

Kalajärvi IA

Asemakaavan muutos

85. kaupunginosa, Kalajärvi

Kortteli 85046

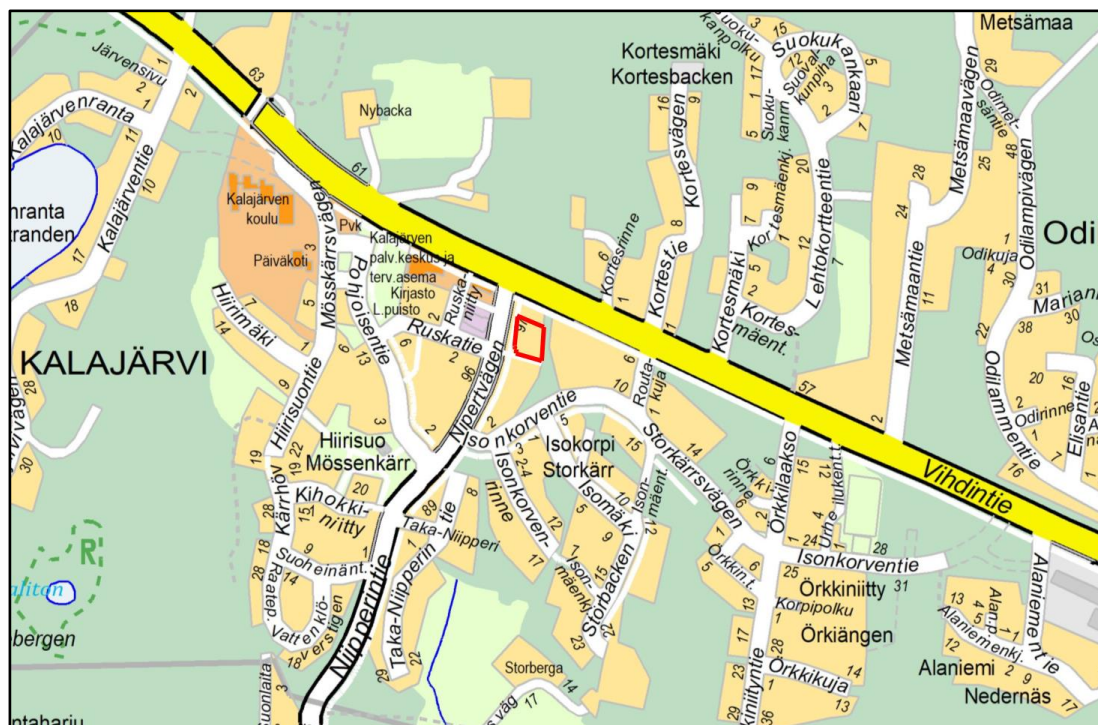
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka **koskee 28. päivänä huhtikuuta 2021 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7384.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kalajärven paikalliskeskuksessa osoitteessa Niipperintie 97.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 26.9.2016.

Asianumero
2701/10.02.03/2021
Aluenumero
720111

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Asemakaavainsinööri Juha Miettinen
Suunnitteluinsinööri Markus Pasanen
Maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 09 816 25500
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	6
2.1.	Suunnittelutilanne	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	6
2.1.2.	Maakuntakaava.....	7
2.1.3.	Yleiskaava	9
2.1.4.	Asemakaava	11
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	12
2.1.6.	Tonttijako	12
2.1.7.	Pohjakartta.....	12
2.2.	Selvitys alueesta.....	12
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	12
2.2.2.	Maanomistus	13
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	13
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	19
2.2.5.	Suojelukohteet	19
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	19
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	20
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	20
3.2.	Osallisten tavoitteet	20
4.	Asemakaavan kuvaus	21
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	21
4.2.	Mitoitus.....	21
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	21
4.3.1.	Maankäyttö	21
4.3.2.	Liikenne	22
4.3.3.	Palvelut.....	23
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	23
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	24
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	24
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	25
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	25
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	27
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	27
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	27
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	27
5.4.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	28
6.	Asemakaavan toteutus.....	28
6.1.	Rakentamisaikataulu	28
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	28
6.3.	Toteutuksen seuranta	28

7.	Suunnittelun vaiheet.....	28
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	28
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	28
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	28
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	29

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

Liite 2, Meluselvitys, Promethor, 2020

Liite 3, Kalajärven pohjavesiselvitys, Espoon kaupunki, 2005

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu Asemakaavan muutos (kartta määräyksineen), kaava-selostus liitteineen, piha- ja hulevesisuunnitelma sekä havainnekuvasarja.

OAS ja kaavan valmisteluaineisto, Kalajärvi IA 720111

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven keskustassa. Kyseisellä kiinteistöllä on viisi vuonna 1986 rakennettua kaksikerroksista luhtitaloa sekä muutamia talousrakennuksia. Alue rajautuu lännessä Niipperintiehen, etelässä Huurrepolkuun sekä idässä ja pohjoisessa oleviin viheralueisiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 959 m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kiinteistöllä 3 000 k-m² ja se on ylitetty 442 k-m²:llä. Kiinteistön eteläpuolella olevalla luhtitalojen tontilla on likimain sama rakennusoikeus.

Aivan suunnittelualueen kohdalla, Niipperintien vastapuolella, on ostoskeskus, joka sisältää muun muassa päivittäistavarakaupan, pizzerian ja apteekin.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella asuinrakennusten korttelialue (A) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 959 m². Rakennusoikeus on 6 000 k-m², joka vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta $e=0,67$. Rakennusoikeuden määrä nousee asemakaavan muutoksella 3 000 k-m².

1.3. Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta, joka on Espoon Asunnot Oy. Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 15.4.2016.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 26.9.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 24.10.-21.11.2016.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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 vähähiiliselä 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.

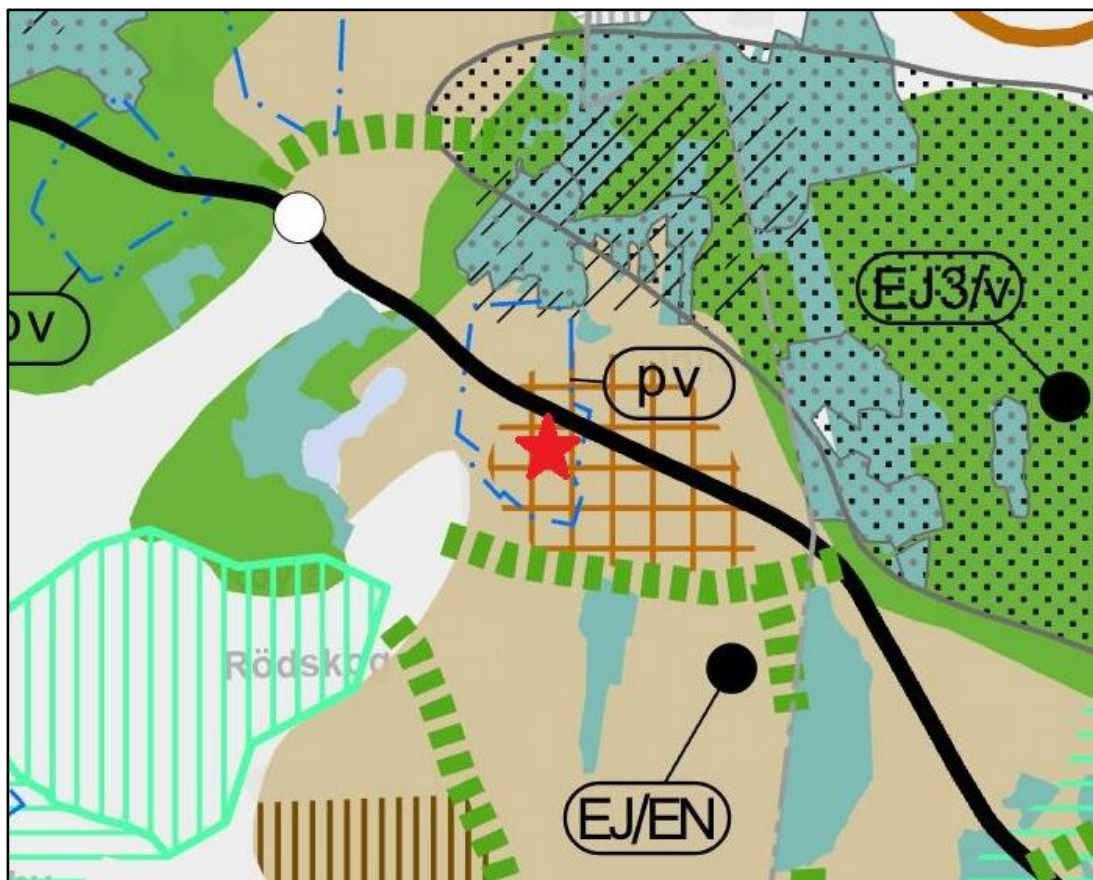
2.1.2. Maakuntakaava

Voimassa oleva:

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 vaihemaakuntakaavat täydentävät vahvistettua kokonaismaakuntakaavaa tiettyjen teemojen osalta.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä on suunnittelualue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (vaaleanruskea väri). Aluetta tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Tämän lisäksi Kalajärven keskuksen ympäristöön on osoitettu tiivistettävän alueen merkintä ruskealla raidoituksella. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Suunnittelualue kuuluu myös pohjavesialueeseen, joka on rajattu sinisellä katkoviivalla. Pohjavesialuetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.



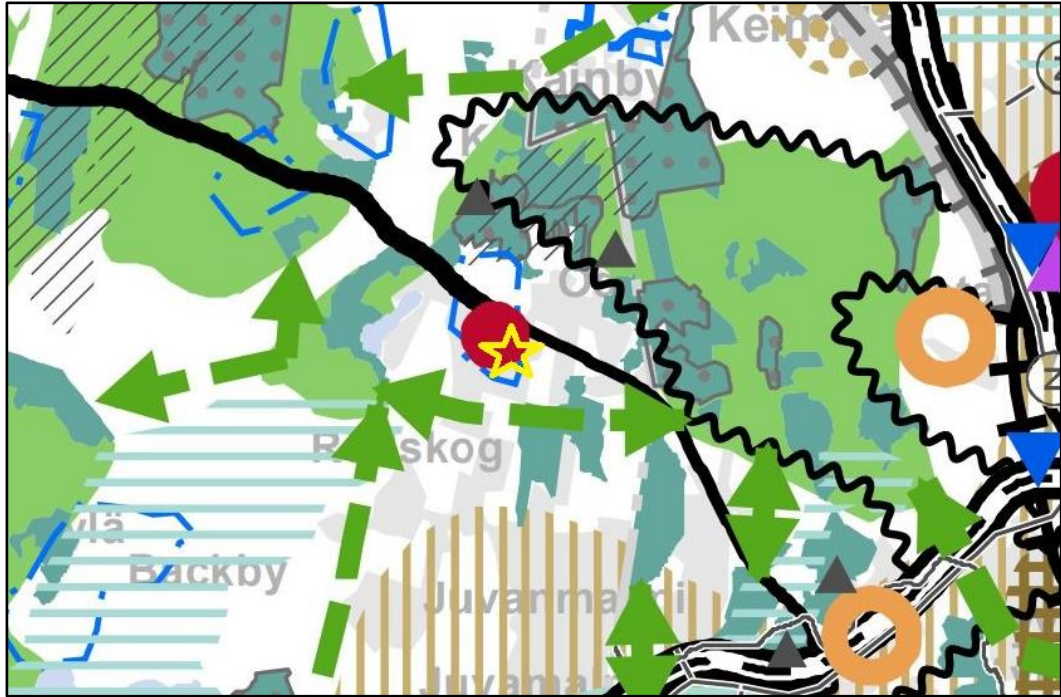
Kuva: Ote yhdistetystä voimassa olevasta Uudenmaan maakuntakaavasta (© Uudenmaan liitto). Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella tähdellä.

Vireillä oleva:

Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualueelle on punaisella ympyrällä osoitettu pieni keskustatoimintojen alue. Tällä merkinnällä osoitetaan pienet keskukset, jotka ovat kuntien hallinnollisia keskuksia tai asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Lisäksi kartalla on sinisellä katkoviivalla merkitty tunnettu pohjavesialue.

Alla ote vireillä olevasta maakuntakaavasta Uusimaa-kaava 2050.



Kuva: Ote vireillä olevasta Uudenmaa-kaava 2050:stä (© Uudenmaan liitto). Suunnittelualue on osoitettu kuvassa keltaisella tähdellä.

2.1.3. Yleiskaava

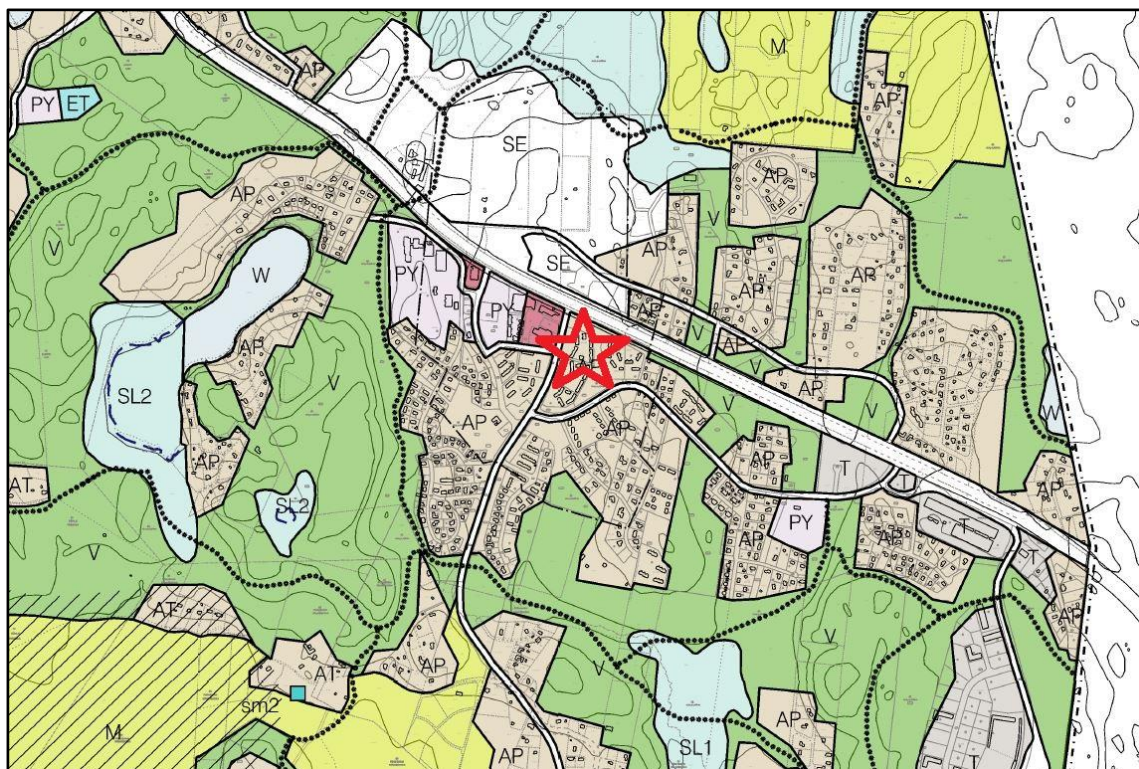
Voimassa oleva:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Suunnittelualue on yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Alue länsipuolella on keskustatoimintojen alueeksi (punainen) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) määritellyjä korttelialueita.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (© Espoon kaupunki). Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella tähdellä.

Vireillä oleva:

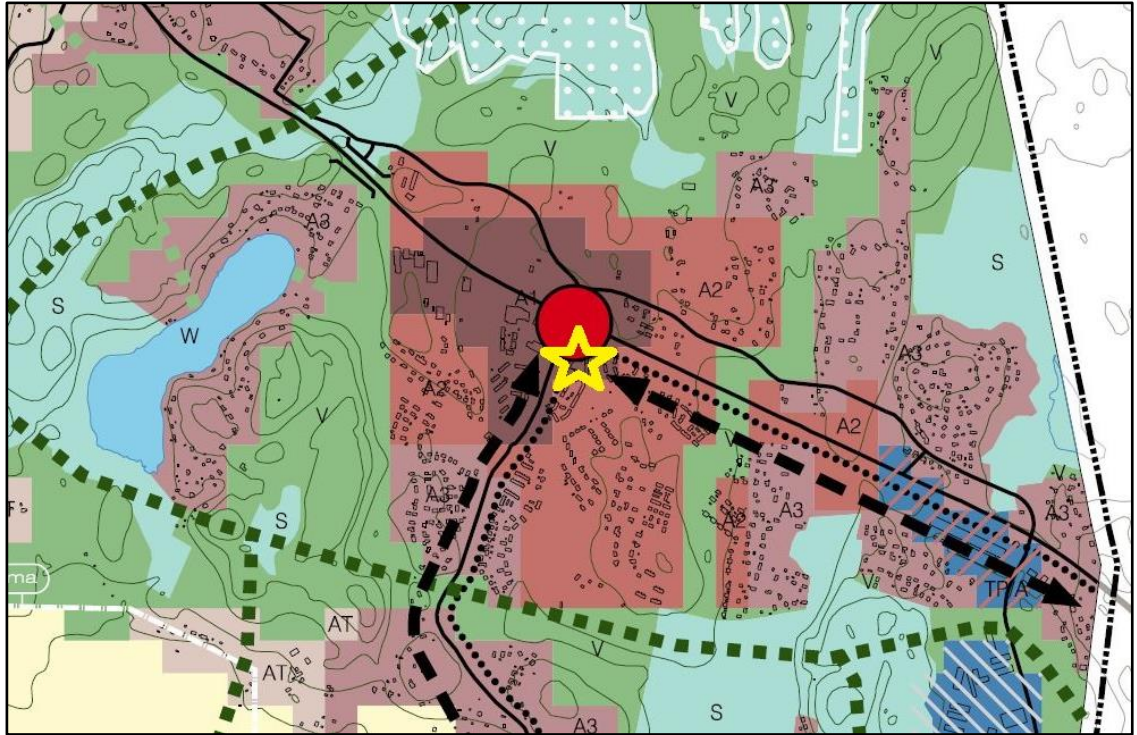
Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä syys-lokakuussa 2020. Yleiskaavan hyväksymiskäsittely on käynnissä kevään 2021 aikana.

Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueella limittyvät keskusalue (punainen ympyrä) ja asuntovaltainen alue A1 (tummanruskea). Kaava-alue sijaitsee siis hyvin lähellä kaavaehdotuksen mukaista Kalajärven kaupunkikeskuksen ydintä. Keskuksen kohde-merkinnän alueelle saa osoittaa keskusta soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Keskuksen kaupallisen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä.

A1-asuntoaluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään tiiviinä kaupunkimaisen rakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn, pyöräilyyn sekä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. A1-asuntoalueen korttelitehokkuus on pääasiassa $e=0,6-1,5$.

Alla ote vireillä olevasta yleiskaavasta.

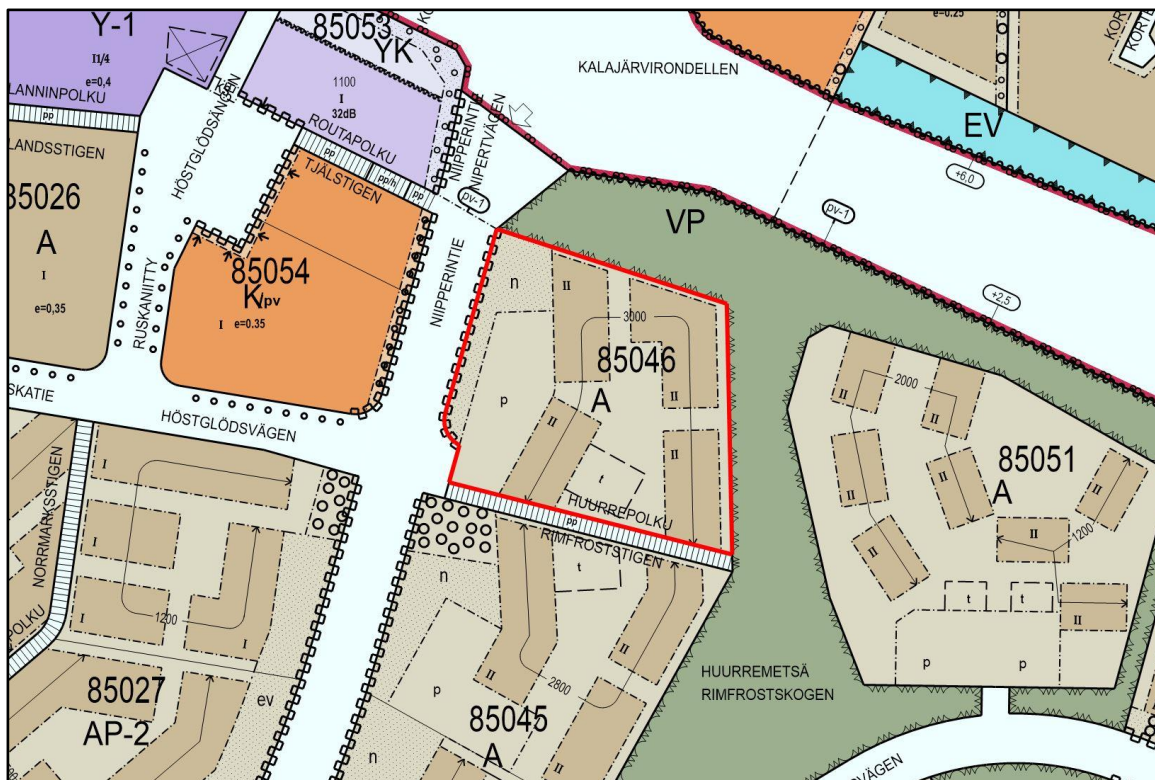


Kuva: Ote vireillä olevasta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaehdotuksesta. (© Espoon kaupunki). Suunnittelualue on osoitettu kuvassa keltaisella tähdellä.

2.1.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kalajärvi Ia, alue 720100 (lainvoimainen 14.1.1985).

Tontti on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Alueella on rakennusoikeutta 3 000 k-m² ja se saa olla sijoitettuna neljälle rakennusosalalle, joihin saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia varasto- ja yhteistiloja kuitenkin enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta. Asemakaavassa on tontille osoitettu myös pysäköintipaikka (p), ohjeellinen talousrakennusten rakennusala (t) sekä pääosin avoimena niittynä tai nurmikkona hoidettava korttelin osa (n).



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista (© 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

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako ja kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on muodostettu tonttijaon mukaisesti.

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

Kalajärvellä oleva suunnittelualue rajautuu lännessä Niipperintiehen, etelässä Huurrepolkuun sekä idässä ja pohjoisessa oleviin viheralueisiin. Lähialueen asuintontit sisältävät 1-kerroksisia rivitaloja sekä 2-kerroksisia luhtitaloja. Niipperintien vastapuolella on ostoskeskus, joka sisältää muun muassa päivittäistavarakaupan, pizzerian ja apteekin.

Suunnittelualue on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen käyttöön tulevia varasto- ja yhteistiloja enintään 15 % merkitystä rakennusoikeudesta.

Tontilla on viisi kappaletta vuonna 1986 rakennettua 2-kerroksista luhtitaloa sekä muutamia talousrakennuksia. Asuinrakennukset ovat tällä hetkellä huonossa kunnossa.

2.2.2. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu yhdestä tilasta, jonka omistaa Espoon kaupungin omistuksessa oleva vuokra-asuntoyhtiö Espoon Asunnot Oy.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

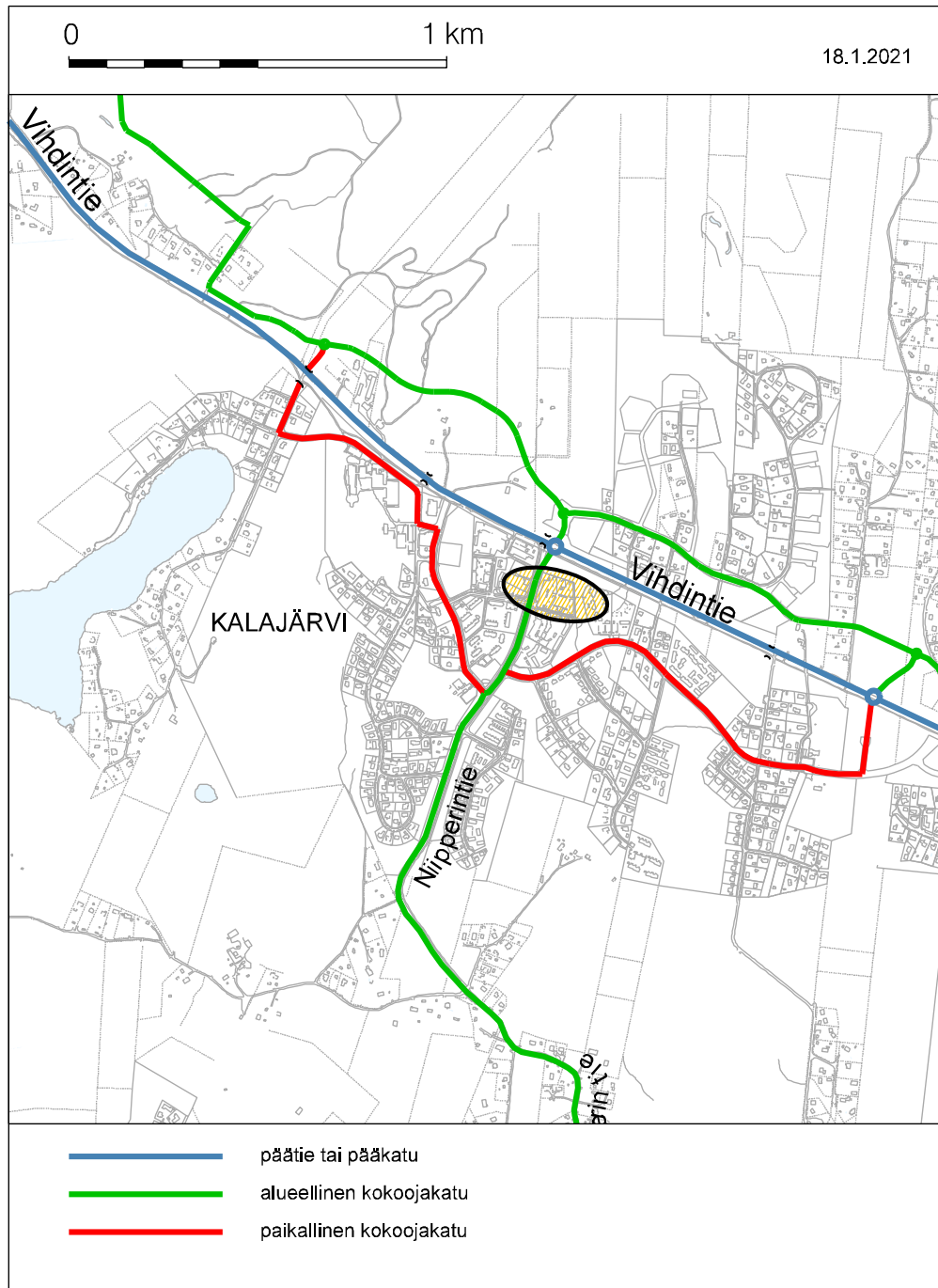
Suunnittelualue on Niipperintien pohjoisin asuinkortteli ennen Vihdintien risteystä. Tontti vastaa kokonaisuudessaan korttelia 85046. Tontilla sijaitsee viisi kappaletta 2-kerroksisia luhtitaloja, jotka on rakennettu vuonna 1986. Koko lähiympäristö on rakennettu voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue rajautuu liikenteellisesti pohjoispuolelta pääkatutasoiseen Vihdintiehen ja länsipuolelta Niipperintiehen, joka on luokitukseltaan alueellinen kokoojaku.

Niipperintien liikennemäärä vuonna 2019 suunnittelualueen kohdalla oli noin 3 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen pohjoispuolella Vihdintiellä liikennemäärä oli noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoden 2050 ennustetilanteessa Niipperintiellä liikennemäärä on noin 4 600 ja Vihdintiellä reilu 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

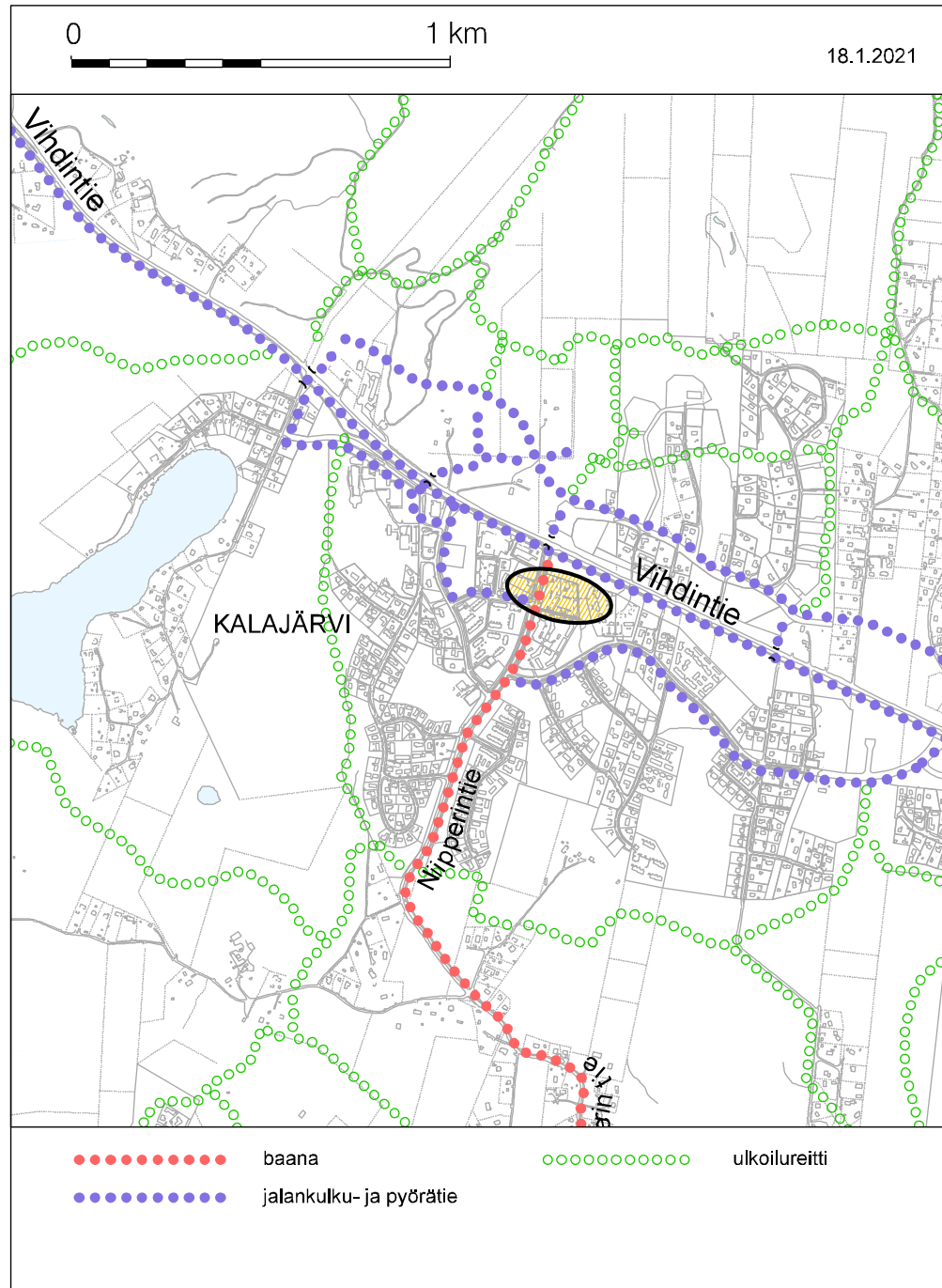


Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa (© Espoon kaupunki). Suunnittelualue ympyröity keltaisella.

Jalankulku ja pyöräily

Alueen pohjoispuolella kulkevan Vihdintien eteläpuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on pyöräilyn tavoiteverkossa vuodelle 2050 merkitty pyöräilyn seutureitiksi. Niipperintien molemmiin puolin kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, jolle pyöräilyn tavoiteverkossa on merkitty baanayhteystarve. Kaava-alueen eteläosa rajautuu ajantasaisessa asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattuun

Huurrepolkuun, joka jatkuu polkuyhteytenä suunnittelualueen itäpuolisen asuinkorttelin piha-alueelle ja siitä edelleen Isonkorventielle.

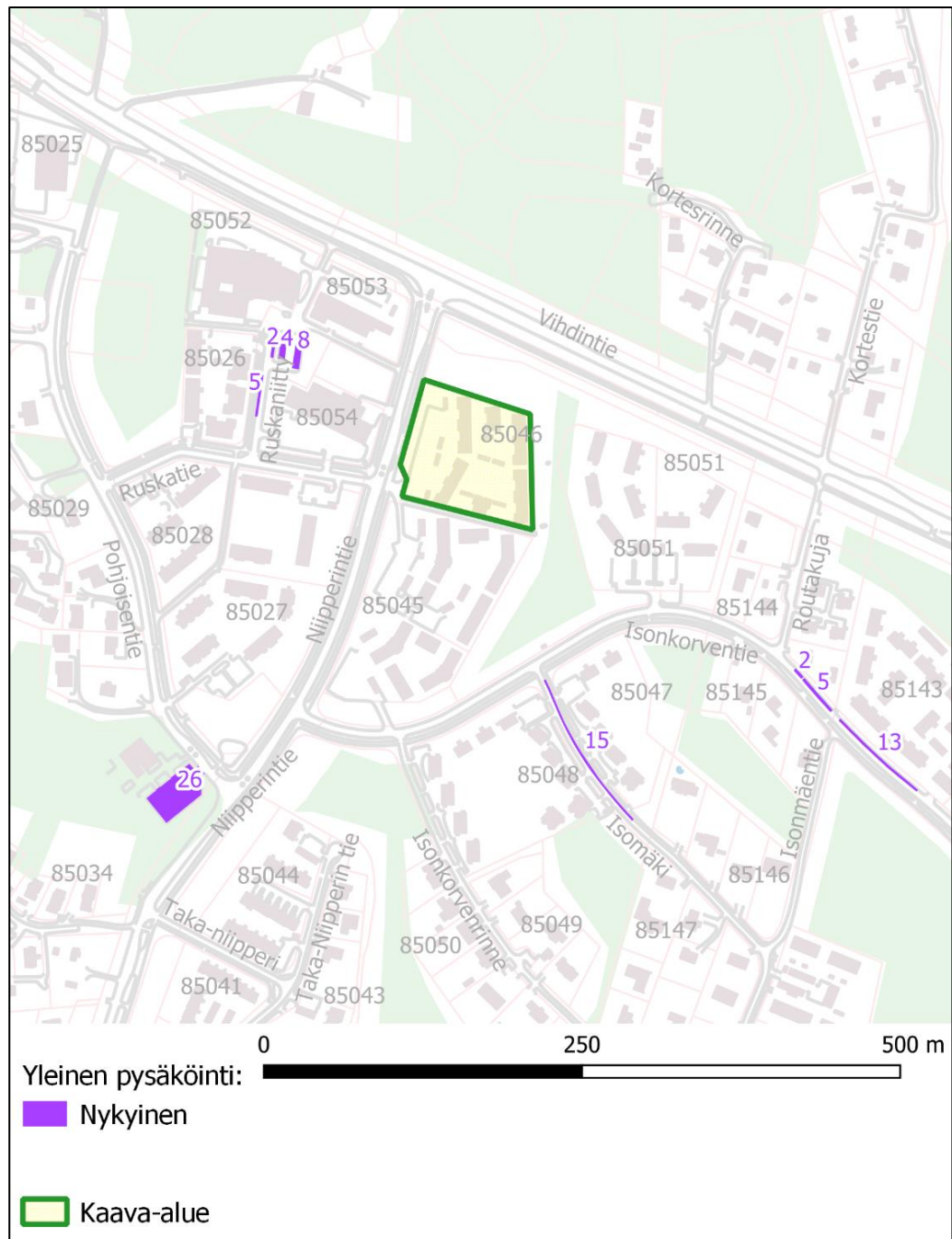


Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa (© Espoon kaupunki). Suunnittelualue ympäröity keltaisella.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen sisäinen liikenne on järjestetty tonttiliittymänä Niipperintieltä. Samaa liittymää Nupurintieltä käyttää myös kaava-alueen eteläpuoleisen korttelin 85045 pohjoisempi tontti numero 2.

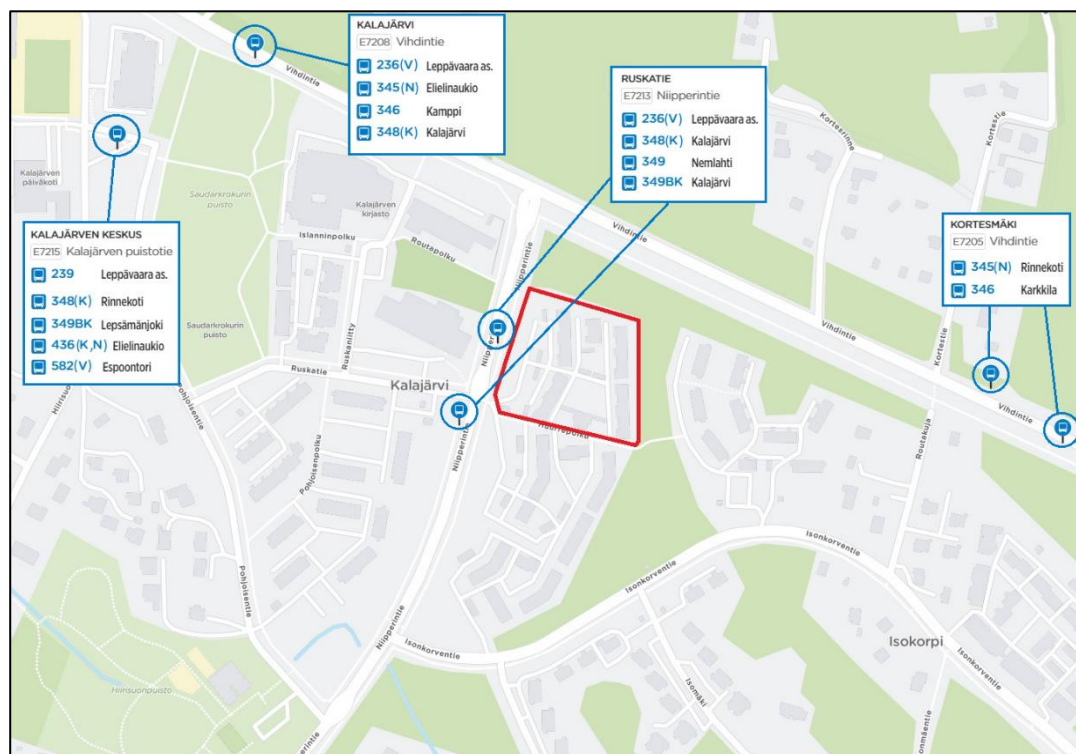
Pysäköinti on järjestetty tontilla maantasossa Niipperintien varressa ja sen suuntaisena pysäköintialueena. Lähimmät yleiseen pysäköintiin tarkoitetut alueet sijaitsevat alueen länsipuolella Ruskaniitty-kadulla (19 kpl), kaakkoispuolella Isomäki-kadun varressa (15 kpl) sekä lounaispuolella Pohjoisientien varressa olevan asukaspuiston yhteydessä (26 kpl).



Kuva: Yleisen pysäköinnin sijainti suunnittelualueen ympäristössä (© Espoon kaupunki).

Joukkoliikenne

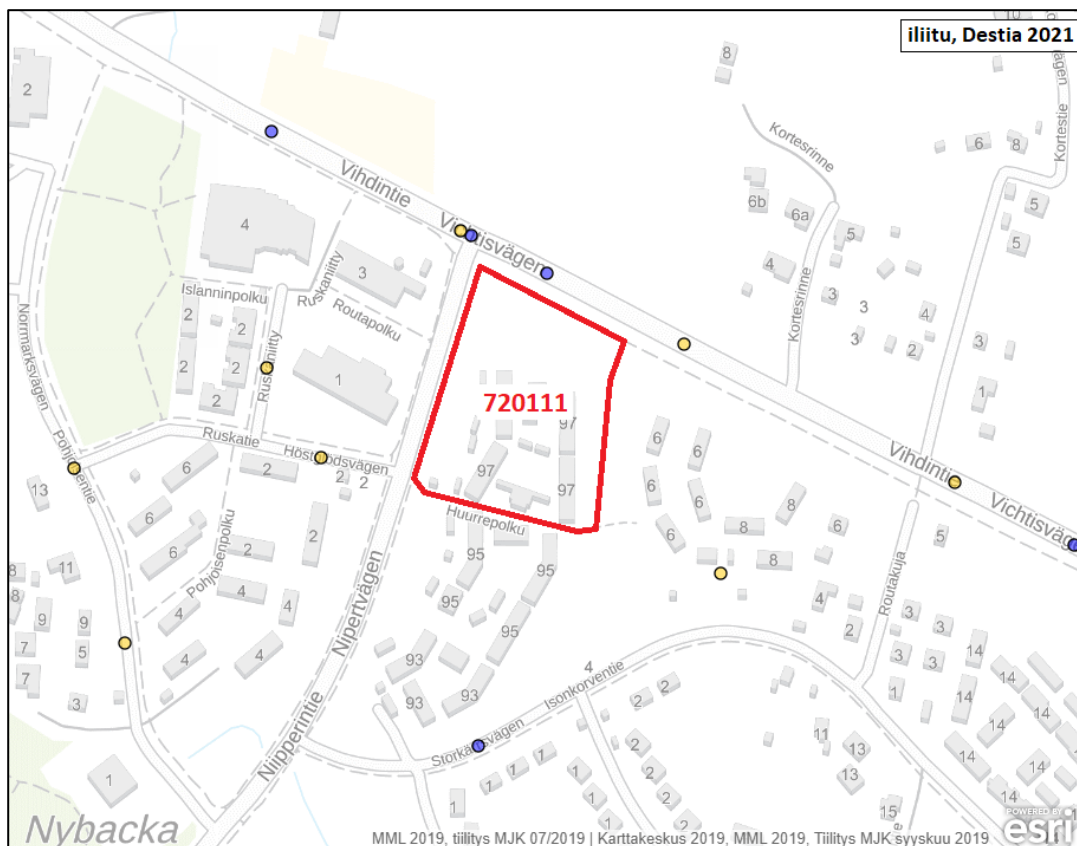
Suunnittelualueen ympäristössä on kohtalainen joukkoliikennetarjonta. Aivan suunnittelualueen länsipuolella on Ruskatie-niminen pysäkkipari, josta liikennöidään muun muassa Leppävaaran ja Rinnekodin suuntiin. Alla olevassa kuvassa näkyy lähistön muut pysäkit, ja niillä liikennöivät linjat. Kalajärven keskus -pysäkiltä on mahdollisuus päästä Leppävaaran lisäksi Espoon keskukseen ja, joko Vantaankosken tai Martinlaakson kautta, Helsinkiin. Vihdintien varren lähimmiltä pysäkkipareilta liikennöidään muun muassa Leppävaaraan, Serenaan, Lahnuksen koululle ja Vantaan kautta Helsinkiin.



Kuva: Joukkoliikenteen pysäkkien sijainnit ja niillä liikennöivät bussilinjat suunnittelualueen ympäristössä (© HSL 2021).

Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueen ympäristössä tapahtuneet liikenneonnettomuudet viimeisen 10 vuoden aikana (2010 – 2020) näkyvät alla olevassa kuvassa. Tiedot on kerätty Des-tian ylläpitämästä iLiitu-palvelusta. Aineistoissa ei ole yhtään onnettomuutta, joka olisi tapahtunut suoraan suunnittelualueella tai sen liittymässä Niipperintielle, vaan onnettomuudet ovat jakautuneet tasaisiksi yksittäisonnettomuuksiksi lähikaduille. Suurin kasautuma on Niipperintien ja Vihdintien liittymässä, mutta sekään ei kolmella liikenneonnettomuudella 10 vuoden aikana ole kovin merkittävä liikenneturvallisuuden kannalta.



Kuva: Liikenneonnettomuudet suunnittelualueen ympäristössä viimeisen 10 vuoden (2010 – 2020) aikana (iLiitu, © Destia 2021).

Palvelut

Suunnittelualueen lähimpään kouluun, Kalajärven yhtenäiskouluun (luokat 1-9), on matkaa noin 500 metriä. Koulun vieressä sijaitsevat myös lähimmät päiväkotipalvelut. Lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Rödskog skola, luokat 1-4) on matkaa noin 5 kilometriä. Lähin espoolainen lukio on Leppävaaran lukio.

Espoon kaupungin Kalajärven palvelutori sijaitsee vain 200 metrin päässä suunnittelualueelta. Palvelutorilta löytyy useita julkisia palveluja, esimerkiksi terveysasema, neuvola, hammashoitola, kirjasto ja kaupungin palvelupiste.

Lähin päivittäistavarakauppa on Niipperintien toisella puolella, 50 metrin päässä. Lähin postin palvelupiste on noin 2 kilometrin päässä, Vihdintien ja Lahnuksentien risteyksessä sijaitsevalla huoltoasemalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Tontille on liitetty vesi-, jätevesi-, hulevesi-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen maasto on tasainen. Maanpinnan korot vaihtelevat välillä +45.1-+44.8. Maaperä on savea. Alue rajautuu idässä ja pohjoisessa metsäisiin puistoalueisiin. Puistoalueilla kulkee avo-ojia korttelia ympäröiden. Avo-ojista puistoalueen vedet johduvat katuverkoston hulevesiputkiin.

Kaava-alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Kalajärvelle on tehty Kalajärven pohjavesiselvitys vuonna 2005, jonka mukaan alue sijoittuu pohjavesialtaan alueelle. Alueelle on annettu suosituksia, jotka on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Pohjavesiselvityksen suositusten ajantasaisuus on tarkistettu ELY-keskukselta.

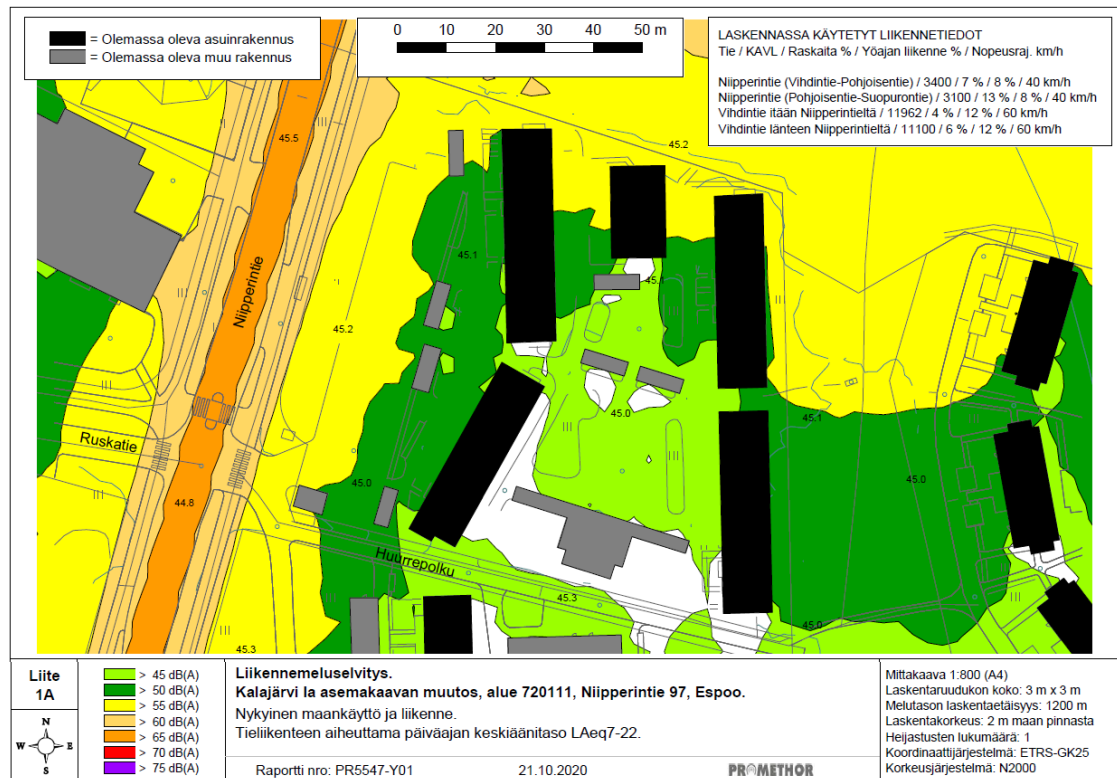
Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä tiedossa olevia luontoarvoja. Alueen nykyinen kasvillisuus koostuu piha-alueen istutuksista. Alueella on puita, pensaita ja nurmea.

2.2.5. Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee melualueella, johon kantautuu nykytilanteessa liikennemelua Vihdintieltä ja Niipperintieltä. Liikennemelu on suurimmillaan tontin pohjois- ja länsipuolella 55 - 60 dB:n tuntumassa. Ulko-oleskelualueet jäävät pääasiassa kokonaan alle vaaditun 55 dB:n ohjearvon. Tontin keskiosassa melutaso on noin 45 - 50 dB ja eteläpuolella alle 45 dB.



Kuva: Nykyinen melutilanne suunnittelualueella (© Promethor 2020).

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollis-
tamalla kerrostalorakentaminen ja nostamalla sekä rakennusoikeutta että suurinta
sallittua kerroslukua. Kaava-alue sijaitsee Kalajärven kaupunkikeskuksessa.

3.2. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.10.-21.11.2016.
Aineistosta jätettiin 1 lausunto ja 12 mielipidettä. Lausunnossa haluttiin kiinnittää huo-
miota pohjaveden laadun ja antoisuuden säilyttämiseen, joita vaalitaan mm. rakenta-
misaikaisten pohjaveden hallinta- ja laaduntarkkailusuunnitelmin.

Mielipiteissä keskeisimmät huolenaiheet liittyivät asemakaavoituksen vastaavuuteen
tulevan yleiskaavan ja Kalajärven alueen laajemman suunnittelun kanssa sekä

kiinteistölle sallittavan rakentamisen kokoon ja soveltuvuuteen ympäristöönsä. Lisäksi haluttiin tuoda esille huoli pohjavesialueelle rakentamisesta sekä liikenneyhteyksien ja pysäköintialueiden riittävydestä kasvavalle asukasmäärälle.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutos vastaa maakuntakaavallisia sekä pääosin yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Kaavamuutoksessa huomioidaan vireillä olevan yleiskaavan tavoite Kalajärven keskuksen kehittämisestä. Asemakaavan muutoksella kehitetään olemassa olevaa aluetta ja tuetaan kaupungin tavoitteita yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä, ottaen huomioon alueen nykyinen luonne.

Asemakaavan muutoksella asuinrakennusten korttelialue (A) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueen rakennusoikeutta sekä suurinta sallittua kerroslukua nostetaan.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 8 959 m².

Kokonaiskerrosala on 6 000 k-m², joka laskennallisesti vastaa rakennustehokkuutta $e=0,67$.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 3 000 k-m².

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Suunnittelualueen käyttötarkoituksmerkintä on asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa on kolme rakennusala, joille kullekin on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV). Yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta 0.67.

Rakennusten massoittelemun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tiloja, talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja, väestönsuojatiloja sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Kaavassa on osoitettu kaksi pysäköintialuetta, toinen Niipperintien puolelle, toinen tontin eteläosaan. Ajoliikenne molemmille pysäköintialueille tapahtuu samasta, tontin lounaiskulmassa sijaitsevasta tonttiliittymästä. Niipperintien ja sen vieressä olevan pysäköintialueen väliin on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Rakennusalojen keskelle määritetty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan tärkeää pohjavesialuetta. Se on osoitettu kaavamerkinnällä ja siihen liittyvillä kaavamääräyksillä. Pihan yleisilmeen tulee olla vehreä.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne tulee kulkemaan alueelle nykytilanteen mukaisesti Niipperintien tonttiliittymästä, joka tulee pysymään paikallaan. Tonttiliittymä ohjaa ajoneuvoliikenteen tontin länsi- ja eteläosaan, jossa uudet pysäköintialueet sijaitsevat.

Uusi rakennusoikeus tuottaa *liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -oppaan mukaan noin 120 automatkaa vuorokaudessa nykyisen 60 automatkan sijaan, joten liikennemäärä tulee kaksinkertaistumaan tulevaisuudessa. Suurin vaikutus lisääntyvällä liikennemäärällä on aamuhuipputunnin aikana, jolloin noin 10 % ajoneuvoista pyrkii tontilta Niipperintielle. Tämä tarkoittaa keskimäärin 12 ajoneuvoa tunnin aikana, eli yhtä ajoneuvoa viidessä minuutissa.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tulevat pysymään tonttia ympäröivällä liikenneverkolla ennallaan. Tontin länsiosaan on pihasuunnitelman mukaisesti osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka yhtyy olevaan Niipperintien varren yhdistettyyn jalankulku- ja pyörätiehen. Suunnittelualueen eteläpuolelle rajoittuvaan Huurrepolkuun osoitetaan myös jalankulun ja pyöräilyn reittiyhteydet tontilta. Polkupyöräpysäköintiä varten on tontilla varattu katosvarauksia, joiden tarkemmat sijainnit ja koot tarkentuvat suunnittelun yhteydessä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tontin sisäinen liikenne tukeutuu Niipperintiehen ja nykyiseen tonttiliittymään. Pysäköintialueet sijaitsevat tontin länsi- ja eteläosassa. Kulku pysäköintialueille haarautuu tontin lounaisosasta heti tonttiliittymän jälkeen.

Tontin rakennukset ja piha-alueet on sijoitettu niin, että pelastus- ja huoltoajoneuvojen on mahdollista kiertää tontti sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Muuta liikennettä ei ole pysäköintialueiden sijoittelun vuoksi tarpeen sisäpihalle ohjata. Syväkeräyspisteet on osoitettu tontin etelärajalle, jossa jäteauton pysäköinti on mahdollistettu sisäistä ajoneuvoliikennettä haittaamatta.

Pysäköinti on järjestetty maantasossa pysäköintikentällä tontin länsi- ja eteläosassa sekä kolmella pitkäaikaispaikalla tonttiliittymän ja jätekeräyspisteen välissä. Tontin länsiosassa pysäköintipaikkoja on osoitettu 48 kappaletta ja eteläosassa 20 + 3 kappaletta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään:

- kerrostalot 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto.

Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Alueen ympäristössä on yleistä pysäköintiä nykytilanteessa riittävästi, eikä uusille yleisille pysäköintipaikoille näin ollen ole välttämätöntä tarvetta. Yleisten autopaikkojen määrän erotus laskennalliseen optimitilanteeseen on alueella 20 autopaikkaa yli tarpeen.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

HSL:n hallituksen vuonna 2020 hyväksymän Hämeenlinnan ja Vihdintien linjasto-suunnitelman mukaan uutena linjana Kalajärven alueelle on tulossa linja 584 Aviapolis – Kalajärvi. Linja kuuluu niin sanottuihin peruslinjoihin, joiden vuoroväli on maanantaista sunnuntaihin noin 20 – 30 minuuttia. Uusi linja 584 tulee korvaamaan linjan 436. Muita muutoksia alueen joukkoliikennetarjontaan ei ole tiedossa.

Esteettömyys

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan erittäin tasainen ja esteettömät kulut on helppoa järjestää niin ympäröivältä liikenneverkolta tontille kuin tontin sisälläkin.

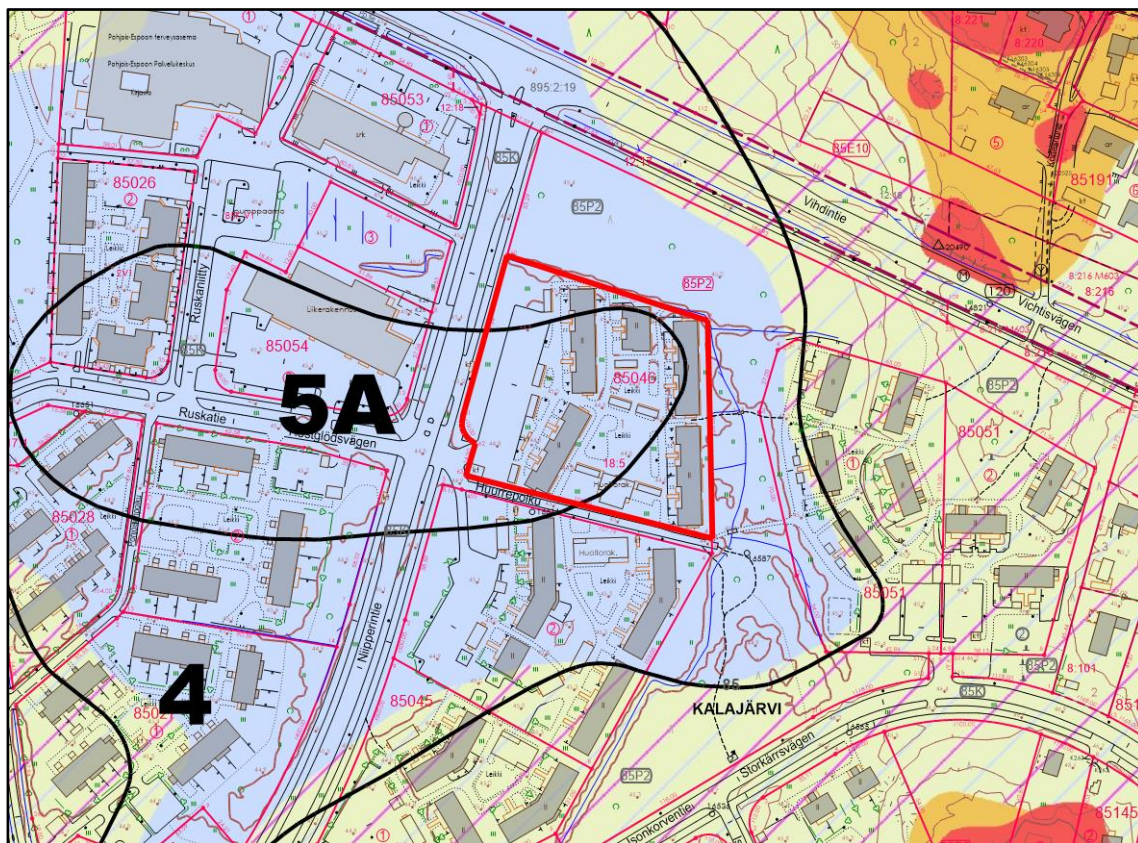
4.3.3. Palvelut

Asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen palveluihin. Kasvavan asukasmäärän myötä lähialueen palvelujen käyttötarve ja kysyntä kasvavat hieman.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

Alueen maaperä on savea (sininen väri). Rakennettavuusluokituksestaan maaperä on pääosin erittäin vaikeasti rakennettavaa (5A) sekä osin vaikeasti rakennettavaa (4) syvää pehmeikköä.



Kuva: Ote maaperäkartasta (© Espoon kaupunki).

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavassa määritellään korttelialueen piha-alueiden luonnetta ja vehreyttä. Kaava-alueen pihan ilmeen tulee olla vehreä. Piha on maanvarainen, joten sille on määrätty istutettavaksi suureksi kasvavia puita. Pihatilaa tulee jäsenellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Piha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta huolimatta, eikä tontteja saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata pensasaidoin.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelu-
alueina tai pysäköintiin, on istutettava. Virkistysalueisiin rajautuvien tonttien ja tontin-
osien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luon-
nollisesti viereiseen viheralueeseen.

Alue on pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista, sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Hulevedet tulee käsitellä ja johtaa niin, etteivät likaiset hulevedet vaaranna pohjaveden laatua.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

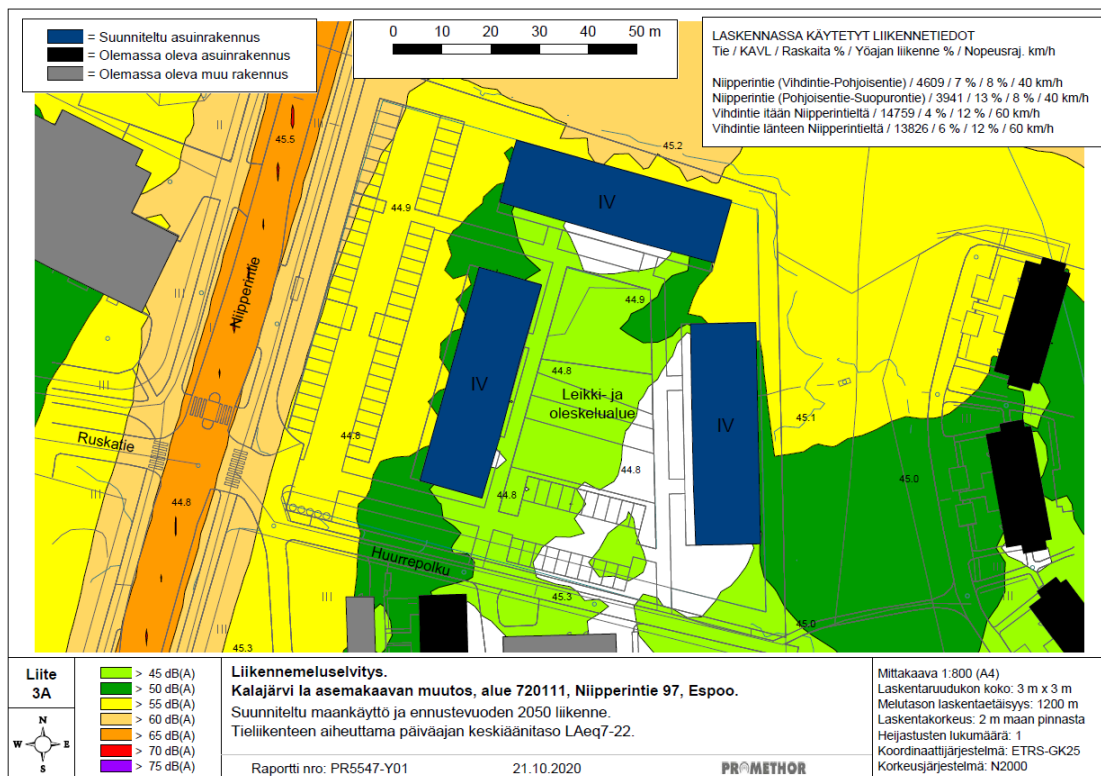
4.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle tehtiin kaavatyön aikana meluselvitys (Promethor 2020), jossa selvitettiin uuden maankäytön mukaisen rakentamisen ja leikki- ja ulko-oleskelualueiden sijoittamista suhteessa tulevaisuudessa kasvaviin liikennemääriin ja sitä kautta mahdollisesti kasvavaan liikennemeluun. Meluselvityksen mukaan liikennemäärien kasvusta johtuva melutasojen nousu alueella on 1 dB nykytilanteeseen verrattuna.

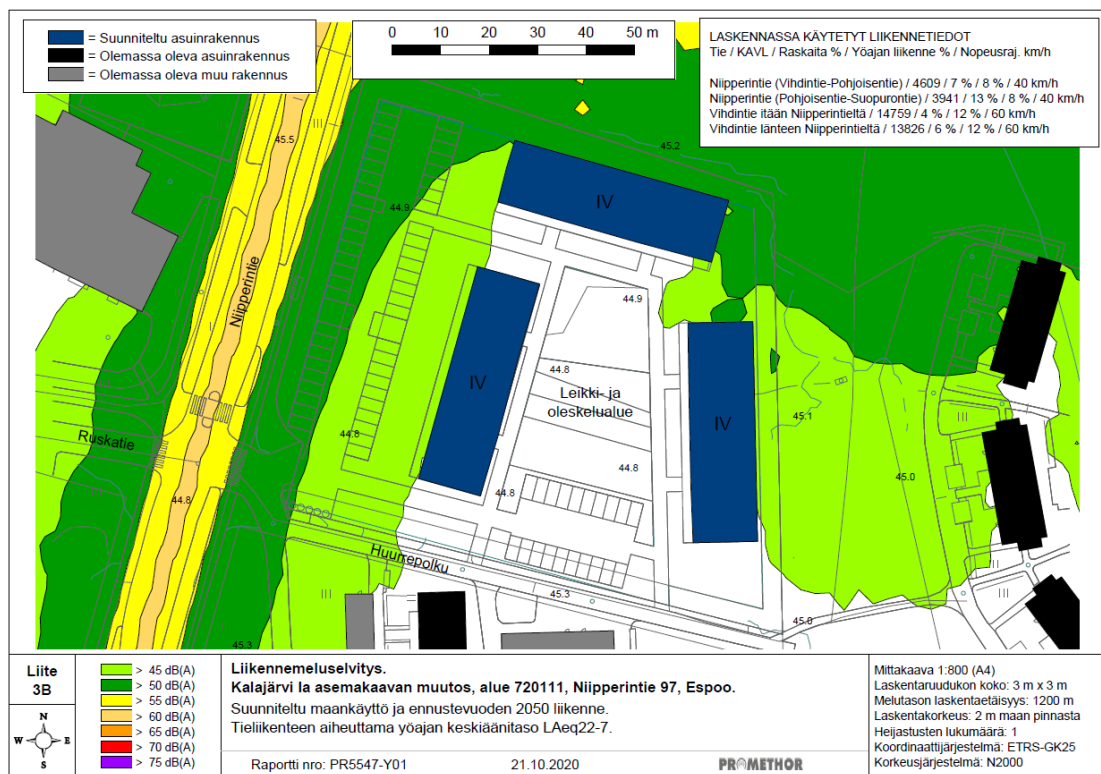
Alla olevissa kuvissa on esitetty suunnittelualue uudella maankäytöllä ennustetilanteessa vuonna 2050 sekä päivä- että yöajan tilanteessa. Meluselvityksen mukaan asuinrakennusten sijoittelun ansiosta sekä päiväajan ohjearvo (55 dB) että yöajan ohjearvo (50 dB) täyttyvät alueen leikki- ja oleskelualueella.

Meluselvityksessä tutkittiin myös ennusteliikenteen aiheuttamaa melua rakennusten julkisivuihin sekä parvekkeille. Meluselvityksen mukaan asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on 2 dB:n varmuusvaran sisältäen suurimmillaan 28 dB. Tämän tasoinen vaatimus täyttyy tavanomaisella julkisivurakenteella. Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille. Julkisivuun kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ollessa suurimmallaan 61 dB, on parvekkeiden ääneneristävyysvaatimus suurimmillaan 6 dB.

Meluselvitys on tämän kaavaselostuksen liitteenä (liite 2).



Kuva: Liikennemelun aiheuttama päiväajan keskiäänitaso uudella maankäytöllä ennustevuonna 2050 (© Promethor 2020).



Kuva: Liikennemelun aiheuttama yöajan keskiäänitaso uudella maankäytöllä ennustevuonna 2050 (© Promethor 2020).

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jolla asuinrakennusten ja muiden meluherkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Noin kilometrin päässä alueen pohjoispuolella vastaava ääneneristävyysvaatimus on 35 dB.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia alueen liikenteeseen toimivuuden tai turvallisuuden kannalta. Suunnitelmien mukainen maankäyttö kaksinkertaistuu nykytilanteeseen verrattuna, joten myös liikennemäärät tontilla tulevat kaksinkertaistumaan. Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaan mukaan uusi rakennusoikeus tuottaa noin 120 ajoneuvoa vuorokaudessa, jonka vaikutukset ovat suurimmillaan aamuhuipputunnin aikana. Tällöin keskimäärin noin 10 % ajoneuvoliikenteestä lähtee tontilta Niipperintielle, joka tarkoittaa noin 12 ajoneuvoa huipputunnin aikana, eli yhtä autoa kerran viidessä minuutissa.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon

Uusien pihajärjestelyjen ja rakentamisen massoittelun johdosta suurin osa nykyisestä kaava-alueen kasvillisuudesta ei pysty säilymään. Kaavassa kuitenkin määrätään piha-alueiden vehreydestä ja istutuksista sekä luontevasta liittymisestä ympäristöön.

Alue on pohjavesialuetta. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista, sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Hulevedet tulee käsitellä ja johtaa niin, etteivät likaiset hulevedet vaaranna pohjaveden laatua. Hulevesiä tulee myös viivyttaa Espoon hulevesiohjelman mukaisesti korttelialueella ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkostoon.

Vaikutukset maisemaan

Korkeampi rakentaminen tiivistää alueen ilmettä. Pysäköinti sijoittuu lähemmäs katu-alueita ja istutettava alueen osa kaventuu. Kadun ja pysäköintialueen välille on kuitenkin määrätty istutettava alueen osa. Kaavassa edellytetään istuttamaan alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin. Lisäksi piha-alueen tulee liittyä luontevasti pohjoisen ja itäalueen viheralueisiin.

5.4. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Uudet asuinkorttelit liitetään liikenteellisesti ja kunnallisteknisesti Niipperintiehen.

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. Tonttiliittymän rakentamisen osalta toteutuksesta vastaa kaupunkiteknikan 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 24.10. – 21.11.2016.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut asemakaavainsinööri Juha Miettinen. Suunnittelussa on ollut mukana myös suunnitteluinsinööri Markus Pasanen ja maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- 15.4.2016 kaavamuutoshakemus vastaanotettiin.
- 26.9.2016 kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- 24.10.-21.11.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 12 mielipidettä.
- 28.4.2021 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen
Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja