

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 91

§ 91

Laaksolahti II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140308, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laaksolahti II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140308,

2

hyväksyy 15.2.2023 päivätyn ja 5.6.2024 muutetun Laaksolahti II - Dalsvik II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2024 Laaksolahti II:n asemakaavan muutoksen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tehnyt 9.2.2024 asemakaavan hyväksymispäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:ssä tarkoitetun oikaisukehotuksen. Oikaisukehotuksen johdosta lautakunnan on tehtävä kaavaa koskeva uusi päätös. Jollei lautakunta tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

ELY-keskus katsoo oikaisukehotuksessaan, että asemakaava ei täytä esitetystä muodosta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Edellä kerrotun perusteella ELY-keskus katsoo, että jotta

asemakaavamuutoksen sisältövaatimukset täytyisivät, kaavaa tulee oikaista niin, että siihen otetaan mukaan voimajohton johtoalue koko leveydeltään ja rakennusalueen rajoja tarkistetaan vastaavasti.

Vastine ELY-keskuksen oikaisukehotukseen

Kaava-alueen läpi kulkee Carunan 2x110 kW voimajohto. Kaavaehdotuksen lausunnossa Caruna esitti, että yhteensä 30 metriä leveällä johtoaukealla saa istutusten korkeus olla maksimissaan 2 metriä. Johtoalueen reunavyöhykkeillä, 15–25 metriä keskilinjasta, kasvava puu saa johtoaukean reunassa olla enintään 10 metrin korkuinen ja muulla osalla reunavyöhykettä niin korkea kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta. Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto.

ELY-keskuksen oikaisukehotuksessa katsotaan, että kun huomioidaan voimajohton sijainnista ja johtoalueen rajauksesta aiheutuvat maankäytön rajoitukset, tulee asemakaavaehdotuksen mukaisia rakennusalueen rajoja tarkistaa siten, että johtoalueen kokonaisleveys olisi 50 metriä.

Caruna antoi pyynnöstä voimajohtoon liittyvän lisälausunnon, jossa se tarkensi johtoalueeseen liittyviä rakentamisrajoituksia. Caruna katsoi, ettei 15+15 metriä leveälle johtoaukealle saa rakentaa. Sen molemmin puolin on 10 metriä leveät johtoalueen reunavyöhykkeet. Reunavyöhykkeen lähin 5 metri on jätettävä rakentamattomaksi. Jos seuraavan 5 metrin alueelle, eli reunavyöhykkeen sallitulle alueelle (uloin 5 m) rakennetaan rakennuksia, joudutaan näiden rakennusten korkeutta rajoittamaan etualalla 10 m ja taka-alalla 15 m.

Carunan lisälausunnon mukaisesti kaavaa muutettiin siten, että voimajohtoa varten varatun alueen osaa levennettiin 30 metristä 40 metriin. Lisäksi määrätään, että rakennettaessa alueen ulkoreunaa vasten saa rakennuksen korkeus olla enintään 10 metriä. Voimajohtoalueen muutoksen seurauksena myös rakennusaloihin tehtiin vastaavat muutokset, eli niitä pienennettiin hieman. Pohjoisimman rakennusalan osalta suurin sallittu kerrosluku II muutettiin ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi. Näin varmistetaan riittävän kokoinen piha-alue. Rakennusoikeuksiin tai muihin kaavamääräyksiin ei tehty muutoksia.

Asemakaavan tavoitteet

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 $k\text{-m}^2$:llä.

Suunnittelualueen likimääräinen 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 Oksatien ja Latvatien välissä. Molemmat kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Oksatie ja Latvatie ovat samansuuntaisia sorapäälysteisiä katuja, joiden varrella ei ole jalankulkua/tai pyöräteitä. Kadut päättyvät 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 kävellen, 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 rakennusosalalla on 23. Minimitonttikoko on 700 m². 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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 15.2.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.3.–4.4.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme lausuntoa, kaksi kannanottoa ja viisi muistutusta.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa kiinnitettiin huomiota Carunan voimajohdon etäisyyksiin, puiden ja muun kasvillisuuden säilymiseen sekä maankäyttösopimukseen. Muistutuksissa viitattiin rakennusoikeuden määrään ja kerroslukuun sekä kannettiin huolta maaperästä, hulevesistä ja näkymistä.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta vähennettiin molemmilla aloilla 350 k-m²:sta 220 k-m²:iin ja sinne sijoitettavien rakennusten kerrosluku muutettiin 1/2rIII:sta II:een,
- Eteläisemmän uuden rakennuspaikan rakennusala supistettiin siten, että etäisyys olemassa olevaan autotalliin ja takana olevaan töyrääseen tulee varmasti säilymään riittävänä,
- Kaavamääräykseen tarkennettiin voimalinjaan sekä piha-alueisiin liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan muutos

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 säilyy tasolla $e=0,20$. Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 302 k-m²:llä.

Korttelialueelle muodostetaan kolme rakennusala, joista laajin on 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen asunto-osakeyhtiö. Uusiksi rakennuspaikoiksi muodostetaan kaksi rakennusoikeudeltaan 220 k-m²:n rakennusala, joiden kerrosluku on II. 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 18 763 m².

Kokonaiskerrosala on 3 690 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta $e=0,20$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 302 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 2.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

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
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 6

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laaksolahti II:n asemakaavan

muutosehdotuksesta, alue 140308,

2

hyväksyy 15.2.2023 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Laaksolahti II - Dalsvik II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.02.2023 § 23

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, 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.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 140308c Laaksolahti II asemakaava

- 140308 Laaksoalahti II kaavaselostus
- 140308 Laaksoalahti II kaavaselostuksen liitteet