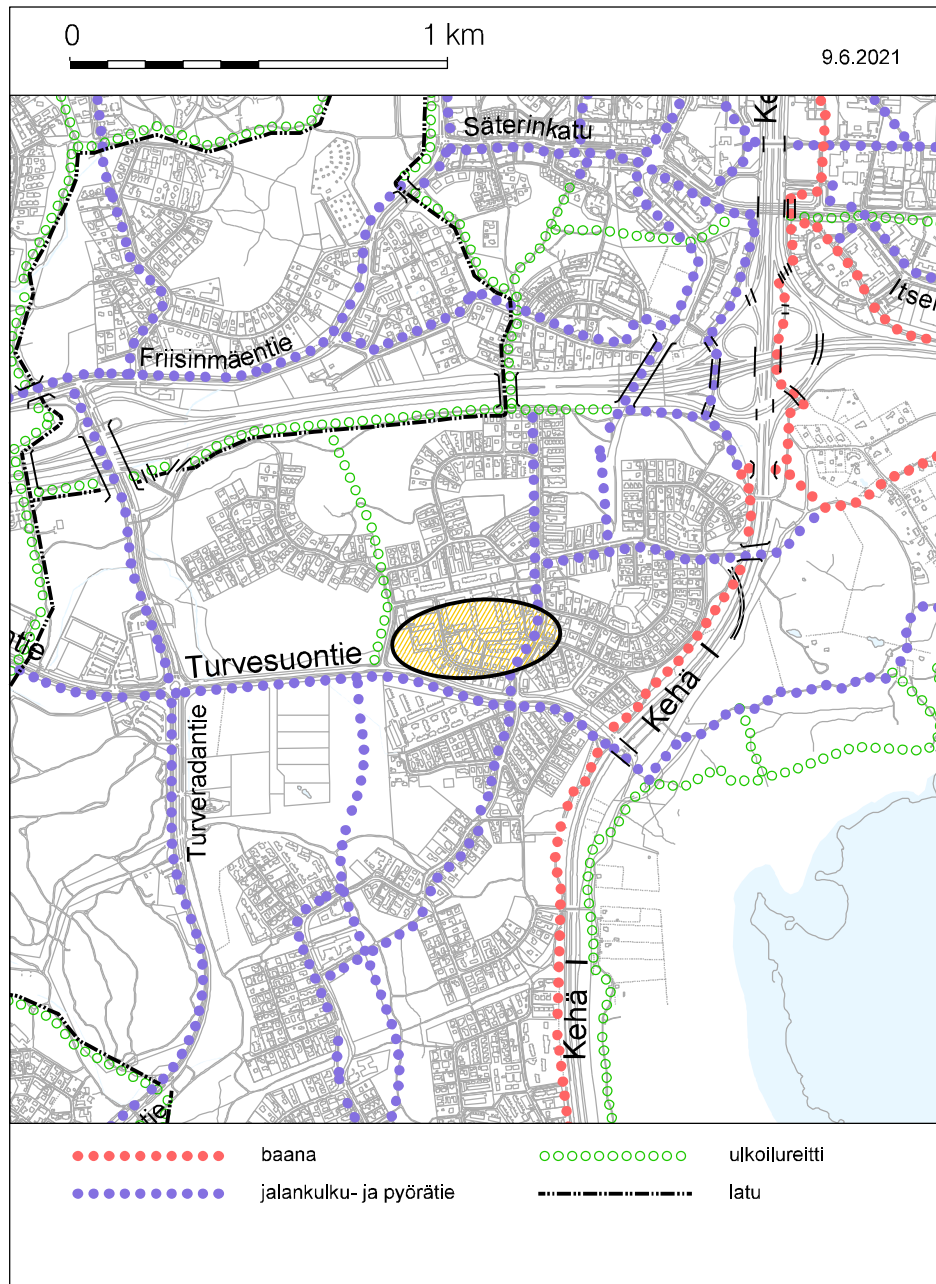
Alueelle on rakenteilla Raide-Jokeri, joka kääntyy omalla sillallaan Kehä I:ltä Kurkijoen tielle ja jatkaa siitä pohjoiseen Kurkijoenpuiston kautta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

### 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Laajalahden alueella on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Pohjois-eteläsuuntaisen Kirvuntien ja keskustasta itään johtavan Kurkijointien toisella reunalla on jalankulku- ja pyörätiet. Antreantiellä on jalkakäytävä ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Heinjoenpolku tarjoaa vaihtoehtoisen jalankulun ja pyöräilyn reitin Laajalahden keskustan poikki itä-länsisuunnassa. Myös Turvesuontien varrella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyy mm. Kehä I:n varren pyöräilyn laatureittiin eli baanaan.



Kuva: Suunnittelun alueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

### 2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelun alueeseen sisältyy Jaakkimantie, joka on päättävä tonttikatu. Kadun molemmin puolin on pientaloja. Kadulla ei ole liittymäkieltoja.

Kaava-alueen rivitalojen ja valtaosan kerrostaloista liikenne on ohjattu Kirvunkujalle otettujen tonttiliittymien kautta. Osa kerrostalojen pysäköintialueista sijaitsee korttelin pohjoisosassa ja niille on ajo viereisen liikerakennuksen pysäköintialueen kautta. Autopaikkoja on toteutettu kerrostaloille yhteensä 237 ja ne sijoittuvat usealle pysäköintialueelle korttelialueella. Rivitaloilla ja osalla pientalotontteja rakennettu autotalleja, mutta pääosa pysäköinnistä tapahtuu avopysäköintinä.



Yleistä pysäköintiä on Laajalahden keskustan läheisyydessä esimerkiksi Kirvuntien varrella kadunvarsipaikoituksena sekä viereisen liikekorttelin edustan yleisellä pysäköintialueella. Kaava-alueella ei ole yleistä pysäköintiä.

#### **2.13.4 Joukkoliikenne**

Alueella ja sen läheisyydessä on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Laajalahden keskustassa liikennöi linjat 113 (Tapiola – Leppävaara) ja 212 (Kauniala – Kamppi) sekä yölinja 213N (Kauklahti – Kamppi). Noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta on Kehä I:n pysäkkipari, jolta liikennöi tiheällä vuorovälillä runkolinja 550 (Keilaniemi – Itäkeskus).

Raide-Jokerin pysäkki on rakenteilla Kurkijoenpuistoon noin 450 metrin etäisyydelle suunnittelualueelta. HSL:n hallitus hyväksyi uuden Tapiolan ja Leppävaaran linjastosuunnitelman 8.2.2022.

#### **2.14 Luonnonolosuhteet**

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa ei ole luonnontilaisia luontotyyppisiä, mutta piha-alueet ovat pääosin istutettuja ja vehreitä. Pihoilla kasvaa keski-ikäisiä kookkaita puita, mm. rauduskoivuja, mäntyjä, kuusia ja vaahteroita. Pihat ovat pääosin nurmipintaisia. Muilta osin kasvillisuus koostuu pääosin puutarha- ja koristekasveista.

Lähimmät suojeltavat luontokohteet ovat liito-oravan elinympäristöjä. Ne sijaitsevat n. 100–200 m kaava-alueen lounais- ja kaakkoispuolella. Kaava-alue ei ole liito-oravalle erityisen sopiva, koska alueella ei kasva liito-oravan tärkeintä ravinto- ja pesäpuuta haapaa. Kaava-alueen eteläpuolella on lehtipuuvaltainen metsäalue. Metsäalueella kasvaa haapoja, mutta alueelta ei ole liito-oravien papanahavaintoja.

#### **2.15 Suojelukohteet**

Alueella ei ole luontoarvoiltaan suojeltavia kohteita.

#### **2.16 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuuotosalueelle kohdistuu tieliikenteen melua eteläpuolella olevan Turvesuontien liikenteestä. Jaakkimantien eteläpuolisilla tonteilla osalla piha-alueella on päiväaikainen keskiäänitaso 55-60 dB ja yöaikainen keskiäänitaso 50-55 dB. Muilla alueilla ohjearvot eivät nykytilanteessa ylity.

### **3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Asuntojen rakentaminen hyvän saavutettavuuden alueelle ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

MAL 2019 on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma, jossa kuvataan, miten seutua kokonaisuutena pitäisi kehittää vuosina 2019–2050. MAL 2019 -suunnitelman tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvin saavutettavilla alueilla ja mahdollistaa täydennysrakentaminen nykyisessä kaupunkirakenteessa. Riittäväällä asemakaavavarannolla huolehditaan asuntorakentamisen toteuttamisedellytyksistä. MAL-suunnitelman pohjalta neuvotellaan MAL-sopimus.

#### **3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Tavoitteena on uudistaa kerrostaloaluetta purkamalla kaksi korjaustarpeessa olevaa rakennusta ja sijoittaa alueelle lisää asuntoja.

### **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

#### **4.1 Yleisperustelut**

Alueelle esitetään kerrostaloalueen täydennysrakentamista Raide-Jokerin vaikutusalueella. Suunnitelman mukaan kerrostalokorttelista puretaan kaksi korjaustarpeessa olevaa rakennusta, joiden tilalle rakennetaan uudet kerrostalot. Korttelin keskelle on suunnitteilla kuusikerroksinen ja korttelin reunalle aikaisempaa vastaavasti neljäkerroksinen rakennus. Rakennusmassat mukailevat voimassa olevan asemakaavan massoittelua säilyttäen vehreät yhtenäiset piha-alueet. Varasto- ja pyöräsäilytystilat on sijoitettu asuinrakennuksiin. Autopaikat sijoittuvat nykyisille pysäköintialueille.

Kaavamutoksen yhteydessä esitetään suojeltavaksi 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat pientalot ja Kirvuntielle sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot.

Kaava-alueen koko on noin 53928 m<sup>2</sup>, josta kerrostalokorttelin koko on 32006 m<sup>2</sup>, suojeltavan pientaloalueen 15255 m<sup>2</sup> ja rivitalokorttelin koko 5070 m<sup>2</sup>. Kerrostalokorttelin kokonaisrakennusoikeus on 21270 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

## 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5,3928 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 27555 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,51$ . Kerrostalokorttelin korttelitehokkuus on  $e_k = 0,66$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1208 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 24 asukkaalla. Laskennallinen asukkaiden määrä (1 as / 50 k-m<sup>2</sup>) kaavamuutosalueella on noin 550.

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta.

#### RAKENTAMISEN TAPA

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

#### LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja.

#### PIHA-ALUEET

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämättöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön.

Piha-alueet tulee säilyttää puustoisina ja vehreinä. Piha-alueille ei saa rakentaa piharakennuksia. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

#### HULEVEDET

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa p -kirjaimella osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tästä poiketen niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti. Korttelialueella yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

#### KORTTELISUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJE

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

### **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR)**

#### RAKENTAMISEN TAPA

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa.

#### LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja.

#### PIHA-ALUEET

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämättöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön.

Sisäänkäyntipihat tulee olla istutettuja ja vehreitä. Korttelin maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

#### HULEVEDET

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymistään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa p -kirjaimella osoitetuille alueille. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa tästä poiketen niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksen mukaisesti. Korttelialueella yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

#### **Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)**

Kiinteistölle saa sijoittaa yhden asunnon kerrosalaltaan korkeintaan 150 m<sup>2</sup>. Tontin vähimmäispinta-alan tulee olla 650 m<sup>2</sup>. Sr-2-merkinnällä osoitettua rakennusta saa laajentaa enintään 30 m<sup>2</sup>. Laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Rakennusosalalle (t) saa sijoittaa asunnon toimintoja tukevia tiloja.

#### RAKENTAMISEN TAPA

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa.

#### PIHA-ALUEET

Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämättöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeseen ja kaupunkikuvaan. Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön.

Katuympäristön puutarhamainen, vihreä luonne tulee säilyttää. Piha-alueet tulee kadulle päin rajata lehtipensailla.

#### MELU

Kortteli 17022 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

#### LAAJENNUKSET JA PIHARAKENNUKSET

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan yhteydessä laadittua rakennustapaohjetta.

##### Talotyyppin B laajennus

Laajennuksen (B) harjakorkeus saa olla enintään +4,3 m alkuperäisen asuinrakennuksen 1. kerroksen lattiatasosta. Katon kaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa 1:1,4.

##### Talotyyppien C ja D laajennukset

Laajennuksen (C ja D) harjakorkeus saa olla enintään +3,8 m alkuperäisen asuinrakennuksen 1. kerroksen lattiatasosta. Katon kaltevuuden tulee olla 1:2,5. Vaihtoehtoisesti laajennuksen katon saa toteuttaa päärakennuksen katon lappeen suuntaisena pulpettikattona, jolloin katon kaltevuuden tulee olla sama kuin päärakennuksessa 1:1,9.

##### Piharakennukset (t)

Piharakennusten (t) tulee sopia kaupunkikuvaan ja kortteliin. Arkkitehtuurin tulee olla jällelennrakennuskauten vaatimattomaan ja koristeettomaan luonteeseen liittyvää. Ikkunoiden tulee olla yksiaukkoisia tai ainoastaan pystysuunnassa jaettuina. Sokkelin tulee olla rapattu tai puhtaaksi valettua betonia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksen runkosyvyyksyys saa olla enintään 6 m ja koko enintään 90 m<sup>2</sup>. Katon tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden on oltava vähintään 1:2,5 ja enintään 1:1,5 ja katon harjan korkeus enintään 4,2 m. Katon tulee olla mustaa tai tumman harmaata huopaa tai sileää

peltiä tai vastaavaa materiaalia kuin päärakennuksen katto, pois lukien tiilijäljitelmä- tai muu profiilipelti. Palahuopakatetta ei sallita.

#### HULEVEDET

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto.

#### KORTTELISUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJE

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä rakennustapaohje.

#### **4.3.2 Muut alueet**

Jaakkimantien katualue sijoittuu asemakaava-alueelle.

#### **4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaava-alueen sähkön käyttö tulee kasvamaan. Tarvittaessa uuden muuntamon voi sijoittaa kerrostalokorttelin luoteiskulmaan, johon on osoitettu paikka muuntamolle.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaava-alueen liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan. Jaakkimantielle ei esitetä muutoksia.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Kerrostalokorttelin sisäiset reitit säilyvät pitkälti ennallaan, korvaavat rakennukset sijoittuvat vanhojen rakennusten paikoille.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Asemakaava-alueen liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan, katuihin tai tonttiliittymiin ei esitetä muutoksia. Myöskään pientalojen ja rivitalojen autopaikkanormeihin ei esitetä muutoksia, sillä tavoitteena on pitkälti nykytilanteen suojeleminen.

Asuinkerrostalokorttelin pysäköintimääräyksiä on päivitetty. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,4 autopaikkaa asuntoa kohden. Pysäköintinormin kevennyksen taustalla on Laajalahden alueen ja joukkoliikenteen yhteyksien kehittyminen. Raide-Jokerin pysäkki rakentuu lähistölle tuoden vilkkaan runkoyhteyden alueen keskelle. Lisäksi pienemmän autopaikkavaatimuksen tavoitteena on tukea olevan kerrostalokorttelin täydennysrakentamista. Kerrostalojen pysäköintialueille on rakennettu yhteensä 237 pysäköintipaikkaa, joten autopaikkoja on toteutunut vaatimusta huomattavasti enemmän.

Pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa asuinkerrostaloille 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäismitoituksen mukaiset pyöräpaikat tulee toteuttaa katettuun lukittavissa olevaan tilaan.

#### **4.4.4 Joukkoliikenne**

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen.

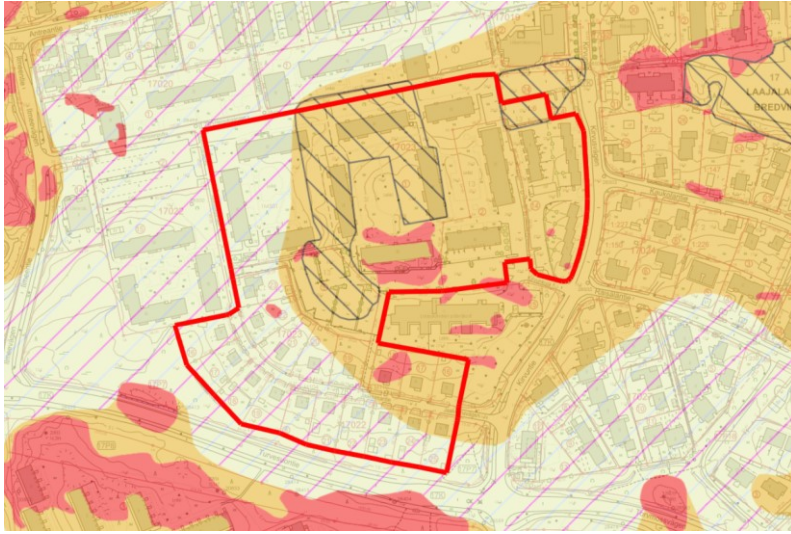
#### **4.4.5 Esteettömyys**

Suunnittelussa on huomioitu esteettömyys. Asemakaavamääräyksiensä mukaisesti liikkumisesteisten autopaikat voidaan sijoittaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

### **4.5 Maaperä ja rakennettavuus**

Maaperä on pääosin moreenia (keltainen) ja paikoin kalliota (punainen). Kaavamuutosalueen länsiosassa moreenin päällä on silttiä ja savea alle 3 m (pinkki vinoraidoitus). Keski-osassa on alue, jossa on täyttömaata moreenin päällä alle 3 m (sininen vinoraidoitus). Rakennettavuusluokka on 2, normaalisti rakennettava.





Maaperä ja rakennettavuuskartta

#### 4.6 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa ei ole luonnontilaisia luontotyyppejä, mutta piha-alueet ovat pääosin istutettuja ja vehreitä. Pihojen vehreää luonnetta ja maisemallisesti arvokkaita puita säilytetään. Alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet huomioidaan ympäristörakentamisessa ja kasvillisuus on sovitettava ympäristöön.

#### 4.7 Suojelukohteet

Asemakaavan muutoksella suojellaan 1940-luvulla SOK:n työntekijöilleen rakennuttamat Aarno Ravealan suunnittelemat pientalot Jaakkimantiellä, ja Kirvuntielle sijaitsevat Espoon ensimmäiset rivitalot merkinnällä sr-2: suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusten ulkoasuun merkittävästi vaikuttavista muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

#### 4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kortteli 17022 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle lisää uusia asuntoja. Kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset ja maisemallisesti arvokkaat puut ja vehreät pihat säilyvät. Kerrostalokorttelin isot pihat säilyvät puustoisina ja rakentamattomina.

### **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Uudisrakennukset sijoittuvat purettavien rakennusten paikalle, joten vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ovat vähäisiä. Rakennusten purkamisella on ilmastovaikutuksia. Kaavan mukainen rakentaminen parantaa hulevesien hallintaa alueella.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa ei ole luonnontilaisia luontotyyppejä ja uudisrakennukset sijoittuvat purettavien rakennusten paikalle. Kaavassa pihojen vehreä luonne ja maisemallisesti tärkeät puut säilytetään, joten vaikutukset alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ovat vähäisiä.

Lähimmät suojeltavat luontokohteet ovat liito-oravan elinympäristöjä. Ne sijaitsevat n. 100–200 m kaava-alueen lounais- ja kaakkoispuolella. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella on lehtipuuvaltainen metsäalue, joka voi soveltua liito-oravalle. Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta vaikutuksia näille alueille.

### **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Alue on liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Kaavan mukainen rakentaminen täydentää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Keskeiselle paikalle pikaraitiotien tuntumaan sijoitettu rakentaminen on helposti saavutettavissa julkisen liikenteen avulla. Tiivistävä rakentaminen on myönteistä yhdyskuntatalouden kannalta.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia lähimaisemaan. Uudisrakennus kerrostalokorttelin keskellä nousee kaksi kerrosta korkeammalle kuin aikaisempi rakennus. Korttelin kokonaisuus ominaispiirteinen ja isot korttelipihat säilyvät puustoisina ja vehreinä. Asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia kulttuuriperinnön säilymiseen, kun rakennuksia ja ympäristöä suojellaan Jaakkimantiellä ja Kirvuntielleä.

## **5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Asemakaavaratkaisun vaikutukset elinkeinoelämään ja toimivaan kilpailuun arvioidaan vähäisiksi.

## **5.7 Muut merkittävät vaikutukset**

Ei muita tiedossa olevia vaikutuksia.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Rakentamisaikataulu**

Alueen rakentaminen alkaa arvion mukaan pian asemakaavan saatua lainvoiman.

## **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Alueen toteutusta ohjaa asemakaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi asemakaavan yhteydessä laadittu korttelisuunnitelma ja rakennustapaohje.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Alueen rakentamista valvoo Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus.

## **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Valmisteluaineistossa esillä oli kaksi vaihtoehtoa. Näistä jatkosuunnitteluun on valittu alueen ominaispiirteet huomioiva vaihtoehto, jossa 1970-luvulle tyypilliset isot korttelipihat säilyvät.

#### **7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 16.12.2019–31.1.2020.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.1.2020 Villa Elfvikissä.

#### **7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Yhden mielipiteistä on jättänyt Laajalahti ry ja yhden Jaakkimantien omakotiyhdistys. Lisäksi Caruna Espoo Oy antoi lausunnon, jossa kertoi alueen jakeluverkostaan. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuu-tosalueelta tai välittömästä läheisyydestä. Mielipiteet koskivat rakentamisen määrää ja laatua, Jaakkimantien pientalojen ja Kirvuntien rivitalojen suojelua ja alueen liikennettä.

Asukastilaisuuteen osallistui noin 40 henkilöä. Keskustelua käytiin mm. rakennusoikeuk-sista ja rakennusten korkeuksista, alueen liikennejärjestelyistä ja suojeluarvoista. Esillä oli myös kaksi alustavaa vaihtoehtoa kerrostaloalueen täydennysrakentamisesta, joista sai kannatusta alueen ominaispiirteet huomioiva vaihtoehto, jossa 1970-luvulle tyypilliset isot korttelipihat säilyvät.

### **7.2 Kaavaehdotus**

#### **7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11.2021 - 13.1.2022.

Kaavahankkeesta järjestettiin etäasukastilaisuus 20.12.2021.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

### 7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 muistutusta ja saatiin 6 lausuntoa ja 1 kannanotto.

Etäasukastilaisuuteen osallistui noin 25 asukasta. Asukkaat olivat pääasiassa tyytyväisiä kaavaehdotukseen ja toivoivat sen nopeaa valmistumista.

Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakarttaan kerrostalokorttelin länsireunaan on lisätty muuntamon paikka ja puilla ja pensailta istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa
- lisärakennusoikeusmääräystä on tarkennettu niin, ettei muuntamotila sijoitu rakennukseen
- Jaakkimantien tontin 17 piharakennuksen rakennusala on muutettu nykyisen autotallin ja tontille ajon mukaiseksi
- AO/s- määräystä on muutettu niin, että laajennuksen ja erillisen rakennusalan (t) yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>
- rakennustapaohjeeseen on lisätty talotyyppien C ja D vaihtoehtoinen laajennustapa, ja kaavamääräystä on tarkennettu
- piharakennuksen katon kaavamääräystä on tarkennettu
- Jaakkimantien tonttien välisten istutettavien alueiden määräystä on muutettu
- rakennustapaohjeen tekstiä on tarkennettu vesikaton osalta

### 7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

### 7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Kirsi Ojala, Sato Oyj, hankekehityspäällikkö
- Jouni Karttinen, Arkkitehtipalvelu Oy, arkkitehti
- Annika Arminen, Sitowise Group Oyj, maisemasuunnittelija

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut


- Virpi Leminen, arkkitehti
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri
- Markku Hyvärinen, suunnitteluavustaja

## 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
13.12.2018		Kaavoitushakemus saapui
16.9.2019		Kaavahankkeen aloituskokous
13.11.2019		Alkuvaiheen työneuvottelu
2.12.2019	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
16.12.2019-31.1.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
10.11.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
29.11.2021-13.1.2022		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
30.3.2022	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asema- kaavaksi
8.5.2023	kh	

	/c Kh, muutettu	<i>Virpi Putkkanen</i>	
	/b Ksl, muutettu	<i>Virpi Leminen</i>	30.3.2022
	Nähtävillä MRA 27 §		29.11.-13.1.2022
5396/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Virpi Leminen</i>	10.11.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		16.12.2019-31.1.2020
5576/2018	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	2.12.2019
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 120326	Piir.nro <b>7336</b>
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5396/10.02.03/2020
<b>Laajalahden keskus</b> Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 10.11.2021
		Suunnittelija VP	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Virpi Pulkkanen*

Virpi Pulkkanen  
Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja