



Asianumero 3312/10.02.03/2023

Aluenumero 630510

Puutarhurintie

Asemakaavan muutos

63. kaupunginosa, Järvenperä
Kortteli 63059, katu- ja liikennealueet

Muutetaan asemakaavaa:
Aluenro 630500

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7531.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenperän kaakkoisosassa, lähellä Pitkäjärven rantaa. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 63059 osoitteessa Puutarhurintie 9, sen vieressä oleva yleinen pysäköintialue sekä katualuetta.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistajan, Espoon kaupungin, valtuuttama aluetta hallinnoiva Espoon Asunnot Oy, 5.10.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 31.1.2024.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelu | Espoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Juha Miettinen

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	7
2.1	Yleiskaava	7
2.2	Asemakaava	8
2.3	Rakennusjärjestys	9
2.4	Tonttijako	9
2.5	Rakennuskiellot	9
2.6	Pohjakartta	9
2.7	Maanomistus	10
2.8	Maaperä	10
2.9	Rakennettu ympäristö	11
2.9.1	Yhdyskuntarakenne	11
2.9.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	11
2.9.3	Palvelut	12
2.9.4	Yhdyskuntatekninen huolto	12
2.10	Liikenne	12
2.10.1	Ajoneuvoliikenne	12
2.10.2	Jalankulku ja pyöräily	13
2.10.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	14
2.10.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	15
2.10.5	Liikenneturvallisuus	16
2.11	Luonnonolosuhteet	16
2.12	Ympäristön häiriötekijät	16
3	Asemakaavan tavoitteet	17
3.1	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	17
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	17
4.1	Yleisperustelut	17
4.2	Mitoitus	18
4.3	Maankäyttö	18
4.3.1	Korttelialueet	18
4.3.2	Viherkerroin	19
4.3.3	Virkistys- ja suojaviheralueet	19
4.3.4	Muut alueet	19
4.4	Liikenne	19
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	19
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	20
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	20
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	21
4.4.5	Esteettömyys	21
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	21

4.6	Luonnonympäristö	21
4.7	Ympäristön häiriötekijät	22
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	22
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
6	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Rakentamisaikataulu	24
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24
6.4	Sopimukset.....	24
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	24
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	24
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	24
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	24
7.2	Kaavaehdotus.....	25
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	25
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	25
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	25
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	26
7.5	Käsittelyvaiheet	26

Liitteet

- Liite 1, Seurantalomake
- Liite 2, Puutarhurintie Katukartta
- Liite 3, Puutarhurintie Viitesuunnitelma
- Liite 4, Puutarhurintie Viherkerroin tulokortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Puutarhurintie 630510.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu tontti 49-63-59-1 osoitteessa Puutarhurintie 9. Kooltaan 1190 m² kokoinen tontti on yhtä kuin kortteli 63059. Tontin omistaa Espoon kaupunki. Alueella sijaitsee kolme vuonna 1992 valmistunutta asuinrakennusta, joissa on yhteensä viisi asuntoa. Kaksi rakennuksista on kahden asunnon 1-kerroksisia paritaloja. Molempien rakennusten kerrosala on 86 k-m². Näiden välissä on yksi 2-kerroksinen yhden perheasunnon asuinrakennus, jonka kerrosala on 158 k-m².

Asuinrakennukset ovat Espoon Asunnot Oy:n hallinnoimia tukiperheasuntoja. Tuki-perhetoiminta on kiinteistössä päättynyt vuonna 2021. Kaikki asunnot ovat tällä hetkellä tyhjillään. Tämän lisäksi tontilla on varistorakennus sekä jätehuoltotila, yhteensä 33 k-m². Rakennusten kunto on kohtuullinen, mutta ne vaativat tulevana vuosina teknisen elinkaaren mukaisia korjauksia.

Alueen pohjoisosassa on tonttiliittymä Puutarhurintielle. Tontilla on autopaikkoja tällä hetkellä noin 4-5 ajoneuville.

Tonttialueen pihapiirissä on rakennetun ympäristön kasvillisuutta. Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Tontin eteläosassa, rakennusten välissä, on alun perin leikkialueeksi suunniteltu piha-alueen osa. Alueella ei ole nykyisin enää mitään leikkipaikkavälineitä. Suunnittelualueen länsi-, etelä- ja itäpuolella sijaitsee kaupungin hoitamaa ja omistamaa Puutarhanranta-nimistä puistoaluetta.

Tontin etäpuolella sijaitsee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteysalue, joka kulkee Pitkäjärven rannan tuntumassa ja perustuu Espoonjoen, Kirkkojärven ja Pitkäjärven jokiyhteyteen. Rannan tuntumassa sijaitsee myös paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Pitkäjärven rantaan on noin 80 metriä.

Tontin etäpuolella kulkee myös Espoonjokilaakson maisema-aluetta, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Espoonjokilaakso on osa maakunnan halkaisevaa ja paikoin hyvin havaittavaa kallioperän murroslaaksoa. Alue on maakunnan suurmaiseman arvokas murroslaakso, jossa on lukuisia historiallisia kerrostumia keskiaikaista kylistä viljelymaisemineen ja kylineen 1900-luvun alun teollisuuteen. Suunnittelualueen lounaispuolella noin 300 metrin päässä sijaitsee Träskandan kartanon RKY-alue.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös asuinkorttelin luoteispuolella oleva yleinen pysäköintialue sekä noin 60 metrin matka katualuetta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelissa sijaitsee yksi rakennusala, johon saa rakentaa enintään kolme asuntoa tehokkuusluvulla $e=0.25$. Tehokkuusluku vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 298 k-m². Asuinrakennusten ehdoton kerrosluku on kaksi (II). Autopaikkoja tulee olla vähintään kaksi asuntoa kohti.

Korttelialueen reunoille on osoitettu pensailla sekä puilla ja pensailla istutettavien alueiden osat, jotka muodostavat maisemallisen reunavyöhykkeen.

Asuinkorttelin pohjoispuolella, Meiramikujan ja Puutarhurintien risteyksessä, katualuetta laajennetaan ja muodostetaan kääntöpaikaksi. Tästä syystä yleinen pysäköinti-alueen rajausta on hieman muutettu.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon Asunnot Oy:n aloitteesta 5.10.2023. Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 31.1.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.2.-5.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin kolme lausuntoa tai kannanottoa.

2 Lähtökohdat

2.1 Yleiskaava

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on varattu asuinpientaloille (AP). Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Kaava-alue rajautuu etelässä virkistysalueeseen (V), johon on ympyröin osoitettu myös ulkoilureitin ohjeellinen sijainti. Vajaa 100 metriä kaava-alueen kaakkoispuolella on Pitkäjärveen ja sen ranta-alueeseen liittyvä luonnonsuojelualue (SL1).



Kuva 3. Ote Espoon pohjoisosien yleiskaavasta (osa I). Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Kaavan yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja osin virkistysalueeksi (V). AP-alueella tulee olemassa olevan pientalovaltaisen alueen kehittämisessä vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Virkistysalue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Tarkempi rajausta määrittää asemakaavalla.

2.2

Asemakaava

Alueella on voimassa 630500 Järvenperä I -asemakaava (lainvoimainen 3.9.1979). Kortteli 63059 on siinä osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Alueen rakennustehokkuus on $e=0.30$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II).

Kaava-alueeseen kuuluu myös yleinen pysäköintialue (LP) sekä osa katualuetta. Näiden luoteispuolella on korttelille 63060 varattu autopaikkojen korttelialue (AP). Kaava-alue kiertää länsi-, etelä- ja itäpuolella puistoalue (P). Kolmella suunnalla kaava-alueen lähituntumassa ovat laajat asuinrakennusten korttelialueet (A), joissa tehokkuus vaihtelee välillä $e=0,20-0,30$.



Kuva 4. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.3 Rakennusjärjestys

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

2.4 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.5 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.6 Pohjakartta

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

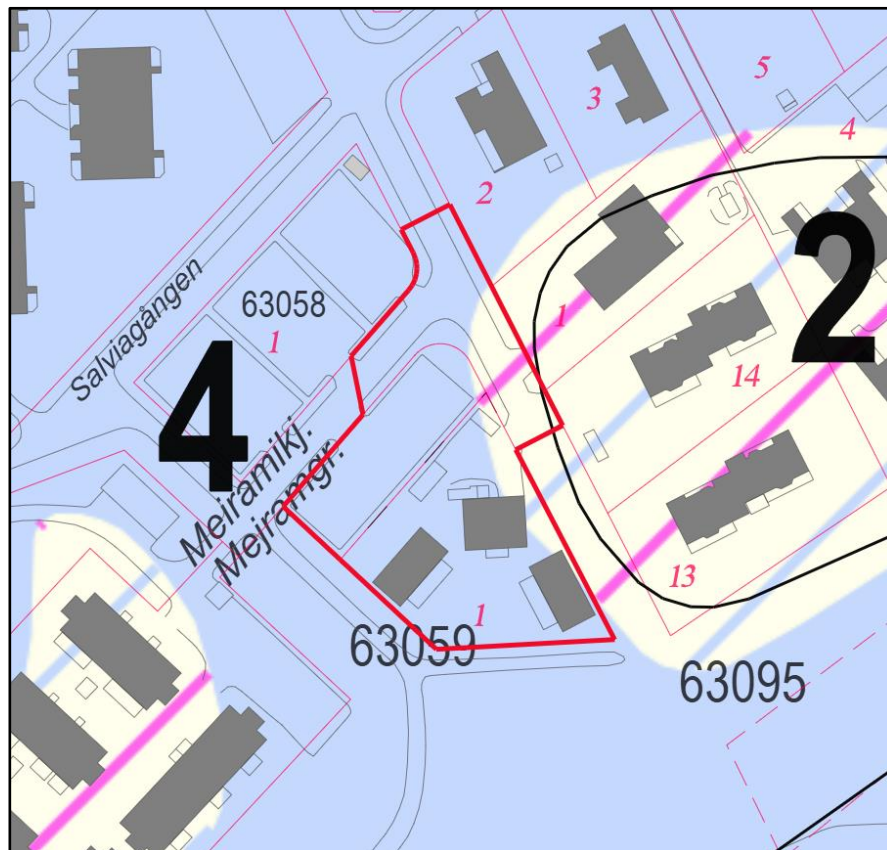
2.7 Maanomistus

Suunnittelualueena olevan korttelin 63059, yleisen pysäköintialueen sekä katualueet omistaa Espoon kaupunki.

2.8 Maaperä

Alueen maaperä koostuu pääosin savesta (sininen alue) sekä pieneltä osin kitkamaalajista (hiekkamoreeni), jonka päällä silttiä ja savea alle 3 metriä.

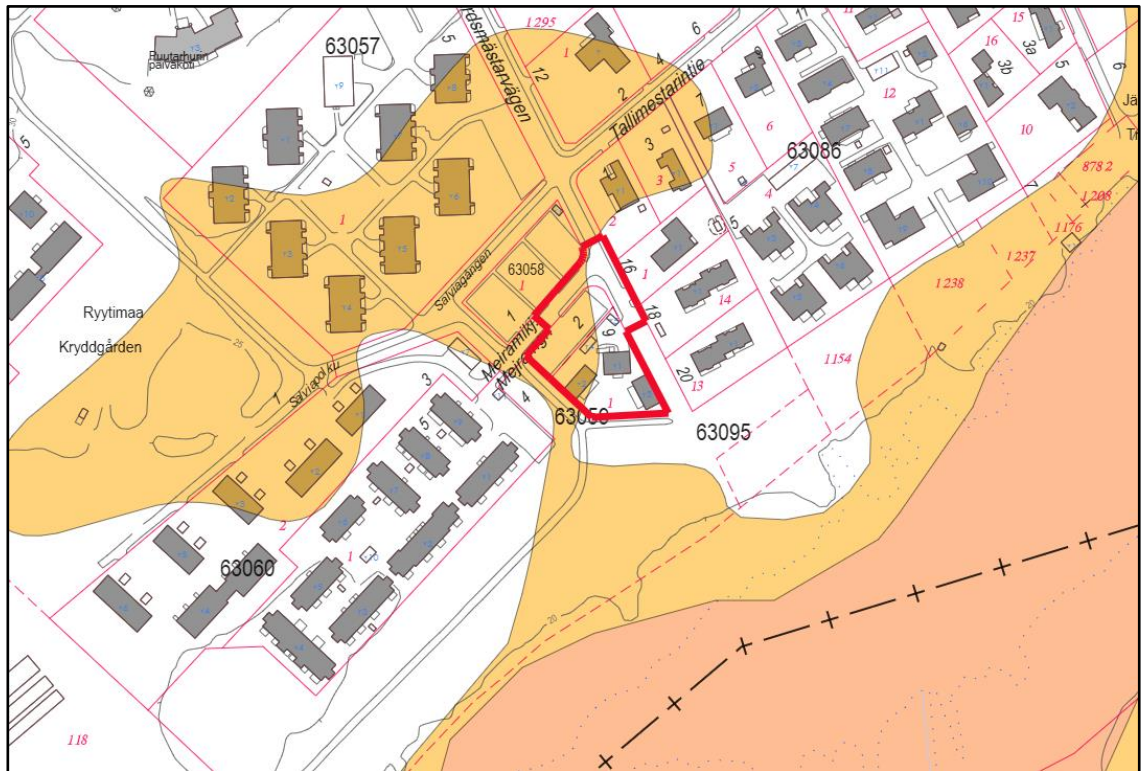
Rakennettavuusluokituksen mukaan lähes koko kaava-alue on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (luokka 4).



Kuva 5. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

Geologinen tutkimuskeskus on määritellyt sulfidisavien todennäköiset esiintymisalueet Espoossa. Suunnittelualueen läntinen osa on määritelty sulfidisavien 2-luokan esiintymisalueeksi. Luokka 2 merkitsee todennäköistä esiintymää, jossa saven paksuus on yli 5 metriä.

Sulfidisavien käsittely voi aiheuttaa merkittäviä ongelmia, kuten maaperän ja vesistöjen happamoitumista sekä raskasmetallien liukenemista. Hapettumisen seurauksena syntyvä rikkihappo voi vahingoittaa ympäristöä ja rakenteita, ja prosessit voivat jatkua pitkään ilman asianmukaista hallintaa.



Kuva 6. Ote potentiaalisten happamien sulfaattimaiden kartasta: luokka 1 oranssilla ja luokka 2 keltaisella.

2.9 Rakennettu ympäristö

2.9.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Järvenperän pientaloalueen kaakkoisreunalla ja kuuluu siten kiinteänä osana olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

2.9.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu Järvenperän pientaloalueen reunalle, lähelle Pitkäjärven rantaan. Rantaviivaan on matkaa vajaa 100 metriä. Suuri osa Järvenperän alueen asuinrakennuksista on rakennettu 1980-luvun jälkeen, mutta alueella on myös vanhempaa rakennuskantaa. Valtaosa omakotitaloista on 1–2 kerroksisia ja harjakattoisia.

Alueen pihapiiri on rakennettua ympäristöä, joka ei ole kasvillisuudeltaan kovin vehreää, monimuotoista tai arvokasta.

Nykyisten talojen näkymät avautuvat Pitkäjärven suunnalle, Espoon jokilaakson alueelle. Ranta on osin umpeenkasvanutta. Alueen asukkaat käyttävät rannan puistoja ja viheralueita virkistykseen. Rannassa ei kuitenkaan sijaitse varsinaista rakennettua ulkoilureittiä.

2.9.3 Palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristö on pientalovaltaista asuinaluetta. Lähimpään päiväkotiin (Puutarhurin päiväkoti) on matkaa vajaa 350 metriä ja lähimpiin kouluihin (Karamzinin alakoulu, Järvenperän yläkoulu) noin 700-800 metriä. Lähin kauppa on Järvenperänsolmun tuntumassa, jonne on matkaa reilu 1 km.

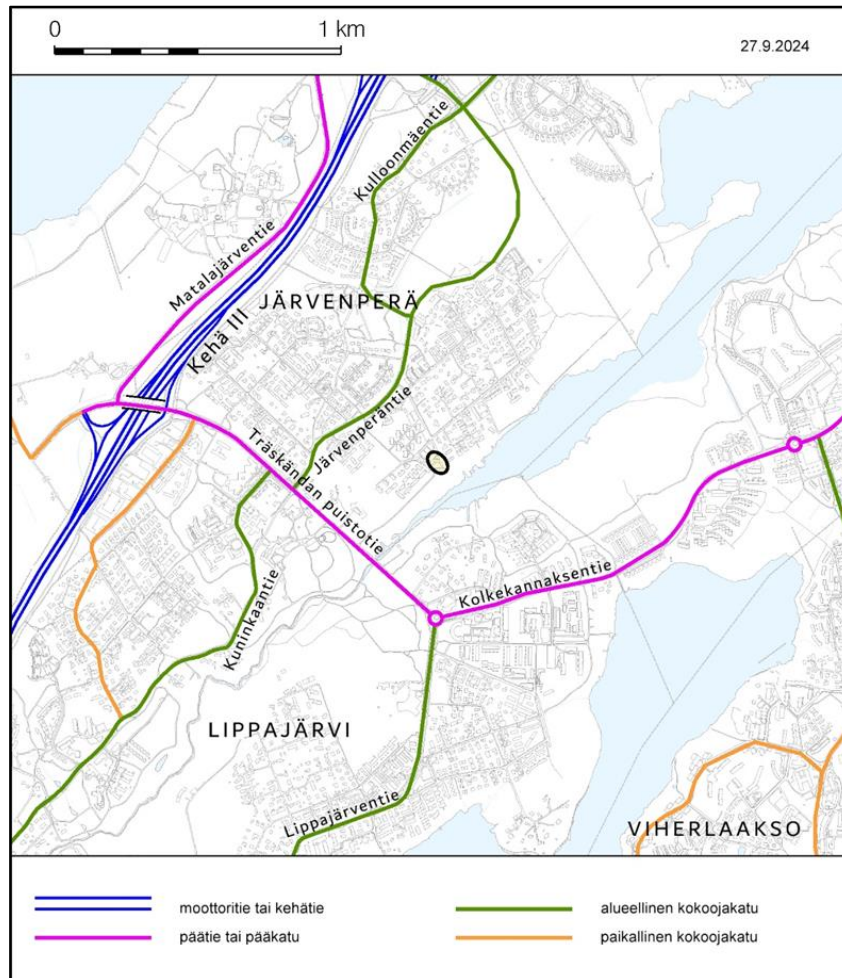
2.9.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis sähköverkko ja kunnallistekniikka. Alueella ei ole erityisiä luonnonmukaisia rakennettuja hulevesin käsittelyalueita tontin tavanomaisen kasvillisuuden lisäksi. Suunnittelualue sijaitsee 100 metrin päästä vesistöstä, ja tämä 100 metrin alue on vesistön hajajäteveden suojavyöhykettä.

2.10 Liikenne

2.10.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Puutarhurintien tonttikatuyhteyden päähän. Alueen pohjoisosassa Puutarhurintie liittyy Järvenperäntiehen, joka on liikenteen tavoiteverkon mukainen alueellinen kokoojakatu. Nykytilassaan tonttiliittymä sijaitsee kaava-alueelle sijoittuvan kiinteistön koilliskulmassa. Järvenperäntiellä oli vuonna 2023 4800 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Puutarhurintien tonttikadulla liikenne koostuu pääsääntöisesti alueen kiinteistöjen liikenteestä.



Kuva 7. Suunnittelalueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

2.10.2 Jalankulku ja pyöräily

Puutarhurintien pohjoisosassa on erillinen jalkakäytävä, mutta kadun eteläosassa eri liikennemuotoja ei ole eroteltu toisistaan. Kaava-alueen länsipuolitse puistossa kulkee yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen raittiyhteys. Alueella on myös muutoin puistoalueilla kulkevia, jalankulkua ja pyöräliikennettä tukevia yhteyksiä.



Kuva 8. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.10.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilassa asuinrakennusten pysäköinti sijoittuu rakennusten kanssa samalle tontille. Kiinteistön alueelle on yksi tonttiliittymä, joka sijoittuu tontin koilliskulmaan. Myös muu kiinteistön autoliikenne kulkee tontin koilliskulman liittymän kautta. Jalan ja pyörällä kiinteistölle on mahdollista kulkea Puutarhurintien lisäksi myös etelästä puistoalueen reitistöltä.

Kaava-alueelle sijoittuu LP-alue, jolla on 14 yleistä pysäköintipaikkaa. Lisäksi Puutarhurintiellä on yleisen pysäköinnin paikkoja.

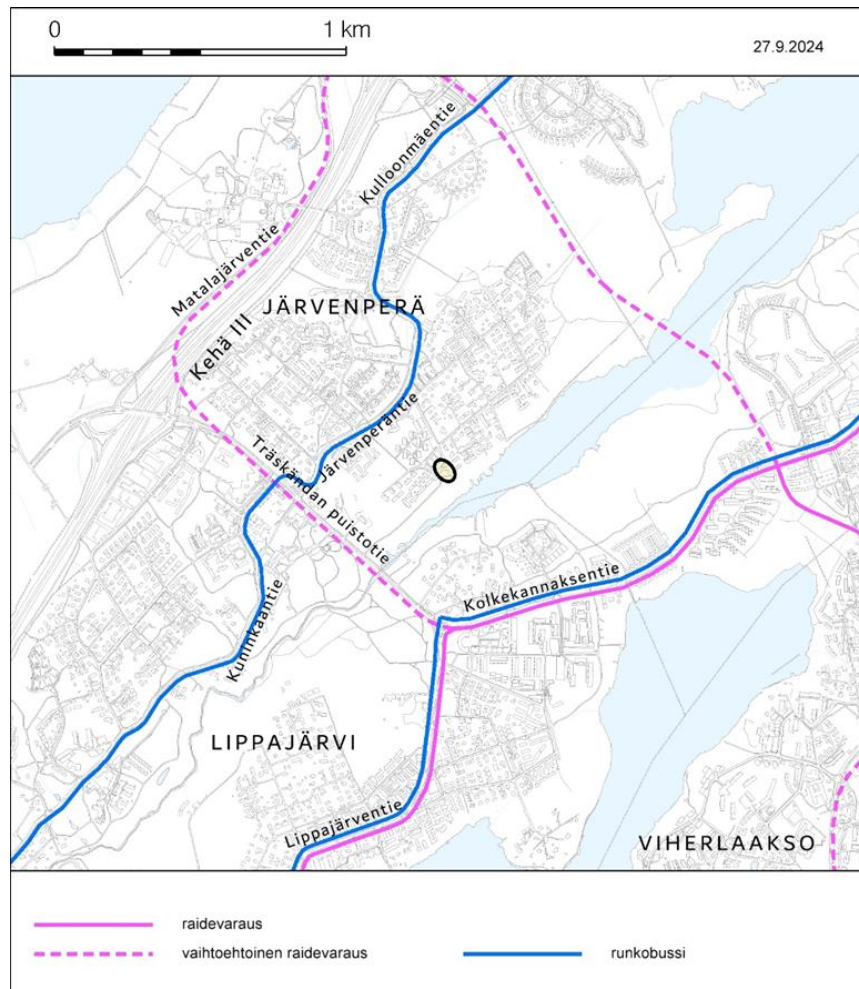
2.10.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat Järvenperäntiellä noin 400 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Järvenperäntien linja-autolinjoja:

- 231N: Elielinaukio - Leppävaara - Lintuvaara – Vanhakartano
- 236: Leppävaara - Viherlaakso - Kalajärvi – Serena
- 236B: Leppävaara - Viherlaakso – Vanhakartano
- 236V: Leppävaara - Viherlaakso - Koskelo - Kalajärvi – Serena
- 239: Leppävaara - Viherlaakso - Perusmäki – Kalajärvi
- 321: Elielinaukio - Jupperi – Vanhakartano
- 533: Hyljelahti - Matinkylä (M) - Kauniainen – Järvenperä
- 566: Martinlaakso - Järvenperä - Espoon keskus
- 582: Espoon keskus - Juvanmalmi – Kalajärvi
- 582V: Espoon keskus - Juvanmalmi - Kalajärvi

Tulevaisuudessa alueelle on pohdittu varauksia raitiotieliikenteelle sekä tiheänvuoro-
tarjonnan runkobussille.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.10.5 Liikenneturvallisuus

Puutarhurintien pohjoisosassa, kaava-alueen ulkopuolella, jalankulku on erotettu autoliikenteestä jalkakäytävällä. Puutarhurintien eteläosassa liikennemuotoja ei ole eroteltu toisistaan. Toisaalta alueen puistovyöhykkeet tarjoavat vaihtoehtoisia jalankulun ja pyöräliikenteen kulkureittejä kaava-alueelle ja sen ympäristössä. Puutarhurintiellä on 30 km/h nopeusrajoitus.

2.11 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueella on rakennetun ympäristön kasvillisuutta; puita, pensaita ja nurmikkoa, sekä pinnoitettuja alueita. Kohteessa ei ole varsinaista alkuperäistä luontoa.

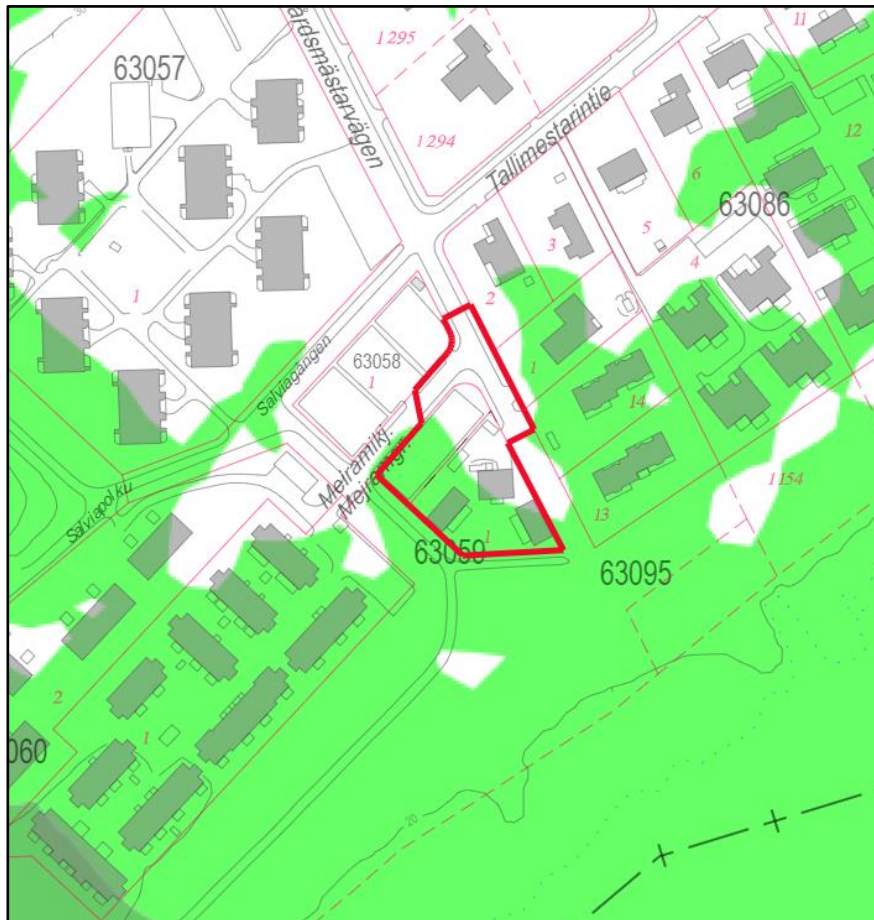
Alue sijaitsee Espoon niittyverkostaselvityksen mukaisen niittykeskittymän alueella. Suunnittelualueen ympärillä on ollut peltoa jo 1700-luvun lopulla, jota hoidetaan osittain edelleen avoimena viheralueena. (Espoon niittyverkostaselvitys 2021; Ramboll Finland Oy)

Kaava-alueen ulkopuolella noin 50 metrin päässä sijaitsee lepakoiden II-luokan aluetta Pitkäjärven rannan tuntumassa. Alueen lähellä ei ole havaittu liito-oravaesiintymiä. Pitkäjärven rannan tuntumassa noin 100 metrin päässä, alueen eteläpuolella on havaittu myös viitasammakoesiintymiä. Tontin lounaispuolelta kulkee oja aivan lähelle luontodirektiivin tiukasti suojeleman viitasammakon elinalueita. Viitasammakko on rauhoitettu luonnonsuojelulain (LSL 2023/9) nojalla. Viitasammakoita tapaa yleisesti kosteilla niityillä, viidoilla, kedoilla, metsissä, soilla ja puutarhoissa. Keväällä viitasammakot ovat kutualueillaan lammikoissa ja muissa vesistöissä sekä niiden lähettyvillä.

Alue sijoittuu Pitkäjärven valuma-alueelle. Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallinnan haasteet ovat korostuneet viime vuosina. Monista lähteistä tulevan ravinnekuormituksen vuoksi järvi on rehevöitynyt ja järvessä on havaittu enenevissä määrin sinilevää. Pitkäjärven 69 neliökilometrin suuruinen valuma-alue ulottuu Espoon Träskändasta Vantaan Keimolaan asti. Laajalle valuma-alueelle mahtuu niin maa- ja metsätaloutta, luonnonsuojelualueita, asutusta, teollisuutta kuin ajoneuvoliikenteen valtaväyliäkin, joita ovat Kehä III ja Vihdintie.

2.12 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle saattaa kantautua liikenteen ääniä lännen ja pohjoisen suunnasta. Kaava-alue sijoittuu myös melko lähelle lentomeluvyöhykettä (Lden50). Liikennemelun tasojen ei ole nähty ylittävän ohjearvoja.



Kuva 10. Ote vuoden 2022 melukartasta (suuntaa antava päivämelu). Vaaleanvihreä väri kuvaa 45 - 50 dB päiväaikaista keskiäänitasoa.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. Voimassa oleva asemakaava on sallinut alueella tukiasumistyyppisen toiminnan, mutta se on kiinteistössä päättynyt, eikä tontti pienen kokonsa vuoksi vastaa enää nykyisiä sosiaalihuollon tarpeita.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Sosiaalinen tukiperhetoiminta

on kiinteistöllä päättynyt ja pienen kokonsa vuoksi tontti ei ole enää tähän tarkoitukseen soveltuva. Kaavamuutoksella mahdollisesta korttelin muuttaminen asumiskäyttöön.

Kaavamääräyksiin ja viherkertoimen mukaisesti huomioidaan ajanmukaiset kasvillisuus- ja hulevesitarpeet. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksessa huomioidaan myös jäte- ja muiden huoltoliikenteen kääntöpaikkatarve laajentamalla Meiramikujan ja Puutarhurintien risteysaluetta.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2 428 m² / hehtaaria.

Asuinkorttelialueen tehokkuus on $e=0.25$, jolloin kokonaiskerrosala on 298 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a= 0,12$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 59 k-m².

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

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueella olevalle asuinkorttelille sallitaan kolmen asunnon rakentaminen. Tontin käyttötarkoitusmerkintä muutetaan sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle on osoitettu tehokkuusluku $e=0.25$, joka vastaa rakennusoikeutta 298 k-m². Asuinrakennusten ehdoton kerrosluku on kaksi (II).

Asuinkorttelin pihat ovat luonteeltaan vehreät ja monimuotoiset. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Tontin eteläosa muodostaa vehreän reunavyöhykkeen ja hulevesien luonnonmukaisen imeytyspaikan, joka rajaa aluetta yleisistä viheralueista. Alueen maisema avautuu Pitkäjärven suuntaan.

Suunnittelualueella säilyy yleinen pysäköintipaikka (LP), mutta pohjoisosassa sen hieman muutetaan, jotta Puutarhurintien ja Meiramikujan risteykseen voidaan rakentaa autojen kääntöpaikka.

4.3.2 Viherkerroin

Puutarhurintien asuinalueen tontin pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta.

Viherkertoimen tavoitetaso on pääkäyttötarkoituksen (pientalovaltaiset asuinalueet) mukaan 1.0. Tavoitetaso ylittyy asemakaavamuutoksen mukaisilla ratkaisuilla. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.3 Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueelle ei sijoitu kaavan määräämiä virkistys- ja suojaviheralueita. Pitkäjärveltä Espoonlahteen ulottuva Espoonjokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden alueen ulkopuolella.

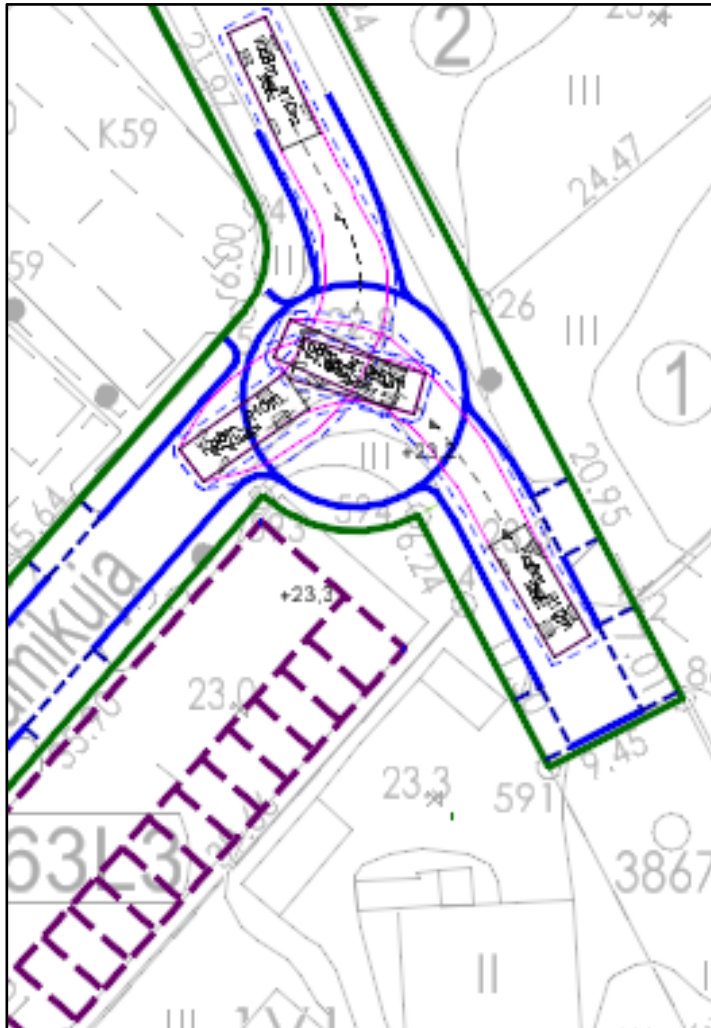
4.3.4 Muut alueet

Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita, jotta uusi autojen kääntöpaikka voidaan osoittaa asemakaavassa.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen katuverkko säilyy pääsääntöisesti ennallaan. Puutarhurintien ja Meiramikujan liittymäkohdassa katualuetta esitetään levennettäväksi ja kadulle sijoitettavaksi pienehköä kääntöpaikkaa. Asuinkiinteistön tonttiliittymä liittyy Puutarhurintien päähän nykyisellä sijainnillaan. Kiinteistön autoliikenne liittyy laajemmin katuverkkoon Puutarhurintien ja Järvenperäntien kautta. Kaavan mahdollistaman asumisen liikennetuotos on arvioitu vähäiseksi ja muutos nykyiseen nähden pieneksi. Kaava-hanke ei estä katuverkon kehittämistä tulevaisuudessa.



Kuva 11. Alueen katuverkon kehittäminen ja kääntöpaikan tilantarve.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympäristön jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet säilyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräliikenteen on suunniteltu saapuvan kiinteistölle Puutarhurintien kautta. Lisäksi yhteys on mahdollista järjestää viereisen puistoalueen raittien kautta. Kaava ei myöskään estä jalankulun ja pyöräliikenteen kehittämistä tulevaisuudessa, esimerkiksi Puutarhurintien jalkakäytävää jatkamalla etelään kohti kaava-alueita.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavan yhteydessä kiinteistölle pohditut liikennejärjestelyt myötäilevät nykyisiä järjestelyjä ja autoliikenne keskittyy jatkossakin kiinteistön koillisnurkkaan. Pientalojen pysäköinti on mahdollista järjestää esimerkiksi autotalleihin tai -katoksiin. Viitesuunnitelmassa kiinteistölle on arvioitu toteutuvan autopaikkoja 4 kpl.

Autopaikkoja rakennetaan vähintään 2 ap / asunto.

Henkilöautoliikenteen, jalankulun ja pyöräliikenteen lisäksi kiinteistöllä asioi lähtökohtaisesti jätehuolto sekä tarvittaessa muu tavanomainen asuinkiinteistöjen huoltoliikenne.

Kaava-alueen pientalojen korttelin pohjoispuolella säilyy LP-alue, jolle on mitoitettu kääntöpaikan viemän tilan jälkeen 13 autopaikkaa. Lisäksi aluetta palvelee jatkossakin Puutarhurintien kadun paikat.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tukeutuu jatkossakin lähtökohtaisesti Järvenperäntien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Lisäksi noin 1 kilometrin etäisyydellä ovat Auroranportin, Träskandan puistotien, Lippajärventien ja Kolkekannaksentien linja-autopysäkit. Alueen joukkoliikennettä on myös pohdittu kehitettäväksi tulevaisuudessa mm. mahdollisen raitiotieliikenteen ja tiheänvuorotarjonnan runkobussin osalta.

4.4.5 Esteettömyys

Esteettömyys tulee kohteessa huomioitavaksi tarkemmalla tasolla kiinteistön kehittämisen edetessä ja erityisesti rakennusvaiheessa mm. asuinkiinteistön sisäisten järjestelyjen osalta (pysäköinti, kulkureitit, lumitila ym.). Kiinteistön kohdalla maastonmuodot ovat kuitenkin tasaiset ja kaltevuudet vain hyvin pieniä. Puutarhurintiellä on korkeuseroja ja kaltevuudet kadun osalta voivat olla jyrkähköjä. Puiston raitistolla kaltevuudet ovat maltillisempia, eivätkä vaikuttaisi juurikaan ylittävän 8 %. Kiinteistön autopaikat on mahdollista sijoittaa lähelle rakennuksia.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä ja rakennettavuuskartta on kuvattu kohdassa 2.8.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä tai kiintoainesta joudu vesistöihin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää sulfidisaviesiintymien huomioimisesta erillinen suunnitelma. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.

4.6 Luonnonympäristö

Korttelialueen vehreyttä ja pihasuunnittelua ohjaa korttelikohtainen viher- ja luontokerroin. Kaavalla kannustetaan monimuotoiseen vehreään rakennettuun ympäristöön, johon istutetaan ainakin osin kotoperäistä kerroksellista kasvillisuutta.

Kaavalla kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja biosuodatusalueille.

Näillä toimenpiteillä alueelle muodostuu miellyttävä pienilmasto, joka ehkäisee myös paahteisuutta ja lämpösaarekeilmiötä.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kiinteistö sijoittuu melko lähelle lentomelun verhokäyrän (Lden50) aluetta. Kuitenkin tämän alueen ulkopuolelle. Lentomeluun on tarvittaessa hyvä kiinnittää huomiota esimerkiksi rakennusvaiheessa. Liikennemäärien arvioidun kasvun ja nykyisen kiinteistön vähäisen meluhaitan huomioon ottaen melun ei ole nähty ylittävän ohjearvoja myöskään tulevaisuudessa.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole mahdollista rakentamisvaihetta lukuun ottamatta juurikaan vaikutusta alueen elinoloihin ja elinympäristöön.

Kaavassa on huomioitu asuinkiinteistön istutettavat alueet, jotka luovat alueelle miellyttävän pienilmaston. Alueella on helppoa liikkua ja viettää aikaa omassa vehreässä pihapiirissä.

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

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään.

Alueesta tulee aluksi hieman paahteisempi ja tuulisempi, mikäli kasvillisuus uusitaan aluetta rakennettaessa. Uudet rakennukset on viitesuunnitelmassa sijoitettu hieman eri tavalla kuin olemassa olevat talot. Kasvillisuus tulee tasaamaan lämpötilaeroja ja lisäämään ilmankosteutta. Tuulisuutta vähennetään mahdollisimman monimuotoisilla kerroksellisilla istutuksilla, jotka sisältävät myös isokokoiseksi kasvavaa puustoa.

Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin. Määräykset koskevat myös rakentamisen aikaisia toimenpiteitä. Hulevesien määrä ei tule muuttumaan merkittävästi. Sijainti lähellä Pitkäjärven rantaa on huomioitu määräyksissä painottamalla hulevesin laadullista hallintaa luonnonmukaisin keinoin. Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely on tärkeää ja huomioitu kaavamääräyksiin.

Tulvariskien hallinta varmistetaan toimivin tulvareitein. Kaavamääräyksissä on myös esitetty, että korkeustason 21,45 mpy (N2000) alapuolelle ei tule sijoittaa kastuesaan vaurioituvia rakenteita.

Mahdollisten potentiaalisten sulfaattimaiden asianmukaisen käsittely tulee huomioida alueen rakennussuunnitteluvaiheessa ja rakentamisessa. Suunnittelualueella sijaitsee todennäköisesti sulfidisaviesiintymiä ainakin alueen länsiosissa. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Asia on huomioitu kaavamääräyksissä. Happamat sulfaattimaat muodostavat hapettuessaan rikkihappoa, joka lisää maaperän metallien liukoisuutta. Vaarana on hapan ja metallipitoinen huuhtouma lähivesistöihin. Sulfaattimaat on huomioitava rakennushankkeessa ja kaivuutöiden yhteydessä, joissa massat on suojattava huuhtoutumiselta, ja tarvittaessa neutraloitava alueelta valuva vesi.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueelta poistuu nykyinen kasvillisuus ja puusto maaperineen. Alueella tulee uutta kasvillisuutta korttikohtaisen viher- ja luontokertoimen ohjaamana, ja lopputuloksena on aiempaa hieman vehreämpi ja monimuotoisempi ympäristö, kun kasvit ja puut pääsevät ajan myötä kasvamaan.

Tontin lounaspuolella kulkee oja, joka johtaa aivan lähelle viitasammakon elinalueita. Kaava-alueella tapahtuvat muutokset eivät kohdistu tälle alueelle. On kuitenkin erityisen tärkeää huomioida alueella hulevesien ja rakennusaikaisten hulevesien asianmukainen käsittely, jota ohjataan kaavamääräyksin, jotta haittavaikutuksia ei synny.

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön jäävät melko vähäisiksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden erillispientalon tai yhden paritalon rakentaminen.

Tulevaisuudessa, vuoteen 2050 mennessä, Järvenperäntien liikennemäärien on arvioitu nousevan noin 30-40 %. Kaavamuutoksella ei ole kuitenkaan arvioitu olevan merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin. Alueella on mahdollista liikkua pääsääntöisesti henkilöautolla, jalan, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suurmaisemassa alueen muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta. Lähimaisemassa alue säilyy osana pientalovaltaista aluetta. Tontin eteläosaan istutetaan

monikerroksellista kotimaista kasvillisuutta reunavyöhykkeeksi Espoonjokilaakson kulttuurimaisemaan nähden.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.2.-5.3.2024.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoja ja yksi kannanotto. Caruna Espoo Oy katsoi, että kaavan myötä sähkönkulutus nousee todennäköisesti hieman. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. HSY:n mukaan aluetta palveleva yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Espoon kaupunginmuseon mukaan

asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Saadut palautteet eivät aiheuttaneet muutostarpeita suunnitteluun.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.-10.6.2025.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotukseen saatiin kolme lausuntoa ja kannanottoa sekä yksi muistutus.

HSY lausui, että aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on jo rakennettu valmiiksi.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelu totesi, että kaavamuutos ei tuo ympäristönäkökulmasta merkittävää muutosta alueelle. Ympäristönsuojelu painottaa etenkin rakentamisaikaisten hulevesien käsittelyn merkitystä Pitkäjärven läheisyyden vuoksi. Pitkäjärven kuormitusta ei tule lisätä. Osalla kaava-aluetta on myös potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Mahdollisesti happamien sulfaattimaiden selvittäminen ennen rakentamista ja niiden tarpeellinen käsittely on hyvä myös erikseen mainita kaavamääräyksessä. Kaavamääräykseen lisättiin uusi pykälä sulfaattisavien huomioisesta.

ELY-keskus kiinnitti huomiota, että melun vuoksi tulisi rakennusten ääneneristävyydeksi asettaa 30 dB. Kaava-alueen ollessa kohtalaisen lähellä Espoon Pitkäjärven ranta-aluetta, ELY näki aiheelliseksi huomioida alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita tai toimintoja: +21,45 mpy (N2000). Kaavamääräykseen lisättiin uusi pykälä koskien tulvariskiä ja em. alinta rakentamiskorkeutta. Melutason ei katsottu olevan sellainen, että rakennusten ulkovaipan ääneneristyksestä olisi tarpeen määrätä asemakaavassa.

Saapuneessa muistutuksessa kiinnitettiin huomiota nykyisten rakennusten ja puiden säilytettävyyteen, istutettaviin alueisiin, ilmastovaikutuksiin sekä kaavaselostuksen kirjauksiin. Muistutuksen perusteella tehtiin tarkennuksia kaavaselostuksen ilmauksiin.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyi kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Ville Keskisaari, liikennesuunnittelija
- Artur Närvänen, 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
5.10.2023		Kaavoitushakemus saapui
22.1.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
5.2.-5.3.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
23.4.2025	ksj / ksl	Kaavaehdotus nähtäville
12.5.-10.6.2025		Kaavaehdotus nähtävillä
29.10.2025	ksl	Kaavan hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja