

Alue 212901

Laakakivi II

Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asianumero

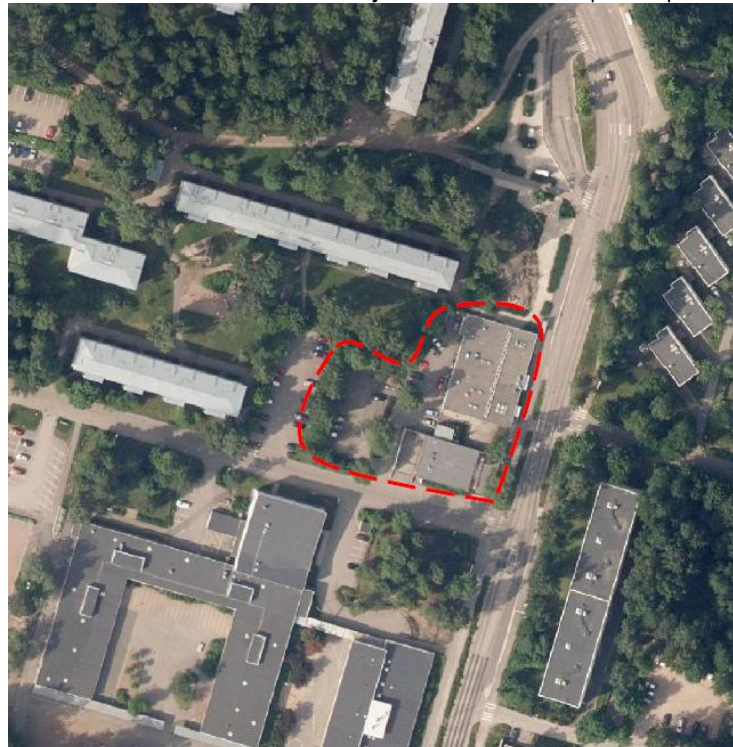
5016 /10.02.03/2014

Asemakaavan muutoksella suunnitellaan Pohjois-Tapiolaan, Louhentorin ostoskeskuksen alueelle, asuinkerrostaloja. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Kuva: suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla © Espoo kaupunki 2017.



LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa, Louhentien ja Sepontien kulmauksessa, vastapäätä Sepon koulua. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 16050 tontit 5, 6, ja 7 sekä viereinen yleinen pysäköintialue.

Alueen nykytilanne

Alue käsittää kaksi liikerakennusta ja niiden länsipuolella olevat paikoitusalueet.

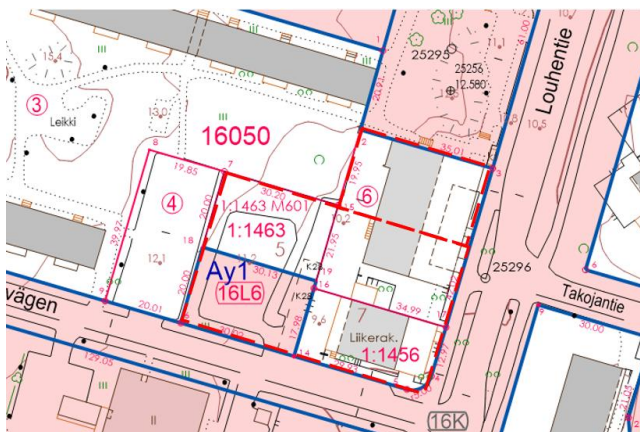
Suunnittelualueen nykyiset rakennukset ovat yksikerroksisia ja ne on rakennettu 1960- ja 1970-luvun taitteessa. Rakennukset muodostavat yhdessä Louhentorin liikekeskuksen.

Alue edustaa rakennusaikansa tyypillistä asuntoalueelle rakennettua lähikeskusta, joka liittyy kiinteästi samaan aikaan rakennettuun ympäristöönsä. Louhentorin rakennukset on suunniteltu Asuntosäätiön suunnitteluosastolla ja kummassakin on arkkitehtinä toiminut Bror Söderman.

Liikekeskuksen eteläisemmässä rakennuksessa on toiminut valintamyymälä, ensin Elanto ja myöhemmin Siwa. Nykyisin rakennus on tyhjiään. Louhentie 16:n katuun rajoittuvassa osassa on ravintola Grilli Toro, joka on ollut samalla paikalla rakennuksen valmistumisesta saakka. Rakennuksen läntisemmässä osassa toimijat ovat vaihdelleet.

Maanomistus

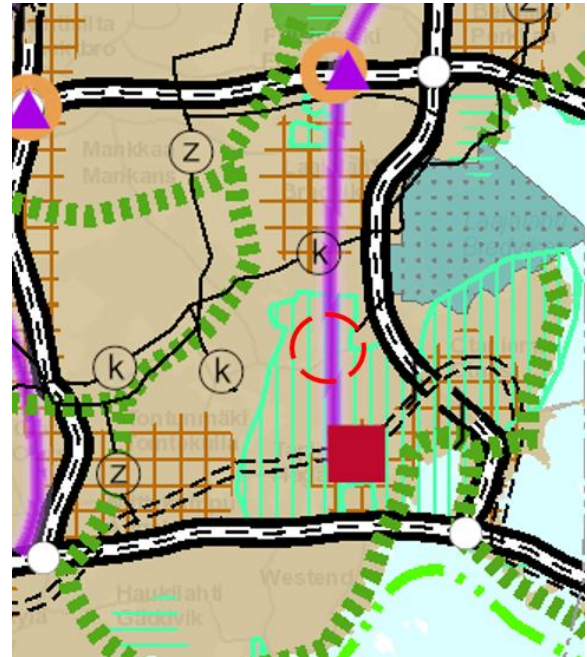
Korttelin 16050 tontit 5, 6 ja 7 ovat Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Louhentien Liiketalo Oy / Tapiolan Lämpö Oy:n omistuksessa. Yleisen pysäköintialueen ja ympärivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.



Kuva: Kaupungin maanomistus (1/2017) © Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Alueella on pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenneyhteys.



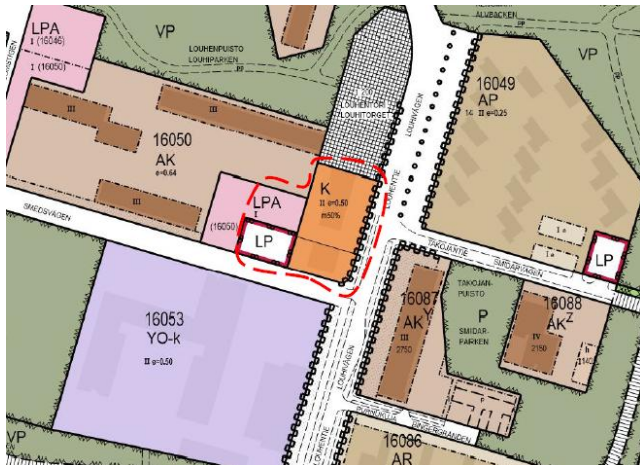
Kuva: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 1/2017 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi. Alue on kaupunkikuvallisesti arvokas alue: Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteisen vaalimiseen. Alueen kehittäminen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueen ominaisluonteen säilymiseen. Suunnittelualueetta sivuaa raideyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2017) © Espoon kaupunki.

Alueella on voimassa **Laakakivi II asemakaava** (lainvoimainen 8.2.1995). Korttelin 16050 tontit 6 ja 7 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), alueen kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,50$. Tontti 5 on autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on varattu korttelin 16050 autopaikoille ja jonka kerrosluku on I. Muutosalueeseen kuuluu myös yleinen pysäköintialue (LP).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (1/2017) © Espoo kaupunki.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta ovat 20.11.2014 hakenneet korttelin 16050 tonttien 5, 6, ja 7 maanomistajat. Espoon kaupunki on 7.11.2017 lähettämällänsä kirjeellä ilmoittanut osallistuvansa asemakaavanmuutokseen. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa alueelle enintään neljäkerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Alueen rakennusoikeudeksi tulisi 2000-3000 k-m². Suunnitelmassa tutkitaan pienen liiketilan (esimerkiksi kiosk) sijoittamista alueelle.

Suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon alueen kuulumisen Tapiolan rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Louhentorin liikekeskuksen katuun rajoituvien rakennusosien säilyttämistä selvitetään suunnittelun edetessä.

Kaavanmuutos lisää asuntonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavasta järjestettiin syksyllä 2017 alustavia neuvotteluja, joihin osallistuivat maanomistajien lisäksi edustajat tonttiyksiköstä, rakennusvalvontakeskuksesta, kaupunginmuseosta ja kaupunkisuunnittelukeskuksesta.

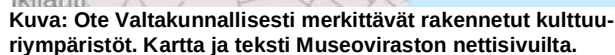
Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Alue rajautuu pohjoisessa Louhentorin torialueeseen. Lännessä ja kaakossa on kolmekerroksisia asuinkerrostaloja. Muutosalueen eteläpuolella on Sepon koulu ja koillisessa kaksikerroksisia kytkettyjä pientaloja. Luoteessa on Louhenpuisto ja sen takana neljäkerroksisia asuinkerrostaloja. Pohjois-Tapiola on rakennettu lähes kokonaan 1960-luvun aikana. Aluetta on ollut suunnittelemassa useita arkkitehtejä, mutta rakennukset edustavat suhteellisen yhtenäistä, tyypillistä 1960-luvun tyyliä. Pohjos-Tapiolan alueen rakentaminen perustuu alueella 1958 järjestettyyn Tapiolan

pohjoisten lähiöiden suunnittelukilpailuun, jonka voitti arkkitehti Pentti Ahola.

RKY (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Inventointi tulee ottaa huomioon alueiden käytön suunnittelun yhtenä lähtökohtana. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009. Kaavamuutosalue on Tapiolan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön aluerajauksen sisällä.

Suunnittelualueesta on tehty Louhentori, Louhentie 14-16 rakennushistoriaselvitys, selvityksen on tehty Arkkitehtitoimisto Livady Oy, 28.2.2014.



Alueelle on tehty kaksi luonnosvaihtoehtoa. Alustavan suunnitelman mukaan alueelle osoitetaan 2-3 enintään neljäkerroksista asuinkerrostaloa ja noin 150 k-m² liiketilaa. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 2000–3000 k-m². Ajoyhteys alueelle tulisi Sepontieltä nykyisestä liittymästä. Autopaikoitus sijoituisi nykyiselle paikalleen.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat kortteli 16050 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Olemassa olevia selvityksiä ovat mm.:
Louhentie 14-16 rakennushistoriallinen selvitys

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 5.2.-6.3.2018. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 6.3.2018 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Laakakivi II, 212901, 5916/2014) on mainittava.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa alkuvuodesta 2018. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokulutusessa mainittulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.** Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolokanana.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Tapiolan yhteispalvelupisteessä (Kulttuurialue 2) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Liisa Rouhiainen, p. 043 825 5218

Olli Koivula (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

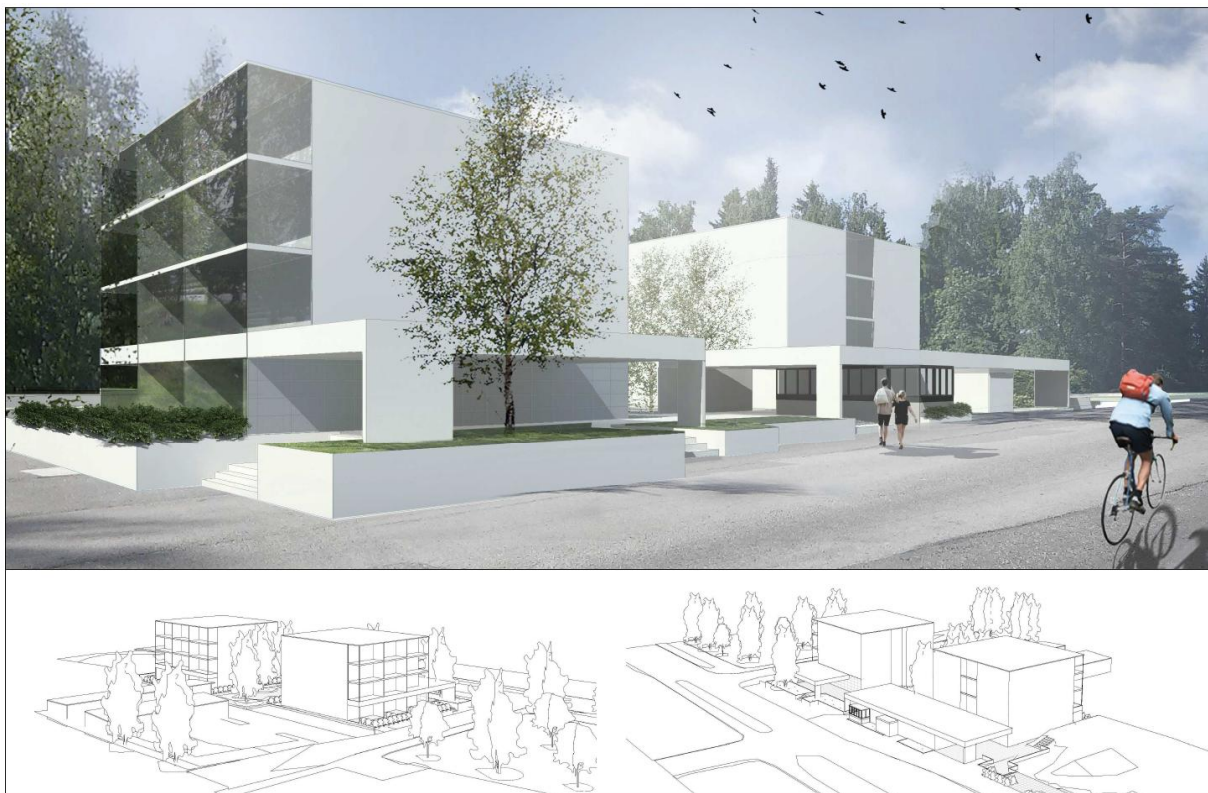
Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 8.1.2018

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA SUUNNITELMASTA

Vaihtoehto 1

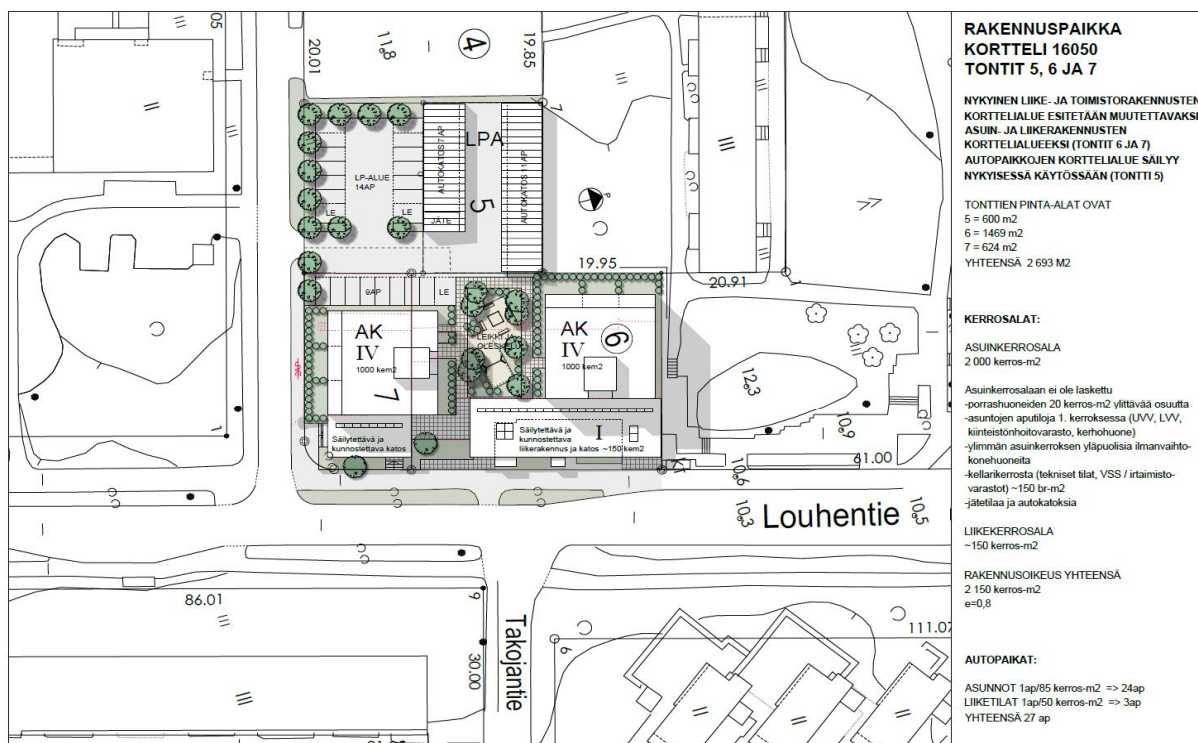


Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietäjäntie 4
02130 Espoo
tel +358 9 435 5300
www.cjn.fi
cjnark@cjn.fi

projekti LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

sisäsi
mittakaava
päämäärä

HAVAINNENÄKYMÄ
20.6.2017



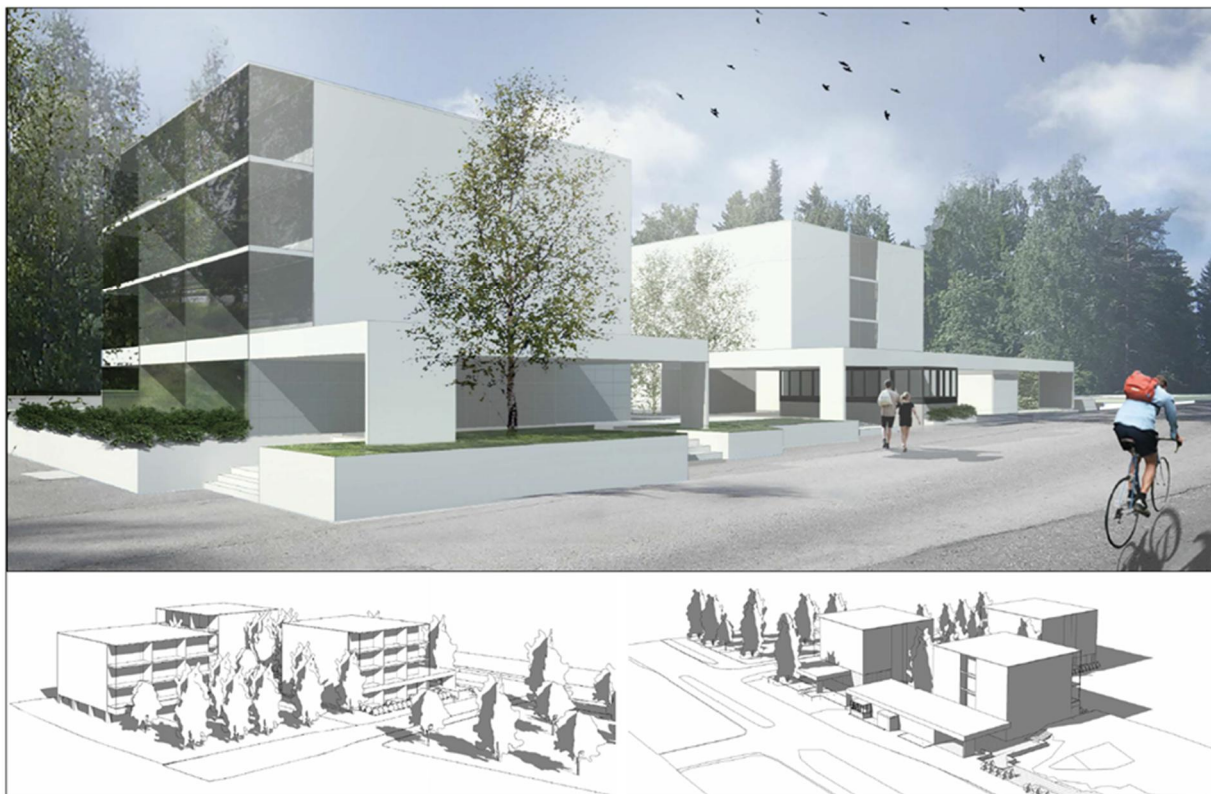
Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietäjäntie 4
02130 Espoo
tel +358 9 435 5300
www.cjn.fi
cjnark@cjn.fi

projekti LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

sisäsi
mittakaava
päämäärä

ASEMAPIIRUSTUS
1:500
20.6.2017

Vaihtoehto 2



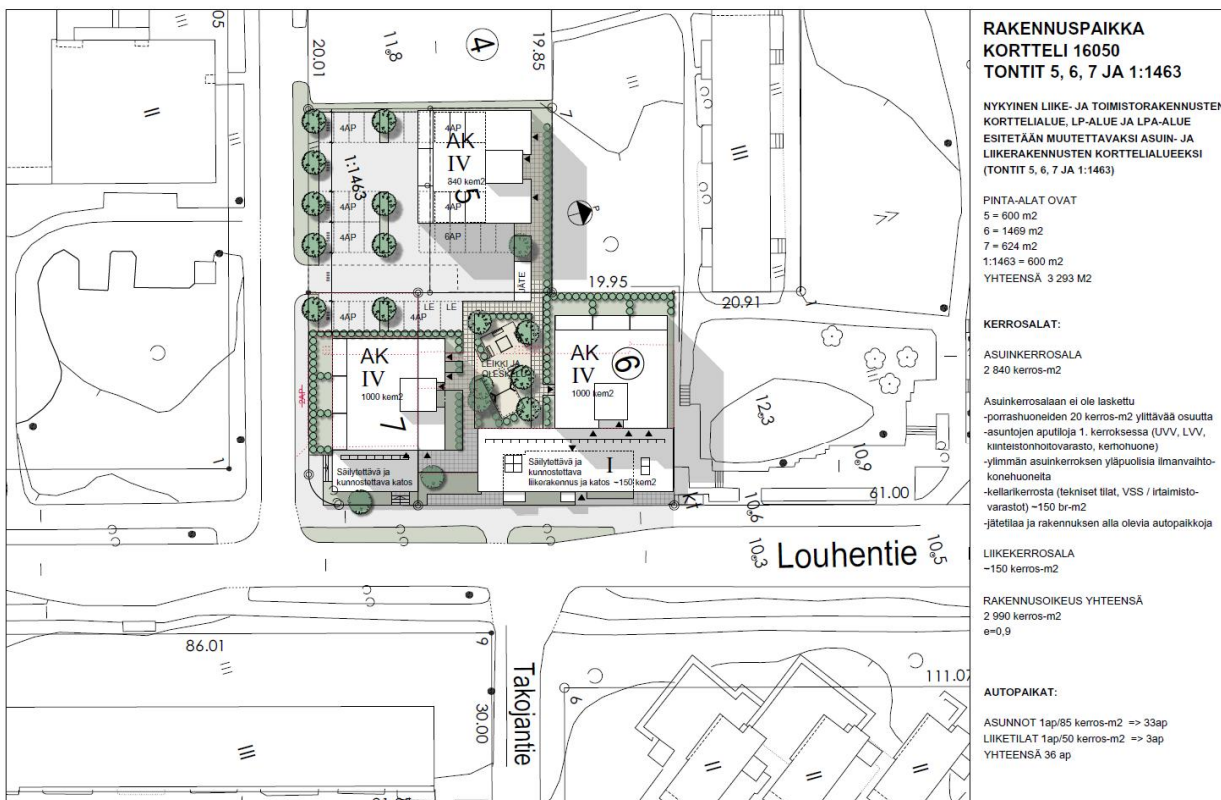
Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietokatu 4
02130 Espoo
tel. +358 9 438 5300
www.cjn.fi
cjan@cjn.fi

projekti

LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

sisältö
mittakaava
päämäärä

HAVAINNENÄKYMIÄ
-
3.8.2017



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietokatu 4
02130 Espoo
tel. +358 9 438 5300
www.cjn.fi
cjan@cjn.fi

projekti

LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

sisältö
mittakaava
päämäärä

ASEMAPIIRUSTUS
1:500
3.8.2017