

Asianumero 8083/10.02.03/2021

Aluenumero 630412

Åtorp

Asemakaavan muutos

63. kaupunginosa, Järvenperä

Osa korttelia 63035

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenumero 630409 Hyväksytty 14.11.2012

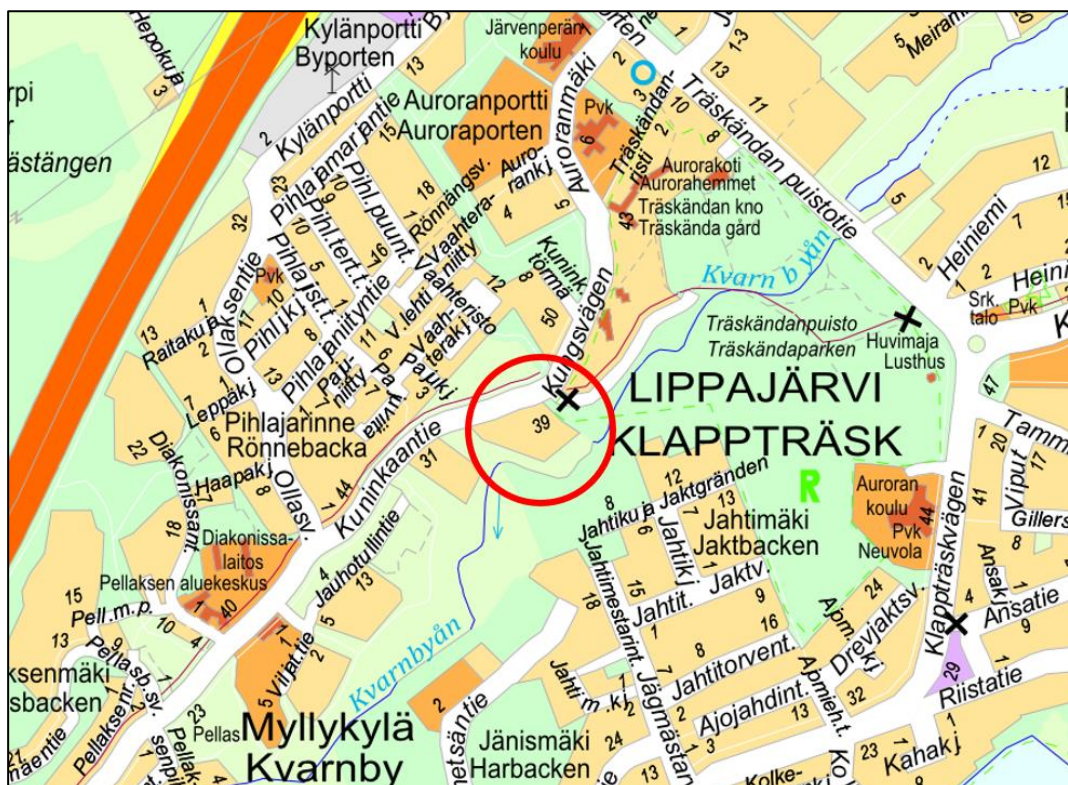
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7440.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanha-Espoon suuralueella, Järvenperän kaupunginosassa, korttelin 63035 tontilla 3, osoitteessa Kuninkaantie 39.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 17.5.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 9.6.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Juha Miettinen, puh. 040 508 9198

Annika Tuominen, maisemasuunnittelu

Kati Vuorinen, liikennesuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
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	6
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	6
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	6
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	9
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Rakennuskiellot	10
2.8	Pohjakartta	10
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Rakennettu ympäristö	12
2.12	Palvelut	12
2.13	Liikenne	13
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	13
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	14
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	14
2.13.4	Joukkoliikenne	15
2.14	Luonnonolosuhteet	15
2.15	Suojelukohteet	15
2.16	Ympäristön häiriötekijät	16
3	Asemakaavan tavoitteet	16
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	16
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	16
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	17
4.1	Yleisperustelut	17
4.2	Mitoitus	17
4.3	Maankäyttö	17
4.3.1	Korttelialueet	17
4.4	Liikenne	18
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	18
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	18
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
4.4.4	Joukkoliikenne	18

4.5	Luonnonympäristö	19
4.6	Suojelukohteet.....	19
4.7	Ympäristön häiriötekijät	19
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	19
5.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen	19
5.2	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	19
6	Asemakaavan toteutus.....	20
6.1	Rakentamisaikataulu	20
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	20
6.3	Toteutuksen seuranta	20
6.4	Sopimukset.....	20
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	20
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	20
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	20
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	20
7.2	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	21
7.3	Käsittelyvaiheet	21

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Åtorp 630412.

Selvitykset:

Luontolausunto (Ympäristötutkimus Yrjölä 2022)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue on pientalotontti, jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen näistä on rakennettu vuonna 1947 ja sen koko on 115 k-m², ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m². Suunnittelualan pinta-ala on 4 006 m². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m².

Suunnittelualue on yhden tontin kokoinen alue, joka kuuluu neljän tontin muodostamaan kortteliin. Korttelin rakennustehokkuus vaihtelee $e=0,10\dots0,16$ välillä. Tontti sijaitsee Kuninkaantien varrella, rajoittuen koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen (luonnonsuojelualue). Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valta-kunnallisesti arvokas Glimsinjoki. Myös joen vastarannalla on luonnonsuojelualue, Jahtimetsän lehtopurolaakso.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63035 tonttia 3, jonka käyttötarkoituksmerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, joka on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue (AO/s). Tontin rakennusoikeutta nostetaan 550 k-m²:stä 640 k-m²:iin, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta $e=0,16$. Tontilla on kaksi rakennus-alaa, joista läntisemmälle sallitaan yksi asuinrakennus ja osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m². Itäisemmälle rakennusalueelle sallitaan kolme asuinrakennusta ja osoitetaan rakennusoikeutta 440 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli tontin maanomistajalta 17.5.2019. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 9.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 14.6.-4.8.2021.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä nähtäville. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutoksen hyväksyy lopullisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijassa 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

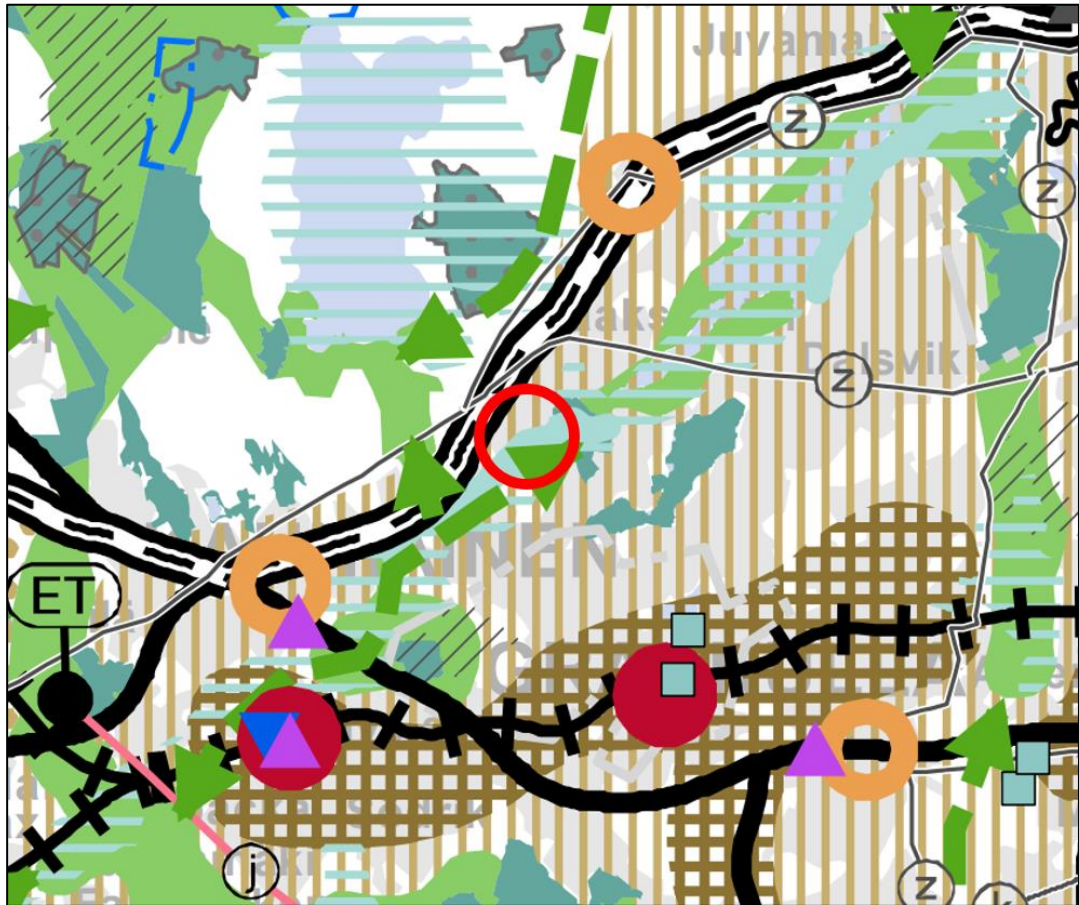
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaava 2050:n. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu. Uusimaa-kaava 2050:n käsittely jatkuu vielä korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijaitsee ruskealla pystyviivoituksella merkityllä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

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

Kaava-alueen kaakkoispuolella on vaaleansinisellä merkitty valtakunnallisesti arvokas virtavesi eli Glimsinjoen vesistö. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Glimsinjoen tuntumaan on vihreällä nuolella merkitty viheryhteystarve. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksellisestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.



Kuva 2. Ote Uusimaa-kaava 2050:sta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

2.3 Yleiskaava

Espon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Espon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on varattu pääosin asuinpientaloille (AP). Kiinteistöön rajautuu koillisosassa luonnonsuojelualueen reuna sekä kaakkois- ja eteläpuolella virkistysalue. Virkistysalueelle on ympyröin osoitettu ulkoilureitin ohjeellinen sijainti. Kiinteistö kuuluu myös kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöön (Esponjokilaakson maisema-alue, vinoviivitus).

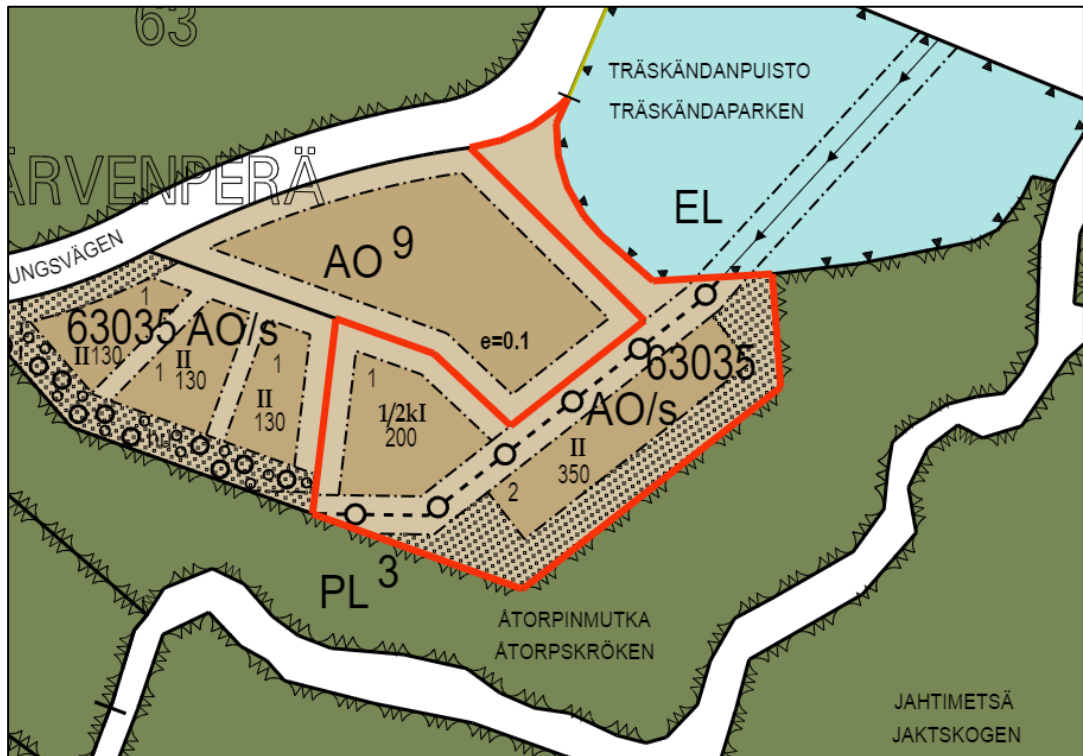


Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa 630409 Pihlajarinne muutos -asemakaava (hyväksytty 14.11.2012). Korttelin 63035 tontti 3 on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Lisämerkinnällä /s on määritelty, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Kaava-alueella on kaksi rakennusala, joista toiselle on sallittu yksi asuinrakennus (200 k-m²) ja toiselle kaksi asuinrakennusta (350 k-m²). Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa erillisiä tai asuinrakennuksiin kytkettyjä yksikerroksisia talusrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Kaava-alueen läpi on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alueen sijainti esitetty punaisella 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 on ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

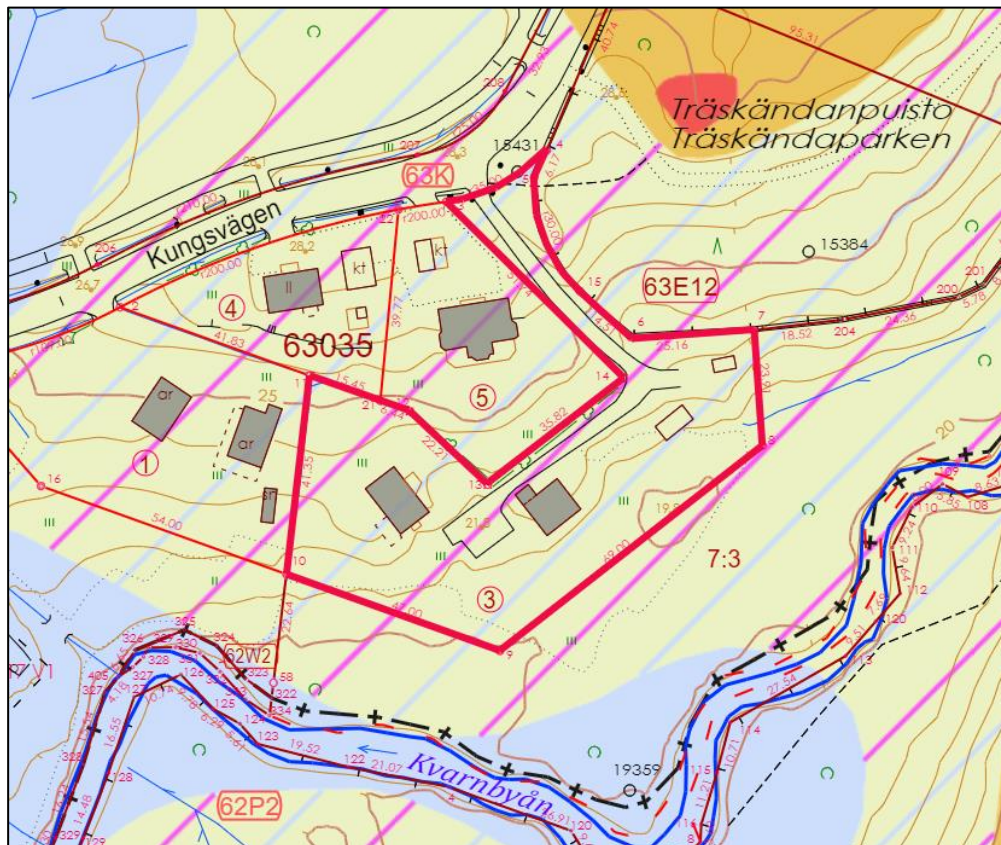
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Kiinteistön 49-63-35-3 omistaa yksityinen maanomistaja.

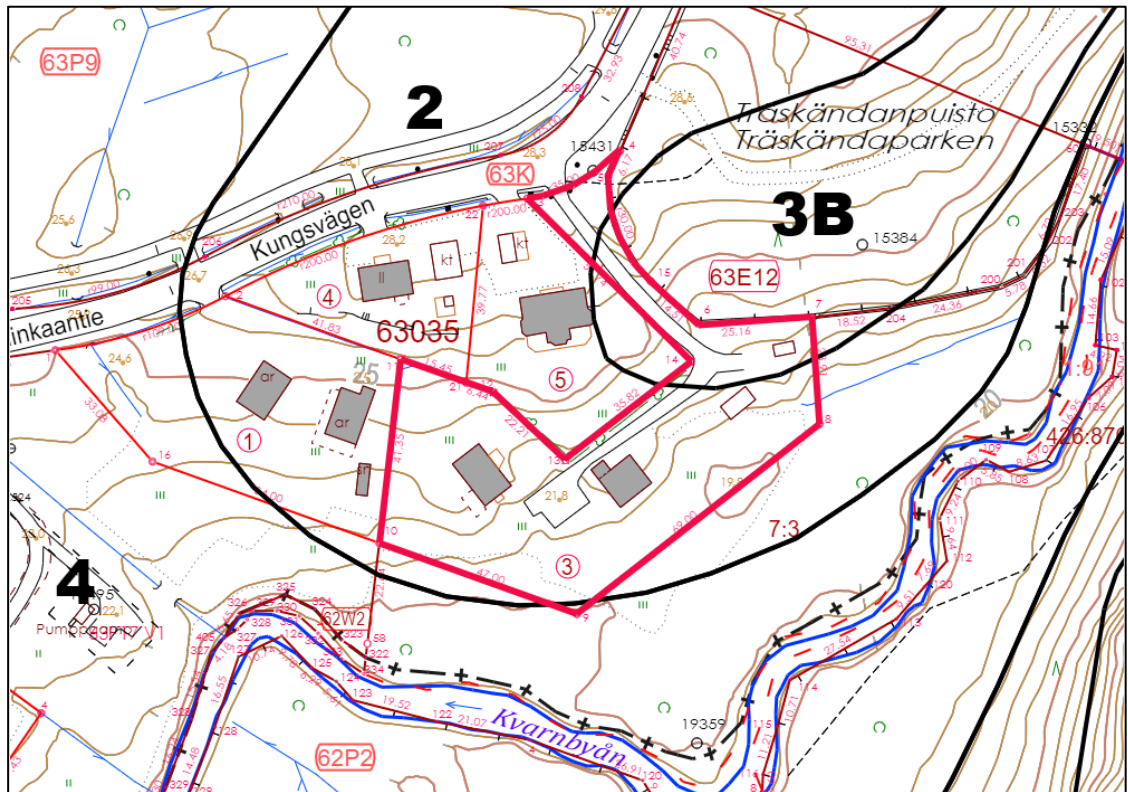
2.10 Maaperä

Alueen maaperä koostuu kitkamaalajista (hiekkasora/moreeni), jonka päällä on alle 3 metrin kerros esimerkiksi siltiä tai savea.



Kuva 5. Ote maaperäkartasta.

Rakennettavuusluokituksen mukaan kaava-alue on pääosin normaalisti rakennettavaa (2) ja pieneltä osin vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (3B). Tontin eteläpuolinen maasto on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (4).



Kuva 6. Ote rakennettavuusluokituskartasta.

2.11 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pientalotontti, jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen näistä on rakennettu vuonna 1947 ja sen koko on 115 k-m², ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 4 006 m². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m².

Suunnittelualue on tontti, joka kuuluu neljän tontin muodostamaan kortteliin 63035. Korttelin rakennustehokkuus vaihtelee $e=0,10\dots0,16$ välillä.

2.12 Palvelut

Suunnittelualueen lähimpään kouluun, Järvenperän yläkouluun, on matkaa noin 800 metriä. Lähimpiin alakouluihin, Karamzinin kouluun ja Auroran kouluun, on matkaa noin 1,5 kilometriä. Lähimmät päiväkodit ovat noin 600 metrin etäisyydellä.

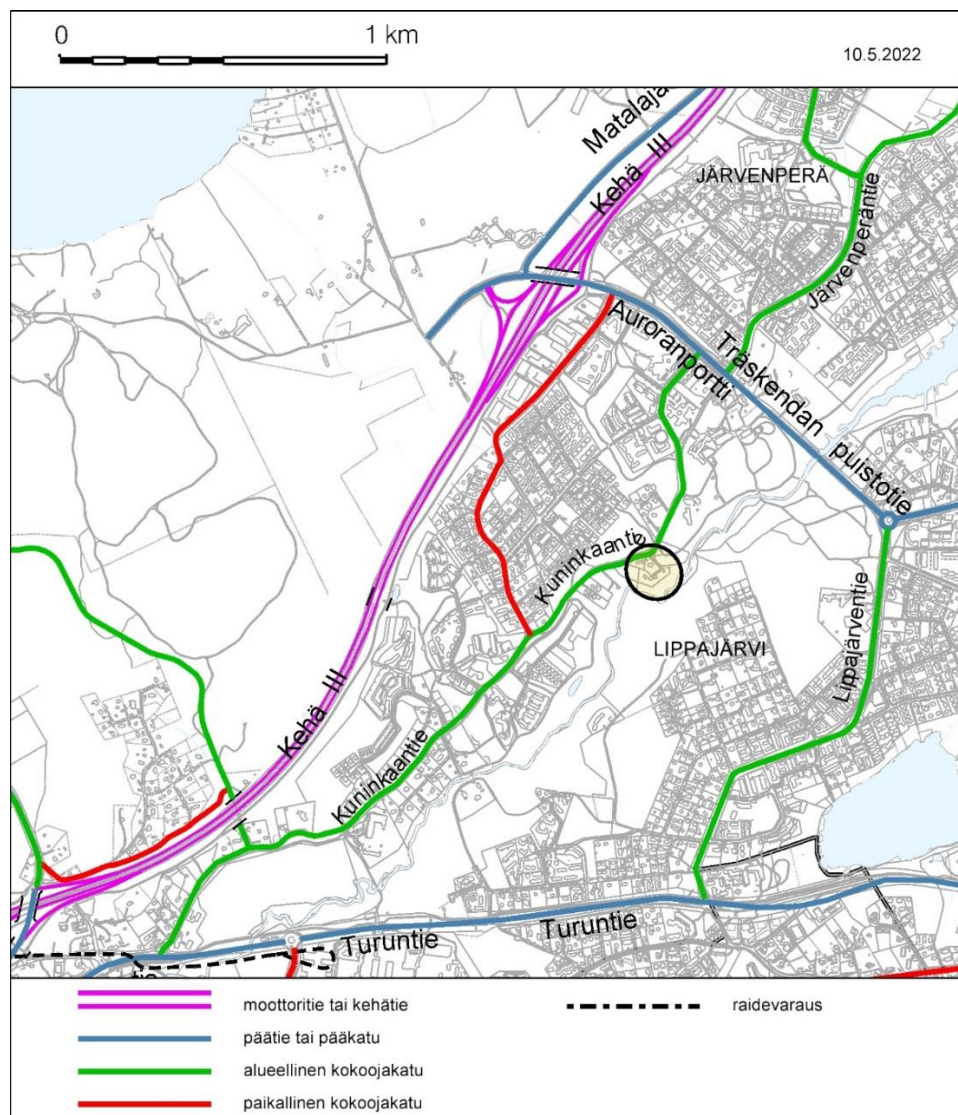
Auroran äitiys- ja lastenneuvola sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä. Lähimmät sairaalatasoiset palvelut löytyvät Jorvin sairaala-alueelta, vajaan 3 kilometrin päästä.

Lähin kirjasto sijaitsee Viherlaaksossa. Lähin postipiste sijaitsee Lippajärvellä, K-Market Raviolin yhteydessä, ja lähimmät päivittäistavarakaupat Kehä III:n tuntumassa, reilun kilometrin päässä.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

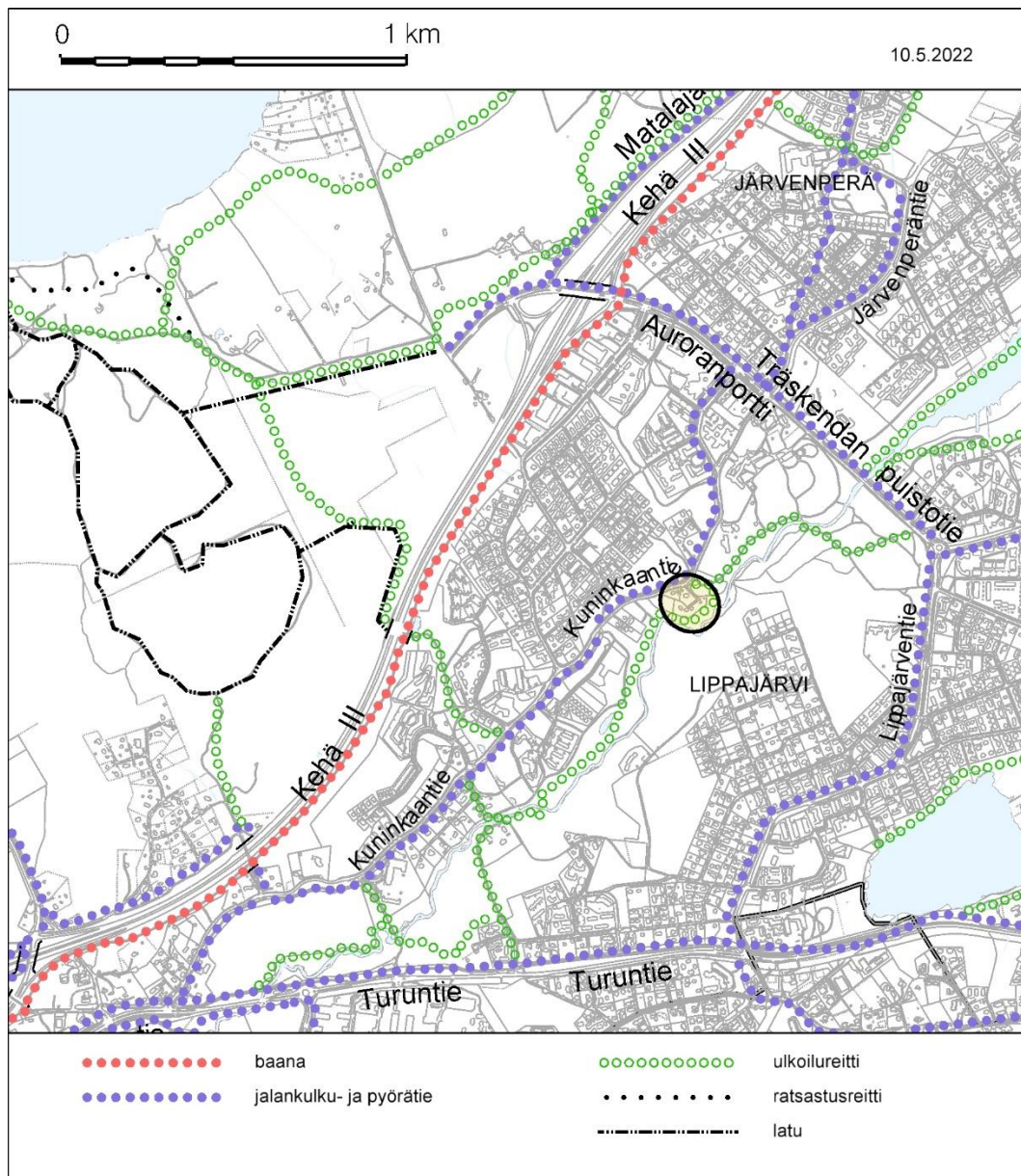
Asemakaavan muutosalue rajoittuu pohjoisesta pieneltä osin Kuninkaantiehen. Kuninkaantie on alueellinen kokoojaku, joka yhdistää pohjoispäästä Träskändan puistotien (pääkatu) ja etelästä Turuntien (pääkatu). Vuonna 2021 Kuninkaantien liikennemäärä oli noin 2 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.



Kuva 7. Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Kuninkaantien varressa on jalankulku- ja pyörätie, joka vaihtaa kadun puolta noin puolivälissä. Osalla matkaa on kadun molemmin puolin jalankulku- ja pyörätiet. Kuninkaantien pyörätie on tavoiteverkon mukainen pääreitti. Träskändan puistotiellä ja Turunttiellä on tavoiteverkon mukaiset pyöräilyn seutureitit. Alueella olevat ulkoilureitit täydentävät verkostoa.



Kuva 8. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueen ajoneuvoliikenne on otettu Kuninkaantielle olevan liittymän kautta. Pysäköinti tapahtuu maantasossa tontilla. Autopaikkoja on muutettavana olevan asemakaavan mukaan toteutettava vähintään kaksi asuntoa kohden.

2.13.4 Joukkoliikenne

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Kuninkaantiellä noin 250-300 metrin etäisyydellä. Pysäkeiltä liikennöi linjat 227 (Jorvi - Leppävaara asema), 566V (Espoontori - Martinlaakso), 582 ja 582V (Espoontori - Kalajärvi) sekä yölinjat 118N (Jorvi - Kamppi) ja 235N (Kuurinniitty - Elielinaukio).

2.14 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue sijaitsee Espoonjokilaaksossa, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Eteläpuolella virtaa Glimsinjoki, joka on valtakunnallisesti arvokas virtavesikohde, joka edustaa Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaan pieniä savimaisia jokia. Kaavamuutosalue sijoittuu vesistöjen 100 metrin suojavyöhykkeelle. Glimsinjoki laskee Pitkäjärvestä Espoonjoen kautta Espoonlahteen. Glimsinjoen vedenpinnan korkeus vaihtelee ajoittain, mikä aiheuttaa tulvariskiä.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella, pohjoispuolella, sijaitsee Espoon vanhimpia luonnonsuojelualueita edustava Träskändan luonnonsuojelualue, jossa esiintyy monenlaisia ympäristöjä: kuusikoita, lehtoa, jalopuita, Kvarnbyån (Glimsinjoki), purolehtoa sekä lukuisten kääpien ja kovakuoriaisten ympäristöä. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee luonnonsuojelualue Jahtimetsän lehtopurolaakso. Glimsinjokilaaksoa myötäilee liito-oravan olemassa oleva yhteys ja jokilaaksossa sijaitsee II-luokan leppäkoalue. Glimsinjoessa on havaittu uhanalaisista vaelluskaloista muun muassa taimenta, vaellussiikaa, ankeriasta ja nahkiaista.

Suunnittelualueesta on laadittu luontolausunto (Yrjölä 2022). Sen mukaan alueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppisiä, eikä muita huomionarvoisia luontokokonaisuuksia. Alue ei ole liito-oravalle erityisen sopivaa, mutta viereinen Träskändan puistometsä sekä Glimsinjoen varsi on liito-oravien liikkumis- ja ruokailualueita. Maastokäynnin ja alueen aiemman luontoselvityksen perusteella kaavamuutosalueella ei todennäköisesti ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät suunnitellun kaavamuutoksen.

Alueen maaperä on moreenia, jonka päällä on silttiä ja savea.

2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita, mutta suunnittelualue ja sen ympäristö kuuluvat kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön, Espoonjokilaakson maisema-alueeseen. Maisema-alue sisältää lukuisia historiallisia kerrostumia keskiaikaisista kylistä, viljelymaisemineen ja kyliseen, 1900-luvun alun teollisuuteen.

Maisema-alue rajautuu suunnittelualueen kohdalla Kuninkaantiehen, joka on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde (RKY) Suuri Rantatie. ”Suuri Rantatie on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen

maanteyhteys. Turkua ja Viipuria yhdistämään rakennetun Suuren Rantatien parhaiten säilyneistä tieosuuksista voi hyvin hahmottaa keskiaikaisen tien kulkua halki Etelä-Suomen rannikkoalueen. Suuri osa rannikkoa seuraavasta, keskiaikaisten kirkkojen, kartanoiden, satamapaikkojen ja muinaislinnojen kautta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä.” (rky.fi)

Korttelin 63035, johon suunnittelualue kuuluu, itäpuolella virtaa Glimsinjoki, joka on valtakunnallisesti arvokas virtavesikohde. Glimsinjoen eteläpuolella sijaitsee Jahtimetsän lehtopurolaakso, joka on luonnonsuojelualuetta. Suunnittelualueen pohjoisosa rajautuu luonnonsuojelualueeksi rauhoitettuun Träskändan kartanopuistoon.

Träskändan kartano ja puisto ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Ne edustavat 1800-luvun kartanokulttuuria pääkaupunkiseudulla. Träskändan kartanopuisto jakautuu maisemapuistoon, puistometsään ja luonnonsuojelualueeseen sekä kartanon välittömässä läheisyydessä sijaitse-vaan muotopuutarhaan.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu ympäristön häiriötekijöitä lukuun ottamatta lievää Kuninkaantien tieliikenteen melua pohjoisosassa. Melulle altistuva alue palvelee pääasiassa alueelle saapumista. Asuinrakentaminen ja ulko-oleskelualueet sijoituvat hiljaiselle osalle etäämmälle kadusta.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa edellytykset tontin tehokkaammalle käytölle, kuitenkin niin, että huomioidaan tontin sijainti kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ja arvokkaiden luontoarvojen ympäröimänä.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Vuonna 2019 nostettiin samassa korttelissa olevan naapuritontin rakennusoikeutta niin, että se vastasi tehokkuustasoa $e=0,16$. Yhdenvertaisuuden mukaisesti hakijan tavoitteena on saada tontin tehokkuus samalle tasolle naapuritontin kanssa. Tämä tarkoittaa rakennusoikeutena noin 90 k-m²:n nostoa. Tavoitteena on myös nostaa nykyisen kolmen asuinrakennuksen lukumäärä neljään.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy ennallaan: Erillispientalojen korttelialue. Kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin (AO/s). Kaava-alueella on kaksi rakennusala. Läntisen rakennusalan rakennusoikeus (200 k-m²) ja asuntojen lukumäärä (yksi) säilyvät ennallaan. Sen sijaan itäisen rakennusalan rakennusoikeus kasvaa 90 k-m²:llä, 350 k-m²:stä 440 k-m²:iin. Asuntojen suurin sallittu lukumäärä kasvaa tällä rakennusallalla kahdesta kolmeen. Tontin kokonaisrakennusoikeus (640 k-m²) vastaa tehokkuutta $e=0,16$, joka on yhtenevä naapuritontilla vuonna 2019 suoritettua kaavamuutoksen kanssa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin maltillinen lisärakentaminen huomioiden alueen kulttuurihistoriallinen ja luontoarvoiltaan rikas ympäristö.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 4 006 m².

Kokonaiskerrosala on 640 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a= 0,16$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, joka on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue (AO/s). Kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Kaavassa on kaksi rakennusala, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 640 k-m² ja kerrosluvuksi kaksi (II). Rakennusoikeus vastaa laskennallisesti tehokkuutta $e=0,16$. Asuntoja on sallittu toiselle rakennusallalle yksi kappale ja toiselle rakennusallalle kolme kappaletta. jokaiselle Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu ja kattomuodon tulee olla harjakatto.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa erillisiä tai asuinrakennuksiin kytkettyjä yksikerroksisia talousrakennuksia kuitenkin enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Korttelialueella hulevesien viivyttämisestä ja määrällisestä hallinnasta on määrätty, jotta valtakunnallisesti arvokkaan virtaveden vedenlaatu heikkene. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Suunnittelualan itäinen reuna on merkitty istutettavan tai luonnontilassa säilytettävän alueen osaksi. Reunan hoitaminen tai istuttaminen tulee tehdä ympäristön ominaispiirteitä kunnioittaen ja luonnonmukaisuus säilyttäen. Alueelle voidaan myös rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun rakenteen (hu).

Alueen koillisreunassa on merkitty puilla ja pensailta istutettavan alueen osa, jossa ei saa tehdä maanmuokkausta tai työmaa-ajoa. Alue tulee istuttaa luonnonmukaisesti kehitettäväksi puustoiseksi suojavyöhykkeeksi.

Suunnittelualan läpi kulkee maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Rakenteissa ja piha-alueella tulee huomioida Glimsinjoen vedenpinnan ajoittainen vaihtelu. Korkeustason +21,00 mpy (N2000) alle rakennettaessa vesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +21,00 mpy (N2000).

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ajoneuvoliikenteeseen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama yhden asunnon lisäys kasvattaa ajoneuvoliikenteen määrää joillakin matkoilla vuorokaudessa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin alueella.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaava-alueen sisäisiin liikennejärjestelyihin tai pysäköintiin. Kaava-alue liittyy Kuninkaantiehen nykyisestä liitymästä. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään kaksi asuntoa kohden.

4.4.4 Joukkoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen.

4.5 Luonnonympäristö

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

4.6 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu ympäristön häiriötekijöitä lukuun ottamatta lievää Kuninkaantien tieliikenteen melua pohjoisosassa. Melulle altistuva alue palvelee pääasiassa alueelle saapumista. Asuinrakentaminen ja ulko-oleskelualueet sijoituvat hiljaiselle osalle etäämmälle kadusta. Kaavamuutoksen myötä ei Kuninkaantien melu muodosta häiriötekijää.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle kohtalainen lisärakentaminen sekä yhden asuinrakennuksen lisää voimassa olevaan kaavaan.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Liikenteen lisäys tulee olemaan vähäinen.

5.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset, sillä alueen kasvillisuus on nykyisellään pihapiirin hoidettua aluetta. Rakentamisen alaa aavistuksen supistetaan.

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. Mahdollisesta tonttija-osta ja kiinteistön muodostamisesta vastaa Espoon kaupungin kaupunkimittausyksikkö.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

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 14.6.2021 - 4.8.2021.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin yksi lausunto, yksi kannanotto sekä yksi mielipide. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan, että kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset. Espoon kaupungin museo katsoi kannanotossaan, ettei Träskändanpuiston vieressä olevan tontin rakennustehokkuutta tulisi nostaa. Saapunees-

sa mielipiteessä esitettiin, että voimassa olevaan asemakaavaan ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

7.2 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri
- Jani Luukko, suunnisteluavustaja

7.3 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
17.5.2019		Kaavoitushakemus saapui
9.6.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
14.6.2021 - 4.8.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
17.8.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
5.9.2022 - 4.10.2022		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja