

Asianumero 4037/10.02.03/2021

Aluenumero 711901

Uudismaankulma

Asemakaavan muutos

82. kaupunginosa, Perusmäki.

Kortteli 82036.

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenumero 711900 Hyväksytty 28.11.2007.

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 31.8.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7444.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Perusmäen alueella, Perusmäen puistotien ja valmisteilla olevan Gobbackantien risteyksessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 30.3.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 27.10.2021.

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

Kati Vuorinen, liikennesuunnittelu

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	7
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	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	12
2.7	Rakennuskiellot	12
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	13
2.10	Maaperä	13
2.11	Rakennettu ympäristö	15
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	15
2.11.3	Palvelut	15
2.11.4	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.12	Liikenne	17
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	17
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	18
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.12.4	Joukkoliikenne	20
2.13	Luonnonolosuhteet	20
2.14	Suojelukohteet	21
2.15	Ympäristön häiriötekijät	21
3	Asemakaavan tavoitteet	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	21
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	22
4.1	Yleisperustelut	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	22
4.3.1	Korttelialueet	22
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	22
4.3.3	Palvelut	23

4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	23
4.4	Liikenne	23
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	23
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	23
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
4.4.4	Joukkoliikenne	23
4.4.5	Esteettömyys	24
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	24
4.6	Luonnonympäristö	24
4.7	Suojelukohteet.....	24
4.8	Ympäristön häiriötekijät	24
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	25
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
5.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	26
6	Asemakaavan toteutus.....	26
6.1	Rakentamisaikataulu	26
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	26
6.3	Toteutuksen seuranta	26
6.4	Sopimukset.....	26
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	27
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	27
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	27
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	27
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	27
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	27
7.4	Käsittelyvaiheet	28

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Uudismaankulma 711901.

Selvitykset

Luontolausunto Perusmäen puistotie 12 suunnittelua varten. Enviro 2022.

Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. Finnish Consulting Group (FCG) 2008.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Perusmäen alueella, Perusmäen puistotien ja valmisteilla olevan Gobbackantien risteyksessä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kortteli 82036. Se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi, jonka lisäksi $\frac{1}{2}$ osaa suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakentamisen laskennallinen tehokkuus on $e=0,32$ (rakennusoikeus $1\ 200\ \text{k-m}^2$).

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta, osittain puustoista ja osittain puoliaivointia ympäristöä. Alueen läpi kulkee vanha tieura, joka toimii tällä hetkellä polkuna.

Alueen itäpuolella on selvitystarve mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä. Suunnittelualuetta ympäröi kahdelta sivulta katu, pohjoisessa Perusmäen puistotie ja idässä rakenteilla oleva Gobbackantie. Kiinteistön eteläpuolella on asuinpientalojen alue. Näiden väliin suunniteltu jalankulku- ja pyörätie on toistaiseksi rakentamatta.

Suunnittelualueen länsipuoli on puustoista, ja vihreää aluetta, joka laajentuu Kannonokka- ja Uudismaanpuisto-nimisiin viheralueisiin.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 82036, joka sisältää vain tontin 49-82-36-1. Tontti osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa hoivakodin.

Kaava-alueen eli tontin koko on $3\ 782\ \text{m}^2$ ja sille osoitetaan rakennustehokkuus $e=0,4$. Tämä vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta $1\ 513\ \text{k-m}^2$. Tontin rakennusoikeus nousee noin $300\ \text{k-m}^2$.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli kaava-alueen maanomistajalta 30.3.2021. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 27.10.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 1.11.-30.11.2021.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä nähtävillä. Nähtävilläolon jälkeen laaditaan asemakaavan muutoksen hyväksymisesitys, jonka hyväksymisestä päättää myös kaupunkisuunnittelulautakunta.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta.

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

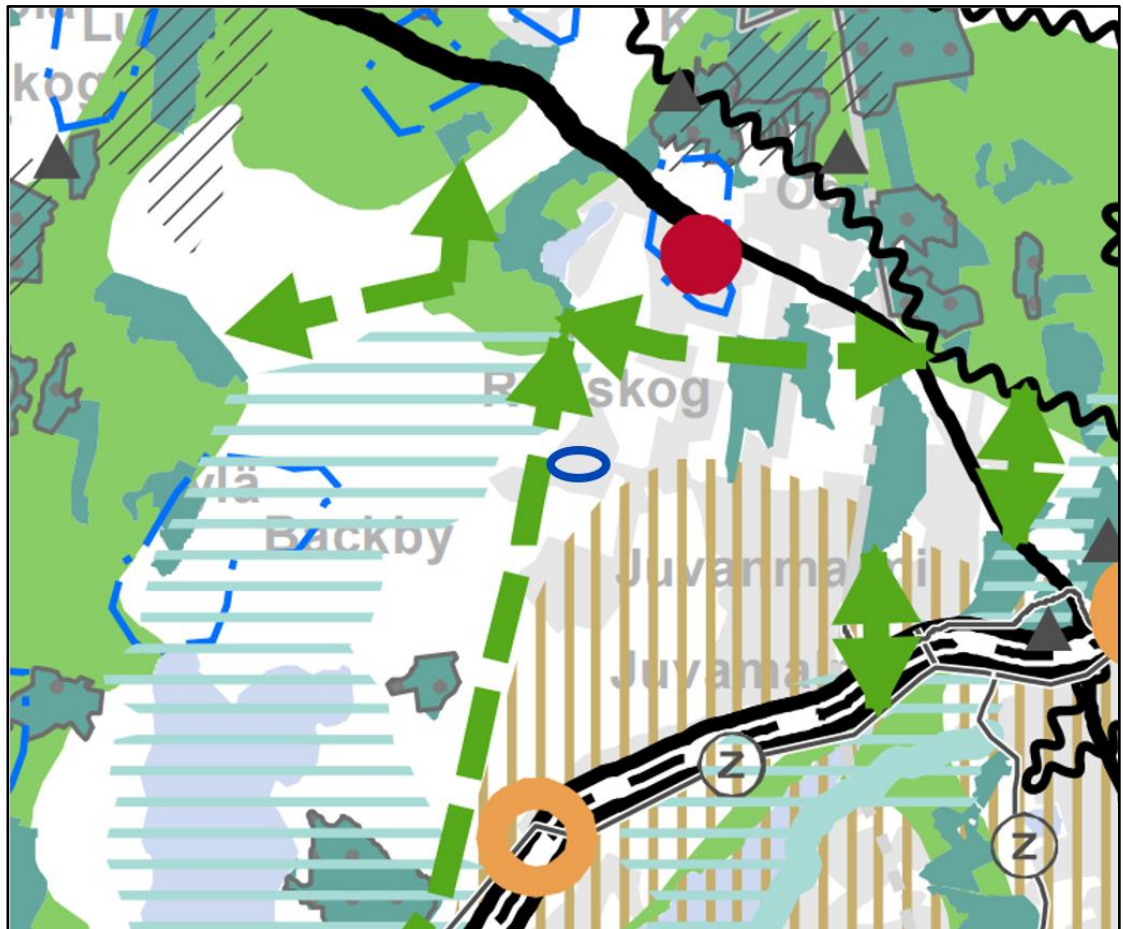
Voimassa olevat:

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. Aiemmista 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 suunnittelualue sijoittuu Kehä III:n ja Vihdintien väliin siten, että sen eteläpuolelle rajautuu ruskealla pystyviivoituksella osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Tämä on aluetta, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen.

Suunnittelualan länsipuolitse on vihreällä katkoviivalla merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve, jolla osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johtuvaa yhteensovittamista. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.

Suunnittelualan länsipuolelle on lisäksi sinisellä vaakaviivoituksella osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, jonka arvot on turvattava alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

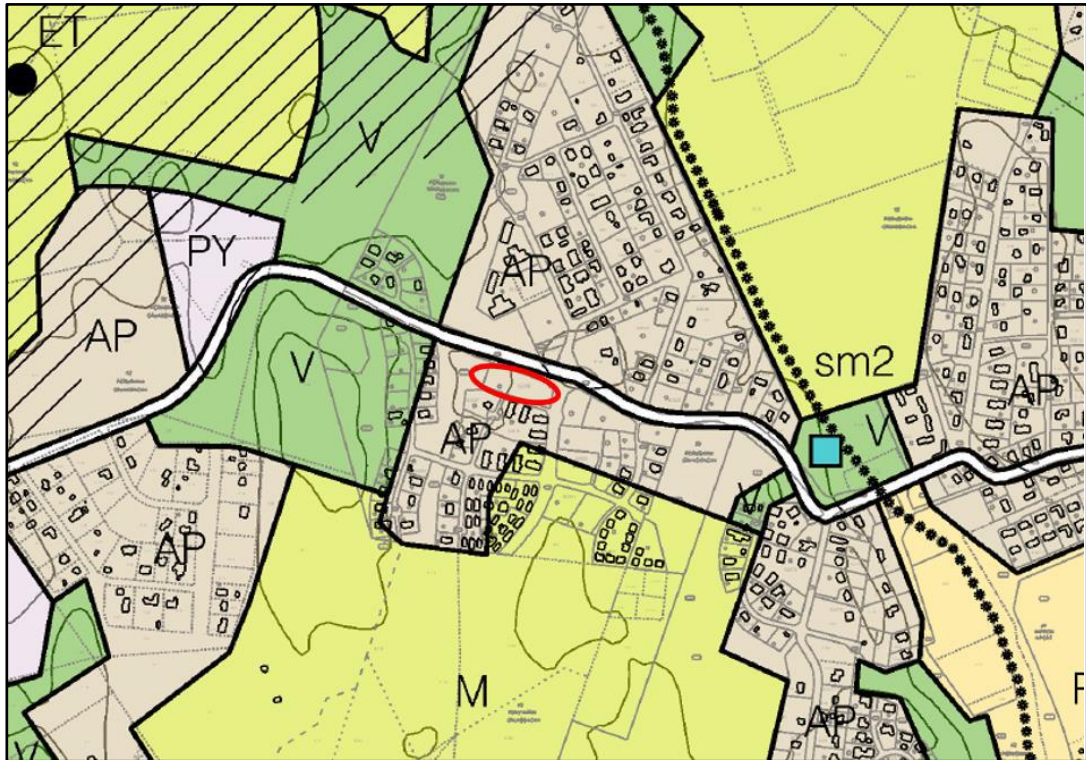
2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

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

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) kaava-alue on varattu asuinpientaloille (AP). Alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

Vireillä olevat:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Valtuusto hyväksyi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan 7.6.2021.

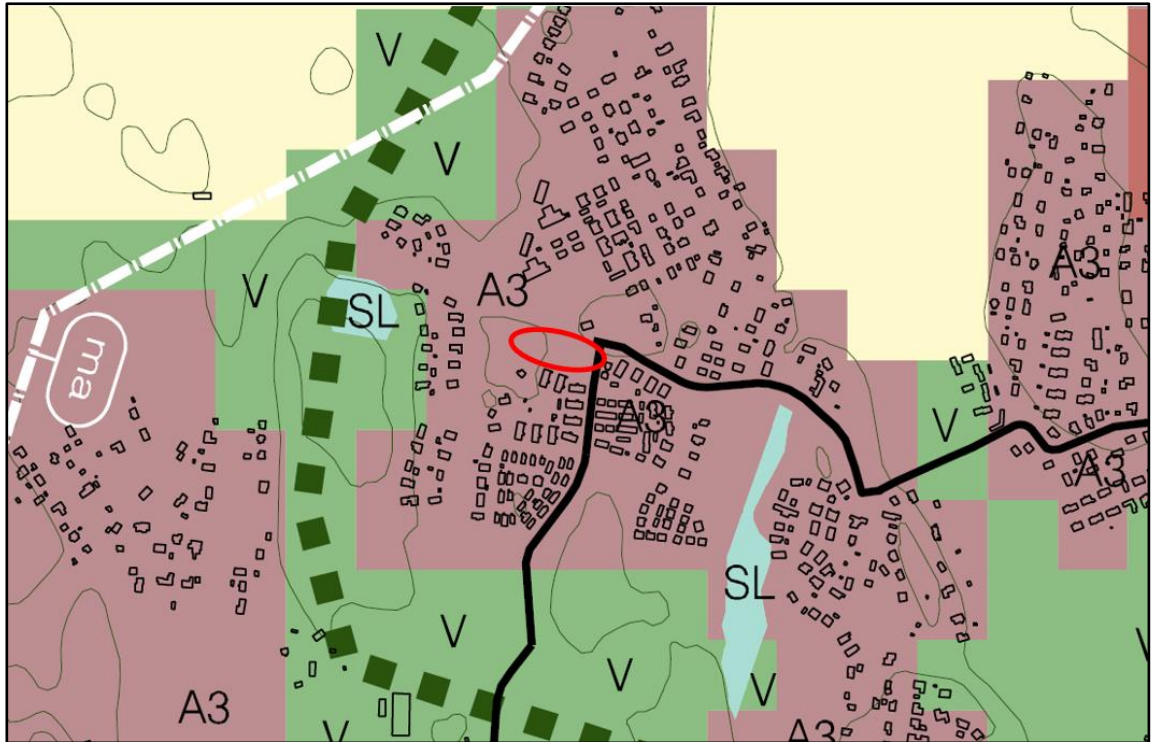
Uudenmaan ELY-keskus on hakenut oikaisua pohjois- ja keskiosien yleiskaavan hyväksymispäätökseen. Oikaisukehotus merkitsee, että valtuuston on tehtävä yleiskaavasta uusi päätös kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, eli viimeistään 8.1.2022.

Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021. Yleiskaavasta hyväksymispäätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen ja valitusten käsittely on edelleen käynnissä.

Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman. Myös asemakaavoitus odottaa yleiskaavan voimaantuloa.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnitteluala on asuntovaltaista aluetta A3. Tätä aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä

ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Suunnittelualueen itäosaa sivuaa mustalla viivalla osoitettu pääkatu.



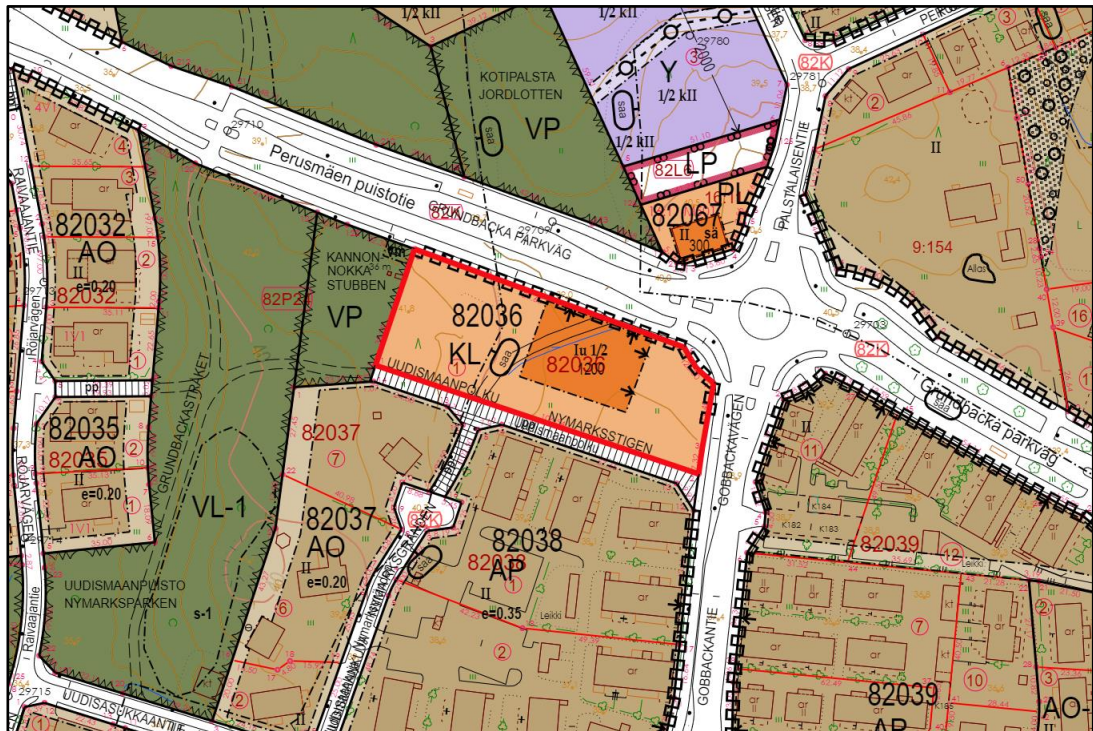
Kuva 4. Ote hyväksytystä, mutta vielä vahvistamattomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Perusmäki, alue 711900 (hyväksytty 28.11.2007).

Asemakaavan korttelin 82036 tontilla 1 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta kyseisellä tontilla on 1 200 k-m² ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusalueelle. Rakennus saa olla enintään 1-kerroksinen, mutta ½ ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennus on sijoitettava kiinni rakennusalan nuolilla osoitettuun reunaan.

Suunnittelualueen läpi kulkee rajalinja, jonka itäpuolinen osa on kaavamääräysten mukaan tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueen rakentamista.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alueen sijainti on 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 ja kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on muodostettu tonttijaon mukaisesti.

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

Kiinteistö 49-82-36-1 on yksityisomistuksessa. Se rajautuu puistoalueen, katualueen ja asemakaavoitetun jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun osalta Espoon kaupungin omistamiin alueisiin.

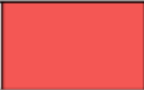







2.10 Maaperä

Alueen maaperä koostuu pääosin kitkamaalajista (hiekkä, sora tai moreeni), jonka päällä alle 3 metriä paksu kerros toista maalajia (esim. silttiä ja savea). Tämä on kartalla vinoviivoituksella osoitettu alue. Alueen länsiosan maaperä on moreenia (keltainen väri), pieneltä osin myös kalliota (punainen väri).

Rakennettavuusluokituksen mukaan suurin osa kaava-alueesta on normaalisti rakennettavaa (luokka 2), länsipäässä hieman myös helposti rakennettavaa (luokka 1).



Kuva 6. 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	
Raidoitus		
Kitkamaalajin (hiekk/sora/moreeni) päällä viivoituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m		

Kuva 7. Maaperäkartan selitteet.

Voimassa olevalla asemakaavalla kulkee kaava-alueen läpi rajalinja, jonka itäpuolinen osa on kaavamääräysten mukaan tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueen rakentamista. Perusmäen keski- ja pohjoisosassa on tehty maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma (FCG 2008), joka ulottuu kaava-alueelle. Tutkimuksessa kiinteistön alueella sijaitsi kaksi koekuoppaa, joista näytteitä otettiin. Laboratorioanalyysissä ei todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Näin ollen alueella ei ole puhdistukseen liittyvää toimenpidetarvetta.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskellä Perusmäen aluetta ja kuuluu siten kiinteänä osana olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Gobbackantien rakentamisen myötä liikenneyhteydet tulevat jatkossa paranemaan etelään päin.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on asemakaavoitettu, mutta rakentamaton.

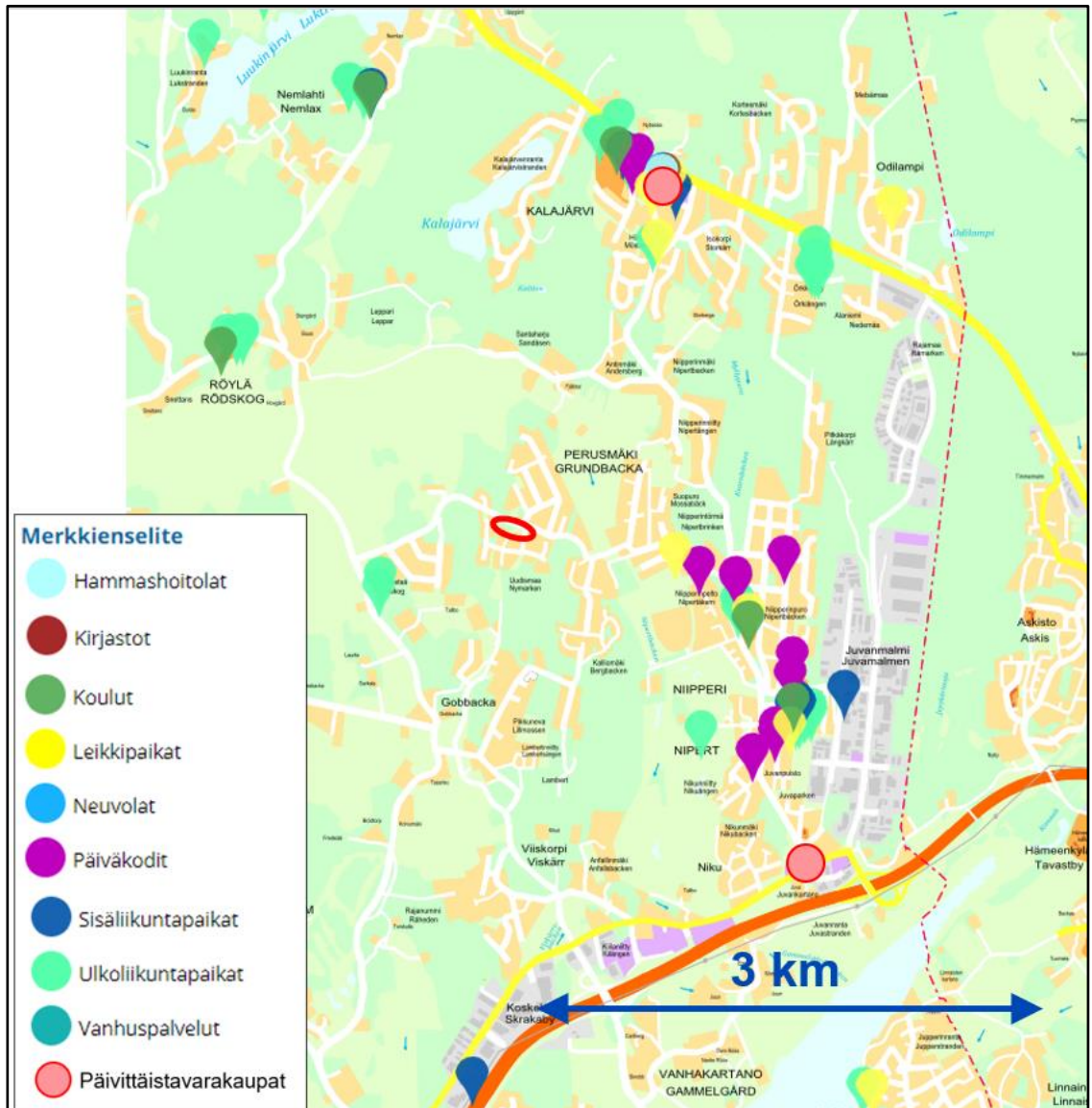
2.11.3 Palvelut

Perusmäen asuinalueella on kävelymatkan etäisyydellä olevia julkisia palveluja niukasti. Terveysasema, hammashoitola ja neuvolapalvelut löytyvät Kalajärveltä, jonne on matkaa noin 4 kilometriä. Lähimmät koulut ovat kaakkoispuolella sijaitsevat Niipperin koulu (luokat 1-6) ja Juvanpuiston koulu (luokat 1-9). Näihin on suunnittelualueelta matkaa noin 1,5 kilometriä ja 2 kilometriä.

Päiväkoteja sijaitsee Niipperin alueella reilun yhden kilometrin päässä. Espoon kaupunki on rakennuttamassa uutta päiväkotia Perusmäkeen noin 100 metrin päähän suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Niipperissä reilun 3 kilometrin sekä Kalajärvellä noin 4 kilometrin päässä. Lähin postin toimipiste on Niipperin K-Supermarkettilla.

Perusmäellä alueella toimii yksityinen kehitysvammaisten hoitokoti sekä yksityinen mielenterveyskuntoutujien palveluasumista tarjoava yksikkö.



Kuva 8. Lähialueen palvelukartta. Kaava-alue on osoitettu punaisella soikiorajauksella.

2.11.4 Yhdyskuntatekninen huolto

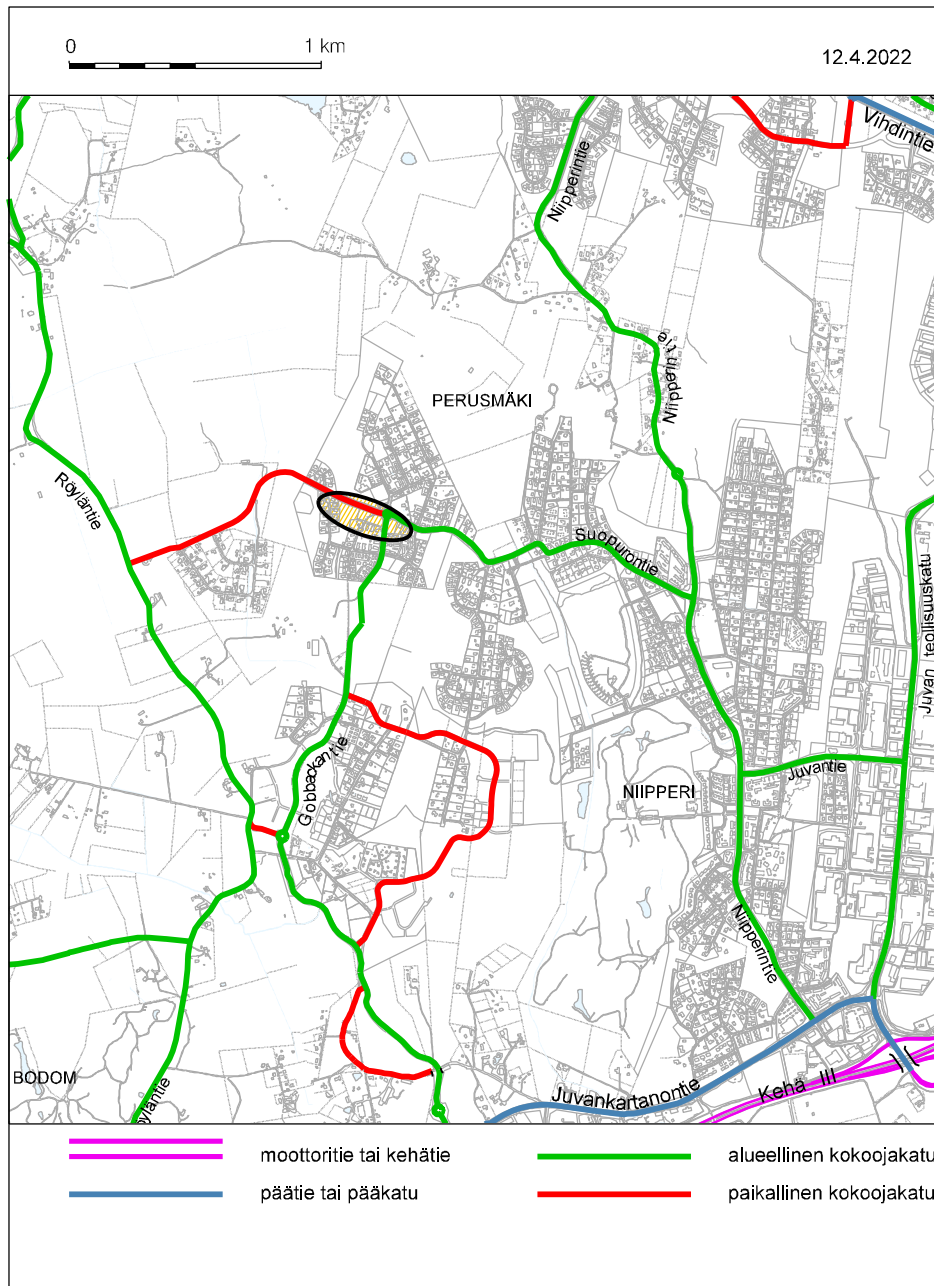
Alueella on valmis kunnallistekniikka. Tontin kaakkoiskulmalla on vesi-, jätevesi- ja hulevesiliittymä. Sähkö- ja tietoliikenneyhteydet kulkevat tontin pohjois- ja itärajoja myöten.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Perusmäen puistotien, Gobbackantien ja Palstalaisentien kiertoliittymän kupeessa. Palstalaisentie on pientalovaltaisen alueen tonttikatu. Perusmäen puistotie on kiertoliittymästä itään päin alueellinen kokoojakatu, joka yhdistyy Suopurontien (alueellinen kokoojakatu) kautta Niipperintielle (alueellinen kokoojakatu). Niipperintietä pitkin on yhteys pohjoiseen Kalajärven ja Vihdintien (päätie) suuntaan sekä etelään Kehä III:n suuntaan. Kiertoliittymästä länteen jatkuva osa Perusmäen puistotietä on tavoiteverkon mukainen paikallinen kokoojakatu, joka yhdistyy Röyläntielle (alueellinen kokoojakatu). Kadunoson liikennemäärä oli vuonna 2021 noin 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

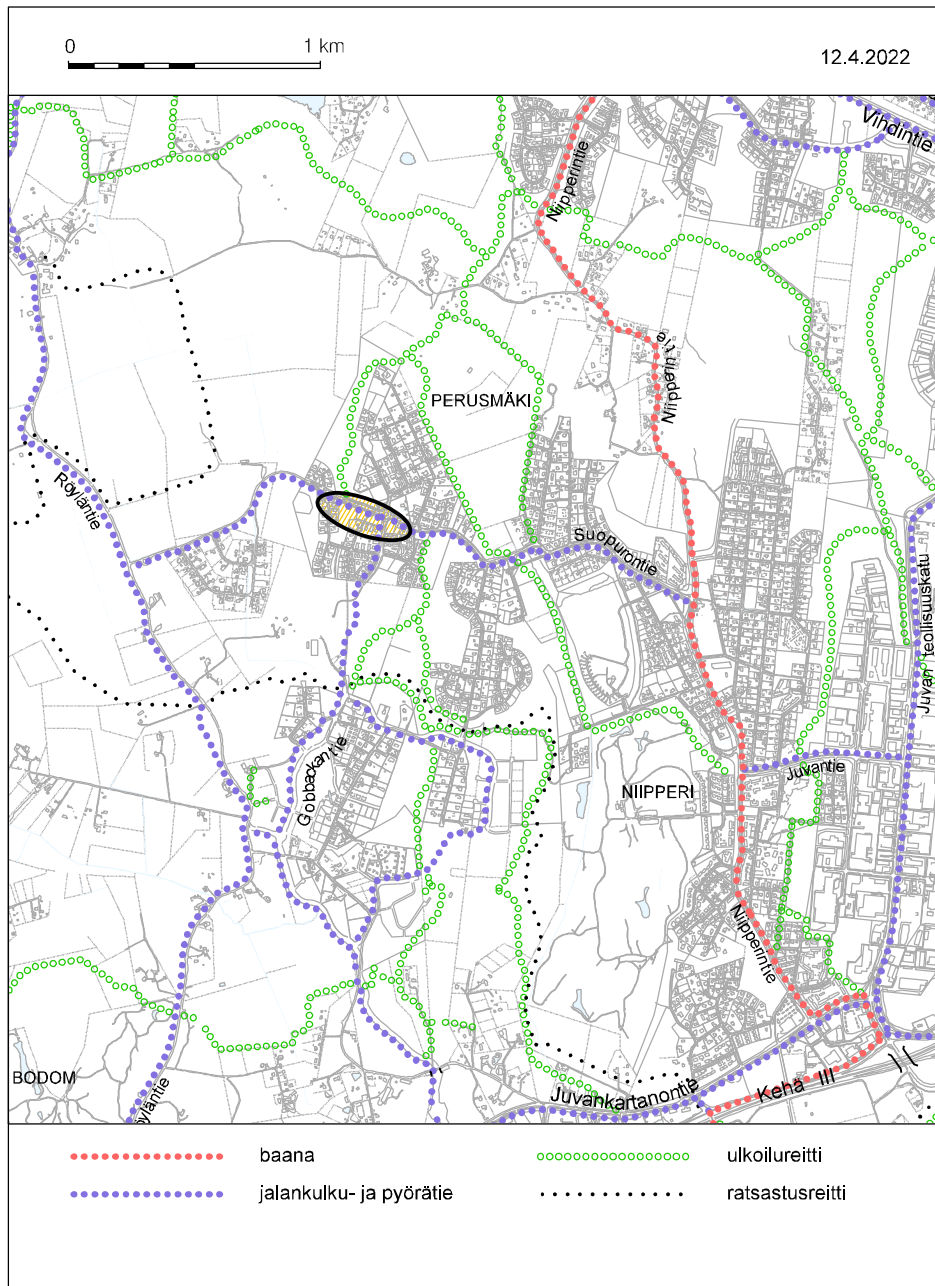
Gobbackantie on alueellinen kokoojakatu, jonka on suunniteltu jatkuvan Juvankartanontieltä Perusmäkeen asti. Toistaiseksi Gobbackantiestä on kaavoittamatta ja rakentamatta noin 400 metrin pituinen osuus, joka yhdistäisi Gobbackan ja Perusmäen asemakaavoitetut alueet toisiinsa. Gobbackantie 713700 -niminen asemakaava on etenemässä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi arviolta syksyllä 2022.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Perusmäessä kokoojakaduilla, kuten Gobbackantiellä ja Perusmäen puistotiellä on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet ainakin toisella puolella katua. Länteen päin jalankulku- ja pyörätie päättyy noin 250 metrin päässä suunnittelualueesta. Pientalovaltaiset tonttikadut ovat sekä sekaliikennekatuja, joissa jalankulkijat ja pyöräilijät käyttävät samaa tilaa ajoneuvoliikenteen kanssa, että erillisellä jalkakäytävällä varustettuja katuja, joissa pyöräliikenne on ajoradalla.



Kuva 10. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

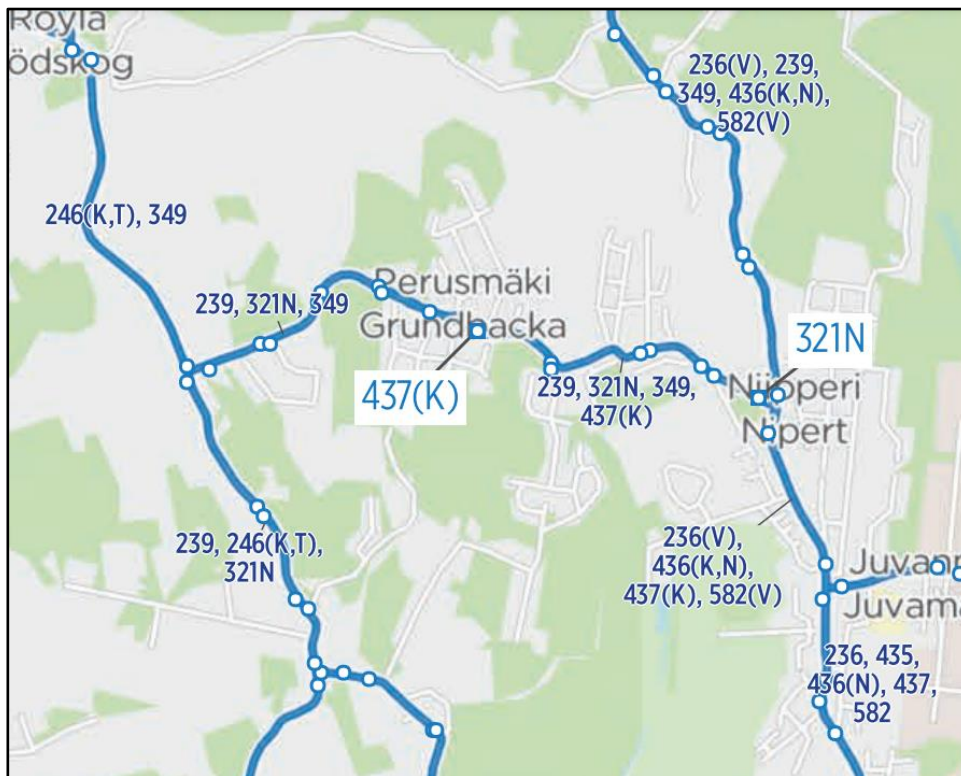
2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Voimassa olevassa asemakaavassa on liittymäkielto Perusmäen puistotielle rajoituksella osalla katualueen puoleista rajaa sekä Gobbackantiellä kiertoliittymän kohdalla. Ajoneuvoliittymän paikka on järjestetty Gobbackantien puoleisen rajan eteläreunaan. Kiinteistö on rakentamaton, joten sisäisiä liikennejärjestelyjä ei ole toteutettu.

Liikerakennuksen autopaikkamäärän päättää rakennuslupaviranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella hankittuaan tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviranomaisen lausunnon. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 autopaikka kerrosalan 200 m² kohti.

2.12.4 Joukkoliikenne

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Perusmäen puistotiellä kaavamuutosalueen läheisyydessä. Pysäkiparilta liikennöi linja 239 (Leppävaara - Kalajärvi) sekä lähibussi 349 (Lahnuksen koulu - Lepsämänjoki). Linjojen 437 (Perusmäki - Martinlaakson asema) ja 437K (Perusmäki - Martinlaakso) päätepysäkki on Perusmäentien kiertoliittymän itäpuolella alle 100 metrin päässä suunnittelualueelta.



Kuva 11. Ote HSL:n reittikartasta Perusmäen alueelta (hsl.fi).

Gobbackantien suunnittelussa on huomioitu joukkoliikenteen toimintaedellytykset.

2.13 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta, osittain puustoista ja osittain puoliavointa ympäristöä. Suunnittelualueen länsiosa on puustoista ja vehreää aluetta, joka laajentuu Kannonnokka- ja Uudismaanpuisto-nimisiin viheralueisiin. Puustoinen länsiosa rajaa näkyviä suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevaan omakotitaloalueeseen nähden. Muutosalueen itäosa on puoliavointa vähäpuustoista ympäristöä. Suunnittelualueen läpi kulkevan polun itäpuolella on avo-oja, joka sijaitsee Espoonjoen sivuhaaran valuma-alueella.

Kaava-alueelta on laadittu luontolausunto Perusmäen puistotie 12:n suunnittelua varten (Enviro 2022). Luontolausunnon mukaan tontilla ei ole maastokäynnin ja muiden tietolähteiden perusteella luonnonsuojelulain tai vesilain suojaamia kohteita, eikä

kohteita, jotka ovat arvokkaita Espoon ympäristönsuojelun käyttämän luokituksen mukaan. Tontin länsireunasta alkava metsä voisi soveltua liito-oravan elinympäristöksi. Tontin puolella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi sopivia puita. Tontin puoleinen osa kattaa hyvin pienen osan koko metsäalueesta. Tontin rakentaminen ei heikennä mahdollista liito-oravan elinympäristöä, eikä katkaise liito-oravalle sopivia kulkuyhteyksiä.

Perusmäentien pohjoispuolella sijaitsee Kotipalsta- ja Perusmäenkorpi-nimiset viheralueet. Liito-oravien olemassa oleva reitti tiedetään olevan noin 50 m päässä alueen länsipuolella ja liito-oravien käyttämä alue noin 100 m päässä alueen pohjoispuolella.

2.14 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita. 200 metriä kaava-alueesta länteen sijaitsee Punametsän lehmusmetsikkö, joka on yksityisen maalla oleva suojelualue. Asemakaavassa on läheisille viheralueille osoitettu luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavia lehmusmetsiköitä. Näitä kohteita ei ole vielä erikseen suojeltu.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Perusmäki kuuluu lentomelualueeseen, jolla vaatimus asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotetusta ääneneristäväydestä lentomelua vastaan on vähintään 30 dB.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on luoda Perusmäkeen edellytyksiä asumiselle ja palveluille. Asemakaavoitetulle liikerakennusten korttelialueelle ei ole maanomistaja löytänyt halukasta toimijaa. Jotta keskeinen, risteysalueen tuntumassa sijaitseva, tontti ei jäisi asemakaavamerkinnän johdosta rakentamattomaksi, on kaupungilla tahtotila muuttaa kaavaa siten, että tontille saataisiin muunlaista palvelutoimintaa.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallisi tontille hoivakodin rakentamisen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin käyttötarkoituksmerkintää sekä nostetaan jonkin verran rakennusoikeutta. Tavoitteena on kehittää alueen palvelurakennetta siten, että rakentamattomalle tontille voitaisiin rakentaa ikäihmisten hoivakoti. Voimassa olevan asemakaavamerkinnän mukaista liikerakentamista ei tontille ole muodostunut.

Asemakaava vastaa maakuntakaavallisia sekä yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Asemakaavalla kehitetään olemassa olevaa aluetta, asumisen ja sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3 782 m².

Rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.40$, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 313 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueen käyttötarkoituksmerkintä muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa hoivakodin (P-1). Kaavassa on yksi rakennusala, jolle on osoitettu rakennustehokkuus $e=0,40$. Tehokkuus vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 1 513 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Korttelialueella hulevesien viivyttämisestä ja määrällisestä hallinnasta on kaavamääräyksissä säädetty. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueelle ei ole osoitettu yleistä virkistysaluetta. Kaava-aluetta reunustaa tontin itäreunustalla puilla ja pensaille istutettava osa, joka toimii myös suojaviheralueena viereisiin alueisiin nähden. Kaava-alueen koillisessa osassa on osoitettu alueen istutettava osa hulevesipainanteen kanssa samalle alueelle.

4.3.3 Palvelut

Kaava-alueelle saa rakentaa hoivakodin, joka nostaa hoivapalveluja määrää sekä paikallisesti että koko Espoon vanhuspalveluverkostossa.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivään katuverkkoon. Kiinteistön ajoneuvoliikenne ohjataan Gobbackantien kautta. Perusmäen puistotielle ja kiertoliittymään rajautuvalla osalla kiinteistön ja katualueen puoleista rajaa on ajoneuvoliittymäkielto. Liittymäpaikka on kiinteistön eteläisessä osassa Gobbackantien katualueen puoleista rajaa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen jalankulun ja pyöräliikenteen järjestämiseen ja reitteihin.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenne ohjataan suunnittelualueelle Gobbackantien puolelta ja kiinteistön Gobbackantien puoleinen osa toimii pysäköinti- ja liikennöintipihana. Autopaikkoja on toteutettava hoiva-asumiselle vähintään 1 ap / 150 k-m². Viitesuunnitelmassa on esitetty 13 autopaikkaa, joista 2 on liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä. LE-paikkojen toteuttamisesta ei ole erikseen kaavassa määrätty. Espoon rakennusjärjestyksen mukaisesti LE-paikkoja tulee toteuttaa käytötarkoituksen vaatima määrä ja ne tulee toteuttaa niiden käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Pyöräpysäköintiä tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 150 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa katettuina ja runkolukittavina.

4.4.4 Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen joukkoliikenteen järjestämiseen. Perusmäen puistotien puoleinen ajoneuvoliittymäkielto on säilytetty ennallaan asemakaavamuutoksessa, joka on asetettu linja-autopysäkkien kohdalle.

4.4.5 Esteettömyys

Kiinteistön käyttötarkoituksesta johtuen on tontille saapuminen sekä sen sisä- ja ulko-oleskelualueet oltava esteettämiä. Tarkemmat yksityiskohdat varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueelta on tehty vuonna 2008 (FCG) Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. Kiinteistön alueella olleista koekuopista otettujen näytteiden laboratorioanalyseissä ei todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tästä johtuen on tutkittavan ja tarvittaessa kunnostettavan alueen rajalinja (saa-merkintä) voitu siirtää kaavakartassa tontin keskeltä kiertämään tontin rajoja myöten siten, että tontti on kokonaan merkinnän ulkopuolella.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alue on entisellä pellolla oleva tontti, jonka länsipää on pientaloalueiden välisen metsäkaistaleen reunassa. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueen länsipään tontin reunusta on määrätty puilla ja pensailla istutettavaksi alueeksi ja tämä tuo reunustavaa puustoa ja pensaikkoa alueelle, joka yhdistää alueen metsäkaistaleen reunaan.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamääräyksissä on huomioitu asemakaavamuutoksen sijoittuminen lentomelualueelle. Asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu merkittävää tieliikenteen melua. Mikäli Gobbackantien puuttuva osuus rakennetaan, lisääntyy kadun liikennemäärä huomattavasti. Vuoden 2050 liikenne-ennusteessa Gobbackantien liikennemäärä on 3 600 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Asemakaavaratkaisusta johtuen meluselvitystä ei ole vaadittu. Suunnittelualueen Gobbackantien puolelle sijoittuu pysäköinti- ja

liikennöintialueet. Palvelurakentaminen on sijoitettu etäämmälle Gobbackantiestä ja piha-alue sijoittuu rakennuksen taakse, jonne tieliikenteen melu ei kantaudu.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Tontin käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa hoiva-asumisen kaava-alueella. Rakentamattoman liikerakennusten tontin muuttaminen hoivakodiksi lisää palvelutarjontaa ja työpaikkoja Perusmäen alueella. Hoivakodin asukkaat liikkuvat pääosin oman tontin alueella, mutta henkilökunnan ja vierailijoiden kulku lisää aavistuksen liikennettä korttelin lähialueella.

Tontin puut ja pensaat auttavat ilmastonmuutokseen 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

Alueella ei nykyisellään ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita ja kasvillisuus on pääosin entiselle viljelykäytössä olleelle pellolle muodostunutta kasvillisuutta. Alueen länsipuolella on ohjattu kaavamerkinnöin puilla ja pensailta istutettuja alueita, jossa nykyisellään on eniten puustoa. Vaikutukset kasvillisuuteen ja luonnon monimuotoisuuteen ovat näin ollen vähäiset. Alueelle tehdyn luontolausunnon mukaan (Enviro 2022) tontin rakentaminen ei heikennä mahdollista liito-oravan elinympäristöä, eikä katkaise liito-oravalle sopivia kulkuyhteyksiä. Alueella

ei ole todettu lepakkolle sopivia kohteita. Vaikutukset eläinlajien elinympäristöön ovat vähäiset.

5.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa alueen maisemaa rakennetummaksi ja muuttaa avoimen alueen osittain sulkeutuneemmaksi.

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. Alueelle ei ole tarvetta laatia korttelisuunnitelmaa.

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 1.11.-30.11.2021.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin 3 lausuntoja ja kannanottoja sekä 18 mielipidettä.

Saapuneessa mielipiteessä kiinnitettiin huomiota mm. Perusmäestä puuttuviin lähipalveluihin, toivottiin tehokkaampaa julkista liikennettä, pelättiin hoivakodin muuttamista päihdekäyttäjien asuntolaksi sekä katsottiin, ettei rakennusoikeuden nosto ole tontilla tarpeen. Kannanotoissa ja lausunnoissa ei tuotu esiin mitään huomautettavaa.

Saatujen huomioiden perusteella pysäköintialueen kokoa ja järjestelyä muutettiin hie- man alkuperäisistä suunnitelmista, mutta merkittäviin käyttötarkoituksen tai rakennus- tehokkuuden muutoksiin ei katsottu olevan syytä.

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

- Jaakko Pietiläinen, myyntipäällikkö, Siklatilat Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, 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
30.3.2021		Kaavoitushakemus saapui
18.10.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
1.11.-30.11.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
31.8.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja