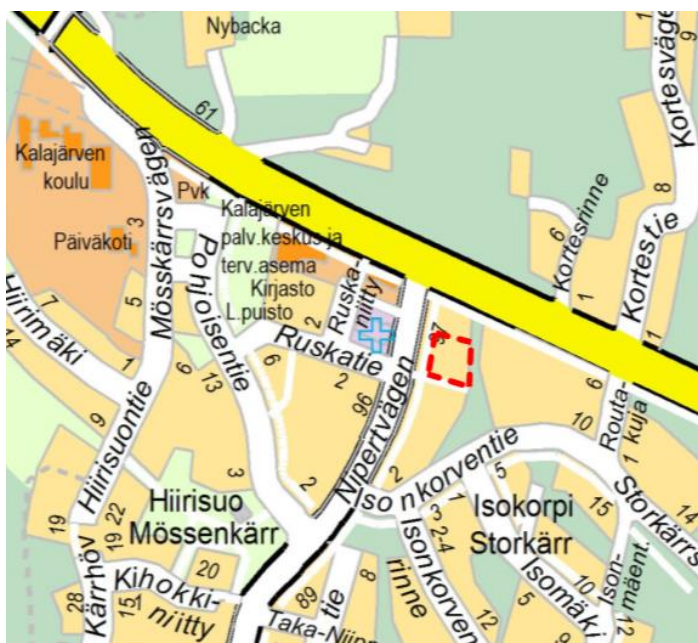


Alue 720111
Kalajärvi Ia
Asemakaavan muutos

Asianumero 1796/10.02.03/2016
26.9.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen ja kerrosluvun nostaminen, jolloin mahdollistetaan useamman asunnon rakentaminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen Kalajärven paikalliskeskuksessa osoitteessa Niipperintie 97. Suunnitelman toteuttaminen edellyttää nykyisten huonokuntoisten asuinrakennusten purkamista.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajausta ortoilmakuvapohjalla © Espoo kaupunki 2013.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kalajärven paikalliskeskuksessa osoitteessa Niipperintie 97. Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alustavan kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 9000 m². Alueella (kiinteistö 18:5) sijaitsee nykyisin viisi kaksikerroksista luhtitaloa sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, mutta kohteessa on käytetty myös paljon puuta. Asuinrakennukset on rakennettu vuonna 1986 ja talousrakennukset vuonna 1987. Kaavamuutoksen hakijan mukaan rakennukset ovat huonokuntoisia, erityisesti alapohjarakenne ja perustukset ovat huonossa kunnossa.

Alueen pysäköinti on järjestetty avopaikkoina omalle tontille Niipperintien varteen. Alue on liitetty kunnallistekniikkaan. Rakennettavuudeltaan alue on luokiteltu vaikeasti/erittäin vaikeasti rakennettavaksi syväksi pehmeiköksi.

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella (Metsämaan pohjavesialue), jonne on vuonna 2015 laadittu Espoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Lähin pohjavedenottamo (Kalajärvi) sijaitsee noin 300 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Kyseinen vedenottamo toimii tällä hetkellä varavedenottamona.

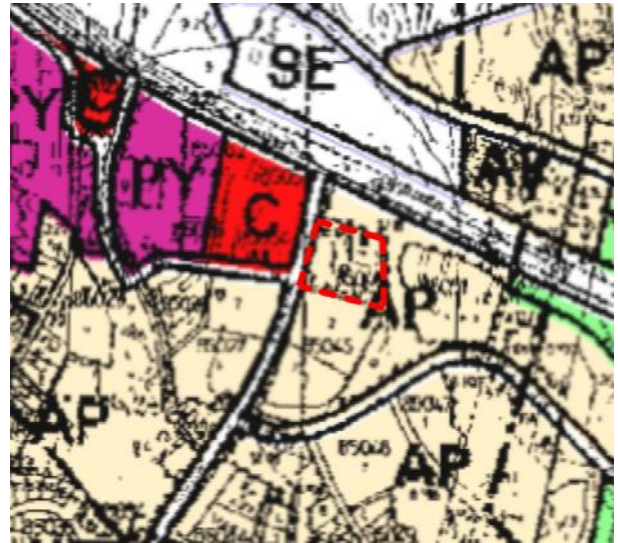
Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäosilla kaavoitettuun puistoalueeseen. Puiston takana pohjoisessa kulkee Vihdintie, idässä sijaitsee asuinkortteli. Etelässä alue rajautuu yleiseen jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun alueeseen ja sen takana sijaitsevaan asuinkortteliin. Lännessä puolestaan aluetta rajaa Niipperintie, jonka toisella puolella sijaitsee Kalajärven keskus palveluineen.

Maanomistus

Kiinteistön 49-413-18-5 omistaa Espoon Asunnot Oy.

Kaavoitustilanne

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:ssä (lainvoimainen vuonna 1997) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2014) © Espoon kaupunki.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on vi-reillä. Kaava-alue käsittää kokonaisuudessaan Espoon pohjoisosien yleiskaavan osan I voimassaolevan alueen.

Alueella on voimassa **Kalajärvi la asemakaava** (lainvoimainen 14.1.1985). Kiinteistö 18:5 on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Rakennusoikeuden määrä on 3000 k-m², joka vastaa tehokkuutta e=0.33. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa asuntojen käyttöön tulevia varastoja yhteistiloja enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta. Kerrosluku on kaksi (II). Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja/tai punatiiltä. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

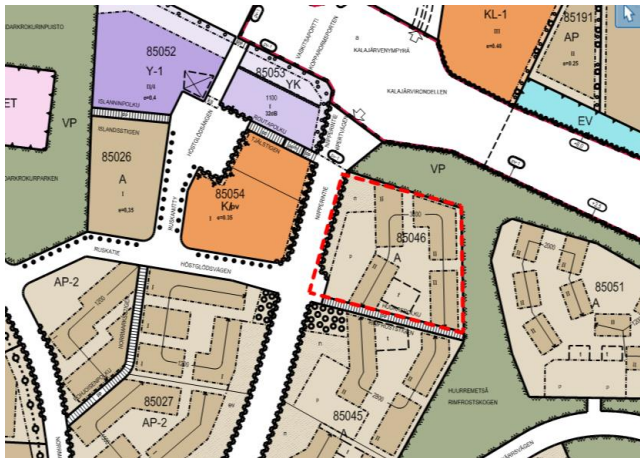
Kaavassa on osoitettu rakennusalat asuinrakennuksille, ohjeellinen rakennusala talousrakennuksille, pysäköimispaikka sekä pääosin avoimena niittynä tai nurmikkona hoidettava korttelin osa. Istutuksia tulee tehdä pysäköintialueisiin ja rakennusten sisäänkäynteihin liittyen. Niipperintielle on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 autopaikka/asunto, jos tontilla on vähintään 10 asuntoa ja vähintään puolet autopaikoista on keskitetty yhteiselle pysäköintialueelle. Muutoin on rakennettava 2 autopaikka/asunto.

Pääasiallisesti maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa 2-kerroksisiin asuinrakennuksiin.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi tai liikenteeseen, on säilytettävä olemassa olevia puita ja/tai istutettava puita ja pensaita.

Lentomelun torjumiseksi tulee rakennusten ulkokuoren asuinhuoneiden kohdalla olla ääneneristävyydeltään vähintään 29 dB(A).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (1/2014) © Espoo kaupunki.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 15.4.2016 hakenut kiinteistön 18:5 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikuvaa kohentavalla ja hyvää asuin ympäristöä luovalla tavalla. Kaavamuu-
toksella elävöitetään Kalajärven paikalliskeskusta ja luodaan edellytyksiä palvelujen saatavuudelle sekä kattavammalle joukkoliikenteelle.

Espoon Asunnot Oy pyrkii täydennysrakentamiseen omistamallaan tonteilla, jotta Espoon kaupungin asun-
to-ohjelman mukaiset vuotuiset asuntotavoitteet täyttyisivät. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa alueelle nykyisen 43 asunnon sijaan noin 109 asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 50 m². Nykyisin asuntojen keskipinta-ala on noin 60 m².

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan alueen nykyinen rakennusoikeus lähes 2,5 -kertaistetaan, jolloin kokonaisrakennusoikeus on noin 7000 k-m². Tämä vastaa tehokkuutta e=0.78. Alueelle esitetään kolmea asuinrakennusta, joiden kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Nykyisen asutuksen lähelle sijoitettaisiin 2-4 -kerroksiset asuinrakennukset. Niipperintien varteen, tontin luoteiskulmaukseen, sijoitettaisiin 8 -kerroksinen pistetalo. Asuntojen keskipinta-ala on noin 50 m², joka tarkoittaa noin 109 asuntoa. Suunnitelman toteuttaminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista.

Suunnittelun toteuttaminen

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan asemakaavakartta, jota täydennetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset, joita ovat mm. vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon sekä maisemaan. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kuin asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Mielipiteet (MRA 30 §)

► Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla **mielipiteensä** suunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **24.10.–21.11.2016. Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 21.11.2016 klo 15.45 mennessä** osoitteella:

Kaupungin kirjaamo
PL 1

02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi.

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Kalajärvi la, 720111, 1796/2016) on mainittava. Saatujen mielipiteiden lyhennelmiin ja vastineisiin voi tutustua kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2017. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mai-

nitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Kaupunkisuunnittelulautakunta siirtää kaavanmuutoksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mikäli kaupunginhallitus päättää kaavan toteuttamiseen liittyen maankäyttösopimuksen hyväksymisestä. Muussa tapauksessa kaavam muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Kalajärven yhteis palvelupisteessä (Ruskaniitty 4, Ruskatalo) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Asemakaavainsinööri

Tiina Aalto

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Kirkkojärventie 6 B

02770 ESPOO

puh. 050 5532886, ma-to klo 9.00-10.30

tiina.o.aalto@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 26.9.2016

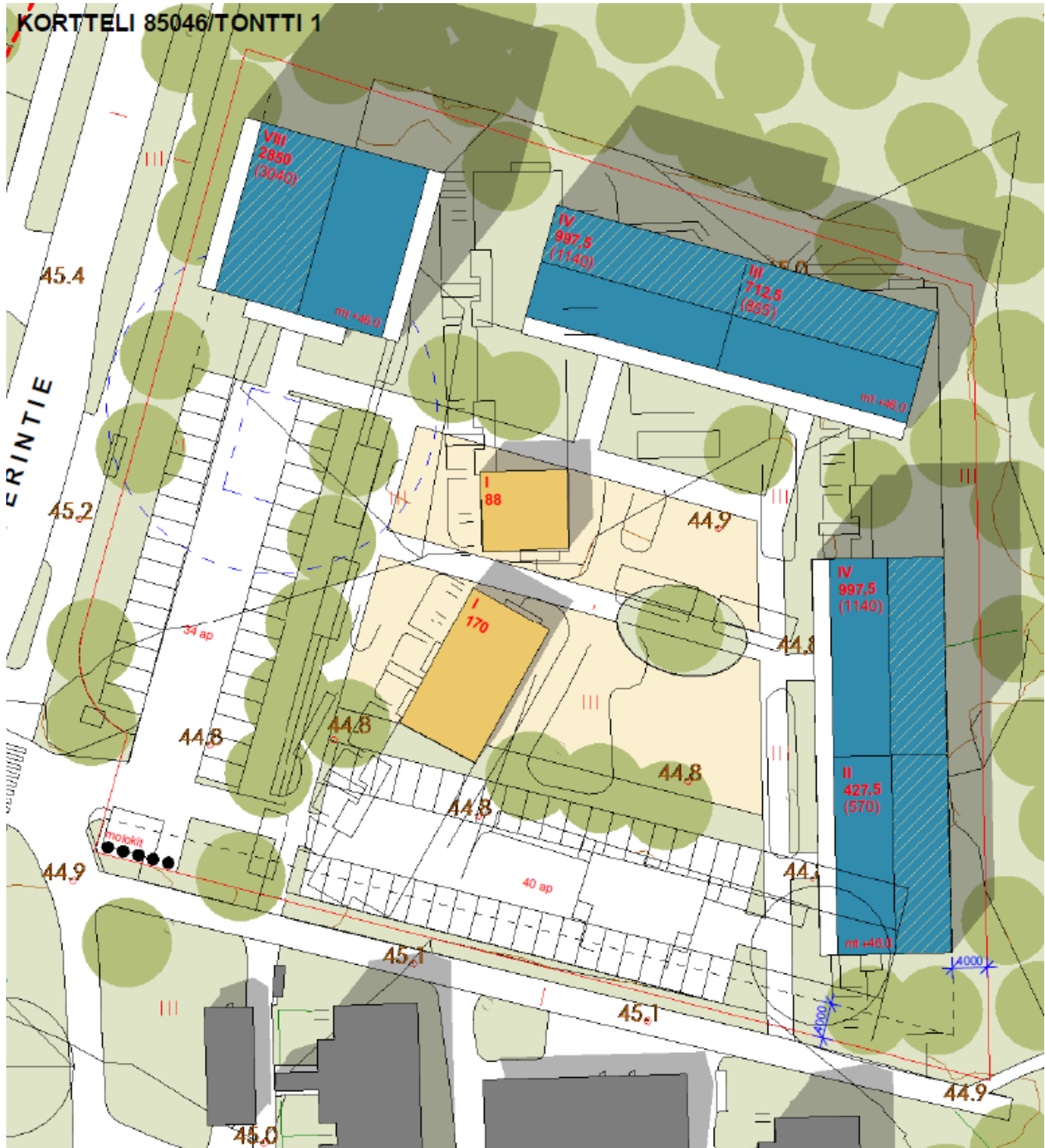
Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA SUUNNITELMASTA

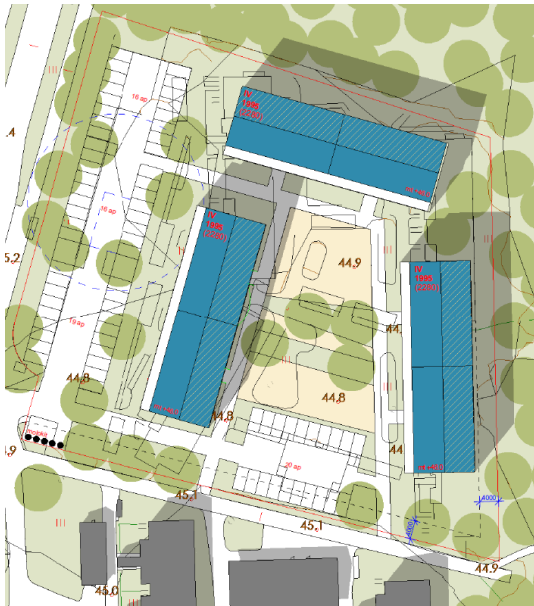
Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat, jotka on laatinut Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy:



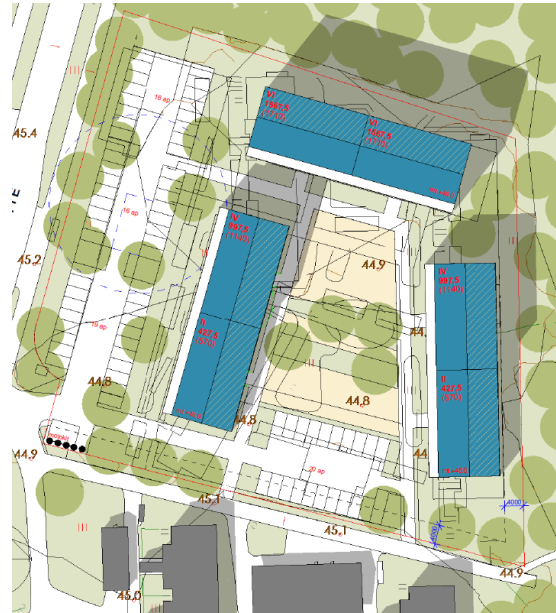
Asemapiirustus vaihtoehdosta 2B.

Korttelin rakenne suljetaan Vihdintien suuntaan ja kortteli rakennetaan osaksi Kalajärven keskusta. Pihat avautuvat etelään ja rakennusten sijoittelu tuo väljyyttä tontille sekä jättää etäisyyttä naapuritonttien asuinrakennuksiin. Läntisin rakennus on esitetty kahdeksankerroksiseksi. Kaksi itäisempää asuinrakennusta on porrastettu siten, että kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kahden kerroksen välillä madaltuen olemassa olevaa asutusta kohden. Talousrakennukset mukailivat vanhojen rakennusten paikkoja.

Myös muita vaihtoehtoja on tutkittu. Rakennusoikeuden ja asuntojen lukumäärä ovat lähes samat kaikissa neljässä vaihtoehdossa (1A, 1B, 2A, 2B).



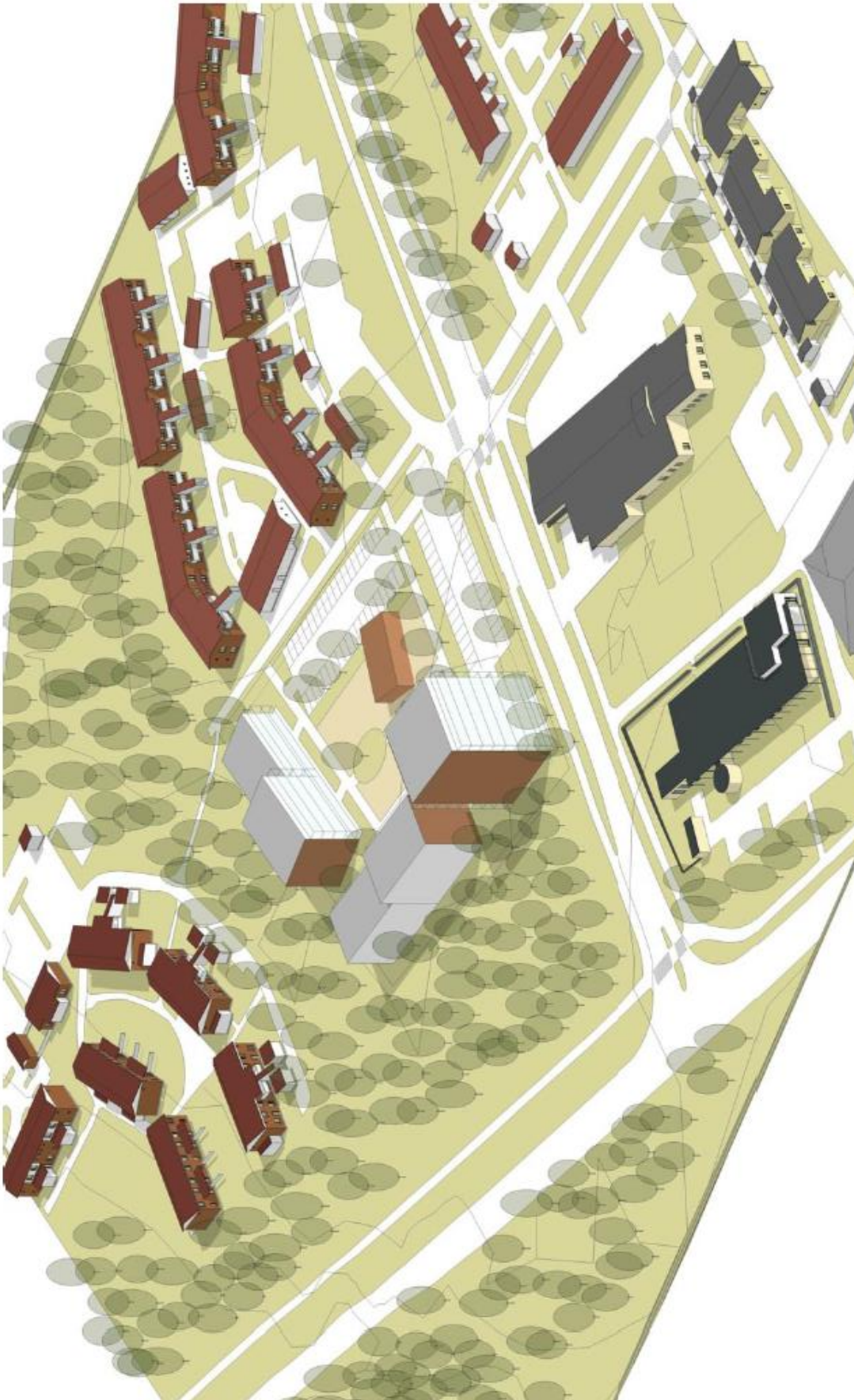
Asemapiirustus vaihtoehdosta 1A.
Kortteli on suljettu kolmelta sivulta. Kaikki rakennukset ovat nelikerroksisia.



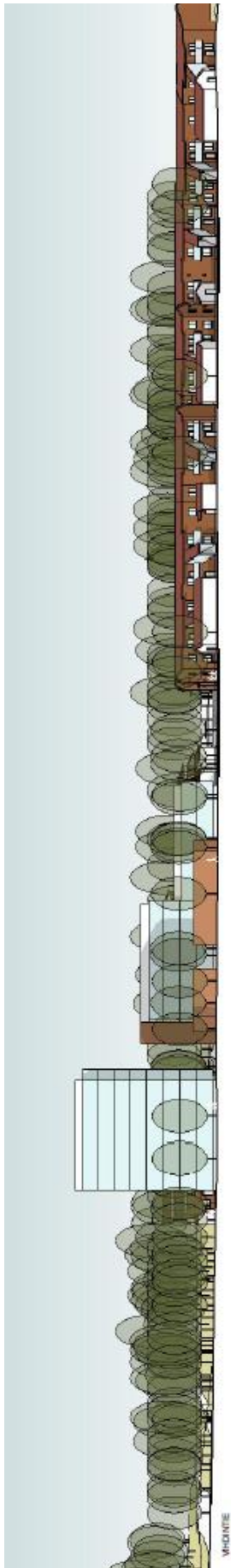
Asemapiirustus vaihtoehdosta 1B.
Pohjoinen rakennus on nelikerroksinen. Kaksi eteläisempää rakennusta on porrastettu siten, että niiden pohjoisimmat osat ovat nelikerroksiset ja eteläisimmät, lähinnä asutusta olevat osat, ovat kaksikerroksiset.



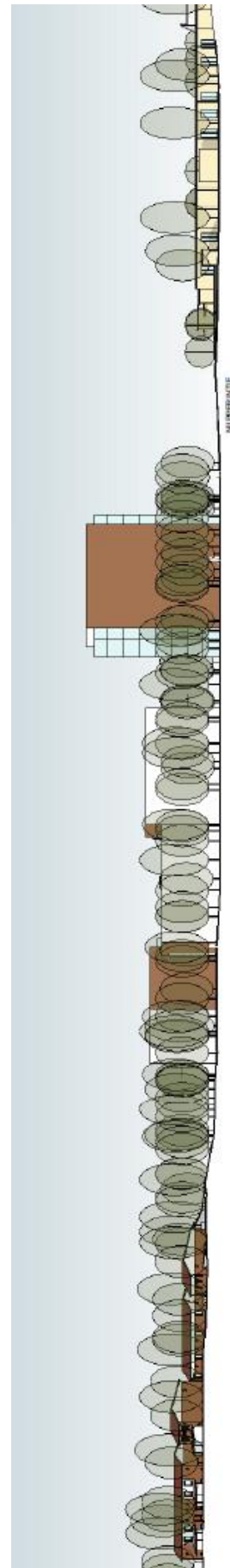
Asemapiirustus vaihtoehdosta 2A.
Vaihtoehtoihin 1A ja 1B nähden kortteli on avattu. Talousrakennusten sijainti mukailee vanhojen rakennusten paikkoja. Läntisin rakennus on kuusikerroksinen ja kaksi muuta asuinrakennusta nelikerroksisia.



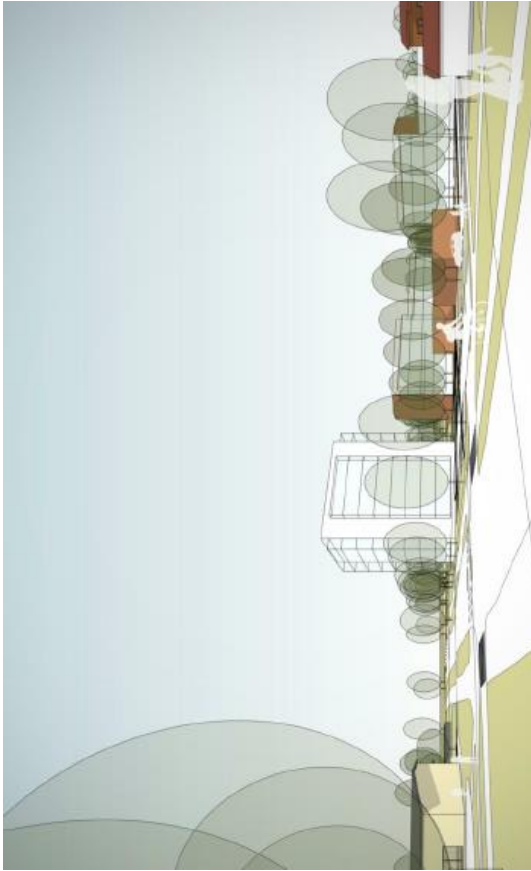
Näkymäkuva luoteesta lintuperspektiivistä (vaihtoehto 2B).



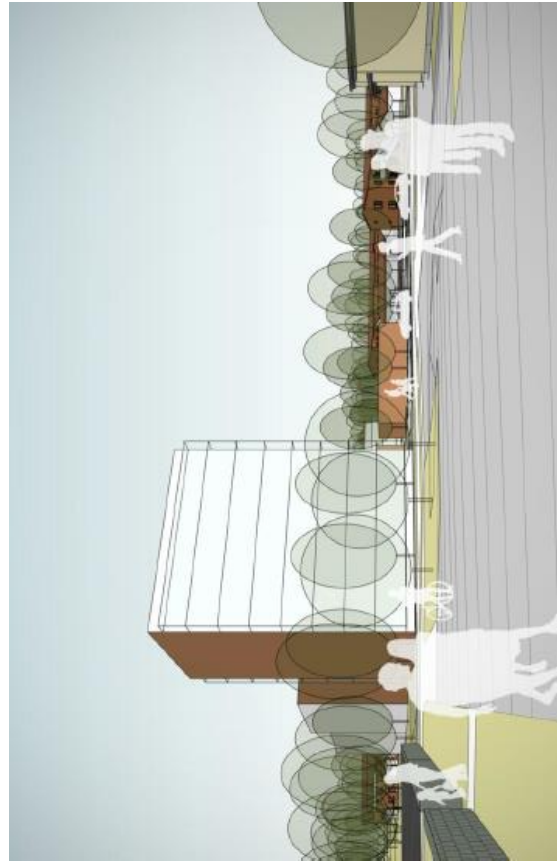
Aluejulkisivu Niipperintieltä (vaihtoehto 2B).



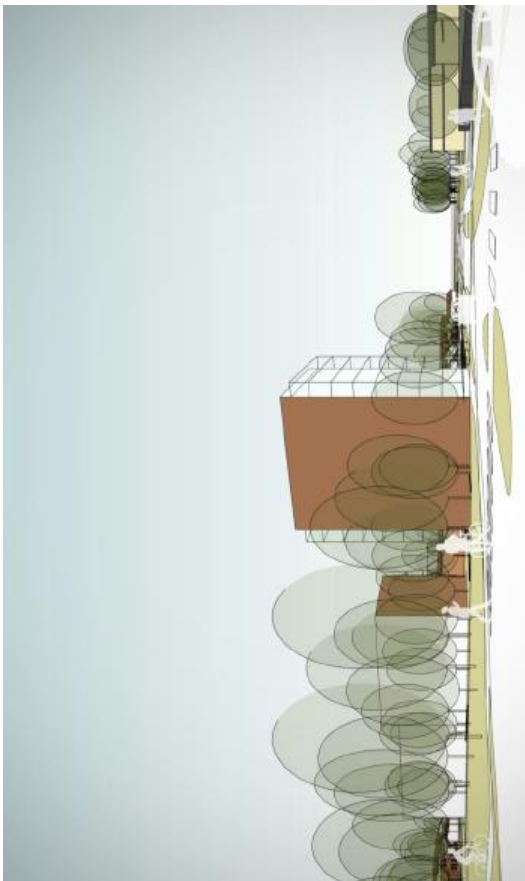
Aluejulkisivu Vihdintieltä (vaihtoehto 2B).



Näkymä Niipperintieltä (vaihtoehto 2B).



Näkymä Kalajärven keskuksesta (vaihtoehto 2B).



Näkymä Vihdintieltä Niipperintielle (vaihtoehto 2B).



Näkymä Vihdintieltä (vaihtoehto 2B).