

Tervetuloa asukastilaisuuteen!

Kalajärvi I A, asemakaavan muutos
16.6.2021

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Anna palautetta
tilaisuudesta:
[http://bit.ly/Palaute
Kalajärvi](http://bit.ly/PalauteKalajärvi)

Ohjelma

17:00

Tilaisuuden aloitus, Juha Miettinen, asemakaavainsinööri

Alkusanat, Liisa Kivekäs, kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen

Asemakaavaprosessi ja Kalajärven kaavaehdotuksen esittely, Juha Miettinen

Kaavahankkeen tausta, Jaana Hellinen, Espoon Asunnot

Piha- ja hulevesisuunnitelma, Minna-Maija Sillanpää, maisema-arkkitehti

Liikenne- ja melutilanne, Markus Pasanen, liikennesuunnittelija

Kysymyksiä ja vapaata keskustelua

Yleiskaavatilanne ja Kalajärvi-Viiskorpi maankäytön tarkastelu, Seija Lonka, yleiskaavasuunnittelija,
Ruusu Vilokkinen, yleiskaavasuunnittelija ja Venla Salomaa, yleiskaavaharjoittelija

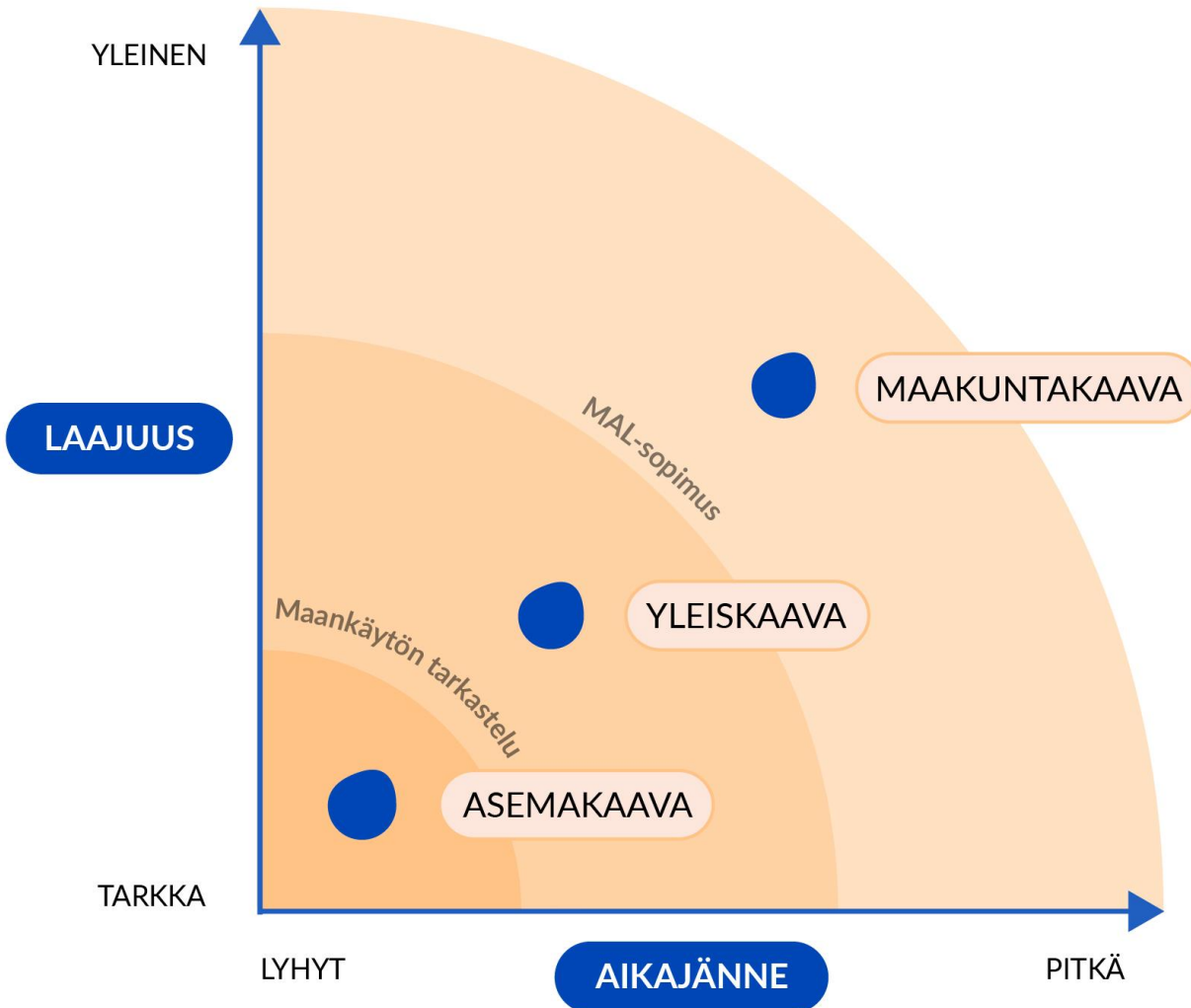
Pysähdyksissä olevien asemakaavojen eteneminen, Christian Ollus, aluearkkitehti

Yhteenveto, Liisa Kivekäs

19:00

Tilaisuus päättyy

Suunnittelua eri tasoilla



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Valtioneuvosto päättää
- Tavoitteena varmistaa valtakunnallisesti merkittävät asiat

Maakuntakaava

- Koko maakunnan alueidenkäyttö
- Tärkeimmät kehityskohteet

Yleiskaava

- Yleispiirteinen, pitkän aikavälin suunnitelma
- Koko kaupunki tai osa siitä

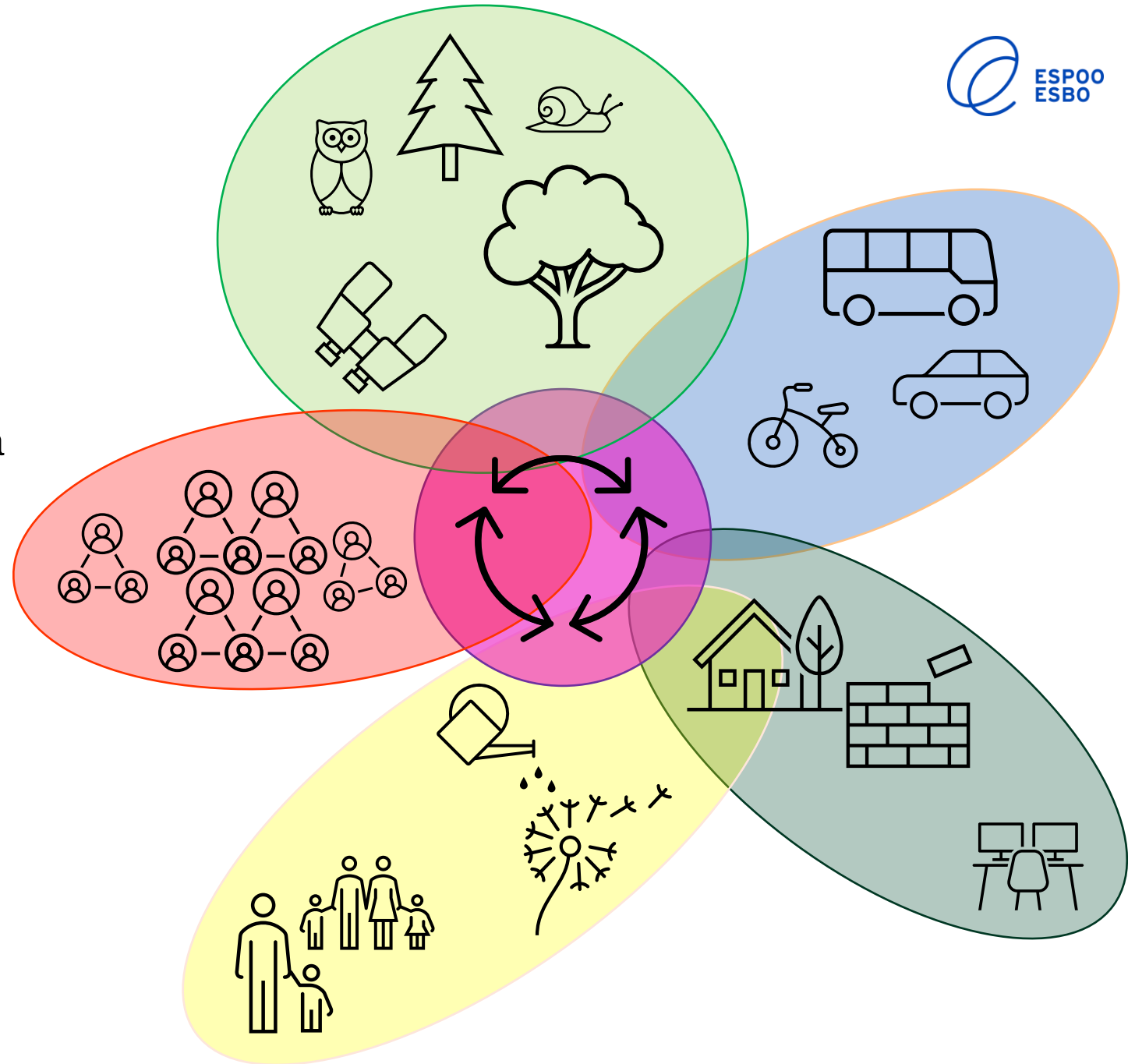
Asemakaava

- Tarkin kaavataso
- Maankäyttö ja rakentaminen esimerkiksi korttelin tasolla.

Asemakaava

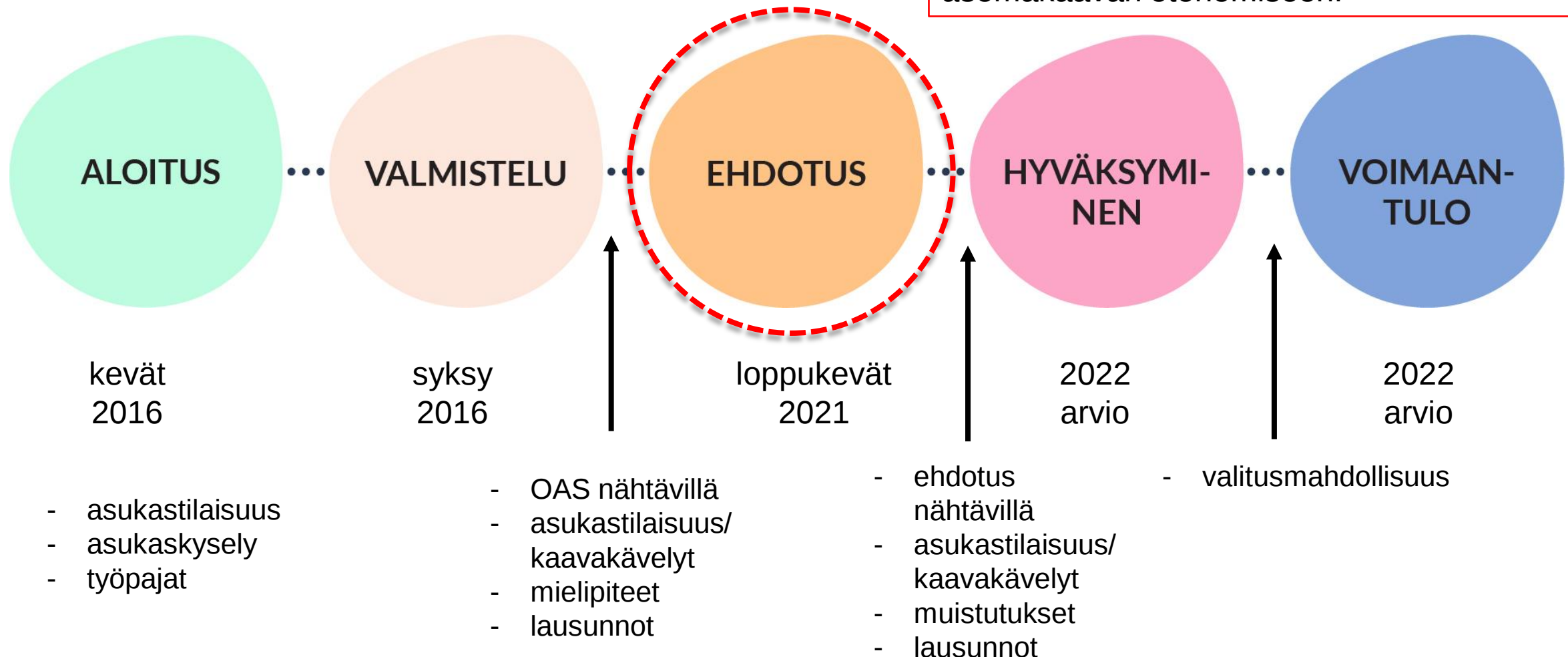
Asemakaava on maankäytön kehittämistä ja rakentamista varten laadittu yksityiskohtainen suunnitelma, joka vaaditaan kaupunkimaista rakentamista varten.

- Kaavasta ilmenee mitä (esim. asumista) kaavaan merkitylle alueelle saa rakentaa ja kuinka paljon. Kaavassa esitetään myös esimerkiksi viher-, suojelu- ja liikennealueet ja usein kaava sisältää vielä yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamistavasta.
- Lopputulos on aina kompromissi.
- Kun alueella on voimassa oleva asemakaava, sen mukaisesti voi hakea rakentamiselle rakennuslupaa rakennusvalvontakeskukselta.



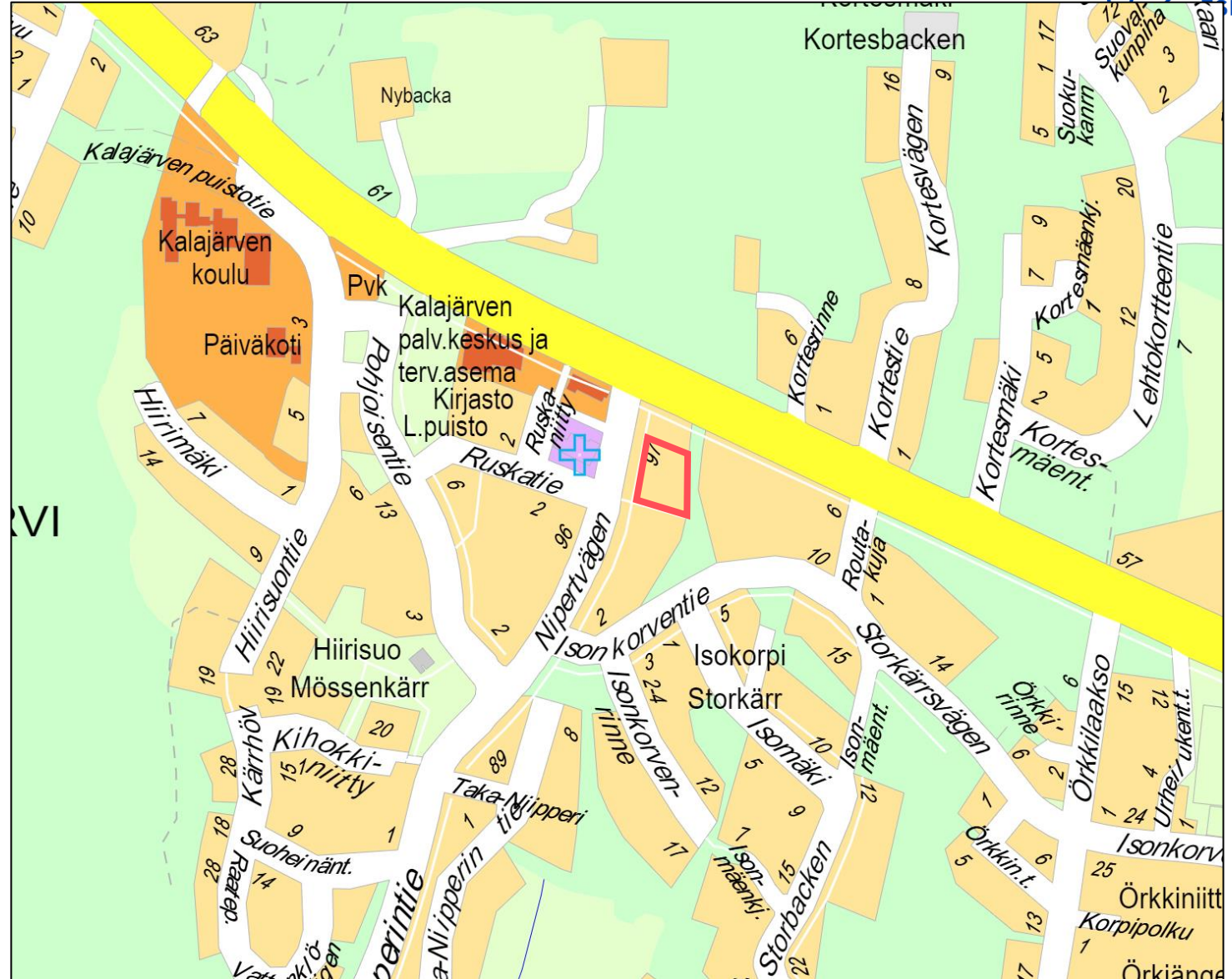
Asemakaavoituksen eteneminen

Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan voimaantulon aikataulu vaikuttaa asemakaavan etenemiseen.



Asemakaavan muutos Kalajärvi I A

- Osoite Niipperintie 97, Niipperintien ja Vihdintien risteyksen tuntumassa
- Kiinteistön omistaa Espoon Asunnot Oy
- Kiinteistön koko 8 959 m²
- Tontilla on viisi 2-kerroksista luhtitaloa, huoltorakennus sekä varastotiloja



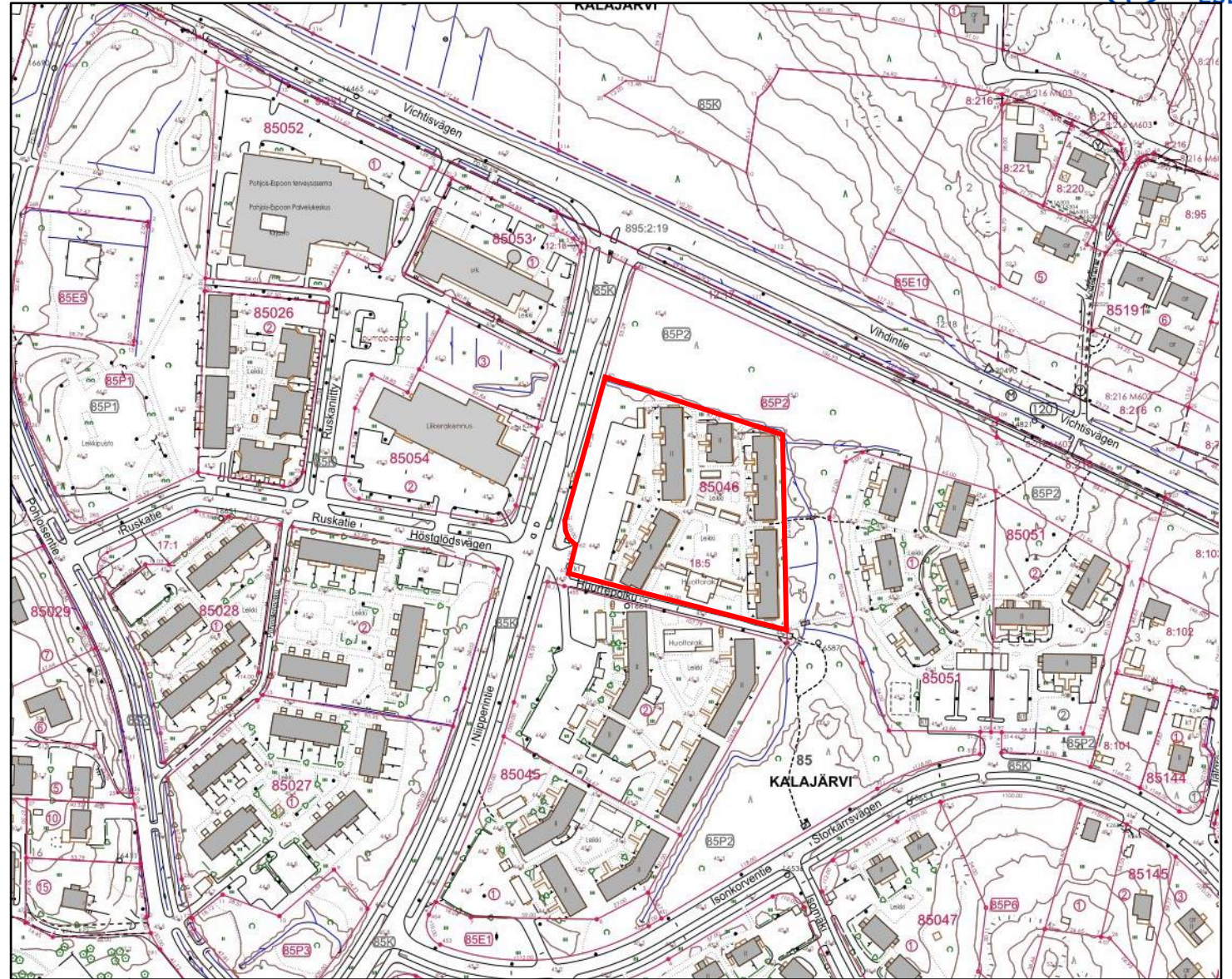
Espoon Asunnot, Niipperintie 97

- Kohde valmistunut 1986
- Perustettu kuivakuorikerroksen varaan, rakentamisen aikaan paalutus kielletty pohjavesialueella sijainnin vuoksi > perustukset painuvat, lähes mahdotonta peruskorjata
- Haetun kaavamuutoksen myötä tontille saadaan lisärakennusoikeutta ja enemmän uusia asuntoja purettavien tilalle



Asemakaavan muutos Kalajärvi I A

- Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli kiinteistönomistajalta Espoon kaupungille 15.4.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.10.-21.11.2016
- Sen aikana saatiin 13 mielipidettä ja lausuntoa, jotka koskivat rakennusten korkeutta ja soveltuvuutta ympäristöön, asema- ja yleiskaavoituksen yhteistahtisuutta sekä huolta pohjavesistä ja liikenneratkaisusta.



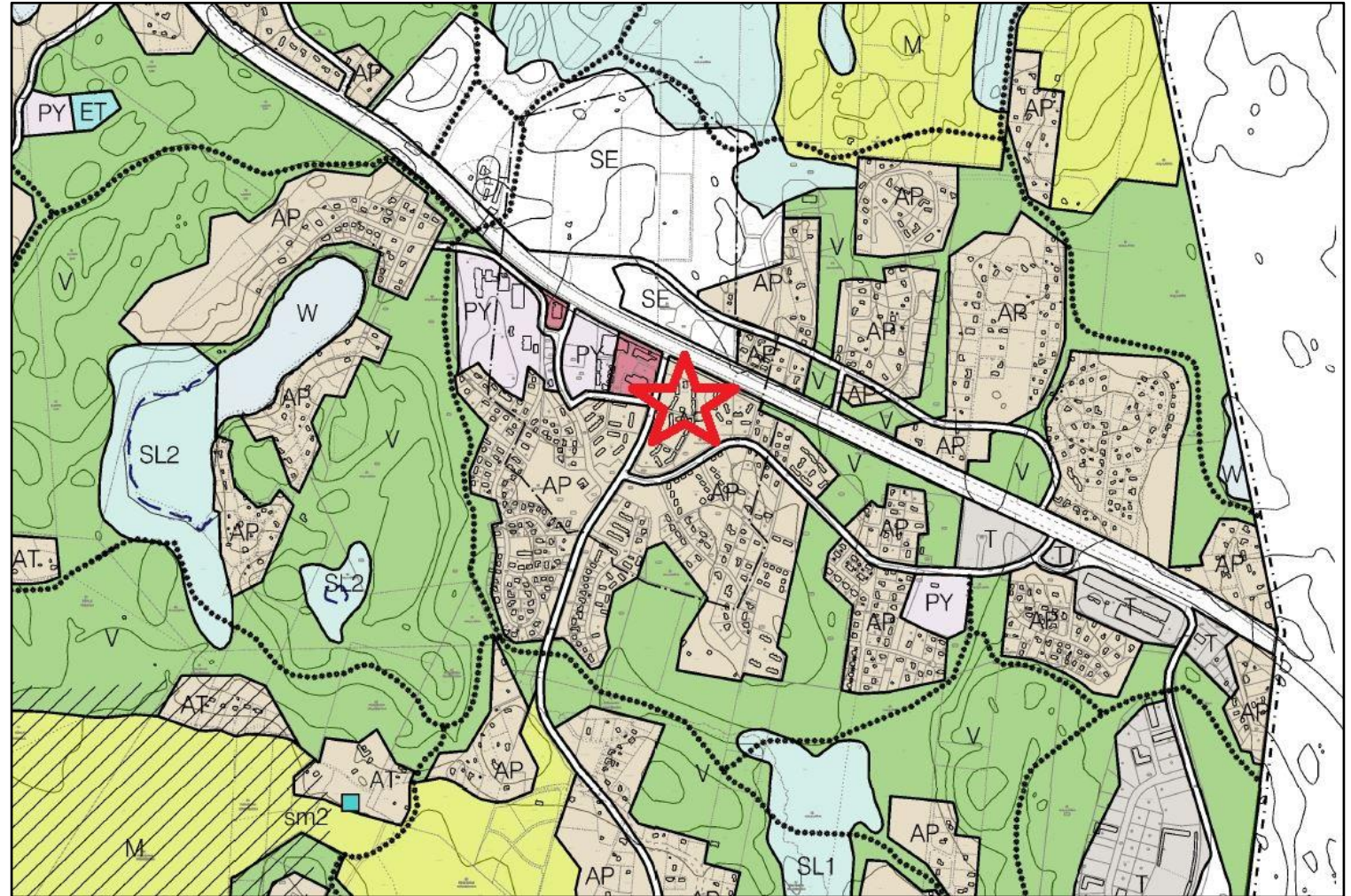
Maakuntakaavatilanne

- **Taajamatoimintojen alue (vaaleanruskea väri):** asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä niihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alue
- **Tiivistettävä alue (ruskea raidoitus):** joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuva taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettava alue
- **Pohjavesialue (sininen katkoviiva):** aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua



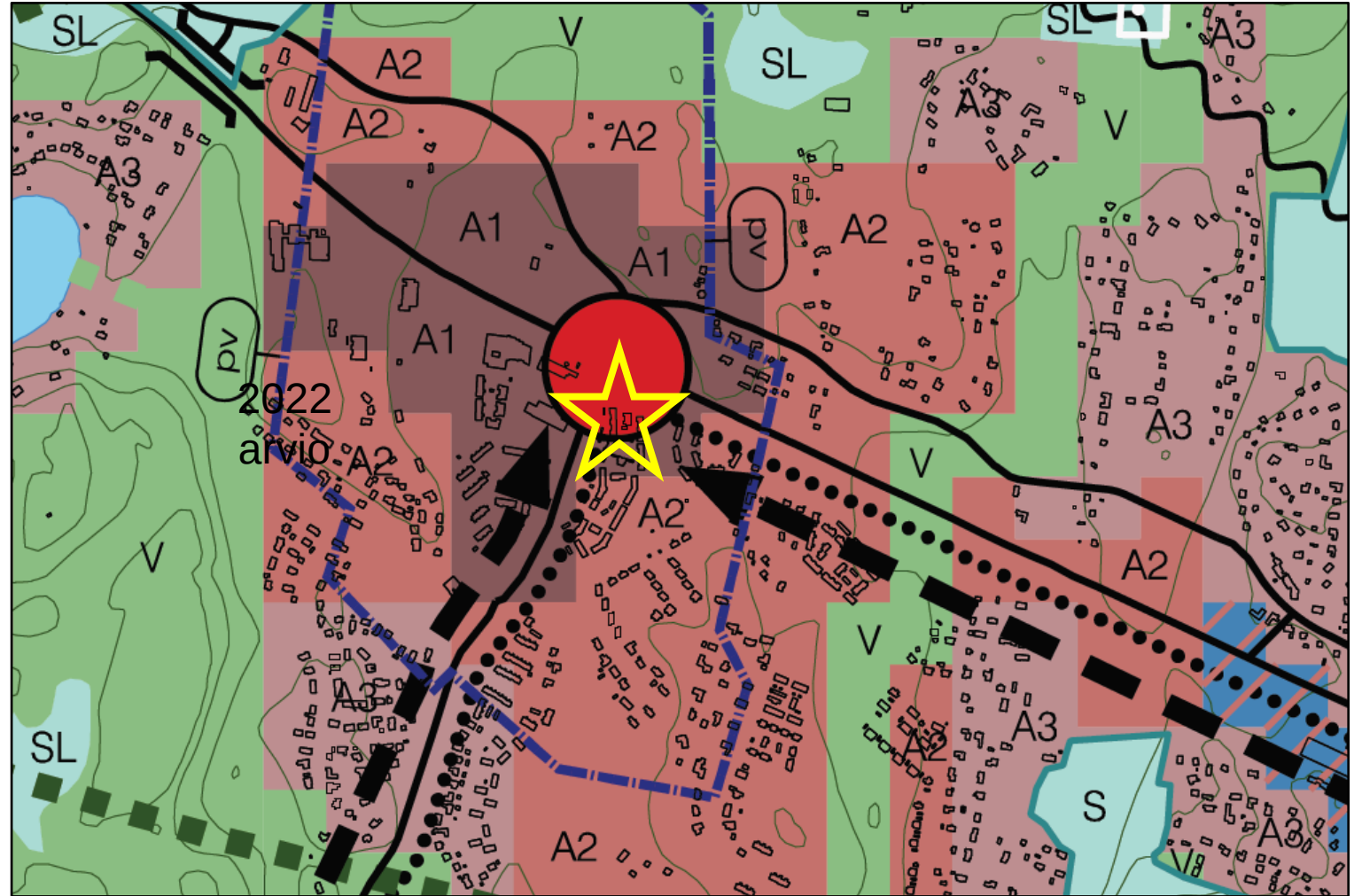
Yleiskaavatilanne voimassa oleva (1997)

- **Pientalovaltainen asuntoalue (AP):** ensisijaisesti asuinpientaloja, lisäksi sallitaan työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.



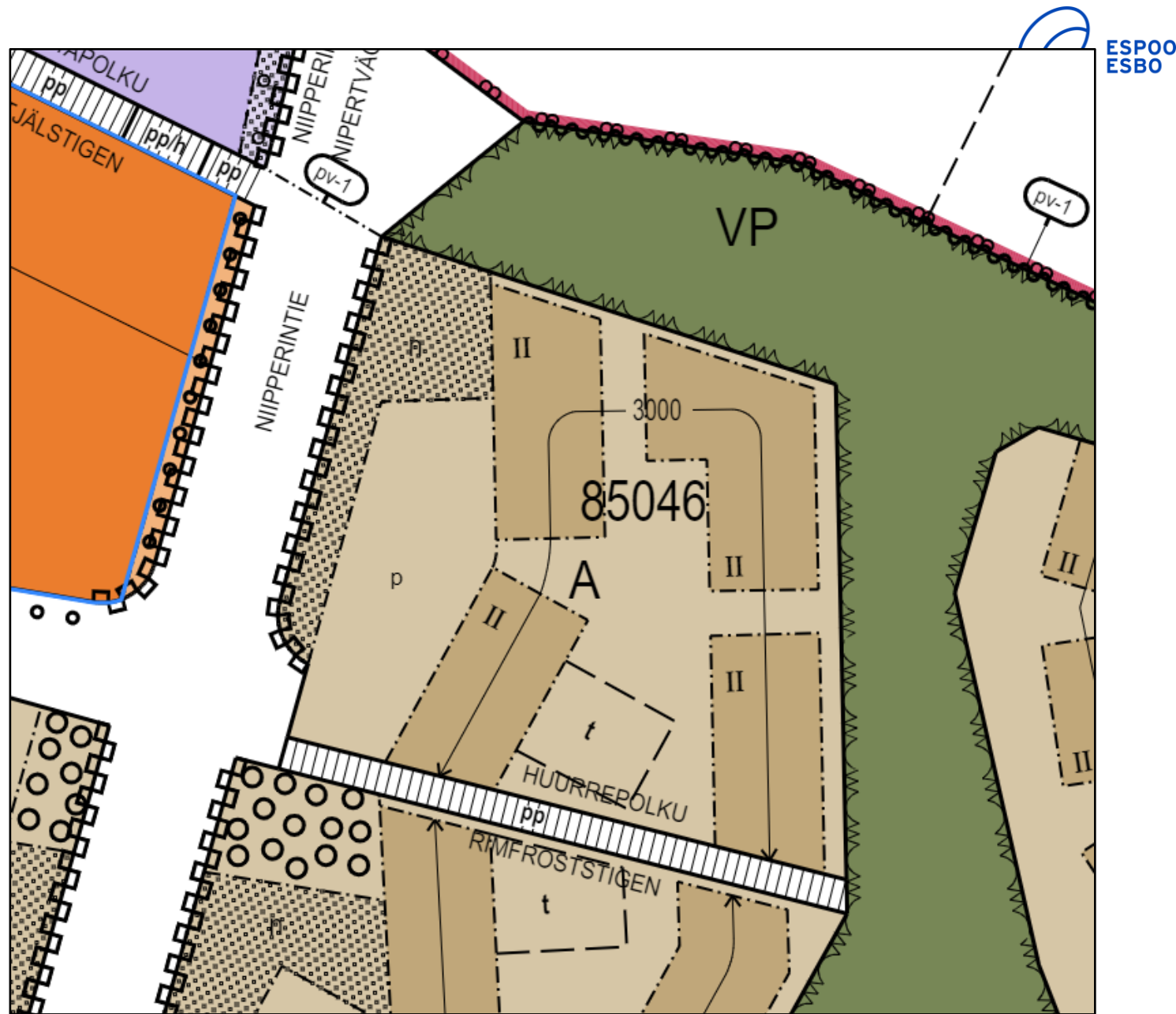
Yleiskaavatilanne vireillä oleva (POKE)

- Valtuusto hyväksynyt, valitusaika menossa, ei lainvoimainen
- Tähtää vuoteen 2050
- **Asuntovaltainen alue A1 (tummanruskea):** kehitetään tiiviinä kaupunkimaisen rakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn, pyöräilyyn sekä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,6-1,5.
- **Keskus (punainen ympyrä):** Kohdamerkinnän alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena ympäristöään tehokkaampana alueena.



Nykyinen asemakaava (1984)

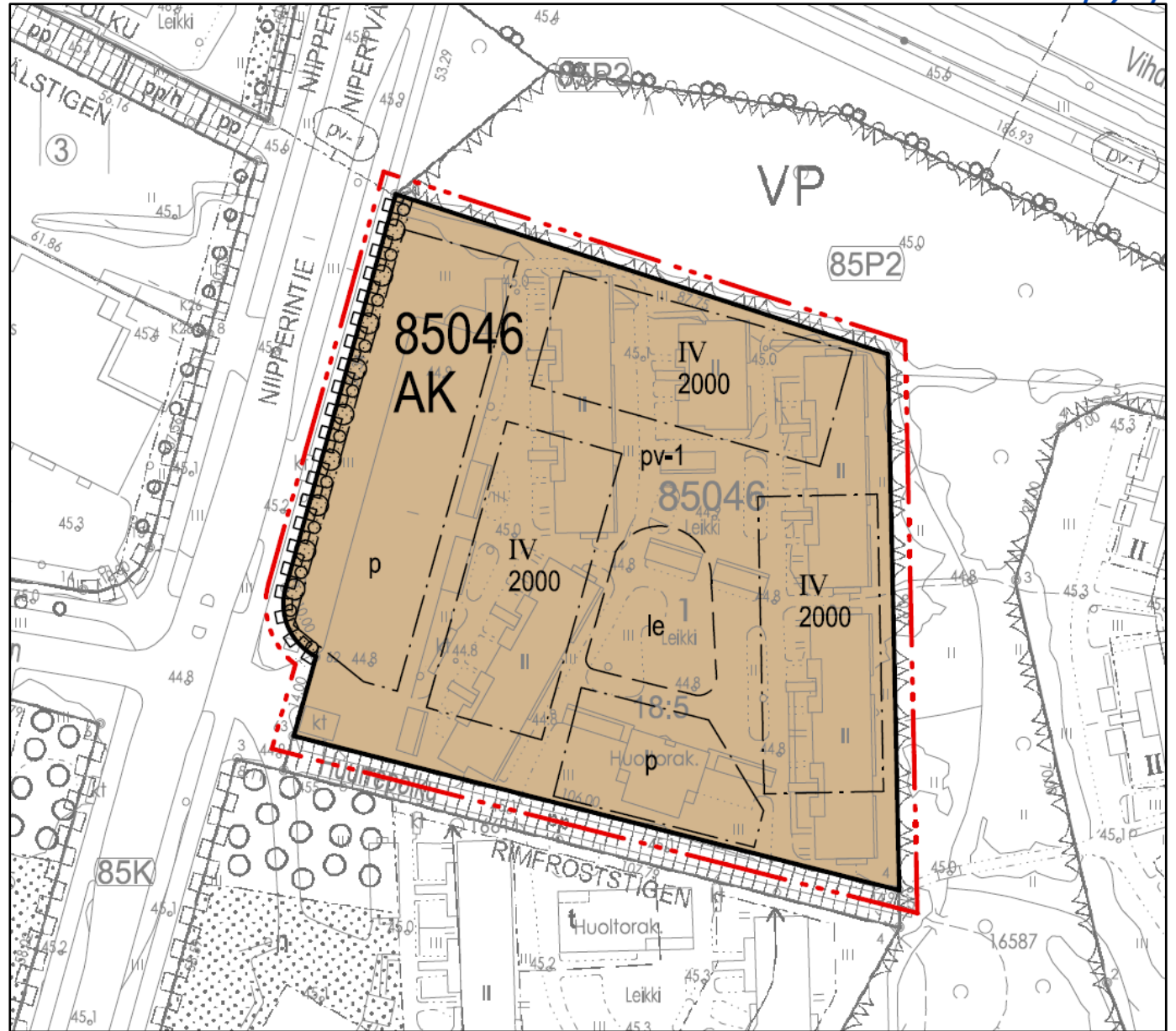
- **A** asuinrakennusten korttelialue
- **II** suurin sallittu kerrosluku
- Kolme rakennusala, joissa yhteensä rakennusoikeutta 3 000 kerrosneliömetriä



Asemakaavaehdotus

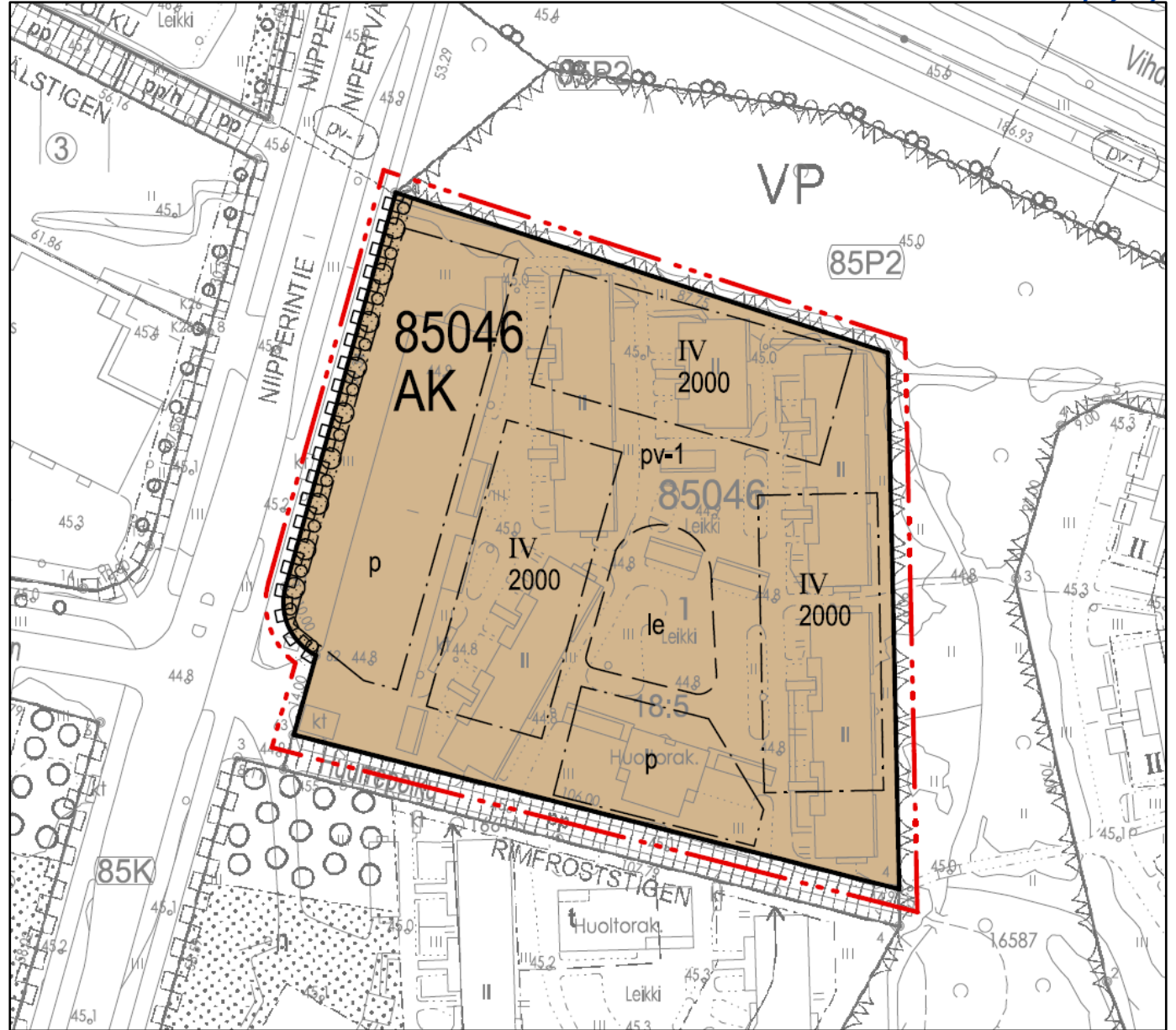
Tavoite: kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistamalla kerrostalorakentaminen ja nostamalla sekä rakennusoikeutta että suurinta sallittua kerroslukua.

- **AK** asuinkerrostalojen korttelialue
- **IV** suurin sallittu kerrosluku
- Kolme rakennusala, joissa kussakin rakennusoikeutta 2 000 kerrosneliömetriä
- Kaksi pysäköintialuetta (**p**)
- Leikki- ja oleskelualue (**le**)
- Pohjavesialuetta (**pv-1**)

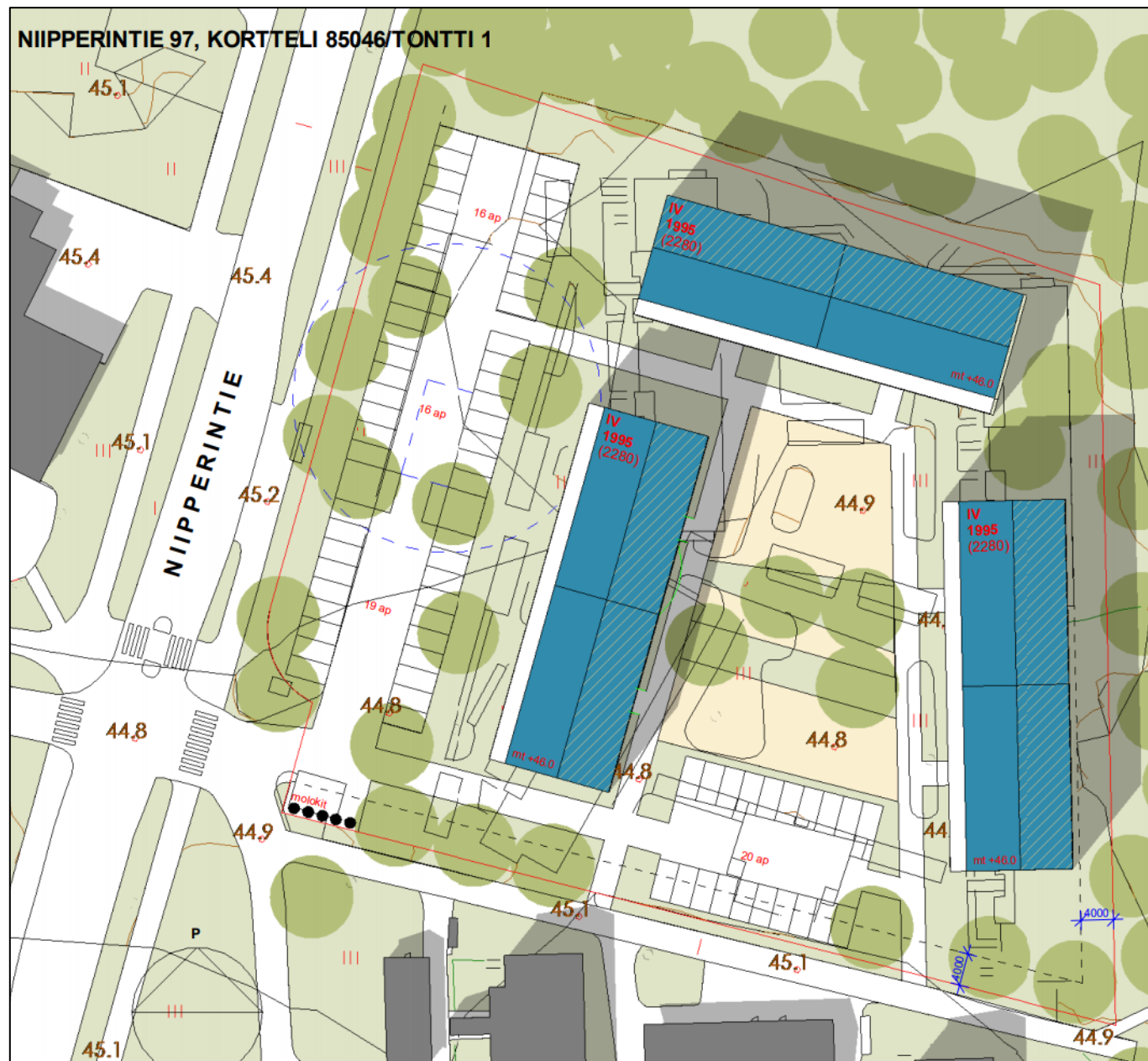


Asemakaavaehdotus

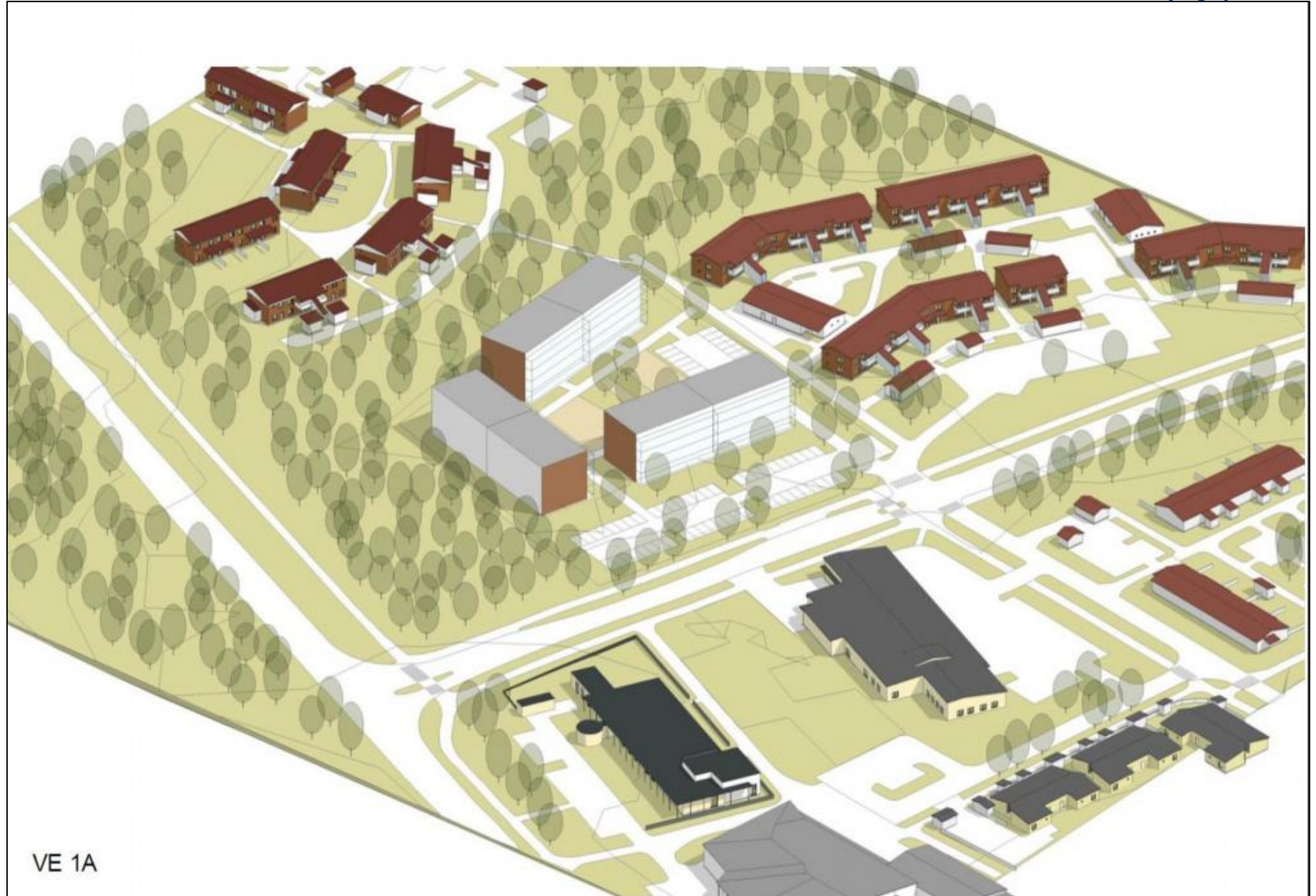
- Rakennusoikeuden lisäksi sallitaan tiloja mm. varastoille, jätehuollolle, talotekniikalle.
- Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia, julkisivumateriaalien korkeatasoisia ja viimeistelyjä.
- Määräykset pysäköinnistä (1 ap / 85 k-m², väh. 0,5 ap / asunto) ja polkupyöräpaikoista, melusuojuksesta, hulevesistä sekä pohjavesien suojelusta.
- Rakentaminen toteuttava niin, ettei aiheudu pohjaveden likaantumista, pinnan alenemista tai vähennä virtausta. Perustamisessa ja pohjanvahvistamisessa ei saa käyttää menetelmiä, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden purkautumista, kuten porapaaluja tai luiskapystysalaojia.



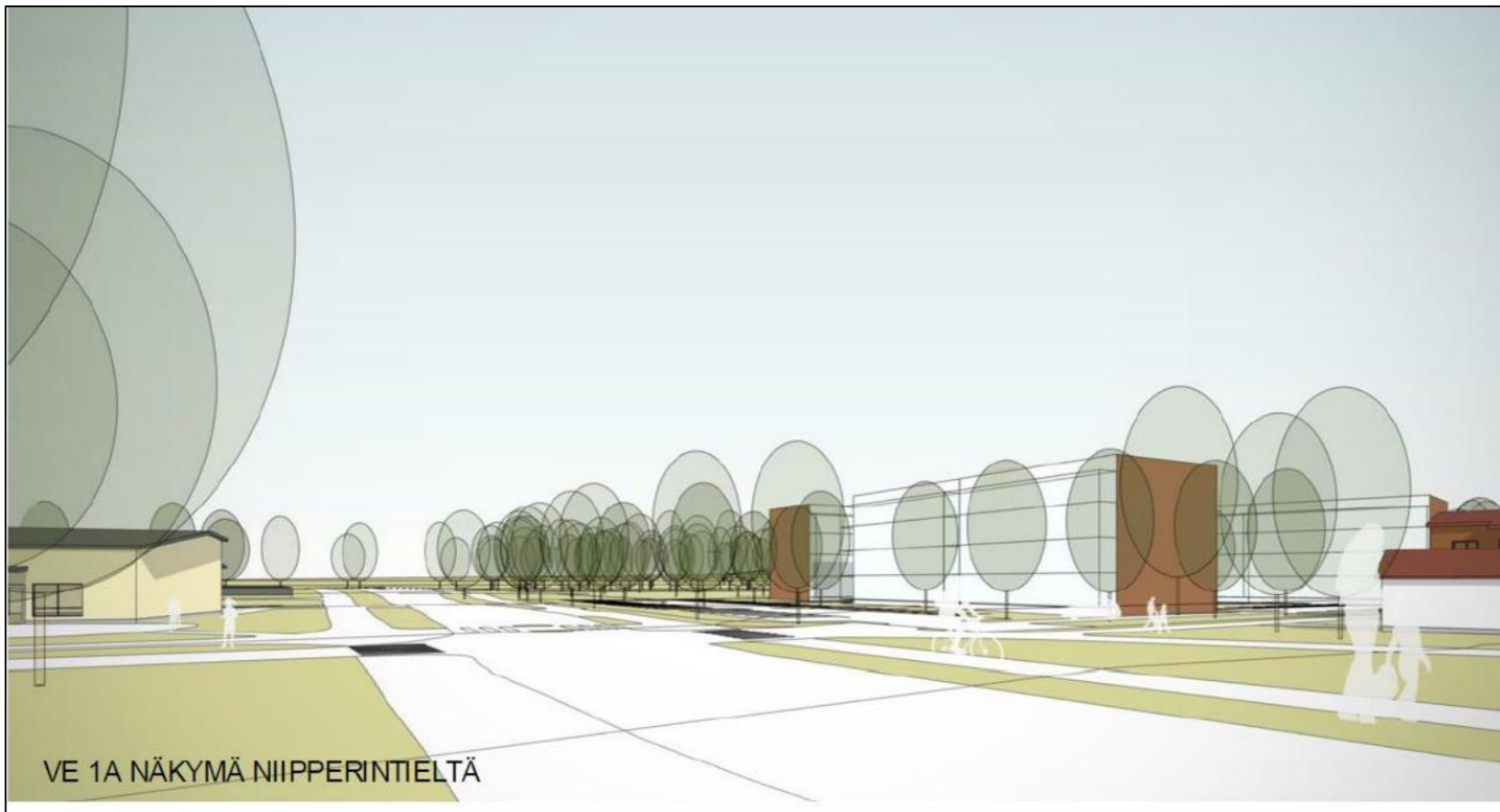
Havainnekuvia



Havainnekuvia

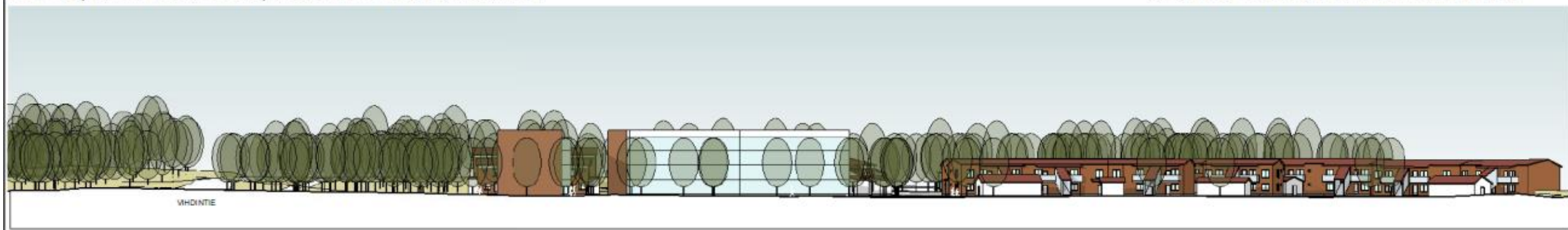


Havainnekuvia



ESPOO, NIIPPERINTIE 97, KORTTELI 85046/TONTTI 1

ALUEJULKISIVUT NIIPPERINTIELTÄ



PITKÄT RÄYSTÄÄT

RAPATTUA PINTAA JA TIILIJULKISIVUA

PARVEKKEET LASIKAITEIN, LASITUKSIIN JA
ISTUTUSLAATIKOIN

katke julkisivussa

ELOISA JULKISIVUSOMMITTELU

LUONNOLLISET MATERIAALIT:
TIILI, PUU, LUONNONKIVI...

LÄMMINHENKISTÄ PUUPINTAA

ESTEETTÖMYYS

KORKEAT SOKKELIT



Piha- ja hulevesisuunnittelu

- lähtökohtia

- Kaavamuutosalueen pohjois- ja itäpuolella on metsäistä viheraluetta.
- Alueen kasvillisuus on tavanomaista istutettua piha-alueen kasvillisuutta, lähistöllä ei ole tiedossa olevia luontoarvoja.
- Alue sijoittuu pohjavesialueelle, alueella ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.



Piha- ja hulevesisuunnitelma

Pihasuunnitelma

- Viihtyisä ja vihreä piha, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihatilaa tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksilla.
- Suojaisa oleskelu- ja leikkipiha sijoittuu korttelin keskiosaan.
- Pysäköintialueet rajataan istutuksilla.
- Tontin piha-alueen tulee liittyä luontevasti viereisiin viheralueisiin.



Piha- ja hulevesisuunnitelma

Hulevedet

- Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla
- Tontti sijoittuu pohjavesialueelle.
- Puhtaita kattovesiä ja istutusalueiden vesiä voi mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Likaiset liikennöityjen alueiden hulevedet tulee johtaa hulevesijärjestelmän kautta pois pohjavesialueelta tai käsitellä siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua.



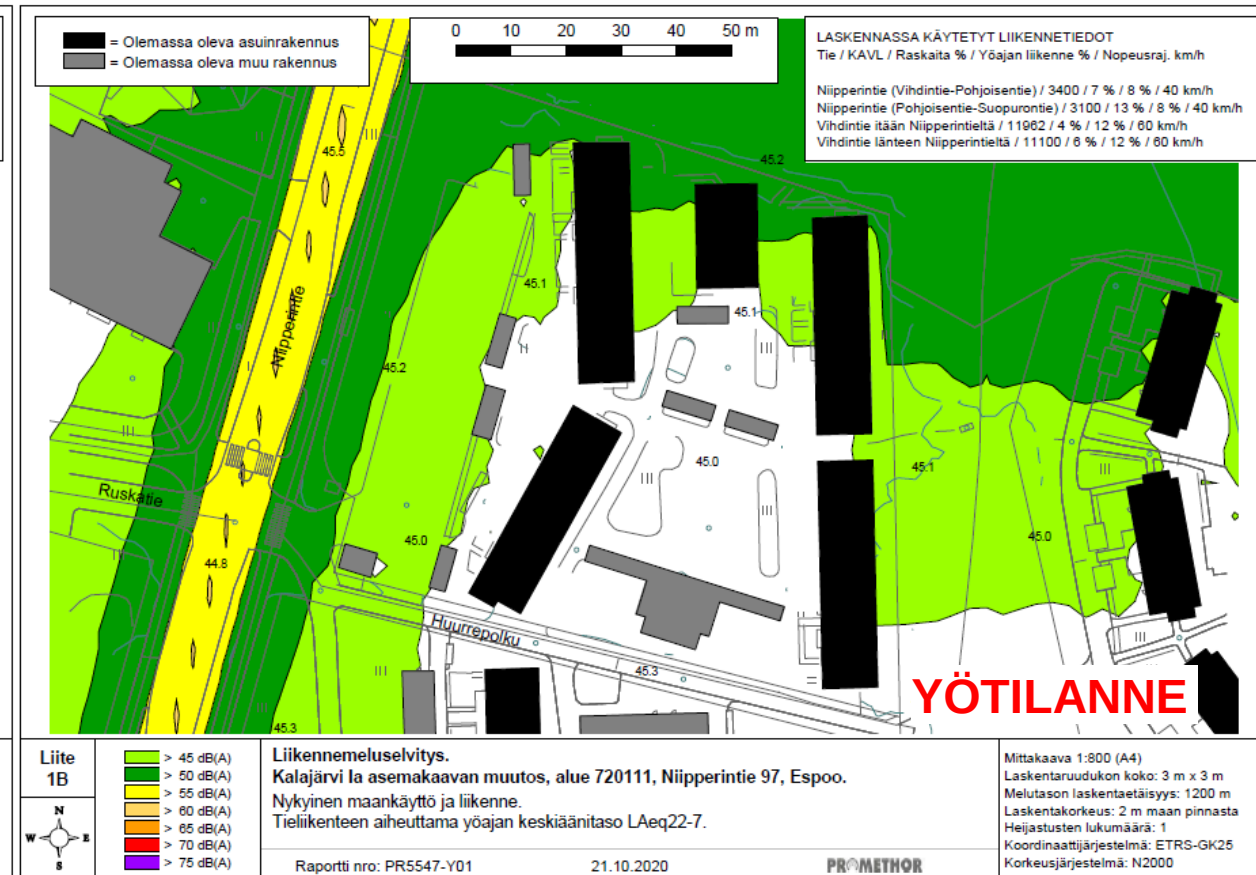
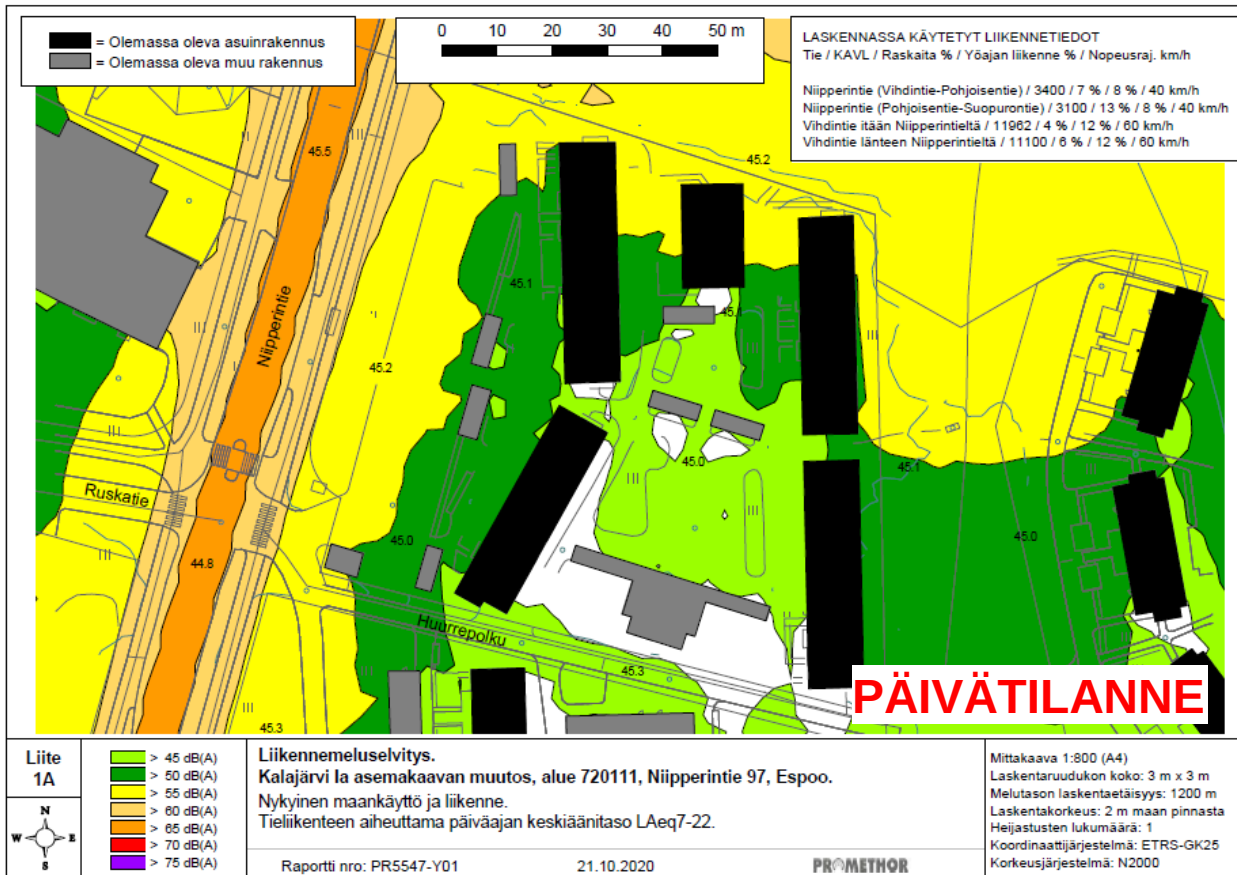
Liikenne

- Asemakaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia alueen liikenteeseen toimivuuden tai turvallisuuden kannalta
- Ajoneuvoliikenne kulkee samasta tonttiliittymästä kuin nykyisin
- Suunnitelmien mukainen maankäyttö on kaksinkertainen nykytilanteeseen verrattuna, jolloin myös liikenteen määrä tulee kasvamaan noin kaksinkertaiseksi
- Uusi rakennusoikeus tuottaa arvion mukaan tontille noin 120 ajoneuvoa vuorokaudessa
- Pysäköinti tapahtuu yleisesti käytössä olevien pysäköintinormien mukaisesti tontin länsi- ja pohjoisosien pysäköintialueilla



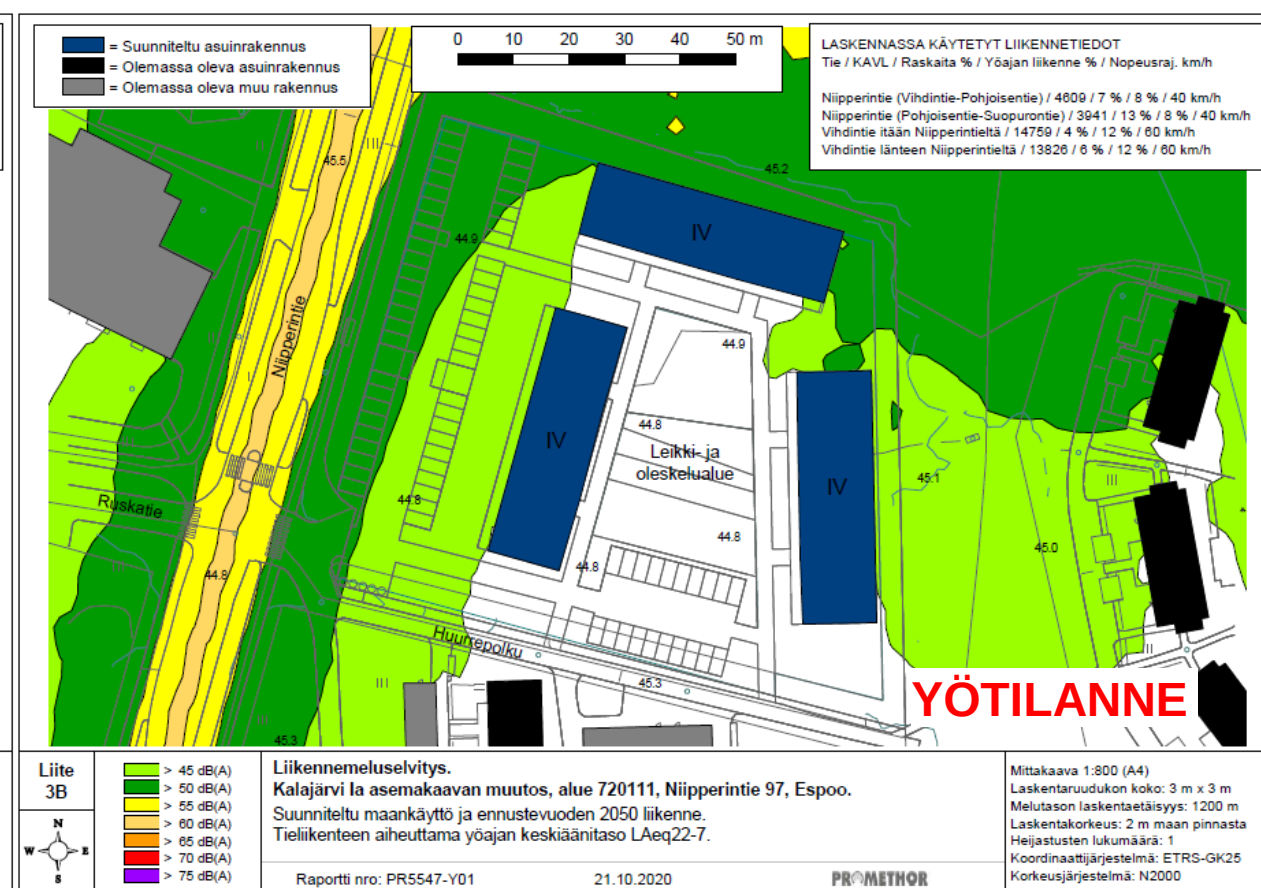
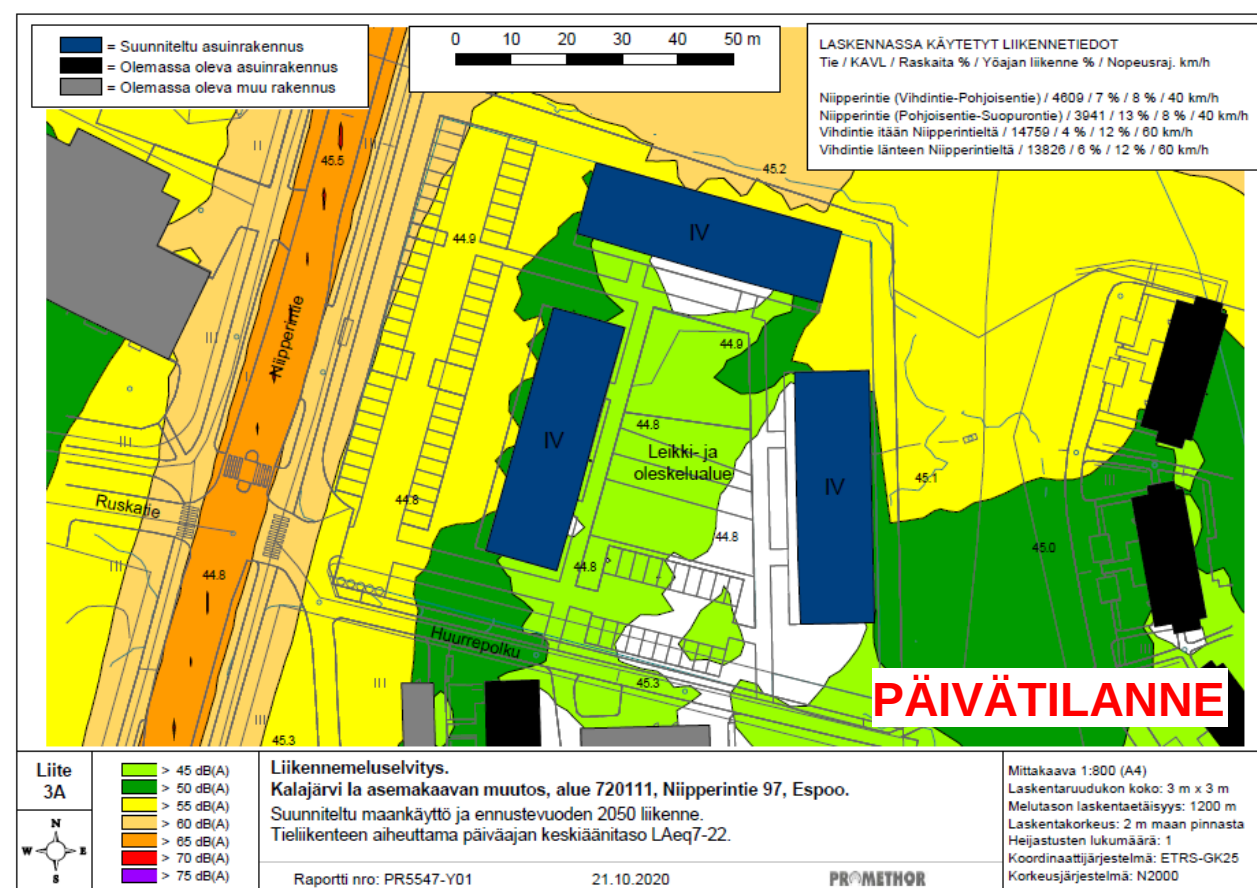
Liikennemelu - nykytilanne

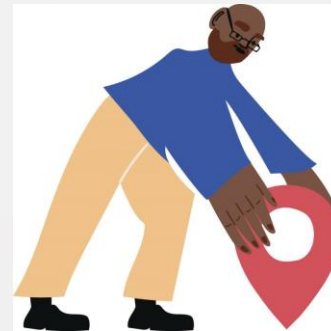
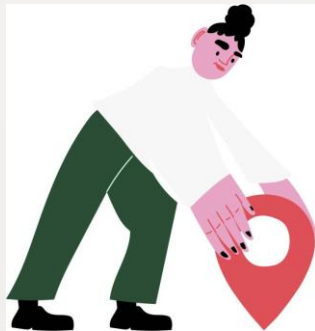
- Suunnittelualue on nykytilanteessa melualueella
- Liikennemelu on suurimmillaan tontin pohjois- ja länsipuolella, jossa melutaso on 55 – 60 dB
- Nykyiset ulko-oleskelualueet jäävät alle vaaditun 55 dB:n ohjearvon



Liikennemelu – ennuste (v. 2050)

- Vihdintien liikennemäärän kasvu (v. 2050) aiheuttaa tontille 1 dB:n melutason nousun
- Suunniteltujen asuinrakennusten antaman suojan ansiosta päivä- ja yöajan (55 dB / 50 dB) ohjearvot täyttyvät leikki- ja oleskelualueilla tulevaisuudessa
- Rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 28 dB, joka saavutetaan tavallisella julkisivurakenteella.





Kysymyksiä & keskustelua



Yleispiirteinen suunnittelu

Valtuusto hyväksyi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan 7.6.2021

- Kaavamateriaali ja selvitykset löytyvät kaavan verkkosivuilta www.espoo.fi/yleiskaavapoke

Viiskorpi-Kalajärvi maankäytön tarkastelu





Viiskorpi-Kalajärvi maankäytön tarkastelu



- Maankäytön tarkastelu tarkentaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa itäisen joukkoliikennekäytävän osalta ja antaa suuntaviivat tulevaisuuteen
- Nopea ja tarpeellinen kokonaisvaltainen tarkastelu ennen keskustakohtaisia tarkempia suunnitelmia
- Tarkastellaan koko aluetta koskevia teemoja mm. liikkuminen, viherverkosto, ja kytkeytyneisyys muihin keskustoihin
- Lopputuloksena yhteisesti kehitetty visio ja sitä kuvittavia teemakoh

Espoon
pohjois- ja
keskiosien
yleiskaava
(valtuustossa
hyväksytty
06/21)



Viiskorpi-
Kalajärvi
maankäytön
tarkastelu
(03/21-10/21)



Kaavarungot
(09/21-)

Tervetuloa asukastyöpajaan syksyllä 2021!

- Kutsut ja tarkemmat tiedot lähetetään kesälomien jälkeen
- Osallistumisesta kiinnostuneet voivat ilmoittautua sähköpostitse

venla.salomaa@espoo.fi

Vireillä olevia asemakaavoja Pohjois-Espoon alueella

Lahnuksen alue

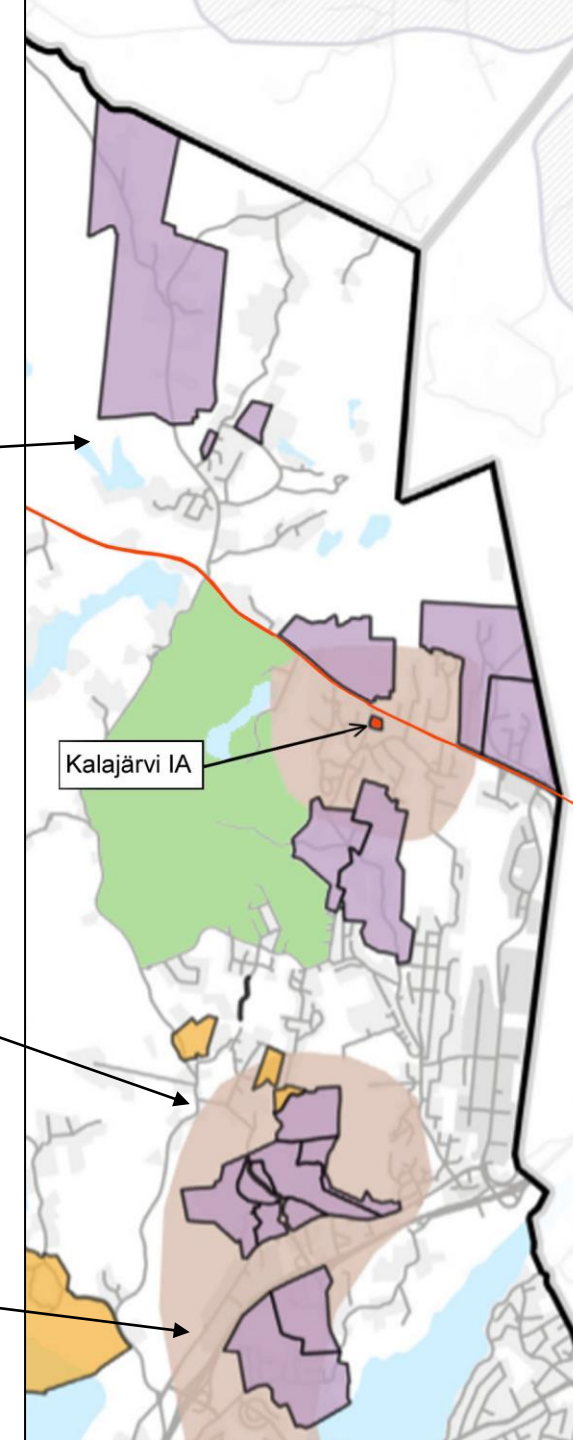
- Ketunkorpi
- Hepomäki
- Korppi

Viiskorven alue

- Rajanummi
- Apilamutka
- Viiskorven keskus
- Anfallinmäki
- Latopelto
- Orkesterinmäki
- Foksikuja
- Pikkunevanlaita
- Gobbackantie

Nepperin alue

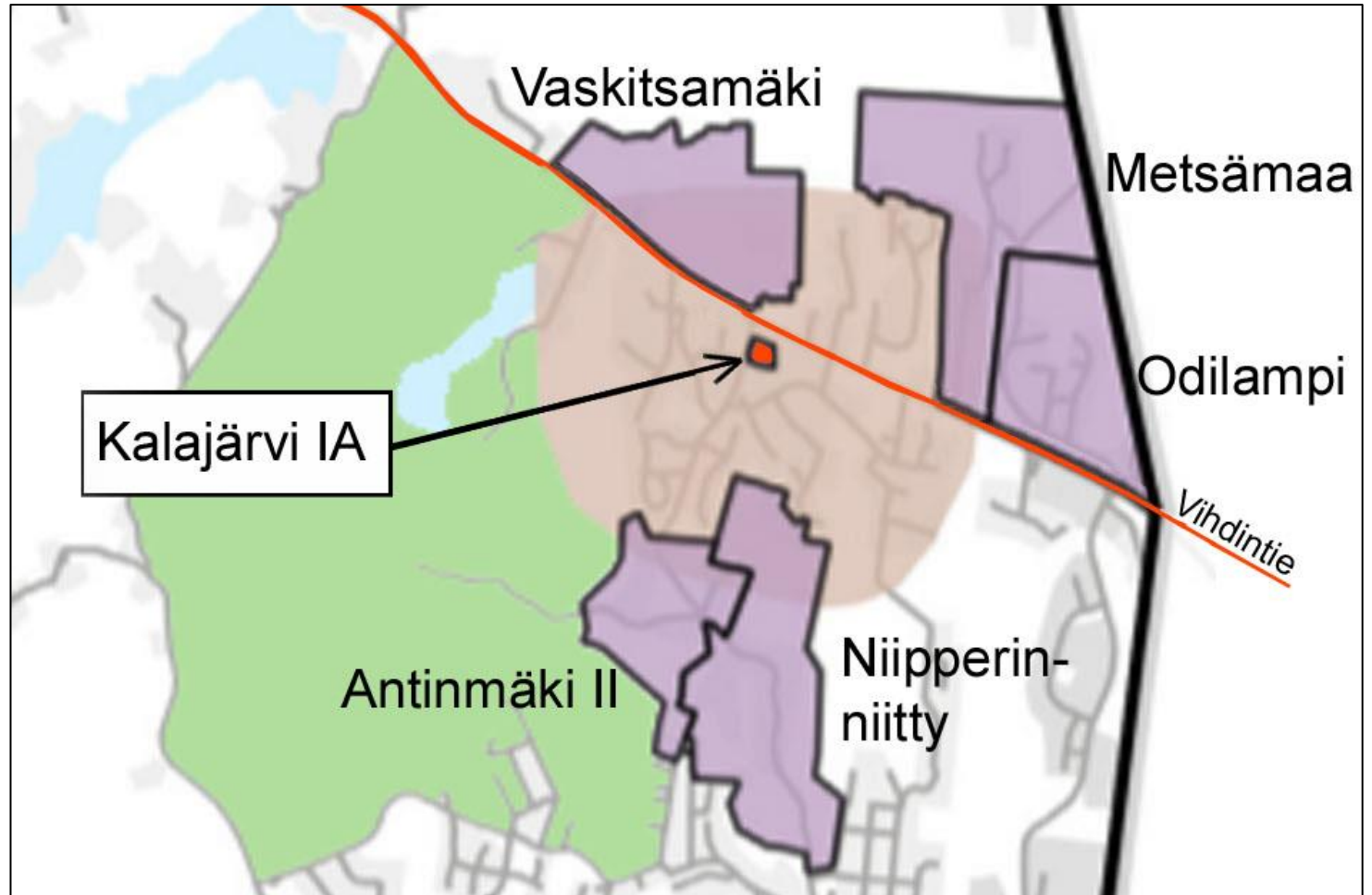
- Nepperi II
- Nepperinportti



Vireillä olevia asemakaavoja Pohjois-Espoon alueella

Kalajärven lähiympäristö

- Kalajärvi IA
- Vaskitsamäki (Kalajärvi II, länsi)
- Metsämaa
- Odilampi
- Antinmäki II
- Niipperinniitty



Jätä muistutus kaavaehdotuksesta

Nähtävillä 31.5. – 2.8.2021

Tutustu ehdotusvaiheen kaava-aineistoon ja selvityksiin.

Ilmoita muistutuksessa kaavan nimi ja aluenumero (Kalajärvi IA, 720111). Jos haluat saada mielipiteistä kootun vastineen, ilmoita nimesi ja yhteystietosi.

Toimita muistutus kaupungin kirjaamoon

- sähköpostitse (kirjaamo@espoo.fi) tai
- postitse tai
- viemällä mielipide kirjaamoon

Tarkemmat ohjeet kaavan verkkosivulla.



https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/PohjoisEspoo/Kalajarvi_IA_720111

Etusivu > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Asemakaava > Asemakaavoituskohteet > Pohjois-Espoo > Kalajärvi IA, 720111

Kalajärvi IA, 720111
Valmisteluvaihe

Suomeksi

Kalajärvi IA, 720111

Tämän kaavahankkeen sivu on siirtynyt [Espoon uuteen verkkosivustoon.](#)

Asemakaavanmuutoksella suunnitellaan 2–8-kerroksisia asuinkerrostaloja nykyisten kaksikerroksisten luhtitalojen tilalle. Espoon Asunnot Oy on hakenut asemakaavan muutosta huonokuntoisten asuntojen korvaamiseksi uusilla (riippuvuus).

Kaavaehdotus nähtävillä 31.5.–29.6.2021.

Kaavamuutoksesta järjestetään asukastilaisuus etätalaisuutena keskiviikkona 16.6.2021 klo 17.00–19.00. Etätalaisuuteen pääsee seuraavasta osoitteesta: <http://bit.ly/Kalajarvi>.

[Asemakaavoituksen kulku](#)

 Tervetuloa Kalajärven kaavahankkeen etäasukastilaisuuteen
16.6.2021 klo 17.00
Kalajärven kaava-alueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja nykyisten kaksikerroksisten luhtitalojen tilalle. Tule etäasukastilaisuuteen keskiviikkona 16.6.2021 klo 17.00–19.00 keskustelemaan suunnitelmista.

Sijainti kartalla

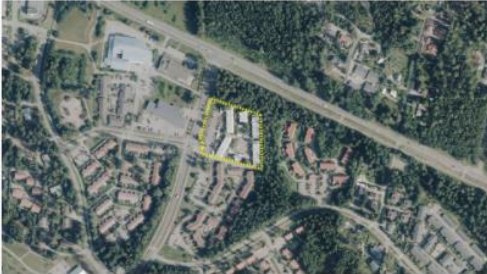


[Avaa kartta isompana](#)

<https://beta.espoo.fi/fi/hankkeet/kalajarven-kerrostaloalue>

ESPOO
ESBO

Suomeksi Hae sivustolta Asiointi Valikko



Ilmakuva suunnitteluvaiheesta vuodelta 2019. Kuva: Espoon kaupunki

Kalajärven kerrostaloalue

Asemakaavoitus Kalajärvi

Kalajärven keskuksen asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä kohteeseen rakennettavien asuinrakennusten rakennusoikeutta ja nostaa kerroslukua. Tällä mahdollistetaan useamman asunnon rakentaminen. Kaavaehdotus nähtävillä 31.5.–2.8.2021. (jatkuu, ennen 29.6. asti)

Kaavan nimi	Aluenumero	Sijainti
Kalajärvi IA	720111	Niigerrintie 97, Kalajärvi, Giron kartalla, 07
Kaavatyyppi	Vaihe	Hakija
Asemakaavan muutos	Ehdotusvaihe	Yksityinen maanomistaja

Osallistu nyt!

Kaavamuutoksesta järjestetään kaavaehdotusvaiheessa etäasukastilaisuus. [Lue lisää 07.](#)

Osallistu ja vaikuta

Aloitusvaihe

Valmisteluvaihe

Ehdotusvaihe

Loppusanat ja kiitos osallistumisesta!

Anna palautetta tilaisuudesta: <http://bit.ly/PalauteKalajärvi>