

Asianumero **4677/10.02.03/2019**  
(4010/10.02.03/2013)  
Aluenumero **721800**

## Korppi

Asemakaava  
87. kaupunginosa, Lahnus  
Korttelit 87135-87137, katu- ja virkistysalueet

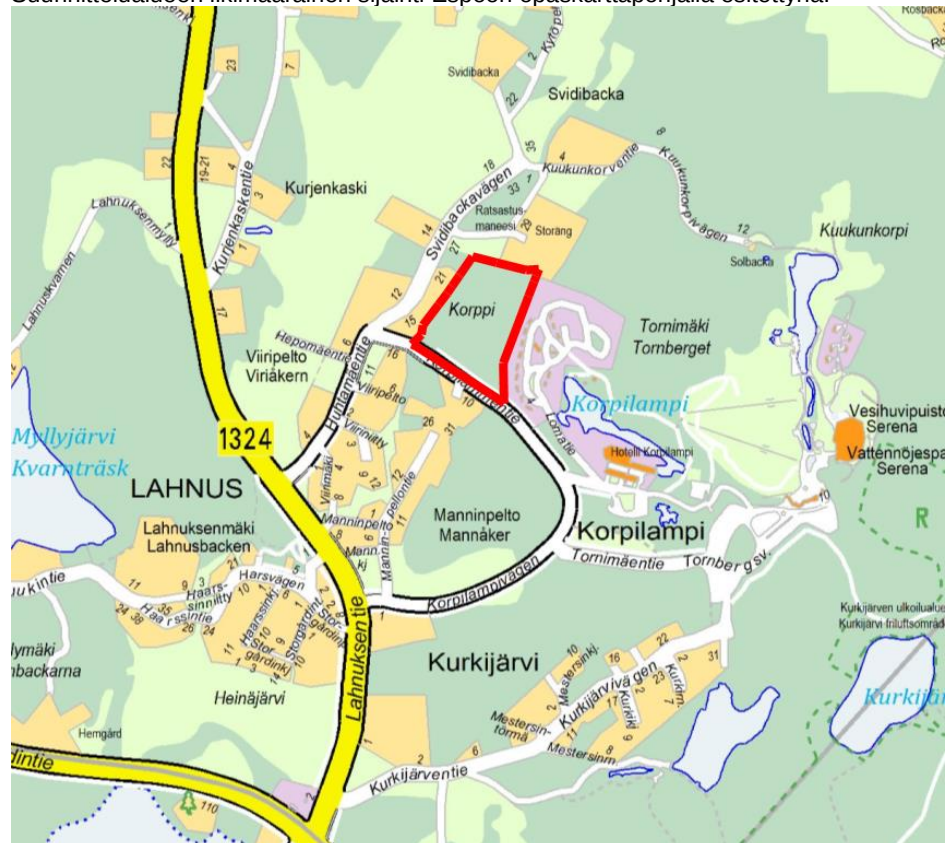
### Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostus, joka koskee **19. päivänä helmikuuta 2020 päivättyä**, 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

Vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2012.

**Laatija**

Espoon kaupunki  
Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite:  
PL 43  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Christian Ollus  
Juha Miettinen  
Markus Pasanen  
Minna-Maija Sillanpää

puh. 050 553 6171

etunimi.sukunimi@espoo.fi

**SISÄLLYSLUETTELO****Sivu**

|       |                                                                      |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 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   | Suunnittelutilanne .....                                             | 6  |
| 2.1.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....                      | 6  |
| 2.1.2 | Maakuntakaava .....                                                  | 6  |
| 2.1.3 | Yleiskaava .....                                                     | 8  |
| 2.1.4 | Asemakaava .....                                                     | 10 |
| 2.1.5 | Rakennusjärjestys .....                                              | 11 |
| 2.1.6 | Tonttijako .....                                                     | 11 |
| 2.1.7 | Pohjakartta .....                                                    | 11 |
| 2.2   | Selvitys alueesta .....                                              | 11 |
| 2.2.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                             | 11 |
| 2.2.2 | Maanomistus .....                                                    | 11 |
| 2.2.3 | Rakennettu ympäristö .....                                           | 11 |
| 2.2.4 | Luonnonolosuhteet .....                                              | 13 |
| 2.2.5 | Suojelukohdeet .....                                                 | 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 .....                                                       | 14 |
| 4.3   | Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....                           | 15 |
| 4.3.1 | Maankäyttö .....                                                     | 15 |
| 4.3.2 | Liikenne .....                                                       | 15 |
| 4.3.3 | Palvelut .....                                                       | 18 |
| 4.3.4 | Yhdyskuntatekninen huolto .....                                      | 18 |
| 4.3.5 | Maaperän rakennettavuus ja puhtaus .....                             | 18 |
| 4.3.6 | Kaavan mukainen luonnonympäristö .....                               | 19 |
| 4.4   | Kaavan mukaiset suojelukohdeet .....                                 | 19 |
| 4.5   | Ympäristön häiriötekijät .....                                       | 19 |
| 4.6   | Nimistö .....                                                        | 19 |
| 5     | ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET .....                                | 20 |
| 5.1   | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ..... | 20 |
| 5.2   | Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....      | 20 |
| 5.3   | Vaikutukset luontoon ja maisemaan .....                              | 20 |
| 5.4   | Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto .....                | 20 |
| 6     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                           | 20 |
| 6.1   | Rakentamisaikataulu .....                                            | 20 |
| 6.2   | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet .....                               | 20 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta .....                                           | 20 |
| 7     | SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                           | 20 |
| 7.1   | Sopimukset .....                                                     | 21 |
| 7.2   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....                          | 21 |
| 7.3   | Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot .....             | 21 |
| 7.4   | Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus .....                              | 21 |

**LIITTEET:**

Liite 1  
Liite 2

Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa  
Katukartta

**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaava (kartta), selostus liitteineen, luontoselvitys sekä pohjavesiselvitys.

# **1 TIIVISTELMÄ**

## **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualue on Lahnuksen alueella sijaitseva metsäalue, joka sisältää kokonaisuudessaan eri-ikäistä ja -lajista metsää. Alue rajautuu etelässä Korpilamentiehen, idässä Aurinkolammen lomahuvila-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 asuinpientalojen korttelialueen (AP). Alueen muut osat ovat lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 6,4 hehtaaria. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 5 460 k-m<sup>2</sup>, rakennustehokkuuden vaihdellessa  $e_k=0,25\ldots0,35$ .

## **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 päättää 19.2.2020 asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä nähtäville.

## 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 vähähiilisel 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 logistisiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

#### 2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

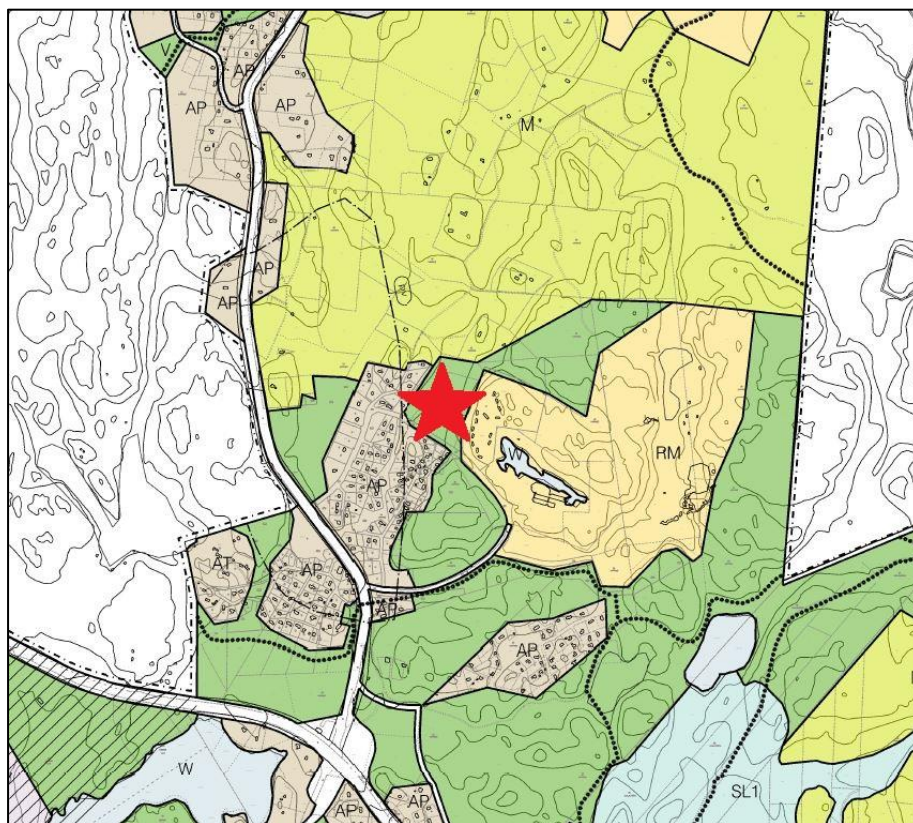
Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu sinisellä katkoviivituksella merkityn pohjavesialueen reunaan. Alueen eteläosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista







**Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (10/2019, © Espoon kaupunki).** Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella tähdellä.

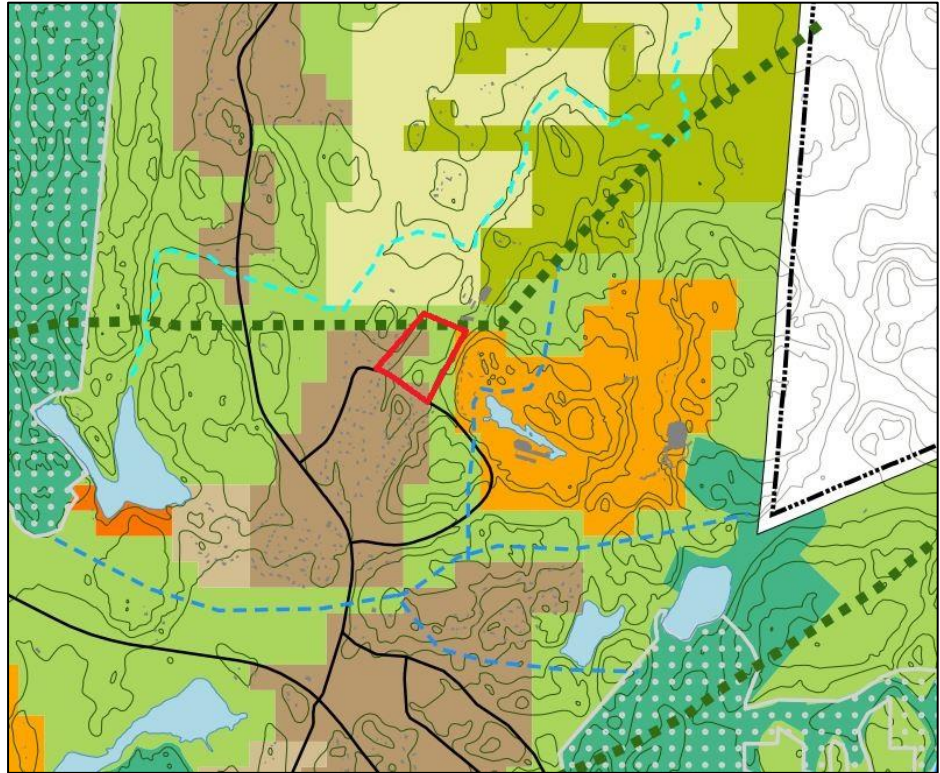
Vireillä oleva:

### **Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE)**

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.4.-3.5.2018.

Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueella limittyvät asuntovaltainen alue (A3) ja virkistysalue. Kaava-alueen pohjoispuolitse on osoitettu ekologinen yhteys ja alueen itäpuolelle virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden alue.

Yleiskaavaehdotus on tällä hetkellä työn alla.

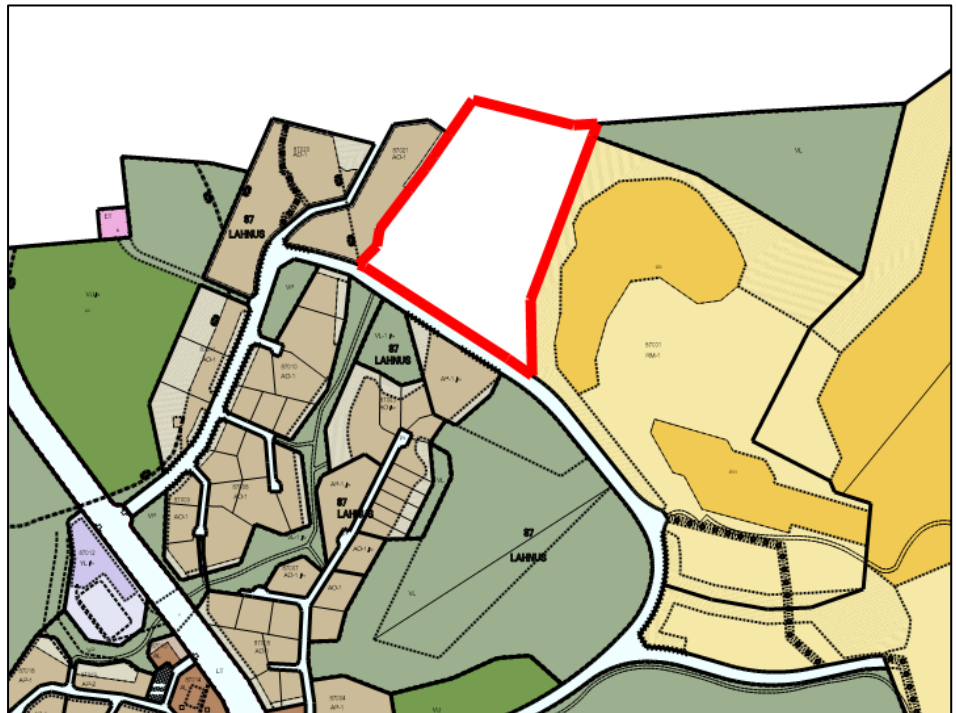


Kuva: Ote vireillä olevasta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaluonnoksesta. (10/2019, © Espoon kaupunki). Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

#### 2.1.4

#### Asemakaava

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



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista (10/2019, © Espoon kaupunki). Suunnittelualue on osoitettu kuvassa 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**

Suunnittelualueelle 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 Korpilammentiehen, 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 eri-ikäisen ja erilajisen puuston peittämää. Alue on asemakaavoittamaton.

**2.2.2 Maanomistus**

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Alueen koillisnurkassa on noin 500 m<sup>2</sup> kokoinen palsta, joka on Espoon kaupungin omistuksessa.

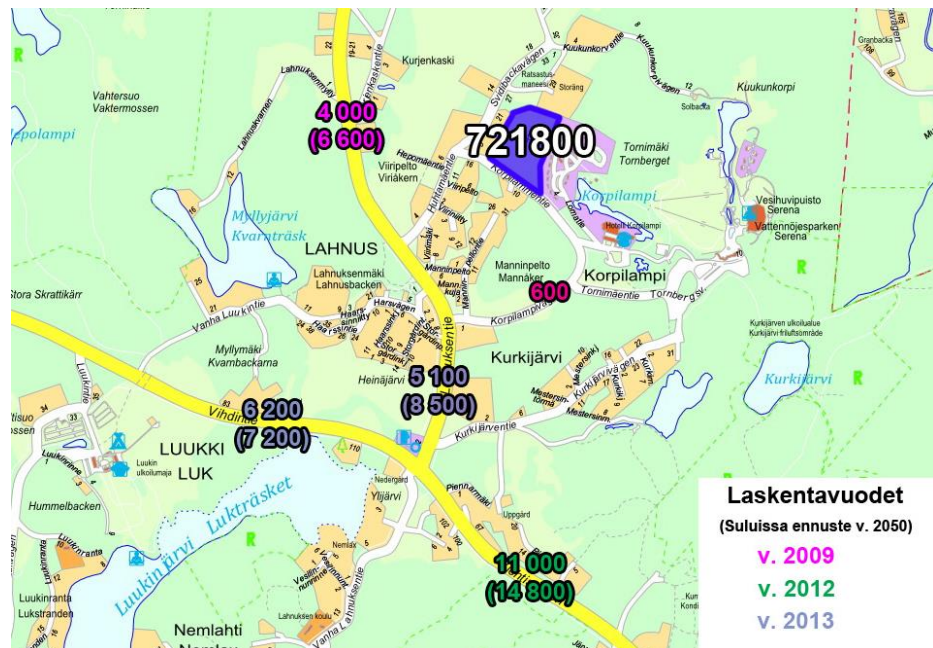
**2.2.3 Rakennettu ympäristö****Maankäyttö**

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 päätietasoisien Vihdintien sekä alueellisten kokoojaketujen Lahnuksentien ja Korpilammentien kautta. Lahnuksentie liittyy eteläpäästään Vihdintielle ja pohjoispäästään Nurmijärven liikenneverkkoon. Korpilammentie muuttuu loppupäässään 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.

### Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

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

Korpilammentiellä ja Lahnuksentiellä liikennöivät seuraavat linjat:

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

### Liikenneturvallisuus

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

Suunnittelualueella lähinnä oleviin kouluihin on matkaa 2,5 km (Lahnuksen koulu, alakoulu) ja 3,0 km (Kalajärven koulu, yhtenäiskoulu). Lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Rödsdags 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 terveysasema 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 Huhtamäntiellä kulkee vesi-, jätevesi- ja hulevesijohdot 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 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 lahokaviosammalta, mutta itärinteiden lahoppualueita suositellaan säilytettäväksi ainakin osittain luonnon monimuotoisuuden vuoksi. Sudenkorentolajeista havaittiin muutamia huomionarvoisia lajeja, joiden perusteella kaava-alueen pohjoisosassa suositellaan säilytettävää metsäaluetta. Alueella ei ole merkittävää ekologista yhteyttä, mutta kaava-alueen pohjoisosaan suositellaan jättämään hiekan 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. Kaava-alueella ei ole tarvetta ottaa huomioon pohjavesialueella esitettäviä pohjaveen liittyviä maankäyttösuosituksia.

Suunnittelualan maaperä on pääosin savea. Rinne- ja mäkialueilla esiintyy myös moreenia sekä siltin ja saven peittämiä moreenialueita. Savialueet ovat rakennettavuusluokassa 4 (=vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö) ja moreenialueet ovat suurelta osin rakennettavuusluokassa 2 (=normaalisti rakennettava).

#### **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**

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Noin 500 metrin päässä kaakkoispuolella vastaava ääneneristävyyssvaatimus on jo 35 dBA.

Lahnuksentien sekä Korpilammentien ajoneuvoliikenteen nyky- ja ennusteliikennemäärät 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 luonnonläheiseen asuinpientalorakentamiseen.

#### **3.2 Osallisten tavoitteet**

##### **Asukasmielipiteet**

Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.-3.12.2013. Aineistosta jätettiin yksi mielipide. Siinä hevosalliyrittäjät kiinnittivät huomiota tallitoiminnan mahdollisesti aiheuttamaan melu- ja hajuhaittaan sekä toivoivat, että tämä seikka otetaan huomioon 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 63 738 m<sup>2</sup>, eli noin 6,4 hehtaaria.

Asuinkortteleiden pinta-ala on yhteensä 19 731 m<sup>2</sup>. Korttelialueiden korttelitehokkuus vaihtelee  $e_k=0,25\dots0,35$  välillä, jolloin kokonaiskerrosala on 5 462 k-m<sup>2</sup>. Lähivirkistysalueiden kokonaispinta-ala on 41 424 m<sup>2</sup>.

Aluetehtokkuus on koko kaava-alueella  $e_a=0,08$ .

### 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 4.3.1 Maankäyttö

##### Korttelialueet

Suunnittelualueelle muodostuu kolme korttelialuetta käyttötarkoituksmerkinnällä erillispientalojen korttelialue (AO) ja yksi asuinpienalojen korttelialue (AP). Näiden korttelitehokkuus vaihtelee  $e=0,25\dots e=0,35$  välillä, jolloin laskennallinen kokonaisrakennusoikeus on 5 462 k-m<sup>2</sup>.

Asuntojen sallittu kerrosmäärä vaihtelee kortteleittain. AO-korttelialueille saa rakentaa yhden asunnon tontin täyttä 600 m<sup>2</sup> kohti. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu.

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.

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

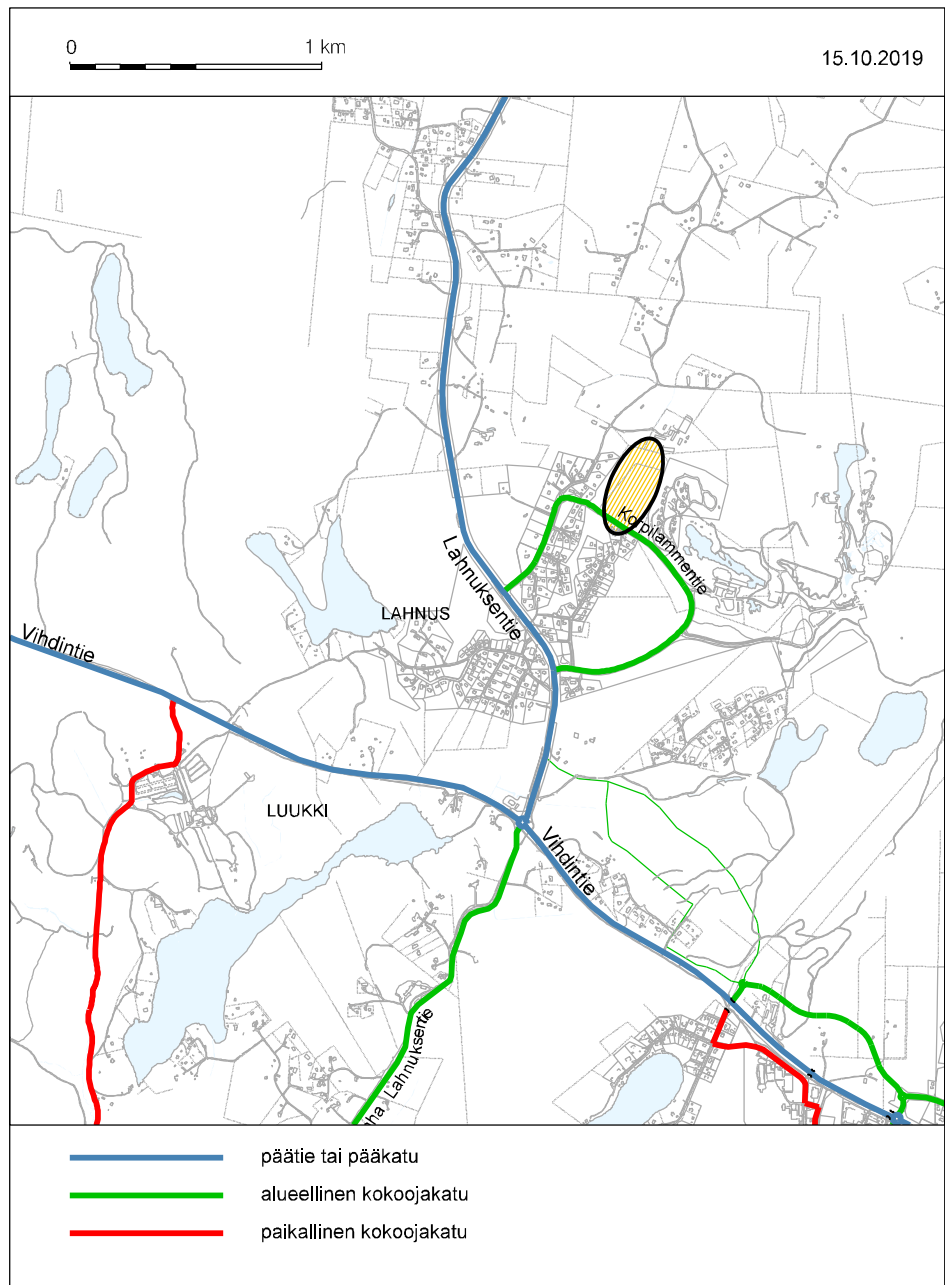
##### Virkistysalueet

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

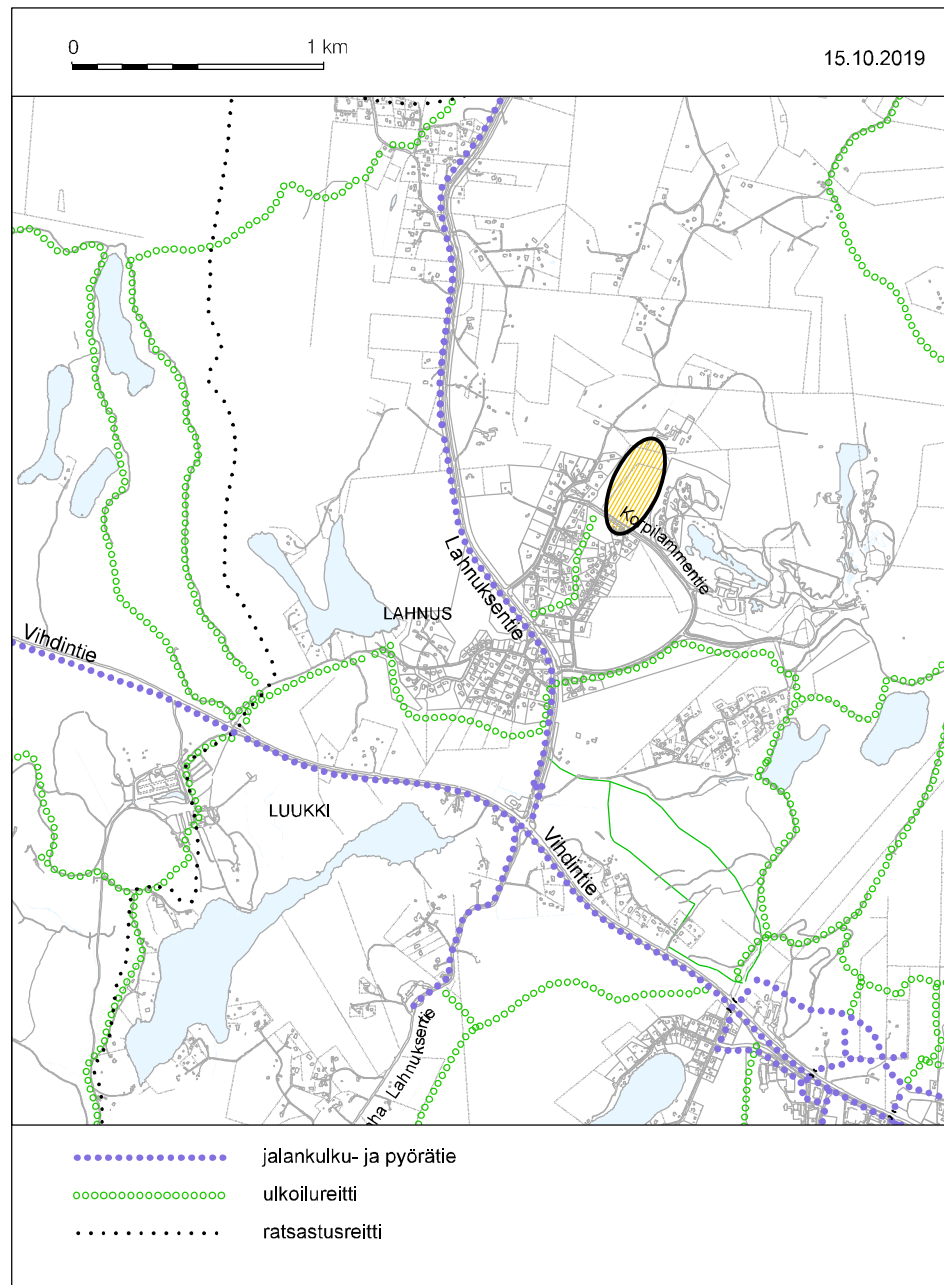
Suunnittelualue tulee tukeutumaan nykyiseen liikenneverkkoon. Kaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton, joten suunnittelualueelle toteutetaan kokonaan uusi Korpinkaari-niminen katu. Korpinkaari on lenkkikatu, jonka molemmat päät yhtyvät Korpilammentiehen. Korpinkaarta ympäröivä ja olemassa oleva liikenneverkko 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 kutakuinkin ennallaan. Kaava-alueelle suunnitellun katualueen mitoitus mahdollistaa Korpinkaaren varteen 2,5 metriä leveän jalkakäytävän. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosaan on myös osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, johon on osoitettu kulku sekä Korpilammentieltä että Korpinkaari-kadun luoteisosasta.



Kuva: Alueen sijainti kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkossa (10/2019, © Espoon kaupunki).

### 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 Korpinkaaren varrella, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

Asuinkortteleissa autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 2 ap / asunto tai 1 ap / asunto, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m<sup>2</sup>

### 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 bussilinjoihin ei ole tulossa muutoksia.

#### 4.3.3 Palvelut

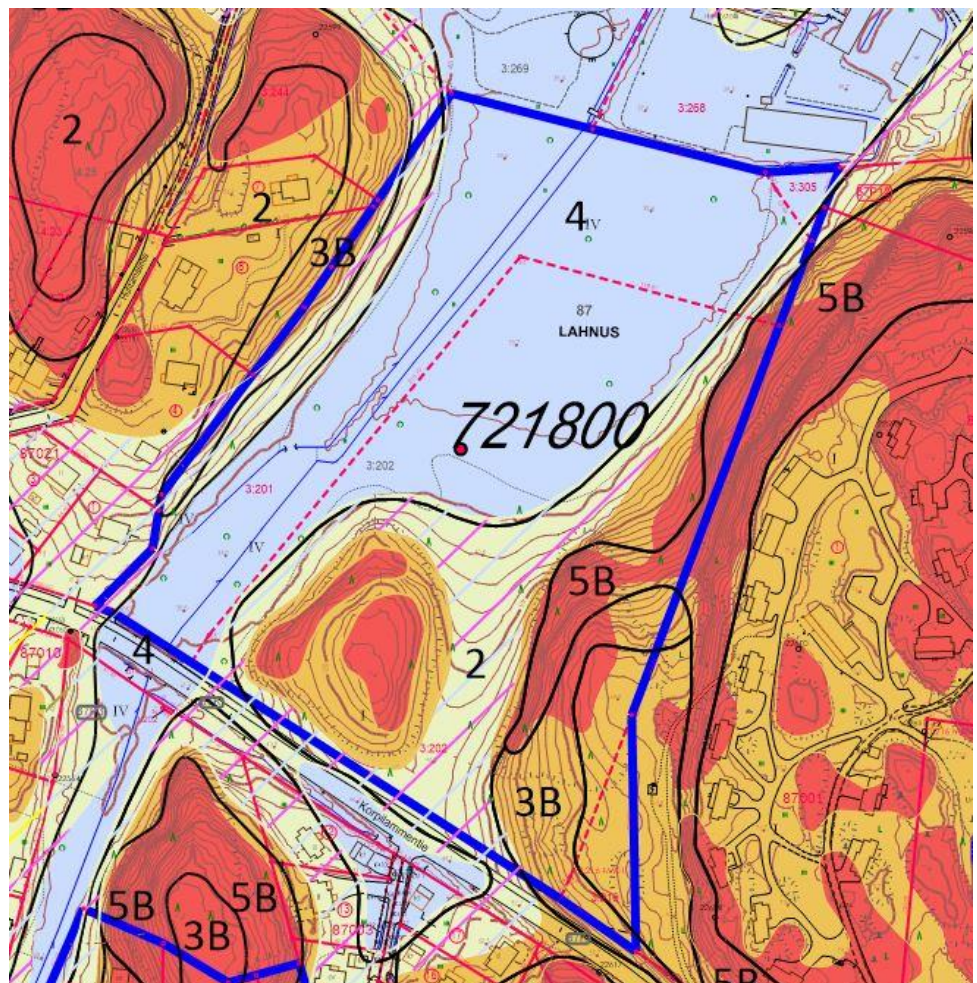
Asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen palveluihin.

#### 4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekninen huolto tarkentuu hyväksymiskäsittelyvaiheessa kunnallisteknisen yleissuunnitelman myötä. Alueelle rakennetaan käyttövesi- ja viemäriverkko tarvittavine pumppaamoineen. Alueella kulkevat 20 kV voimalinjat kaivetaan maahana 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).

#### 4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Yli puolet koko kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta. Virkistysalue on yhtenäisen kaavan kolmella ilmansuunnalla ja mahdollistaa mm. viheryttyedat kaava-alueen läpi useaan suuntaan.

#### 4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

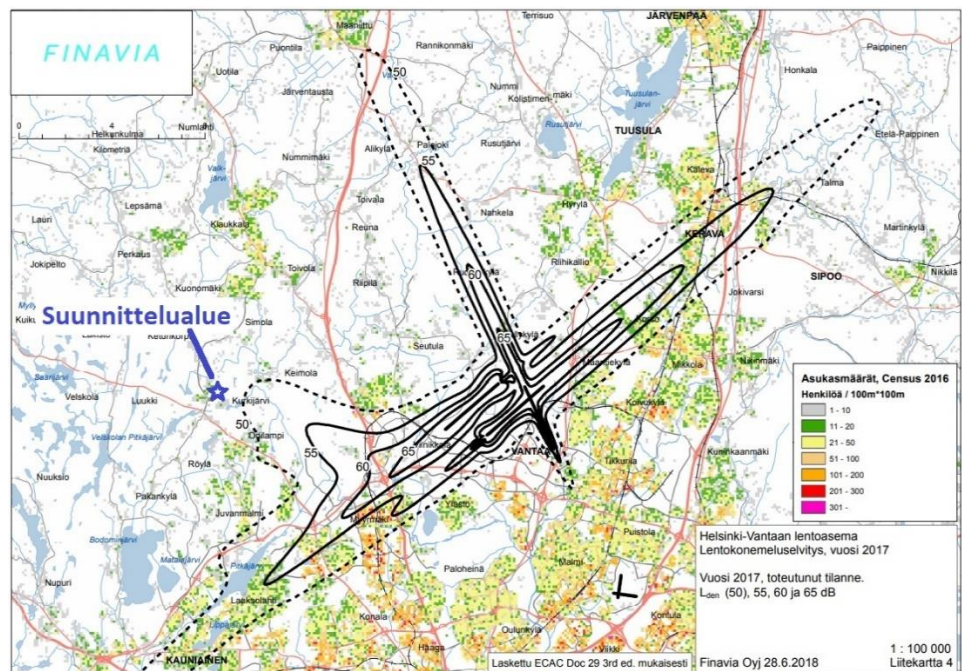
#### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Espoon rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys 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), lentoonlähden melunvaimennusmenetelmät ja niin edelleen.

Alla olevassa kuvassa on esitetty Lden-melualue Helsinki – Vantaan lentoaseman ympäristössä sekä Korpin suunnittelualue. Lden-taso on melun painotettu keskiäänitaso, jossa ilta-ajan (19-22) melutasoja on painotettu + 5 dBA ja yöajan (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 lentoasema, lentokonemeluselvitys (Finavia 2018).

#### 4.6 Nimistö

Kaava-alueen nimi Korppi perustuu tältä alueelta nimikokoelmiin tallennettuun niittynimeen Korppi. Vanhoista asiakirjoista päätellen nimi on ollut ilmeisesti alkujaan Korpiniittu, mutta lyhentynyt ja muuttunut viimein muotoon Korppi. Nimmelle ei ole muodostettu erillistä ruotsinkielistä vastinetta. Kaarevanmuotoinen asuntokatu saa nimen Korpinkaari - Korppisvängen. Alueella on käytetty myös mäännimeä 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.

### 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 asuinkorttelialueiden keskelle.

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

### 5.4 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Uudet asuinkorttelit liitetään liikenteellisesti ja kunnallisteknisesti Korpilammen-tiehen. 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 Sopimukset**

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

**7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

**7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot****Suunnittelu**

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

**Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot**

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

**7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus**

| Ajankohta       | Käsittelytieto                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30.10.2008      | Aloite asemakaavan laatimiseksi alueen maanomistajilta                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.11.-3.12.2013 | Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.-3.12.2013. Aineistosta jä-tettiin yksi mielipide. Siinä hevostalliyrittäjät kiinnittivät huomiota tallitoiminnan mahdollisesti aiheuttamaan melu- ja hajuhaittaan sekä toivoivat, että tämä seikka otetaan huomioon kaavoituksessa. |
| 19.2.2020       | Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 19.2.2020 asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä nähtäville.                                                                                                                                                                                         |

ESPOON KAUPUNKI  
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Christian Ollus  
Aluearkkitehti

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja