

Asianumero 80/10.02.03/2021
(4583/10.02.03/2019)
(880/10.02.03/2017)

Aluenumero 140308

Laaksolahti II

Asemakaavan muutos

60. kaupunginosa, Laaksolahti
Osa kortteleita 60083, 60084, virkistysalue

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

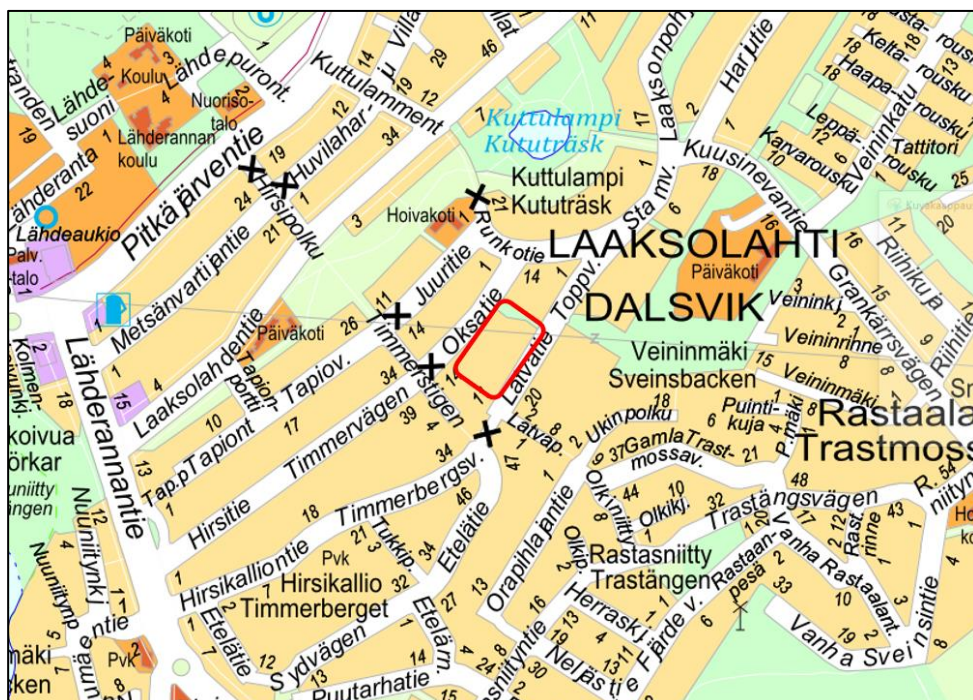
Aluenro 140300 Hyväksytty 23.6.1976
Aluenro 140307 Hyväksytty 26.2.2007

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7461.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laaksolahdessa, Oksatie ja Latvatien välissä, osoitteessa Latvatie 11.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja alun perin 20.2.2017, mutta hakemus uusittiin täydennettynä 3.10.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu alun perin 19.2.2018 päivättyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla sekä valmisteluaineistolla, mutta tiedotus uusittiin nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.3.2020.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Juha Miettinen, asemakaavainsinööri

Annika Tuominen, maisemasuunnittelu

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	6
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	6
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	7
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	9
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Rakennettu ympäristö	12
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	12
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	12
2.11.3	Palvelut	13
2.12	Liikenne	13
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	13
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	14
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	15
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	16
2.12.5	Liikenneturvallisuus	17
2.13	Luonnonolosuhteet	17
2.14	Suojelukohteet	18
2.15	Ympäristön häiriötekijät	18
3	Asemakaavan tavoitteet	18
3.1	Maanomistajan / 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	Virkistys- ja suojaviheralueet	19
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	19
4.4	Liikenne	20

4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	20
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	20
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	20
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	20
4.4.5	Esteettömyys	20
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	21
4.6	Luonnonympäristö	21
4.7	Suojelukohteet.....	22
4.8	Ympäristön häiriötekijät	22
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	22
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
6	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Rakentamisaikataulu	24
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24
6.4	Sopimukset.....	24
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	24
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	24
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	24
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	25
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	25
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	25
7.4	Käsittelyvaiheet	25

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Laaksolahti II 140308.

Selvitykset

140308 Laaksolahti II Luontolausunto 2021. Faunatica.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualan erillispientalojen korttelialueella on 1974-1978 valmistuneita yksi-kerroksisia pientaloja, joista 11 on kahden asunnon ja 2 yhden asunnon taloa. Lisäksi alueella on autotalleja ja parkkialuetta. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualan pohjoisosassa, puistoalueena olevalla osalla, kasvaa pääosin puustoa. Alueen läpi ei kulje polkuja. Faunatican luontoläusunnon (2021) mukaan alueelta havaitut luontoarvot edustavat ns. tavanomaista luontoa. Liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen rakentamissuunnitelman kohteilla on hyvin epätodennäköistä.

Suunnittelualan läpi kulkee voimalinja. Osa alueesta on jyrkkää rinnettä laskeutuen luoteeseen. Täydennysrakennettavaksi suunnitelluilla alueen osilla kasvaa puustoa.

Suunnittelualan ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Lähiympäristössä on Kuttulammenpuisto, jossa myös leikkipaikkoja. Lähimpään päiväkotin on matkaa noin 0,5 km ja lähimpään kouluun noin 1 km. Lähimmät päivittäiskaupat sijaitsevat Lähderannassa noin 1 km päässä.

Suunnittelualan liikenteellinen sijainti on Oksatien ja Latvatien välissä. Molemmat kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Kulku näille kaduille tapahtuu Runkotietä pitkin, joka taas on paikallisten kokoojakatujen Kuusinevantien ja Laaksonpohjantien liittymäkohdasta erkaneva katu. Laaksonpohjantie yhdistyy paikalliseen kokoojakatuun, Laakso-lahdentiehen, joka yhdistyy lounaispäästään Lähderannantiehen (alueellinen kokoo-jakatu) ja pohjoispäästään Pitkäjärventiehen (pääkatu). Kuusinevantie yhdistyy kaak-koispäästään Riihiniityntiehen, joka on pääkatu.

Oksatie ja Latvatie ovat samansuuntaisia sorapäällysteisiä katuja, joiden varrella ei ole jalankulku- ja/tai pyöräteitä. Kadut päätyvät eteläosastaan ajoneuvoliikenteeltä, mutta mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn lounaaseen, kohti Lähderannantietä. Oksatie muuttuu samalla Hirsitiekseksi ja Latvatie Hirsikalliontieksi. Suunnittelualan lähi-kaduillakaan ei pääasiassa ole kävely- ja pyöräteitä. Kadut ovat kuitenkin suhteellisen lyhyitä ja päätyviä tonttikatuja.

Suunnittelualan lähistöllä ei ole asemakaavassa varattua yleistä pysäköintiä. Katujen kapeus voi vaikeuttaa myös mahdollisen kadunvarsipysäköinnin toteutusta. Alueen joukkoliikennedyteet ovat kohtalaiset. Aluetta ympäröivien isojen katujen var-silla on varsin toimiva bussiliikenne Espoon sisällä sekä Helsingin ja Vantaan suun-tiin.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos koskee saman maanomistajan (asunto-osakeyhtiö) omistamia tonttia 49-60-84-6 sekä puistokiinteistöjä 49-413-5-352 ja 49-413-5-359. 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 nousee $e=0,20$:stä $e=0,21$:een. Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 562 $k\text{-m}^2$:llä.

Korttelialueelle muodostetaan kolme rakennusala, joista laajin on 1970-luvulla rakennettu 23 asunnon erillispientalojen asunto-osakeyhtiö. Uusiksi rakennuspaikoiksi muodostetaan kaksi rakennusoikeudeltaan 350 $k\text{-m}^2$:n rakennusala, joiden kerros-luku on $\frac{1}{2}r_{III}$. Rakennuspaikkojen sijoittumiseen vaikuttaa alueen topografia sekä tontin läpi kulkeva voimajohto. Uusien rakennuspaikkojen myötä alueen pohjoisreunassa sijainnut kapea puistoalue poistuu asemakaavasta.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli tontin maanomistajalta 3.10.2019. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.3.-23.4.2020.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä 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 tuotantoon ja sen logistisiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

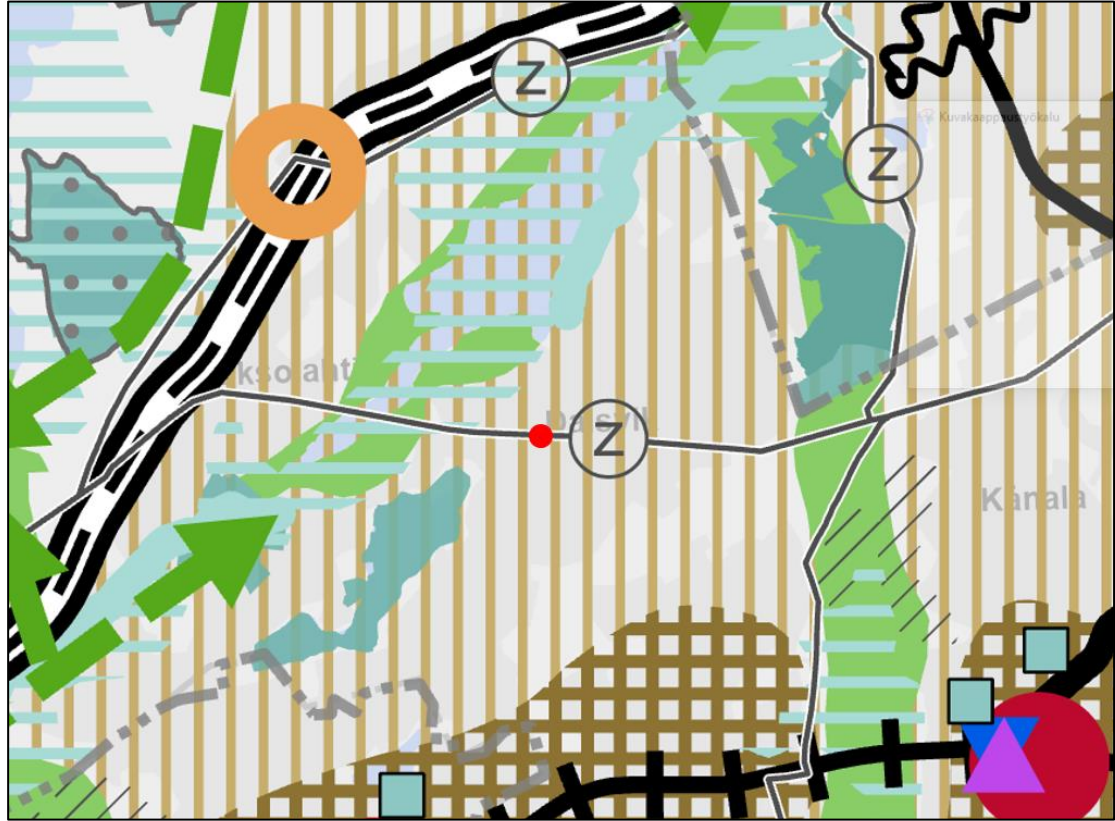
2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijaitsee ruskealla pystyviivoituksella merkityllä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan keskustien 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.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi.

Kaava-alueen läpi on lisäksi osoitettu 110 kV:n voimajohdon linjaus.



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella pisteellä.

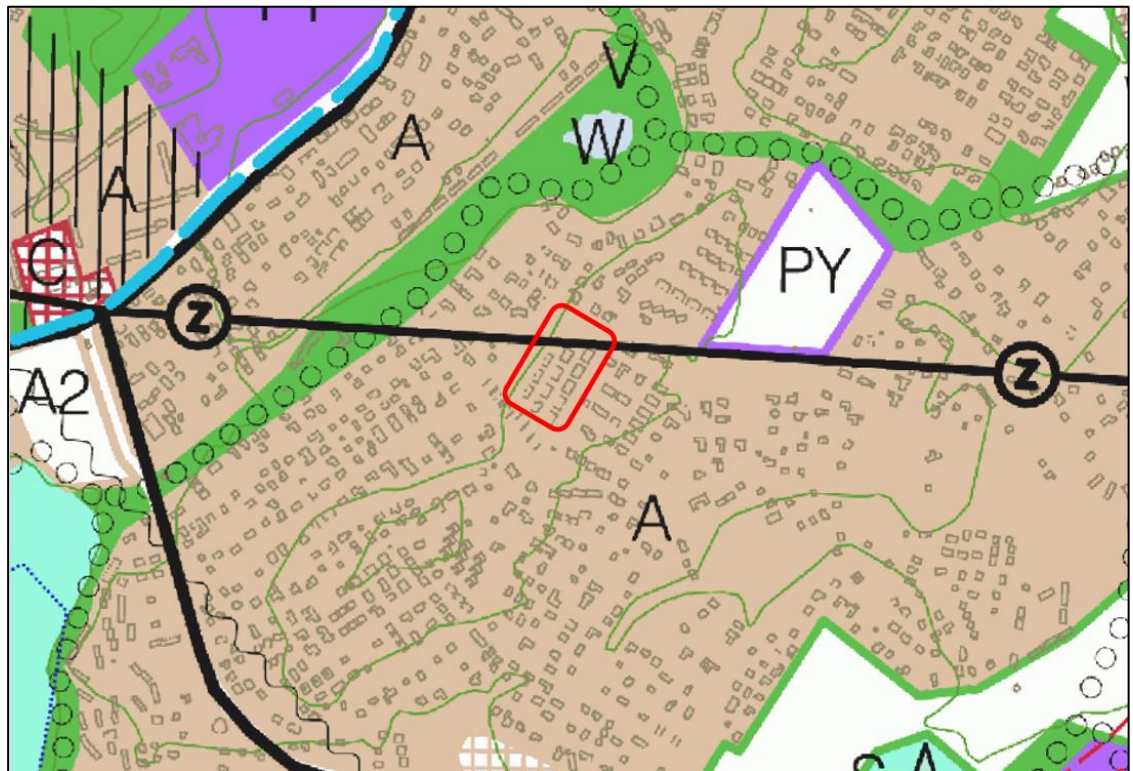
2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa alue on varattu 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 sähkönsiirtolinjan rakentamiseen.



Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

Vireillä oleva:

Espoon yleiskaava 2060

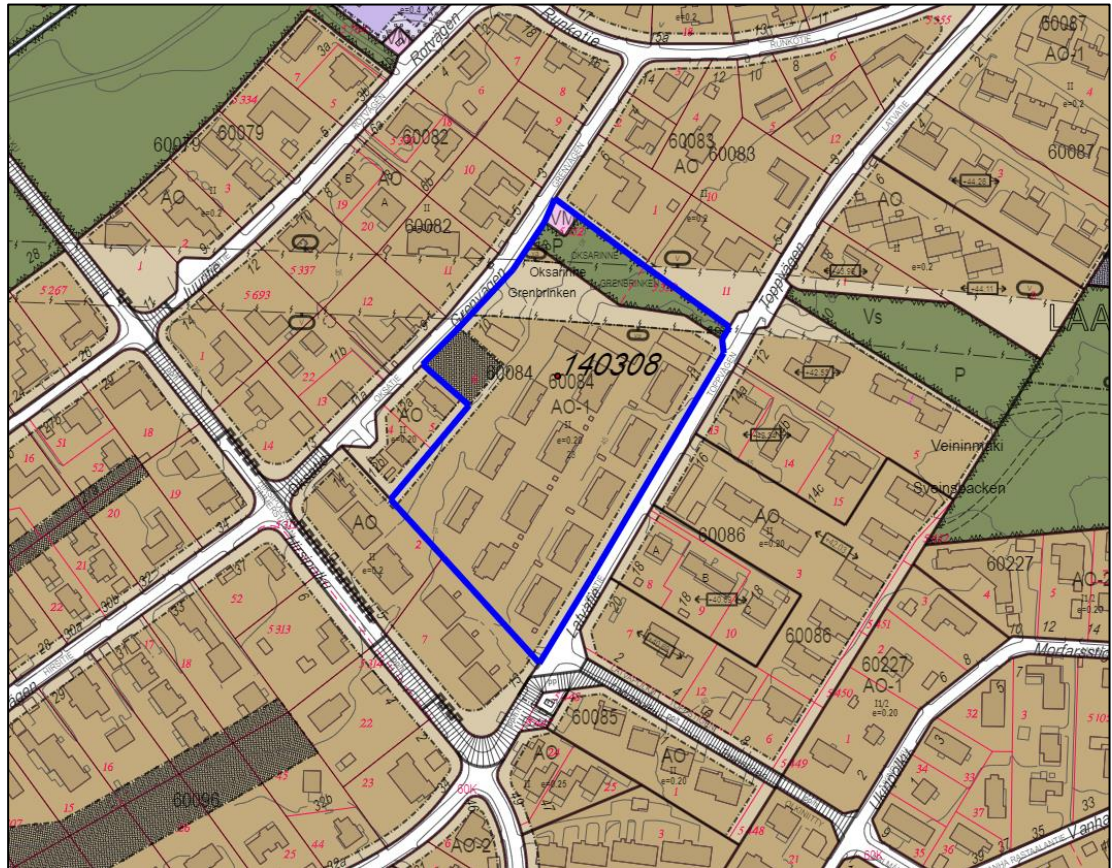
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

2.4

Asemakaava

Suunnittelualue 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 rakennuslalla on 23. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 / asunto. Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA. 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.



Kuva 4. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

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.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

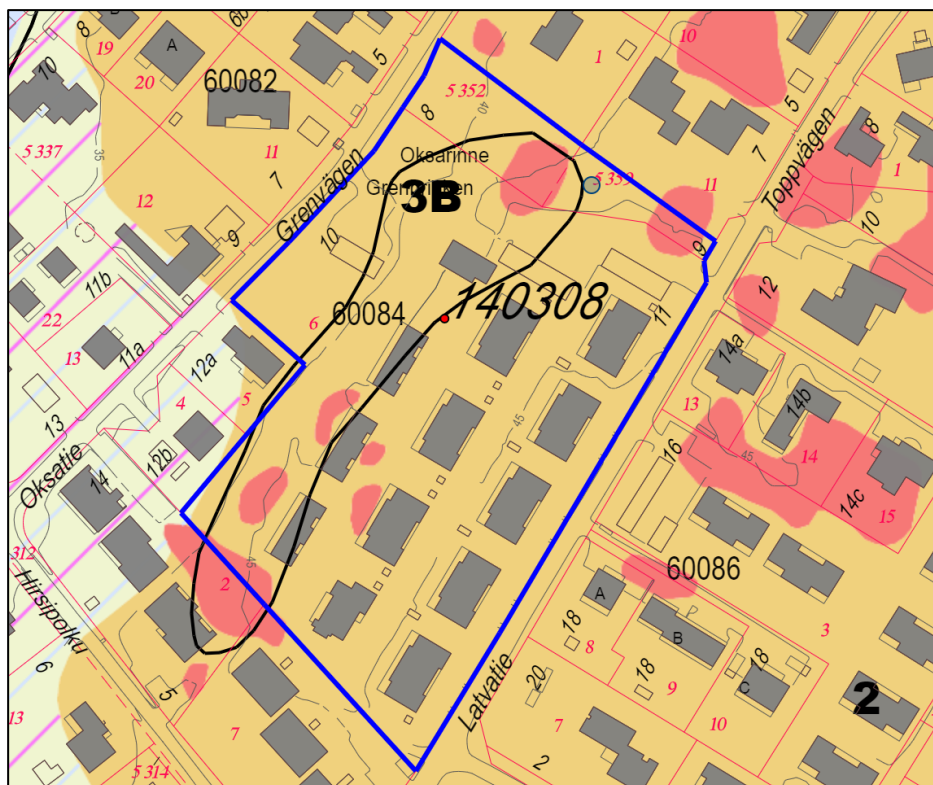
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

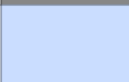
Kaava-alue koostuu tontista 49-60-84-6 sekä tiloista 49-413-5-352 ja 49-413-5-359. Kaikki edellä mainitut kiinteistöt omistaa asunto-osakeyhtiö Latvatie 11.

2.10 Maaperä

Alueen maaperä koostuu pääosin moreenista (kellertävä väri) ja pieneltä osin kalliosta (punainen väri). Rakennettavuusluokituksen mukaan suurin osa kaava-alueesta on normaalisti rakennettavaa (luokka 2) ja vain osittain vaikeasti rakennettavaa rinne- maastoa (luokka 3B).



Kuva 5. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

MAAPERÄKARTAN VÄRIT		
KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0.5 m	Ka	
Pohjamaalaji		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	

Kuva 6. Maaperäkartan selitteet.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on osa pääosin sotien jälkeen muodostunutta Laaksolahden pientaloaluetta ja kuuluu siten kiinteänä osana olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Pääosa suunnittelualuetta on erillispientalojen tontti, jossa sijaitsee 11 kahden asunnon ja 2 yhden asunnon asuintaloja. Talot on rakennettu vuosien 1974-1978 välisenä aikana. Lisäksi alueella on autotalleja ja parkkialuetta. Nämä sijoittuvat sekä Latvatien että Oksatien puoleisille tontin osille. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Erillispientalojen tontti kuuluu kortteliin 60084.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on kaksi pienehköä rakentamatonta puistoaluetta. Tähän on asemakaavassa osoitettu myös tilavaraus muuntamolle, jota ei ole toistaiseksi rakennettu. Muuntamoalue kuuluu kortteliin 60083.

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee alueen läpi kulkeva voimalinja.

2.11.3 Palvelut

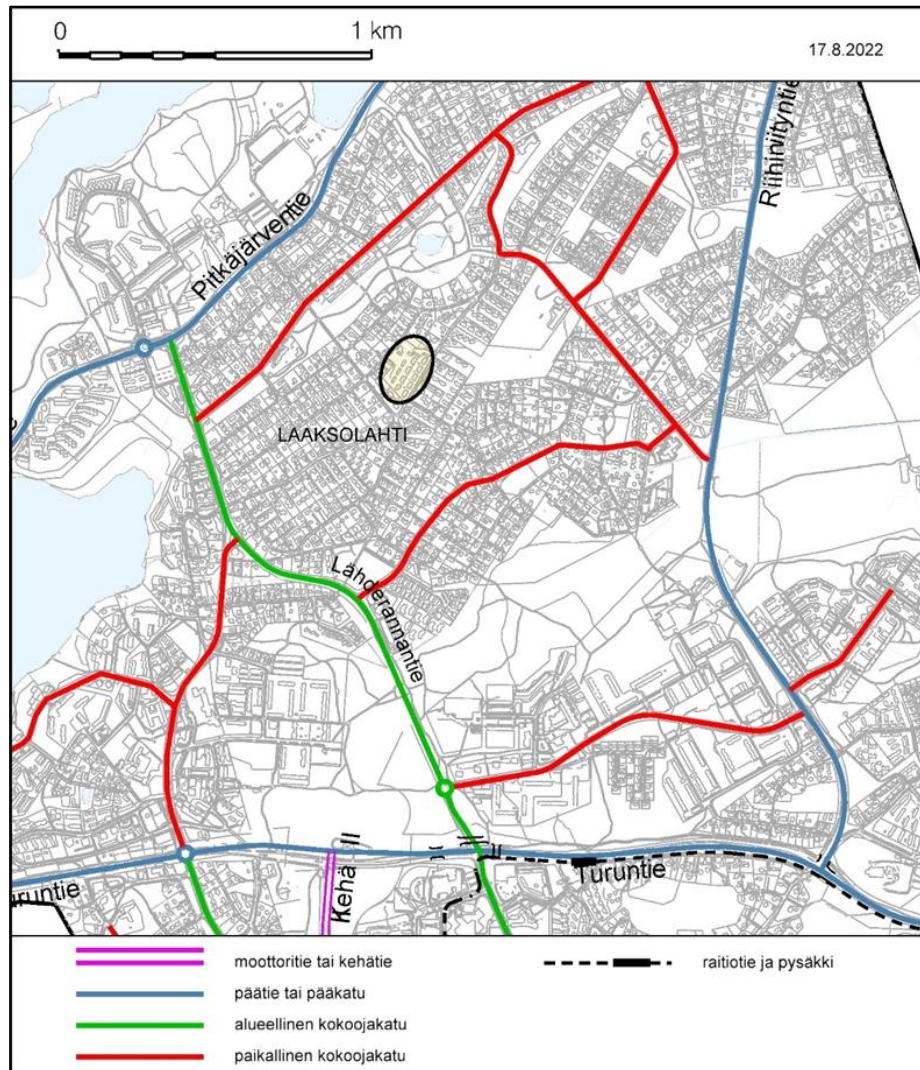
Suunnittelualan ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Lähiympäristössä on Kuttulammenpuisto, jossa myös leikki- ja leikkipaikkoja. Lähimpään päiväkotin on matkaa noin 0,5 km ja lähimpään kouluun noin 1 km. Lähimmät päivittäiskaupat sijaitsevat Lähderannassa noin 1 km päässä.

2.12 Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Oksatien ja Latvatien välillä. Molemmat kadut ovat tonttikatuja. Oksatie ja Latvie liittyvät pohjoisessa Runkotiehen, joka on taas paikallisten kokoojateiden Kuusinevantien ja Laaksonpohjanteiden liittymäkohdasta erkaneva katu-yhteys. Laaksonpohjantie yhdistyy paikalliseen kokoojateeseen, Laaksoahdentiehen, joka yhdistyy etelässä Lähderannantiehen (alueellinen kokoojatie) ja pohjoisessa Pitkäjärventiehen (pääkatu). Kuusinevantie liittyy kaakkoisosassaan Rastalantien / Riihiniityntien pääkatutasoiseen yhteyteen.

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Oksatien ja Latvatien autoliikenne koostuu pääsääntöisesti katujen varsille sijoittuvien kiinteistöjen liikenteestä. Myös Runkotien liikenne muodostuu pääosin tonttikatujen ja alueen kiinteistöjen liikenteestä. Vuonna 2019 keskimääräinen autoliikenteen arki- ja viikonloppuliikennemäärä Laaksonpohjantiellä oli noin 1500 autoa, Kuusinevantiellä noin 3000 autoa, Lähderannantiellä noin 9500 autoa sekä Rastalantiellä 7700 autoa ja Riihiniityntiellä 4700 autoa. Laaksoahdentien osalta liikennemääräksi arvioitiin hieman alle 2000 autoa.

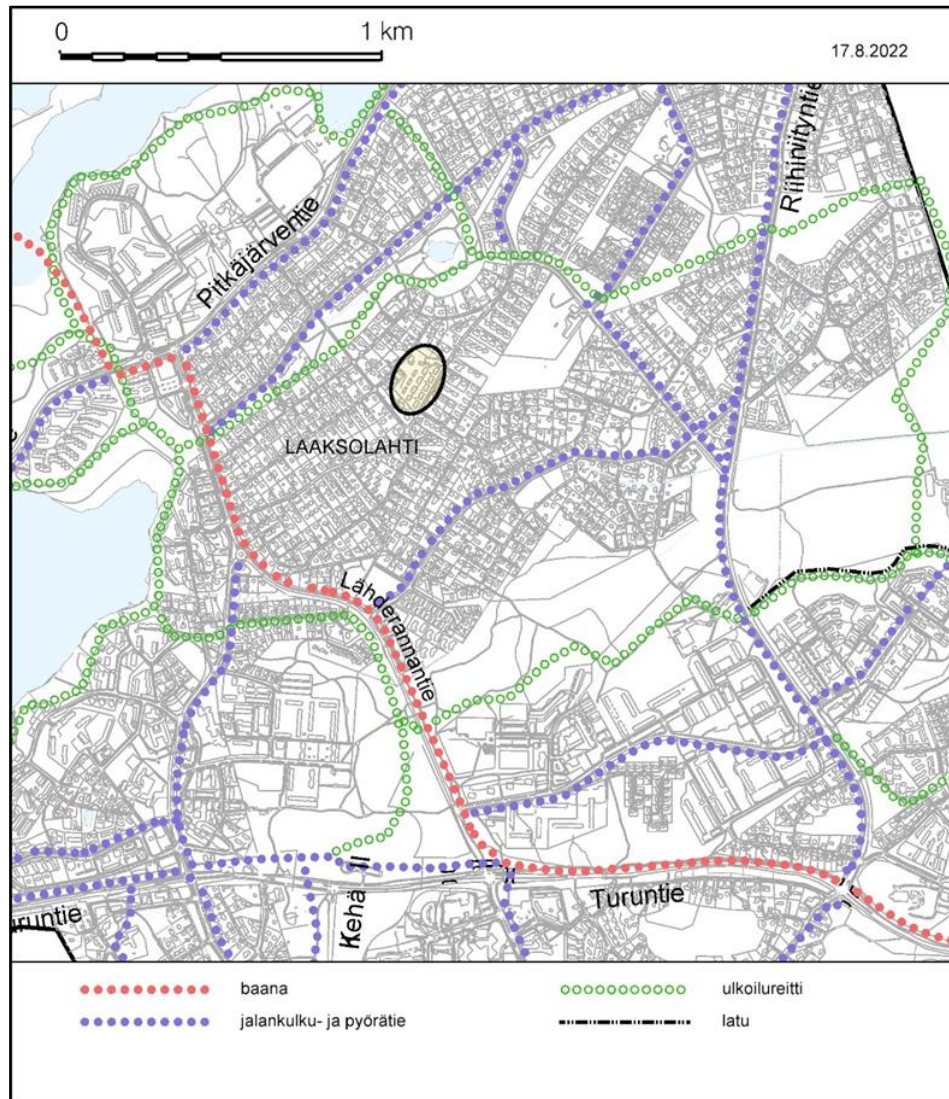


Kuva 7: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa (Espoon kaupunki)

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Oksatie ja Latvatie ovat sorapäälysteisiä katuja, joiden varrella ei ole erillistä jalankulku ja/tai pyörätietä. Kadut päättyvät eteläosastaan autoliikenteeltä, mutta mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn kohti Länderannantietä. Lähialueen katuverkko koostuu valtaosin pientaloalueelle tyypillisistä tonttikaduista, joilla jalankulku ja pyöräiliikenne on niin ikään osoitettu ajoradalle.

Länderannantielle on esitetty baanatasoinen yhteys, Pitkäjärventielle seutureitti sekä Rastasniityntielle ja Rastaalantielle / Riihiniityntielle pääreitti tasoiset yhteydet.



Kuva 8: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistöllä on tonttiliittymät Oksatielle ja Latvatielle. Kiinteistön pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä sekä autotalleissa. Suurimmalle osalle pysäköintipaikoista ajo tapahtuu Latvatieen kautta.

Suunnittelualueen läheisyydessä yleistä pysäköintiä on Etelätien kadunvarrella noin 10 autopaikkaa. Myös Laaksoahdentien varrella on lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä erillisiin pysäköintitaskuihin sijoitettuna.

Alueen katualueet ovat kapeita ja niille ajorata- tai kadunvarsipysäköinnin lisääminen voi olla jatkossa haastavaa. Kaavamuutoksen myötä tapahtuva rakennusoikeuden kasvu on kuitenkin vähäinen ja se ei vaikuta merkittävästi alueen pysäköinnin järjestämiseen.

2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alueella on kohtalaiset joukkoliikenneyhteydet. Lähimmät linja-autopysäkit ovat noin 300 - 600 metrin etäisyydellä Laaksolahdentiellä, Pitkäjärventiellä, Lähderannantiellä, Kuusinevantiellä ja Rastasniityntiellä.

Laaksolahdentien linja-autolinjat:

214: Leppävaara - Karakallio - Rastaala - Jupperi

215: Leppävaara - Jupperi - Lähderanta

Pitkäjärventien linja-autolinjat:

321: Elielinaukio - Jupperi - Vanhakartano

548: Tapiola (M) - Mankkaa - Kauniainen - Viherlaakso - Jupperi

565: Myyrmäki - Jupperi - Jorvi - Espoon keskus

565B: Myyrmäki - Jupperi - Kolkekannas

231N: Elielinaukio - Leppävaara - Lintuvaara - Vanhakartano

Kuusinevantien ja Rastasniityntien linja-autolinjat:

214: Leppävaara - Karakallio - Rastaala - Jupperi

Lähderannantien linja-autolinjat:

236: Leppävaara - Viherlaakso - Kalajärvi - Serena

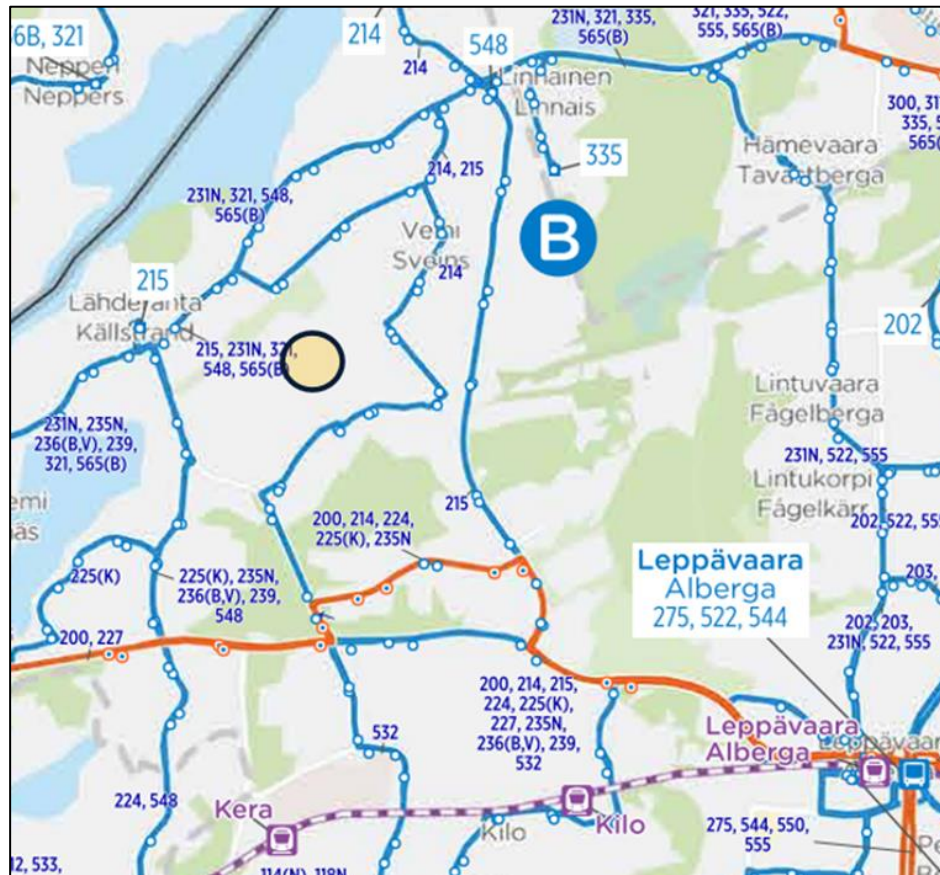
236B: Leppävaara - Viherlaakso - Vanhakartano

236V: Leppävaara - Viherlaakso - Koskelo - Kalajärvi - Serena

239: Leppävaara - Viherlaakso - Perusmäki - Kalajärvi

548: Tapiola (M) - Mankkaa - Kauniainen - Viherlaakso - Jupperi

235N: Elielinaukio - Leppävaara - Espoon keskus - Kuurinniitty



Kuva 9. Ote Espoon ja Kauniaisten linjakartasta 15.08.2022 - 13.08.2023 (HSL).

2.12.5 Liikenneturvallisuus

Oksatie ja Latvatie ovat poikkileikkaukseltaan kapeita ja myös jalankulku sekä pyöräliikenne sijoittuvat katujen ajoradalle. Suunnittelualueen kaduilla nopeutta on rajoitettu 30 km/h.

2.13 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueella on yksikerroksisia pientaloja, joilla on omat asuntopihat. Lisäksi alueella on autotalleja ja parkkialuetta. Suunnittelualueen pohjoisosassa, puistoalueena olevalla osalla Oksarinteellä kasvaa pääosin puustoa. Alueen läpi ei kulje polkuja.

Suunnittelualueen läpi kulkee voimalinja. Osa alueesta on jyrkkää rinnettä laskeutuen luoteeseen. Puustoista aluetta on pihojen lisäksi vain vähän jyrkässä rinteessä, rinteiden ja Oksatien välissä läntisimmän autotallin takana sekä pohjoisessa kulmauksessa. Täydennysrakennettavaksi suunnitelluilla alueen osilla kasvaa puustoa.

2.14 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita. Lippajärven luonnonsuojelualue sekä Karakal-ion lehtokorven pähkinäpensaslehto sijaitsevat vajaan yhden kilometrin päässä.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kuuluu lentomelualueeseen. Alueen asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen sekä kaava-alueelle osoitetun rakennusoikeuden maltillinen kasvattaminen. Suunnittelussa huomioidaan täydennysrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

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 nousee $e=0,20$:stä $e=0,21$:een. Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 562 k-m^2 :llä.

Korttelialueelle muodostetaan kolme rakennusala, joista laajin on 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen asunto-osakeyhtiö. Uusiksi rakennuspaikoiksi muodostetaan kaksi rakennusoikeudeltaan 350 k-m^2 :n rakennusala, joiden kerrosluku on $\frac{1}{2}$ rIII. Rakennuspaikkojen sijoittumiseen vaikuttaa alueen topografia sekä tontin läpi kulkeva voimajohto. Uusien rakennuspaikkojen myötä alueen pohjoisreunassa sijainnut kapea puistoalue poistuu asemakaavasta.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 18 773 m².

Kokonaiskerrosala on 3 950 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,21$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 562 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 11 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Koko kaava-alueen käyttötarkoituksmerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Alueella on kolme rakennusala, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 950 k-m². Rakennusoikeus vastaa laskennallisesti tehokkuutta $e=0,21$. Suurin sallittu kerrosluku on isoimmalla rakennusallalla kaksi (II) sekä kahdella osittain rinnemaastossa sijaitsevalla rakennusallalla kolme, jossa $\frac{1}{2}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa, kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi ($\frac{1}{2}$ rIII). Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla tiili tai rappaus. Kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa / asunto.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen koillisreunassa ollut puistoalue muuttuu osaksi AO-aluetta, sillä puiston pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja eteläosa jää voimalinjalle varatun alueen alle. Voimalinjan alla ei saa olla mitään yli 2 metriä korkeaa rakennetta tai kasvustoa. Rakentamattomat tontinosat, jotka eivät ole voimajohdon varatulla alueella ja joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa jätehuoltotilat sekä alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

4.4 Liikenne

Suunnittelualueen ympäristön katuverkko säilyy ennallaan, lukuun ottamatta uusien tonttiliittymien sijainteja. Oksatielle ja Latvatielle on kummallekin laadittu aiemmin (2017-2018) päivitetty suunnitelmat, joissa katujen ajorata on 5 metriä leveä ja ajorataa reunustaa pientareet.

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kiinteistön Oksatien ja Latvatien nykyisten liittymien paikat säilyvät ennallaan. Uusille tonteille osoitetaan omat ajoneuvoliittymät Oksatien puolelle.

Kaavamuutos on laajuudeltaan pieni, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen pysäköinnin järjestämiseen. Tulevaisuudessa katujen mahdollisen päällystämisen yhteydessä voidaan tutkia myös kadunvarsipysäköinnin sijoittamista alueelle. Pysäköinnin lisääminen on todennäköisesti lähikaduilla mahdollista vain vähäisissä määrin johtuen katujen kapeahkosta leveydestä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet säilyvät ennallaan. Lähialueen tonttikuilla jalankulku ja pyöräliikenne sijoittuu useissa kohdin ajoradalle, samaan tilaan autojen kanssa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Erillistalot ja paritalot 2 ap/asunto

Kiinteistön pysäköinti sijoittuu olemassa olevien asuntojen osalta nykyisiin autotalleihin sekä maantasopysäköintinä sekä Latvatien että Oksatien puolelle. Uusien kiinteistöjen pysäköinti on järjestetty omilla tonteillaan.

Latvatien tonttiliittymän viereinen jättepiste säilyy nykyisellä sijainnillaan. Jätekeräys järjestetään syväkeräysjärjestelmällä. Uusilla kiinteistöillä on omat jätepisteet.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tukeutuu jatkossakin ympäröivien katujen linja-autoliikenteeseen. Lähimmät linja-autojen pysäkit sijaitsevat noin 300-600 metrin etäisyydellä Laaksoahdentiellä, Pitkäjärventiellä, Lähderannantiellä, Kuusinevantiellä ja Rastasniityntiellä.

4.4.5 Esteettömyys

Suunnittelukohde sijaitsee rinnetontilla, jolla on melko jyrkkiäkin kaltevuuksia. Vaikka maaston korkeus paikoitellen vaihtelee muodostaen tonttikaduillekin jyrkempiä kaltevuuksia, ovat alueen kadut kuitenkin kaltevuuksiltaan melko maltillisia.

Poikkileikkauksen osalta tonttikadut ovat kapeita ja jalankulku on paikoitellen osoitettu ajoradalle.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä koostuu pääosin moreenista ja pieneltä osin kalliosta. Rakennettavuusluokituksen mukaan suurin osa kaava-aluetta on normaalisti rakennettavaa ja vain osittain vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista on esitetty kohdassa 2.10.

Asemakaavan muutoksen mahdollistavan rakentamisen yhteydessä suoritetaan tarkempi maaperätutkimus.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella tehtiin luontoarvojen perusselvitys lokakuussa 2020 (Faunatica). Luontoarvojen perusselvityksessä arvioitiin yleisesti kohteen luontoarvoja sekä EU:n luontodirektiivin liitteiden IV(a) ja II lajien sekä muiden merkittävien lajien esiintymismahdollisuuksia niiden lajien osalta, joiden esiintyminen voisi olla mahdollista ja siten mielekästä arvioida ja selvittää kiinteistön alueella. Potentiaalisten luontoarvojen arvioinnissa keskityttiin erityisesti lakisääteisesti suojeltaviin luontotyypeihin ja lajeihin. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä, ja luonnonsuojelulaki ja vesilaki suojaavat tiettyjä luontotyyppisiä. Tässä selvityksessä arvioitiin, tarvitseeko alueella tehdä varsinainen luontoselvitys tai lajistosiselvityksiä.

Pohjoiskulmauksen metsikkö voisi hyvin pienialaisena kuviona olla korkeintaan liito-oravan elinpiirin osa, mutta potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia puunkoloja ei havaittu. Espoon kaupungin (2021) paikkatietoaineistojen mukaan tämän selvityksen alueella ei ole aiempia havaintoja liito-oravasta, eikä selvitysalueelle ulotu aiemmin rajattuja liito-oravan ydinalueita tai elinympäristöjä. Selvitysalueen kautta ei myöskään kulje aiemmin tunnistettuja liito-oravan liikkumisreittejä. Lähin aiemmin rajattu liito-oravan ydinalue sijaitsee Espoon kaupungin paikkatietojen mukaan lähes 400 metrin etäisyydellä selvitysalueen koillispuolella.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista selvitysalueella tavataan todennäköisesti Suomen yleisintä lepakkolajia pohjanlepakkoa, ja viiksisipiilajien tai korvayökön esiintyminen on mahdollista. Selvitysalueen asuinrakennuksissa voi olla lepakoiden päiväpiiloja tai lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Asuinrakennuksiin ei kuitenkaan tässä hankkeessa kohdistu toimenpiteitä, joten niiden osalta ei ole selvitystarvetta. Tasakattoiset autotallit, joihin hankkeen toimenpiteet kohdistuvat, ovat käytännössä mahdottomia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi, sillä lepakoille

soveliaita kattorakenteita ei käytännössä ole ja lepakoiden sisäänpääsy ei vaikuta olevan ylipäätään mahdollista.

Selvityksen mukaan alueelta havaitut luontoarvot edustavat ns. tavanomaista luontoa. Muille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille kuin tarkastelluille liito-oravalle ja tietyille lepakkolajeille ei ole potentiaalisesti sopivaa elinympäristöä selvitysalueella. Liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen rakentamissuunnitelman kohteilla on hyvin epätodennäköistä. Alueelle tehdyn luontoarvojen perusselvitys ja luontolausunto mukaan hankkeen toteuttaminen suunnitelman mukaisesti ei edellytä lisäselvityksiä.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee lentomelualueella, jossa asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Maltillinen rakennusoikeuden korotus sekä kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen mahdollistaa asuinrakentamisen noin 10-15 henkilölle. Tämä lisää vähäisessä määrin väestökasvua alueella. Asuinalueen täydennysrakentaminen aiheuttaa jonkin verran tyytymättömyyttä lähitonttien asukkaissa.

Kiinteistön alueelle jää mahdollisen rakentamisen jälkeen puita ja pensaita, jotka auttavat ilmastomuutokseen sopeutumisessa. Puut ja muu kasvillisuus luovat varjoa ja tasaavat lämpötilaeroja, mikä on asuinviihtyisyyden ja terveyden kannalta hyödyksi erityisesti hellekausien aikana.

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

Hulevesien määrä alueella tulee kasvamaan, sillä vettä läpäisemättömän pinnan ala kasvaa. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin.

Hulevesien laadullisessa käsittelyssä painotetaan hulevesien luonnonmukaista hallintaa hulevesipainantein.

Pihojen istutettava kasvillisuus, maanpäälliset hulevesipainanteet vaikuttavat positiivisesti korttelin pienilmastoon tasaamalla lämpötilaeroja, luomalla varjoa sekä edistämällä ilman vaihtumista ja valonsaantia.

Alueen rakentaminen vaikuttaa alueen pienilmastoon. Lämpötilavaihtelut alueella lisääntyvät pinnoitetun pinta-alan lisääntyessä. Uusi rakentaminen lisää alueen varjoisuutta. Rakennukset vaikuttavat tuulisuuteen pääosin lieventävästi.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen uusilta rakentamiskoilta puusto ja kasvillisuus tulee vähenemään ja rakentaminen aiheuttaa maanmuokkausta. Rakentamattomat tontinosat, jotka eivät ole voimajohdon varatulla alueella ja joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Kaavamuutoksella saattaa olla vähäiset vaikutukset alueen tuulisuuteen ja paahteisuuteen puuston vähenemisen johdosta. Voimassa olevan nykyisen asemakaavan puistomerkintä Oksarinne tulee poistumaan alueen kaavamuutoksen myötä.

Alueella ei ole muille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille kuin tarkastelluille liito-oravalle ja tietyille lepakkolajeille potentiaalisesti sopivaa elinympäristöä selvitysalueella. Liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen rakentamissuunnitelman kohteilla on hyvin epätodennäköistä. Alueelle tehdyn luontoarvojen perusselvitys ja luontolausunnon mukaan hankkeen toteuttaminen suunnitelman mukaisesti ei edellytä lisäselvityksiä. Tältä osin vaikutukset luontoarvoihin ovat vähäiset.

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön jäävät melko vähäisiksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan käytännössä kahden erillispientalon rakentaminen.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Uusille kiinteistöille järjestetään tonttiliittymät Oksatien puolelle.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa alueen lähimaisemaa rakennetummaksi ja muuttaa puustoisien alueiden osittain sulkeutuneemmaksi fasadiksi.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.3.-23.4.2020. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli jo aiemmin nähtävillä 19.3.-19.4.2018. Kyseisenä aikana annetut mielipiteet huomioitiin kaava-alueen valmistelussa.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Saapuneessa mielipiteessä vastustettiin muun muassa istutettavan alueen rakentamista ja siitä aiheutuvaa ahtautta. Lisäksi lisääntyvään liikennemäärään kiinnitettiin huomiota. Kannanotoissa ja lausunnoissa tuotiin esille voimajohtolinjan huomioiminen kaavoituksessa ja rakentamisessa.

Kaavaehdotuksessa katsottiin, että Laaksolahti on tiiviisti rakennettua pientaloaluetta ja tuleva rakentaminen ei poikkea merkittävästi alueen rakennuskannasta. Myöskään liikennemääriin ei ole odotettavissa huomattavaa muutosta.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Laura Kiijärvi, arkkitehti, arkkitehtitoimisto Saani Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri
- Jani Luukko, suunnitteluavustaja

7.4 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
3.10.2019		Kaavoitushakemus saapui
9.3.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
23.3.-23.4.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
15.2.2023	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
6.3.-4.4.2023		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

	Nähtävillä MRA 27 §		6.3.-4.4.2023
80/2021 /a	Ksl (KaaVAehdotus)	Juha Miettinen	15.2.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		23.3.-23.4.2020
4583/2019	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	9.3.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 140308	Piir.nro 7461
	Asemakaavayksikkö Detaljiplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 80/10.02.03/2021
Laaksolahti II Asemakaavan muutos		Piirtäjä JLu	Päiväys 15.2.2023
		Suunnittelija JMie	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

Kuva 10. Kaavakartan tapahtumaluettelo.