

Korppi

Asemakaava

87. kaupunginosa, Lahnus

Korttelit 87135-87137, katu- ja virkistysalueet

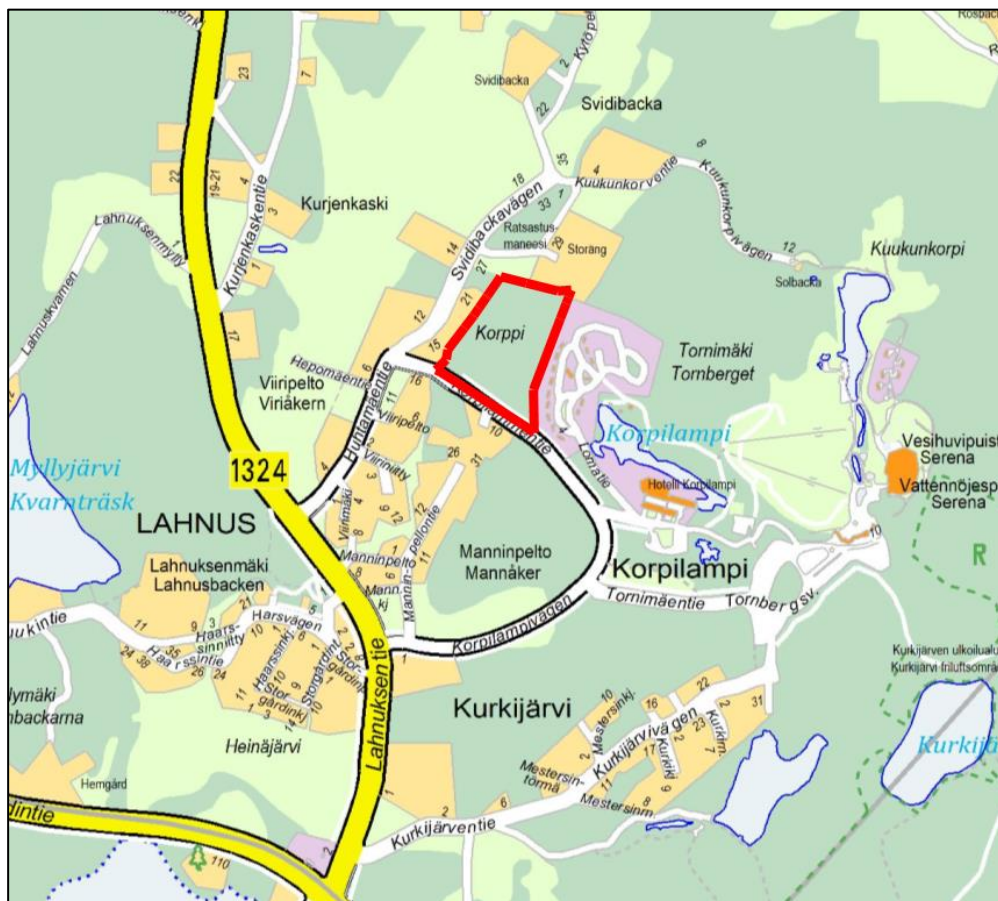
Asemakaava selostus

Asemakaava selostus, joka koskee 7. päivänä lokakuuta 2013 päivättyä, 3. päivänä helmikuuta 2021 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6756.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Espoossa, noin 3 km Kalajärven keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Korpilammentie, kaakkoispuolella sijaitsee Hotelli Korpilampi sekä vesipuisto Serena.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2012.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6
Asemakaavainsinööri Juha Miettinen
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 050 553 6171
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.	Suunnittelutilanne	5
2.1.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
2.1.2.	Maakuntakaava.....	6
2.1.3.	Yleiskaava	7
2.1.4.	Asemakaava	8
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	9
2.1.6.	Tonttijako	9
2.1.7.	Pohjakartta.....	9
2.2.	Selvitys alueesta.....	9
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	9
2.2.2.	Maanomistus.....	10
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	10
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	13
2.2.5.	Suojelukohteet	14
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	14
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	14
3.2.	Osallisten tavoitteet	14
4.	Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	14
4.2.	Mitoitus.....	15
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	15
4.3.1.	Maankäyttö	15
4.3.2.	Liikenne	16
4.3.3.	Palvelut.....	19
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	19
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	19
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	20
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	20
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	21
4.7.	Nimistö	21
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	22
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	22
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	22
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	22
5.4.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	22
6.	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1.	Rakentamisaikataulu	23
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohteet.....	23

6.3.	Toteutuksen seuranta	23
7.	Suunnittelun vaiheet	23
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	23
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	23
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	24

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu Asemakaava (kartta), selostus liitteineen, luontoselvitys, arkeologinen inventointi ja pohjavesiselvitys.

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Suunnittelualue on Lahnuksen alueella sijaitseva metsäalue, joka sisältää kokonaisuudessaan eri-ikäistä ja -lajista metsää. Alue rajautuu etelässä Korpilammentiehen, idässä Aurinkolammen lomahuvi-alueeseen, lännessä pientalotontteihin sekä pohjoisessa toimivaan hevostalliin.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavalla alueelle muodostetaan kolme pientalojen korttelia, jotka sisältävät kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä yhden asuinpienalojen korttelialueen (AP). Alueen muut osat ovat lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 6,4 hehtaaria. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 5 423 k-m², rakennustehokkuuden vaihdellessa $e_k=0,25\dots0,35$.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta Espoon kaupungille 30.10.2008.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2012 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.-3.12.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 19.2.2020 asemakaavaehdotuksen nähtävillä ja kaavaehdotus oli nähtävillä 9.3.-7.4.2020.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 3.2.2021 asemakaavan hyväksymisen esittämisestä kaupunginhallitukselle.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

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.

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.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen logistiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.2. Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa kaava-alue sijaitsee sinisellä katkoviivalla merkityn pohjavesialueen itäpuolella. Kaava-alueen kautta on osoitettu vihreällä nuoliviivalla viheryhteystarve. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia, eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja.

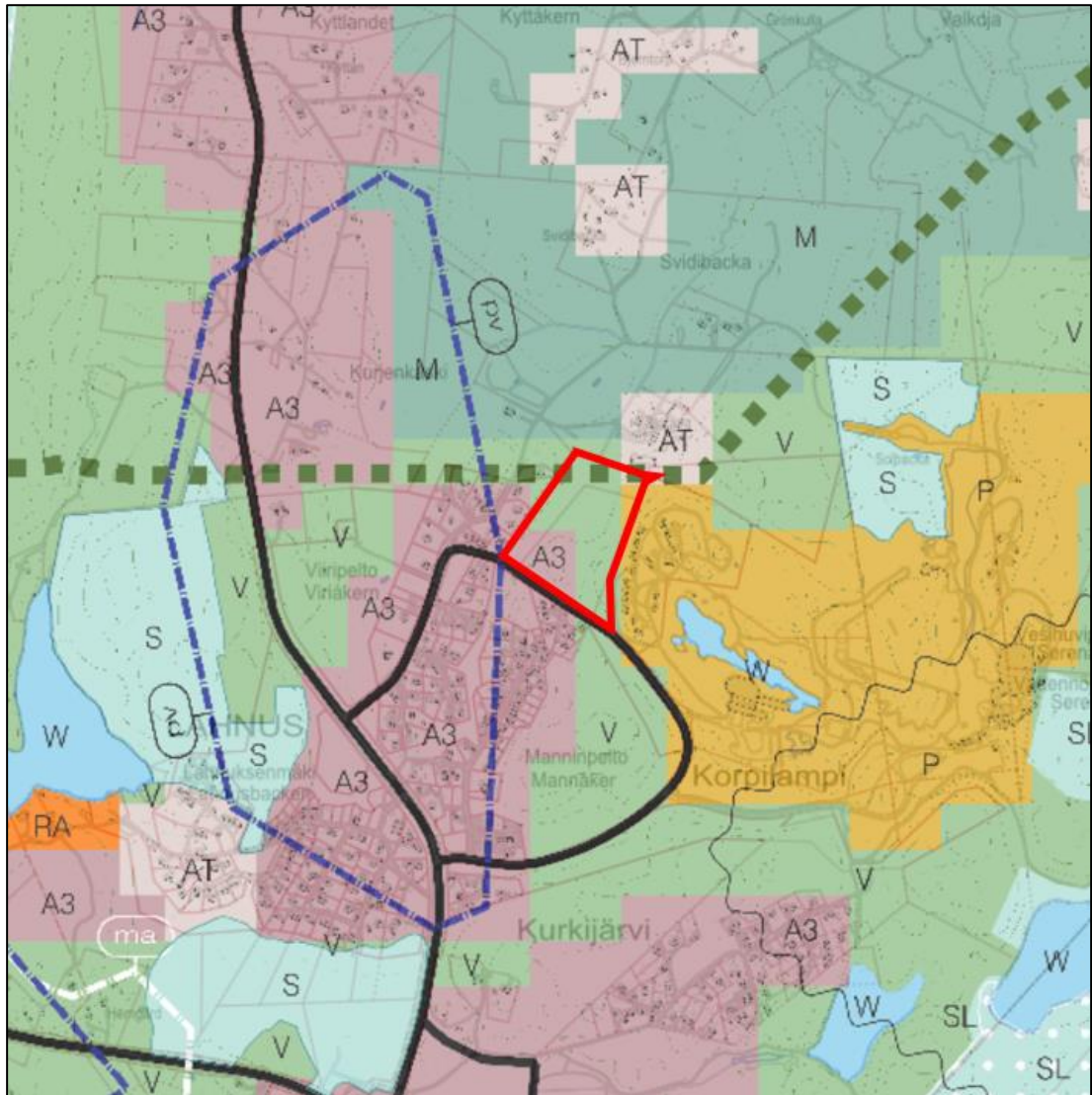


Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty oranssilla ympyrällä.

2.1.3. Yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Kaava sai lainvoiman vuonna 2024.

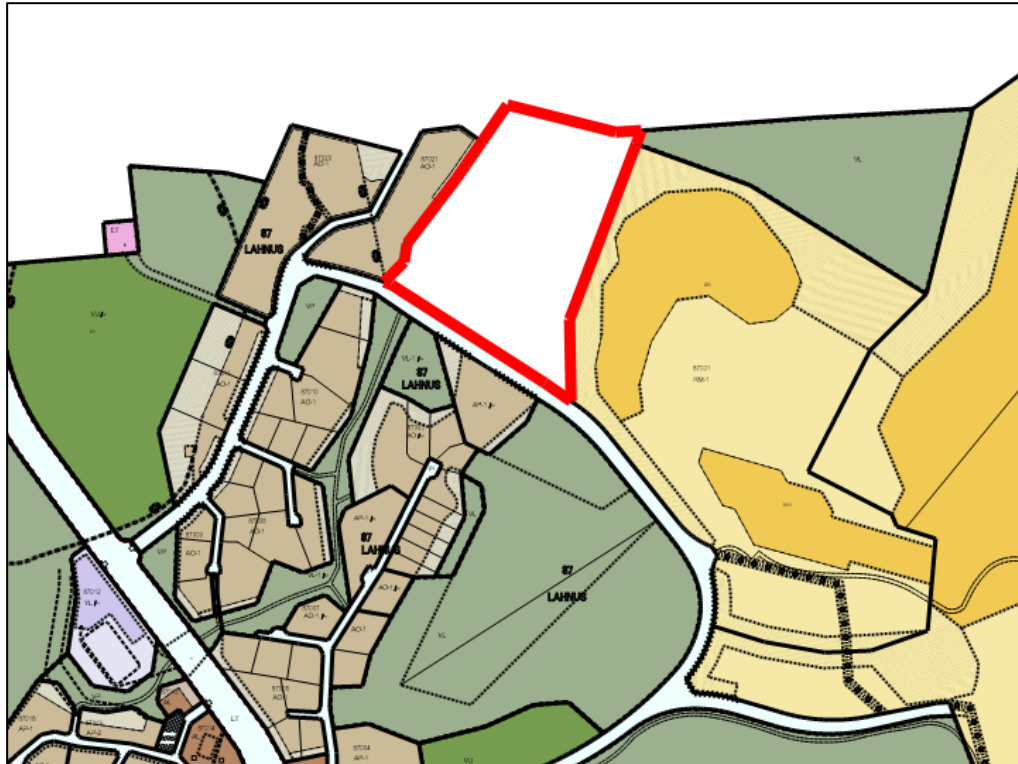
Yleiskaavassa kaava-alueella limittyvät asuntovaltainen alue (A3) ja virkistysalue (V). Kaava-alueen pohjoispuolitse on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys ja alueen itäpuolelle virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden alue (P).



Kuva 2. Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.1.4. Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Alueen länsipuolella on Lahnus-Korpilampi-ase-
 makaavan (2016) erillispientalojen alue (AO-1) ja itäpuolella Lahnus-Korpilampi-
 ase-
 makaavan (1992) matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1). Myös
 suunnittelualueen eteläpuolitse kulkeva katualue kuuluu edellä mainittuun kaavaan.



Kuva 3. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella

2.1.5. Rakennusjärjestys

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

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.1.7. Pohjakartta

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

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Kalajärven pohjoispuolella oleva suunnittelualue rajautuu etelässä Korpilammen-tiehen, lännessä Huhtamäentien varressa olevaan pientaloalueeseen, pohjoisessa Lahnuksen Ratsastuskoulun hevostilaan sekä idässä Korpilammen ympäristössä toimivaan Aurinkolammen lomahuvila-alueeseen.

Suunnittelualue on rakentamaton. Alue on alavilta osiltaan vanhaa peltoa ja reunoiltaan kallioista metsämaastoa. Kaava-alue on tällä hetkellä kokonaisuudessaan erikäisen ja erilajisen puuston peittämää. Alue on asemakaavoittamaton.

2.2.2. Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Alueen koillisnurkassa on noin 500 m² kokoinen palsta, joka on Espoon kaupungin omistuksessa.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

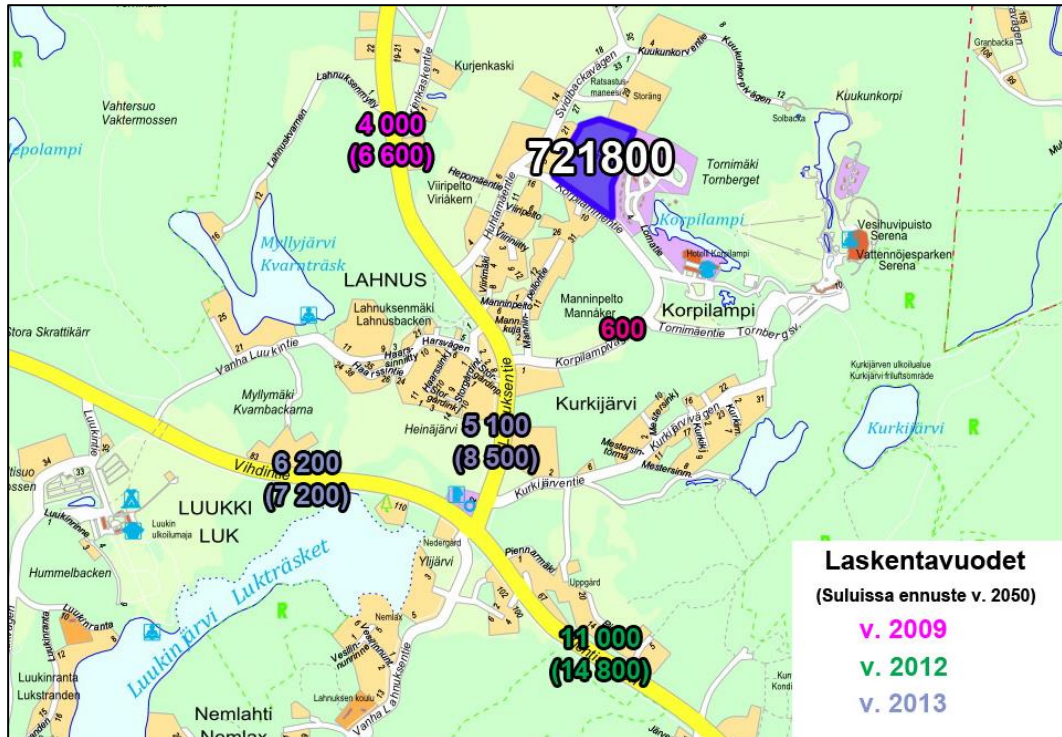
Korpin suunnittelualue sijaitsee Tornimäen-Korpilammen kallioalueen ja sen länsipuolella sijaitsevan mäkialueen välisessä laaksossa. Alue on osittain vanhaa peltoa ja kokonaisuudessaan rakentamaton. Alueen läpi kulkee oja, joka laskee pohjoiseen, Lepsämänjoen kautta Vantaanjokeen. Suunnittelualueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

Alueen länsipuolella on Lahnus-Korpilampi -asemakaavan (2016) erillispientalojen korttelialue (AO-1) ja itäpuolella Lahnus-Korpilampi -asemakaavan (1992) matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1). Aluetta rajaa etelässä Korpilammentie ja pohjoisessa hevostila.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu päätietaoisen Vihdintien sekä alueellisten kokoojakatujen Lahnuksentien ja Korpilammentien kautta. Lahnuksentie liittyy eteläpäästään Vihdintielle ja pohjoispäästään Nurmijärven liikenneverkkoon. Korpilammentie muuttuu loppupäästään Huhtamäentieksi, joka taas liittyy pohjoisosastaan yksityisiin kiinteistöihin ja eteläpäästään Lahnuksentiehen.



Kuva: Nyky- ja ennusteliikennemäärät suunnittelualueen ympäristössä (10/2019, © Espoon kaupunki).

Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueella on varsin kattava jalankulku- ja pyörätieverkko. Alueelle Vihdintieltä johtavan Lahnuksentien sekä suunnittelualueelle johtavien Korpilammentien ja Huhtamäentien varsilla kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Suunnittelualueelta on noin 1,6 kilometriä Vihdintielle, josta jalankulun ja pyöräilyn yhteydet jatkuvat länteen (kohti Luukkia), itään (kohti Kalajärveä) ja etelään (kohti Röylää). Pyöräilyn tavoiteverkossa 2050 Vihdintien varrella kulkee pyöräilyn pääreitti ja Lahnuksentien varrella pyöräilyn seutureitti.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue on rakentamaton, eikä siellä ole katuyhteyksiä tai pysäköintiä. Uusi katuyhteys alueelle tulee Korpilammentieltä. Alueelle ei ole myöskään nykyisellään yleiselle pysäköinnille varattuja alueita.

Joukkoliikenne

Alueelle on kohtalainen joukkoliikennetarjonta. Lähimmät pysäkit ovat Hotelli Korpilammen ja Hepomäen pysäkkiparit suunnittelualueen molemmin puolin Korpilammentiellä.

Korpilammentiellä ja Lahnuksentiellä liikennöivät seuraavat linjat:

- 236 (V) (Leppävaaran asema – Serena)
- 349 (Lahnuksen koulu – Lepsämänjoki)
- 348K Skogby – Kalajärvi/Koirankorpi – Kalajärvi
- 349 (BK) Lankela – Nemlahti (Lahnuksen koulu – Lepsämänjoki)

Liikenneturvallisuus

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sattuneita liikenneonnettomuuksia on tarkasteltu Destian iLITU-ohjelman avulla viimeisen 10 vuoden ajalta (2008 – 2018). Tällä aikavälillä alueen liikenneverkolla on tapahtunut 26 liikenneonnettomuutta. Suurin osa tarkastelualueen onnettomuuksista sattui Lahnuksentien ja Vihdintien liittymä-alueella (16 kpl). Lahnuksentiellä onnettomuuksia oli 7 ja Korpilammentiellä 3 kappaletta. Yleisimmät onnettomuustyytit olivat suistuminen kaarteessa, kääntyminen vastaan tulevan eteen sekä peuraonnettomuudet.

Suurimman määrän onnettomuuksista kerännyt Lahnuksentien ja Vihdintien liittymä on linjattu ja rakennettu uudelleen vuonna 2018-2019. Yllä esitetyt onnettomuudet ovat siis tapahtuneet ennen liittymän parantamista. Tulevaisuudessa onnettomuuksien määrä olettavasti tippuu radikaalisti, koska uusi liittymä on suunniteltu paremmin ja se on liikennevalo-ohjattu.

Palvelut

Suunnittelualuetta lähinnä oleviin kouluihin on matkaa 2,5 km (Lahnuksen koulu, alakoulu) ja 3,0 km (Kalajärven koulu, yhtenäiskoulu). Lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Rödskogs skola, luokat 1-4) on matkaa noin 4,5 km. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat 3,0 km päässä Kalajärvellä (molemmat suomenkielisiä).

Suunnittelualueen lähin postin palvelupiste on noin 1,5 km päässä, Vihdintien ja Lahnuksentien risteyksessä sijaitsevalla huoltoasemalla. Lähin terveystasema sekä neuvola ovat Kalajärvellä. Jorvin sairaalaan on matkaa lyhintä reittiä noin 16 kilometriä.

Lahnuksentien risteyksessä sijaitsevan huoltoaseman (Shell) lisäksi lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kalajärvellä, jonka ostoskeskuksessa mm. päivittäistavara-kauppa, parturi-kampaamo, apteekki, pizzeria sekä moottoripyöräliike.

Vesipuisto ja hiihtokeskus Serena sijaitsevat vajaan 1 km päässä Korpin kaava-alueesta. Samoin hotelli Korpilampi ja sen yhteydessä oleva lomahuvila-alue ovat aivan suunnittelualueen vieressä. Helsingin kaupungin omistaman Luukin ulkoilualueen reunalle on matkaa vajaa 1,5 km.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallisteknisiä johtoja ja kaapeleita. Alueen viereisillä Korpilammentiellä ja Huhtamäentiellä kulkee vesi-, jätevesi- ja hulevesijohtoja sekä kunnallisteknisiä kaapeleita: suurjännite-, pienjännite- ja puhelinkaapeli sekä katuvalo.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Alue on metsäinen ja sen topografia vaihtelee. Itä- ja kaakkoisosissa maasto nousee vaihtelevana rinteinä ja eteläosissa on mäkialuetta. Pohjoisosan maasto tasaantuu ja on lievästi soistunutta metsäaluetta. Korkein kohta nousee reiluun 64 metriin merenpinnan yläpuolella (mpy), kun taas pohjoispuolinen peltoalue on hieman alle 40 metriä mpy. Korkeuseroja kaava-alueella on noin 25 m.

Alueelle on tehty luontoselvitys vuonna 2019 (Ympäristötutkimus Yrjölä). Alueella ei ole erityisesti suojeltavia kohteita. Alueen metsät vaihtelevat lehtipuuvaltaisesta metsästä sekametsään ja havupuuvaltaiseen metsään. Kasvillisuus on melko tavanomaista. Alueen keski- ja pohjoisosassa on osin vanhaa kosteaa niittyä ja peltoa, jolle on kasvanut lehtipuuvaltainen metsä. Vanhat ojat ovat yhä havaittavissa, vaikka ne ovatkin pääosin umpeutuneet. Alueen itäosan rinteillä on kuusivaltaista tuoretta kangasta ja kallioselänteiden laella kuivempaa havupuukangasta. Lounaisosassa on lisäksi lehti-havupuukangasta.

Alueen halki virtaa puro, Manninpellonoja, joka on kaivettu aikoinaan suoraksi. Puro on nykytilassaan enemmän oja kuin enää luonnontilainen puro. Oja laskee pohjoiseen ja yhtyy Lepsämänjoen kautta Vantaanjokeen.

Alueelta ei ole havaittu liito-oravaa. Lähimmät liito-oravaesiintymät ovat Korpilammella noin 600 m etäisyydellä ja Lahnuksentien varressa noin 500 m etäisyydellä. Metsät soveltuvat osin lepakoiden ruokailualueeksi, mutta erityisesti suojeltavia alueita ei lepakoiden suhteen ole. Alueelta ei ole löytynyt laho-kaviosammalta, mutta itärinteen lahoppuualuetta suositellaan säilytettäväksi ainakin osittain luonnon monimuotoisuuden vuoksi. Sudenkorentolajeista havaittiin muutamia huomionarvoisia lajeja, joiden perusteella kaava-alueen pohjoisosassa suositellaan säilytettävän metsäaluetta. Alueella ei ole merkittävää ekologista yhteyttä, mutta kaava-alueen pohjoisosaan suositellaan jättämään hieman viherkäytävää, jota pitkin eläimet voisivat liikkua.

Alue sijaitsee lähellä 1-luokan pohjavesialuetta ja osa kaava-alueesta sijaitsee alle 500 m päässä Lahnuksen varavedenottamosta. Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty pohjavesiselvitys (Sitowise 2020), jossa selvitettiin tarkemmin kaava-alueen länsipuolella olevan pohjavesialueen vaikutusalue. Selvityksen mukaan asemakaava-alueelta ei arvioida olevan pohjaveden virtausyhteyttä vedenottamolle niiden väliin sijoittuvien kalliokynnysten vaikutuksesta. Selvityksen mukaan Korpin kaava-alueelle ei ole tarvetta ottaa huomioon pohjavesialueelle esitettäviä pohjaveteen liittyviä maankäyttösuosituksia.

Suunnittelualan maaperä on pääosin savea. Rinne- ja mäki-alueilla esiintyy myös moreenia sekä siltin ja saven peittämiä moreenialueita. Savialueet ovat vaikeasti rakennettavaa syvä pehmeikköä (rakennettavuusluokka 4) ja moreenialueet ovat suu- relta osin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2).

2.2.5. Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita. Kaava-alueen valmistelun yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Yrjölä 2019) alueella ei ole todettu suojeltavia luontokohteita tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnitteluala kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden vastustusta vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Noin 500 metrin päässä kaakkoispuolella vastaava ääneneristä- vyyksivaatimus on jo 35 dBA.

Lahnusentien sekä Korpilammentien ajoneuvoliikenteen nyky- ja ennusteliikenne- määrät ovat vähäisiä ja melusta ei aiheudu häiriötä suunnittelualueelle.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset luonteeltaan vaihtelevaan ja luon- nonläheiseen asuinpienrakentamiseen.

3.2. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.-3.12.2013. Aineistosta jätettiin yksi mielipide. Siinä hevostalliyrittäjät kiinnittivät huomiota tallitoiminnan mahdollisesti aiheuttamaan melu- ja hajuhaittaan sekä toivoivat, että tämä seikka otetaan huomi- oon kaavoituksessa.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaava vastaa maakuntakaavallisia sekä pääosin yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Asemakaavalla kehitetään olemassa olevaa aluetta ja

tuetaan kaupungin tavoitteita yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä, ottaen huomioon alueen nykyinen luonne.

Asemakaavalla luodaan kolme asuinkorttelia, joissa on kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja yksi asuinpientalojen korttelialue (AP). Asemakaavassa on myös laajat lähivirkistysalueet (VL).

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 63 737 m², eli noin 6,4 hehtaaria.

Aluetehokkuus on koko kaava-alueella $e_a=0,085$.

Asuinkortteleiden pinta-ala on yhteensä 19 575 m². Korttelialueiden korttelitehokkuus vaihtelee $e_k=0,25\dots0,35$ välillä. Kokonaiskerrosala on 5 423 k-m².

AO-korttelialueen 87135 pinta-ala on 4 423 m² ja korttelitehokkuus $e_k=0,25$, mikä vastaa 1 106 k-m²:iä rakennusoikeutta.

AO-korttelialueen 87136 pinta-ala on 4 859 m² ja korttelitehokkuus $e_k=0,25$, mikä vastaa 1 215 k-m²:iä rakennusoikeutta.

AO-korttelialueen 87137 pinta-ala on 5 000 m² ja korttelitehokkuus $e_k=0,25$, mikä vastaa 1 250 k-m²:iä rakennusoikeutta.

AP-korttelialueen 87137 pinta-ala on 5 293 m² ja korttelitehokkuus $e_k=0,35$, mikä vastaa 1 853 k-m²:iä rakennusoikeutta.

Lähivirkistysalueiden kokonaispinta-ala on 40 980 m².

Katualueen pinta-ala on 3 182 m².

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Suunnittelualueelle muodostuu kolme korttelialuetta käyttötarkoituksmerkinnällä erillispientalojen korttelialue (AO) ja yksi asuinpientalojen korttelialue (AP). Näiden korttelitehokkuus vaihtelee $e=0,25\dots e=0,35$ välillä, jolloin laskennallinen kokonaisrakennusoikeus on 5 423 k-m².

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa myös autotalli-, huolto- ja varastotiloja, kuitenkin enintään 10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Asuntojen sallittu kerrosmäärä vaihtelee kortteleittain. AO-korttelialueille saa rakentaa yhden asunnon tontin täyttä 600 m² kohti. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Asuinkorttelialueella missä kerroslukumerkintä on (1/2)III(1/2) saa käyttää kivimateriaalia julkisivumateriaalina kerroksessa, joka on osittain sijoittunut rinteeseen.

Tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta saa enintään 1/3 käyttää liike-, työ- ja toimistotiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.

Kortteleita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon viereisen kadun katu- ja rakennussuunnitelmien korkeustasot. Katutasoon yhdistävien luiskien kallistus saa olla enintään 20 %. Maanpinnan turhaa louhimista ja täyttämistä tulee kuitenkin välttää.

Kortteleissa sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämättömät puun kaadot ja puusto on säilytettävä ja luonnonmukaisesti hoidettava kaikilla niillä rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin.

Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

Jos korttelin tai korttelin osa toteutetaan yhtiömuotoisesti niin vähintään 5 % tontin pinta-alasta tulee varata asuntojen yhteistä leikkialuetta varten.

Kaavassa määrätään korttelialueella hulevesien viivyttämisestä ja määrällisestä hallinnasta. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Virkistysalueet

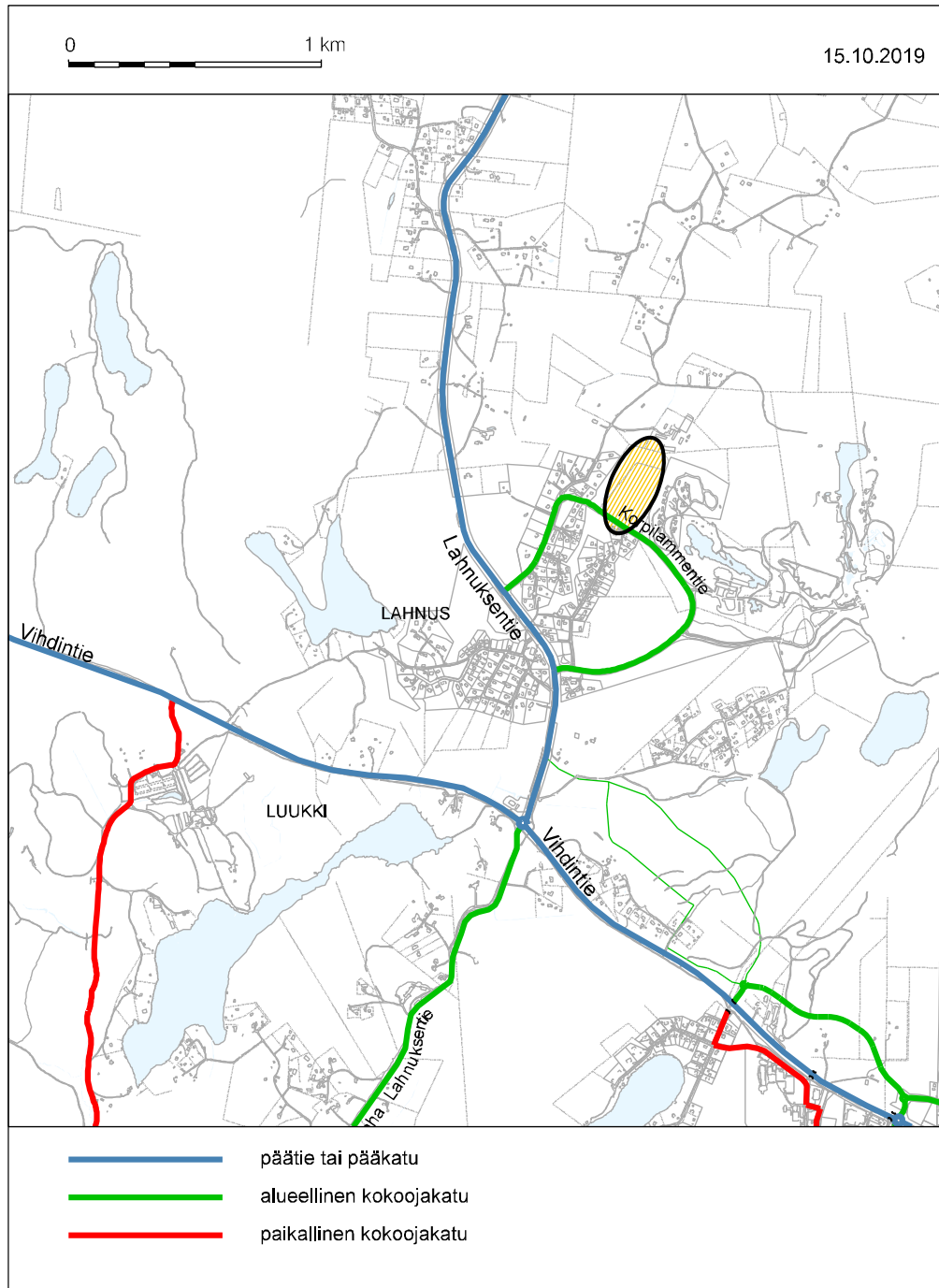
Suunnittelualueella on laajat lähivirkistysalueet (VL) ja ne säilyvät metsäisinä alueina. Alueen lounaiskulmasta, Korpilammentieltä, alkaen on suunniteltu uusi ulkoilureitti alueen koilliskulmaan. Ulkoilureitille on yhteys myös kaava-alueen keskeltä, Korpinkaaren varrelta.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue tulee tukeutumaan nykyiseen liikenneverkkoon. Kaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton, joten suunnittelualueelle toteutetaan kokonaan uusi Korpinkaari-niminen katu. Korpinkaari on lenkkikatu, jonka molemmat päät yhtyvät

Korpilammentiehen. Korpinkaarta ympäröivä ja olemassa oleva liikenne-verkko tulee säilymään ennallaan. Katukartta liitteessä 2.



Kuva: Alueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa (10/2019, © Espoon kaupunki).

Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympäristössä jalankulun ja pyöräilyn verkko tulee säilymään kuta-kuinkin ennallaan. Kaava-alueelle suunnitellun katualueen mitoitusta mahdollistaa Korpinkaaren varteen 2,5 metriä leveän jalkakäytävän. Suunnittelualueen länsi- ja

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Katualueen leveys mahdollistaa suunnittelualueen sisäiselle kadulle 5 metriä leveän ajoradan, mikäli jalkakäytävä toteutetaan. Ilman jalkakäytävää ajoradan leveyttä on mahdollista kasvattaa.

Kaava-alueen korttelit ovat pientalokortteleita, joten pysäköinti hoidetaan tonteilla. Alueelle ei ole tulossa tämän kaavan myötä lisää yleistä pysäköintiä, mutta katualueen leveys antaa mahdollisuuden kadunvarsipysäköinnin toteuttamiseen Korpinkaa-
ren varrella, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 autopaikkaa / asunto tai 1 autopaikka / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m²

Joukkoliikenne

Alueen joukkoliikennetarjontaan ei ole näillä näkymin ole tulossa muutoksia. HSL:n tekemien Pohjois-Espoon ja Leppävaaran sekä Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelmien mukaan Vihdintielle ja sitä kautta suunnittelualueelle vaikuttaviin bussilinjoin ei ole tulossa muutoksia.

4.3.3. **Palvelut**

Asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen palveluihin.

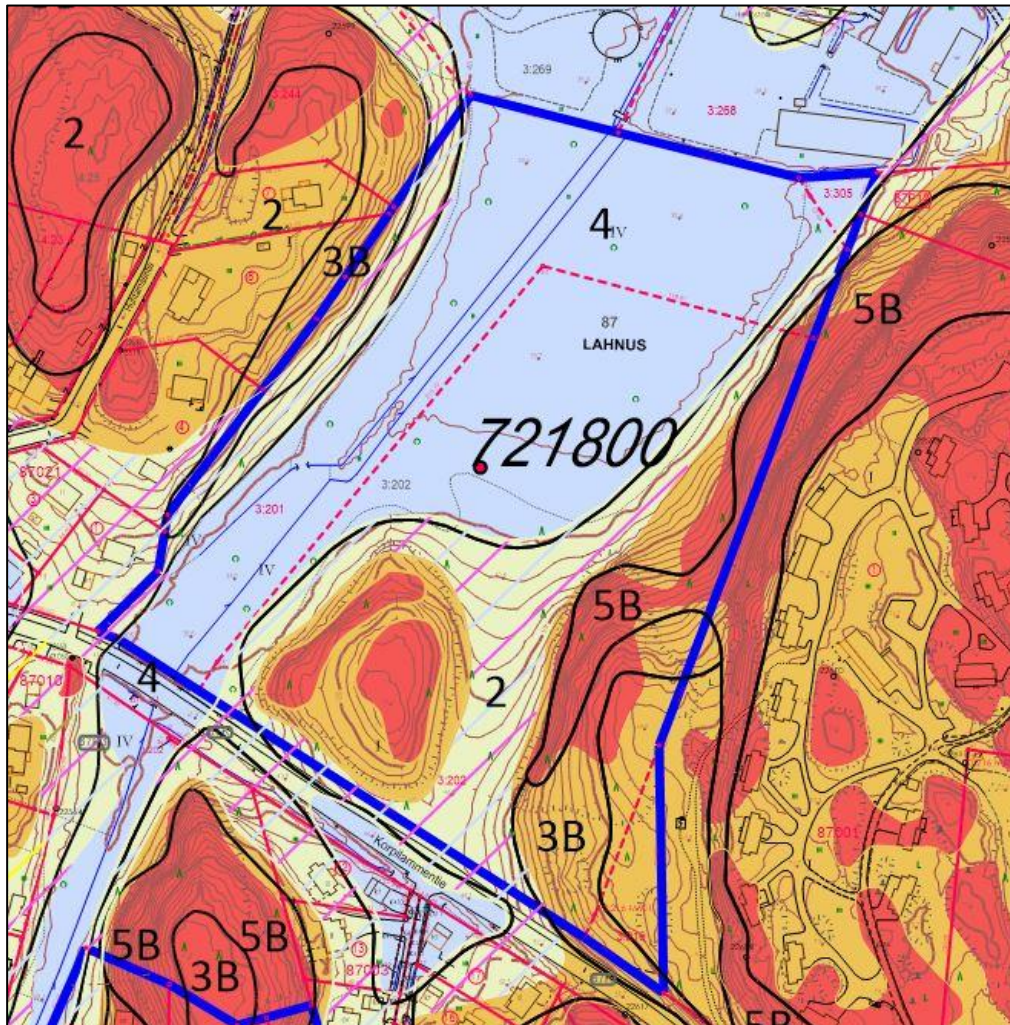
4.3.4. **Yhdyskuntatekninen huolto**

Yhdyskuntatekninen huolto tarkentuu kunnallisteknisen yleissuunnitelman myötä. Alueelle rakennetaan käyttövesi- ja viemäriverkko tarvittavine pumppaamoineen. Alueella kulkevat 20 kV voimalinjat kaivetaan maahan kulkemaan kaapelissa. Alueen hulevesiä varten tehdään suunnitelma yhdessä kunnallisteknisen yleissuunnitelman kanssa. Hulevedet pyritään ensisijaisesti käsittelemään syntypaikallaan eli tonteilla, joihin liittyen on kaavamääräyksiä.

4.3.5. **Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Alueen maaperä on pääosin savea (sininen). Osa alueesta on moreenia (keltainen) ja sen päällä olevaa kerrosta, joka sisältää silttiä ja savea. Alueelta löytyy myös kalliota (punainen). Rakennettavuusluokituksessa savialueet kuuluvat luokkaan 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Siltti- ja savipintaisen moreenipohjan alueilla rakennettavuusluokitus on 2 (normaalisti rakennettava). Alueen itäreunassa on vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (3B) ja erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (5B). Savialueet ovat potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Mahdolliset

sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Lisätietoja saa valvovalta ympäristöviranomaiselta.



Kuva: Ote maaperäkartasta (10/2019, © Espoon kaupunki).

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Yli puolet koko kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta (64 %). Virkistysalue on yhtenäinen kaavan kolmella ilmansuunnalla ja mahdollistaa muun muassa viheryhteydet kaava-alueen läpi useaan suuntaan.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Korpin asemakaava-alueesta on laadittu arkeologinen inventointi (Museovirasto / Arkeologiset kenttäpalvelut 2020). Inventoinnissa ei löydetty kaava-alueelta maan päälle erottuvia rakenteita, eikä koekuopista havaittu mitään ihmistoimintaan viittavaa. Tarkkuusinventoinnin perusteella Korpin asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä, eikä muita kulttuuriperintökohteita.

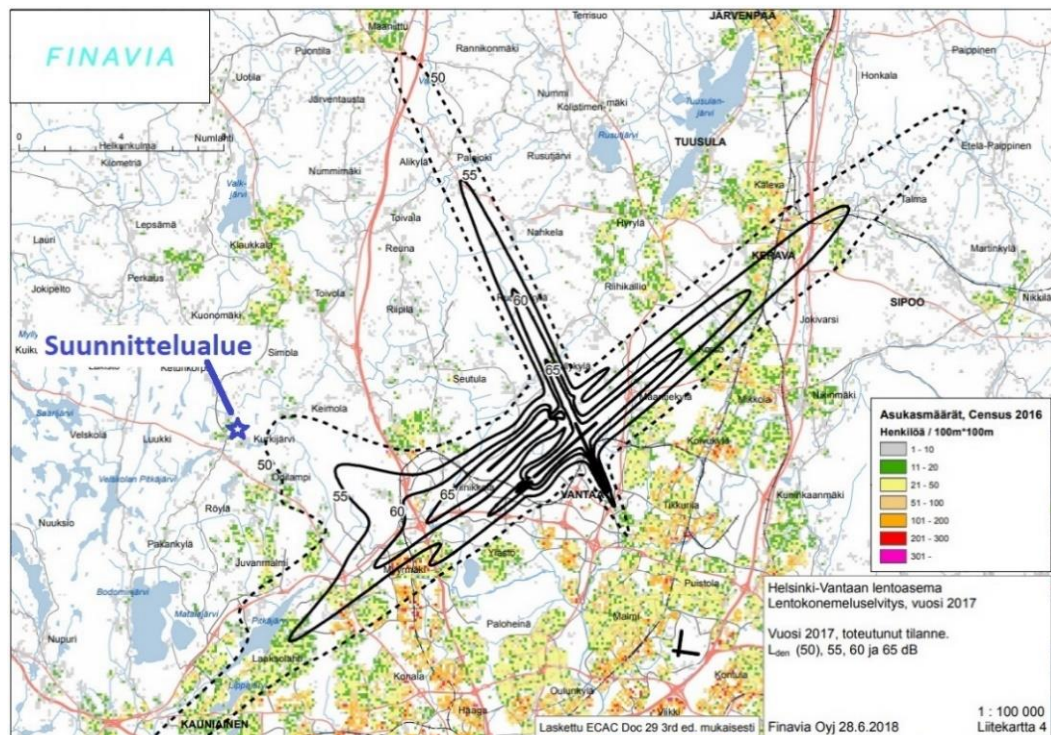
4.6. Ympäristön häiriötekijät

Espon rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyks lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Finavia pyrkii toiminnallaan vaikuttamaan lentokoneista kantautuvan melun ehkäisyyn erityisesti asutuksen läheisyydessä. Toimenpiteet, joilla tähän vaikutetaan ovat muun muassa kiitoteiden käyttötapa, lentoreittien optimointi, laskeutumisten optimointi, CDO-menetelmä (jatkuvan liu'un menetelmä) ja lento-onlähdön melunvaimennusmenetelmä.

Alla olevassa kuvassa on esitetty Lden-melualue Helsinki – Vantaan lentoaseman ympäristössä sekä Korpin suunnittelualue. Lden-taso on melun painotettu keskiäänitaso, jossa ilta-ajan (klo 19-22) melutasoja on painotettu + 5 dBA ja yö-ajan (klo 22-07) melutapahtumia + 10 dBA. Painotukset on tehty melun häiritsevyyden kuvantamiseen.

Vaikka Korpin kaavakohteen ympäristöön kohdistuu lentomelua, jää se kuitenkin koko vuoden tarkastelutilanteessa lentokonemelun verhoikäyrien ulkopuolelle.



Kuva: Vuoden 2017 toteutunut päivä-ilta-yö -melutaso (Lden). Helsinki-Vantaan lento-asema, lentokonemeluselvytys (Finavia 2018).

4.7. Nimistö

Kaava-alueen nimi Korppi perustuu tältä alueelta nimikokoelmiin tallennettuun niitynimeen Korppi. Vanhoista asiakirjoista päätellen nimi on ollut ilmeisesti alkujaan

Korpiniittu, mutta lyhentynyt ja muuttunut viimein muotoon Korppi. Nimelle ei ole muodostettu erillistä ruotsinkielistä vastinetta. Kaarevanmuotoinen asuntokatu saa nimen Korpinkaari - Korppisvängen. Alueella on käytetty myös mäennimeä Korpinmäki, josta tulee puiston ulkoilutielle nimi Korpinmäenpolku - Korpinmäkistigen.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kalajärven keskustan pohjoispuolelle sijaitseva kaava-alue tukee Kalajärven palveluiden säilymistä ja kehittämistä. Yhdyskuntakehitys tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Alue on helposti kytkettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uusi asemakaava mahdollistaa alueelle lisärakentamista pientalojen muodossa. Lisärakentaminen tuo alueelle uutta asumista ja sitä kautta lisäliikennettä, mutta koska kyseessä on vain pientalorakentamista mahdollistava asemakaava, ei lisääntyvä liikenne ole merkittävää. Näin ollen se ei myöskään aiheuta merkittävää haittaa alueen liikenneverkolle turvallisuuden tai toimivuuden suhteen. Uusi katu ja kunnallistekniset verkostot joudutaan rakentamaan. Kaavassa on osoitettu varaukset mahdollisille pumppaamolle ja muuntamolle.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Nykyisellään rakentamattoman alueen maisemakuva tulee muuttumaan rakentamisen ja sen myötä tapahtuvan maaston muokkauksen ja puiden kaatamisen seurauksena. Rakentamisen sijoittumisella pyritään huomioimaan alueen maastonmuotoja. Itäpuolen rinteet ja pohjoisosan alavimmat alueet säilyvät rakentamattomina lähivirkistysalueina. Lisäksi lähivirkistysalueena säilytetään eteläosan mäki, joka jää asuin-korttelialueiden keskelle.

Asemakaavan vaikutuksia metsäluontoon on pyritty minimoimaan jättämällä yli puolet kaava-alueesta lähivirkistysalueeksi (64 %). Kaava-alueen pohjoisosaan jätetään leveä yhtenäinen viheralue, joka toimii virkistyksen lisäksi mahdollisena ekologisena yhteytenä eläimille.

5.4. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Uudet asuin-korttelit liitetään liikenteellisesti ja kunnallisteknisesti Korpilammentiehen. Alueen rakennettavuus on tyydyttävä, eikä alueella ole tiedossa muita kustannuksia nostavia tekijöitä, kuten maaperän epäpuhtauksia. Alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma.

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 rakennuspaikkojen osalta valvovat kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset. Kadun rakentamisen osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 4.11. – 3.12.2013.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut Christian Ollus, Juha Miettinen, Matias Kallio ja Minna-Maija Sillanpää sekä liikennesuunnitteluyksikössä Markus Pasanen.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaehdotuksessa on päädytty hieman laajempiin virkistysalueisiin kuin vuonna 2013 nähtävillä olleessa valmisteluaineistossa. Toisaalta kaavaehdotuksessa oli suurempi rakentamistehokkuus, joka vastaa paremmin tiivistämistavoitteita ja tulevan kunnallistekniikan tehokasta käyttöä.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- 4.11. - 3.12.2013 Osallisilla mahdollisuus mielipiteen lausumiseen MRA 30 §:n mukaisesti. Aineistosta jätettiin yksi mielipide. Siinä hevostalliyrittäjät kiinnittivät huomiota tallitoiminnan mahdollisesti aiheuttamaan melu- ja hajuhaittaan sekä toivoivat, että tämä seikka otetaan huomioon kaavoituksessa.
- 19.2.2020 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti.
- 9.3. - 7.4.2020 Asemakaavan muutos on nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotusta saatiin yksi muistutus ja 7 lausuntoa/kannanottoa.

Muistutuksessa naapurikiinteistön omistaja esitti omistamansa alueen liittämistä Korpin asemakaavaan.

Helsingin seudun liikenne (HSL) ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Espoon ympäristökeskus kiinnitti huomiota yhdyskuntarakenteeseen, kaavatilanteeseen, luontoon, viheryhteyksiin, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin, pohjaveteen ja lentomeluun.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, muuntamotarpeesta ja mahdollisista johtosiirroista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui kunnallisteknisen yleissuunnitelman laatimisesta.

Espoon kaupunginmuseo ilmoitti, että alueelle on tarpeen laatia arkeologinen tarkkuusinventointi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) katsoi, että asemakaava poikkeaa yleiskaavasta. Poikkeamisen tueksi ei ole esitetty perusteita. ELY-keskus katsoi, että kaava-alue sijoittuu maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden näkökulmasta ongelmallisesti, eikä yleiskaavasta poikkeamiselle ole perusteita. Myöskään alueen olosuhteet eivät tue poikkeamista yleiskaavasta, sillä muun muassa lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat 2,5-4,5 km päässä suunnittelualueelta ja kaava-alue tukeutuu vahvasti henkilöauton käyttöön. Lisäksi kaava-alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän jo nykyisellään vilkkaalle nousureitille, johon lentoliikenne on keskittymässä tulevina vuosina. Kaava-alue on lentomelualueita, vaikka jääkin nykyisen lentokentän verhoikäyrien ulkopuolelle. Lentokentän toimintaedellytysten turvaaminen on yksi seikoista, joka on otettava huomioon nyt kyseessä olevan suunnan maankäytönsuunnittelussa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota sammutusveden saantiin ja väestönhälyttimiin.

Asemakaavaehdotusta tarkistettiin poistamalla korttelin 87136 terävä kärki sekä lisäämällä kaavaan varaukset pumppaamolle ja muuntamolle. Kaavaan on lisätty myös määräys sulfidisaven huomioimisesta sekä täydennetty hulevesimääräystä.

- 3.2.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen
Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja