

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Kalajärvi IA

Asemakaavan muutos

85. kaupunginosa, Kalajärvi. Kortteli 85046.

Liittyä asemakaavapäällikön 26.2.2016 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 24.10.-21.11.2016.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 0 kpl.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Markus Pasanen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, etunimi.sukunimi@espoo.fi

1 Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 12 kappaletta. Näistä 5 mielipidettä oli paikallisyhdistysten ja 7 yksityishenkilöiden lähettämiä. Vuonna 2016 nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin useampi asemapiirros- ja havainnekuvavaihtoehto, joissa suunnitellut rakennuskoot vaihtelivat 2-8 kerroksen välillä. Rakennusten korkeus, niiden soveltuvuus ympäristöön ja maisemaan sekä asuntojen koko herättivät runsaasti mielipiteitä. Useassa mielipiteessä kiinnitettiin myös huomiota asemakaavoitukseen etenemiseen yleiskaavan ollessa samaan aikaan vireillä. Lisäksi esitettiin huolta pohjavesistä sekä liikenneratkaisuista.

2 Asemakaavoitus suhteessa vireillä olevaan yleiskaavaan

Asemakaavamuutosta haetaan yksittäiselle tontille ennen kuin vireillä oleva Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavatyö valmiina. Mielipiteissä edellytetään yleiskaavan saattamista loppuun ennen yksittäisen kiinteistön kaavoitusta. Voimassa olevan yleiskaavan vastainen asemakaavan muutos ei voi tapahtua ennen yleiskaavan valmistamista. Toisaalta suurimmat linjausten muutokset tulisi tehdä vireillä olevan yleiskaavan hengessä. Kun yleiskaava on saanut lainvoiman, toivotaan kaupungin ryhtyvän toteuttamaan Kalajärven alueen kaavahankkeita. Kalajärven kasvuun ja laajenemiseen ja sitä kautta parempiin palveluihin suhtaudutaan myönteisesti, kunhan kokonaisuudesta tehdään ensin suunnitelma.

Vastine:

Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2020 ja sen hyväksymiskäsittely on käynnissä loppukevään 2021 aikana. Kaavaehdotuksessa Niipperintien ja Vihdintien risteysalueelle on osoitettu kaupunginosakeskus. Tämän kohdemerkinnän alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Keskuksen kaupallisen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Keskuksen ympärille on osoitettu tiivistä asuntovaltaista A1-aluetta, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,6-1,5.

Suunniteltu asemakaavamuutos perustuu yleiskaavan kaavaehdotukselle ja sijoittuu keskusalueen ja A1-alueen rajalle. Asemakaavan rakennustehokkuus on 0,67 eli yleiskaavan suositteluvälin alaosassa.

Kalajärven ja Viiskorven keskustojen sekä niitä yhdistävän kehityskäytävän tarkempi maankäytön tarkastelu käynnistyy valmistuvan yleiskaavan pohjalta. Tarkasteluun sisältyviä kaava-alueita ovat muun muassa Nepperin ja Nepperinportin alueet, Viiskorven alueet, Niipperinniityn ja Antinmäki II:n alueet sekä Kalajärven alueet, Metsämaa ja Odilampi. Tarkastelussa pohditaan myös joukkoliikenteen ratkaisuja Vihdintien käytävässä sekä välillä Kalajärvi-Viiskorpi ja siitä etelään.

3 **Rakennusten ja asuntojen koko sekä soveltuvuus ympäristöön**

Useassa mielipiteessä tuotiin esille se, ettei suunnittelukuvissa esitetyt jopa 8-kerroksiset rakennukset sovi Kalajärven alueen maisemaan. Uudisrakennusten korkeus tulisi olla 2-5 kerrosta. Kerrostalot eivät ole esitetyssä muodossa kaupunkikuvaan soveltuvia. Toisaalta - kivasti on yhdistetty korkeaa ja matalaa rakennusta yhteen.

Huomattava osa tulevista asunnoista tulisi olla perheasuntoja. Kalajärvi soveltuu erityisesti lapsiperheille, eikä tarjoa yksineläville tai opiskelijoille tärkeitä palveluja. Toisaalta - nuorten ei tarvitse lähteä alueelta muualle hakiessaan ensimmäistä omaa kotia. Tämä lisää monimuotoista asumista ja helpottaa asunnon saantia alueelta.

Toivotaan, että alue säilyisi myös jatkossa matalana ja maisema luonnonmukaisena. Rakennusten tulee sopia ympäröivään maisemaan, olla esimerkiksi harjakattoisia. Kerrostalo ei sovellu maisemaan. Kaikki lähialueen rakennukset ovat 1-2 kerroksisia. On hyvä ajatus purkaa huonokuntoiset talot ja rakentaa uutta, kunhan uudet talot suhautuvat muuhun ympäristöön.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleista massoitteluvaihtoehdoista kaavaan valittiin kolmen 4-kerroksisen kerrostalon ryhmä. Näin kerrosten lukumäärä saatiin yleisesti hyväksyttävälle tasolle. Alueen leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat turvallisesti taloryhmän keskelle, jolloin rakennukset suojaavat sitä katujen suunnalta muodostuvasta melusta. Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella olevat viheralueet säilyvät ennallaan. Niipperintien ja sitä vastaan sijoittuvan pysäköintialueen väliin jää puilla ja pensaille istutettava alueen osa.

Kiinteistö kuuluu Espoon kaupungin omistamalle Espoon Asunnot Oy:lle, jonka perustehtävänä on tarjota vuokra-asumista Espoossa. Kaavassa ei määrätä rajoituksia asuinhuoneistojen koolle.

Kaavassa määrätään, että rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä.

4 **Pohjavesi**

Esitetään huoli Kalajärven pohjavesialueen vuoksi. Kalajärven keskusalue on ollut matalan rakentamisen aluetta pohjavesialueen vuoksi. Alueella ei ole pohjaveden läheisyyden vuoksi yli 2-kerroksisia rakennuksia.

Vastine:

Kalajärven pohjavesiselvityksen mukaan koko kaava-alue kuuluu Kalajärven pohjavesialueeseen. Selvityksessä muun muassa esitettiin kyseisen alueen maankäyttösuosituksissa, että perustamisessa ja pohjanvahvistamisessa ei saa käyttää menetelmiä, jotka saattavat aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista, kuten

porapaaluja tai luiskapystysalaojia. Kaavamääräyksissä on edellä mainitun lisäksi laajasti säädetty pohjaveteen liittyviä ehtoja.

5 Liikenne

Liikenneyhteydet on laitettava kuntoon ennen väestöpohjan isompaa laajentamista. Alueen liikennejärjestelyt ovat jo nyt ruuhkaiset Vihdintien suunnassa. Myös julkisen liikenteen palvelut pitäisi kokonaisvaltaisesti suunnitella ottaen huomioon erilaiset liikennöintimuodot. Uusien asukkaiden myötä tarvitaan alueelle myös liitântäpysäköinti-paikkoja.

Autopaikkanormiksi vaaditaan vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Kalajärvellä ei ole tilaa kadunvarsipysäköinnille yleisistä pysäköintialueista puhumattakaan.

Vastine:

Pohjois-Espoon liikenneverkon kehittämistä määritetään vireillä olevassa yleiskaa-vassa. Verkoston tarkempi suunnittelu käynnistyy Kalajärven-Viiskorven maankäytön tarkastelun yhteydessä. Tarkastelussa pohditaan myös joukkoliikenteen ratkaisuja Vihdintien käytävässä sekä välillä Kalajärvi-Viiskorpi ja siitä etelään.

Kaavassa määrätty autopaikkanormi on Espoon kaupungin laskentaperiaatteiden mukainen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 85 kerrosneliömet-riä kohti, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti.