

Asianumero 1297/10.02.03/2024

Aluenumero 421202

Linjaloisto

Asemakaavan muutos

42 Saunalahti

Kortteli 42267 ja katualueet

Muutetaan asemakaavoja: **Kummelivuorensuun asemakaava**

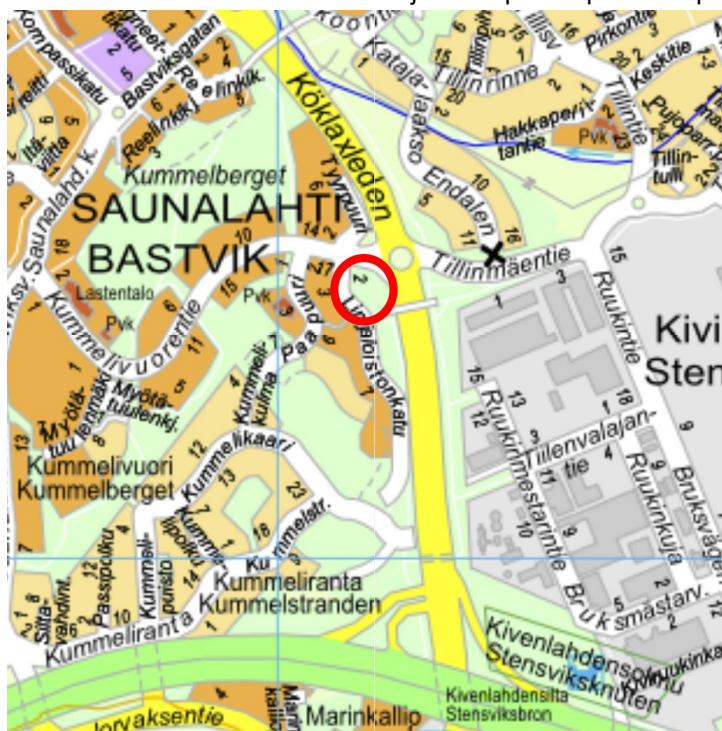
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero **7505**.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kaukalahdenväylän varrella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet maanomistajat Asuntosäätiö ja Espoon kaupunki.

Hakijat maksavat kaavam muutoksen laatimiskustannukset MRL 59 §:n ja Saunalahden yhteistoimintasopimuksen mukaisesti.

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019 – 16.4.2019.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Pasi Mäkinen

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puh. 040 8251954

Sisällysluettelo

Linjalisto	1
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
2.2 Maakuntakaava	8
2.3 Yleiskaava	8
2.4 Asemakaava.....	9
2.5 Rakennusjärjestys	9
2.6 Tonttijako	9
2.7 Rakennuskiellot	9
2.8 Pohjakartta	9
2.9 Maanomistus	9
2.10 Maaperä	9
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset	9
2.12 Rakennettu ympäristö	10
2.13 Liikenne	10
2.14 Luonnonolosuhteet	13
2.15 Suojelukohteet.....	13
2.16 Ympäristön häiriötekijät.....	13
3 Asemakaavan tavoitteet	14
3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	14
Lisätä kaupallisia palveluja alueella	14
3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	14
4 Asemakaavan muutoksen kuvaus	14
4.1 Yleisperustelut	14
4.2 Mitoitus	14
4.3 Maankäyttö	15
4.4 Liikenne	15
4.5 Maaperä ja rakennettavuus	16
4.6 Luonnonympäristö	17
4.7 Suojelukohteet.....	17
4.8 Ympäristön häiriötekijät.....	17
4.9 Nimistö	18
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	18
5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	18
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	18
5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luon-nonvaroihin	18
5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18

5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	18
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	19
5.7	Muut merkittävät vaikutukset.....	19
6	Asemakaavan toteutus	19
6.1	Rakentamisaikataulu	19
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	19
6.3	Sopimukset.....	19
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	19
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.	19
7.2	Kaavaehdotus.....	20
7.3	Kaavan hyväksyminen	20
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	21
7.5	Käsittelyvaiheet.....	21

Liitteet

Liite 1, Tilastolomake (lisätään hyväksymisen jälkeen)

Liite 2, Viitesuunnitelma

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus, kaavaselostuksen liite ja havainnekuva.

Selvitykset

- Espoon Linjaloistonkadun asemakaavan liito-oravaselvitys 2022 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy)
- Linjaloistonkatu, melukartat ennuste 2050, päivä- ja yöaika_26.1.2024 (Sitowise 2024)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee n. 600-700 m:n päässä. Alue on olemassa olevan kunnallisteknisen ja katuverkoston keskellä.

Nykytilassaan alue on harvapuustoista joutomaata Kaukalahdenväylän ja Kummeliavuoren uuden asuinrakentamisen välissä. Alueen eteläpuolella kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys sillalle, joka yhdistää Kummeliavuoren alueen Kiviruukkiin. Alueen kaakkoiskulmassa katualueella sijaitsee puistomuuntamo, muuten alue on rakentamaton.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varattu rakentamaton korttelialue muutetaan päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei muutu (2000 k-m²), mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY-1 > KL-1.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelemassa noin 20 henkilöä.

- päivittäistavarakauppaa ja muitakin palveluja toivottiin alueelle
- osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019 – 16.4.2019.

Suunnittelualue oli osana laajempaa kokonaisuutta (alue 421201).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty suunnittelualuetta koskevia mielipiteitä eikä lausuntoja.

1.4 Suunnittelualue oli kaavaehdotuksena nähtävillä osana laajempaa kokonaisuutta (alue 421201) 13.12.2021-13.1.2022 (MRA 27 §).

Suunnittelualuetta koskevia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetty.

Suunnittelualue päätettiin irrottaa alkuperäisestä kaavahankkeesta (alue 421201) omaksi kaavamuutoksekseen, koska:

- suunnittelualueesta ei jätetty mielipiteitä, muistutuksia eikä lausuntoja
- alueelta ei ole tehty liito-oravahavaintoja, eikä alue ole keskeinen myöskään ekologisten yhteyksien kannalta
- alueella ei ole suojelukohteita
- alueen nykyiset ja tulevat asukkaat toivovat päivittäistavarakauppaa alueelle

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

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.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliräjähdyspaikat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapikat sijoitetaan riittävän

etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

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.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä. Suomen pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta. Vuoden 2016 kansallisessa energia- ja ilmastostrategiassa valtioneuvosto linjasi konkreettisia toimia ja tavoitteita sekä EU:n kanssa sovittujen energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä että pidemmän aikavälin hiilineutraaliustavoitteiden edistämiseksi. Tulevaisuuden päästövähennystavoitteet ovat yhä tiukempia. Energia- ja ilmastostrategia on tosin tavoitteellinen ja sitä tullaan konkretisoimaan työn alla olevassa keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa. Ilmastomuutosta hillitsevät toimenpiteet auttavat osaltaan sopeutumaan ilmastomuutoksen takia kiristyviin päästönormeihin ja uusiutuvien energialähteiden lisääntyvään käyttöön. Energiahuollon lähitulevaisuuden konkreettisiin muutoksiin kuuluvat hajautetun energiantuotannon lisääntyminen, älykkäät sähköverkot sekä vähähiiliset/-päästöiset energiamuodot. Tavoitteet tukevat sekä valtakunnallisesti merkittävien energianhuoltotarpeiden sekä uusiutuvan energian alueidenkäytöllisten tarpeiden yhteensovittamista muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista

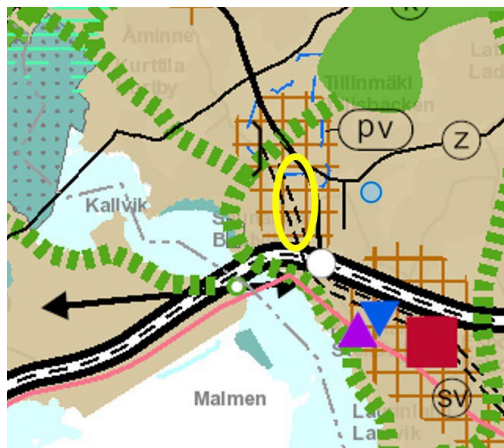
2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Kaavamuutosalue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.



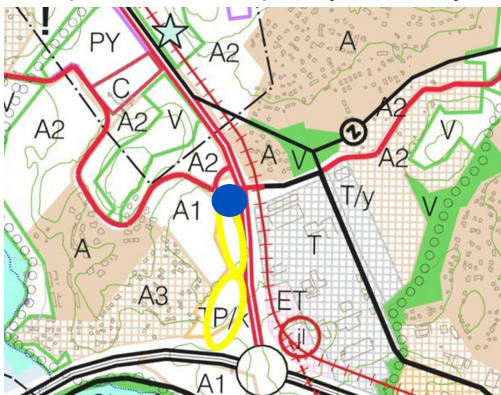
2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Suunnittelualueella on merkintä työpaikoille ja kaupalle (TP/k).

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



Espoon yleiskaava 2060

Espoon yleiskaava 2060 on vireillä. Kaava on nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Suunnittelualueella on pääkäyttötarkoituserkintä AK, mikä ei estä päivittäistavara-kaupan rakentamista.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava (lainvoimainen 1.2.2012). Kortteli 42267 on siinä osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1).

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

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

KL-1 -kortteli 42267 on yksityisessä omistuksessa (Asuntosäätiö). Espoon kaupunki omistaa suunnittelualueen ympäristöstä katu- ja muita yleisiä alueita.

2.10 Maaperä

Alueen maaperä on moreenia, jonka päällä on hiekkaa, silttiä ja savea alle 3 m. Rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava), mikä mahdollistaa maanvaraisen rakentamisen.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

- Viitesuunnitelma
- Liitemelukartat

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella Kauklahdenväylän ja Kummelivuoren uuden asuinrakentamisen välissä.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Uudesta päivittäistavarakaupasta muodostuu Saunalahdenportin alueen kaupunkikuvallinen maamerkki liikenteen solmukohtaan tuntumaan.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koko Saunalahden alueella asuu n. 11 000 ihmistä ja alue kehittyy koko ajan. Kauklahden väylän itäpuolella on työpaikkakeskittymä.

2.12.4 Palvelut

Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on tulossa 2000 k-m²:n päivittäistavara-kauppa.

- Välittömässä läheisyydessä Paapuurin päiväkoti (100 m)
- Saunalahden koulu (600 m)
- Saunalahden neuvola (450 m)
- Kivenlahden metrokeskus (n.1 km)
- Ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia lähistöllä useita

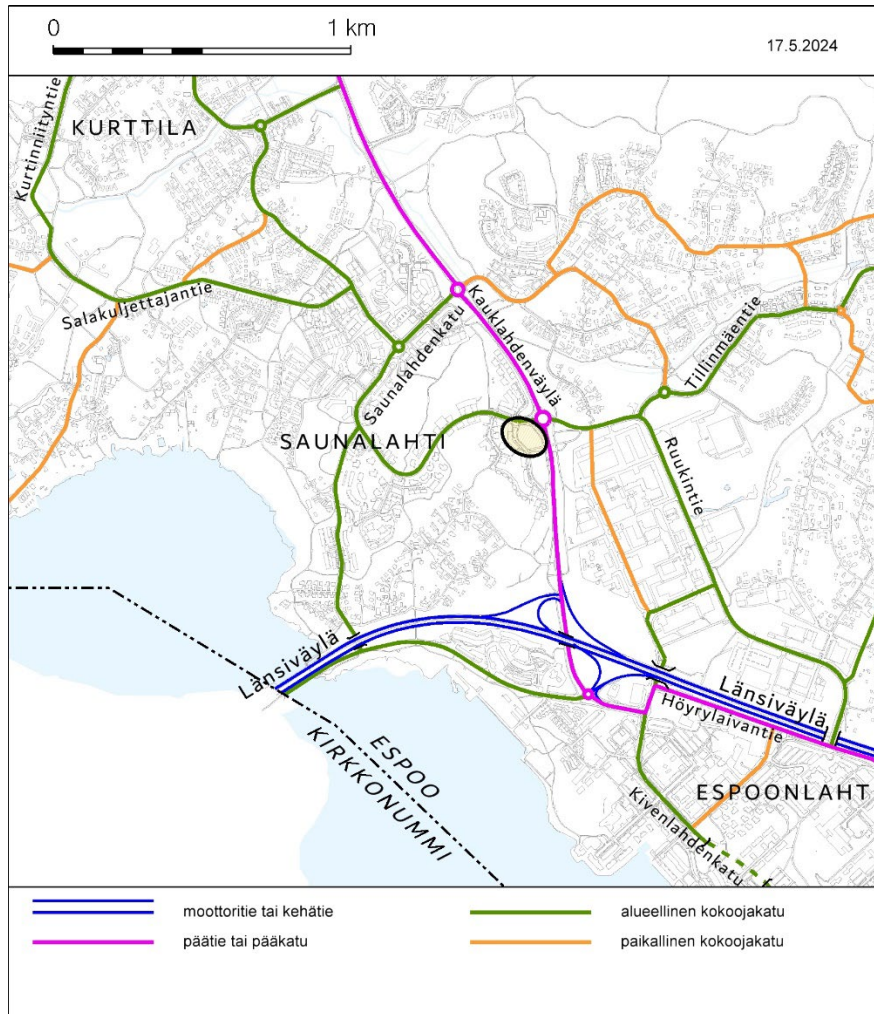
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue sijaitsee olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

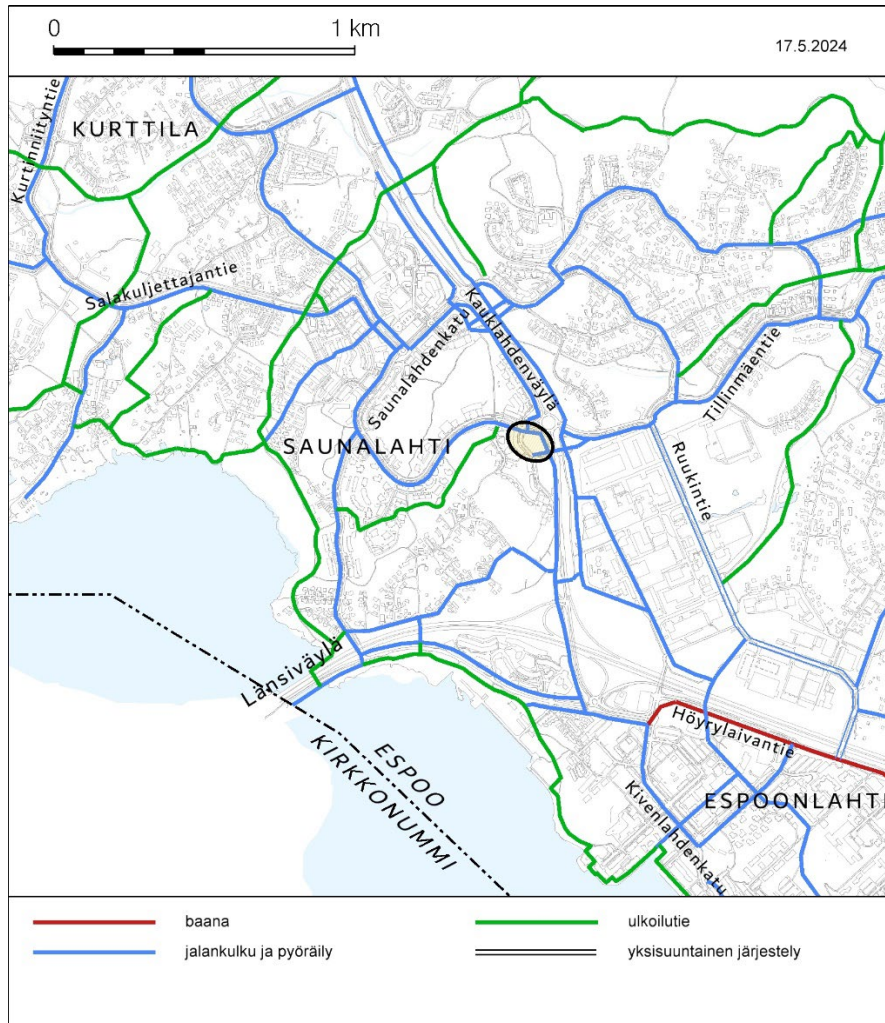
Asemakaavamuutosalue rajautuu Kauklahdenväylään, Kummelivuorentiehen ja Linjaljoistonkatuun. Kauklahdenväylä on liikenteen tavoiteverkon mukainen pääkatu, Kummelivuorentie alueellinen kokoojakatu ja Linjaljoistonkatu tonttikatu. Keskimääräinen liikennemäärä Kauklahdenväylällä on nykyisin noin 17 500 ajoneuvoa arkivuorokautena. Linjaljoistonkadun liikennemäärät ovat vähäiset.



Kuva Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Kauklahdenväylän ja Kummelivuorentien molemmin puolin on yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit. Pyöräilyn tavoiteverkon mukaan Kauklahdenväylällä, Kummelivuorentiellä ja Linjaloistonkaudulla kulkee pyöräilyn pääreitit. Asemakaavamuutosalueen eteläreunalla on jalankulun ja pyöräilyn ylikulku Kauklahdenväylän yli (Kummelivuorensilta) Kauklahdenväylän ylittäviä suojaiteita Kummelivuorentien liittymässä ei ole.



Kuva Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutosalue on rakentamaton, eikä sisäistä liikennettä ole.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit ovat muutosalueen molemmin puolin Kummelivuorentiellä ja Kauklahdenväylällä alle 300 metrin etäisyydellä. Pysäkkien kautta kulkee liityntäbussi 165 Vantimäestä Kivenlahden metroaseman kautta Espoonlahden metroasemalle.

2.14 Luonnonolosuhteet

Nykytilassaan kaava-alue on harvapuustoista joutomaata Kauklahdenväylän ja Kummelivuoren uuden asuinrakentamisen välissä. Alueen eteläpuolella kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys sillalle, joka yhdistää Kummelivuoren alueen Kiviruukkiin. Alueen kaakkoiskulmassa katualueella sijaitsee puistomuuntamo, muuten alue on rakentamaton.

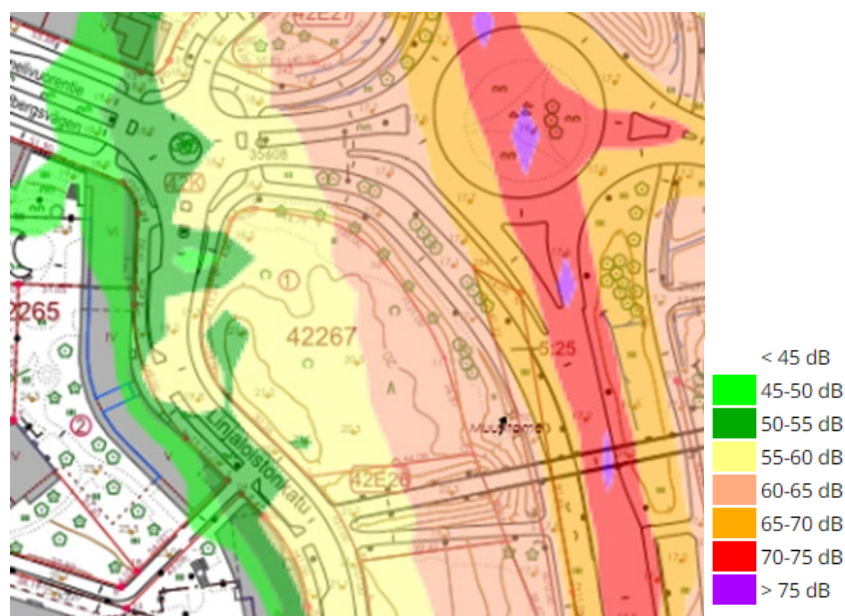
Laajemman alueen kaavamuutoksen (alunperin Linjaloistonkatu alue 421201, myöhemmin useampi pienempi kaava-alue) yhteydessä on teetetty useita liito-oravaselvityksiä, joista viimeisin vuonna 2022 (Espoon Linjaloistonkadun asemakaavan liito-oravaselvitys 2022, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy). Korttelin 42267 alueelta ei ole tehty liito-oravahavaintoja, eikä alue ole keskeinen myöskään ekologisten yhteyksien kannalta.

2.15 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Nykytilanteessa Kauklahdenväylän liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2022) mukaan päivämelutaso suunnittelualueella on suurimmillaan alueen itäosassa 65 desibeliä.



Kuva Nykytilanteen päivämelutaso ja selitykset

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Lisätä kaupallisia palveluja alueella.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Rakentaa alueelle päivittäistavarakauppa (n. 2000 k-m²).

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Alue on nykyisin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen kortteli-alueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Alueen käyttötarkoitus muuttuu KTY-1 > KL-1. Päivittäistavarakaupan (KL-1) koko on n. 2000 k-m², kokonaisrakennusoikeuden määrä ei muutu.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 2000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,4$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä säilyy ennallaan, n. 40 työpaikkaa. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

KL-1. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on 2000 k-m².

Kaavassa on määrätty, mm. että rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Julkisivuissa ei saa olla selvästi erottuvia elementtisaumoja ja liikuntasaumot tulee viimeistellä siistillä ja kestäväällä tavalla.

Liikerakennuksen tulee julkisivuiltaan, muodoltaan ja väritykseltään olla alueelle sopiva.

Lisäksi on määrätty että korttelin ulkotilojen ilmeen tulee olla vihreä ja sisäänkäyntien ympäristöissä käytettyjen materiaalien korkeatasoisia.

Korttelin tulee liittyä luontevasti ympäristön korkotasoihin ja rakenteisiin.

Kaavassa on osoitettu myös puin ja pensain istutettavia alueen osia, joille saa toteuttaa hulevesipainanteita. Korttelialueella tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida myös mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet n. 0,15 ha.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen katuverkko ei muutu tämän kaavamuutoksen seurauksena. Kaavamuutosalueen kohdalla Kauklahdenväylän liikenne-ennuste vuodelle 2050 on 30 500, Kummelivuorentien liikenne-ennuste 6 000 ja Linjaloistokadun liikenne-ennuste 4 000 ajoneuvoa arkivuorokautena.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee keskeisesti asuinalueella kokoojakadun yhteydessä. Ajoneuvoliikenteen yhteydet kohteeseen ovat toimivat ja selkeät.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen jalankulun ja pyöräilyn verkko ei muutu tämän kaavamuutoksen seurauksena. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet lähialueelta kohteeseen ovat toimivat ja turvalliset. Ylikulkuyhteys Kauklahdenväylän itäpuolelle parantaa yhteyksiä Tillinmäen ja tulevan Kiviruukin asuinalueen suuntaan.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutosalueen ajoneuvoliikenne muodostuu liikerakennuksen tuottamasta asiakas- ja huoltoliikenteestä. Korttelisuunnitelman (Jaakkola Arkkitehdit 2024) mukaan liikerakennuksen pysäköintipaikat sijoittuvat autohalliin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Ajo pysäköintitiloihin kulkee Linjaloistonkadulta. Liikerakennuksen huoltotila sijaitsee rakennuksen lounaisreunalla erillään asiakasliikenteestä. Huoltotiloihin ajo on myös linjaloistonkadulta.

Asemakaavamuutoksessa vaaditaan autopaikkoja toteutettavaksi vähintään yksi autopaikka 60 kerrosneliometriä kohden. Polkupyörille tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden ja ne voivat sijaita ulkotiloissa.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit ovat muutosalueen molemmin puolin Kauklahdenväylällä ja Kummelivuorentiellä alla 300 metrin etäisyydellä. Kivenlahden metroasemalle on kävelymatkaa runsas kilometri.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on moreenia, jonka päällä on hiekkaa, silttiä ja savea alle 3 m. Rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava), mikä mahdollistaa maanvaraisen rakentamisen.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

MAALAJIT		VÄRIT
KALLIO		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
TÄYTE		
Moreenin päällä viivoituksen osoittamaa (esim. silttiä ja savea) maalajia alle 3 m.		

4.6 Luonnonympäristö

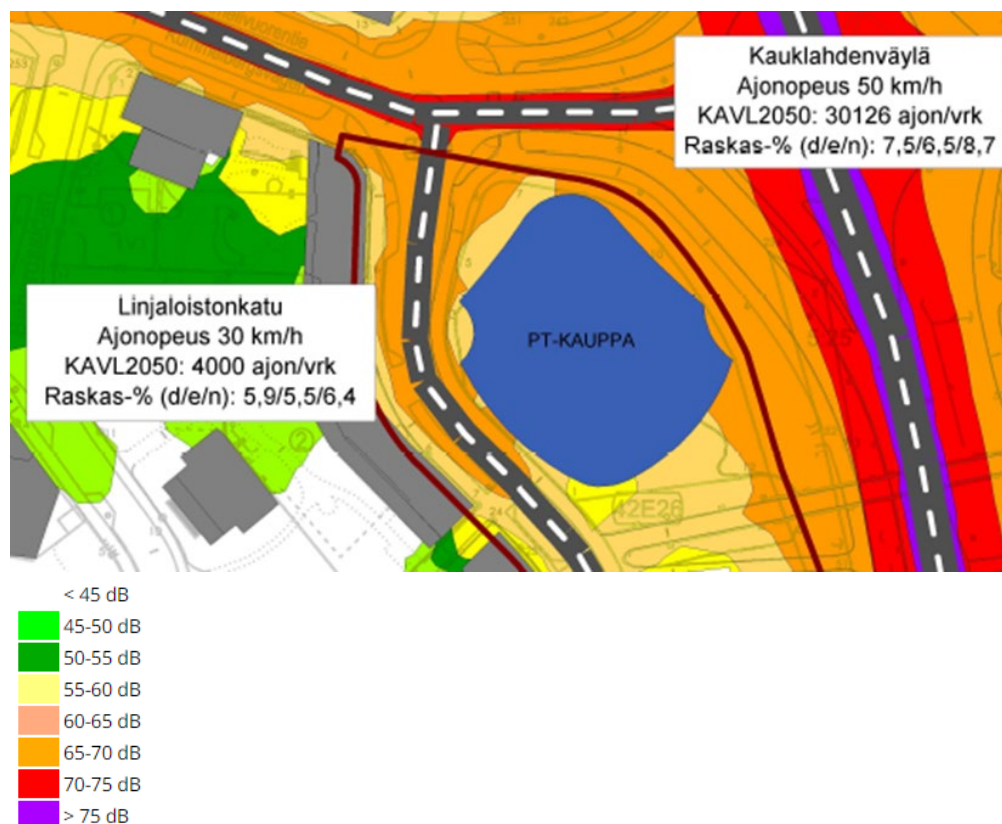
Kaava-alueen maankäytön muuttuessa alueella ei pääosin säily luonnonmukaisen kaltaista ympäristöä, vaan alue muuttuu rakennetuksi. Kaavassa on osoitettu myös puin ja pensain istutettavia alueen osia, joille saa toteuttaa hulevesipainanteita.

4.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelun vaikutuksia kortteliin on tutkittu meluselvityksessä (Sitowise 2024). Ennustetilanteessa vuonna 2050 kortteliin kantautuu melua ympäröiviltä kaduilta. Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset melun keskiäänitason ohjearvot liikehuoneiston sisällä (45 dB) eivät kuitenkaan ylitä eikä kaavamääräyksiä melun osalta tarvita.



Kuva Ennustevuoden 2050 päivämelutaso (Sitowise 2024) ja selitykset

4.9 Nimistö

Ei uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen palvelut paranevat päivittäistavarakaupan myötä.

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

Ei oleellisia vaikutuksia.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alueelta kaadetaan jonkin verran puustoa ja kasvullista alaa muuttuu läpäisemättömiksi pinnoiksi, kun alue rakentuu.

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

Alueen asukkaiden kaupalliset palvelut paranevat.

Asemakaavamuutoksella suunnittelualue muuttuu nykyisestä rakennetummaksi.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu viitesuunnitelman perusteella.

Rakentaminen lisää liikennettä alueella. Liikerakennuksen tuottama ajoneuvoliikenteen laskennallinen tuotos on noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenne suuntautuu alueen pää- ja kokoojakatuverkkoon. Asuinkortteleiden tonttikaduille rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Päivittäistavarakaupasta tulee Saunalahdenportin sisääntuloväylän alueellinen maa-merkki. Rakennussuunnittelussa on otettu huomioon rakennuspaikan erityinen sijainti näkyvällä paikalla Kauklahdenväylän kiertoliittymän tuntumassa.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Uusi päivittäistavarakauppa lisää eri toimijoiden välistä kilpailua Saunalahden alueella.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Ei oleellisia vaikutuksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Hankkeesta on laadittu viitesuunnitelma.

6.3 Sopimukset

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki ja SATO Oyj) piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Suunnittelualue oli viranomaisneuvottelussa osana laajempaa kokonaisuutta (alue 421201) 4.6.2018. Nyt kyseessä olevaan suunnittelualueeseen ei liittynyt erityiskysymyksiä.

7.1.2 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Hankkeesta on laadittu viitesuunnitelma yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa

7.1.3 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä (osana laajempaa kokonaisuutta, alue 421201) MRA 30§:n mukaisesti 18.3.2019 – 16.4.2019.

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelemassa noin 20 henkilöä.

- päivittäistavarakauppaa ja muitakin palveluja toivottiin alueelle
- osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit

7.1.4 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty suunnittelualueetta koskevia mielipiteitä eikä lausuntoja.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Suunnittelualue oli kaavaehdotuksena nähtävillä osana laajempaa kokonaisuutta (alue 421201) 13.12.2021-13.1.2022 (MRA 27 §).

Nyt kyseessä olevaa suunnittelualueetta koskien ei jätetty muistutuksia eikä lausuntoja.

Kaavaehdotusta ei tältä osin ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Suunnittelualue oli viranomaisneuvotteluissa osana laajempaa kokonaisuutta (alue 421201 Linjaloistonkatu) 17.5.2023. Nyt kyseessä olevaan suunnittelualueeseen ei liittynyt erityiskysymyksiä.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Suunnittelualueetta koskien ei jätetty muistutuksia eikä lausuntoja.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Kesko Oyj (Jarkko Hänninen, Jari Salmela)
- Arkkite. tsto Hannu Jaakkola Oy (Hannu Jaakkola, Kai Rajakaltio, Tommi Tam-
misto)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Pasi Mäkinen, arkkitehti
- Kaisa Lahti, liikenneinsinööri
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
4.6.2018	ELY	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
18.2.2019	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
18.3.2019 – 16.4.2019	MRA 30§	Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
13.10.-24.11.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
13.12.2021-13.1.2022	MRA 27§	Kaavaehdotus nähtävillä
17.5.2023	ELY	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Pasi Mäkinen

Pasi Mäkinen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja