



Asianumero 4534/10.02.03/2022

Aluenumero 631403

Pitkäniityntie

Asemakaavan muutos

72. Karhusuo

Kortteli 72110

Muutetaan asemakaavaa:

Pitkäniitty 631400 (lainvoimainen 13.5.1998)

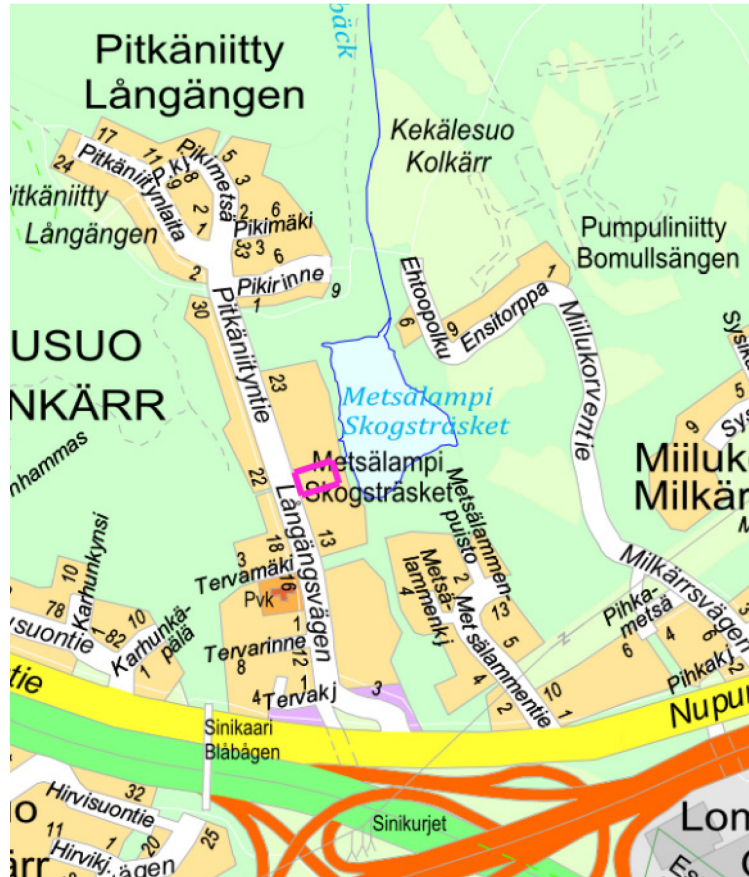
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7509.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Karhusuolla osoitteessa Pitkäniityntie 17.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 10.2.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 14.2.2024.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Otto Haarala

Puh. +358 40 6344156

otto.haarala@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	12
2.7	Rakennuskiellot	12
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Rakennettu ympäristö	13
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	13
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.11.4	Palvelut	14
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	14
2.12	Liikenne	14
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	14
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	14
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	14
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	15
2.13	Luonnonolosuhteet.....	15
2.14	Suojelukohteet	15
3	Asemakaavan tavoitteet	15
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	15
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle.....	16
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	16
4.1	Yleisperustelut.....	16
4.2	Mitoitus	16
4.3	Maankäyttö.....	17
4.3.1	Korttelialueet	17
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	17
4.4	Liikenne	17
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	17
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	17

4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	18
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	18
4.6	Luonnonympäristö.....	18
4.7	Suojelukohteet	18
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	18
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	19
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	19
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen	21
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	21
6	Asemakaavan toteutus	21
6.1	Rakentamisaikataulu.....	21
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	21
6.3	Toteutuksen seuranta	22
6.4	Sopimukset	22
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	22
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	22
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu	22
7.1.2	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus	22
7.1.3	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	22
7.1.4	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	23
7.2	Kaavaehdotus	23
7.2.1	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	23
7.3	Kaavan hyväksyminen	25
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	25
7.5	Käsittelyvaiheet	25

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Pitkänniityntie 631403

Kaavoitustyön tausta-aineistoksi on laadittu seuraavat selvitykset:

Luontolausunto sekä Liito-orava- ja viitasammakkoselvitys Espoon Pitkänniityssä 2023, Faunatica Oy, 6.6.2023

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys Espoon Pitkänniityssä 2023, Faunatica Oy, 1.11.2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue kattaa korttelissa 72110 sijaitsevan tilan 1:26, jonka kiinteistötunnus on 49-431-1-26. Alue on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Suunnittelualue on puustoista ja viettää itään kohti Metsälammen rantaa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH), jotka ovat jääneet toteutumatta. AH-korttelialueelle kohdistuu useita uimapaikka- ja tieoikeuksia. Alueen poikki kulkee polku/tienpohja rantaan, jossa sijaitsee osittain uponnut puinen laiturirakennelma.

Alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, joka on rakentunut pitkälti vuoden 2000 jälkeen joitain poikkeuksia lukuun ottamatta. Alueen asemakaava ei ole toteutunut kokonaisuudessaan, vaan alueella on yhä paljon rakentamattomia kiinteistöjä. Metsälammella on todettu luontoarvoja vuonna 2017 Miilukorpi II asemakaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä mm. todettiin, että lammen ympäristössä sijaitsee lepakoiden ruokailualueita ja kulkureittejä. Lisäksi lammella on havaittu useita sudenkorentolajeja. Suunnittelualueelle vuonna 2023 tehdyissä selvityksissä Metsälammen rannassa olevalla alueella havaittiin useita viitasammakoita.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 72110 tilalle 1:26 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröiville kiinteistöille. Samalla asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueen (AH) merkintä on tarkoitus poistaa. Asemakaavassa määritellään myös suoja-alue luonnonsuojelulain perusteella suojelluille viitasammakoille. Viitasammakoiden suojelun lisäksi Metsälammen rantojen puustoisien yleisilmeen säilyminen turvataan asemakaavamääräyksin. Muutoksen jälkeen koko tila 1:26 on erillispientalojen korttelialuetta (AO) jolla on naapurikiinteistöjä vastaava tonttitehokkuus $e = 0,15$. Tehokkuusluvun sijaan asemakaavan muutoksessa on päätetty käyttää sitä vastaavaa rakennusoikeutta 450 k-m^2 . Tämä johtuu siitä, että tulevaisuudessa mikäli kiinteistöä halutaan lohkoa, rakennusten sijoittelu kiinteistölle sekä mahdollinen tonttijako ovat helpompia.

Kaavamuutosalueen koko on n. 3085 m^2 . Muutoksen seurauksena tontin rakennusoikeus nousee 215 m^2 .

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosta on hakenut alueen maanomistaja 10.2.2022 päivätyllä hakemuksella. Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 5.2.2024. Kaavamuuotos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 14.2.2024 MRA § 30 mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 17 kappaletta mielipiteitä ja 4 kappaleetta lausuntoja ja kannanottoja. Asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen yhteydessä mielipiteet huomioitiin siltä osin, kun se oli mahdollista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA § 27:n mukaisesti 9.4.2024. Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.9–22.20.2024.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä neljä kappaletta muistutuksia ja neljä kappaletta lausuntoja ja kannanottoja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaselistusta on täydennetty tarpeellisin osin ja hulevesiin liittyvää kaavan yleismääräystä on tarkennettu.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

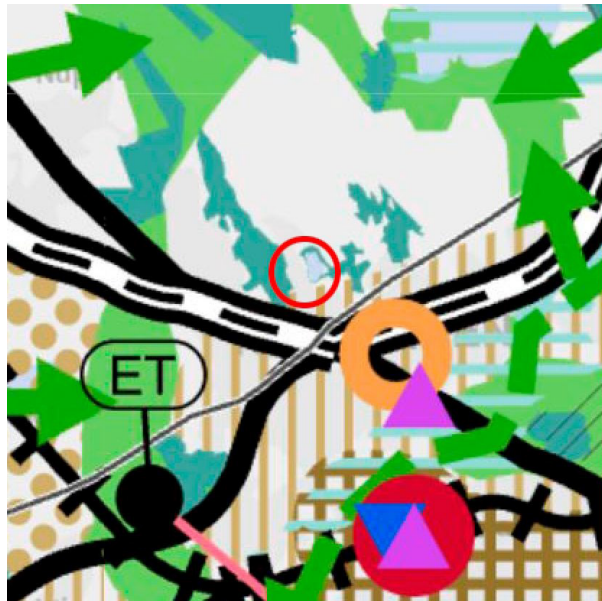
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Uusimaa-kaava 2050:n aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen läheisyydessä. Lisäksi Metsälammen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on suojelualueita. Suunnittelua ohjaavat kuitenkin Uusimaa-kaava 2050:n yleiset määräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Yleismääräyksissä ohjataan turvaamaan ja ottamaan huomioon erilaisia arvokkaita luontokohteita ja luontoarvoja.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

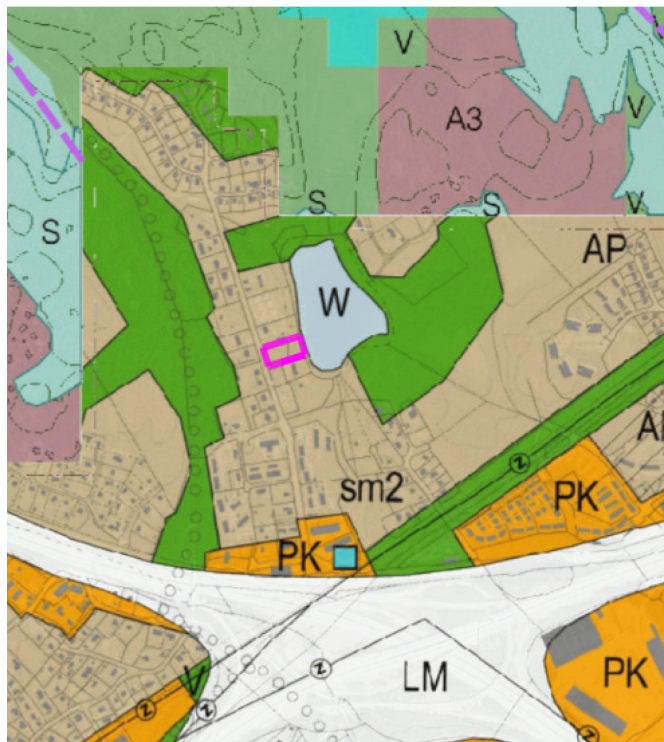
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP (ruskea), joka rajautuu vesialueeseen W (vaaleansininen). Alueen läheisyydessä on myös laajoja virkistyskäyttöön V (vihreä) osoitettuja alueita. Pitkäniityntien länsipuolella kulkee ulkoilun pääreitti (palloviiva).



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

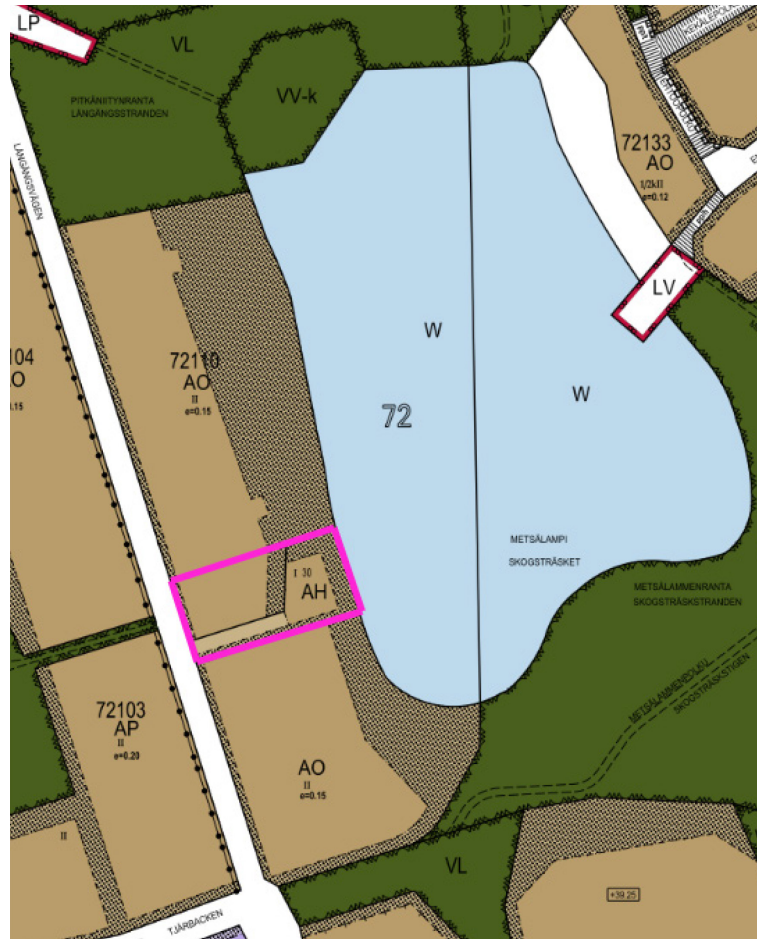
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

2.4 Asemakaava

Voimassa olevat: **631400 Pitkäniitty**

Alueella voimassa oleva asemakaava, **631400 Pitkäniitty**, on hyväksytty 1997 ja se on saanut lainvoiman vuonna 1998. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu

erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Likimääräinen suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

"Pitkäniityn aluetta palstoitettaessa tila RN:o 1:26 on varattu yhteiseksi ranta-alueeksi niille palstoille, jotka eivät rajoittuneet Metsälammen rantaan. Ko. palstojen omistajien toivomuksesta aluetta ei varattu yleiseksi virkistysalueeksi." (ote kaavaselostuksesta)

Nykyinen asemakaava mahdollistaa kiinteistölle rakentamisen: AO-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku $e=0,15$, vastaavasti AH-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus 30 k-m².

Ympäröivien asumiselle osoitettujen alueiden kerrosluku on pääsääntöisesti II ja tehokkuusluvut vaihtelevat 0,15–0,20 välillä. Tehokkuuslukua 0,15 esiintyy etenkin Metsälampea reunustavilla tonteilla.

Katuun ja rantaan rajautuvat, pisterasterilla esitetyt alueet ovat istutettavia alueita: "Istutettava tai luonnonvaraisesti kasvullisena ja huolitellussa asussa pidettävä rakentamaton alueen osa". (ote kaavaselostuksesta).

Metsälammen pohjoisosassa 200 m:n etäisyydellä suunnittelualueesta on kaupungin tarpeisiin varattu uimaranta-alueeksi kaavoitettu alue (VV-k).

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

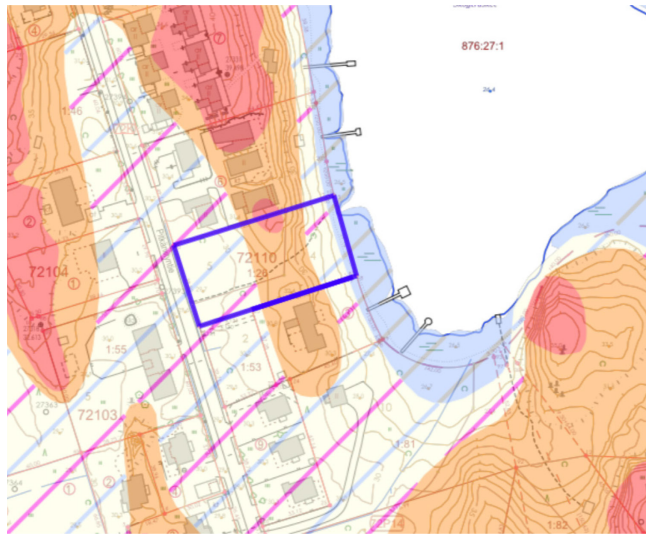
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.10 Maaperä

Alueen maaperä koostuu moreenista ja alle kolmimetrisestä kerroksesta silttiä ja savea, jonka alla on kitkamaalajina todennäköisesti moreenia.



Kuva: Ote suunnittelualueen maaperäkartasta. Oranssi alue on moreenia ja viivoitus siltiä ja/tai moreenia, jonka päällä on ohut savikerros.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue kuuluu Pitkäniityn pientaloalueeseen, joka on osa laajempaa Karhusuon aluetta. Lähin kaupunkikeskus on Espoon Keskus, jonne on matkaa linnuntietä n. 2,5 km. Henkilöautolla matka on n. 6 km.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton. Alue rajautuu Pitkäniityntiehen, jonka varressa on eri vuosikymmeninä rakentuneita pientaloja. Pitkäniityntien Nupurintien puoleisessa päädyssä on myös rivitaloja sekä joitain liike- ja toimitilarakennuksia, ne eivät vaikuta kaupunkikuvallisesti suunnittelualueeseen.

Kortteli 72110 on rakentunut muilta osin ja tila 1:26 on ainoa korttelin rakentamaton kiinteistö. Osaan korttelia on tehty tonttijako ja tonteille on rakentunut osakemuotoisia pientaloja. Korttelissa on myös väljemmin rakennettuja tiloja, jotka ovat rakentuneet alueelle ennen asemakaavan laatimista. Kaupunkikuva on luonteeltaan kerroksellista ja erityisesti vanhempien pientalojen pihat ovat vehreitä ja puustoisia.

Metsälammen rantavyöhyke on kokonaan puustoista ja osa siitä on suojelualueetta. Kiinteistöt rajautuvat Pitkäniityntien molemmilla puolilla pääosin virkistysalueisiin.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Koko Karhusuon tilastoalueella oli yhteensä 2728 asukasta vuoden 2022 lopulla. Alue on pääosin pientaloaluetta ja siellä ei sijaitse juurikaan työpaikkoja, lukuun ottamatta julkisten palveluiden, kuten koulun ja päiväkodin henkilöstöä sekä muutamaa yrityskiinteistöä työntekijöineen Nupurintien varressa. Yrityskiinteistöt eivät ole erityisen työpaikkaintensiivisiä.

2.11.4 Palvelut

Alueen läheisyydessä n. 200 metriä Pitkäniityntietä etelään sijaitsee Pikkukarhun päiväkotit. Lähin koulu on Karhusuon koulu, jonne on matkaa tieverkkoa pitkin n. 2 kilometriä.

Metsälammen pohjoisosassa n. 200 metrin päässä sijaitsee uimarannaksi kaavoitettu alue (VV-k), uimaranta ei ole toteutunut ja alue on kaupungin omistuksessa. Metsälammen vastarannalla on venevalkamaksi kaavoitettu alue, joka sijaitsee myös kaupungin maalla.

Kaupalliset palvelut, kuten päivittäistavarakaupat sijaitsevat Lommilassa ja Espoon keskuksessa.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon. Kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Pitkäniityntie on Nupurintieltä alkava läpiajoliikenteen tonttikatu ja ajoneuvoliikenne siinä on melko vähäistä. Nupurintien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on n. 5000 ajon/vrk.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Pitkäniityntien läntistä reunaa pitkin kulkee jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu väylä.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueen sisäinen liikenne on pääosin alueen asukkaiden ja päiväkodin saattoliikenteen tuottamaa.

Pysäköinti alueella on maantasopysäköintiä ja järjestetty pääasiassa kiinteistökohtaisesti. Yleistä pysäköintiä alueelle ei varsinaisesti ole merkitty (pl. päiväkodin lähistöllä sijaitseva muutama paikka).

2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Nupurintien varrella vajaan puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

2.13 Luonnonolosuhteet

Alue on tällä hetkellä pääosin luonnontilaista lukuun ottamatta alueen läpi kulkevaa tienpohjaa ja rannassa olevia laiturirakenteita sekä sen yhteydessä tehtyjä mahdollisia ruoppauksia. Alueella sijaitsee jonkin verran lehtometsää, mutta pääosa alueesta on tuoretta kangasmetsää. Puusto on verrattain monipuolista ja alueella kasvaa mm. kuusta, koivua ja mäntyä sekä yksittäisiä haapoja ja pihlajia.

Alueen rannassa on niukasti erilaisia vesikasveja ja puusto on harvempaa, kuin muualla alueella. Maasto viettää rannalle mentäessä.

2.14 Suojelukohteet

Alueella teetettyjen selvitysten yhteydessä ranta-alueella on havaittu useita viitasammakoita. Viitasammakot ovat suojeltuja luonnonsuojelulain perusteella. Koko ranta-alue on tulkittavissa viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi ja kaikki toiminta, joka voi heikentää lammen ekologista tilaa tai viitasammakoiden elinolosuhteita, on kielletty luonnonsuojelulain perusteella. Tämä koskee myös ruoppauksia ja vesikasvien poistoa.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on varmistaa, että maaomistajan aloitteesta tehtävässä asemakaavan muutoksessa turvataan Metsälammen tunnistetut luontoarvot sekä ohjata mahdollisen uudisrakentamista laadukkaaksi ja ympäristöönsä soveltuvaksi.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus vastaamaan naapurikiinteistöjä. Käyttötarkoituksen muutoksen, eli AH-korttelialueen muuttamisen AO-alueeksi jälkeen, maanomistajan pyrkimyksenä on purkaa kiinteistöön kohdistuvat rasitteen erillisessä rasitetoimituksessa.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutos tuli vireille maanomistajan aloitteesta. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on linjannut, että asemakaavan muutokselle on perustelut. Asemakaavan muutos ei kuitenkaan saa heikentää alueen luontoarvoja ja rakentamista ei ohjata liian lähelle rantaa. Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH) ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. AH-korttelialueen muuttaminen AO-alueeksi ja rannan määrittäminen säilytettäväksi alueen osaksi on perusteltua alueen luontoarvojen sekä kaupunkikuvan näkökulmasta. AH-alueen poistumisesta huolimatta Metsälammen rantaan on yhä pääsy useasta eri paikasta, sillä lammen rannoilla sijaitsee virkistysalueeksi kaavoitettuja alueita (erilaiset V-merkinnät). Lisäksi kaupungin omistamille maa-alueille Metsälammen rannalla on asemakaavoitettu erillinen uimapaikka (merkintä Vv/k) sekä venevalkama, jossa on mahdollisuus laiturin rakentamiseen (merkintä LV). Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan maanomistajan yhdenvertaiset mahdollisuudet samanlaiseen maankäyttöön verrattuna muihin korttelin kiinteistöihin.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3085 m² / 0,3 hehtaaria.

Kokonaisrakennusala on 450 k-m².

Tonttitehokkuus on $e = 0,15$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 215 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 4 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue on osoitettu muun kortteli 72110:n tavoin erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kiinteistön rantaan rajautuva osa on osoitettu alueeksi, jonka metsäinen ja luonnontilainen olemus tulee säilyttää. Sama alueen osa on osoitettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi eikä siellä saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät niiden elinolosuhteita. Alueen säilyttämistä koskevat määräykset ovat tiukempia verrattuna naapurikiinteistöihin, vaikkakin raja on samantyyppinen. Tiukemmat määräykset ovat perusteltua viitasammakoiden suojelustatuksesta takia. Viitasammakoiden esiintyminen alueella on tullut ilmi asemakaavan muutosprosessin aikana.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreillä ja se vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,15$, joka on sama kuin naapurikiinteistöillä. Naapureista poiketen rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetrein, sillä se helpottaa rakennusten sijoittamista alueelle, mikäli kiinteistö tullaan tulevaisuudessa jakamaan pienempiin osiin.

Naapurikiinteistöjen kaavamääräyksistä poiketen rakennettavien pientalojen asuntojen määrä on rajattu maksimissaan kolmeen. Tämä on perusteltua kaupunkikuvallisista syistä ja jottei rakennusten peittopinta-ala kasva liian suureksi suhteessa kiinteistön rakennusalaan. Toinen keino miten kaavamääräyksissä on hillitty peittopinta-alan liiallista kasvamista suhteessa rakennusalan kokoon, on kerrosluvun pakottaminen ehdottomasti kahteen.

4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Pitkäniityntien varrella on olemassa oleva kunnallistekniikka ja asemakaavan muutoksen kohteena oleva alueen liittyminen siihen on yksinkertaista.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen alueella. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 4 asukkaalla (1 asukas / 50 km^2). Kaavamuutoksen myötä liikenne lisääntyy alueella vain vähäisesti.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksen vaikutukset jalankulkuun tai pyöräilyyn alueella ovat hyvin vähäisiä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueelle rakennetaan vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.
Polkupyöräpaikkoja rakennetaan vähintään 2 kpl asuntoa kohden.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen julkiseen liikenteeseen tai joukkoliikenteeseen. Lähin joukkoliikenteen pysäkki löytyy Nupurintien varrelta jonne kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Pitkänityntien verressä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä koostuu moreenista ja alle kolmimetrisestä kerroksesta silttiä ja savea, jonka alla on kitkamaalajina todennäköisesti moreenia. Alue sijoittuu rakennettavuusluokkaan 2, mikä tarkoittaa normaalisti rakennettavaa. Asemakaavamuutos ei vaikuta rakennettavuuteen tai maaperään, mahdollisia talojen perustustöitä lukuun ottamatta.

4.6 Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksen toteutuksen myötä suuri osa metsäisestä kaava-alueesta muuttuu tyypilliseksi pientalokiinteistöksi. Luontoarvoiltaan merkittävimmät kohteet eli alueen rantavyöhyke jää entiselleen ja asemakaavamääräyksiin huolehditaan rannan puuston säilyttämisestä ja suojaamisesta. Alueelle, johon on osoitettu rakentamista, on myös osoitettu istutettavia alueen osia.

4.7 Suojelukohteet

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on osoitettu suojelukohde eli viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Suojeluarvot on huomioitu asemakaavamääräyksissä.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutos ei aiheuta suunnittelualueelle tai sen ympäristöön häiriötekijöitä. Asemakaava on hyvin tyypillinen nykyaikainen pientalokaava ja se soveltuu alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkirakenteeseen häiriöttä. Joitakin vaikutuksia, kuten rakentamisen ääniä saattaa ilmetä rakentamisen aikana, mutta ne ovat luonteeltaan väliaikaisia.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön kohdistuu vain vähäisiä vaikutuksia. Suurin vaikutus on todennäköisesti alueella nyt asuvien ihmisten kokema muutos alueen kaupunkikuvassa, kun aiemmin rakentamattomalle metsäiselle kiinteistölle mahdollisesti rakennetaan uusi tai uusia pientaloja. Alueen nykyiset asukkaat todennäköisesti kokevat muutoksen jossakin määrin kielteisenä, sillä metsäinen kiinteistö muuttuu uudisrakentamisen myötä. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole suuret, ja niihin todennäköisesti totutaan alueella ajan kanssa. Kaavallisesti tarkasteltuna jo nykytilanteessa kiinteistölle on mahdollista rakentaa, joten muutos kaupunkikuvassa on ollut mahdollinen jo pitkään, eikä sen pitäisi tulla yllätyksenä.

Toinen vaikutus kohdistuu tulevaisuudessa mahdollisesti rasiteoikeuksien haltijoihin, sillä on mahdollista, että he menettävät rasiteoikeutensa, mikäli maanomistaja suunnitelman mukaan toteuttaa kiinteistöllä rasitetöimituksen, joka johtaa rasitteiden purkamiseen. Rasiteoikeudet ja niiden juridinen status ei riipu asemakaavan muutoksesta, ja rasitteet pysyvät ennallaan kaavamuutoksesta huolimatta. Rasiteoikeudet ja niiden mahdollinen poistuminen on tuotu kuitenkin tässä selostuksessa esiin, koska maanomistajan tavoitteena on purkaa rasitteet asemakaavan muutoksen jälkeen.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maa- tai kallioperään. Rakentaminen sijoittuu pääosin hyvin rakennettavalle maaperälle, joten rakentaminen ei edellytä merkittäviä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksissä huomioidaan hulevedet ja niiden hallinta. Hulevedet käsitellään piholla ja ohjataan tarvittaessa alueen hulevesirakenteisiin. Metsälammen vedenlaatuun asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta, sillä rakentaminen ohjataan etäälle rannasta, eikä kiinteistön hulevedet valu lampeen. Kaavamääräyksiin on myös huolehdittu siitä, että hulevedet käsitellään asianmukaisesti myös rakentamisen aikana. Hulevesien laadukas käsittely on myös tulevaisuuteen ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautumista.

Alueen pienilmastoon asemakaavalla ei ole juuri vaikutuksia, sillä tontti pysyy puustoisena ja rakentamisen seurauksena ei synny esimerkiksi avoimia tuulisia kohtia tai tuulitunneleita. Välittömässä läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen pihojen valo-olosuhteisiin voi olla jonkinlaista vaikutusta, kun osa kiinteistön puista poistuu.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon, vaikkakin rakentaminen aiheuttaa aina kasvihuonepäästöjä. Alueen hyvä rakennettavuus pienentää osaltaan päästöjä, johtuen pienemmistä pohjanvahvistustoimenpiteistä. Kaava-alue on myös kooltaan pieni. Asemakaavamääräyksiin on vaadittu säilyttämään alueen puustoa ja pyritty minimoimaan rakennusten peittopinta-ala. Nämä määräykset pienentävät osaltaan myös kaava-alueen ilmastokuormitusta. Vaikkakin rakennettavilta alueilta poistuu hiilinieluja, jo nykyisessä asemakaavassa, on mahdollista rakentaa kiinteistölle, joten kaavamuuotos ei sinänsä tuo nykytilanteeseen kaavallisesti tarkasteltuna merkittävää muutosta ilmastovaikutuksiin. Asemakaava tuottaa negatiivisia ilmastovaikutuksia vain siinä tapauksessa, että rakentaminen toteutuu.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksen myötä nykyisellään luonnontilaiseen alueeseen kohdistuu joitain luontoarvojen heikennyksiä. Kuitenkin jo nykyisellään kiinteistölle olisi mahdollista ja rakentaa, jolloin arvot myös heikkenisivät. Vaikka asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa jonkin verran rakentaminen ohjataan kauemmas rannasta ja ranta-alueen luontoarvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen myötä rakentamista on osoitettu alueelle, jolla sijaitsee nykyisellään pienehkö lehtometsäalue. On selvää, että lehtometsän arvot kärsivät, mikäli kiinteistölle sijoitetaan rakentamista. Kuitenkin kaavamuutosalueen pienen koon takia, heikennyksellä ei ole suurta merkitystä luontoarvojen kokonaisuuden tai ekologisen verkoston kannalta. Alueelle laadituissa luontoselvityksissä lehtometsän arvo tunnistettiin, mutta sen pienen koon takia sen merkitys on korkeintaan paikallinen. Juridisia perusteita lehtometsän suojelulle ei ole. On myös hyvä huomioida, että kaavallisesti tarkasteltuna jo nykyisessä tilanteessa on mahdollista rakentaa lehtoalueen päälle.

Alueen merkittävimmät luontoarvot eli viitasammakot ja niiden elinolot turvataan asemakaavan muutoksessa ja niiden elinoloja vahvistetaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavan, jossa ranta-alueille on osoitettu rakentamista. Luontoselvityksissä tunnistettu puustoinen ekologinen yhteys, joka kulkee Metsälammen rannalla, on huomioitu ja turvattu asemakaavan muutoksessa osoittamalla ranta-alue säilytettäväksi, lukuun ottamatta kulkureittiä ja kevyttä laiturirakennetta.

Kokonaisuudessaan asemakaavan muutos turvaa nykyistä kaavaa paremmin Metsälammen ekologista yhteyttä ja suojeltavien lajien (viitasammakko) elinolosuhteita.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen

Toteutuessaan asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta sen merkitys yhdyskuntarakenteen isossa kuvassa on kuitenkin vähäinen.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on jonkin verran vaikutusta alueen kaupunkikuvaan, kun kiinteistölle rakennetaan uusi tai uusia pientaloja. Muutos ei kuitenkaan ole merkittävä ja se sopeutuu ympäröivään rakentamiseen tehokkuudeltaan ja kaupunkikuvallisilta vaatimuksiltaan. Merkittävimmät kaupunkikuvalliset vaikutukset tulevat kohdistumaan lähinaapureihin, joiden näkymät kiinteistölle tulevat muuttumaan. Tämä ei kuitenkaan ole sinänsä merkittävä muutos, sillä jo nykyisellään alueelle on mahdollista rakentaa ja naapurien voi olettaa olleen tietoisia tästä mahdollisuudesta.

Rakentamisen jälkeen alueen puusto tulee vähenemään, mikä vaikuttaa Pitkäniityntien maisemakuvaan. Muutos on kuitenkin luonteeltaan väliaikainen ja alueelle on määritetty istutettavia alueen osia ja myös säilytettävää puustoa. Maisema Metsälammen vastarannalta ei juurikaan muutu, sillä rantavyöhyke säilyy sellaisenaan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueelle on mahdollista rakentaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Rakentamisen tarkempi aikataulu ei ole tiedossa.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaehdotusta täydentävää korttelisuunnitelmaa tai rakentamistapaohjetta. Rakennusvalvonta ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakennuslupavaiheessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista tullaan aikanaan seuraamaan osana normaalia viranomaistyöskentelyä. Tarkemmin toteutuksen aikataulu määrittyy jatkosuunnittelun myötä rakennuslupavaiheeseen mennessä toteutussuunnittelun tultua ajankohtaiseksi. Toteutusta seuraa ja valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Asemakaavan muutoksesta ei ole järjestetty varsinaista viranomaisneuvottelua.

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty työneuvottelu Länsi-Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelu liittyi Metsälammen luontoarvoihin ja viitasammakon elinolosuhteiden turvaamisen varmistamiseen.

7.1.2 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineiston yhteydessä esitettiin havainnekuva, jossa kiinteistölle oli sijoitettu yhteensä neljä pientaloa sekä puustoinen ja rakentamaton rantavyöhyke. Ehdotusvaiheessa tätä on korjattu ja rakennettavien kiinteistöjen määrä on kaupunkikuvallisista syistä rajattu kolmeen. Lisäksi määräyksiin on lisätty, että rakennukset ovat ehdottomasti rakennettava kaksikerroksisiksi, jotta kolmen rakennuksen vaihtoehdossa rakennusten peittopinta-ala kiinteistöön nähden ei kasva liian suureksi.

7.1.3 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 4.3.2024 – 3.4.2024.

Kaavahankkeesta ei ole järjestetty muuta vuorovaikutusta kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

7.1.4 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta saadussa palautteessa erityisesti kiinteistöön kohdistuvien rasiteoikeuksien haltijat vastustivat kaavamuutosta, sillä kaavamuutos toimisi mahdollisesti perusteena rasitteiden purkamiselle erillisessä rasitetoimituksessa. Huoli rasiteoikeuksien purkamisesta on ymmärrettävä, mutta maanomistajalla on oikeus kehittää omistamiaan maa-alueita ja hakea rasitteiden purkua, jos näkee sen parhaaksi. Lisäksi rasitteet eivät muodosta juridista estettä asemakaavan muuttamiselle.

Palautteissa kohdistui myös huolia liittyen alueen luontoarvoihin ja Metsälammen yleiseen saavutettavuuteen. Mitä tulee yleiseen saavutettavuuteen, alue ei ole yleisessä virkistyskäytössä, vaikka se on saatettu mieltää sellaiseksi. Kiinteistön uima- paikka- ja tieoikeudet ovat kohdistuneet nimenomaisesti rasiteoikeuksien haltijoille. Metsälammen rannalle on asemakaavoitettu erillinen uimapaikka sekä venevalkama, johon on mahdollista rakentaa laituri. Molemmat kohteet sijaitsevat Espoon kaupungin omistamilla maa-alueilla.

Alueen luontoarvot, erityisesti viitasammakoiden elinolosuhteet paranevat ja niiden asema turvataan asemakaavan muutoksen myötä, sillä voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollista rakentaa huomattavan lähelle arvokasta ranta- aluetta. Asemakaavamuutoksen myötä ranta-alue tullaan suojelemaan eikä sinne osoiteta maankäyttöä. Kaavamääräyksiin myös varmistetaan, että rantavyöhykkeen puusto suojataan rakentamisen aikana.

Palautteissa kiinnitettiin huomiota myös rakentamisen mahdolliseen määrään ja vo-lyymiin. Palaute huomioitiin ehdotusvaiheessa ja on päätetty rajata asuntojen määrä kiinteistöllä kolmeen sekä ohjata kerroskorkeus kahteen kerrokseen, jotta alue ei vai- kuta liian tiiviiltä.

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan myös, nykyisellään kaavassakin oleva istu- tettava alueen osa kiinteistön eteläreunassa ja se säilyy lähes sellaisenaan kaava- muutoksesta huolimatta. Määräystä tarkennettiin muotoon ”puilla ja pensailla istutet- tava alueen osa”.

7.2 Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 4.9.2024.

7.2.1 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä neljä kappaletta muistutuksia. Muistutukset oli- vat luonteeltaan hyvin samanlaisia kuin kaavan osallistumis- ja

arviointisuunnitelmavaiheessa saadut mielipiteet, mutta niitä saatiin huomattavasti vähemmän. Kaikissa muistutuksissa kaavaehdotukseen suhtauduttiin kielteisesti.

Muistutuksissa korostettiin rasiteoikeuksien merkitystä ja omaisuudensuojaa. Esiin nousi myös huoli kaavan vaikutuksista Metsälammen ekologiseen tilaan sekä lammen saavutettavuuteen Pitkäniityntien puolelta. Yhdessä muistutuksessa oltiin myös huolissaan rakentamisen vaikutuksesta naapurikiinteistöön.

Saatujen muistutusten pohjalta täsmennettiin rasiteoikeuksien suhdetta kaavamuu-
tokseen kaavaselostuksessa. Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Kannanotot ja lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kannanottoja ja lausuntoja Caruna Espoo oy:ltä, Uudenmaan elinkeino- ympäristö- ja liikennekeskukselta (ELY-keskus), Espoon kaupungin ympäristönsuojelusta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä Helsingin seudun ympäristöpalveluilta HSY).

Caruna Espoo oy totesi lausunnossaan, että uudisrakentaminen edellyttää uusia kaapelointeja alueella. Muutokset ja vaikutukset sähköjakeluun ovat kuitenkin vähäisiä. Caruna muistutti, että mahdollisista kustannuksista vastaa töiden tilaaja eli tässä tapauksessa maanomistaja.

HSY totesi lausunnossaan, että alueella on olemassa oleva vesihuoltoverkko ja kaavamuu-
tos ei vaikuta siihen.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että kaavamuutos on voimassa olevan Espoon pohjoisosien yleiskaava osa 1:n mukainen. ELY-keskus muistutti, että varsinainen viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee vedessä kaava-alueen ulkopuolella ja kaavan s-1 merkinnällä varustettu alue tukee sen säilymistä. Mahdollisia laiturirakenteita ja niiden vaikutusta on niiden toteutusvaiheessa arvioitava erikseen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutokseen liittyen.

Espoon ympäristösuojelu totesi lausunnossaan s-1 merkinnällä varustetun alueen olevan riittävä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan turvaamiseksi. Lausunnon mukaan voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutos kuitenkin turvaa paremmin rannan ja vesialueen luontoarvoja sekä ekologisen yhteyden. Lisäksi viitasammakoiden vuoksi erityisesti rakentamisaikana on tärkeää huolehtia siitä, ettei lampeen joudu samentavia kiintoainespitoisia hulevesiä. Ympäristönsuojelun mukaan tätä asiaa olisi hyvä korostaa kaavamääräyksissä.

Kannanotossa ja lausunnoissa ei ilmennyt mitään sellaista, joka vaikuttaisi kaavaratkaisuun. Espoon ympäristön suojelun kehotuksesta kaavan hulevesimääräyksiä

täsmennettiin, ja niihin tehtiin tarkennuksia. Päivitetyssä määräyksessä korostetaan, että hulevesiä ei saa päätyä Metsälampeen, sillä ne heikentävät viitasammakoiden elinolosuhteita. Lisäksi kaava-alueella edellytetään rakennuslupavaiheessa hulevesien hallintasuunnitelmaa sekä sellaisia rakentamisen aikaista hulevesien käsittelyä, joka parantaa niiden laatua.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen 29.1.2025.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Otto Haarala, arkkitehti
- Aino Leskinen, maisema-arkkitehti
- Mika Ridanpää, suunnitteluinsinööri (7/2024 saakka)
- Timo Pesonen, erikoissuunnittelija

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
16.6.2022		Kaavoitushakemus saapui
5.2.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
4.3.2024 – 3.4.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
21.8.2024	ksl	Kaavaehdotus pöydälle
4.9.2024	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
23.9.2024 – 22.10.2024		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
29.1.2025	ksl	Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Otto Haarala

Otto Haarala

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja