

Asianumero 2419/10.02.03/2021

Aluenumero 141108

Trastmossanpiha

Asemakaavan muutos

60. kaupunginosa, Laaksolahti
Osa korttelia 60230.

Muutetaan asemakaavaa:
Aluenumero 141107

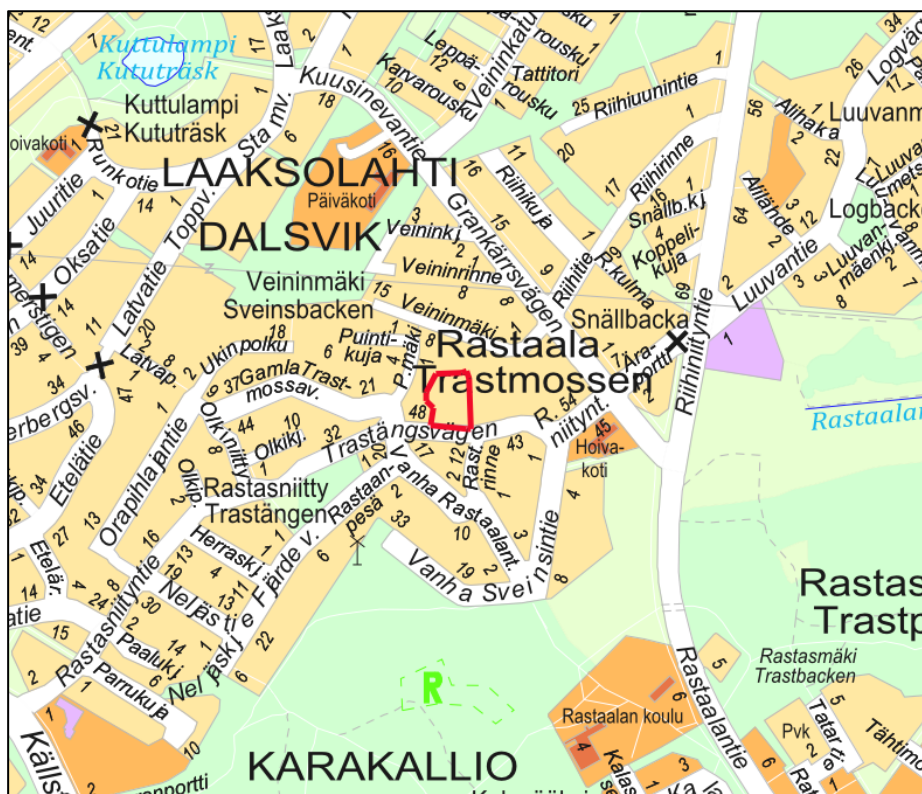
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7526.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rastaalassa, Laaksolahden kaupunginosassa, osoitteessa Rastasniityntie 50. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 60230 tontti numero 6.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 22.3.2021 kirjatulla hakemuksella.

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

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	6
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	6
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	7
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	9
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Rakennuskiellot	10
2.7	Pohjakartta	11
2.8	Maanomistus	11
2.9	Maaperä	11
2.10	Rakennettu ympäristö	12
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	12
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	12
2.10.3	Palvelut	12
2.11	Liikenne	12
2.11.1	Ajoneuvoliikenne	12
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily	12
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	13
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	13
2.12	Luonnonolosuhteet	13
2.13	Suojelukohteet	14
2.14	Ympäristön häiriötekijät	15
3	Asemakaavan tavoitteet	16
3.1	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	16
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	16
4.1	Yleisperustelut	16
4.2	Mitoitus	16
4.3	Maankäyttö	17
4.3.1	Korttelialueet	17
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	17
4.4	Liikenne	17
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	17
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	18
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18

4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
4.5	Luonnonympäristö	19
4.6	Suojelukohteet.....	19
4.7	Ympäristön häiriötekijät	19
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	19
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	20
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	21
6	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1	Rakentamisaikataulu	21
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21
6.4	Sopimukset.....	21
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	22
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	22
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	22
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	22
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	22
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	22
7.4	Käsittelyvaiheet	23

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Trastmosanpiha 141108.

Selvitykset

Luontolausunto Rastasniityntie 50, 2024. Luontotieto Keiron Oy.

Arkeologinen koekaivaus Trastmossa, 2024. Mikroliitti Oy

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-60-230-6. Suunnittelualue on osa entistä Trastmossa-nimistä tilaa. Se on Gammelgårdin Sveinsin ratsutilan maihin kuuluneen vanhan Trastmossan torpan paikka. 1800-luvun puolivälistä alkaen Sveins torppineen kuului Kilon kartanon omistukseen. Alkuperäisiä torpan rakennuksia ei enää ole jäljellä, mutta nykyinen, vuonna 1929 valmistunut asuinrakennus on rakennettu vanhan torpparakennuksen paikalle.

Tontin pohjoisosassa on rakennusala, jonne on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m². Siellä sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennettu vanhan torpan paikalle. Tontin pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi sauna 1930-luvulta sekä 1960-70 -luvuilla rakennettuja vajarakennuksia. Asuinrakennusta ympäröi vehreä puutarha. Kaava-alueen pohjois- ja itäosa on etelä- ja länsiosaa puustoisempi. Maastonmuodoiltaan kaava-alueen pihapiiri on korkeammalla kuin alueen reuna Rastasniityntien lähellä.

Suurin osa tontista on asemakaavalla suojeltua alueen osaa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tällä alueella ei ole rakennusoikeutta. Suojellun alueen osa sisältää harvahkoa puustoa ja niittymäistä kasvillisuutta. Tämä alue on maisematilaltaan puoliavointa.

Aiemman kaavamuutokset yhteydessä naapurikiinteistöille tehtiin luontolausunnot. Lähialueelta ei tehty tällöin havaintoja liito-oravasta, vaikka alue lajille puuston osalta jossain määrin soveltuikin. Luontolausunnot eivät aivan ulottuneet nyt kyseessä olevalle suunnittelualueelle.

Alueen eteläreunalla kulkevan Rastasniityntien toisella puolen, noin 60 metrin päässä sijaitsee Rastaalanoja, joka kuuluu Monikonpuron vesistöalueeseen.

Ajoyhteys Rastasniityntieltä on tontin kaakkoiskulmassa Trastmossa-nimisenä ajotienä. Yhteys on nykyisellään kapeahko soratie. Se jatkuu historiallisena tielinjana itäpuolisen tontin kautta Veininmäen kadulle.

Rastasniityntie on autoliikenteen tavoiteverkon 2050 mukaan paikallinen kokoojakatu. Kadun pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen väylä. Rastasniityntiellä kulkee joukkoliikenteen linja 214 Leppävaaran asemalta Jupperinaukiolle.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan tontille uusi noin 1 650 m² kokoinen rakennusala Rastasniityntien läheisyyteen. Rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 330 k-m² ja sinne saa rakentaa kerrosluvulla lu1/2, jossa suurin sallittu kerrosluku on yksi,

mutta $\frac{1}{2}$ osaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti. Mahdollisimman suuri osa tonteista tulee säilyttää puustoisena ja pihan ilmeen tulee olla vehreä. Osa kaava-alueesta säilyy suojeltavana alueena, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne muutu.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan rakennusalan koko ja rakennusoikeus 100 k-m² säilyy ennallaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6 240 m² ja siellä on kerrosalaa yhteensä 430 k-m². Aluetehokkuus on näin ollen $e_a = 0,07$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 330 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli tontin omistajalta 22.3.2021. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.5.-27.6.2023.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisista.

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.

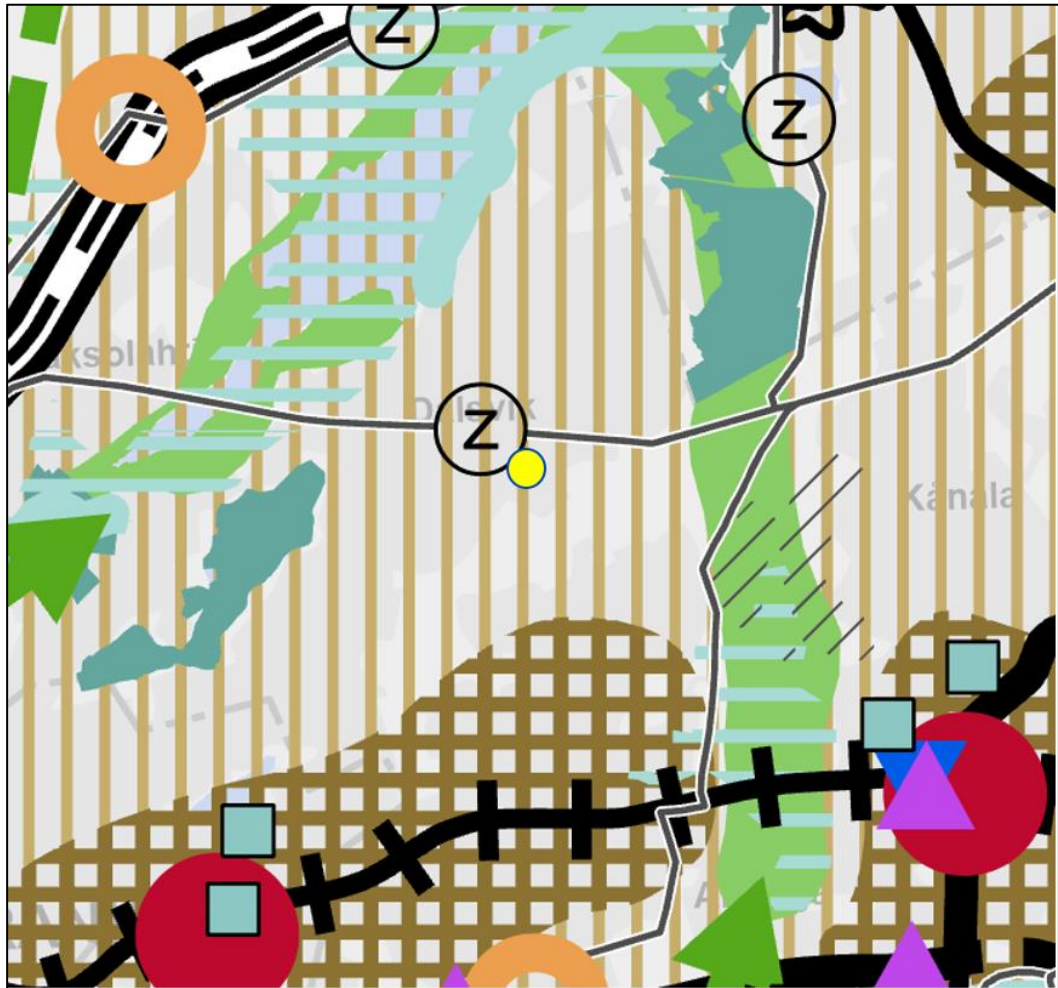
2.2 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, joka on merkitty ruskealla pystyviivoituksella. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

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

Suunnittelualueen pohjoispuolitse on osoitettu 110 kV:n voimajohdon linjaus.

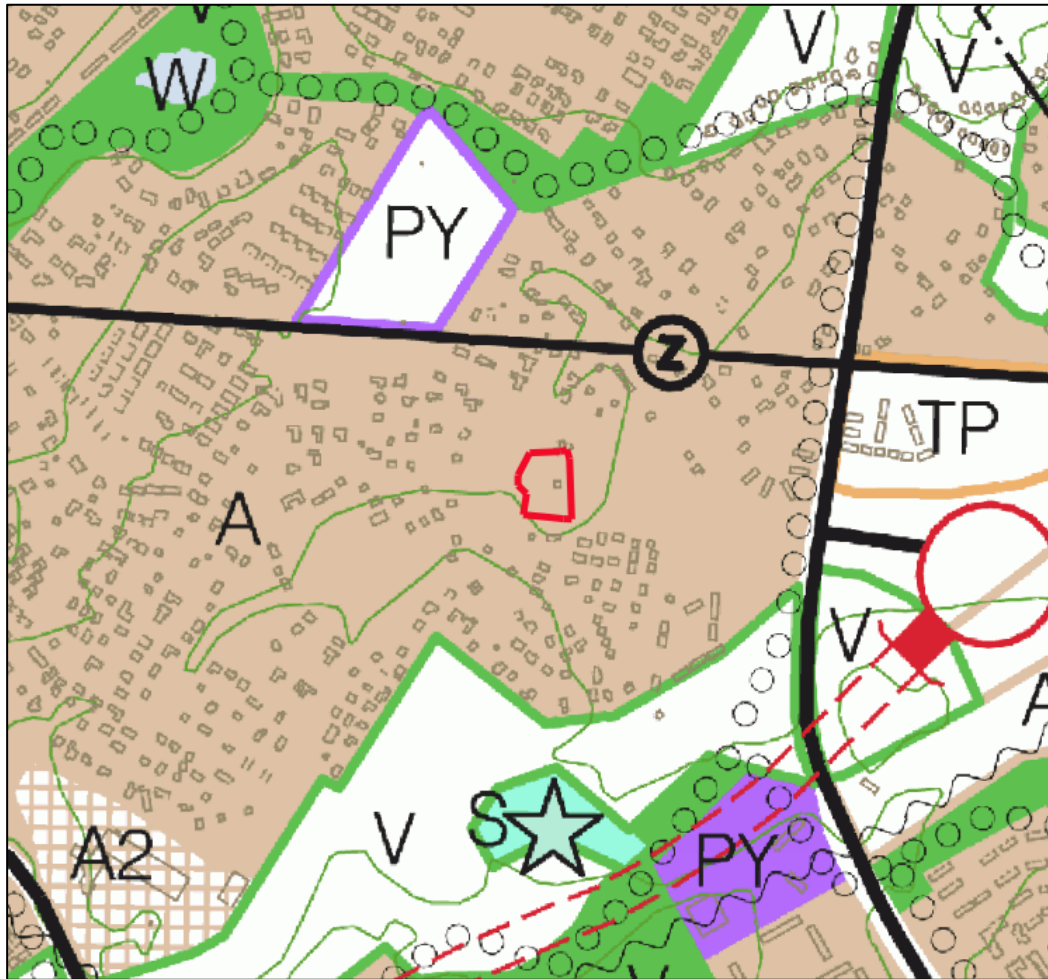


Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty keltaisella pisteellä.

2.3 Yleiskaava

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

Yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu alue 110-400 kV sähkönsiirtolinjan rakentamiseen.



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

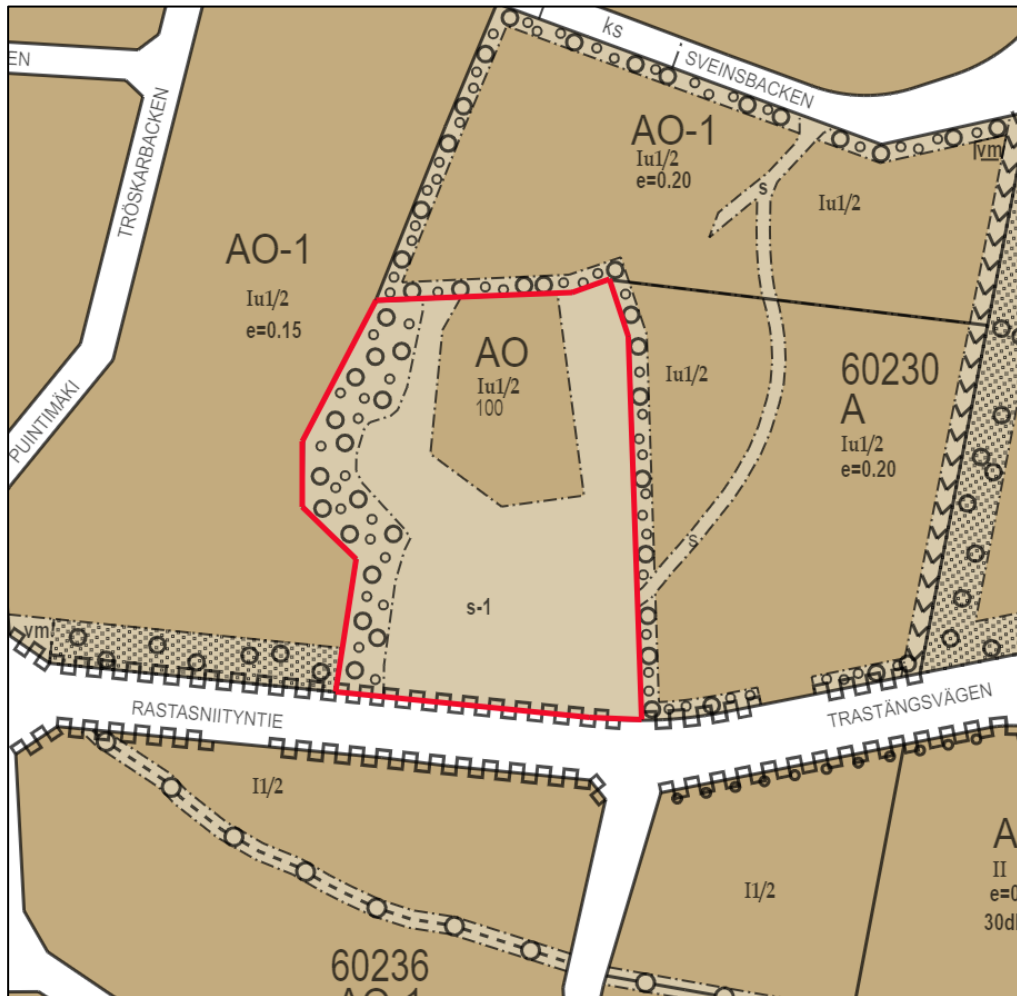
Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi (AP). Olemassa olevan pientalovaltaisen alueen kehittämisessä tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 141107 Trastmossa -asemakaava (lainvoimainen 3.2.2021). Suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen pohjoisosassa on rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 100 k-m². Alueen suurin sallittu kerrosluku on lu1/2, eli yksi kerros, jossa ½ sen pinta-alasta saa käyttää ullakon tasolla. Suurin osa suunnittelualueesta on suojeltavaa aluetta, jota on hoidettava niin,

ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tällä alueen osalla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelualan länsireunassa on rakentamattoman tontinosan vyöhyke, joka on istutettava puin ja pensain tai pidettävä huolitellussa luonnontilassa. Tonttiliittymä suunnittelualueelle on osoitettu alueen kaakkoiskulmasta. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto tontille Rastasniityntieltä lukuun ottamatta nykyistä ajoyhteyttä.



Kuva 4. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. 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 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

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

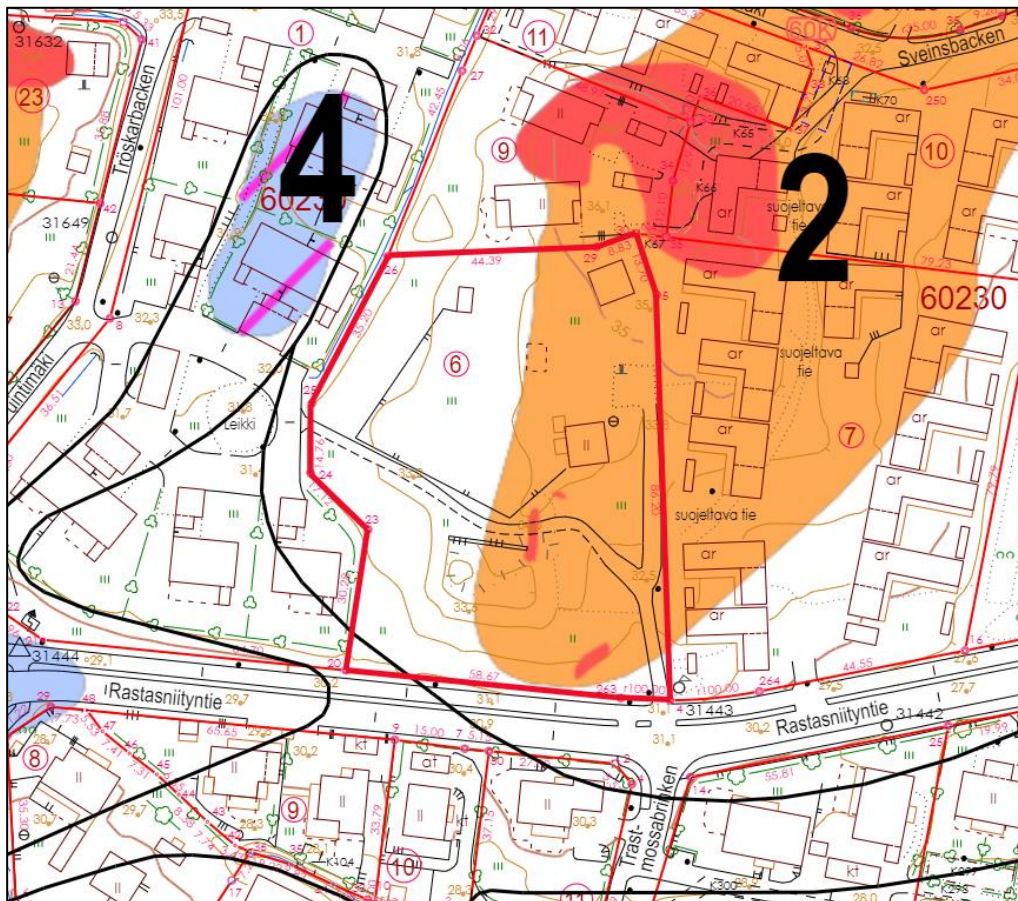
2.8 Maanomistus

Suunnittelualueena oleva tontti 49-60-230-6 on yksityisomistuksessa.

2.9 Maaperä

Alueen maaperä koostuu osin hiekka-alueesta (valkoinen), jossa hiekan paksuus yli 1 metri sekä osin moreenialueesta (oranssi), jossa moreenin paksuus yli 1 metri ja alla kallio. Punaiset alueet viittaavat kallioon, jonka päällä maakerrosta 0-0,5 metriä.

Rakennettavuusluokituksen mukaan lähes koko kaava-alue on normaalisti rakennettavaa (luokka 2). Aivan alueen lounaisnurkassa on pieni osa vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä (luokka 3A).



Kuva 5. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotosalue sijaitsee keskellä Rastaalan pientaloaluetta ja kuuluu siten kiinteänä osana olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu keskelle Rastaalan pientaloaluetta. Suurin osa Rastaalan alueen asuinrakennuksista on rakennettu 2000-luvun jälkeen, mutta alueella on myös vanhempaa rakennuskantaa. Valtaosa omakotitaloista on 1–1,5-kerroksisia ja harjakkattoisia, mutta alueella on myös jonkin verran kaksikerroksisia ja aumakattoisia asuinrakennuksia.

Suunnittelualan pohjoisosaan kuuluu vanhan Trastmossan torpan pihapiiri. Nykyinen vuonna 1929 valmistunut asuinrakennus on rakennettu vanhan torpparakennuksen paikalle. Kahden talousrakennuksen lisäksi alueella ei ole muita rakennuksia. Suunnittelualuetta ympäröivillä tonteilla useita pientaloja.

2.10.3 Palvelut

Suunnittelualan lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Lähimpään päiväkotiin (Jupperin päiväkotii) on matkaa vajaa 1 km ja lähimpään alakouluun (Rastaalan koulu) noin 700 metriä. Lähin yläkoulu (Karakallion koulu) on noin 1,3 km päässä. Lähin kauppa on Rastaspuistossa, Rastaspuistontien ja Karakalliontien risteyksessä, jonne on matkaa noin 1,3 km.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue rajautuu etelässä Rastasniityntien katualueeseen. Rastasniityntie on paikallinen kokoojakatu, joka välittää liikennettä Kuusinevantieltä ja Lähderannantieltä Rastasniityn asuinalueelle. Rastasniityntien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on vuoden 2023 tietojen mukaan noin 1700 ajon/vrk idästä Olkiniitty-kadun liittymään, joka sijaitsee suunnittelualan länsipuolella, ja siitä länteen päin Lähderannantien suuntaan noin 2900 ajon/vrk. Idässä Kuusinevantiellä liikennemäärä on noin 2800 ajon/vrk ja lännessä Lähderannantiellä noin 8700 ajon/vrk Rastasniityntien liittymään.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Rastasniityntien pohjoisreunassa on rakennettu yhdistetty jalankulun- ja pyöräilyn väylä. Rastasniityntiellä kulkee pyöräilyn pääreitti Riihiniityntieltä Lähderannantielle.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistöjen pysäköinti on toteutettu tontilla. Lähialueella ei ole yleisiä pysäköintipaikkoja.

2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Rastasniityntiellä kulkee joukkoliikenteen bussilinja 214 Jupperista Leppävaaran asemalle. Idässä Lähderannantiellä bussilinja 215 liikennöi välillä Lähderanta - Leppävaaran asema. Lähimmälle pysäkille on kaavakohteesta noin 200 metriä.

2.12 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on suurelta osin lounaaseen ja kaakkoon loivasti laskeutuvaa rinnettä, jossa kasvaa pääasiassa vanhaa kuusivaltaista puustoa. Suunnittelualan eteläosassa on puoliavointa heinävaltaista kasvillisuutta väljän puuston lomassa. Vanhan torpan alue on luonteeltaan puustoinen, mutta alueelta ei ole tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja luontolausunnon perusteella. Alueelta tehdyn luontolausunnon (Keiron 2024) mukaan kaavamuutosalueen eteläosa näyttää olleen joitakin vuosikymmeniä sitten peltomaata, kalliokumpareen ympärillä niittyä ja pihapiirin reunaa. Luontolausunto on keskittynyt pääasiassa tutkimaan alueen eteläosan luontoarvoja, johon suunnitellaan rakentamista, mutta lausunnossa huomioidaan koko alueen luonnonolosuhteet ja elinympäristö eri lajien kannalta. Luonnonympäristö on tällä hetkellä alueen etäosassa rakenteeltaan puoliavointa, lähinnä umpeen kasvavaa heinäniittyä yksittäispuilla. Keskellä eteläosan selvitysalueella on kalliopaljastumia ja niiden yhteydessä vanha kivijalka. Kivijalka kuuluu jo 1950-luvulla suunniteltuun uima-altaaseen, jonka oletetun rakennuspaikan ympärille on kasattuja maavalleja. Puusto keskittyy kivijalan läheisyyteen.

Puulajistossa alueen eteläosassa on sekapuustoa ja lehtipensaikkoa. Niittymäisen alan aluskasvillisuus on heinävaltaista, jossa ruohot ilmentävät rehevyyttä ja hoitamattomuutta. Alueella on vieraslajeja. Vieraslajeista komealupiinia ja kanadanpiiskua on laajalti. Vieraslajien käsittelyä varten tulee tehdä vieraslajien torjuntasuunnitelma ennen rakennustöiden alkua ja käsitellä maat asianmukaisesti. Vieraslajit leviävät muutoin työkalujen ja maanrakennustöiden yhteydessä, mikä ei ole sallittua.

Suunnittelualan eteläosassa kalliopaljastumat ovat sammaleiden peitossa, mutta seassa on myös ketokasveja. Alueella on pienialaisesti joutomaata ilmeisesti uima-altaan rakentamisaikaisesta työmaatiestä ja kaivuumassojen maakummusta. Kiinteistön länsireunalla on kaistale yksipuolista heinäniittyä loivasti viettävässä rinteessä.

Alueen eteläosa muodostaa pienialaisen avoympäristön pientaloilla tiiviisti rakennettujen kiinteistöjen välissä. Aikaisempi pelto selvitysalueen länsiosassa on kasvillisuudeltaan yksipuolinen. Etelään viettävä rinne on entistä peltoa ja kasvillisuudeltaan rehevää niittyä. Etelärinteiden yläosaan sijoittuva noin 70 vuotta sitten aloitettu uima-

allasprojekti on luonut joutomaata ja kalliopaljastumia, joille on kehittynyt lajikäyhää kalliokettoa.

Laaksoalahden tiheän pientaloalueen takia selvitysalue on eristynyt muista luonnonympäristöistä. Selvitysalueen ympärillä on ollut laajoja ja täysin puuttomia peltoja, joille sittemmin on rakentunut asuintaloja vailla pihapuita. Vain vanhoilla asuintonteilla kasvaa puita. Näin ollen puustoiset ekologiset yhteydet suunnittelualueelle ovat heikot. Suunnittelualan harvat puut eivät muodosta liito-oravalle soveltuvaa metsää, eikä liito-orava pääse alueelle. Tiivis pientaloasutus heikentää myös ekologisia yhteyksiä avomaalajistolle, koska pihat ovat pieniä ja nurmivaltaisia.

Elinympäristön soveltuvuus luonnonsuojelulain 78 § nojalla suojelluille lajeille on heikko. Suunnittelualan rakennetussa pihapiirissä tilakeskuksen alueella on kaksi ulkorakennusta ja vanha omakotitalo. Talojen kattotiilet tai ullakkorakenteet saattavat soveltua pohjanlepakoiden kesäaikaisiksi päiväpiiloiksi. Pohjanlepakot voivat ylittää aukeita, mutta ne suosivat silti puustoisia yhteyksiä. Tästä syystä on hyvin epävarmaa, lähtevätkö edes kaupunkiympäristössä jotenkuten pärjäävät pohjanlepakot ekologisessa verkostossa näin eristyneeseen paikkaan. Asuinalueen ravintotilanne saattaa olla lepakoille myös turhan heikko, koska hyönteistuotantoa on salaojitetulla alueella vähän.

Tehtyjen havaintojen perusteella luontolausunnon johtopäätös on, ettei tarkempaa luontoselvitystä ole tarpeellista tehdä. Vähäistä lajipotentialia on vain pohjanlepakoiden nykyisten rakennusten ullakoilla tai kattorakenteissa. Mikäli näitä on tarkoitus purkaa tai remontoida, on suositeltavaa teettää lepakoiden sisätilatarkastus tai tehdä kattorakenteisiin kohdistuvat muutokset talvisaikaan.

2.13 Suojelukohteet

Suunnittelualue sijoittuu vanhasta Trastmossa-nimisestä torpasta muodostettuun kortteliin. Torpan tarkkaa perustamisvuotta ei tiedetä, mutta on pidetty selvänä, että se on tapahtunut 1700-luvun toisella puoliskolla. Alkujaan torppa on ollut Gammelgården kylän Sveinsin verorusthollin alainen. Kun Sveins jaettiin kahden omistajansa välillä 1832, jäi Trastmossa Kilon kartanon omistajalle. Toisesta puoliskosta muodostettiin Dalsvikin kartano. Sveinsin rusthollivelvollisuudet siirrettiin ilmeisesti torpan kannettavaksi, koska 1800-luvun myöhemmillä kartoilla se on nimetty rusthollin mukaan Sveins.

Koska torppa sijaitsi Dalsvikin ja Kilon kartanoiden välillä muutoin lähes asumattomalla alueella, säilyi se harvinaisen ehjänä kokonaisuutena 1990-luvulle asti. Espoon kaupunginhallituksen päätöksellä torppa rakennuksineen ja rintapeltoineen suojeltiin asemakaavalla 1995. 2000-luvun alussa tehdyssä kaavamuutoksessa yksinkertaistettiin kuitenkin kaavamääräys, ja sallittiin peltojen rakentaminen. Kaavamääräyksen yksinkertaistaminen mahdollisti torpan talousrakennusten purkamisen 2014.

Kaavamuutos, joka astui voimaan 2020 mahdollisti rakentamisen suurimman osan torpan tontilla.

Alkuperäisiä torpparakennuksia ei enää ole jäljellä. Tilan nykyinen, vuonna 1929 valmistunut asuinrakennus on rakennettu vanhan torpparakennuksen paikalle. Pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi pieni sauna 1930-luvulta sekä 1960-1970-luvuilla rakennetut kaksi vajarakennusta. Tilan vanhimmat talousrakennukset – aitta, navetta ja riihi – on purettu jo 1940-luvulla.

Vanha tilakeskus on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkinnällä.

Suunnittelualan eteläosan maaankäytön muutosalueelle tehdyn luontolausunnon mukaan (Keiron 2024) elinympäristön soveltavuus luonnonsuojelulain 78 § nojalla suojelluille lajeille on heikko. Vähäistä lajipotentiaalia on vain pohjanlepakoille nykyisten rakennusten ullakoilla tai kattorakenteissa, jotka sijaitsevat suojeltavalla alueella. Tehtyjen havaintojen perusteella lausunnon johtopäätös on, ettei tarkempaa luontoselvitystä ole tarpeellista tehdä.

Trastmossa on määritelty kiinteäksi muinaisjäännekseksi. Vuonna 2020 tehtiin viereisellä tontilla arkeologinen koetutkimus, jossa tutkittiin vanhaa tienpohjaa ja mahdollisen eläinsuojan perustuksia. Alueelta löytyi Adolf Fredrikin kahden äyrin kolikko vuodelta 1769, Gustaf IV kolikko vuodelta 1807, kivisavikeramiikkaa, liitupiipun katkelmia, ikkunalasia jossa lyijykiillettä, savitiivistettä ja tiiltä. Vanhimmat löydöt ajoittuivat 1700-luvun lopulle tai 1800-luvun alulle.

Espoon kaupunginmuseo lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä, että kahden uudisrakennuksen mahdollistaminen kaavamuutoksella on mahdollista, mikäli rakennuspaikat määritellään tien viereen, jotta mahdollisimman paljon torpan jäljellä olevasta pihapiiristä voidaan säilyttää. Espoon kaupunginmuseo edellytti lausunnessaan arkeologisen kulttuuriperinnön tilan ja säilyneisyyden selvittämistä alueen inventoinnilla. Alueen eteläosan suunnittelualueelle on tehty uusi tarkkuusinventointi (Mikroliitti Oy 2024), jota on ohjannut kaupunginmuseo. Koekaivauksessa ei havaittu muinaisjäänöskerroksia tai rakenteita. Koeojista tehdyt löydöt koostuivat 1900-luvun talousjätteestä, eivätkä näin ollen ole arkeologisesti merkittäviä. Kaikki löydöt, lukuun ottamatta niitä, jotka tehtiin modernin tunkion jäännöksestä, tehtiin sekoittuneen vanhan peltomaan seasta.

Tiedossa ei ole muita suojelukohteita.

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Suunnitteluala kuuluu lentomelualueeseen. Alueen asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren A-painotettu ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Suunnittelualueelle kohdistuva tieliikenteen melu on vähäistä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on pientalorakentaminen Rastasniityntien yhteyteen siten, että suunnittelualueen pohjoisosassa olemassa oleva rakennusala ja -oikeus säilyvät ennallaan.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaava vastaa maakuntakaavallisia sekä yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Asemakaavalla kehitetään olemassa olevaa aluetta ja tuetaan kaupungin tavoitteita yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä, ottaen huomioon alueen nykyinen luonne.

Alueelle mahdollistetaan ympäristöön mukautuvaa, yhtenäisen ilmeen omaavaa asuinrakentamista kulttuurihistoriallisia arvoja ja luontoarvoja huomioiden.

Asemakaavan muutoksella laaditaan uusi rakennusala erillispientalojen korttelialueelle, jolloin rakennusoikeus kasvaa 330 k-m²:llä.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6 240 m².

Kokonaiskerrosala on 430 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,07$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 330 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin seitsemällä asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueena olevalle tontille osoitetaan kaksi rakennusala. Pohjoisempi rakennusala säilyy ennallaan, eli siellä on rakennusoikeutta 100 k-m². Rastasniityntien varteen osoitetaan uusi rakennusala, joka voidaan asemakaavan vahvistumisen jälkeen jakaa tonteiksi. Tällä eteläisemmällä rakennusosalalla on rakennusoikeutta 330 k-m². Tämä vastaa tehokkuutta $e=0,20$. Koko nykyisen tontin aluetehokkuudeksi muodostuu $e_a=0,07$.

Piha-alueet tulee pääosin käsitellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mahdollisimman suuri osa tonteista tulee säilyttää puustoisena. Pihan ilmeen tulee olla vehreä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

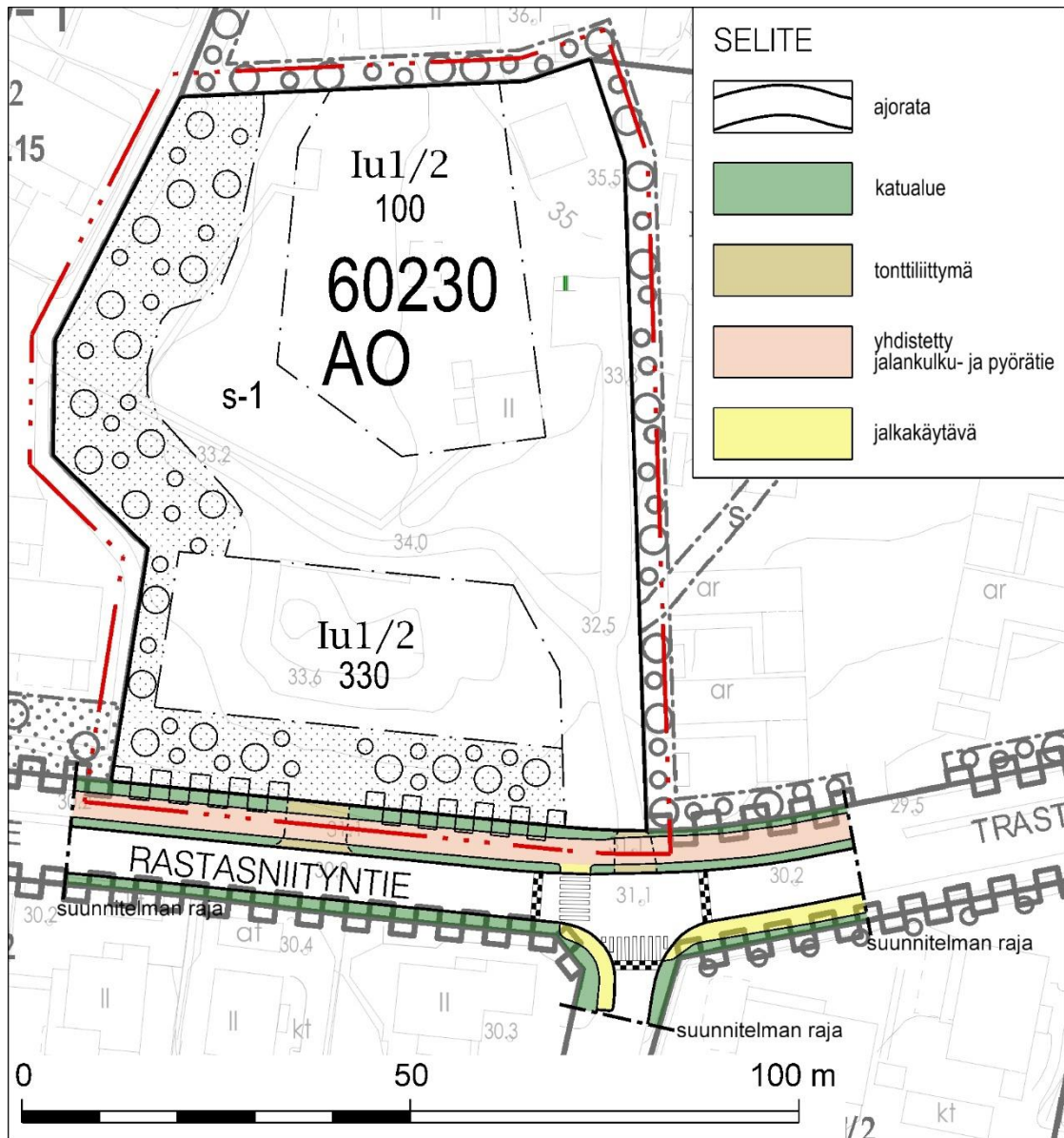
Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteeseen ei yleisellä tasolla tule muutoksia kaavamuutoksen seurauksena. Rastasniityntien liikennemäärien odotetaan nousevan vuoteen 2060 mennessä itäisellä osuudella 2700 ajoneuvon vuorokaudessa ja läntisellä osuudella 4000 ajoneuvon vuorokaudessa. Kaavakohteeseen suuntautuva ajoneuvoliikenne käsittää yksittäisiä autoja, eikä siten vaikuta erityisesti alueen liikenteeseen.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ajo kiinteistölle Rastasniityntieltä. Liittymäkielto katkaistaan kaavamuutosalueen keskeltä ja sallitaan siten uuden tonttiliittymän sijoittaminen. Olemassa olevan tonttiliittymän kautta säilyy ajo taaimmaiselle rakennusosalalle.



Kuva 6. Katukartta.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräliikenteen ratkaisut pysyvät kaavamuutoksen myötä ennallaan. Kiinteistölle ajo risteää Rastasniityntien pohjoispuolella kulkevan yhdistetyn jalankulku- ja pyöräväylän kanssa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajo kiinteistölle on kaavamuutoksessa osoitettu toteutettavan Rastasniityntieltä uuden tonttiliittymän kautta. Pysäköinti toteutetaan kiinteistöllä siten, että jokaista asuntoa kohden on rakennettava 2 autopaikkaa.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia julkisen liikenteen yhteyksiin tai reitteihin.

4.5 Luonnonympäristö

Alueen elinympäristö alueella muuttuu osin tiiviimmän uudisrakentamisen myötä eteläosassa.

Alueella tehdyn luontolausunnon mukaan (Keiron 2024) haitallisia vieraslajeja on selvitysalueella runsaasti. Näitä ovat ainakin kurturuusu, komealupiini ja kanadanpiisku. Vieraslajiasetuksen mukaisesti haitallisia vieraslajeja on torjuttava ja niiden leviäminen on estettävä. Maanrakennustyön yhteydessä vieraslajit leviävät kaikista tehokkaimmin, kun maata siirretään muualle ja työkoneet levittävät siemeniä ja juuria muille työmaille. Tästä syystä alueelle tarvitsee tehdä vieraslajien torjuntasuunnitelma ennen rakennustöiden aloitusta. Vieraslajeista saastuneet maat tulee käsitellä asianmukaisesti.

4.6 Suojelukohteet

Trastmossan vanhan torpan lähiympäristö säilyy suojeltavana alueena. Suojelualue pienenee hieman.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalue sijoittuu noin 150 metriä etelään lentomelun Lden50-alueesta ja kohteeseen saattaa siten ulottua jonkin verran lentomelua. Kaavassa määrätään asuinrakennuksen ulkovaipan A-painotetun äänieristävyuden tulevan olla vähintään 30 dB.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ihmisten elinympäristö alueella muuttuu osin tiiviimmän uudisrakentamisen myötä, mutta vaikutukset eivät ole merkittäviä. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää aluetta, muttei poikkea ympärillä olevasta rakennuskannasta, kerrosluvusta tai tehokkuudesta.

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

Maaperän ja kalliialueiden muokkaukset vaikuttavat maisemaan ja alueen pinnanmuotoihin. Tontit tulee käsitellä luonnonmukaisin tasoeroin.

Hulevesien määrä alueella tulee kasvamaan, sillä vettä läpäisemättömän pinnan ala kasvaa. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin. Hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan. Kaavalla kannustetaan hulevesien hyötykäyttöä ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja biosuodatusalueille. Rakentamisen aikaiseen hulevesien laatuun tulee kiinnittää huomioita.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen avoin vanha peltomaisema kasveineen ja maaperineen poistuu, ja alueelle sijoittuu rakentamista ja pihapiireihin rakennetun ympäristön kasvillisuutta; puita ja pensaita. Rakennukset sijoittuvan vanhalle peltoalueelle uuden rakennuspaikan pohjoisosaan. Pihat ja mahdolliset terassialueet sijoittuvat talojen eteläpuolelle. Pihojen ilmeiden tulee olla vehreä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkitali- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Rastasniityntien puoleisella osalla sijoittuu kadunsuuntainen, 10 metriä leveä puilla ja pensailta tai huolitellussa luonnontilassa pidettävä alueen osa, jolle ei rakennuksia voi sijoittaa.

Vieraslajiasetuksen mukaisesti haitallisia vieraslajeja on torjuttava ja niiden leviäminen on estettävä. Alueelta poistetaan haitallisia vieraslajeja ennen rakentamistöiden aloittamista.

Alueella on vähäistä lajipotentiaalia vain pohjanlepakoille nykyisten rakennusten ullakoilla tai kattorakenteissa. Mikäli näitä on tarkoitus purkaa tai remontoida, on suositeltavaa teettää lepakoiden sisätilatarkastus tai tehdä kattorakenteisiin kohdistuvat muutokset talvisaikaan.

Alueelta ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja, joten vaikutuksen luonnonympäristöön ovat vähäiset. Kaupunkiluonnon monimuotoisuutta lisätään alueelle soveltuvilla puu- ja pensasistutuksilla.

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön jäävät melko vähäisiksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan käytännössä kahden erillispientalon rakentaminen.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Uusille tonteille järjestetään yhteinen tonttiliittymä Rastasniityntieltä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen tulee muuttamaan kaava-alueen eteläosaa maisemakuvaa merkittävästi. Avoin maisema Rastasniityntielle muuttuu.

Trastmossan vanhan torpan lähiympäristö säilyy suojeltavana alueena. Suojelualue pienenee hieman.

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.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

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 29.5.-27.6.2023.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Saapuneissa palautteissa katsottiin tarpeen laatia arkeologinen koekaivaus suunnitellulla uudella rakennuspaikalla sekä kiinnitettiin huomiota rakennusten ja pihojen sijoitteluun sekä alueen länsireunan istutettavan alueen säilyttämiseen.

Esitetyllä alueella laadittiin arkeologinen koekaivaus (Mikroliitti Oy), mutta se ei tuonut esille mitään merkittäviä kulttuurikerroksia tai rakenteita. Pääosa esitetyistä toiveista rakennusten ja pihojen sijoitteluun pystyttiin toteuttamaan kaavaehdotuksessa.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Markku Kemppainen, valtuutettu asiamies

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Ida Lehmus, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Artur Närvänen, 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
22.3.2021		Kaavoitushakemus saapui
15.5.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
29.5.-27.6.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksj / ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kh	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja