

Asianumero
5136/10.02.03/2020
Aluenumero
117900

Jääskelä

Asemakaava

50.kaupunginosa, Lintuvaara

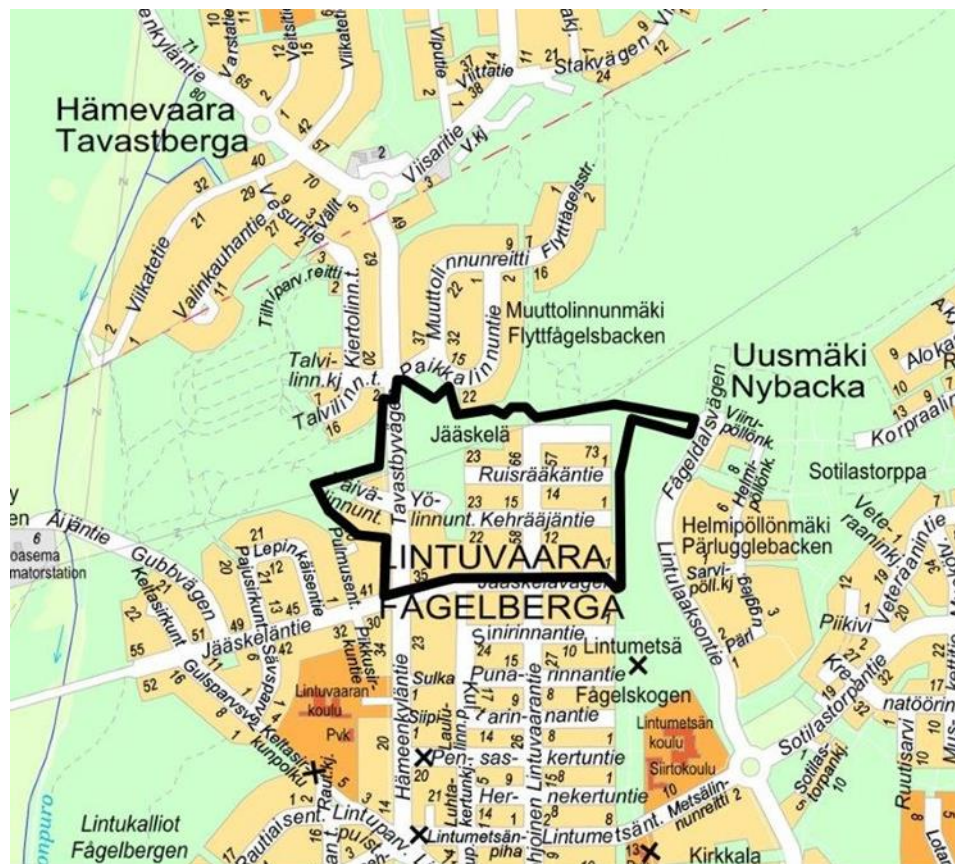
Korttelit 50335-50345

Asemakaava selostus

Asemakaava selostus, joka **koskee 16. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä, 23. päivänä toukokuuta 2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7223.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Lintuvaarassa



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:

Asianumero

Aluenumero

Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2005.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Jukka Anttila puh. 043 825 1380
Tarja Pennanen (liikenne) puh. 043 877 3002
Minna-Maija Sillanpää (maisema) puh. 040 642 7847
Sähköpostit etunmi.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	9
2.1.	Suunnittelutilanne	9
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	9
2.1.2.	Maakuntakaava.....	9
2.1.3.	Yleiskaava	9
2.1.4.	Asemakaava	11
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	11
2.1.6.	Tonttijako	11
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	11
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	11
2.1.9.	Pohjakartta.....	11
2.2.	Selvitys alueesta.....	11
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	11
2.2.2.	Maanomistus.....	11
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	11
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	13
2.2.5.	Suojelukohteet	14
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	15
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
3.3.	Osallisten tavoitteet	16
4.	Asemakaavan kuvaus	16
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	16
4.2.	Mitoitus	16
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	16
4.3.1.	Maankäyttö	16
4.3.2.	Liikenne	17
4.3.3.	Palvelut	20
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	20
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	20
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	21
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	21
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	21
4.7.	Nimistö	24
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	24
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	24
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	24
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	24

5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	24
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	25
6.	Asemakaavan toteutus.....	25
6.1.	Rakentamisaikataulu	25
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	25
7.	Suunnittelun vaiheet	25
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	25
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	25
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	26

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaava (kartta), selostus liitteineen.

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Jääskelän asemakaavan (117900) luontoselvitys
Ympäristösuunnittelu Enviro / Esa Lammi, Marko Vauhkonen
21.10.2019

Muuttolinnunmäen luontoselvitys 2015
Ympäristösuunnittelu Enviro / Esa Lammi
15.12.2015

Luontoselvitys Lintulaakso Espoon kaupunki
Ympäristötutkimus Yrjölä / Laura Ahopelto, Jorma Vickholm, Rauno Yrjölä
19.12.2018

Jääskelän pientaloalueen rakennusinvestointi
Espoon Kaupunki / kaupunkisuunnittelukeskus asemakaavayksikkö
16.4.2021

Jääskelän asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma
Ramboll 2020 (tekeillä)

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila



Kuva: Suunnittelualueen likimääräinen rajaus.

Kaava-alue on kooltaan noin 20,6 ha.

Luoteessa ja etelässä alue rajoittuu aiemmin jo kaavoitettuihin pientaloalueisiin. Lännessä, koillisessa ja idässä alue rajautuu kaavoittamattomiin metsäalueisiin.

Alue on valtaosin jo palstoitettua ja rakennettua, tyyliltään moni-ilmeistä, vihreää pientaloaluetta. Rakentaminen on tapahtunut sadan vuoden kuluessa painottuen viime vuosikymmeniin. Alueella on noin 80 rakennettua kiinteistöä.

Pientaloalueen pohjoisreunalla alueen halkaisee 110 Kv voimalinjan johtokäytävä.

Kaava-alue sisältää kolme rakentamatonta metsikköä.

Alueen itälaidan metsikön pohjoisosa on harvennettua männikköä. Eteläosa on liito-oravien ydinalueeseen kuuluvaa lehtorinnettä.

Johtoauekan eteläpuolella, Hämeen kyläntien itäpuolella oleva metsikkö koostuu vanhoja mäntyjä kasvavasta kumpareesta sekä metsittyneistä, entisistä pallokentästä ja niitystä.

Johtoauekan pohjoispuolella on kosteapohjainen sekapuumetsikkö, jonka läpi kulkee liito-oravien itä-länsisuuntainen siirtymäreitti. Metsikön länsilaidalla on liito-oravien ydinalue.

Suurin osa kaava-alueesta, palstoitetut ja rakennetut alueet, on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa kaiken muun maa-alueen.

Suunnittelualan läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkee paikallinen kokoojakatu Hämeen kyläntie, joka liittyy alueen muun Espoon liikenneverkkoon. Lisäksi alueella on useita hiekkapintaisia tonttikatuja. Hämeen kyläntien varrella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi rakentamattomille alueille on muodostunut polkuja.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan tavoitteena on saattaa vanha palstoituksen ja poikkeuslupien nojalla rakennettu omakotivaltainen alue asemakaavoituksen piiriin ja mahdollistaa sen täydennysrakentaminen.

Kaava-alueen lävitse kulkeva 110 Kv voimalinja, siihen liittyvät suojaviher-alueet ja uusi Kissanpöllöntie sekä itä ja pohjoislaidan lähivirkistysalueet merkitään nyt asemakaavaan.

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu noin 107 000 m² erillispientalojen kortteli-alueita ja noin 5600 m² asuinpientalojen korttelialuetta tehokkuudella $e=0,25$. Rakennusoikeuden lisäksi tonteille saa rakentaa pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita 15 % rakennusoikeuden määrästä.

Koko alueen rakennusoikeudeksi tulee noin 32 000 k-m².

Alueen yksityisten kiinteistöjen jo käyttämä rakennusoikeus on yhteensä noin 17 800 k-m², joten alueen kokonaiskerrosala kasvaa enimmillään noin 14 200 k-m².

Uudesta rakennusoikeudesta noin 13 100 k-m² sijoittuu olemassa oleville yksityisille kiinteistöille ja noin 1 100 k-m² kaupungin maalle, jolle voidaan rakentaa erillispientaloja noin kuudelle tontille.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 20,6 ha.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueen asukasmäärä kasvaa noin kolmesta sadasta asukkaasta noin viiteensataan asukkaaseen.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Lintuvaara Pohjoinen, alue 117000 asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2005.

Lintuvaara Pohjoinen, alue 117000 asemakaavasta on laadittu 2.6.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaupunkisuunnittelupäällikön 16.3.2009 nähtäville hyväksymä Muuttolinnunmäki, Lintumetsä I ja Lintumetsä II, alue 117000 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.3. - 5.5.2009.

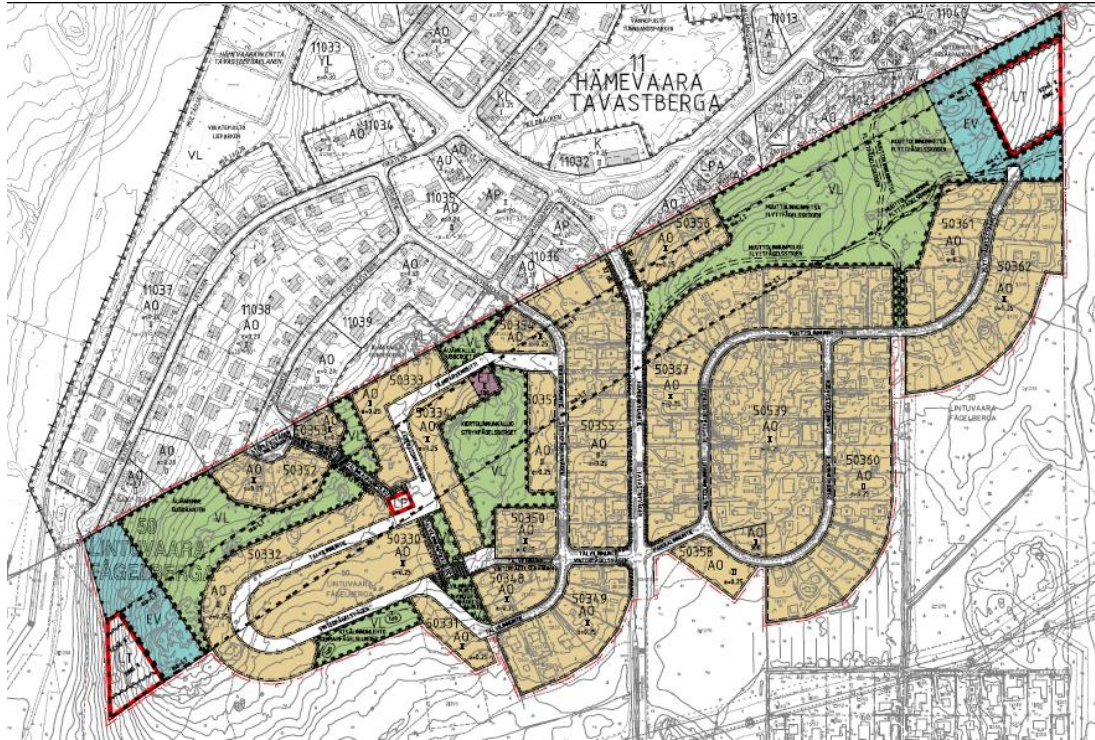
Kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.8.2010 nähtäville hyväksymä Muuttolinnunmäki, Lintumetsä I ja Lintumetsä II, alue 117000 asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.9. – 5.10.2010.



Kuva: Vuonna 2010 nähtävillä ollut kaavaehdotus

Vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa kaava on jaettu kahteen osaan: Muuttolinnunmäki I, alue 117800 ja Muuttolinnunmäki II, alue 117900.

Muuttolinnunmäki II, alue 117900 on myöhemmin korjattu muotoon: Muuttolinnunmäki, alue 117000.



Kuva: Muuttolinnunmäki I, alue 117800 Kaavakartta

23.1.2017 Valtuusto hyväksyi 16.3.2009 päivätyn ja 16.11.2016 muutetun Muuttolinnunmäki I - Flyttfågelbacken I asemakaavan, piirustusnumero 6984, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117800.

Vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa Muuttolinnunmäki, alue 117000 on jaettu kahteen osaan: Muuttolinnunmäki, alue 117000 ja Jääskelä, alue 117900.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.1.2020 nähtäville hyväksymä Jääskelä, alue 117900 asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 10.2. – 10.13.2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen johdosta muutetun kaavaehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.5.2021.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

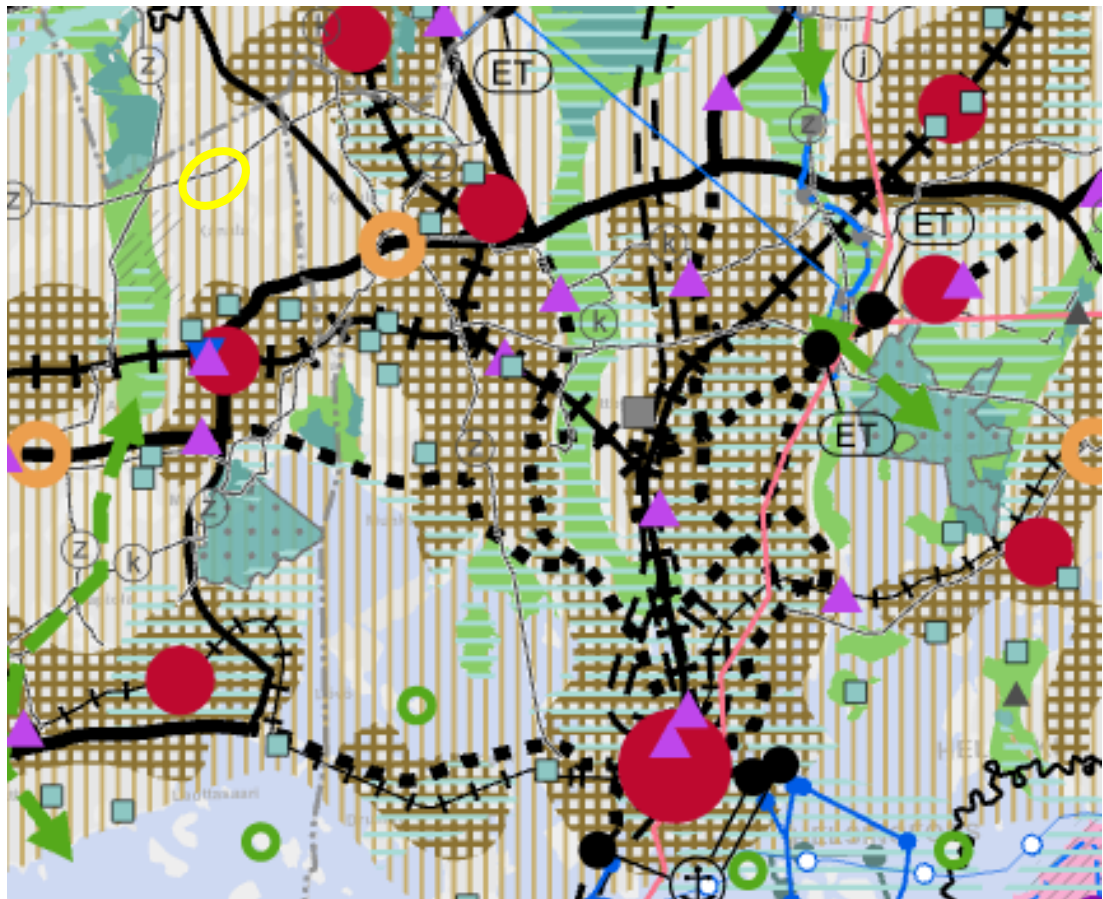
2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6).

2.1.2. Maakuntakaava

Voimassa oleva:

Uusimaa-kaavassa 2050 (24.9.2021) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka pohjoislaidalle on merkitty 110 kV voimalinja.



Kuva: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.1.3. Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espeen eteläosien yleiskaava

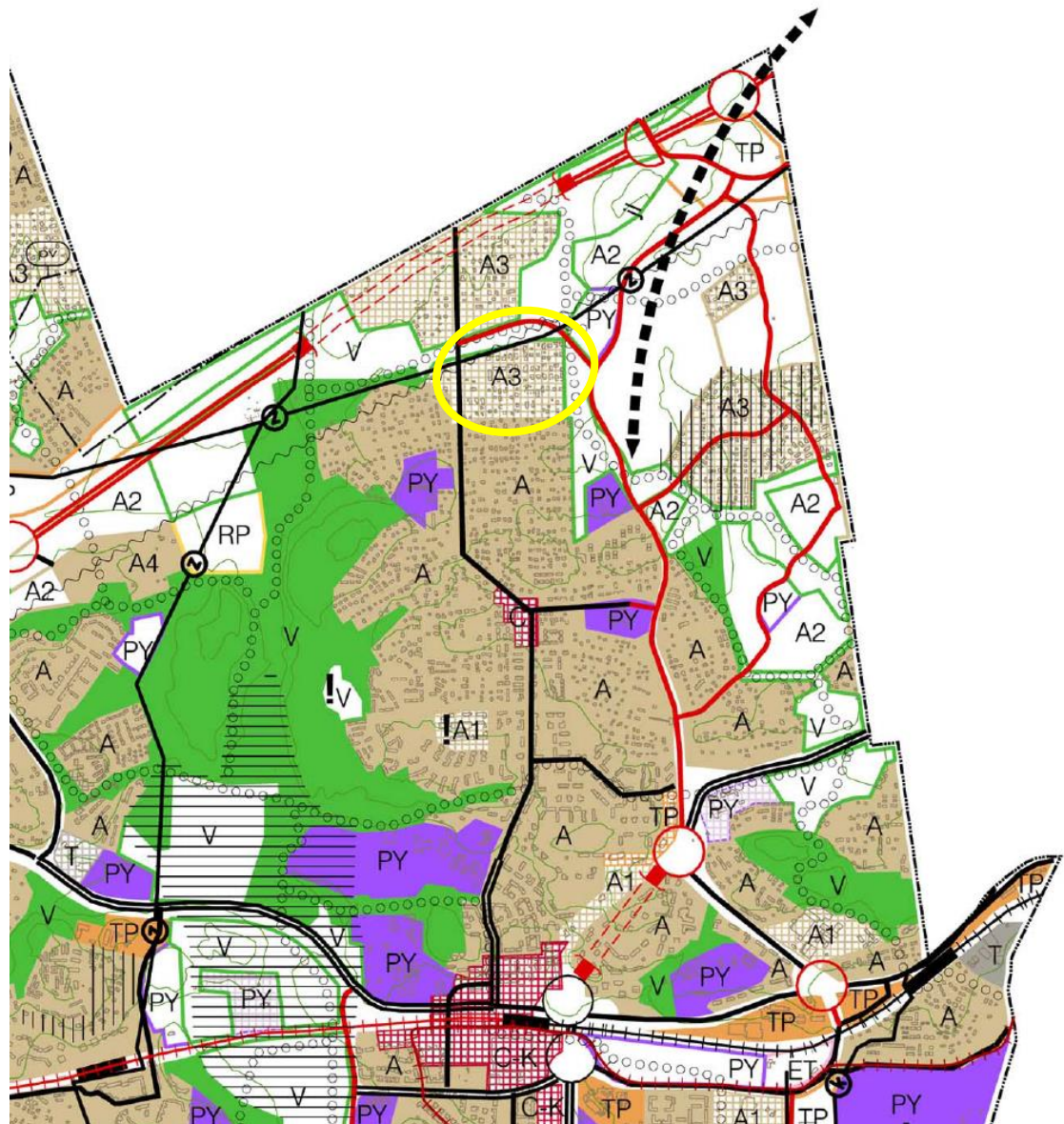
Alueella on voimassa Espeen eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espeenlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa alue on idässä ja pohjoisessa virkistysalueeseen rajoittuvaa, kehitettävää pientaloaluetta (A3). Virkistysalueiden läpi on merkitty sijainniltaan ohjeelliset itä-länsi ja pohjois-eteläsuuntaiset virkistysyhteydet.

Alueen länsilaidalla kulkeva pohjois-eteläsuuntainen Hämeenkylläntie on merkitty kaavaan yksiajorataisena päätienä, jolle on osoitettu uusi liikenneverkon yhteys itään, Lintulaaksontielle.

Suunnittelualueen läpi, pientaloalueen pohjoispuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen päävoimansiirtolinja.

Alueen pohjoislaidalle on merkitty lentomelun suojaustarve.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

2.1.4. Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle laaditaan tonttijako kaavan vahvistuttua.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alueelle on laadittu Jääskelän asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleisuunnitelma (Ramboll 2019).

2.1.9. Pohjakartta

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

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lintuvaaran pohjoisosassa. Alueen pinta-ala on noin 20,5 ha. Alue on valtaosin jo palstoitettua ja rakennettua, tyyliltään moni-ilmeistä, vehreää pientaloaluetta. Alueella on noin 80 rakennettua kiinteistöä. Luoteessa ja etelässä alue rajoittuu aiemmin jo kaavoitettuihin pientaloalueisiin. Lännessä, koillisessa ja idässä alue rajautuu kaavoittamattomiin metsäalueisiin. Pientaloalueen pohjoisreunalla alueen halkaisee 110 Kv voimalinjan johtokäytävä.

2.2.2. Maanomistus

Suurin osa kaava-aluetta (palstoitettut alueet) on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa rakentamattomat metsäalueet.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Olemassa oleva omakotitaloalue on rakentunut noin sadan vuoden aikana palstoituksen, poikkeuslupien ja suunnittelutarveratkaisujen nojalla ilman asemakaavaa.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole työpaikkoja ja siellä on noin 300 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue liittyy saumattomasti eteläpuoliseen Lintuvaaran pientaloalueeseen.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakentuminen on tapahtunut pitkän ajan kuluessa ja sen yleisilme on vaihteleva. Rakennusten kerrosluvut, suuntaukset, kattomuodot, materiaalit ja värit vaihtelevat, yhdistävänä tekijänä toimii vehreiden pihojen runsas kasvillisuus.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva paikallinen kokoojakatu Hämeenkyläntie liittää alueen muuhun liikenneverkkoon. Hämeenkyläntien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on nykyisin noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäksi alueella on lisäksi useita tonttikatuja, joista tärkeimmät pohjois-eteläsuuntainen Pohjoinen Lintuvaarantie sekä itä-länsisuuntainen Jääskeläntie.

Jalankulku ja pyöräily

Hämeenkyläntien varressa on yhdistetty jalankulku ja pyörätie ja Pohjoisen Lintuvaarantien pohjoisosaan on toteutettu jalkakäytävä. Lisäksi rakentamattomille alueille on muodostunut polkuja.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Hämeenkyläntiellä liikennöin arkipäivisin bussilinja 555 Keilaniemestä Otaniemen ja Leppävaaran kautta Martinlaaksoon ja lauantaisin sekä sunnuntaisin 555B Myyrmäestä Hämevaaran kautta Leppävaaraan. Lisäksi 231N liikennöi varhain aamulla ja myöhään illalla Elielinaukiolta Leppävaaran ja Lintuvaaran kautta Järvenperään.

Palvelut

Alueella ei ole mitään palveluita. Lähimmät koulut ja päiväkodit ovat vajaan kilometrin ja kaupalliset palvelut runsaan kilometrin etäisyydellä eteläisemmässä Lintuvaarassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on vanhahko vesi- ja viemäriverkko.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen eteläosa on suurelta osin jo rakentunutta pientaloaluetta. Pohjois- ja itäosassa on luonnontilaista metsää.

Alueen läpi kulkee voimajohtolinja ja sitä myötäilevä, kesällä 2019 tehty puuton avo-oja-alue.

Voimalinjan pohjoispuolella heti Hämeenkylläntien itäpuolella on kosteapohjaista metsää, jossa kasvaa parikymmenmetriseksi varttunutta tiheää koivikkoa ja haavikkoa. Tien varressa kasvaa myös muutama iso kuusi. Koko alue on entistä peltoa tai niittyä. Alispuustona on vajaan kymmenen metrin korkuista pihlajikkoa. Kuviolla on liito-oravan pesäpuita ja se on lepakoiden tärkeää ruokailualuetta.

Entinen peltoalue jatkuu itään päin, jossa on ojitettua, väljäksi harvennettua koivikkoa, joka muuttuu kuvion itäreunassa haapavaltaiseksi. Sekapuuna kasvaa harvakseltaan mäntyjä ja joitakin kuusia. Pensaskeroksessa on muutaman metrin korkuista tuomea, pihlajaa ja vaahteraa. voimajohtokäytävän ja avo-ojan välissä on jäljellä muutama kookas kuusi. Kuvio on lepakoiden ruokailualuetta.

Voimalinjan eteläpuolella, Heti Hämeenkylläntien itäpuolella on varttuneita ja lähes vanhoja mäntyjä kasvava valoisa kumpare, jonka pienpuustona on pihlajaa ja joitakin nuoria tammia. Kumpareen itärinne on kuusivaltaista. Sen puusto on melko vanhaa, kuusten lisäksi siinä on mäntyjä ja haapoja.

Kumpareen itäpuolella on vanha pallokenttä, jonka ympäristössä kasvaa mm. vadelmaa, jänönsalaattia ja nuoria vaahteroita.

Pallokentän eteläpuolella on kookkaita haapoja ja koivuja kasvavaa entistä niittyä. Pienpuustona on vaahteraa, pihlajaa ja tuomea.

Itäinen metsäalue jakautuu selkeäpiirteisesti pohjois- ja keskiosan suohon ja eteläosan metsäalueeseen.

Pohjois- ja keskiosan entinen räme on vanhojen ojitusten vuoksi kuivahtanut ja muuttunut turvekankaaksi. Puusto on harvennettua männikköä. Alkuperäisen isovarpurämeen piirteet ovat säilyneet parhaiten kuvion pohjoispäässä. Kuvion pohjoispään läpi johtaa 25 metrin levyinen työmaa-alue, jonka varrelle on levinnyt joutomaiden kasvillisuutta.

Eteläosan metsäalue on loivasti nousevaa lehtorinnettä, jonka puusto on varttunutta kuusta ja haapaa. Pensaskerros on väljää ja koostuu lähinnä pihlajista. Lahopuuta on melko runsaasti toisin kuin kaava-alueen muilla metsäkuvioilla. Kuvion länsireunassa on sähkölinja, jonka varrella kasvaa kookkaita haapoja. Kuviolla on liito-oravan pesäpuita.

Alueesta on tehty luontoselvitys, jossa luonnonolosuhteet ja säilytettäviksi arvioidut luontoarvot esitellään tarkemmin (Muuttolinnummäen luontoselvitys 2015, Ympäristösuunnittelu Enviro / Esa Lammi 15.12.2015).

2.2.5. Suojelukohteet

Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä laaditussa seudullisessa inventoinnissa kaava-alueen rakennetut osat on merkitty osaksi seudullisesti merkittävää kulttuuriympäristöä S 49 "Leppävaaran taajaväkinen yhdyskunta" ja "Harakka".

Kaava-alueen rakennettu osa on yleiskaavan yhteydessä laaditussa inventoinnissa merkitty paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (P-281 Lintuvaara, ent. Harakka, 1 lk). Inventoinnin mukaan luokkaan 1 kuuluvat alueet ovat kaava-alueen arvokkaimpia kohteita.

Espoon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema kirjan kirjoittajan Erkki Härön mukaan erityisesti Lintuvaaran alueen pohjoisosassa oli vuonna 1984 yhä suurelta osin säilyttänyt alkuperäisen erikoisen luonteensa, jonka arvoa rehevöitynyt kasvillisuus korosti.

Osayleiskaavaehdotuksen hyväksyminen ja 80-luvun nousukausi kuitenkin vauhdittivat pientalojen rakentamista niin paljon, että alueen suurin rakennuskerrostuma onkin syntynyt 80-luvulla, lähes kolmekymmentä asuinrakennusta. Vuosikymmenen lopussa koko alue alkoi olla rakennettu, ja huonoimmatkin palsta-alueet oli otettu käyttöön. Lisäksi alueen suurimpia palstoja oli täydennetty rakentamalla palstalle toinenkin asuinrakennus.

Alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Jääskelän pientaloalueen rakennusinvestointi / Espoon Kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, asemakaavayksikkö 16.4.2021)

Alueen rakentuminen on tapahtunut viimeisen sadan vuoden aikana. Vanhin rakennuskanta on rakennettu 1920-luvulta. Jälleenrakennuskauden jälkeen rakennuskanta kasvoi tasaisesti. Alueella suurin kasvu tapahtui 80-luvun nousukauden aikoihin. Alueen uusimmat rakennukset ovat valmistuneet aivan viime vuosina.

Nykyisin alueella on jäljellä 25 ennen 1960-lukua rakennettua asuintaloa. Osa rakennuksista on säilyttänyt aikakaudelleen tyypillisen rakennuksen piirteet mutta montaa rakennuksista on myös laajennettu ja remontoitu eri aikakausien tapojen mukaisesti. Suurin osa alueesta palstoitettiin 1920-luvun alussa. Alueella on edelleen jäljellä palstoitusjaosta johtuvia piirteitä. Alueen kapeat, suorat ja osin vielä päällystämättömät tiet, suorakulmaiset palstat ja vehreät suuret pihat ovat edelleen alueen kaupunkikuvan pääosassa. Alueen täydennysrakentaminen ja katuverkoston uusiminen ovat kuitenkin osaltaan heikentäneet alueen alkuperäisen luonteen säilymistä. Katuja on levennetty ja montaa palstaa on viimeisen 40-vuoden aikana täydennysrakennettu.

Rakennusten arvottamisessa arvokkaimpaan luokkaan 1 tunnistettiin neljä kriteerit täyttävää rakennusta. Nämä rakennukset ovat säilyttäneet lähes täysin alkuperäisen

luonteensa rakennustavan ja palstajaon säilymisen myötä ja ovat siten hyviä kokonaisvaltaisia esimerkkejä aikakautensa ja paikallisesta rakennetusta ympäristöstä. Alueen hyvin säilyneet rakennukset ovat pääosin erillään toisistaan täydennysrakentamisen seurauksesta, eivätkä siksi muodosta keskenään suurempia yhtenäisiä aluekokonaisuuksia. Arvotuksen yhteydessä tunnistettuihin aluekokonaisuuksiin hyväksyttiin kahden, tai useamman rakennuksen muodostamat kokonaisuudet, joita tunnistettiin yhteensä viisi kappaletta.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Hämeenkylläntien liikenne aiheuttaa kadun varren kiinteistöille liikennemelua. Lisäksi osa kaava-alueesta kuuluu lentomelun lievealueeseen.

Säteilyturvakeskukselta (STUK) on saatu lausunto siitä, miten voimajohdon magneettikentät vaikuttavat asuintalojen sijoitteluun voimajohdon lähellä.

Voimajohdon aiheuttama magneettivuon tiheys on maksimikohdassakin voimajohdon alla selvästi pienempi kuin sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (1045/2018) vahvistettu väestönaltistuksen toimenpidetaso 200 μT . Asetus ei siten rajoita asuintalojen sijoittamista voimajohdon läheisyyteen.

Asetus suojaa magneettikentän välittömiltä haittavaikutuksilta. Noin 40 vuoden aikana tehdyt väestötutkimukset ovat kuitenkin antaneet viitteitä siitä, että asumisesta tai pitkäaikaisesta oleskelusta voimajohtojen läheisyydessä saattaisi olla terveydellistä haittaa lapsille. Osassa tähänastisista väestötutkimuksista on havaittu, että voimajohtojen lähellä asuvien lasten leukemiariski näyttäisi hieman kasvavan, kun lapset altistuvat magneettikentälle, jonka keskimääräinen vuontiheys ylittää 0,4 μT . Solu- ja eläinkokeista saadut tulokset eivät kuitenkaan tue tätä tulosta. Ei tunneta mekanismeja, jolla voimajohdon magneettikenttä aiheuttaisi leukemiaa tai muita syöpiä. Tämän tieteellisen epävarmuudenvuoksi STUK suosittelee välttämään uusien voimajohtojen ja lasten pysyvään oleskeluun tarkoitettujen uusien tilojen rakentamista siten, että keskimääräinen magneettivuon tiheys ylittää 0,4 μT näissä tiloissa.

Voimajohdon haltijalta saatujen teknisten tietojen perusteella tehtyjen laskelmien mukaan keskimääräinen magneettivuon tiheys on vähemmän kuin 0,4 μT , kun etäisyys voimajohdon keskilinjasta on enemmän kuin 20 m.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Espoon kaupunki on yleiskaavassaan asettanut tavoitteekseen, että kaava-alueita kehitetään pientaloalueena.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Kaavasta saadun virallisen palautteen ja muun vuorovaikutuksen perusteella asukkaiden tärkein tavoite on saada alueelle viimein voimassa oleva asemakaava. Uuden asutuksen toivotaan jatkavan olemassa olevan asutuksen ilmettä ja mittakaavaa.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Yleiskaavassa esitetyt kaava-alueen lävitse kulkeva voimalinja ja uusi katuyhteys Kissanpöllöntie merkitään nyt myös asemakaavaan. Osa kaava-alueesta merkitään lähivirkistysalueeksi (VL) ja osa suojaviheralueeksi (EV).

Yleiskaavan mukaisesti aluetta kehitetään pientaloalueena virallistamalla nykyinen asutus ja osoittamalla uusia pientalokortteleita kiinteästi olemassa olevan rakenteen yhteyteen (AO, AP).

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 20,6 ha.

Alueen kokonaiskerrosala on ennen asemakaavaa noin 17 800 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus on noin 32 000 k-m².

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Alueen olemassa olevat rivitalokiinteistöt (2 kpl) on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) tehokkuudella $e=0,25$.

Kaikki muut asuinkorttelit, sekä uudet, että vanhat on merkitty erillispientalojen korttelialueiksi (AO) tehokkuuksilla $e=0,25$ ja $e=0,10$.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusalueen raja ulottuu aina kahden metrin etäisyydelle lähivirkistysalueen tai katualueen rajasta.

Asuntojen lukumäärää tontilla ei ole rajoitettu.

Virkistysalueet

Lähivirkistysalueet (VL) toimivat osana yleiskaavassa esitettyjä laajempia virkistys- ja viheryhteyksiä ja mahdollistaen samalla liito-oravien ydinalueiden ja lepakoiden ruokailualueiden säilymisen alueella.

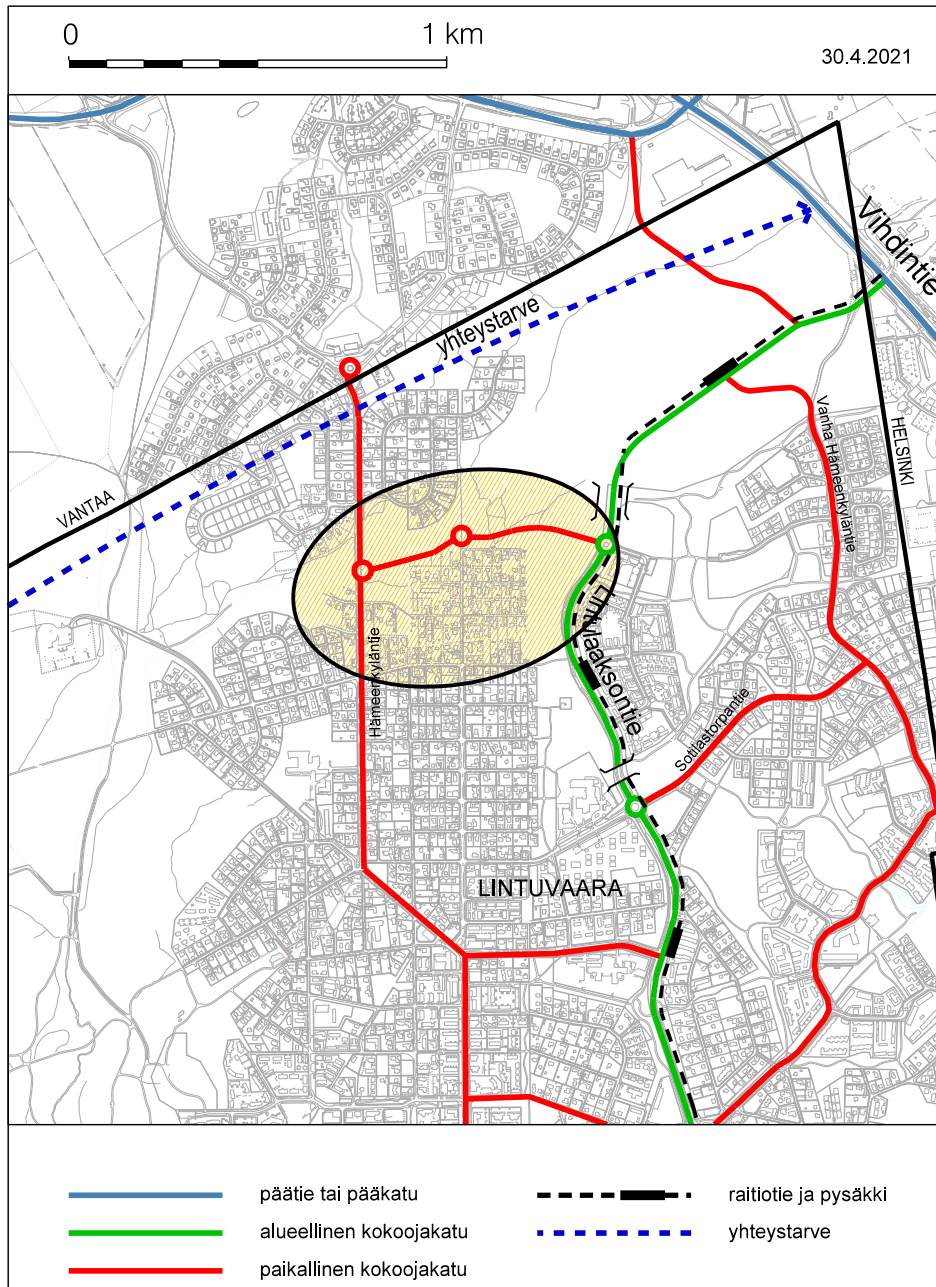
Muut alueet

Voimalinjalle varatulle alueen osalle (va) on merkitty suojaviheraluetta (EV).

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

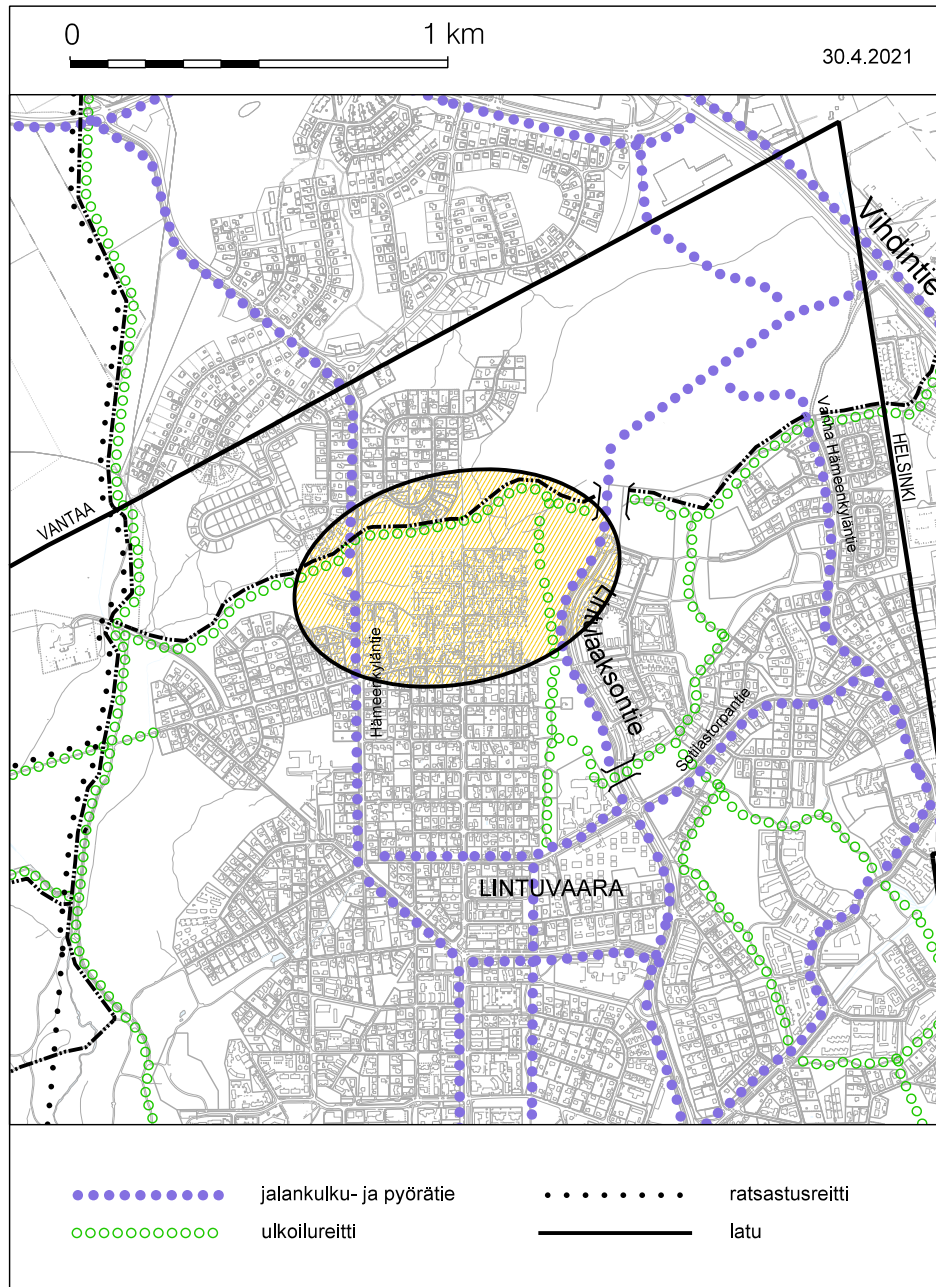
Katuverkon rungon muodostavat paikalliset kokoojakadut pohjois-eteläsuuntainen Hämeen kyläntie sekä itä-länsisuuntainen Kissanpöllöntie. Liikenne-ennusteiden mukaan Hämeen kyläntien liikennemäärä tulee olemaan arviolta noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon/vrk), Kissanpöllöntien noin 5 000 ajon/vrk ja Pohjoisen Lintuvääräntien noin 900 ajon/vrk vuonna 2040. Lisäksi useat tonttikadut täydentävät ajoneuvoliikenneverkkoa.



Kuva: Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko.

Jalankulku ja pyöräily

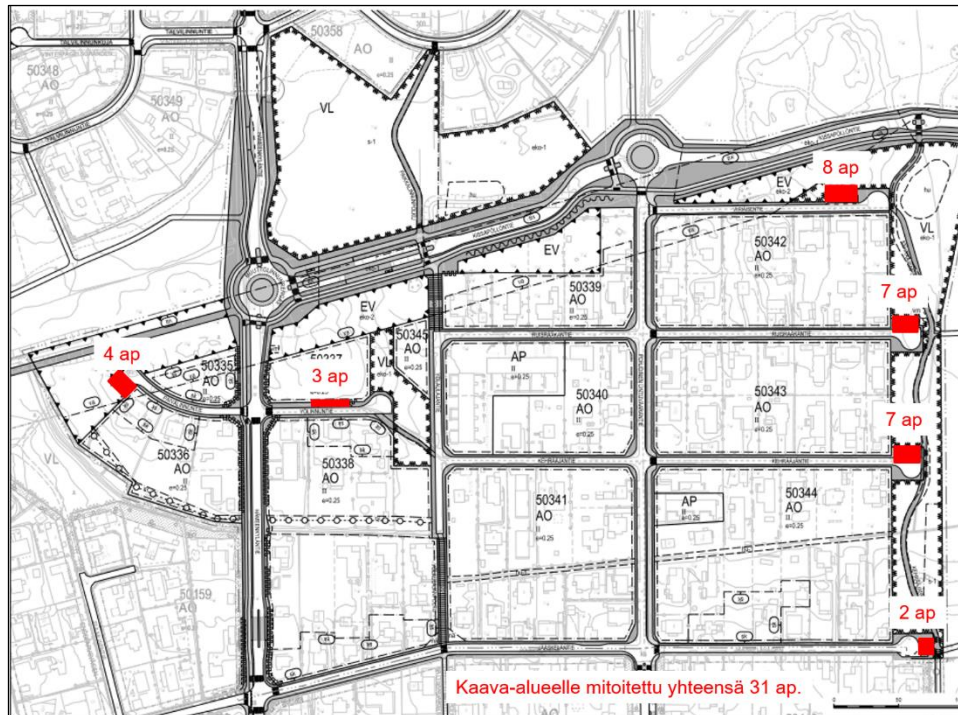
Hämeenkyliäntien länsireunaan on esitetty eroteltu jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi itäreunaan on mahdollista toteuttaa muun muassa bussipysäkkejä palveleva jalkakäytävä. Kissapöllöntien eteläpuolelle on suunniteltu eroteltu jalankulku- ja pyörätie ja pohjoispuolelle jalkakäytävä. Jääskeläntien eteläreunaan Hämeenkyliäntien ja Pohjoisen Lintuvaaraintien väliselle osuudelle on esitetty jalkakäytävä. Päätyvillä tonttikuilla jalankulku ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Lisäksi erilliset jalankulku- ja pyörätiet sekä puistoraitit täydentävät jalankulku- ja pyörätieverkkoa.



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kortteiden pysäköinti tapahtuu tonteille. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asunto. Tonttikatujen päissä olevien kääntöpaikkojen yhteyteen ja kadun varteen on suunniteltu yleisiä autopaikkoja yhteensä noin 30, mikä vastaa mitoitusohjetta 1 ap / 1000 k-m².



Kuva: Yleiset autopaikat.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Bussiliikenne on mahdollistettu Hämeenkyläntiellä ja uudella kokoojakadulla Kissa-pöllöntiellä. Tulevaisuudessa bussiliikenne tulee käyttämään myös kaava-alueen itäpuolella olevaa Lintulaaksontietä, jonka katualueen tilavarauksessa on varauduttu myös pikaraitiotiehen.

Esteettömyys

Kaava-alueella toteutuu esteettömyyden perustaso.

4.3.3. Palvelut

Alue tukeutuu ympäristön palveluihin.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan vahvistamisen myötä koko alueelle rakennetaan uusi kunnallistekniikka.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

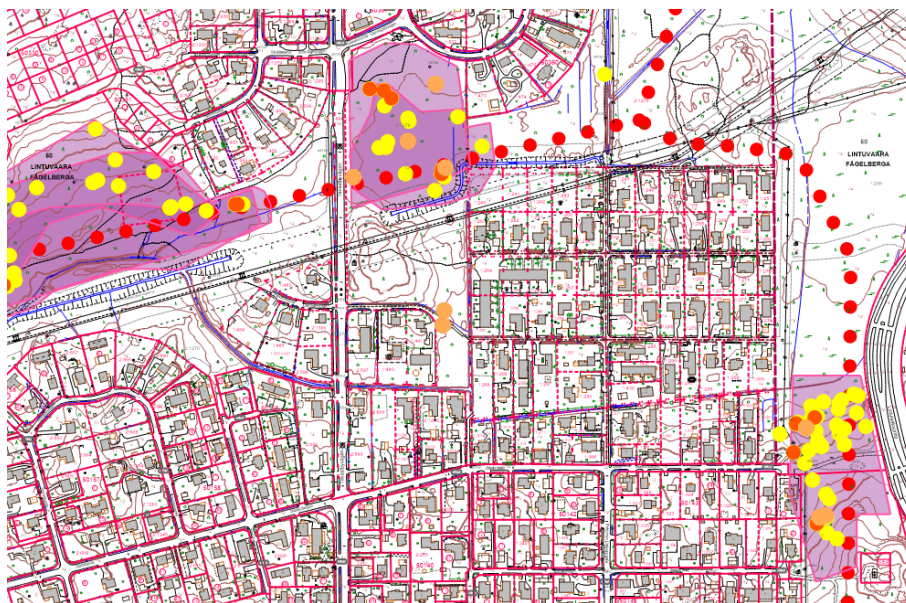
Rakennettavilta korttelialueilta löytyy savialuetta, hiekka-aluetta, moreenialuetta ja kallioaluetta. Suurin osa asuinkortteleita sijaitsee savialueella, jonka paksuus on yli 3 metriä. Uudet asuinkorttelit ovat normaalisti rakennettavalla hiekka ja moreenialueella (rakennettavuusluokka 2).

Alueella ei ole saastunutta maata.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Tehdyn luontoselvityksen mukaan kaava-alueella on kaksi liito-oravan elinympäristön ydinaluetta, joissa molemmissa on pesäpuita. Lisäksi alueella on lepakoiden tärkeä ruokailualue ja uhanalaista lehtoa.

Alueen arvokkaimmat luonnonympäristöt sijoittuvat lähivirkistysalueille (VL).



Kuva: Alueen liito-oravien ydinalueet, siirtymäreiti, pesä-, kolo- ja papanapuut

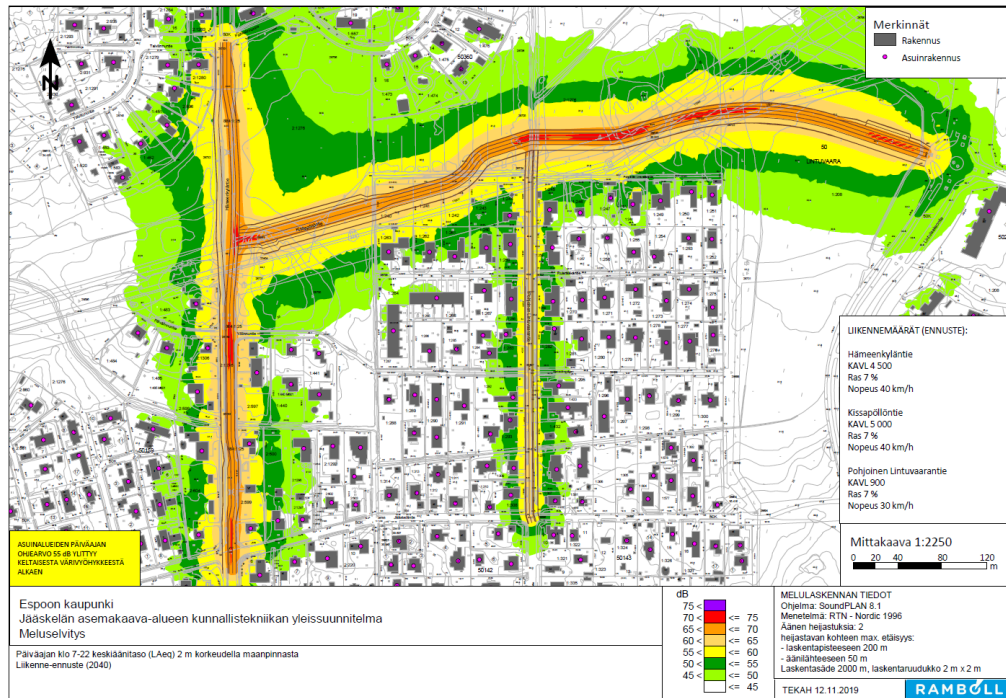
4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Jääskelän pientaloalueen rakennusinventointi). Selvityksen perusteella kaavaan on lisätty merkinnät viidestä kaupunkikuvallisesti tärkeistä alueen osasta, joiden uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

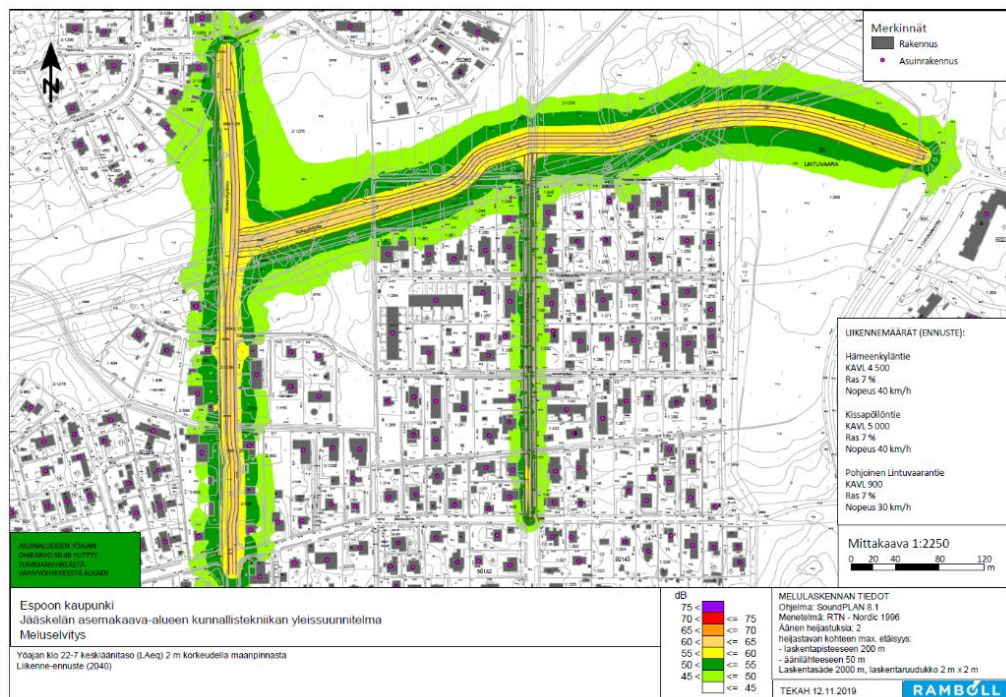
4.6. Ympäristön häiriötekijät

Kokoojakatujen Hämeenkylläntien ja Kissapöllöntien sekä tonttikadun Pohjoinen Lintuvaarantien liikenne aiheuttaa liikennemelua alueelle. Tonteilla, jotka rajoittuvat kyseisiin katuihin, on huomioitava liikennemelu. Oleskelupihat on sijoitettava siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Hämeenkylläntien itäpuolelle on tutkittu täydennysrakentamisen ja meluaidoin toteutettavaa ratkaisua, jonka avulla oleskelupihat saadaan sijoitettua melukatveeseen. Kissapöllöntien katualueelle korttelin 50339 kohdalle on merkitty ohjeellinen melueste, jonka tarve, sijainti ja korkeus ratkaistaan tarkemman jatkosuunnittelun yhteydessä. Tarkemman jatkosuunnittelun

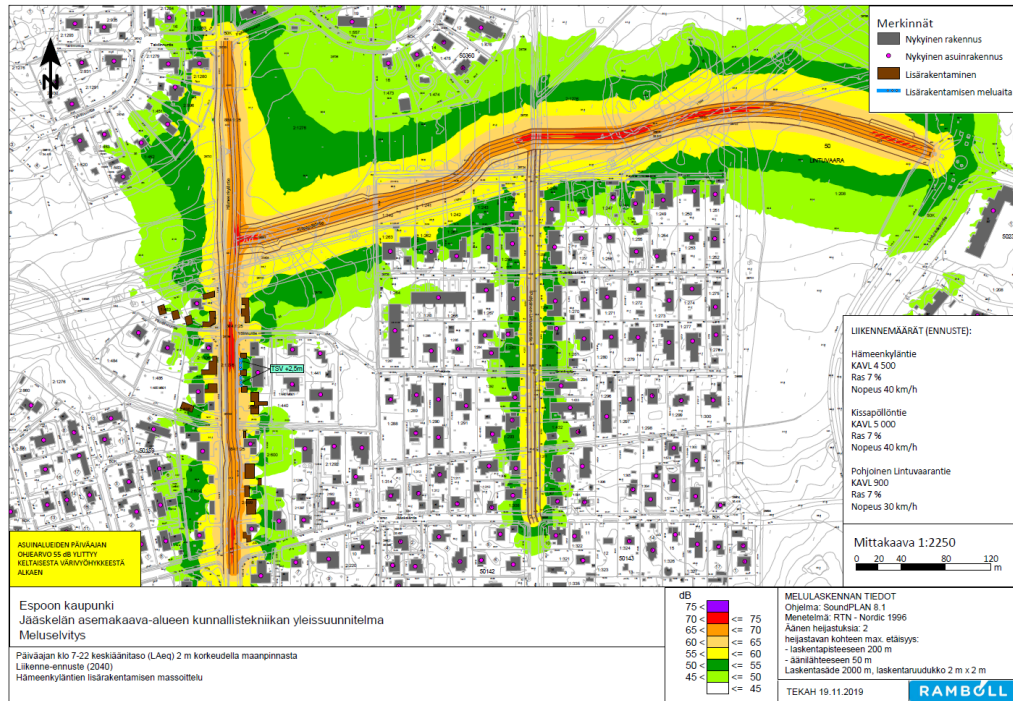
yhteydessä tulee varmistaa olosuhteen, jotka tukevat enintään 40 km/h olevaa ajonopeutta.



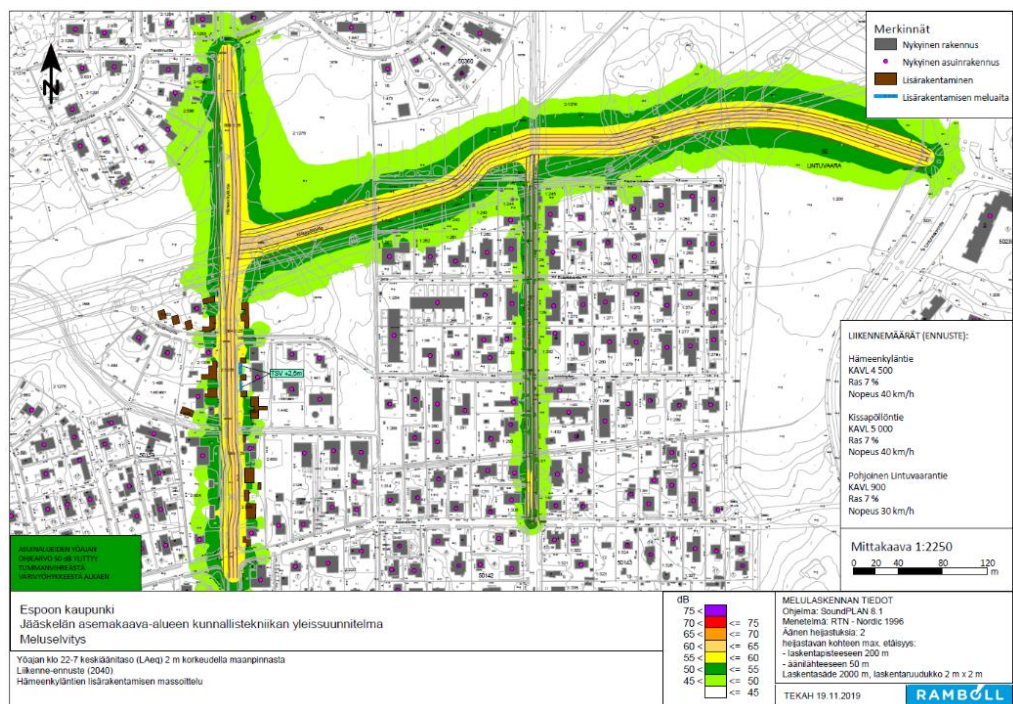
Kuva: Liikennemelu päivällä vuonna 2040 (Ramboll 2019).



Kuva: Liikennemelu yöllä vuonna 2040 (Ramboll 2019).



Kuva: Liikennemelu päivällä vuonna 2040 Hämeenkyläntien arvioidulla lisärakentamisella (Ramboll 2019).



Kuva: Liikennemelu yöllä vuonna 2040 Hämeenkyläntien arvioidulla, kaavan mukaisella lisärakentamisella (Ramboll 2019).

Lisäksi alueen pohjoisosa kuuluu lentomelun lievealueeseen, minkä takia rakennusten ääneneristävyyden on lentomelua vastaan oltava vähintään 30 dB.

Liikenne-ennusteen mukaan suurimmat liikennemäärät alueella ovat enintään noin 5 000 ajon/vrk. Tällöin HSY:n ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemä ilmanlaatuviyöhykkeiden asumisen minimietäisyys täytyy koko kaava-alueella. Hämeenkylläntien varren tontit eivät ole kokonaan suosituksetäisyyden (10 m ajoradan reunasta) päässä. Kyseisten tonttien pinta-alasta kuitenkin suuri osa on suosituksetäisyyden päässä Hämeenkylläntien ajoradan reunasta.

Voimajohtoja varten varatulla alueen osalla uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta sähkömagneettinen säteilyriskin vuoksi.

4.7. Nimistö

Alueen olemassa oleva nimistö säilyy pääosin. Uusi nimistö on johdettu vanhasta nimistöstä tai sen aihepiiristä.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Uudet asuinkorttelit ja vanhojen kortteleiden lisääntynyt rakennusoikeus tiivistävät ja täydentävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Lisääntyneen rakennusoikeuden ja uusien pientalokortteleiden myötä alueen asukasluku kasvaa lähes 70 % vaikuttaen merkittävästi lähialueen palveluiden tarpeeseen ja säilymiseen.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueen uuden maankäytön tuottama liikenteen lisäys on katuverkon kannalta vähäinen.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Osa alueen luonnonympäristöstä häviää uusien asuintonttien myötä. Alueen arvokkaimmat luonnonympäristöt säilyvät kuitenkin ennallaan.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Alueen turvallisuus ja esteettömyys paranevat uusien katu- ja liikennejärjestelyiden ansiosta.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Vanhan asuinalueen täydennysrakentuminen jo osittain olemassa olevan infrastruktuurin varaan on kestävä kehityksen mukaista tehtyjen investointien hyödyntämistä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaava-alueella on tarkoitus sallia vaihteleva ja moni-ilmeinen yleisilme, eikä sille laadita erillistä kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaa.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Sopimukset

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

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lintuvaara Pohjoinen, alue 117000 asemakaavasta on laadittu 2.6.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet arkkitehdit Jukka Anttila, Laura Tuokko, maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää, sekä liikennesuunnitteluyksikössä suunnittelupäällikkö Tarja Pennanen.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
2005	Asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituskatsauksessa.
16.3..2009	Kaupunkisuunnittelupäällikön hyväksyi nähtäville Muuttolinnunmäki, Lintumetsä I ja Lintumetsä II, alue 117000 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston.
30.3. - 5.5.2009	Muuttolinnunmäki, Lintumetsä I ja Lintumetsä II, alue 117000 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30. Mielenpitoja saatiin 45 kpl, lausuntoja tai kannanottoja 8 kpl.
18.8.2010	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi nähtäville Muuttolinnunmäki, Lintumetsä I ja Lintumetsä II, alue 117000 asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen.
6.9. - 5.10.2010	Muuttolinnunmäki, Lintumetsä I ja Lintumetsä II, alue 117000 asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti. Muistutuksia saatiin 14 kpl, lausuntoja tai kannanottoja 10 kpl.
2015	Kaavoituskatsauksessa kaava jaettiin kahteen osaan: Muuttolinnunmäki I, alue 117800 ja Muuttolinnunmäki II (korjattiin Muuttolinnunmäki), alue 117900.
23.1.2017	Valtuusto hyväksyi 16.3.2009 päivätyn ja 16.11.2016 muutetun Muuttolinnunmäki I - Flyttfågelbacken I asemakaavan, piirustusnumero 6984, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117800.
2019	Vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa Muuttolinnunmäki, alue 117000 jaettiin kahteen osaan: Muuttolinnunmäki, alue 117000 ja Jääskelä, alue 117900.
22.1.2020	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi MRA 32§:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 11.12.2019 muutetun Jääskelä asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7223, 51. kaupunginosassa Lintuvaara, alue 117900
10.2.-10.3.2020	Jääskelän asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA32 §:n mukaisesti. Muistutuksia saatiin 28 kpl, ja lausuntoja 11 kpl.
26.5.2021	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 26.5.2021 muutetun Jääskelä asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7223, 51. kaupunginosassa (Lintuvaara), alue 117900

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Jukka Anttila

arkkitehti

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja