

Asianumero 8083/10.02.03/2021

Aluenumero 630412

## Ätorp

### Asemakaavan muutos

63. kaupunginosa, Järvenperä  
Osa korttelia 63035

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:  
Aluenumero 630409 Hyväksytty 14.11.2012

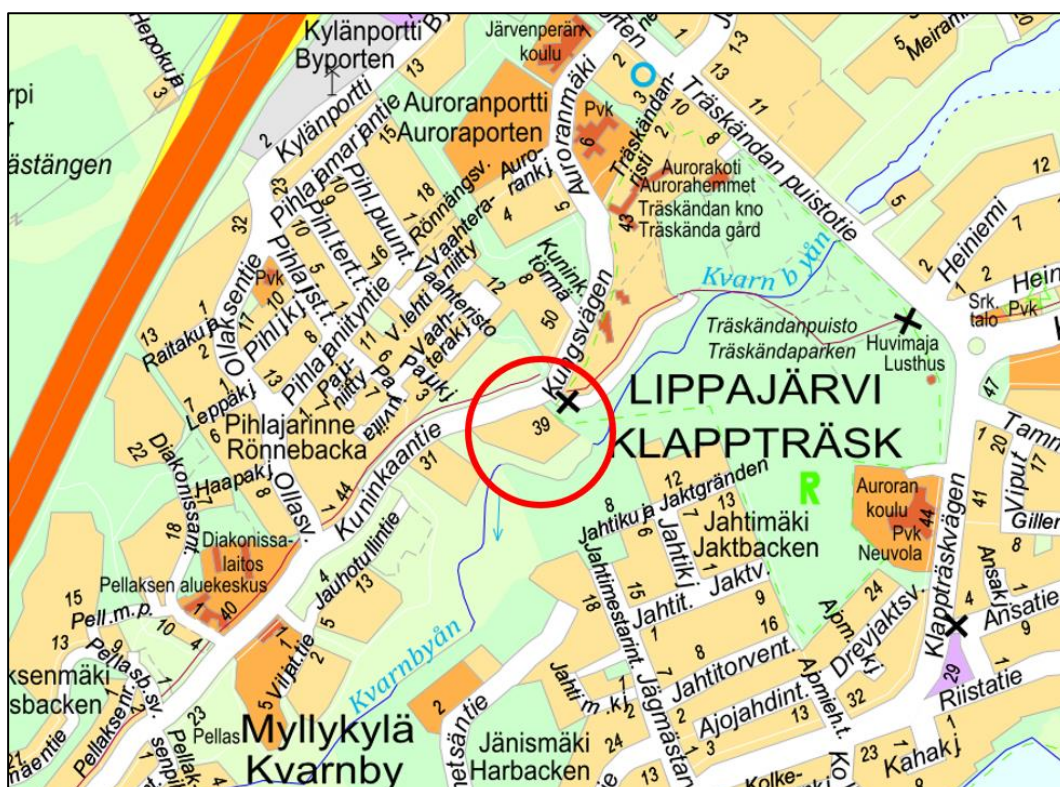
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee 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 .....	5
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	5
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 .....	6
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 .....	13
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	14
2.13.4	Joukkoliikenne .....	14
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	Kaavaehdotus.....	21
	7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....	21
	7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	21
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	21
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	21
7.5	Käsittelyvaiheet .....	22

## 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-m<sup>2</sup>, ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualan pinta-ala on 4 006 m<sup>2</sup>. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m<sup>2</sup>.

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 valtakunnallisesti 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-m<sup>2</sup>:stä 640 k-m<sup>2</sup>:iin, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta  $e=0,16$ . Tontilla on kaksi rakennus-alaa, joista läntisemmälle sallitaan yksi asuinrakennus ja osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Itäisemmälle rakennusalueelle sallitaan kaksi asuinrakennusta ja osoitetaan rakennusoikeutta 440 k-m<sup>2</sup>.

### **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 päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.-4.10.2022.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

### **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 hallintaa 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 logistiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

## **2.2 Maakuntakaava**

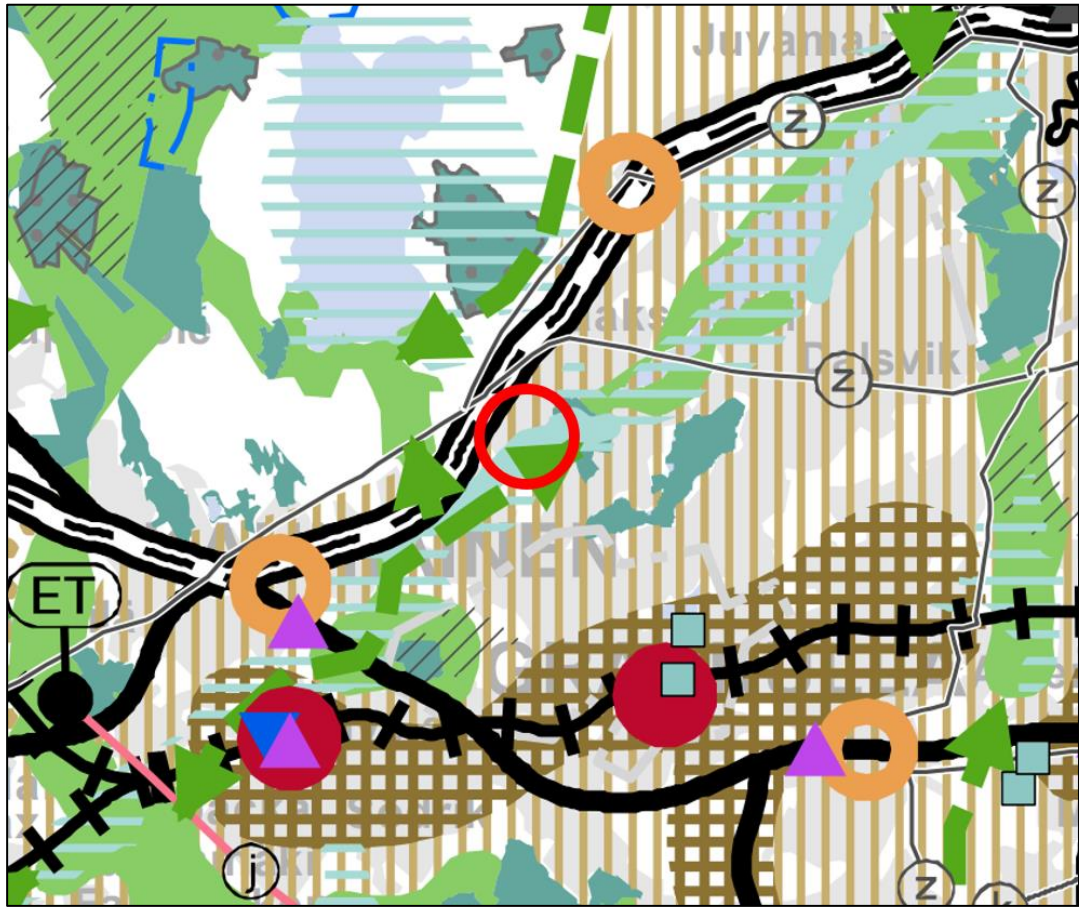
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 Uusimaa-kaava 2050:n. Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan 4.9.2021 niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. 4. vaihemaakuntakaavasta 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. Kehittämisperiaatemerkinnällä 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. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesta ekologisesta ja virkistyksellisestä verkostosta ne yhteystarpeet, joiden toteuttaminen edellyttää muusta maankäytöstä johdettavaa 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 merkittävään ympäristöön (Esponjokilaakson maisema-alue, vinoviivitus).



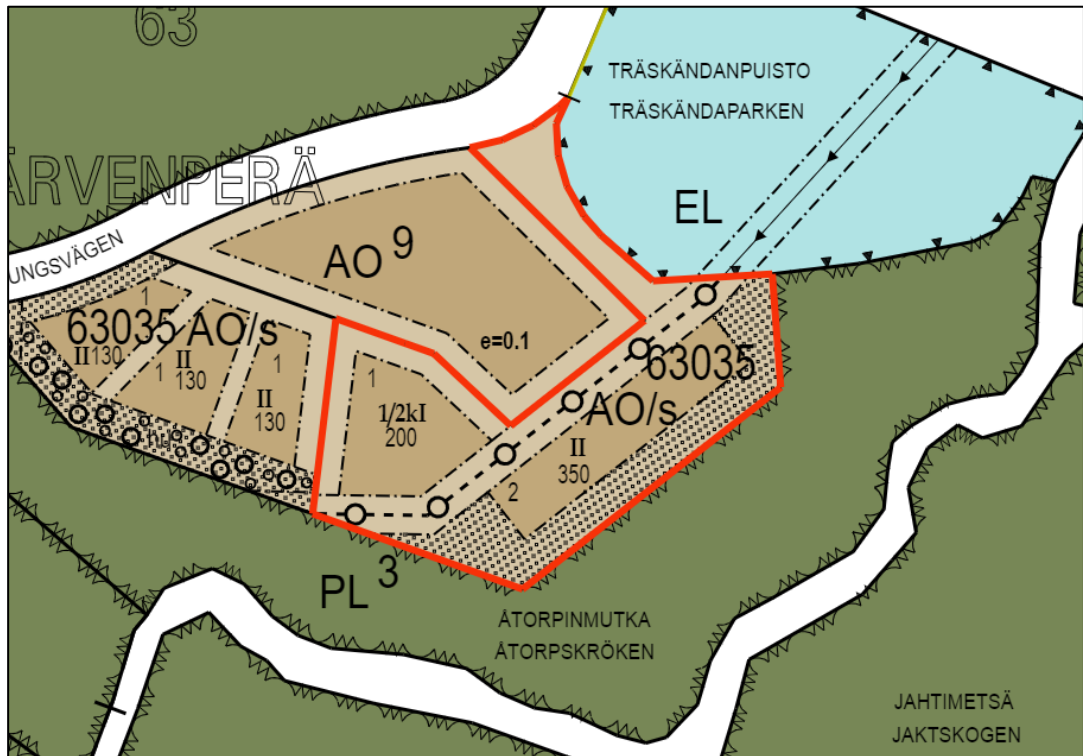


Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

Kaava-alue oli mukana hyväksytyssä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa, mutta kuului alueeseen, joka rajattiin siitä pois kaavaehdotuksen jälkeen. Pois rajatuilla alueilla on yleiskaavamuuos edelleen vireillä.

## 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-m<sup>2</sup>) ja toiselle kaksi asuinrakennusta (350 k-m<sup>2</sup>). Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa erillisiä tai asuinrakennuksiin kytkettyjä yksikerroksisia talousrakennuksia 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

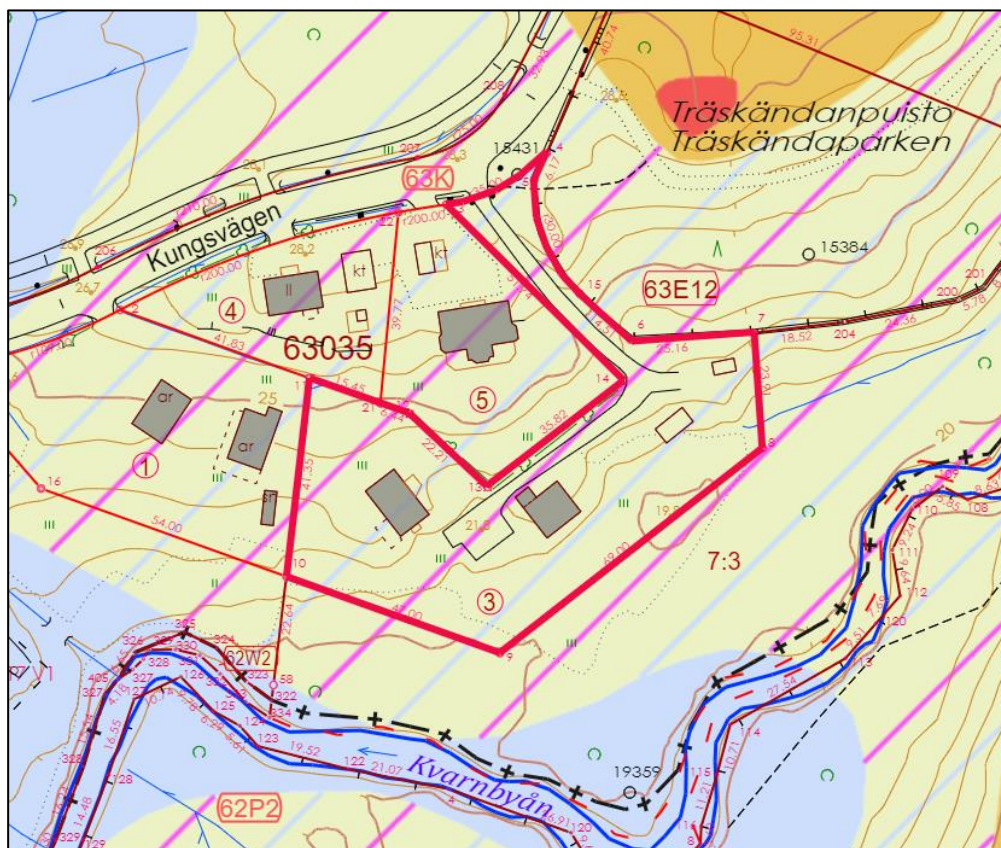
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § vaatimukset.

## 2.9 Maanomistus

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

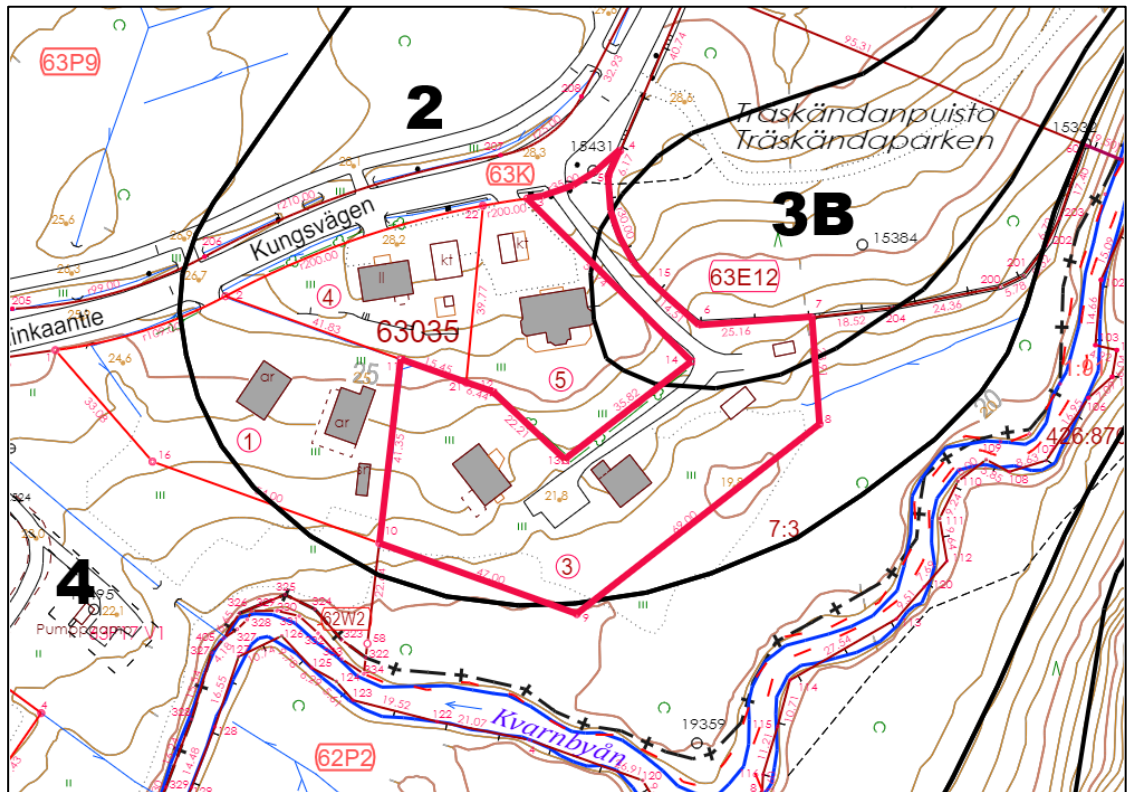
## 2.10 Maaperä

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-m<sup>2</sup>, ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen pinta-ala on 4 006 m<sup>2</sup>. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m<sup>2</sup>.

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.

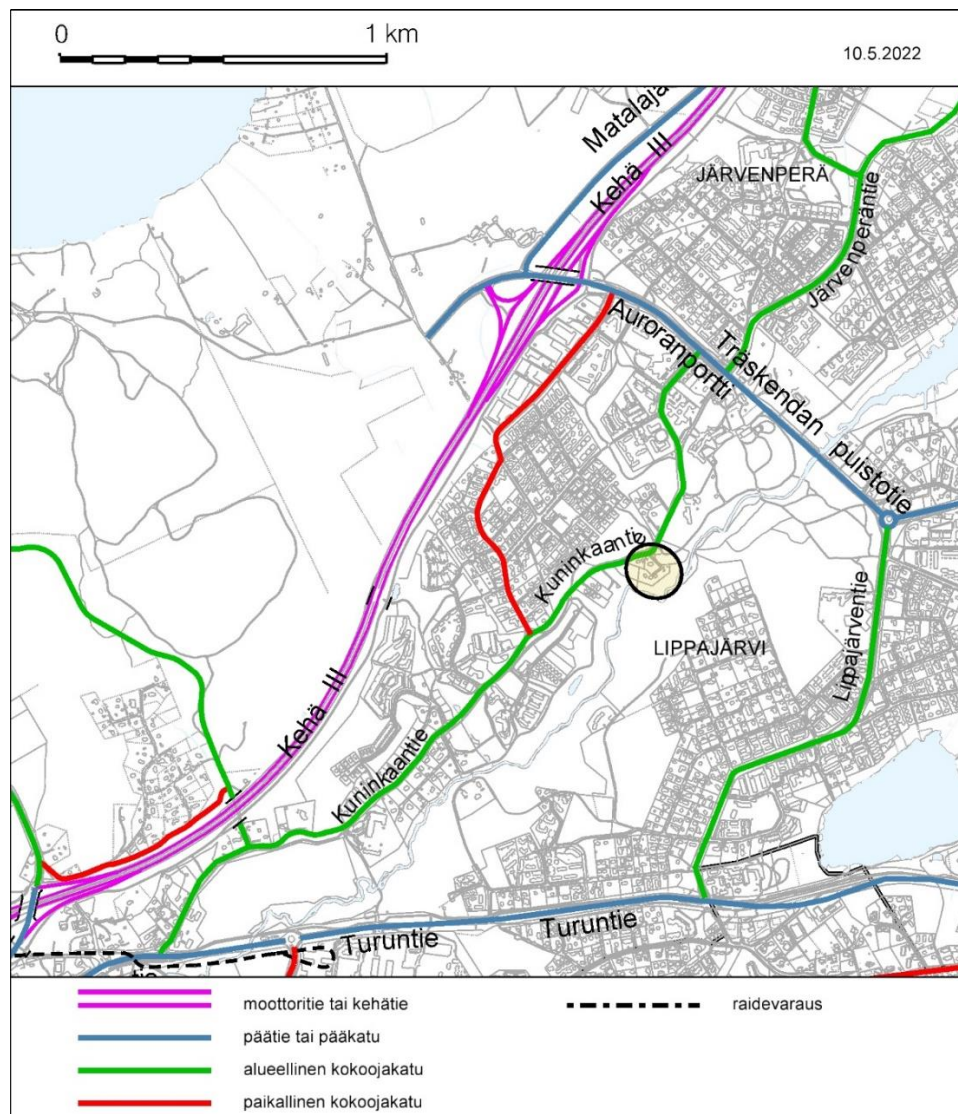
Auroran äitiys- ja lastenneuvola sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä. Lähimmät sairaalatasoiset palvelut löytyvät Jorvin sairaala-alueelta, vajaan 3 kilometrin päästä.

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 kokoojkatu, joka yhdistää pohjoispäästä Träskändan puistotien (pääkatu) ja etelästä Turuntien (pääkatu). Vuonna 2021 Kuninkaantien liikennemäärä oli noin 2 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

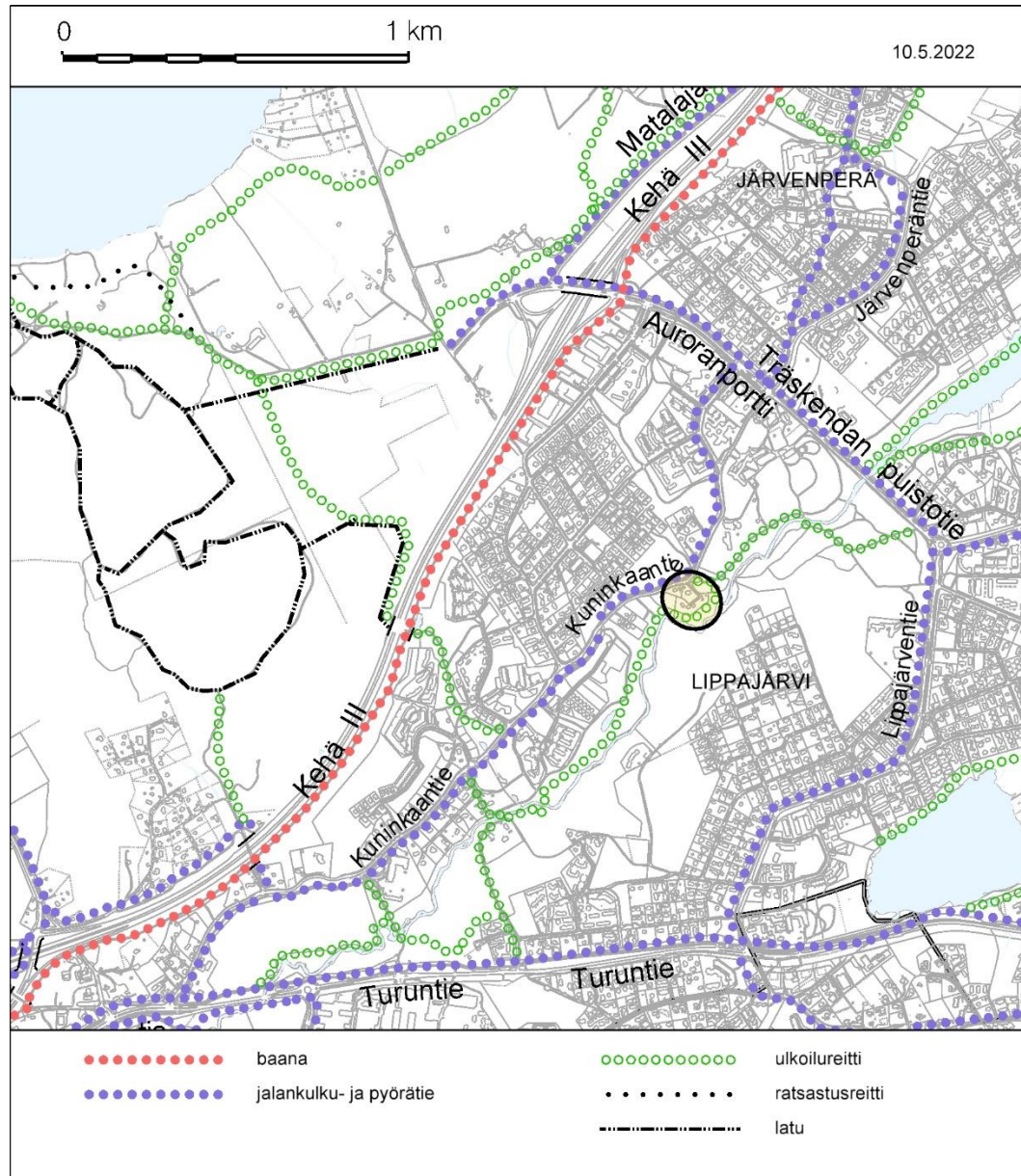


Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

### 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 Turuntielle on tavoiteverkon mukaiset pyöräilyn seutureitit. Alueella olevat ulkoilureitit täydentävät verkostoa.



Kuva 8. Suunnittelualan 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 (Espontori -

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 lepakkoalue. 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 kyliin, 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 maantieteyhteys. Turku 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. Suunnittelualan 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 sijaitsevaan muotopuutarhaan.

Träskändan luonnonpuiston alue on ekologisesti, kulttuurihistoriallisesti ja virkistysarvoltaan merkittävä alue, joka lukeutuu Espoon kulttuurihistoriallisesti tärkeimpiin puistoalueisiin. Träskändan suojelualan merkittävimmät luonnonsuojeluarvot uhanalaisen ja harvinaisen lajiston kannalta liittyvät runsaslukuiseen vanhaan, osin erittäin järeään, onttoon ja lahovikaiseen jaloon lehtipuustoon.

## **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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>) ja asuntojen lukumäärä (yksi) säilyvät ennallaan. Sen sijaan itäisen rakennusalan rakennusoikeus kasvaa 90 k-m<sup>2</sup>:llä, 350 k-m<sup>2</sup>:stä 440 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontin kokonaisrakennusoikeus (640 k-m<sup>2</sup>) vastaa tehokkuutta  $e=0,16$ , joka on yhtenevä naapuritontilla vuonna 2019 suoritettuna kaavamutoksen kanssa. Kaavamutoksella mahdollistetaan tontin maltillinen lisärakentaminen huomioiden alueen kulttuurihistoriallinen ja luontoarvoiltaan rikas ympäristö.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 4 006 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 640 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a= 0,16$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 k-m<sup>2</sup>.

### **4.3 Maankäyttö**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

Suunnittelualan 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-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus vastaa laskennallisesti tehokkuutta  $e=0,16$ . Suurin sallittu kerrosluku on läntisellä rakennusalalla kaksi (II) ja itäisellä rakennusalalla sen on ehdottomasti oltava kaksi (II). Asuntoja on sallittu toiselle rakennusalalle yksi kappale ja toiselle rakennusalalle kaksi kappaletta. 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.

Hulevesien määrä alueella tulee jonkun verran kasvamaan, sillä vettä läpäisemättömän pinnan ala kasvaa. Korttelialueella hulevesien viivyttämisestä ja määrällisestä hallinnasta on määrätty, jotta valtakunnallisesti arvokkaan virtaveden vedenlaatu

heikkene. Joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Tulvariskien hallinta varmistetaan ohjaamalla rakentaminen alimman tulvakoron yläpuolelle.

Rakentaminen muuttaa jonkin verran nykyistä ympäristöä, mutta se on sovitettu väljästi maisemaan. 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 viivytämiseen ja puhdistamiseen varattun 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.

### **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 liittymästä. 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. Joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke ja viereisessä asemakaavassa joen vierusta on nykyisellään rakentamatonta puistoaluetta. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesien ohjaaminen maanomistajan suostumuksella puistoalueelle sallitaan.

#### **4.6 Suojelukohteet**

Kiinteistö kuuluu kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön (Espoonjokilaakson maisema-alue), mutta varsinaisia suojelukohteita ei kaava-alueella ole.

#### **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. Asemaakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle kohtalainen lisärakentaminen voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

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. Kaavamuutosalueen ja Träskändan kartanon väliin tulee istuttaa puita ja pensaita ja tältä osin alue rajautuu Träskändan puistoympäristöön. 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 tonttijaosta 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. Saapuneessa mielipiteessä esitettiin, että voimassa olevaan asemakaavaan ei ole tarvetta tehdä muutoksia.

## **7.2 Kaavaehdotus**

### **7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.-4.10.2022.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

### **7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Kaavaehdotukseen saatiin kuusi lausuntoa ja kannanottoa sekä kaksi muistutusta. Caruna Espoo Oy:llä, Telia Finland Oyj:llä, HSY:llä, Uudenmaan ELY-keskuksella sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kaavaehdotukseen juuri huomautettavaa.

Espoon kaupunginmuseo kiinnitti erityistä huomiota siihen, että rakennusoikeuden nostaminen on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen ja niitä turvaavien asemakaavamääräysten kanssa, koska rakentamistoimenpiteet edellyttäisivät tontin muokkaamista. Kaupunginmuseo ei puolla kaavamutoksen hyväksymistä.

Saapuneissa muistutuksissa kiinnitettiin huomiota muun muassa luonnonarvojen ja tulvariskin huomioimiseen, rakennusoikeuden korkeaan määrään, rakennusten lukumäärään sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Annettujen kannanottojen, lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavan kaavaehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Itäisemmän rakennusalan suurin sallittu asuntojen lukumäärä laskettiin kolmesta kahteen (3 => 2).
- Itäisemmän rakennusalan kerrosluku tulee ehdottomasti olla kaksi (II).
- Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

## **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## **7.4 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

## 7.5 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
23.11.2022	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Juha Miettinen*

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

