



Asianumero 3345/10.20.03/2023

Aluenumero 632700

Ehtoopolku

Asemakaava ja asemakaavan muutos

72. kaupunginosa, Karhusuo

Kortteli 72133 ja suojelualueet

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 631900

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7499.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee nykyisen Miilukorventien päässä, osoitteessa Miilukorventie 18–20. Alueella voimassa olevan Miilukorven asemakaavan toteutumisen myötä Miilukorventie muuttuu Ensitorppa-nimiseksi katualueeksi.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.11.2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Anselmi Moisander 7.10.2024 alkaen
Puh. 043 824 6863

Miika Ruokonen 31.5.2024 asti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	7
2.1	Maakuntakaava	7
2.2	Yleiskaava	8
2.3	Asemakaava.....	9
2.4	Rakennusjärjestys	10
2.5	Tonttijako.....	10
2.6	Rakennuskiellot	10
2.7	Pohjakartta	11
	Maanomistus.....	11
2.8	Maaperä	11
2.9	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
2.10	Rakennettu ympäristö.....	11
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	11
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	11
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	12
2.10.4	Palvelut.....	12
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto	12
2.11	Liikenne	12
2.11.1	Ajoneuvoliikenne.....	12
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily.....	13
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	14
	Joukkoliikenne	14
2.12	Luonnonolosuhteet	15
2.13	Suojelukohteet.....	16
3	Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	16
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	16
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus	16
4.1	Yleisperustelut.....	16
4.1.1	Yleiskaavasta poikkeaminen... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
4.2	Mitoitus.....	17
4.3	Maankäyttö.....	17
4.3.1	Korttelialueet.....	17
4.3.2	Muut alueet.....	18
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	18
4.4	Liikenne	18
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	18
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	18
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19

	Joukkoliikenne	19
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	19
4.6	Luonnonympäristö	20
4.7	Suojelukohteet.....	20
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	21
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
5.1.1	Poikkeaminen yleiskaavasta	21
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	26
5.6	Muut merkittävät vaikutukset	26
6	Asemakaavan toteutus.....	26
6.1	Rakentamisaikataulu	26
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	27
6.3	Toteutuksen seuranta	27
6.4	Sopimukset.....	27
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	27
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	27
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	27
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	27
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	27
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	29
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	29
7.4	Käsittelyvaiheet	30

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Ehtoopolku 632700.

Kaavoitustyön aikana ei ole laadittu erillisiä selvityksiä, mutta kaavan valmistelussa on huomioitu seuraavat taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Luontolausunto sekä liito-orava- ja viitasammakkoselvitys Espoon pitkäniityssä vuonna 2023 (Faunatica, 2023)
- Espoon Miilukorpi II -asemakaavan linnustoselvityksen päivitys 2017 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017)
- Espoon Miilukorpi II kaava-alueen luontoselvitys 2017 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2017)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue koostuu kahdesta Metsälammen rannalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Pohjoinen kiinteistö 49-431-1-74 on tällä hetkellä rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1999 rakennettu omakotitalo sekä siihen liittyvä talousrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee aikaisemmin rakennettu saunarakennus ja Metsälampeen ulottuva laituri. Kiinteistön puutarha ja piha-alue ulottuvat saunarakennukselle ja rantavyöhyke on luonnontilaista aluetta. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 296 k-m².

Eteläinen kiinteistö 49-431-1-90 on luonnontilaista Metsälammen ranta-aluetta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue osoitetaan asemakaavalla pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueelle tehtiin maastokatselmus syksyllä 2023 yhdessä kaupungin ympäristönsuojelun ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa. Maastokatselmuksessa todettiin, että kiinteistön 49-431-1-74 pihapiiri ulottuu saunarakennuksen ympäristöön. Tämä osa kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi korttelialueeksi (s). Muilta osin kaavoittamaton alue kaavoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Kiinteistölle 49-431-1-74 osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,13$ ja kiinteistölle 49-431-1-90 osoitetaan rakennusoikeutta 420 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,21$. Rakennusoikeuden määrä perustuu aikaisemmin hyväksytyyn Miilukorpi II -asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu molemmissa kiinteistöissä tehokkuusluvulla $e=0,12$. Hyväksytyssä asemakaavassa korttelit ylettyivät Metsälammen rantaan asti, jolloin korttelin koko oli huomattavasti suurempi. Tehokkuusluvulla esitetty rakennusoikeuden määrä saadaan kerrottua tehokkuusluku korttelin pinta-alalla. Tästä muodostui korttelin rakennusoikeuden määräksi yhteensä 720 k-m², joka myös nyt on alueelle osoitettu. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49-431-1-74 rakennusoikeus nousee 141 k-m² ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m² eli yhteensä 338 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Korttelin 72133 alueella on voimassa Miilukorpi II -asemakaava. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022 Miilukorpi II -asemakaavasta.

Kumoutuneen korttelin osan takia alueelle ei voitu laatia tonttijakoa, koska kiinteistön 49-431-1-74 rakennusoikeus ei olisi riittänyt kiinteistön olemassa olevalle rakennukselle.

Alueelle tehtiin maastokatselmuksia kesän ja syksyn 2023 aikana yhdessä kaupungin ympäristösuojelun ja ELY-keskuksen kanssa. Lisäksi asiasta järjestettiin erillinen työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa keväällä ja syksyllä 2023. Yhdessä maanomistajien ja ELY-keskuksen kanssa sovittiin, että alueelle muodostetaan yksityinen luonnonsuojelualue.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11.-13.12.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville 22.5.2024.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.6.-9.7.2024.

Kaavaratkaisua ja -aineistoa tarkennettiin nähtävilläoloaikana saadun palautteen mukaisesti. Kaava-alueen maanomistajaa on kuultu kirjallisesti kaava-aineistoon nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Maakuntakaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi.



Kuva 1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen raja-
aus esitetty punaisella viivalla.

2.2

Yleiskaava

Voimassa olevat:

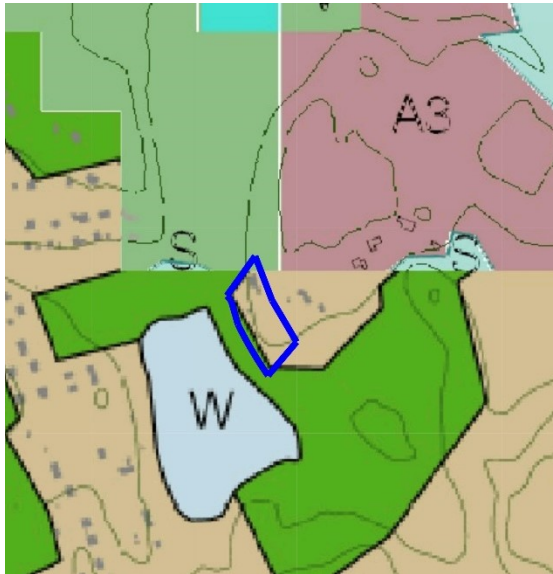
Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

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

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Metsälammen ranta on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V) ja Metsälampi on osoitettu vesialueeksi (W).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Kaava-alueen pohjoisimman nurkan osalta alueella on voimassa vuonna 2024 lainvoiman saanut Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaavassa suunnittelualueen pohjoinen osa on osoitettu virkistysalueeksi (V). Tällä osalla on voimassa hyväksytty Miilukorpi II asemakaava, eikä asemakaavan muutoksella vaikuteta alueen käyttötarkoituserkintään.



Kuva 2. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja esitetty sinisellä viivalla.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Pääosalla kaava-alueesta on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

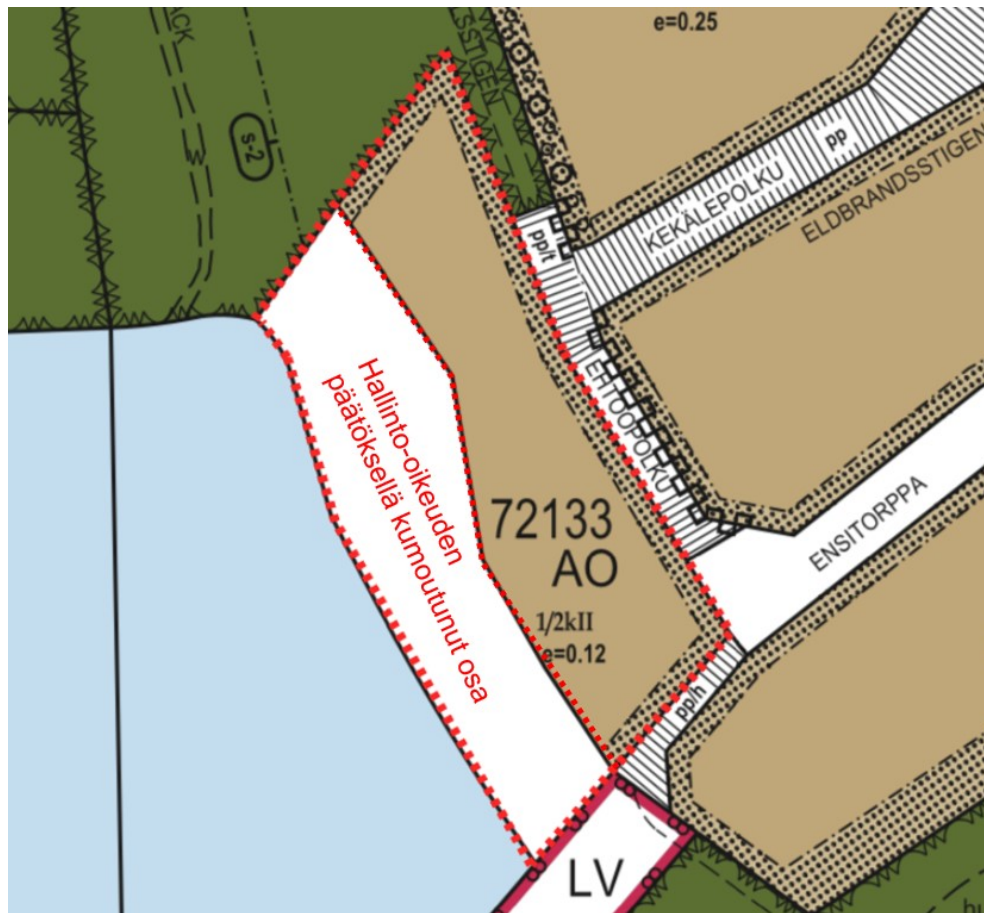
Suunnittelualueen Ehtopolun puoleinen osa sijoittuu yleiskaavaluonnoksessa pientalovaltaiselle alueelle (AP). Metsälammen rannan puoleinen osa sijoittuu yleiskaavaluonnoksessa luonnonsuojelualueelle (SL). Kaava-alueen pohjoisimmalta osalta, jolla on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, yleiskaava 2060 tulee olemaan oikeusvaikutukseton, eikä korvaa voimassa olevaa osayleiskaavaa.

2.3

Asemakaava

Alueella on osittain voimassa Miilukorpi II -asemakaava 631900. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Kortteli 72133 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,12$ mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k II. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Metsälammen ranta-alue on asemakaavoittamatonta. Se oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, mutta kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä.



Kuva 3. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualan sijainti esitetty punaisella katkoviivalla. Hallinto-oikeuden kumoama alue merkitty kuvaan tekstillä.

2.4 Rakennusjärjestys

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

2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto, numero 049131 29.1.2027 saakka. MRL 53 §:n 3 momentin mukaan rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

2.7 Pohjakartta

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

Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.8 Maaperä

Korttelialueeksi osoitettu alue on hyvin rakennettavaa moreenimaata. Metsälammen ranta on erittäin heikosti rakennettavaa syvää pehmeikköä.

2.9 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon ympäristölautakunta on vuonna 2021 hyväksynyt Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman ja selvityksen vuosille 2021–2030. Suunnittelualueen läheisyyteen on suunniteltu uusia luonnonsuojelualueita, joihin kaavamuutoksen mukainen alue kytkeytyy.

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Miilukorpi kuuluu Espoon keskuksen kaupunkikeskuksen vaikutuspiirissä oleviin alueisiin. Alue tukeutuu Espoon keskuksen sekä Lommilan palveluihin. Miilukorven kaava-aluetta ympäröivät taajaman reuna-alueelle rakentuneet asuinpientaloalueet koillisessa (Korsbacka, asemakaava vireillä), kaakossa (Vesirattaanmäki, asemakaavoitettu), etelässä (Miilukorpi, asemakaavoitettu) sekä lännessä (Pitkäniitty, asemakaavoitettu). Alueen kulkuyhteydet tukeutuvat henkilöajoneuvoliikenteeseen sekä pyöräilyyn ja kävelyyn.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualueella sijaitsee yksi rakennettu kiinteistö ja yksi rakentamaton kiinteistö. Alue on asuinrakennusta ja sen pihapiiriä lukuun ottamatta melko luonnontilaista.

Metsälammen rannassa on jonkun verran vesijättömaata ja ranta on hyvin kaislikkoinen.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella asuu yksi asukas ja siellä ei ole työpaikka- tai elinkeinotoimintaa. Lähimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Lommilan alueella, jonne on matkaa suunnittelualueelta n. 1,5 km.

2.10.4 Palvelut

Asemakaava-alueella ei ole nykytilanteessa palveluita. Alue tukeutuu nykyisin pitkälti Espoon keskuksen sekä Lommilan alueen palveluihin. Lähin koulu, Karhusuon koulu sijaitsee noin 2,5 km päässä suunnittelualueelta ja lähin päiväkotikoti, Pikkukarhun päiväkotikoti sijaitsee Pitkänityn alueella, jonne on matkaa lyhintä reittiä pitkin noin 0,5 km. Miilukorpi II -asemakaavan alueelle on kaavoitettu uusi julkisten palveluiden kortteli-alue, joka on ensisijaisesti varattu päiväkodin rakentamista varten. Kaava-alueelta on matkaa kortteli-alueelle n. 300 metriä. Miilukorpi II -asemakaavan alueelle on varattu tilaa pienille kaupallisille palveluille.

2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen yhdyskuntatekninen huolto on nykyisellään lähes olematon. Olemassa olevien pihapiirien yhteydessä on paikallisia tonttikohtaisia teknisiä ratkaisuja liittyen käyttö- ja jätevesiin sekä energiaratkaisuihin. Nykyisille rakennuksille kulkee 20 kV ilmajohto Miilukorpi I -asemakaavan alueelta. Miilukorpi II -asemakaavan yhteydessä alueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Alueelle laaditaan parhaillaan katujen ja puistojen rakennussuunnitelmaa kaupunkitekniikan keskuksen toimesta.

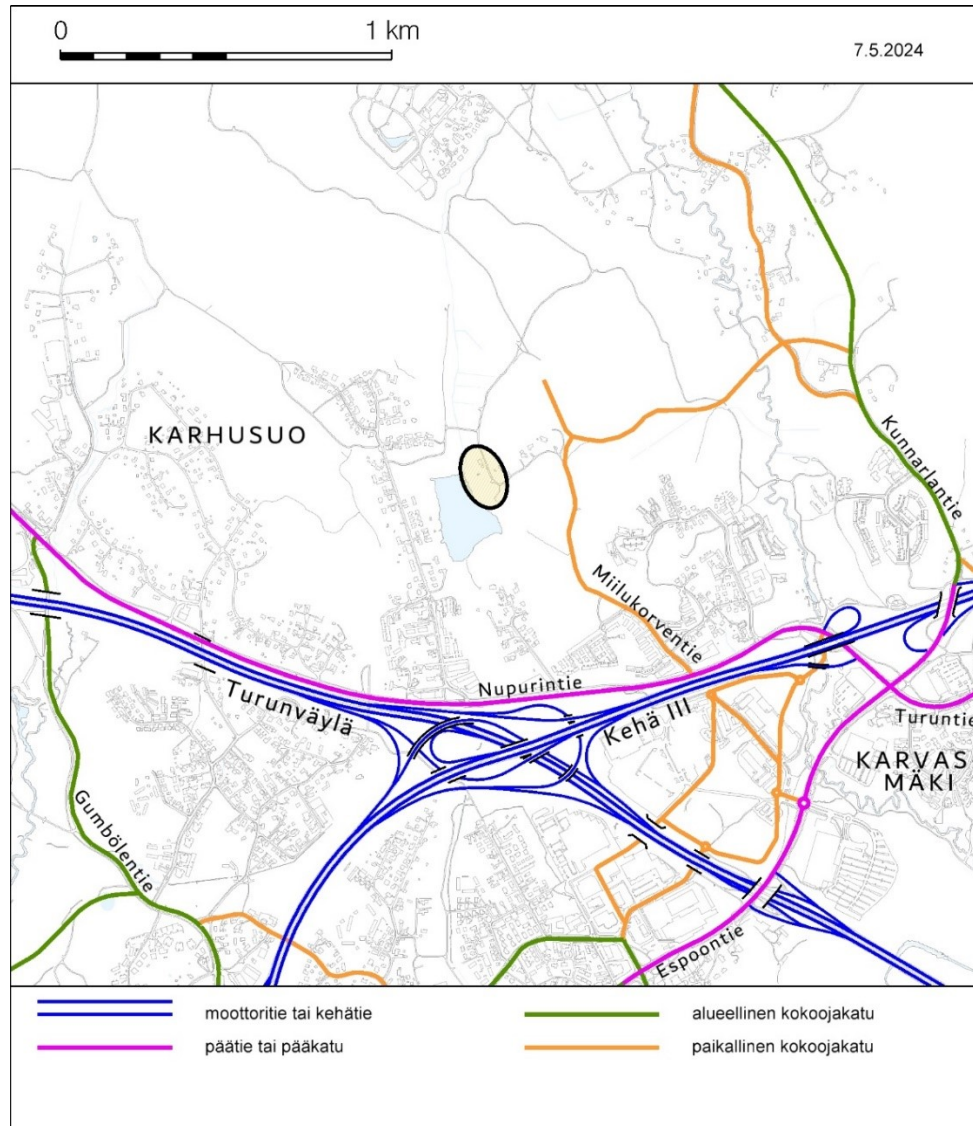
2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle ajetaan Miilukorventien kautta, joka liittyy etelästä Nupurintielle ja sitä pitkin muuhun liikenneverkkoon. Miilukorpi II -asemakaavan mukaisten katujen toteutuessa alueelle rakentuu Miilukorventieltä erkaneva Ensitorppa-niminen tonttikatu sekä Ensitorppa-kadulta jatkuva jalankulun ja pyöräliikenteen raitti Ehtoopolku, jolla on tontilleajo sallittu.

Nupurintie on ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon päätie, jonka liikennemäärä oli vuonna 2023 noin 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Miilukorventie on paikallinen

kokoojakatu, joka välittää liittyvien tonttikatujen liikenteen pääverkolle. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa Miilukorventie yhdistyy idässä Kunnarlantielle. Tämän yhteyden kohta jätettiin luontoarvojen takia pois Miilukorpi II -asemakaavasta.

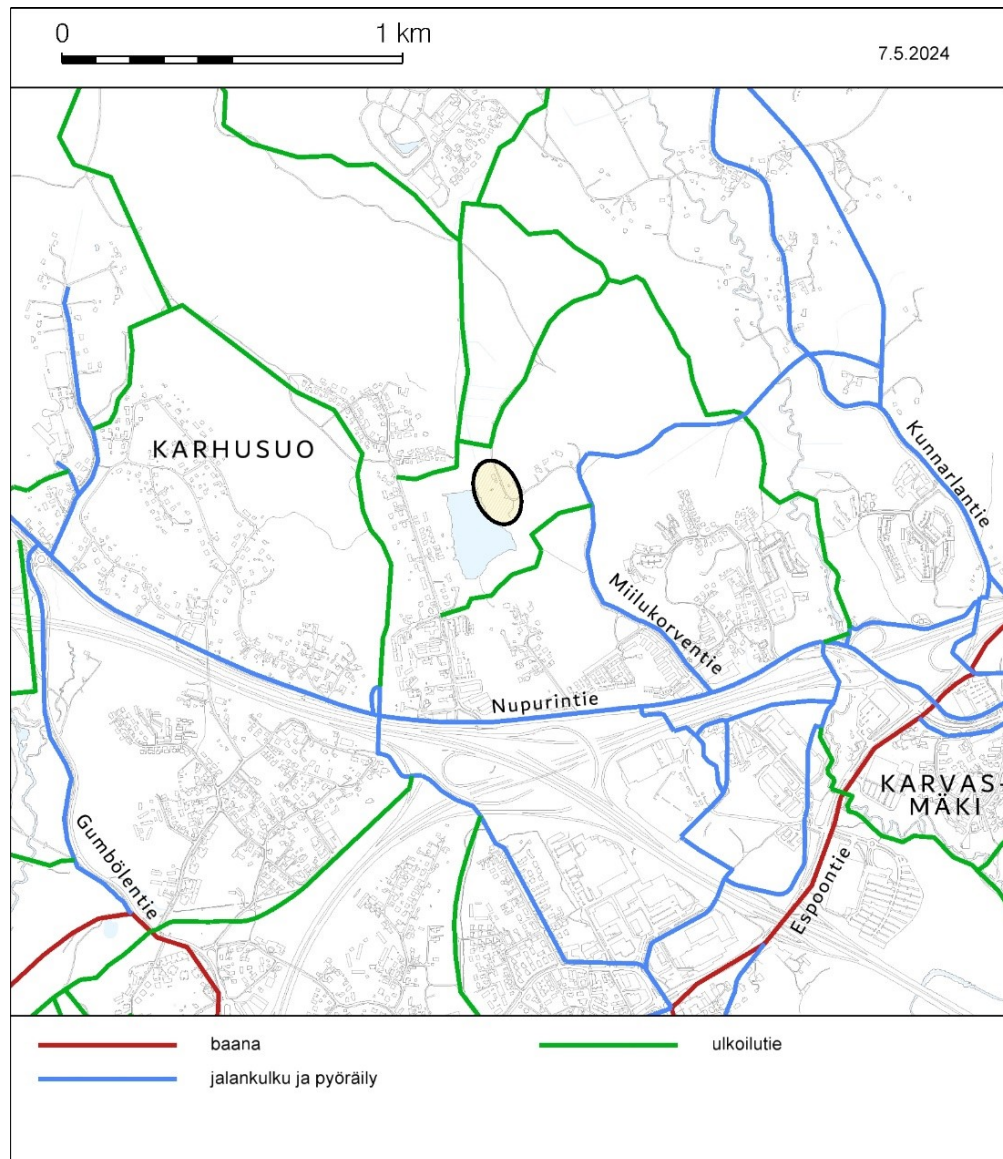


Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen lähimmillä teillä ei ole tällä hetkellä erillisiä jalkakäytäviä tai pyöräteitä. Alueelle laaditussa katusuunnitelmassa Ensitorpan varteen on suunniteltu jalkakäytävä ja Miilukorventien varteen eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Ehtoopulun kautta suunnittelualueelta on erinomaiset kävely- ja pyöräily-yhteydet Oittaaan ja Nuuksion laajemmille ulkoilureiteille.

Jalankulun ja pyöräiliikenteen tavoiteverkossa on Miilukorventien lisäksi jalankulku- ja pyörätie Kunnarlantien suuntaan toistaiseksi kaavoittamatta jääneen Miilukorventien jatkeen / Pumpuliniityntien mukaisesti.



Kuva 5. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

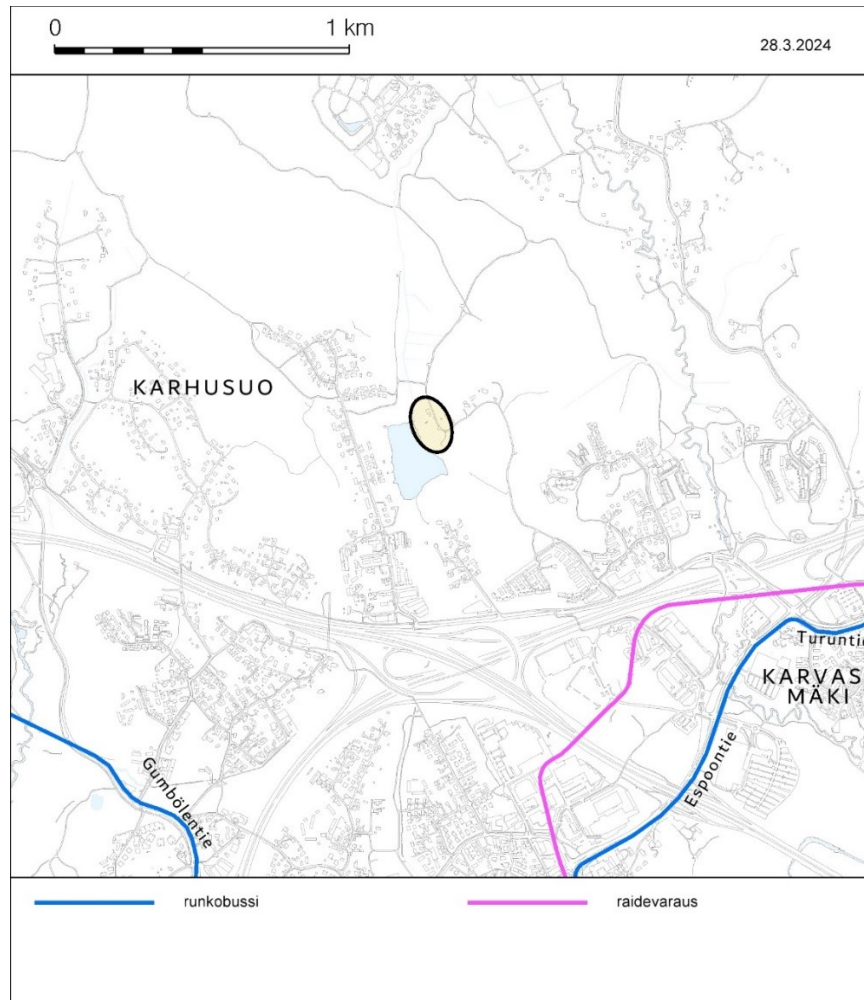
Ajoyhteys suunnittelualueelle tapahtuu Ehtoopolun jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen kautta, jolla on tontille ajo sallittu. Suunnittelualue itsessään ei sisällä katualueita. Alueen pysäköinti on toteutunut maantasopysäköintinä kiinteistöjen yhteyteen.

Joukkoliikenne

Alueen joukkoliikennetarjonta keskittyy Nupurintielle ja Kunnarlantielle. Lähimmät bussipysäkit ovat Nupurintiellä reilun kilometrin päässä.

Nupurintiellä liikennöivät linjat 244 (Espoon asema – Siikaniemi) ja 245 (Espoon asema – Nuuksionpää). Kunnarlantien varressa liikennöi vuorot 246, 246K ja 246T, 246 KT, jotka liikennöivät Röylän koulun ja Espoontorin väliä.

Joukkoliikenteen tavoiteverkon mukaiset linjat ovat kauempana Turunväylän ja Kehä III:n toisella puolella.



Kuva 6. Suunnittelualan sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.12

Luonnonolosuhteet

Suunnitteluala on tällä hetkellä osittain luonnontilainen Metsälammen pinnanlaskun ja ojituksen seurauksena syntynyt turvekangas. Alueen puusto ei ole kovin vanhaa, valtapuuna kasvaa kuusi ja hieskoivu. Alueella kasvaa myös varttuneita mäntyjä, muutamia järeitä haapoja ja tervaleppiä. Puusto on luontaisesti kehittyntä ja pääosin eri-ikäisrakenteista. Maakerros on paikoin harva, mutta lajisto muodostuu pääosin lehtomaisen kankaan lajistosta. Turvekangas vaihtuu kapean korpijuotin kautta järviruokovaltaiseksi luhdaksi. Luhta on rannan puolelta muutaman metrin säteellä pääosin puutonta.

2.13 Suojelukohteet

Alueelle on laadittu useita luontoselvityksiä, joista viimeisin on Ympäristötutkimus Yrjölä Oy:n laatima, 2017–2018. Samaan aikaan alueelle laadittiin myös linnustoselvityksen päivitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017).

Metsälampi rantoineen on kokonaisuudessaan lepakoiden ruokailualue, Eurobats luokka II. Metsälammen rantavyöhyke toimii myös tärkeänä ekologisena yhteytenä. Espoon LUMO priorisoinnin mukaisesti rantavyöhykkeet luokiteltu luokkaan 2, erityisen arvokkaat luontokohteet, jotka suositellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.

Metsälammen vastakkaisella rannalla sijaitsevan Pitkäniityntien asemakaavan muutoksen yhteydessä keväällä 2023 laaditussa luontoselvityksessä Metsälammen alueelta tehtiin viitasammakkohavaintoja.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on saada alueelle yhtenäinen asemakaava. Asemakaavoittamaton alue on tarkoitus osoittaa pääosin luonnonsuojelualueeksi. Yksityinen luonnonsuojelualue sijoittuu kaupungin toimesta perustettavan luonnonsuojelualueen välittömään läheisyyteen ja muodostaa näin ollen laajemman luonnonsuojelualuekokonaisuuden.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös nostaa kiinteistöjen rakennusoikeutta niin, että se riittää kattamaan kiinteistöllä 49-431-1-74 olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden. Rakennusoikeuden nosto perustuu aiemmin hyväksytyssä Miilukorpi II -asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajien tavoitteena on muodostaa Metsälammen rantaan yksityinen luonnonsuojelualue. Korttelialueeksi osoitetulle alueelle on tarkoitus toteuttaa kaavan mukaisia asuinpientaloja.

4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueelle saadaan muodostettua yhtenäinen asemakaava. Alueelle kaavoitettava luonnonsuojelualue muodostaa yhdessä

kaupungin alueelle perustettavan luonnonsuojelualueen kanssa laajemman luonnonsuojelualuekokonaisuuden. Ranta-alueen kaavoittaminen luonnonsuojelualueeksi turvaa sen roolia ekologisena yhteytenä ja Metsälammen suojavyöhykkeenä.

Rakennusoikeuden nosto mahdollistaa sen, että alueelle pystytään laatimaan tonttijako nykyisten kiinteistönrajojen mukaisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeaa vähäisiltä osin voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteista, mutta sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, eikä merkittävästi heikennä yleiskaavan mukaisen ratkaisun mahdollisuuksia.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5 972 m².

Kokonaiskerrosala on 720 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,12$.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 338 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 7 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Korttelia 72133 on voimassa olevan asemakaavan tapaan osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetrimäärillä. Rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärä on ½k II. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alueen rakennusalat sijoittuvat Metsälampeen laskevaan rinteeseen, jolloin on luontevaa, että niihin sijoittuu maastonmuotojen mukainen kellarikerros. Kellarikerroksen päälle saa rakentaa kaksi kokonaista asuinkerrosta. Rakennusalojen ympärille on osoitettu istutettavat alueen osat. Kiinteistölle 49-431-1-90 osoitettavaa rakentamista on ohjattu määräyksellä, joka sallii kahden asunnon rakentamisen kiinteistön alueelle.

Kiinteistön 49-431-1-74 rannan puoleinen osa on osoitettu säilytettäväksi korttelinosaksi (s). Tavoitteena on, että alue toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen puusto ja luonnontilainen kasvillisuus tulee säilyttää. Alueella sijaitsee olemassa

oleva saunarakennus, joka on osoitettu säilytettävän talous- ja saunarakennuksen rakennusalanana (ts).

4.3.2 Muut alueet

Metsälammen rantavyöhyke on osoitettu suurelta osin luonnonsuojelualueeksi (SL).

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Miilukorpi II -asemakaavan yhteydessä alueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Syksyn 2023 ja kevään 2024 alueelle on laadittu tarkempaa katu- ja puisto-suunnitelmaa. Katusuunnitelmaehdotukset olivat nähtävillä 26.2.-11.3.2024. Alueen kunnallistekniikka rakennetaan katusuunnitelman mukaisesti suunnittelualueelle.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin. Alueen ajoneuvoliikenne kulkee Ehtoopolun, Ensitorpan ja Miilukorventien kautta Nupurintielle aiempien suunnitelmien mukaisesti. Alueelle uudet rakennettavat kadut mukailevat nykyisiä tielinjoja, mutta katujen rakentumisen myötä nykyiset tiet levenevät ja niiden laatutaso parantuu merkittävästi.

Asemakaavan muutos ei lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen jalankulun ja pyöräliikenteen reitteihin tai järjestelyihin. Jalankulku ja pyöräily alueelle tapahtuu jatkossakin ajoneuvoliikenteen tapaan Ehtoopolun, Ensitorpan ja Miilukorventien kautta Nupurintielle aiempien suunnitelmien mukaisesti. Nupurintien kautta on kävely- ja pyöräily-yhteydet lähimpiin kaupunkikeskuksiin.

Ehtoopolun kautta liitytään alueen pohjoispuolella kulkevaan laajempaan ulkoilureitien verkostoon. Alueelta on hyvät yhteydet Oittaaan ja Nuuksion laajoille virkistysalueille.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueelle liitytään Ehtoopolun kautta.

Alueelle tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään 2 ap / asunto. Pysäköinti toteutetaan kiinteistöillä.

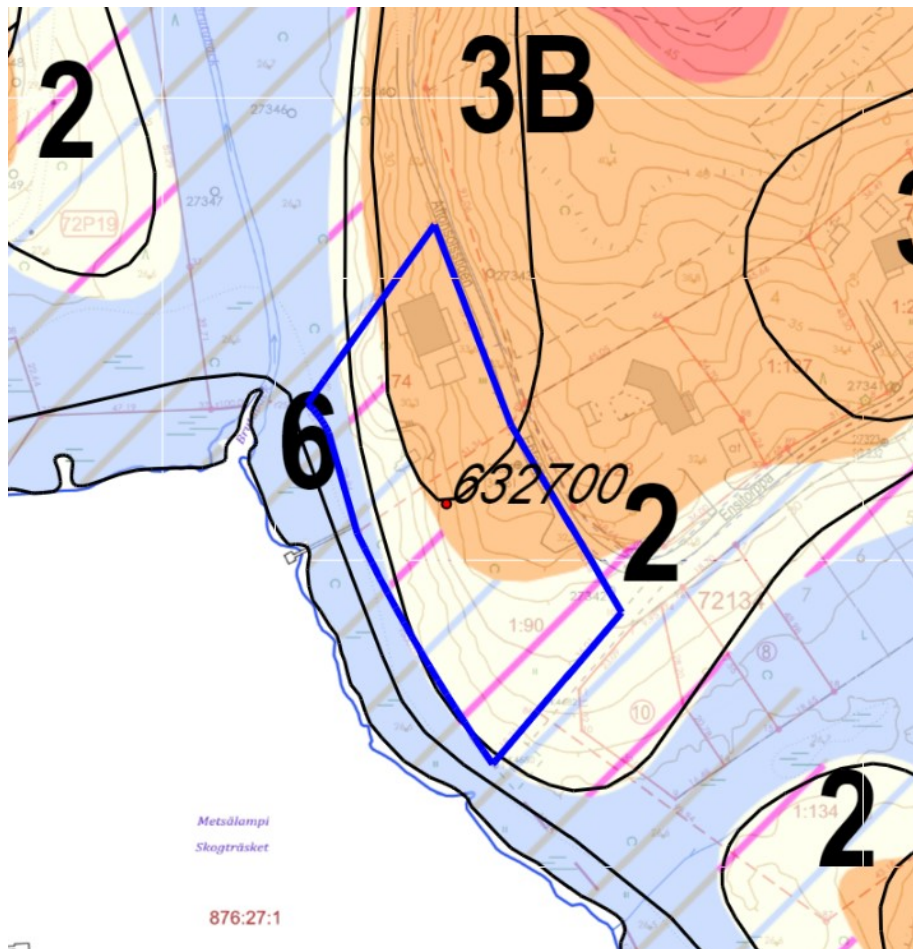
Joukkoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen tai toimintaedellytyksiin. Alueen joukkoliikennetarjonta keskittyy Nupurintielle ja Kunnarlantielle. Lähimmät bussipysäkit ovat Nupurintiellä reilun kilometrin päässä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Asemakaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat rakennettavuudeltaan normaalisti rakennettavaa moreenimaata (rakennettavuusluokka 2) tai vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (rakennettavuusluokka 3b).

Metsälammen ranta on rakentamiseen erittäin huonosti soveltuvaa savimaata (rakennettavuusluokka 6).



Kuva 7. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualan sijainti esitetty sinisellä viivalla.

4.6 Luonnonympäristö

Metsälammen ranta-alue säilyy luonnontilaisena alueena myös asemakaavan voimaantumisen jälkeen. Ehtopolun ja luonnonsuojelualueen välisestä alueesta muodostuu rakennettu ympäristö.

4.7 Suojelukohteet

Kaavan mukaiselle luonnonsuojelualueelle tullaan perustamaan yksityinen luonnonsuojelualue.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle tulee muutamia uusia asukkaita. Kaava-alue on ollut yksityisessä omistuksessa 1950-luvulta alkaen. Ranta-alueen osoittaminen yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi ei muuta merkittävästi nykytilannetta. Tavoitteena on, että yksityiselle luonnonsuojelualueelle ei ohjaudu virkistyskäyttöä.

5.1.1 Poikkeaminen yleiskaavasta

Osa suunnittelualueesta ulottuu voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetulle Metsälammen ranta-alueelle. Asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista yleiskaavassa osoitetun virkistysalueen ja -yhteyden osalta. Rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat kuitenkin yleiskaavassa pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) osoitetulle alueelle.

Yleiskaavan mukaisen virkistysalueen toteuttamista on tutkittu osana asemakaavoitusta ja tarkempaa toteutussuunnittelua, mutta virkistysaluetta ei ole mahdollista toteuttaa erityisesti rannan erittäin heikon maaperän vuoksi.

Maaperä ei mahdollista yleisen virkistysalueen ja sen reittien rakentamisen vaatimia toimenpiteitä rannan alueella, tai yhteyden vaatimat toimenpiteet olisivat suhteettoman voimakkaita ja kalliita. Virkistysyhteyden toteuttaminen vaatisi todennäköisesti voimakkaita ja kalliita esirakentamisen toimenpiteitä, jotka olisivat ristiriidassa alueen luontoarvojen kanssa. Rakentamisen yhteydessä jouduttaisiin todennäköisesti esimerkiksi kaatamaan runsaasti puustoa ja toteuttamaan laajaa maanmuokkausta. Näillä toimenpiteillä olisi siis huomattavia maisema- ja ilmastovaikutuksia.

Lisäksi Metsälammen itärannan ranta-aluetta osoitetaan asemakaavalla luonnonsuojelualueeksi, perustuen erityisesti Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelmaan 2021-2030. Luonnonsuojelualueella pyritään erityisesti turvaamaan viitasamakkoiden elinympäristöä Metsälammella, rantavyöhykkeen etelä-pohjoissuuntaista ekologista yhteyttä ja lepakoiden ruokailualueita. Mikäli virkistysyhteys toteutettaisiin yleiskaavan mukaisesti, vaarantuisivat suojelualueen osoittamisella turvattavat arvot.

Asemakaava ja asemakaavan muutos kuitenkin sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Se ei merkittävästi heikennä yleiskaavan mukaisia virkistyskäytön mahdollisuuksia tai saavutettavuutta tai virkistyskäytön ja kevyen liikenteen yhteyksien tarkoituksenmukaista tai kestäväää järjestämistä.

Yleiskaavassa ranta-alueelle osoitettu etelä-pohjoissuuntainen yhteys on Miilukorpi II -asemakaavassa osoitettu kulkemaan Metsälammenpolulta Ehtoopolun jalankululle ja pyöräilylle varatulle kadulle, jolla tontille ajo on sallittu. Katualue liittyy pohjoispuolen lähivirkistysalueeseen. Yhteys on osoitettu kulkemaan liikennealueella vain vähäisiltä

osin, eikä reitti heikennä kokonaisuutena virkistysyhteyksiä tai virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyttä tai saatavuutta.

Yleiskaavassa osoitetusta virkistysaluemerkinnästä poikkeava alue osoitetaan asemakaavassa osin luonnonsuojelualueeksi ja osin säilytettäväksi alueen osaksi, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Ratkaisu ei siis heikennä myöskään yleiskaavan mukaisen virkistysyhteyden ekologistia arvoja tai yhteyksiä. Ratkaisu toteuttaa yleiskaavan tavoitteita myös sen osalta, ettei se mahdollista yleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetulle ranta-alueelle rakentamista.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään. Rakentamiseen osoitetut alueet sijoittuvat hyvin rakennettavalle maaperälle, jolloin rakentaminen ei edellytä merkittäviä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Metsälammen ekologinen tila on heikentynyt ja lampi on kasvamassa umpeen, joten mahdollisten alueella tehtävien lammen kunnostustöiden lisäksi on tarpeen huolehtia lampeen laskevien vesien laadusta. Kaavamääräykset velvoittavat hulevesien käsittelyyn korttelialueilla, mikä parantaa Metsälampeen laskevien hulevesien laatua.

5.3 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksia ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen on arvioitu pääpiirteisellä tasolla. Espoon kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä ja kaupungin toiminnan vaikutukset tavoitteeseen tulee arvioida ja tuntea. Asemakaava ja asemakaavan muutos on verrattain pieni hanke, joten vaikutuksia ei ole arvioitu yksityiskohtaisesti. Vaikutuksia on tarkasteltu sekä laadullisesti että määrällisesti. Laadullisesti arvioidaan mitä ilmastoon vaikuttavia toimenpiteitä kaavaan sisältyy. Määrällisenä tarkasteluna on laadittu laskelmat kaavan ilmastovaikutuksista.

Laadullinen ilmastovaikutusten tarkastelu

Asemakaavan muutoksella on suhteellisen vähän vaikutuksia ilmastoon, kaava-alueen ollessa verrattain pieni.

Rakentuvilta alueilta poistuu jonkun verran hiilinielua ja hiilivarastoja, kun puustoa kaadetaan ja maata muokataan. Korttelialueet on tosin varattu rakentamiseen jo voimassa olevassa asemakaavassa. Alueen olemassa olevaa kasvillisuutta on pyritty säilyttämään mahdollisuuksien mukaan osoittamalla aluetta säilytettäväksi tai luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi menetettävän kasvillisuuden määrää pyritään tasapainottamaan osoittamalla istutettavaa aluetta ja määräämällä, että rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen, on istutettava.

Säilytettäväksi osoitettavalla alueella sijaitsevaa talousrakennusta tai luonnonsuojelu-alueella sijaitsevaa olemassa olevaa laituria ei saa korvata uudella. Asemakaavassa on määrätty, että uusien rakennusten energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yhdyskuntarakennetta laajentava, verrattain etäälle palveluista sijoittuva asemakaava ja asemakaavan muutos lisää liikenteen päästöjä. Alue tukeutuu yksityisautoiluun eikä julkinen liikenne ole saavutettavissa. On kuitenkin huomattava, että kaavalla rakentamiselle osoitetut alueet ovat mukana jo hyväksytyssä Miilukorpi II -asemakaavassa.

Määrällinen ilmastovaikutusten tarkastelu

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu määrällisesti käyttäen Sitowise oy:n kehittämää asemakaavojen ilmastovaikutusten arviointityökalu Planectia.

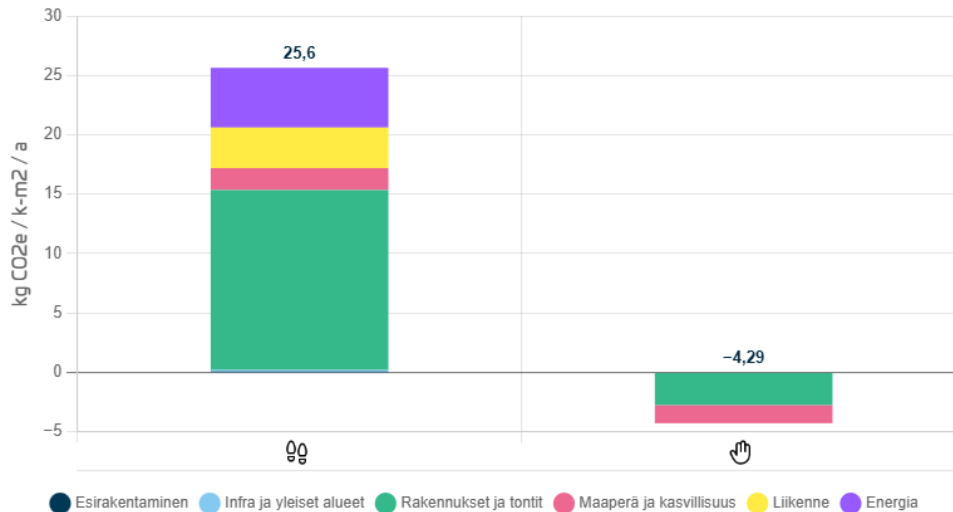
Planect arvioi asemakaavahankkeita kokonaisvaltaisesti niiden koko elinkaaren ajalta, arvioiden hankkeita laaja-alaisesti ja hyödyntäen erilaisia tausta-aineistoja.

Planectilla laaditut eri kohteiden arvioinnit tehdään aina samojen periaatteiden mukaan, joten ne ovat keskenään vertailukelpoisia. Planect noudattaa esimerkiksi Ympäristöministeriön Rakennusten vähähiilisyysarviointimenetelmän periaatteita. Laskennassa huomioidaan asemakaavahankkeiden koko elinkaari ja työkalulla saatavat tulokset on jaoteltu sekä elinkaarivaiheittain että osa-alueittain. Planectilla arvioidaan asemakaavojen tuottamaa muutosta nykytilanteeseen verrattuna. Mikäli rakennus tai alue säilyy ennallaan, ei se vaikuta Planectilla tuotettaviin laskelmiin.

On kuitenkin huomioitava, että Planectin arvioinnissa käytetään paljon alueellisia ja rakennustyyppikohtaisia tilastoja, joiden mukaisia keskiarvoja hyödyntäen Planect laskee päästöarvioita. Tulokset ovat siis keskimääräisiä arvioita hankkeiden ilmastovaikutuksista, eivätkä yksityiskohtaisia laskelmia, jotka sisältäisivät toteutussuunitelussa tarkentuvia valintoja.

Ehtoopolun asemakaava ja asemakaavan muutos tuottavat Planectilla tuotetun arvon mukaan yhteensä 539 t CO₂e elinkaaren aikaisia päästöjä. Laskennallisesti kerrosalaan suhteutettuna päästöt olisivat noin 25,6 kg CO₂e / k-m² / a. Hankkeen ilmastohyödyt, eli hiilikädenjälki on noin 90,1 t CO₂e, tai kerrosalaan suhteutettuna 4,29 kg CO₂e / k-m² / a. Kerrosalaan suhteutus mahdollistaa eri hankkeiden päästöjen keskinäisen vertailun.

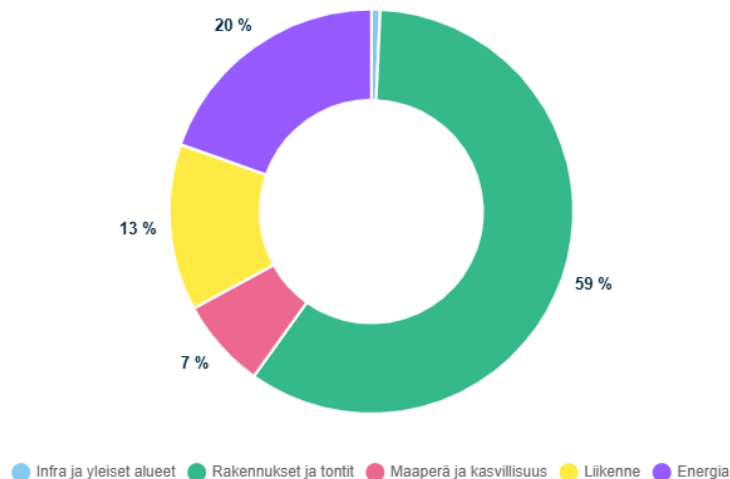
Tulosten yhteenveto



Kuva 8. Asemakaavan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Kuvaaja on tuotettu Planect-työkalulla.

Valtaosa, noin 59 % päästöistä syntyy rakennuksista ja tonteista, noin viidennes, 20 % päästöistä syntyy energiasta ja 13 % liikenteestä. Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen muutos, käytännössä puuston menetys, tuottaa 7 % päästöistä.

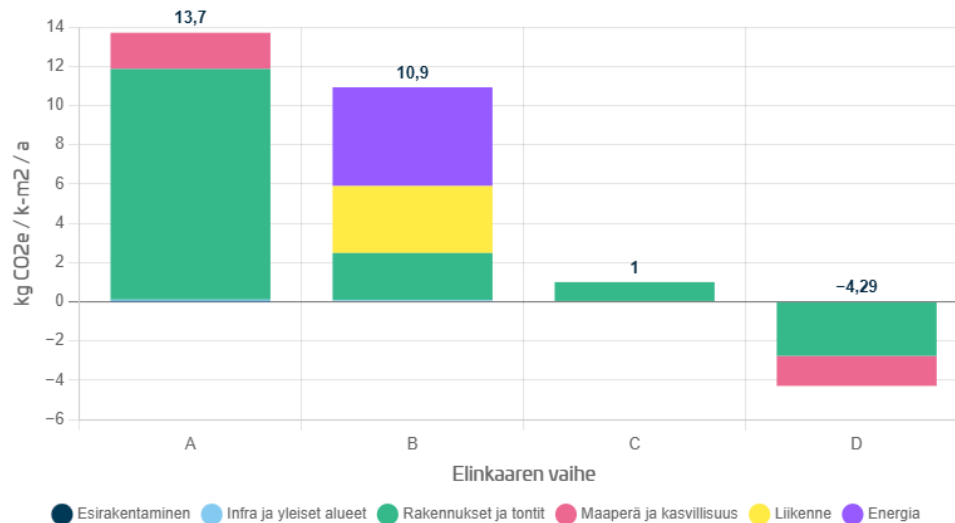
Hiilijalanjäljen osat



Kuva 9. Asemakaavan hiilijalanjäljen osat. Kuvaaja on tuotettu Planect-työkalulla.

Hieman yli puolet, noin 53 % päästöistä syntyy elinkaaren rakentamisvaiheessa (vaihe A), ja noin 43 % käyttövaiheessa (vaihe B).

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 10. Asemakaavan ilmastovaikutukset esitettynä elinkaarivaiheittain. Kuvaaja on luotu Planect-työkalulla.

Planect-työkalu on vielä verrattain uusi, ja toistaiseksi vertailukohteeksi kelpaavia muiden hankkeiden tuloksia on melko vähän. Kun laskelmia kertyy, pystyy hankkeiden ilmastovaikutuksia vertailemaan helposti sekä Espoon että muiden kaupunkien hankkeiden kesken. Lisäksi huomionarvoista on, että laskelmat ovat hyödyllisimmillään, kun niitä voidaan laatia useasta suunnitelmavaihtoehdosta, jolloin eri suunnitteluratkaisujen vaikutuksia voidaan vertailla ja suunnitelmia muokata tulosten mukaan.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen hiilivarasto- ja -nieluvaikutuksista laadittiin myös tarkastelu Hiilikartan avulla. Työkalu on SYKE:n kehittämä ja sen avulla lasketaan muutos suunnittelualueen nykytilan ja suunnitelman aiheuttaman tilanteen välillä.

Hiilikartta arvioi, että asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen hiilivarasto pienenee 68 tCO₂ vuoteen 2030 mennessä. Hankkeiden välisen vertailun mahdollistaen ilmaistuna, hehtaaria kohden hiilivarasto pienenee samassa ajassa 111 tCO₂ / ha.

5.4

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Asemakaavan muodostama yksityinen luonnonsuojelualue varmistaa alueen kasvi- ja eläinlajien säilymisen ja ekologisen verkoston toimivuuden myös alueen läpi laajemmille luonnontilaisille alueille.

Pitkäniityntien asemakaavan muutoksen yhteydessä keväällä 2023 laaditussa luontoselvityksessä Metsälammen alueelta tehtiin viitasammakkohavaintoja. Viitasammakkoille parhaiten soveltuvat alueet on turvattu aiemmin laaditussa Miilukorpi II -

asemakaavassa. Kaupungilla on tavoitteena perustaa luonnonsuojelualue Metsälammen itäpuolelle Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman 2021–2030 mukaisesti, jolla osaltaan turvataan viitasammakoiden elinympäristö Metsälammella.

Asemakaavan muutos turvaa Metsälammen rantavyöhykettä etelä-pohjoissuuntaisena ekologisena yhteytenä. Alueella säilyy puustoinen vyöhyke Metsälammen suuntaan ja se toimii myös jatkossa lepakoiden ruokailualueena.

5.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavan myötä alueen liikennemäärä tulee lisääntymään vähäisesti, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen.

5.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisemaan. Metsälammen rantavyöhyke säilyy luonnontilaisena ja näin ollen maisemavai-
kutukset Metsälammen suuntaan ovat vähäiset.

Alueella ei ole tunnistettu arvokkaita kulttuurihistoriallisia arvoja.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

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 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluvaiheessa kaava-alueelle ei laadittu useampia vaihtoehtoja.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.11.-13.12.2023.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta ei pidetty valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana erillistä asukastilaisuutta, mutta kaava-aineisto oli nähtävillä Keski-Espoon alueellisessa asukasillassa 15.11.2023.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta ei saatu yhtään asukasmielipidettä. Kaavasta saatiin kolme viranomaislausuntoa, joissa ei ollut huomauttamista kaavaratkaisuun.

Kaavaehdotuksesta saatu muistutus

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus yksityiseltä henkilöltä. Muistutuksessa otettiin kantaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen tiiviuteen ja sopivuuteen alueelle sekä kaava-aineiston selkeyteen asiaan liittyen. Rakentamisen määrä nähtiin liian suureksi suhteessa kaava-alueeseen. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nähtiin mahdollistavan alueelle liian monta asuntoa liian tiiviisti rakentaen. Muistutuksessa toivottiin matalampaa rakennustehokkuutta kaava-alueelle sekä kaavaselostukseen tarkempaa kuvausta rakentamisen luonteesta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja kannanotot

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa.

HSY Helsingin seudun ympäristö -kuntayhtymän lausunnossa todettiin, ettei kaava-alue sijaitse tällä hetkellä HSY:n vesihuollon toiminta-alueella, ja että alueelle toteutetaan yleinen vesihuolto parhaillaan päivitettävän Miilukorpi II kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti.

Ympäristönsuojelun lausunnossa todettiin, että rantavyöhykkeen suojelualueita pidetään hyvänä. Lausunnossa todettiin myös, että maankäytössä on huomioitava, ettei tulevalle luonnonsuojelualueelle aiheuteta muutoksia, jotka vaikuttaisivat sen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Lisäksi todettiin, että ennen töiden aloittamista on hyvä järjestää maastokatselmus ympäristönsuojelun tai rakennusvalvonnan kanssa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa palautetta annettiin kolmen teeman osalta.

Yhdyskuntarakenteeseen liittyen lausunnossa katsottiin, että kaavaselostuksessa tulee käsitellä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen poikkeamista tarkemmin, MRL 42 § 4. momentin tarkoittamalla tavalla. Lisäksi tuotiin esiin, että kaavaselostuksessa tulee viitata myös kaava-alueen rajaavaan ja sille ulottuvaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan.

Luonnonsuojeluun liittyen lausunnossa todettiin, että asemakaava ja asemakaavan muutos täyttää tarvittavat edellytykset ja kriteerit ja edellytykset, ja että ELY-keskus perustaa luonnonsuojelualueet yhteistyössä maanomistajien kanssa kaavan voimaan astumisen jälkeen.

Ilmastovaikutuksiin liittyen lausunnossa todettiin, että kaavaselostuksen ilmastovaikutusten käsittely on puutteellinen. Lausunnossa tuotiin esiin, että kaavaselostuksessa tulee arvioida ilmastovaikutuksia laajemmin ja tarkemmin.

7.2 Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset saadun palautteen pohjalta

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoa on tarkennettu saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotuksen edelleen työstämisestä käytiin myös työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa, jotta saatiin varmuutta varmistettua, että aineistoa tarkennetaan annetussa lausunnossa esitettyjen näkemysten mukaisesti.

Kiinteistölle 49-431-1-90 rakennettavien asuntojen määrä on rajattu enimmillään kahteen, jotta alueelle ei mahdollisteta liian tiivistä rakentamista. Lisäksi kiinteistön rakennusten kerrosluku on määrätty ehdottomasti kahteen, jotta rakennusten peittoala ei kasva liian suureksi.

Kaavaselostuksen kuvausta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suhteesta yleiskaavaan tarkennettiin. Selostukseen lisättiin kappale, joka kuvaa ja perustelee yleiskaavasta poikkeamista.

Kaavaselostukseen on lisätty kuva yleiskaavayhdistelmästä, jossa esitetään myös Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaavaselostukseen lisättiin myös kuvaus Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan suhteesta asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen.

Kaavaselostuksen kuvausta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutuksista ilmastomuutokseen ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen tarkennettiin ja laajennettiin. Arviointia varten laadittiin myös laskelmat Planect- ja Hiilikartta-työkaluilla.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset koskevat kiinteistöä 49-431-1-90 ja kiinteistön maanomistajaa on kuultu kirjallisesti.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen 4.6.2025.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Anselmi Moisander, arkkitehti, 7.10.2024 alkaen
- Miika Ruokonen, kaavoitusinsinööri, 31.5.2024 asti
- Aino Leskinen, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri
- Susanna Laine, suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
30.10.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
13.11.-13.12.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
22.5.2024	ksj / ksl	Kaavaehdotus nähtäville
10.6.-9.7.2024		Kaavaehdotus nähtävillä
4.6.2025	ksl	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Anselmi Moisander

Anselmi Moisander

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja