

Asianumero 951/10.02.03/2021
Aluenumero 212901

Laakakivi II

Asemakaavan muutos
16. , Pohjois-Tapiola
Osa kortteli 16050 ja liikennealue

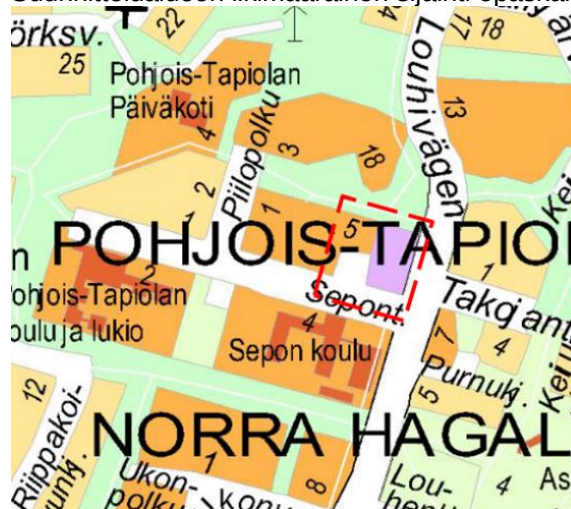
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **29. päivänä toukokuuta 2018 päivätyä ja 8.3.2021 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7169.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa, Louhentien ja Sepontien kulmauksessa, vastapäätä Sepon koulua.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti opaskartalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 31.1.2018.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 043 825 5218
Postiosoite: Faksi 09-816 24016
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Liisa Rouhiainen etunimi.sukunimi@espoo.fi
Olli Koivula

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Alueen nykytila.....	4
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	4
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Suunnittelutilanne.....	4
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
2.1.2	Maakuntakaava	4
2.1.3	Yleiskaava.....	6
2.1.4	Asemakaava.....	6
2.1.5	Rakennusjärjestys	7
2.1.6	Tonttijako.....	7
2.1.7	Rakennuskiellot	7
2.1.8	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	7
2.1.9	Pohjakartta	8
2.1.10	Alueen yleiskuvaus	8
2.1.11	Maanomistus	8
2.1.12	Rakennettu ympäristö	8
2.1.13	Luonnonolosuhteet	11
2.1.14	Ympäristön häiriötekijät.....	11
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	12
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	12
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	12
3.3	Osallisten tavoitteet	12
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	12
4.2	Mitoitus	13
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	13
4.3.1	Maankäyttö.....	13
4.3.2	Liikenne	14
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	14
4.3.4	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	14
4.3.5	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	15
4.4	Kaavan mukaiset suojelukohteet	15
4.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	15
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	15
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Rakentamisaikataulu	15
6.2	Toteutuksen seuranta.....	15
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
7.1	Suunnittelua koskevat päätökset	16
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	16
7.4	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	19

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, 5.2.2021
Liite 2	Havainnekuva
Liite 3	Katunäkymä
Liite 4	Louhentie viistokuva sovitus

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen ja Lohentien varren täydennysrakentaminen (kuva)

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

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

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 Louhutorin liikekeskuksen.

Alue edustaa rakennusaikansa tyypillistä asuntoalueelle rakennettua lähikeskusta, joka liittyy kiinteästi samaan aikaan rakennettuun ympäristöönsä. Louhutorin 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.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa alueelle kolmen, enintään neljäkerroksisen asuin-kerrostalon rakentaminen. Suunnitelmassa mahdollistetaan pienen liiketilan (esimerkiksi kiosk) sijoittamista alueelle ja noin 150 k-m² suojellun liike-, myymälä- ja toimistotilan säilyminen alueella, sekä mahdollista liiketilan laajennus noin 90 kerrosneliömetrillä. Suunnitelmassa suojellaan Louhentien varressa oleva liikerakennus ja katos.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3294 m² ja rakennusoikeus noin 3000 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Maanomistajan konsultti, Arkkitehtitoimisto CJNI Oy, laati alustavan tontinkäyttösuunnitelman liike- ja toimistorakennusten muuttamiseksi asuin-kerrostalojen korttelialueeksi 2014. Alustavaa suunnitelmaan tarkistettiin kaupunginmuseon kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Tarkistetun suunnitelman pohjalta suunnittelualueesta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 5.2.-6.3.2018.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue sijaitsee lähellä Tapiolan keskuksen palveluita ja on hyvien joukkoliikenne-nyhteyksien saavutettavissa.

2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviai-

neshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuuli-voima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.

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



Kuva: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017.

Vireillä oleva:

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jä-tettyjen valitusten perusteella.

2.1.3

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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

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. Suunnittelualueita sivuaa raideyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

2.1.4

Asemakaava

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).

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.1.10 Alueen yleiskuvaus

Alue käsittää kaksi liikerakennusta ja niiden länsipuolella olevat paikoitusalueet.

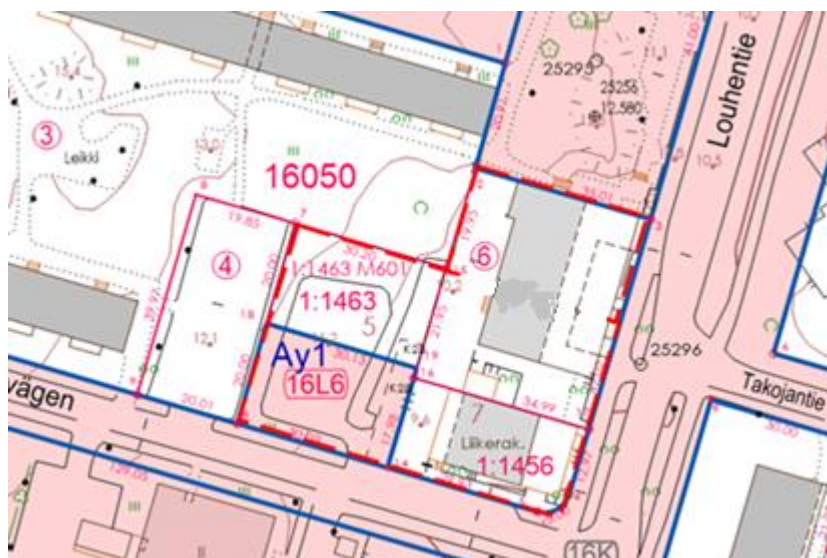
Suunnittelualueen nykyiset rakennukset ovat yksikerroksisia ja ne on rakennettu 1960- ja 1970-luvun taitteessa. Rakennukset muodostavat yhdessä Louhentorin liikekeskuksen.

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.

2.1.11 Maanomistus

Korttelin 16050 tontin 7 (418-1-1456) on Helsingin Osuus-kauppa Elannon ja tontti 6 Louhentien Liiketaloy / Tapiolan Lämpö Oy:n omistuksessa, tontti 5 (määräala 1:1463 M601) on em. tahojen yhteisomistuksessa. Yleisen pysäköintialueen (LP) ja ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.



Kuva: Kaupungin maanomistus.

2.1.12 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

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. Pohjois-Tapiolan alueen rakentaminen perustuu alueella 1958 järjestettyyn Tapiolan pohjoisten lähiöiden suunnittelukilpailuun, jonka voitti arkkitehti Pentti Ahola.

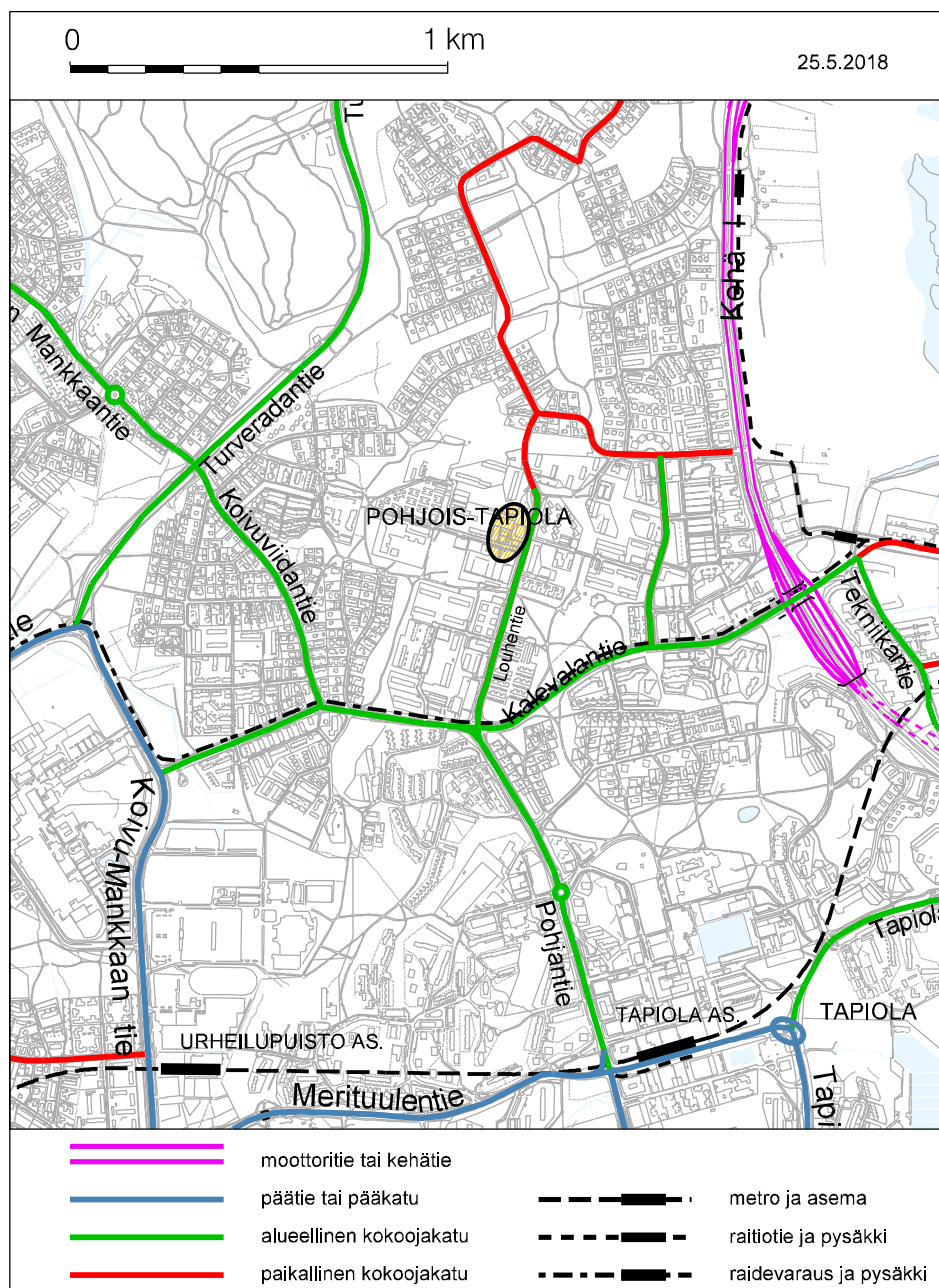
Kaupunki-/taajamakuva

Pohjois-Tapiolalle on tyypillistä matalien ja tiiviiden pientaloryhmien ja korkeampien (III-IV krs) lamellitalojen vuorottelu. Katuja ja asuntoalueita reunustavat puustutukset. Poikkeuksen tekevät Pohjantorin ja Louhentorin liikekeskukset, jotka avautuvat suoraan Louhentielle muodostaen julkisen tilan katunäkömässä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alue rajautuu Louhentiehen ja Sepontiehen. Louhentie on alueellinen kokoojaku, jonka liikennemäärä on n. 3000 ajon./arkivrk. Sepontie on päätyvä tonttikatu. Alueelle on yhteys tonttiliittymän kautta Sepontieltä. Louhentieltä liittyminen on kielletty kaavan liittymäkiellon seurauksena.

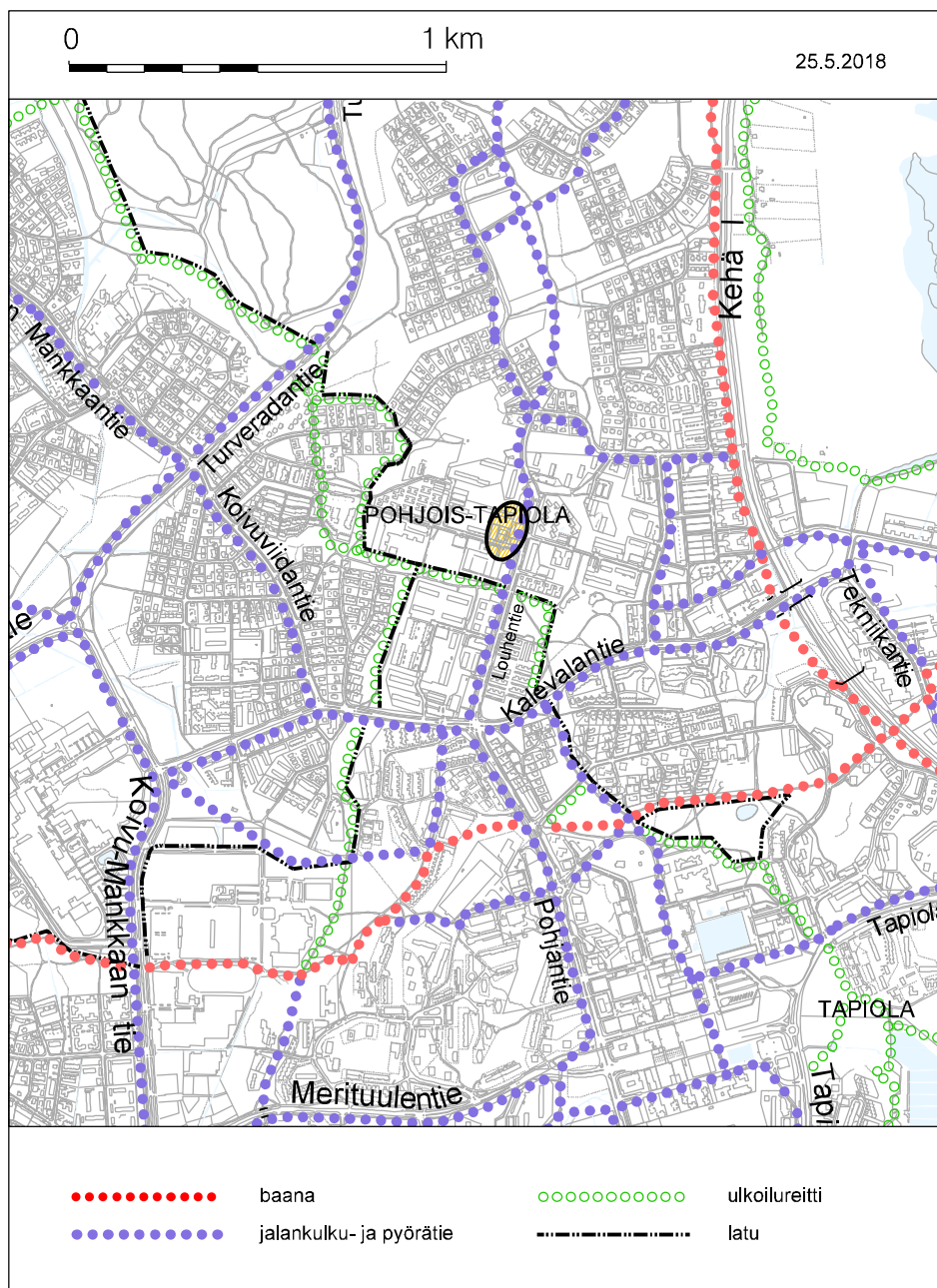


Kuva: Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko.

Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen kohdalla Louhentien molemmilla puolilla on rakennettu jalankulku- ja pyörätie. Pohjoiseen suuntaan kadun itäpuolen päällystetty yhteys katkeaa Louhentorin bussipysäkin kohdalla ja yhdistyy suoja tiellä länsipuolelle.

Kadun länsipuolen yhteys kuuluu pyöräilyn pääreitti-tasoon, joka yhdistää Tapiolan ja Laajalahden. Sepontieellä on eteläreunassa jalkakäytävä.



Kuva: Kevyen liikenteen tavoiteverkko.

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

Alueen nykyinen liikenne kulkee Louhentieltä Seponteille, josta on ajo paikoitusalueelle. Samasta paikasta on ajo liike- ja toimistotilojen huoltoon.

Julkinen liikenne

Nykyinen bussiliikenteen tarjonta on hyvä. Louhentien bussipysäkeillä pysähtyy Espoon sisäiset linjat 111 (Otaniemi-Hyljelahti) sekä 113 (Leppävaara-Tapiola).

Tapiolan metroasema on n. 1,5 km etäisyydellä. Nykyisen runkolinja 550:n pysäkki Kehä I:llä on 1 km etäisyydellä, sama etäisyys on tulevalle Raide-Jokerin Maarin pysäkeille.

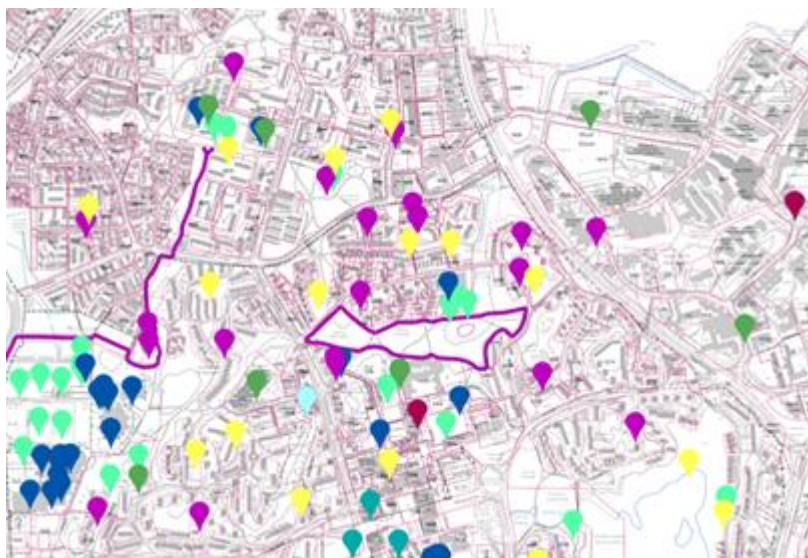
Palvelut

Suunnittelualueetta vastapäätä, Sepontien ja Louhentien kulmauksessa on alakoulu (Sepon koulu) ja Sepontien päässä on Pohjois-Tapiolan koulu ja lukio. Naapuri korttelissa, Piilopolun päässä, on Pohjois-Tapiolan päiväkoti.

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Pohjantorilla n. 300 m etelään. Suunnittelualueella on ravintola (Grilli Toro), jonka toiminnan jatkaminen on mahdollista alueen rakentumisen jälkeenkin.

Tapiolan keskustan palveluihin ja metroasemalle on noin 1,5 km ja Otaniemen metriasemalla noin 1,7 km.

Tapiolan asukaspuisto on nurkan takana, ositteessa Louhentie 4.



Kuva: Palvelukartta Espoon kaupunki

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka.

2.1.13 Luonnonolosuhteet

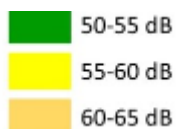
Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

2.1.14 Ympäristön häiriötekijät

Louhentien liikenne aiheuttaa liikennemelua suunnittelualueen itäosaan.



Kuva: Liiketeen päivämelu Espoon kaupunki.



3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaavamuuoksella tiivistetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden ja palvelujen alueella mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.5.2016 valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen 2015 - 2019.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Tavoitteena on, että alueella ei tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Kaavassa säilytetään Louhentien reunassa olevat, vanhaan liikekeskukseen liittyvät, rakennelmat, katokset ja osa liikerrakennusta, joita pidetään kaupunkinäköymän kanalta merkittävinä. Uusien rakennusten massoittelu ja korkeus esitetään maltillisena. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita, niiden jäsentelyn ja materiaalin tulee sopia Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön sekä säilytettäviin katoksiin ja rakennelmiin.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä mielipidettä. Jätetyissä mielipiteissä kahdessa pidettiin kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen muuttavan alueen väljää luonnetta ja neljäkerroksisia rakennuksia liian korkeina.

Yhdessä mielipiteessä pidettiin esitettyä suunnitelmaa sopivana RKY-alueelle ja yhdessä kiinnitettiin huomiota Sepontien liikenteen lisääntymiseen rakentamisen myötä ja vaarantavan Seponkoulun oppilaiden turvallisuutta.

Kaavan ehdotusvaiheessa jätettiin kaksi muistutusta, toisessa pidettiin suunnitelmaa liian tiiviinä rakennettuun kulttuuriympäristöön ja toisessa yleisten pysäköintialueiden vähenemistä huonona ratkaisuna.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Suunnitelmalla lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden ja palvelujen alueella.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen, 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Muutoksessa esitetään Louhentiehen rajoittuvan liikerrakennuksen osan säilyttämistä ja mahdollistetaan sen laajentaminen, sekä katoksen ensisijaista säilyttämistä, jos katos joudutaan purkamaan, tulee sen tilalle rakentaa vastaava katos.

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajien aloitteesta. Kaava-alue rajoittuu lännessä 3-kerroksiin asuinkerrostaloihin, Louhentien itäpuolella on kaksi-kerroksisia pientaloja ja kolmekerroksisia asuinkerrostaloja, etelässä, kadun toisella puolella on Seponkoulu.

Asemakaavan muutos liittyy laajempaan aluetarkasteluun. Noin 300 m etelään suunnittelualueesta on vireillä toinen kaavamuuotos, joka sisältää kahden 5-kerroksien asuinkerrostalon rakentamisen.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 3300 m².

Kokonaiskerrosala on noin 3000 k-m², josta asuinrakentamista noin 2800 k-m², 150 k-m² liike-, myymälä- ja toimistotilaa sekä liiketilan laajentaminen noin 90 k-m² ja 80 k-m² myymälätilaa. Rakentaminen vastaa tonttitehokkuutta 0,90.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 2000 k-m².

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten tulee julkisivuiltaan ja väriykseltään sopia säilytettävien rakennusten ja rakennelmien kanssa. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Suunnitelmassa esitetään suojeltaviksi Louhentie reunassa olevat rakennelmat ja katokset sekä osa alkuperäistä liikerakennusta (Grilli Toro noin 150 k-m² +laajennus 90 k-m²).

Parvekkeita ei saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle.

Louhentien ja Sepontien kulmauksessa olevan rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen jätehuoltotiloja, kerho-, varasto-, sauna-, teknisiä- ja kiinteistön huoltotiloja sekä rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle hissi- ja ilmanvaihtohuoneita, porrashuoneiden 20 k-m² ylittävän osan kerroksissa sekä rakennuksen alla olevia autopaikkoja. Näitä rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja ei oteta huomioon autopaikkoja laskettaessa.

Tontille on rakennettava leikkiin ja oleskeluun sopivia yhteisiä alueita vähintään 10 m²/100 k-m² kohti. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Tonttien jätehuoltotilat, leikkipaikat, huoltoajoreitit saa kiinteistön välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen tontin alueelle. Piha-alueet tulee suunnitella kokonaisuutena kulkureitteineen, istutuksineen, materiaaleineen ja korkeustasoineen tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/asuinkerroslana 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5/asunto, 1 ap/100 k-m² liiketilaa varten ja 1ap/75 k-m² toimistotilaa varten.

Pyöräpaikkoja 1pp/30 asuinkerrosala kuitenkin vähintään 2 pp paikkaa asuntoa kohti. Liiketilaa varten on pyöräpaikkoja rakennettava 1pp/40 k-m² ja toimistotiloja varten 1pp/50 k-m².

Pyöräpysäköinti tulee mahdollistaa myös ulkona. Pysäköintipaikat tulee jäsenellä pensasistutuksin.

4.3.2 Liikenne

Alueelle on ajoyhteys Sepontieltä tonttiliittymän kautta. Tonttiliittymä sijaitsee n. 50 m etäisyydellä Louhentien liittymästä. Kaikki autopaikat, joita asuminen sekä liiketilat (3 ap) edellyttävät, sijaitsevat maantasossa kaavamuutosalueen länsipuolella.

Yleisiä autopaikkoja kaavan mukainen asuinrakentaminen velvoittaa 3 autopai-
kan verran. Kolme kpl yleisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa Sepontien varteen.
Paikkojen siirtäminen uuden tonttiliittymän länsipuolelle kauemmaksi Louhen-
tiestä voi olla perusteltua, jos nykyisen kadunvarsipaikkojen paikalle tehdään
jalkakäytävä (Sepontien pohjoisreuna).

Noin 100 metrin etäisyydellä Sepon kentän vieressä on myös yleisiä paikkoja n. 25 kpl, joista osa on varattu koulun henkilökunnalle. Louhentien toisella puolella Takojantiellä on lisäksi yleisiä autopaikkoja kadun varressa.

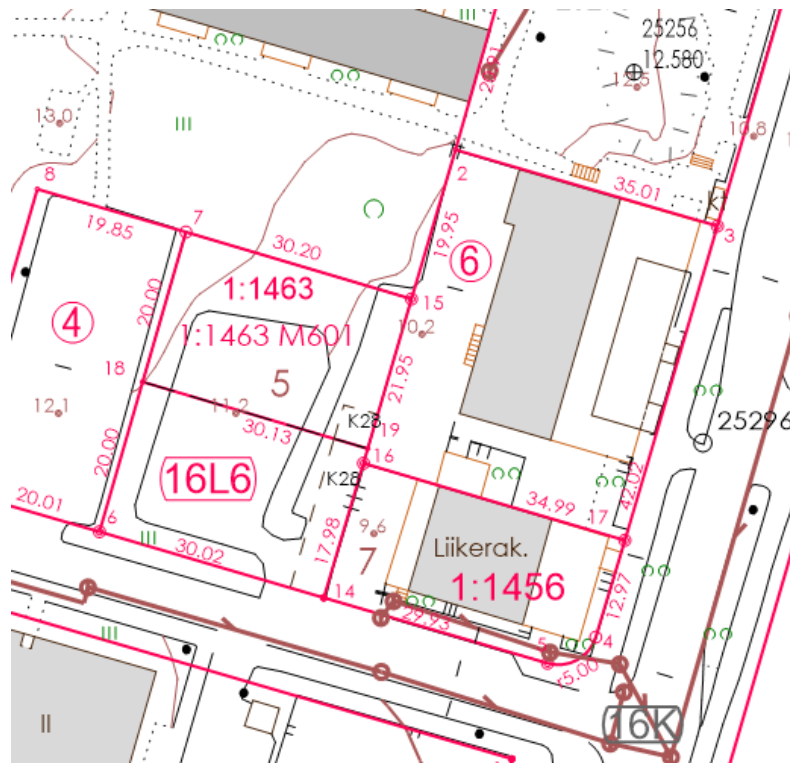
4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka.

Hulevesijärjestelyt

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus tilavuuden tulee olla puoli kuutiometri (0,5 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättöntä pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Suunnittelualueen kaakkoisossa on, kaupungin toimesta, rakennettu sadevesiviemäri. Johtojen siirtämisestä on neuvoteltava johtojen omistajan kanssa.



Kuva: Ote johtokartasta.

4.3.4 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualueen maaperä on moreenia. Moreenin paksuus on yli metrin, ja sen alla on kallio. Alue on normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2).



Kuva: Yhdistetty maaperä- ja rakennettavuuskartta.

4.3.5 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Suunnitelmassa esitetään Louhentien puoleinen osa liikerakennuksesta suojeltavaksi ja katos ensisijaisesti suojeltavaksi, jos katos kuitenkin joudutaan purkamaan, tulee sen tilalle rakentaa alkuperäistä vastaava katos.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Louhentien liikenne aiheuttaa liikennemelua suunnittelualueen itäosaan. Liikerakennus suojaa oleskelupihaa Louhentien liikennemelulta.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnitelmalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta hyvien palvelujen ja saavutettavuuden alueella. Rakennusten massoitella, korkeudella ja sijoittelulla pyritään minimoimaan uudisrakennusten vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uusien asuinrakennusten tuottama liikenteen kasvu jää arvion mukaan alle 100 henkilöautomaatkaan/vuorokausi. Liikenteen lisäys on sen verran pientä, että toimivuus- ja turvallisuusongelmaa ei tule.

Suunnitelmalla ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Nykyisen rakennuksen purkaminen ja uusien rakennusten rakentaminen alkaa kaavan voimaantulon jälkeen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee kaavan asettamat tavoitteet ja määräykset ottaa huomioon.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 8.1.2018.

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

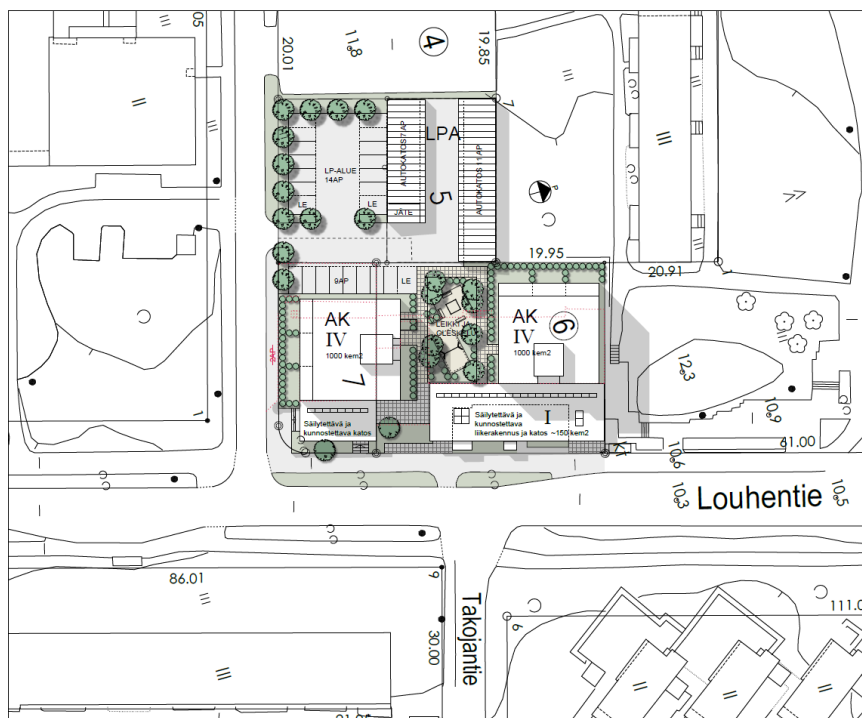
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 5.2.-6.3.2018.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot**Suunnittelu**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajan konsultin, Arkkitehtitoimisto CJNI Oy ja kaupunginmuseon kanssa.

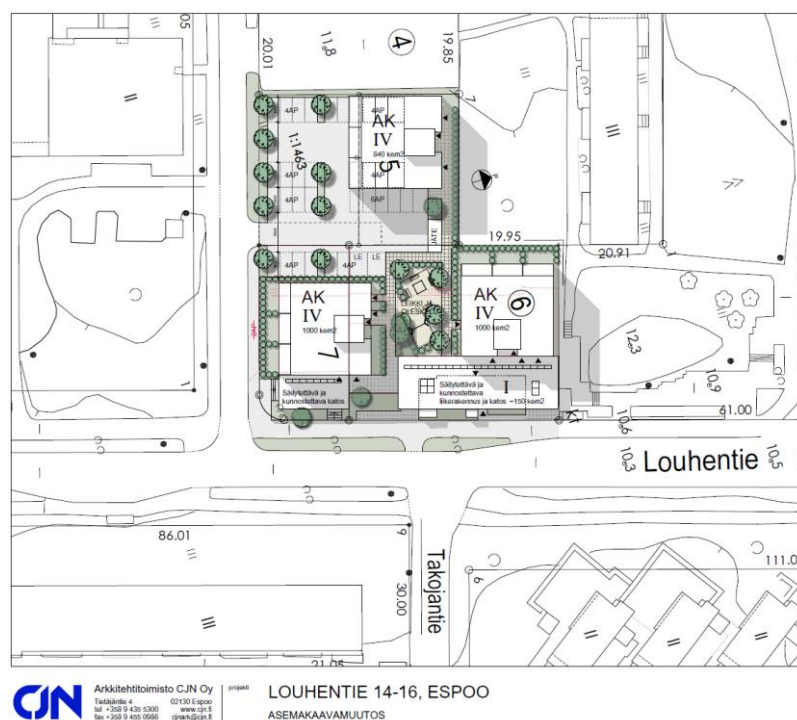
Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut Liisa Rouhiainen ja liikenteen osalta Olli Koivula.



Arkkitehtitoimisto C.J.N. Oy
Tietäjäntie 4
02130 Espoo
tel. +358 9 435 5300
www.cjn.fi
fax +358 9 455 0966
cjn@cjn.fi

projekti LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

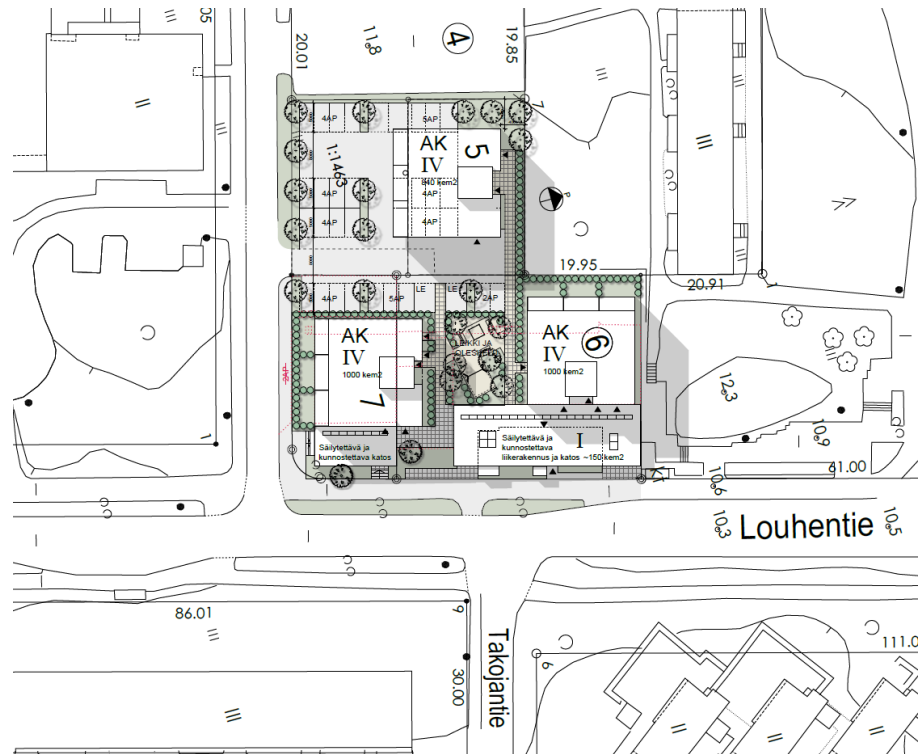
Kuva: Suunnitelma vaihtoehto 1 vuodelta 2017.



Arkkitehtitoimisto C.J.N. Oy
Tietäjäntie 4
02130 Espoo
tel. +358 9 435 5300
www.cjn.fi
fax +358 9 455 0966
cjn@cjn.fi

projekti LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

Kuva: Suunnitelma vaihtoehto 2 vuodelta 2017.



Kuva: Tarkistettu suunnitelma vaihtoehti 2, vuodelta 2018.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- 8.1.2018 Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- 5.2.-6.3.2018 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä (MRA 30 §)
- 29.5.2018 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa.
- 18.6.-6.7. ja 30.7.-10.8.2018 Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti.
- 27.3.2019 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavamuutoksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.
- 8.3.2021 Tarkistusesitys kaupunginhallitukselle.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Liisa Rouhiainen
Asemakaavasuunnittelija

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	049 Espoo	Täyttämispvm	05.02.2021
Kaavan nimi	Laakakivi II		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.05.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	212901
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3294	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3294	100,0	3080	0,94	0,0000	2035
A yhteensä	0,3294	100,0	3080	0,94	0,3294	3080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2091	-1045
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1203	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

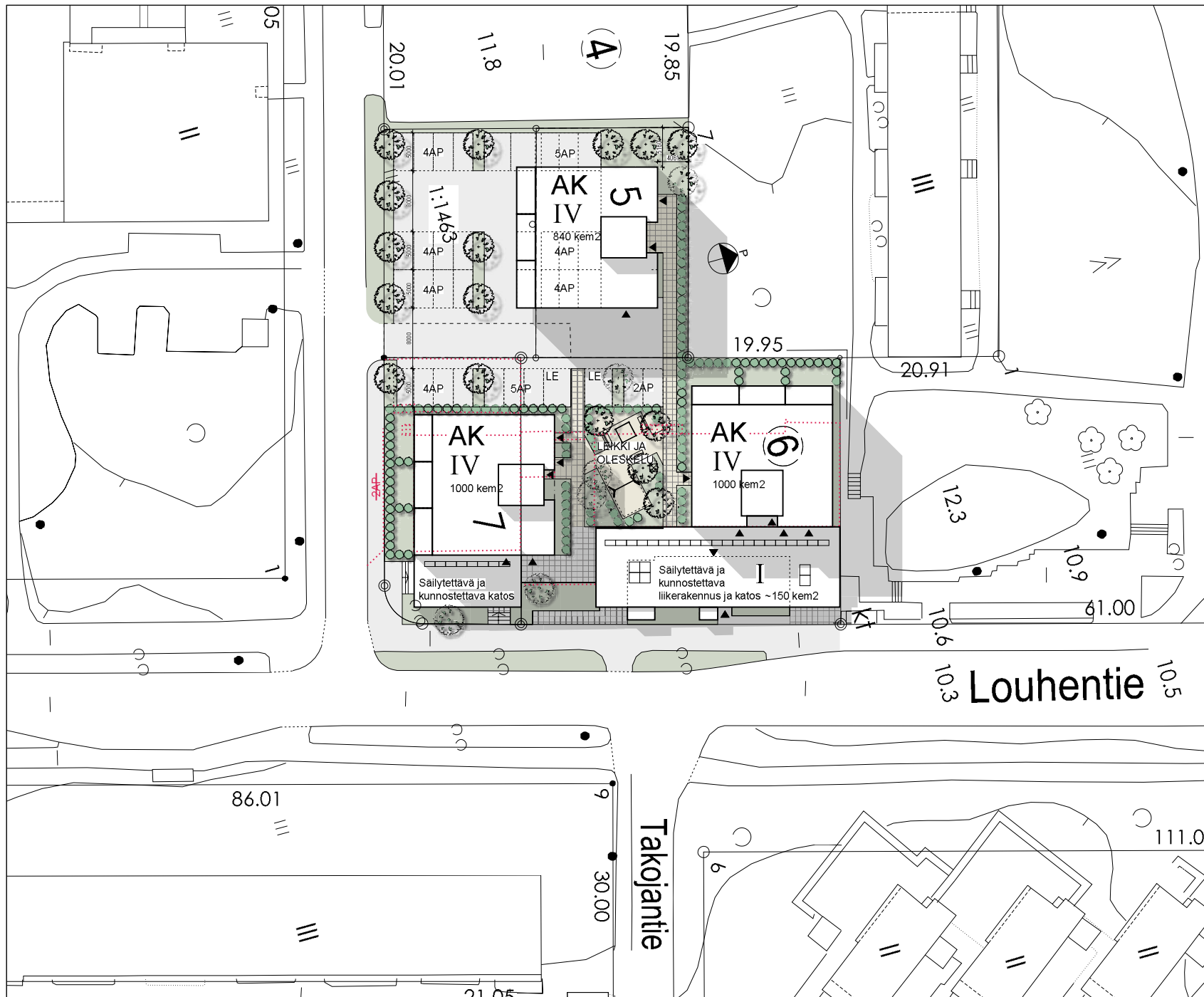
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	150	150	150

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3294	100,0	3080	0,94	0,0000	2035
A yhteensä	0,3294	100,0	3080	0,94	0,3294	3080
AK	0,3294	100,0	3080	0,94	0,3294	3080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2091	-1045
K					-0,2091	-1045
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1203	
LP					-0,0600	
LPA					-0,0603	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	150	150	150
Asemakaava	1	150	150	150



RAKENNUSPAIKKA KORTTELI 16050 TONTIT 5, 6, 7 JA 1:1463

NYKYINEN LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN
KORTTELIALUE, LP-ALUE JA LPA-ALUE
ESITETÄÄN MUUTETTAVAKSI ASUIN- JA
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUEEKSI
(TONTIT 5, 6, 7 JA 1:1463)

PINTA-ALAT OVAT

5 = 600 m²
6 = 1469 m²
7 = 624 m²
1:1463 = 600 m²
YHTEENSÄ 3 293 M²

KERROSALAT:

ASUINKERROSALA
2 840 kerros-m²

Asuinkerrosalaan ei ole laskettu
-porrashuoneiden 20 kerros-m² ylittävää osuutta
-asuntojen aputiloja 1. kerroksessa (UVV, LVV,
kiinteistönhoitovarasto, kerhuhuone)
-ylimmän asuinkerroksen yläpuolisia ilmanvaihto-
konehuoneita
-kellarikerrosta (tekniset tilat, VSS / irtaimisto-
varastot) ~150 br-m²
-jätetilaa ja rakennuksen alla olevia autopaikkoja

LIIKEKERROSALA
~150 kerros-m²

RAKENNUSOIKEUS YHTEENSÄ
2 990 kerros-m²
e=0,9

ASUNTOJEN MÄÄRÄ:
33 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan)

AUTOPAIKAT:

ASUNNOT 1ap/85 kerros-m² => 33ap
LIIKETILAT 1ap/50 kerros-m² => 3ap
YHTEENSÄ 36 ap



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Metsänneidonkuja 6 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

sisältö
mittakaava
päivämäärä

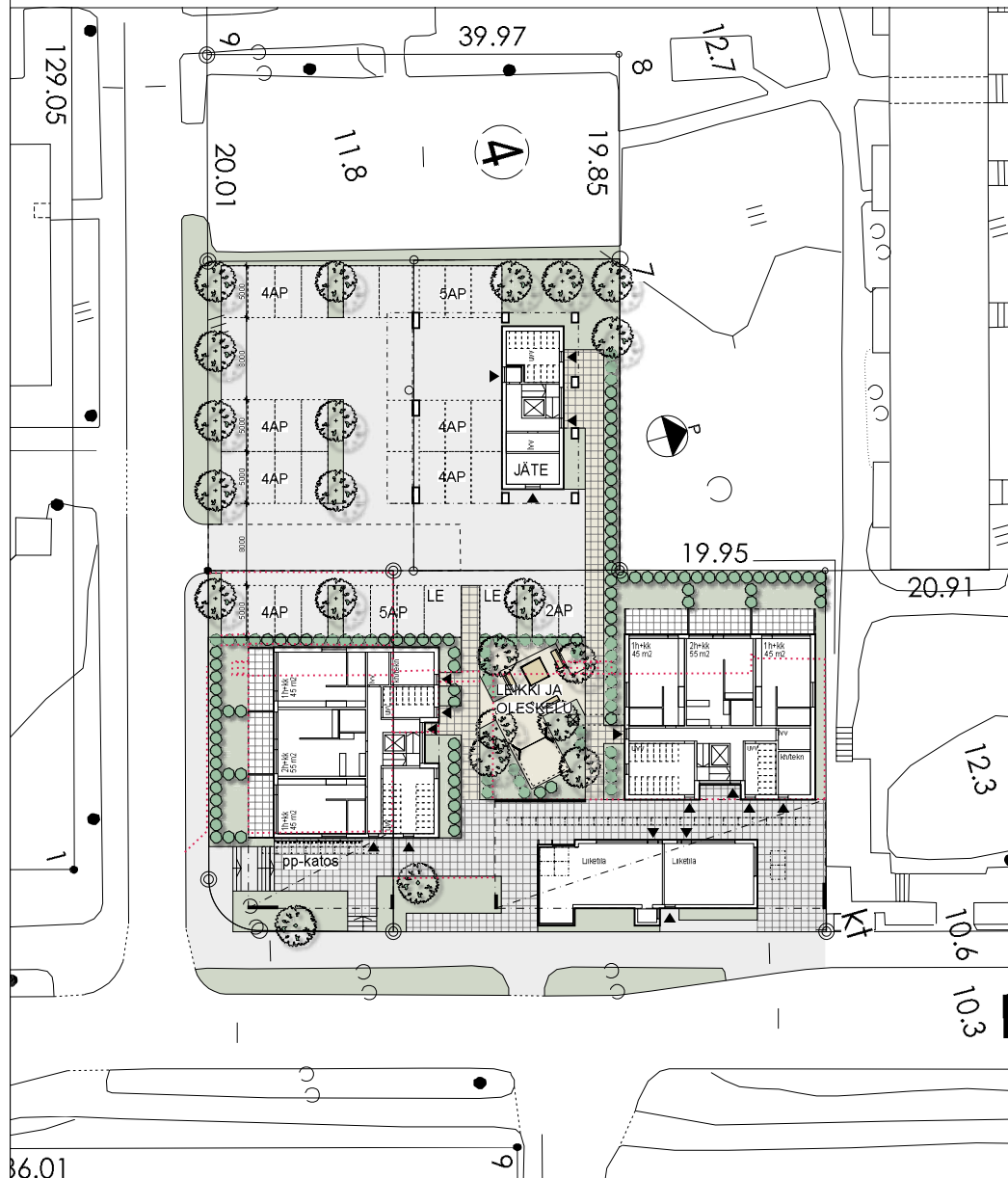
ASEMAPIIRUSTUS
1:500
21.3.2018

MAANTASOKERROS

1.KERROS: ASUNNOT 322 kerros-m², LIIKETILA 150 kerros-m²

PORRASHUONEET JA KULKUTILAT, ULKOILUVÄLINE-, LASTENVAUNU- JA KIINT.HUOLTOVARASTOT SEKÄ KERHOHUONE 340 m². VAIN 3 x 20 m² PORRASHUONEISTA LASKETTU KERROSALAAN.

TEKNISET TILAT JA VSS / IRTAIMISTOVARASTOT KELLARISSA. AUTOPAIKKOJA 36 KPL

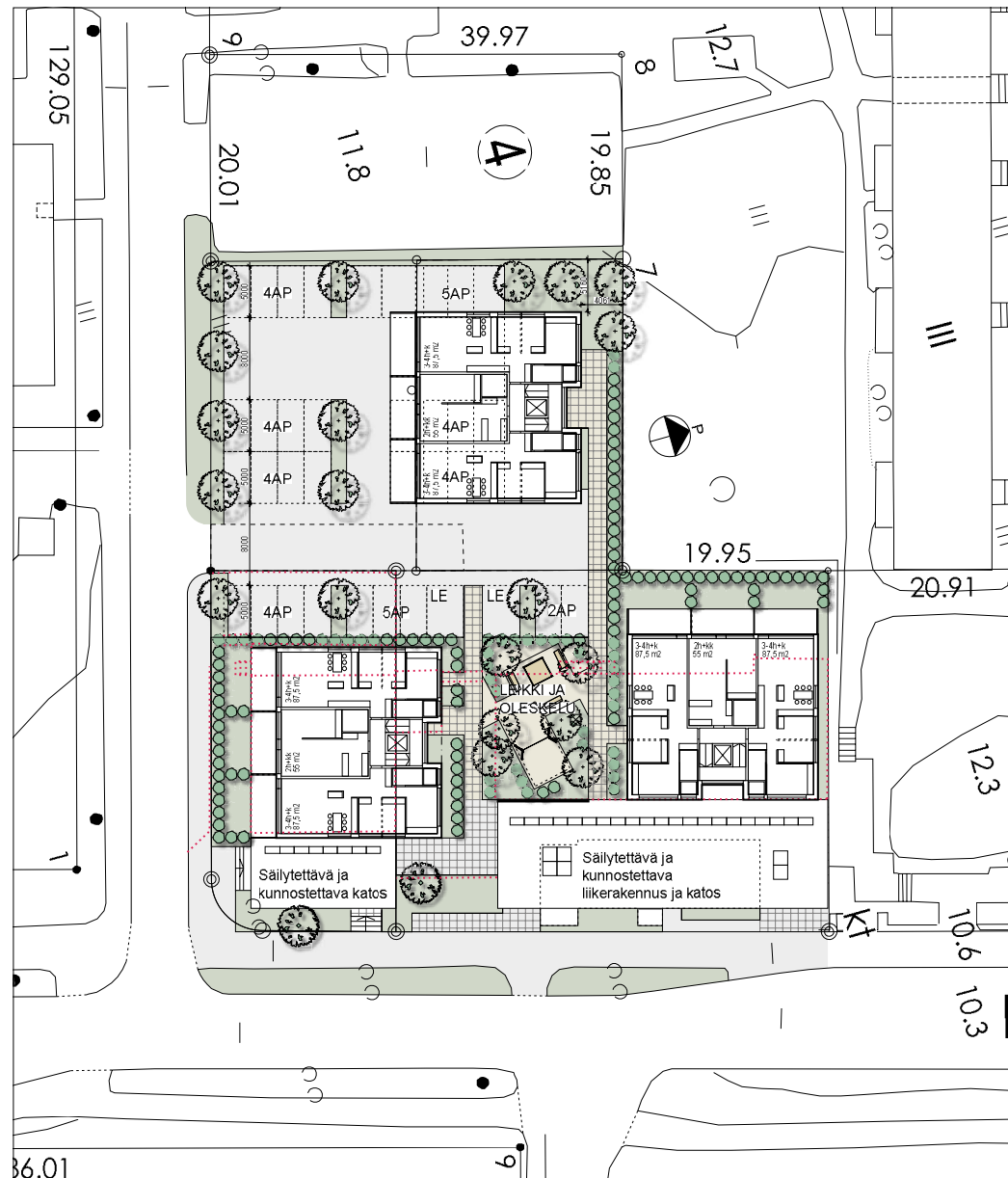


2 - 4. KERROKSET

ASUNNOT 3 x 273 kerros-m² / KERROS

PORRASHUONEIDEN YLI 20 m² YLITTÄVÄÄ OSAA EI OLE LASKETTU MUKAAN KERROSALAAN

ASUINRAKENNUSTEN KERROSALA YHTEENSÄ 2 840 kerros-m²



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Metsänneidonkuja 6 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

LOUHENTIE 14-16, ESPOO

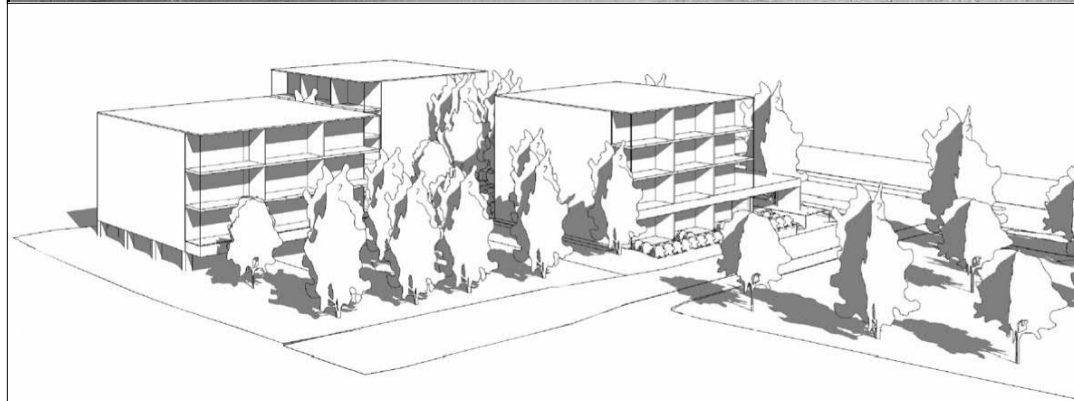
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

sisältö
mittakaava
päivämäärä

POHJAKAAVIOT

1:500

21.03.2018



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietäjäntie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

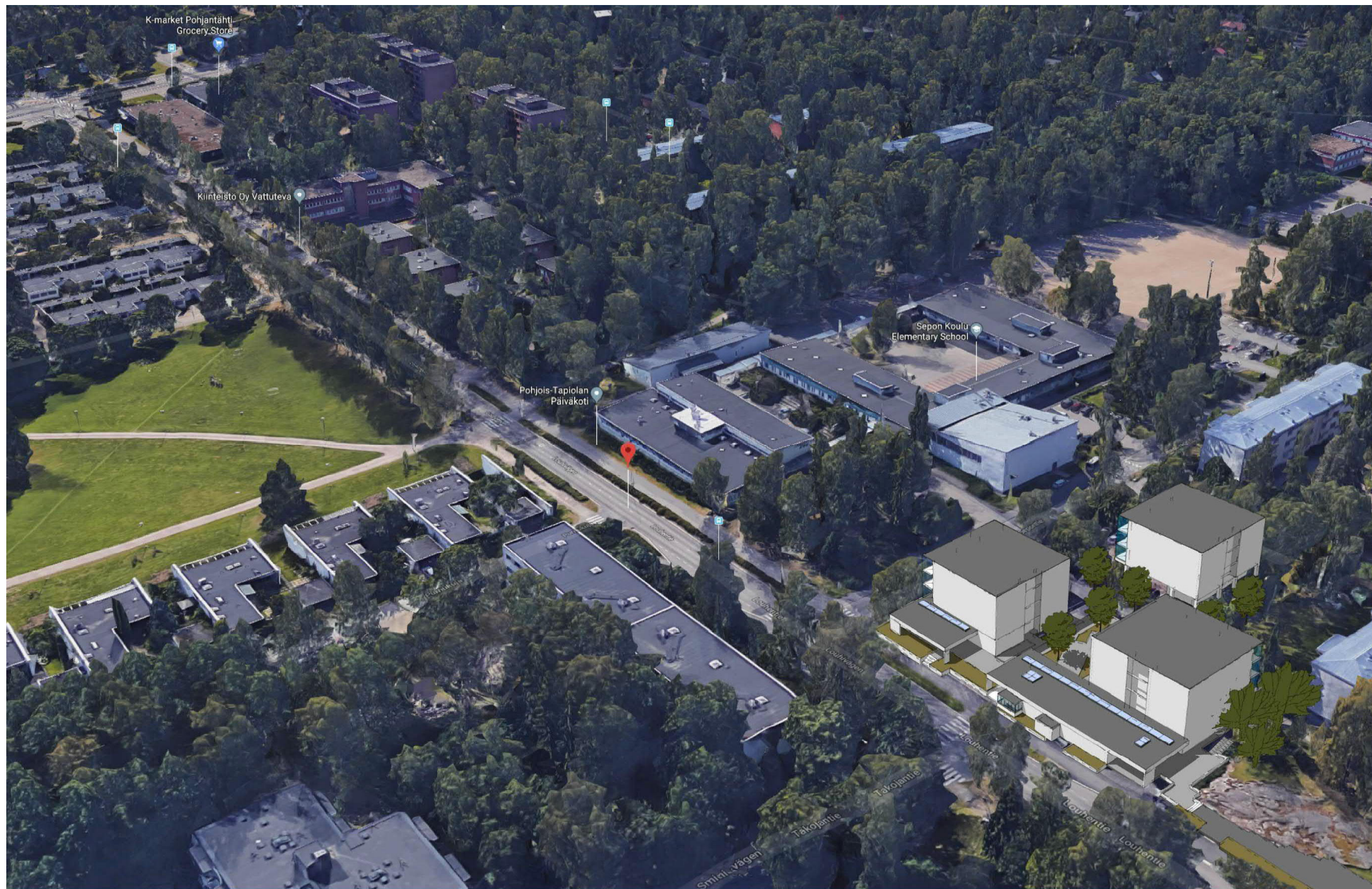
projekti

LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOS

sisältö
mittakaava
pöytäkäsi

HAVAINNENÄKYMÄ

3.8.2017



Arkkitehtitoimisto CJN Oy
Tietäjantie 4 02130 Espoo
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi
fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

projekti

LOUHENTIE 14-16, ESPOO
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

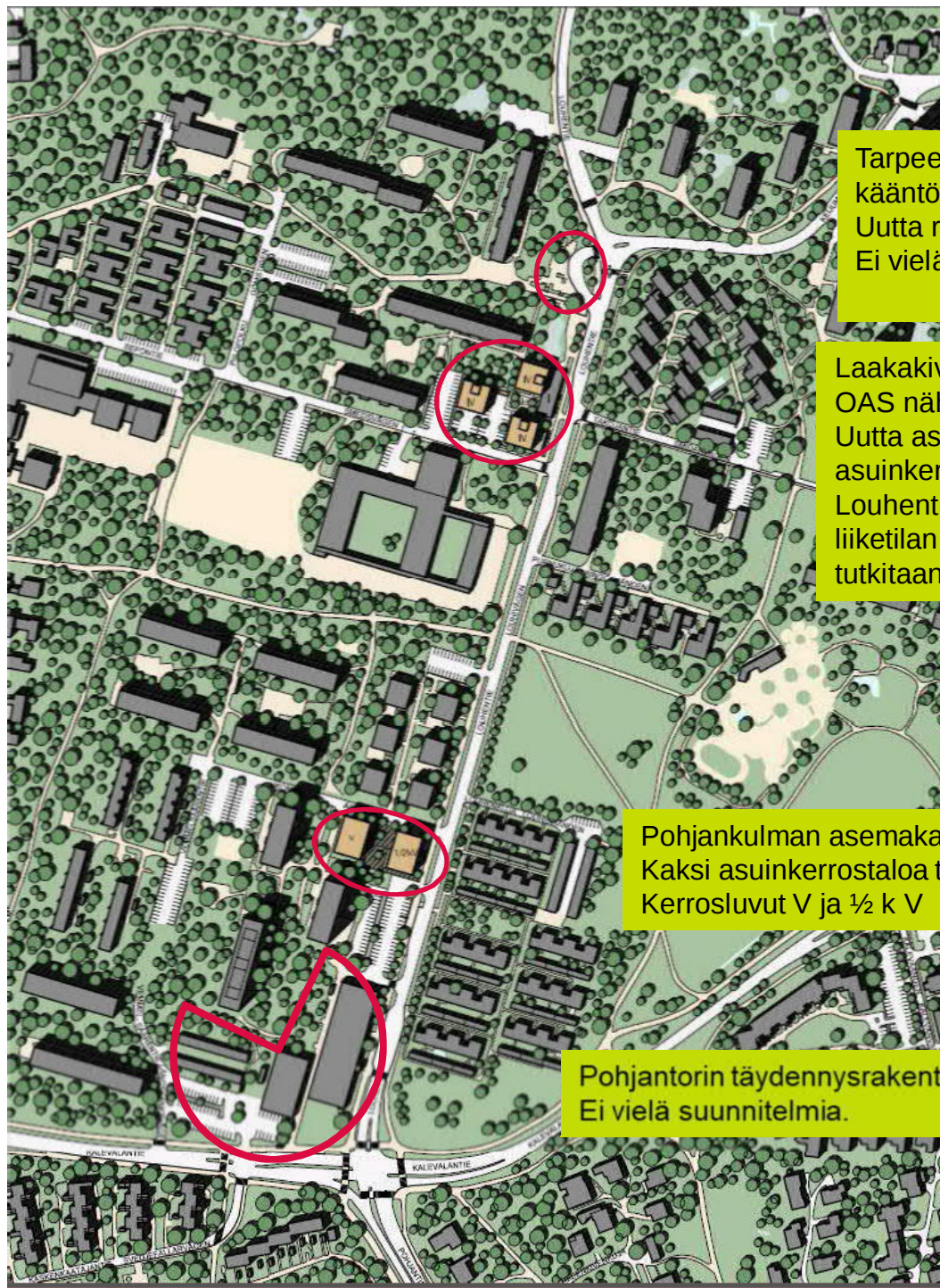
sisältö
mittakaava
päivämäärä

VIISTOKUVA KOILLISESTA

17.01.2018

LOUHENTIEN VARSI

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN



Tarpeettomaksi käynyt linja-autojen kääntöpaikka.
Uutta rakentamista tutkitaan.
Ei vielä suunnitelmia.

Laakakiven asemakaavan muutos.
OAS nähtävillä 5.2. – 6.3.2018
Uutta asumista Louhentorille. 2 – 3
asuinkerrostaloa. Kerrosluku IV.
Louhentien suuntaisen pienen
liiketilän ja katoksen säilyttämistä
tutkitaan.

Pohjankulman asemakaavan muutos. KSL 14.3.2018.
Kaksi asuinkerrostaloa toimistorakennuksen paikalle.
Kerrosluvut V ja ½ k V

Pohjantorin täydennysrakentamista tutkitaan.
Ei vielä suunnitelmia.