

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Laaksolahti II

Asemakaavan muutos

60. kaupunginosa, Laaksolahti
Osa korttelia 60084, virkistysalue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.2.2023 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7461.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.3.-4.4.2023.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

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
Kati Vuorinen

Yleistä muistutuksista

Kaavaehdotukseen jätettiin kaikkiaan viisi muistutusta. Useassa muistutuksessa kiinnitettiin huomiota suunniteltujen uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen sekä kerroslukuun, joita pidettiin liian suurina ympäristöön nähden. Lisäksi kannettiin huolta maaperästä, hulevesistä sekä näköyhteyksistä naapuritontille/-tontilta. Kaavaan toivottiin myös tontin sisäistä kevyenliikenteen väylää ja meluestettä.

Rakennustehokkuuden nosto

Usea muistuttaja mainitsee, että kaavaehdotuksessa uusille rakennuspaikoille esitetty rakennusoikeus olisi kohtuuton suhteessa alueen muuhun rakentamiseen. Lisäksi kysyttiin, miten kaavailtujen asuintonttien osalta on huomioitu autotallien rakennusoikeus.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa oli olemassa olevan talonyhtiön rakennusoikeudeksi osoitettu 3250 k-m² ja kahden erillisen rakennuspaikan rakennusoikeudeksi kullekin 350 k-m². Näin määriteltynä koko kiinteistön aluetehokkuus olisi noussut e=0,20:sta e=0,21:een, eli tehokkuuden nousua voidaan pitää vähäisenä.

Jos kiinteistönomistaja tulee lohkomaan uudet rakennuspaikat erilliseksi tonteiksi, näiden pinta-alat tulevat olemaan kokoluokkaa noin 700-1000 m². Tällöin uusien erillisten pientalotonttien tehokkuus muodostuu suureksi, huomattavasti suuremmaksi kuin Laaksoalahden yleinen tehokkuus, joka on e=0,20.

Koska Laaksoalahden alueella ei ole tällä hetkellä tavoitteena rakennustehokkuuden merkittävä kasvua, on kaavaa päivitetty ja kohtuullistettu kaavaehdotuksen jälkeen siten, että uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta on osoitettu molemmille rakennuspaikoille 220 k-m².

Mahdollinen autotalli lasketaan osaksi kerrosalaa ja se kuluttaa siten rakennusoikeutta.

Kerrosluku

Muistutuksissa on tuotu esille, että uusien asuinpaikkojen ehdotettu kerrosluku on suuri ja siten sallii liian korkean rakentamisen muuhun rakennuskantaan nähden. Uudet rakennukset sijoittuvat osittain rinteeseen, joten niiden todellinen korkeus nousee huomattavasti korkeammalle kuin lähistön muut asuinrakennukset. Viereisissä kortteleissa sekä koko Laaksoalahden alueella pientalojen maksimikerrosluku on asemakaavoissa enintään II. Talot peittäisivät näköalaa.

Vastine:

Osin rinteisestä maastosta johtuen uusien rakennuspaikkojen kerrosluvuksi määriteltiin kaavaehdotuksessa 1/2rIII, jossa ½ osaa suurimman kerroksen alasta saa

ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa, kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kaavaa muutettiin ehdotusvaiheen jälkeen siten, että uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien määrää vähennettiin. Tällöin katsottiin aiheelliseksi tarkistaa myös rakennusalojen kerroslukua. Kerrosluku muutettiin II:ksi, joka vastaa alueen yleistä linjausta. Rakennuspaikkojen kohdalla rinne on sen verran loiva, että osittain rinteeseen sijoittuvaa kerrosta ei katsottu tarpeelliseksi.

Maaperä

Muistutuksessa kiinnitettiin huomiota, että eteläisemmän uuden rakennuspaikan maaperä on Latvatie 11:n eli kaava-alueella olemassa olevan talonyhtiön rakentamisen yhteydessä syntynyttä ja siirrettyä maa-ainesta.

Vastine:

Rakennuslupaa haettaessa voi rakennusvalvonta velvoittaa tutkimaan rakennuspaikan maaperää tarkemmin, mikäli epäillään maaperän pilaantuneisuutta ja sopimattomuutta pohjarakentamiseen. Tarvittaessa voidaan rakentajaa velvoittaa massanvaiholla poistamaan ja/tai kunnostamaan maaperä.

Hulevedet

Muistutuksessa mainitaan, että hulevesiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tällä hetkellä hulevedet kulkevat Oksatietä pitkin. Varsinkin keväällä lumien sulaessa esiintyy ongelmia.

Vastine:

Kaavamääräyksissä on esitetty yksityiskohtaiset ohjeet hulevesien järjestelyistä kiinteistön alueella. Hulevesiviemäriverkosto ei ulotu tällä hetkellä vielä Oksatien alueelle, vaan sade- ja sulamisvedet laskevat kadun varressa oleviin avo-ojiin. Mikäli kadulla ilmenee tulvimisongelmia, niistä kannattaa olla yhteydessä Espoon kaupunkitekniikan keskuksen, joka vastaa katualueen kunnossapidosta.

Näköyhteys naapuriin

Muistutuksessa korostetaan, että uudisrakennukset tulevat sijaitsemaan liian lähelle nykyisiä taloja ja niistä tulisi suora näköyhteys toisiin taloihin ja aiheuttaa näin ollen asumishaittaa.

Vastine:

Vaikka rakennuspaikoiksi nyt osoitetut kiinteistönosat ovat olleet tähän asti rakentamattomia, on kuitenkin ollut kaukonäköistä huomioida mahdolliset muutokset ympäristössä naapuritonteille rakennettaessa. Mikäli uudisrakentaminen synnyttää huolen

viereisen asuinrakennuksen esteettömästä näköyhteydestä, koettua häiriötä voi lieventää esimerkiksi puilla, pensaille tai piha-aidalla.

Meluste sekä jalankulun ja pyöräilyn väylä

Muistuttaja toivoo kaavaan tonttialueen sisälle sijoittuvaa meluestettä, jolla nykyiseltä pysäköintialueelta yksityiselle piha-alueelle kantautuvaa melua voitaisiin rajoittaa. Ääntä syntyy esim. ovien paiskomisesta ja lastausliikenteen melusta.

Muistuttaja esittää myös jalankululle ja pyöräilylle varattavan kadun osan osoittamista tontin eteläreunasta tontin keskelle siten, että se mahdollistaisi huolto- ja hälytysajoneuvojen kulun kauempana Latvatieltä olevien asuintalorivien etuoville.

Vastine:

Osana kaavatyötä huomioidaan kaava-alueen liikennemelutilanne. Liikenteen osalta meluselvitys edellytetään laadittavaksi ja melutilanne tutkittavaksi, mikäli kohteen katosaan sijoittuvan melualueelle ja kaava-alueelle sijoittuu toiminto, joka tulee suojata melulta. Tavallisesti melualueelle sijoittuva suunnittelukohte sijaitsee esimerkiksi vilkkaasti liikennöidyn autoliikenteen yhteyden tai olemassa olevan tai suunnittelun raideliikenteen yhteyden läheisyydessä. Liikennemeluselvityksen osalta käsitellään ns. A-painotetun ekvivalenttitason, keskiäänitason ohjearvoja. Äänen A-painotus vastaa ihmisen kuuloaistimuksen taajuusominaisuuksia. Valtioneuvoston päätöksen mukainen melun asumisen ulkotilojen keskiäänitason päiväohjearvo (55 dB) ajoittuu välille klo 07-22 ja yöohjearvo (50 dB) välille klo 22-07. Sisätilojen ohjearvot ovat päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Melualueelle sijoittuvan kaava-alueen osalta laaditaan kaavoituksen yhteydessä meluselvitys, jonka perusteella esitetään tarvittavat meluntorjunnan toimenpiteet. Melutilanne tutkitaan nykytilassa sekä ennustetilanteessa (esimerkiksi vuosi 2040). Kaavassa voidaan tarkastella myös ns. enimmäisäänitason tilannetta, joka tavallisesti tutkitaan esimerkiksi raideliikenteen osalta.

Laaksolahti II:n asemakaava-alue sijoittuu päätyvien / katkaistujen tonttikatujen väliin. Näiden katujen liikenteen on katsottu koostuvan pääsääntöisesti vain kiinteistöjen liikenteestä ja liikennemäärän jäävän vähäiseksi. Näin ollen myös keskiäänitasot jäävät kaava-alueella mataliksi. Esimerkiksi vuoden 2022 yleispiirteisessä meluselvityksessä kaava-alueen kiinteistön päiväajan melutasot jäävät alle 45 dB luokkaan. Kyseisen kaavan pääkäyttötarkoituksen (erillistalojen korttelialue) ei ole nähty myöskään aiheuttavan itsessään sellaista meluhaittaa, joka tulisi esittää kaavamääräyksiin torjuttavaksi. Kaava ei kuitenkaan poissulje eri meluntorjuntatoimenpiteiden tarkastelusta suunnittelualueelle. Kaava myös mahdollistaa eri toimintojen uudelleen järjestelyn kiinteistön alueella.

Kiinteistön käyttö muuttuu erityisesti tontin Oksatien puoleiselta osin. Olemassa olevien rakennusten järjestelyjä ei ole edellytetty parannettavaksi kaavamuutoksen yhteydessä. Uusien järjestelyjen ei ole myöskään katsottu heikentävän olemassa olevien rakennusten liikennejärjestelyjä. Kaava ei kuitenkaan poissulje suunnittelualueen

sisäisten yhteyksien parantamista. Kaava-alueelle ei ole kaavatyön yhteydessä nähty tarpeelliseksi osoittaa uutta yleisen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyttä.

Leikkipaikka

Muistuttaja viittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettujen mielipiteiden vastineisiin, jossa todettiin, ettei erillistä leikkipaikkaa ole tarvetta osoittaa kaavassa, sillä asunnoilla on isot omat pihat. Muistuttaja katsoo, että talonyhtiön leikkipaikka on sijainnut toisella uusista rakennuspaikoista ja se kuuluu alueella olla.

Vastine:

Talonyhtiö on hakenut asemakaavamuutosta, jossa uudet rakennuspaikat sijoittuisivat esitetyille kiinteistönsille. Toisessa näistä on aiemmin sijainnut leikkipaikka. Leikkipaikalla ei ole enää mitään rakennettuja rakenteita, eikä siellä maastokäynnin perusteella ole viime aikoina ollut käyttäjiä.

Kiinteistön alueelta yritettiin löytää sopivaa sijaintia leikkipaikalle, joka voitaisiin kaavakartassa osoittaa, mutta sille ei järkevää paikkaa löytynyt. Esimerkiksi voimalinjan johtoalueelle ei leikkipaikkaa voi sijoittaa.

Ottaen huomioon asuntojen laajahkot omat pihat, erillistä leikkipaikkaa ei katsottu tarpeen osoittaa kaavassa.

Asuntojen arvo ja yhdenvertaisuus

Kaavamuutosta hakevassa talonyhtiössä asuva muistuttaja vetoaa asunto-osakeyhtiölakiin, jonka mukaan asuntoyhtiössä ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka ovat omiaan tuottamaan osakkeenomistajille etua jonkin toisen osakkeenomistajan kustannuksella ilman ko. osakkeenomistajan suostumusta. Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen johtaa edellä kuvattuun tilanteeseen yhden paritalon osalta, jonka alapuolelle rinteeseen rakentamista on suunniteltu. Muistuttajan mukaan asuntojen suurin arvo on ikkunanäkymissä, joita kaavamuutos heikentäisi. Kaavamuutoksella ei saa syntyä edellä mainittua tilannetta, sillä se on asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Vastine:

Kiinteistölle on asemakaavamuutosta hakenut asunto-osakeyhtiön hallitus yhtiökouksessa laaditun päätöksen perusteella. Kaupungin näkökulmasta hakemus täyttää lain edellyttämän prosessiehdon: kiinteistönomistaja on enemmistö päätöksellä halunnut hakea asemakaavamuutosta.

Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee rinteessä noin 6 metriä alemmalla tasolla kuin paritalo, jonka näkyminen se voi vaikuttaa. Kaavaehdotuksessa uudistalon kerrosluvuksi esitettiin 1/2rIII ja sen räystäsetäisyys paritaloon olisi lähes 23 metriä.

Päätösesitykseen uudistalon kerrosluku on laskettu II:een ja samalla rakennusoi-
keutta on vähennetty 350 => 220 k-m². Tällä tavoin rakennuksen koko pienenee ja
samalla yläpuolella sijaitsevan paritalon mahdollinen näkymähaitta vähenee.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee lopullisen kaavamuutospäätöksen ja siitä voi
tarpeen vaatiessa vielä valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.