

Asianumero 2222/10.02.03/2021

Aluenumero 150528

Kirsikkakuja

Asemakaavan muutos

61. Viharlaakso

Osa korttelia 61109 ja katualue

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:
 Aluenumero 150500 Hyväksytty 2.3.1983

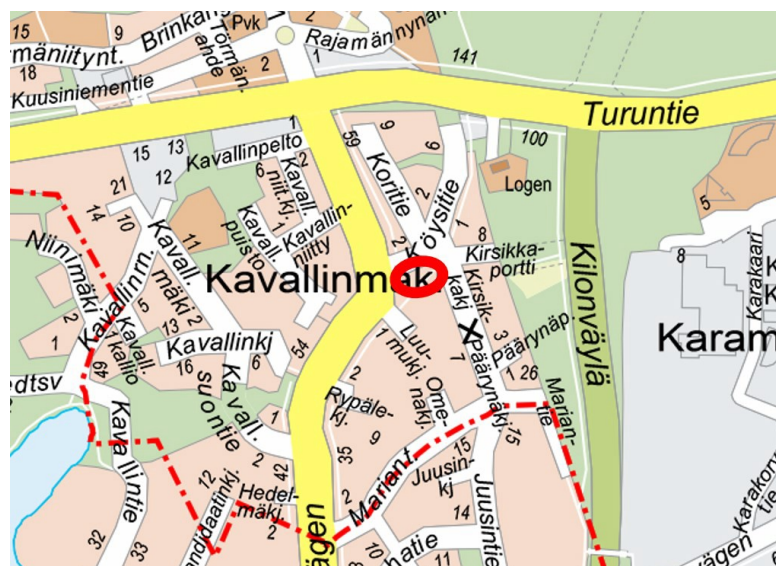
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 19.1.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskussa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7413.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran suuralueella Viharlaaksossa Kavallinmäen alueella Köysitien, Kirsikkaportin ja Helsingintien risteysalueen tuntumassa osoitteessa Helsingintie 49.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 15.3.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.9.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Sari Metsälä, puh. 046 87702772

Minna-Maija Sillapää (maisema)

Ville Keskisaari (liikenne), puh. 040 636 9903

Kati Vuorinen (liikenne)

Sähköpostit muotoa: 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	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	7
2.1.3	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	7
2.2	Maakuntakaava	7
2.3	Yleiskaava	8
2.4	Asemakaava	9
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Rakennuskiellot	10
2.8	Pohjakartta	10
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
2.12	Rakennettu ympäristö	11
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	11
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	11
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	12
2.12.4	Palvelut	12
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	12
2.13	Liikenne	12
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	13
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	14
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	15
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	15
2.13.5	Liikenneturvallisuus	16
2.14	Luonnonolosuhteet	16
2.15	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	Yhdyskuntatekninen huolto	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	20
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	20
4.6	Ympäristön häiriötekijät	21
4.7	Nimistö	21
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	22
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
6	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1	Rakentamisaikataulu	23
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta.....	23
6.4	Sopimukset.....	23
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	23
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	23
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	23
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	24
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	24
7.2	Kaavaehdotus.....	25
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	25
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	25
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	25
7.5	Käsittelyvaiheet	25

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kirsikkakuja 150528.

Selvitykset

- Viitesuunnitelma, Hannes Häkkinen ARK, 15.12.2021

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää korttelissa 61109 olevan teollisuus- ja varastorakennusten tontin sekä noin 5 metrin siivun katualuetta alueen pohjoisosassa.

Alue on toteutunut osin kaavanmukaisena. Kiinteistöllä sijaitsee nykyisin vuonna 1950 valmistunut ja vuonna 1960 lisärakennettu, mutta jo tyhjäksi jäänyt asuinrakennus, kaksi 1950-luvun alkupuolella valmistunutta varastorakennusta, heinittynyttä, vanhaa puutarhaa sekä puustoa. Piha-alueita on jonkin verran muokattu kaivamalla. Alueella on myös kiinteistöllä 1950-luvulta asti sijainneen lämpö-, vesi- ja ilmastointialan yrityksen metallijätettä. Yritystoiminta on lakannut vuonna 2021.

Lähistöllä katualueet ovat leveitä, kuten Kirsikkaportti, Kirsikkaportin ja Köysitien risteysalue sekä Helsingintien ja Köysitien risteysalue. Aiemmin suunnittelualan kiinteistöön kuuluneella, mutta nykyisin katualueella kasvaa suurehkoja havupuita ja pienempää koivikkoa. Alue on osin aidattu ja tuolla alueella on myös jäljellä lvi-yrityksen metallitavaraa.

Suunnittelualue sijaitsee vehreän pientaloalueen keskellä, Köysikujan, Kirsikkaportin ja Helsingintien risteyksen tuntumassa. Suunnittelualan lähiympäristö on pääosin rakentunut 1980- ja 1990-luvuilla. Muutamia rakennuksia on 1920 - 1950-luvuilta sekä 2000-luvulta. Alueella on myös muutamia pientalokiinteistöä, joissa asumiseen saa käyttää enintään 2/3 rakennusoikeudesta ja loppuosa, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja toimistotilana.

Kiinteistölle on tällä hetkellä kulku sekä Köysitien että Kirsikkakujan tonttiliittymien kautta. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto kiinteistön Köysitielle rajautuvaan osaan ja kaavanmukainen paikka ottaa ajoliittymä on Kirsikkakuja.

Matkaa suunnittelualueelta Viherlaakson keskusta on noin 500 metriä ja Kauniais-ten keskusta noin 2 kilometriä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on muuttaa pientaloalueen keskellä sijaitseva teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi. Tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.30$, mikä tarkoittaa rakennusoikeutta noin 930 k-m^2 . Suurin sallittu kerrosluku on II (kaksi). Kaavamuuotosalueen etelä- ja lounasrajan tuntumaan on osoitettu istutettava alueen osa. Ajoliittymäkielto osoitetaan alueen luoteis-, pohjois- ja kaakkoisrajoille. Ajoliittymä alueelle tulee toteuttaa tulee Kirsikkakujalta. Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaavamuutoshakijan kiinteistö sekä noin 5 m kaistale katualuetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3100 m². Asuinrakentamisen määrä kaavamuutoksella kasvaa noin 930 k-m². Teollisuus- ja varastorakentamisen rakennusoikeutta poistuu noin 875 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 55 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut alueen maanomistajilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 13.9.2021 – 12.10.2021.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asuinrakentaminen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien läheisyyteen tukee kestävän liikkumisen ja toimivan yhteiskunnan periaatteita.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavamuutos edistää osaltaan tehokasta liikennejärjestelmää hyödyntäen alueen hyvää liikenteellistä saavutettavuutta ja joukkoliikennettä.

2.1.3 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

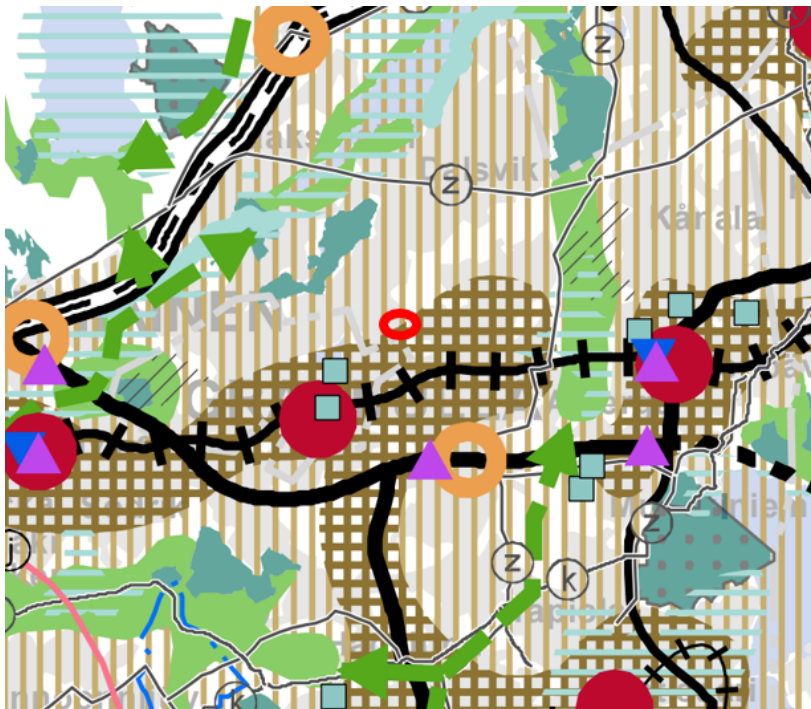
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Kaavamuutosalue sijaitsee kaukolämpöverkon alueella, ja on kytkettävissä siihen. Kaavamuutosalueella on mahdollista hyödyntää myös maalämpöä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

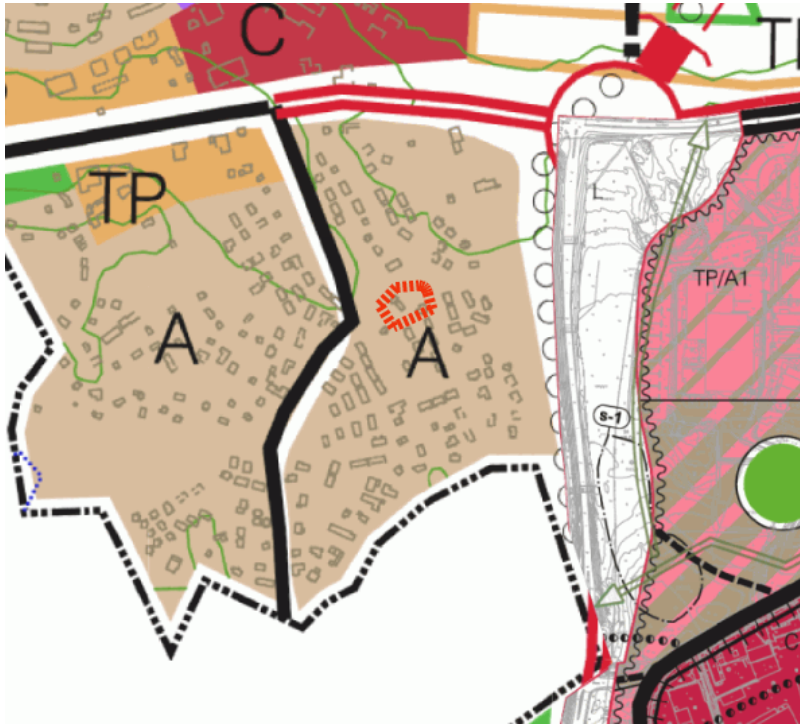
Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa suunnittelualue sijaitsee pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen tuntumassa. Eteläsuunnassa sijaitsee päärata.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

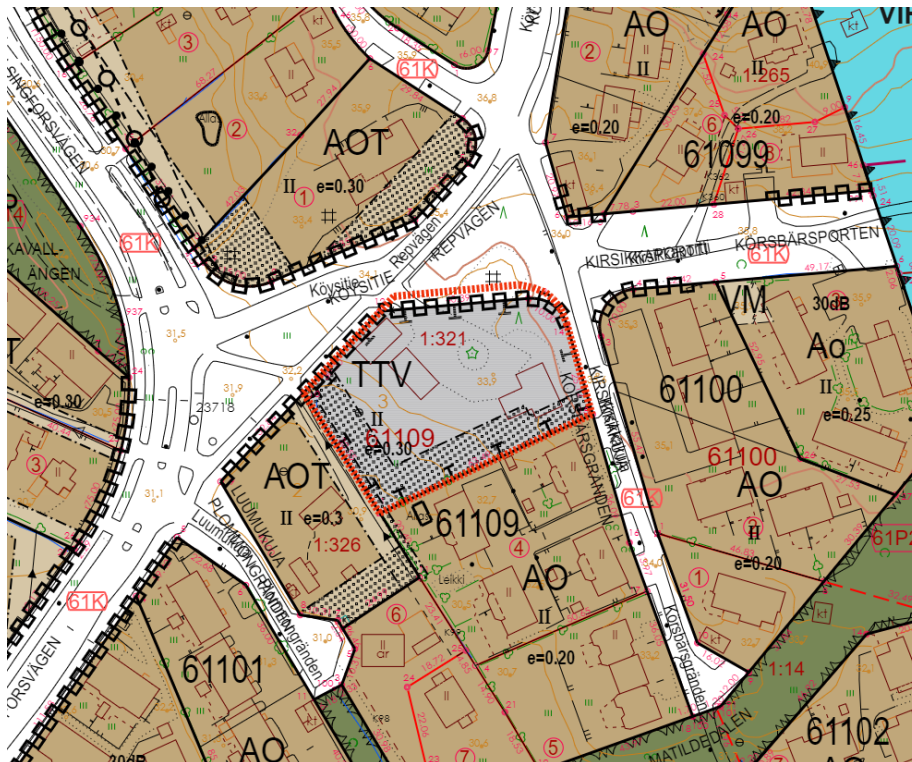


Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Kaavamuuotosalue on siinä varattu asuntoalueeksi, jonka länsipuolelle on merkitty yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu. Alueen asemakaavaa muuttaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Viharlaakso eteläinen asemakaava (lainvoimainen 16.1.1984). Korttelin 61109 kiinteistö 1:321 on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Aluetta ei saa käyttää ulkoverastointiin. Tehokkuusluku on $e=0.30$ (noin 875 k-m²). Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Etelä- ja länsirajalla on osoitettu n. 10 metriä leveä istutettava ja luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa kasvullisena pidettävä kaistale. Kiinteistön ja katualueen pohjoisrajalle on merkitty alue, jolta ei saa järjestää tonttiliittymää. Alueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/asunto ja lisäksi 1 ap teollisuus- ja varastokerroksalan 100 m² kohti. Alueen pohjoisreunalla on noin 5 m kaistale katualuetta.



Ote Espoon ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Kaavam muutoksen myötä tulee laadittavaksi uusi tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto – tilakiinteistö asemakaavan korttelialueen sisällä. Kiinteistöä ei ole lohottu asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Kiinteistö 49-402-1-321 on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluu noin 5 m leveä osa katualuetta, jonka omistaa Espoon kaupunki kuten muutkin ympäröivät katualueet. Naapuruston asuinpientalokiinteistöt ovat joko asunto-osakeyhtiöiden tai yksityisten omistuksessa.

2.10 Maaperä

Maaperä alueella on siltin ja saven peittämää moreenia. Rakennettavuusluokitus on 2, mikä tarkoittaa normaalisti rakennettavaa maata.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 20.1.2021 kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan Viherlaakson kehittämisen yhtenä maankäytön tarkasteluista. Tavoitteena on luoda edellytykset Viherlaakson pitkäjänteiselle kehittämiselle yhdessä asukkaiden, yritysten edustajien ja muiden alueen toimijoiden kanssa.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Köysitiehen ja idässä Kirsikkakujaan. Länsi- ja eteläsuunnassa alue rajoittuu pientaloasutukseen.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualueen kiinteistö on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alue on toteutunut osin kaavanmukaisena. Kiinteistöllä sijaitsee nykyisin vuonna 1950 valmistunut ja vuonna 1960 lisärakennettu, mutta jo tyhjäksi jäänyt asuinrakennus (noin 115 k-m²), kaksi 1950-luvun alkupuolella valmistunutta varastorakennusta, heinittynyttä, vanhaa puutarhaa sekä puustoa, muun muassa kuusia ja yksi tammi. Piha-alueita on jonkin verran muokattu kaivamalla. Alueella on myös kiinteistöllä 1950-luvulta asti sijainneen lämpö-, vesi- ja ilmastointialan yrityksen metallijätettä. Yritystoiminta on lakannut vuonna 2021. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on jäljellä noin 670 k-m².

Alueella on leveitä katualueita, kuten Kirsikkaportti, Kirsikkaportin ja Köysitien risteysalue sekä Helsingintien ja Köysitien risteysalue. Aiemmin suunnittelualueen kiinteistöön kuuluneella, mutta nykyisin katualueella kasvaa suurehkoja havupuita ja pienempää koivikkoa. Alue on osin aidattu ja tuolla alueella on myös jäljellä lvi-yrityksen metallitavaraa.

Suunnittelualue sijaitsee vehreän pientaloalueen keskellä, Köysikujan, Kirsikkaportin ja Helsingintien risteyksen tuntumassa. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentunut 1980- ja 1990-luvuilla. Muutamia rakennuksia on 1920 - 1950-luvuilta sekä 2000-luvulta. Asuinrakennukset ovat toteutuneet asemakaavan tehokkuuksilla 0.20 tai 0.25, yksi- tai kaksikerroksisina. Alueella on myös muutamia pientalokiinteistöä (AOT), joiden tehokkuusluku on 0.30 ja joissa asumiseen saa käyttää enintään 2/3 tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta ja loppuosa, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja toimistotilana. Eli asuinrakentamisen osuus AOT-käyttötarkoituksen kiinteistöillä on asemakaavan mukaan 0.20.

Kiinteistölle on kulku sekä Köysitien että Kirsikkakujan tonttiliittymien kautta. Asemakaavaan on merkitty ajoliittymäkielto kiinteistön Köysitielle rajautuvaan osaan ja kaavamukainen paikka ottaa ajoliittymä on Kirsikkakuja.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuuotosalueen kiinteistöllä on toiminut 1950-luvulta asti lämpö-, vesi- ja ilmastointialan (LVI) yritys, jonka toiminta on lakannut vuonna 2021.

2.12.4 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät päiväkodit sijaitsevat noin 500 m etäisyydellä, Turuntien pohjoispuolella ja lähin koulu, Viherlaakson koulu sijaitsee noin 650 m päässä.

Päivittäistavarakauppa on Turuntien pohjoispuolella Viherlaaksontien varrella noin 500 m etäisyydellä ja muita pieniä palveluita on noin 500 m päässä Viherlaakson ostarilla. Myös Karaportin alueella n. 1 km:n etäisyydellä on päivittäistavarakauppa. Lisää kaupallisia palveluja löytyy noin 1,5 km:n etäisyydeltä Kauniaisista ja noin 1,6 km:n etäisyydeltä Nihtisillan alueelta. Kattavammat kaupalliset palvelut löytyvät Lepävaarasta kauppakeskus Sellosta alle 4 km:n päästä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä katualueilla kulkee kunnallinen vesi-, jätevesi- ja huilvesiverkosto. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsee sähkö- ja puhelin-kaapeleita. Johdot ja kaapelit tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

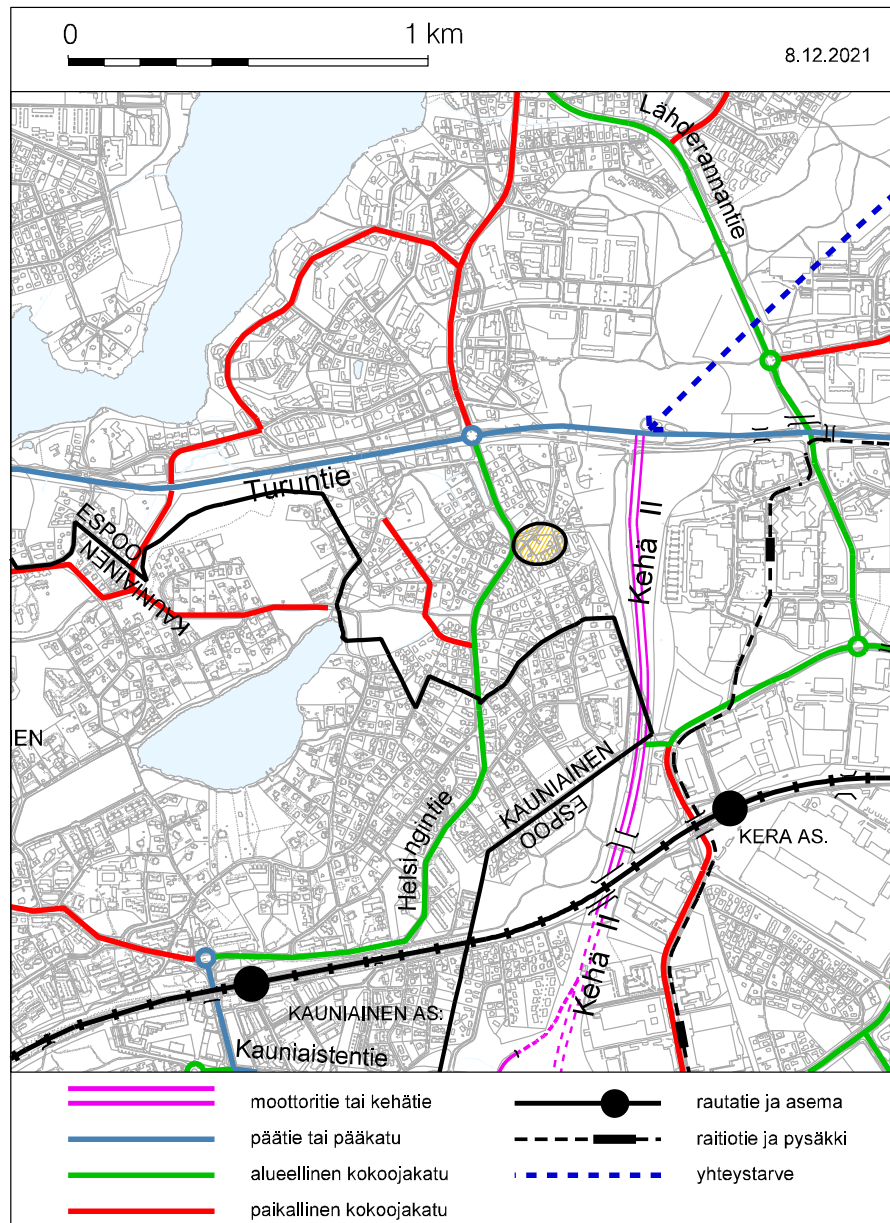
2.13 Liikenne

Asemakaavan muutosaluetta sivuaa idässä Kirsikkakujan sekä Kirsikkaportin tonttikatuhytteet sekä pohjoispuolitse Köysitien tonttikatuhytteys. Lisäksi kiinteistön

länsipuolitse kulkee Helsingintie, joka on alueellinen kokoojakatu. Noin 200 m etäisyydellä idässä kulkee Kilonväylän (Kehä II) ja pohjoisessa Turuntien vilkkaasti liikennöidyt yhteydet.

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

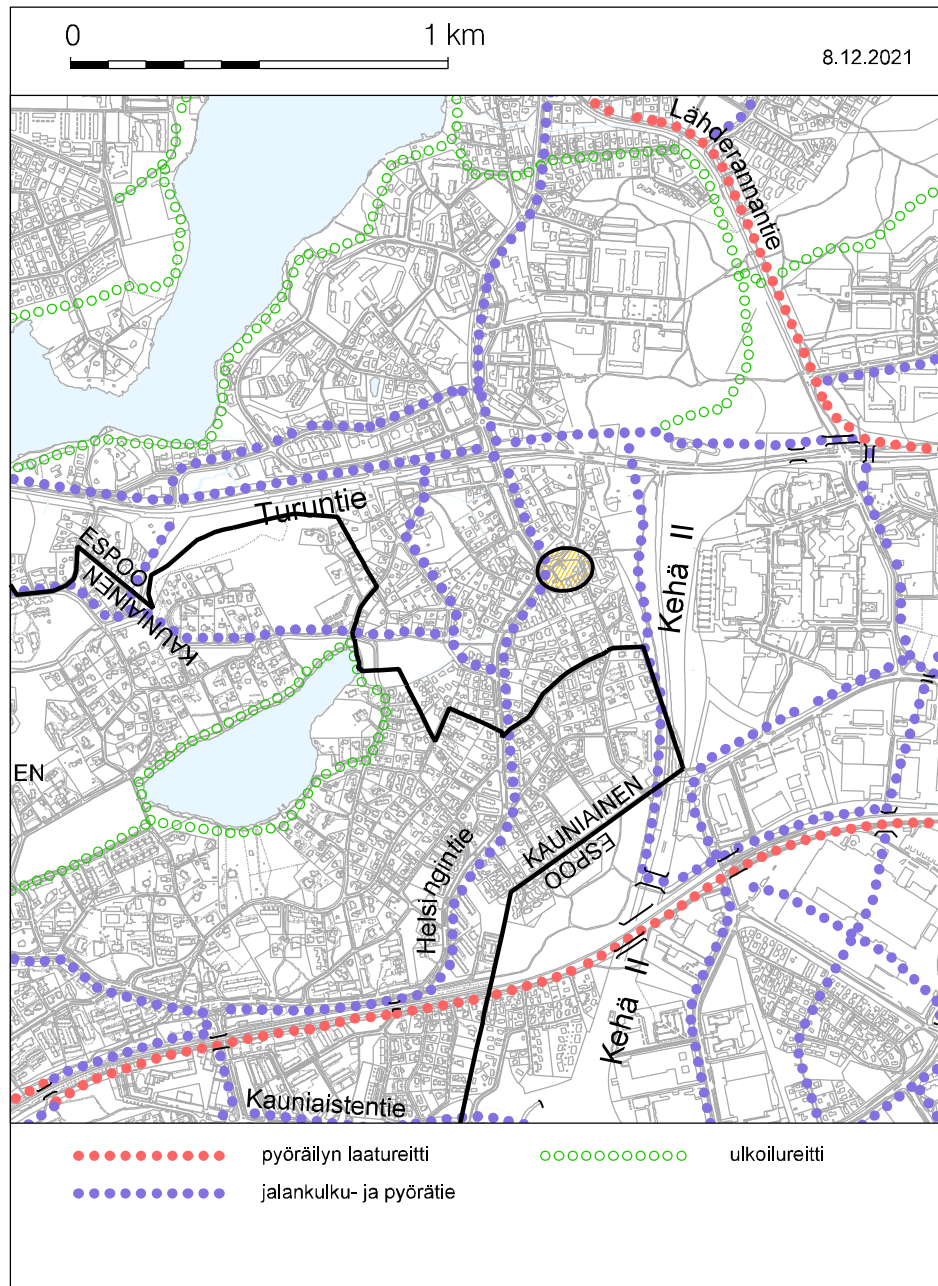
Nykytilassa tontti liittyy Köysitien ja Kirsikkakujan päättyviin tonttikatu yhteyksiin. Helsingintiellä Köysitien liittymän kohdalla keskimääräinen liikennemäärä vuonna 2019 oli noin 4100 ajoneuvoa arkivuorokautena. Helsingintie on ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa määritelty alueelliseksi kokoojakaduksi. Tonttikatujen liikenne koostuu pääsääntöisesti katujen varsille sijoittuvien kiinteistöjen liikenteestä.



Kuva Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Köysitien eteläreunalla kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kirsikkaportin ja Kirsikkakujan yhteyksien osalta eri liikennemuotoja ei ole eroteltu. Helsingintiellä Köysitien liittymässä kadun kumpaakin puolta reunustaa yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Helsingintielle on esitetty pyöräilyn tavoiteverkon pääreitti.



Kuva Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistön pysäköinti on järjestetty tontilla. Kiinteistön tonttiliittymät sijoittuvat Köysitielle ja Kirsikkakujalle. Kiinteistön Köysitien puoleisella rajalla on liittymäkielto, joten toinen liittymä ei ole asemakaavan mukainen.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä Helsingintiellä. Lisäksi Turunväylällä hieman yli 200 metrin etäisyydellä sijaitsee linja-autoliikenteen pysäkit. Alue sijaitsee myös noin kilometrin etäisyydellä Keran juna-asemasta.

Helsingintien linja-autolinjat:

224: Leppävaara - Kauniainen - Espoon keskus - Tuomarila

548: Tapiola (M) - Mankkaa - Kauniainen - Viherlaakso - Jupperi

Turuntien linja-autolinjat:

200: Elielinaukio - Leppävaara - Espoon keskus

224: Leppävaara - Kauniainen - Espoon keskus - Tuomarila

225(K): Leppävaara - Kilo - Karakallio - Viherlaakso - Lippajärvi - Högnäs

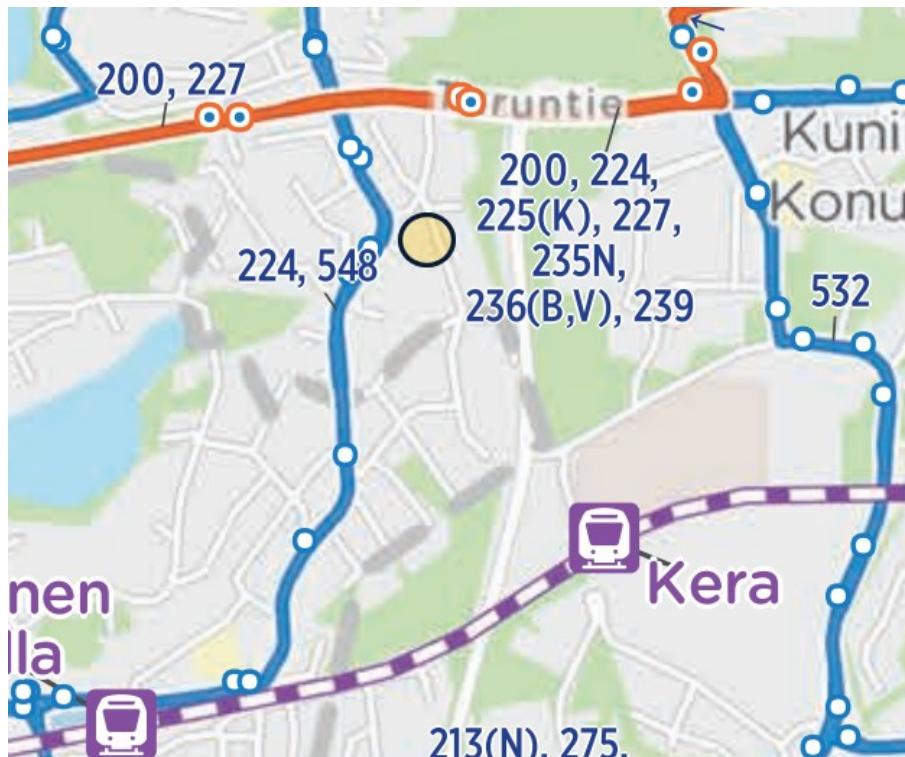
227: Leppävaara - Lippajärvi - Jorvi

235N: Elielinaukio - Leppävaara - Espoon keskus - Kuurinniitty

236(B): Leppävaara - Viherlaakso - Vanhakartano

236(V): Leppävaara - Viherlaakso - Koskelo - Kalajärvi - Serena

239: Leppävaara - Viherlaakso - Perusmäki - Kalajärvi



Kuva Ote Espoon ja Kauniaisten linjakartasta, 16.8.2021 - 14.8.2022 (HSL)

2.13.5 Liikenneturvallisuus

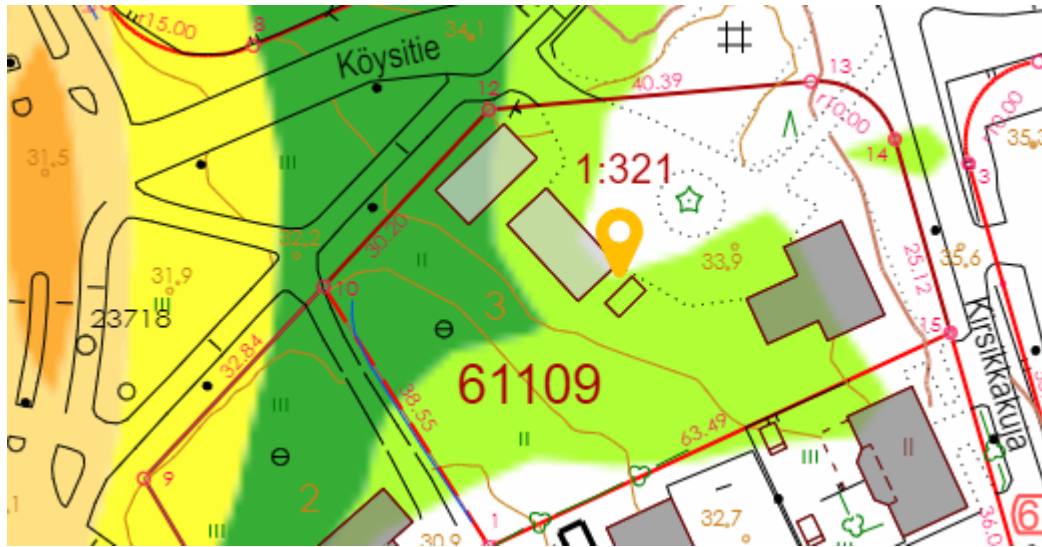
Kirsikkakujan suunnasta Köysitielle liityttäessä on sijoitettu stop-merkki. Liittymän tämänhetkiset näkemät ovat heikohkot.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kiinteistö on vanhan lvi-yrityksen ja asuinrakennuksen heinittynyttä piha-aluetta ja vanhaa puutarhaa sekä puustoa, mm. kuusia ja tammi. Kiinteistön maanpinnan taso kasvaa hieman koillisuuntaan. Piha-aluetta on myös jonkin verran muokattu kaivamalla. Korkeusasema kiinteistöllä on välillä +31 - +35 m.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Tontti sijaitsee melko etäällä Helsingintiestä, jonka liikennemäärät ovat maltillisia. Alueelle kantautuu Helsingintien ääniä, mutta ne eivät ylitä ohjearvoja.



Kuva ote vuoden 2017 melukartasta (suuntaa antava päivämelu). Tummanoranssi väri kuvaa 65 - 70 dB, oranssi väri 60 - 65 dB, keltainen väri 55 - 60 dB, tummanvihreä väri 50 - 55 dB ja vaaleanvihreä väri 45 - 50 dB päiväaikaista keskiäänitasoa. Vuonna 2017 Helsingintien liikennemäärä oli noin 3300 ajoneuvoa arkivuorokautena.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Kiinteistön omistajan ja kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa pientaloalueen keskellä sijaitseva teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi. Suunnittelun alueen kiinteistön omistajat eivät enää jatka pitkään alueella olleen LVI-alan yrityksen toimintaa. Yritystoiminta on lakannut vuonna 2021 ja vanhat rakennukset alueelta on kaavamuutoksen myötä tarkoitus purkaa.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla kunnallistekniikka on olemassa. Asemakaavamuutoksen vahvistuessa pientalovaltaisen alueen keskellä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3114 m².

Kokonaiskerrosala on noin 934 k-m².

Tehokkuus on $e = 0.30$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen asuinrakennusoikeus kasvaa noin 934 k-m² ja teollisuus- ja varastorakentamisen rakennusoikeus noin 876 k-m² poistuu alueelta.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 18 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 19 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavamuutosalueeseen kuuluu hakijan teollisuus- ja varastokäyttötarkoituksen kiinteistö sekä 5 m kaistale katualuetta. Alue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.30$ (noin 934 k-m²). Enimmäiskerrosluku on II (kaksi). Ajoliittymäkielto osoitetaan kaavassa alueen pohjois- ja koillisrajoille. Liittymän sijainti alueelle tulee Kirsikkakujan kautta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Alueelle on osoitettu kaavamääräys hulevesistä: Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, bio-suodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Alueelle on osoitettu kaavamääräys mahdollisesti pilaantuneista maista: Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

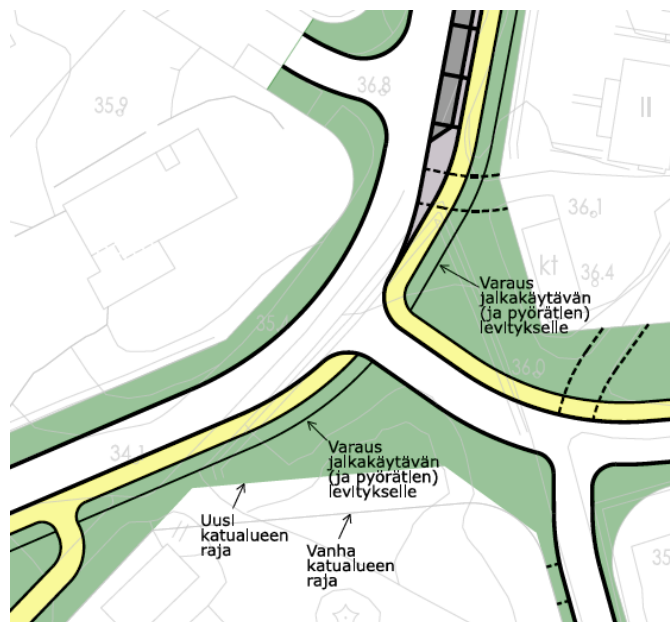
Uusi rakentaminen on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen ympäristön katuverkko pysyy ennallaan. Köysitien katualueesta 5 metrin kaistale liitetään tonttiin. Kiinteistön nykyinen tonttiliittymä köysitielle poistuu. Tonttiliittymä järjestetään Kirsikkakujan puolelta. Kiinteistön autoliikenne liittyy katuverkkoon Kirsikkakujan ja Köysitien sekä edelleen Helsingintien kautta. Tontille rakentuvan asumisen liikennetuotos on vähäinen ja muutos poistuvaan teollisuus- ja varastotoimintaan nähden pieni.

Kaavahanke mahdollistaa myös alueen katuverkon kehittämisen tulevaisuudessa. Katuliittymiä on mahdollista jäsentää paremmin toiminnallisuuden ja turvallisuuden näkökulmasta. Laajahko katualue mahdollistaa myös katutilan uudelleen jäsentelyn ja esimerkiksi istutusten ja kadunvarsipysäköinnin kehittämisen ja täten alueen yleisen pysäköinnin määrän kasvattamisen.



Kuva luonnos alueen katuverkon mahdollisista järjestelyistä tulevaisuudessa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualan ympäristön jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet tontille on mahdollista järjestää Kirsikkakujan ja Köysitien kautta.

Myös jalankulun ja pyöräliikenteen osalta kaava mahdollistaa lähikatujen kehittämisen tulevaisuudessa. Pyöräliikenne on mahdollista erottaa jatkossakin autoliikenteestä tai se voidaan osoittaa ajoradalle.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tontin nykytilanteen olemassa olevat sisäiset liikenteen järjestelyt jäävät suunnitellun rakentamisen alle ja korvaantuvat uusilla järjestelyillä. Kaava-alueella ei sijaitse yleisiä katuyhteyksiä. Pientalojen pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä alueen sisällä kulkevan ajokujan yhteyteen. Pysäköintipaikkoja on arvioitu toteutuvaksi 14 - 20 kpl.

Autopaikkoja rakennetaan vähintään 2 ap / asunto.

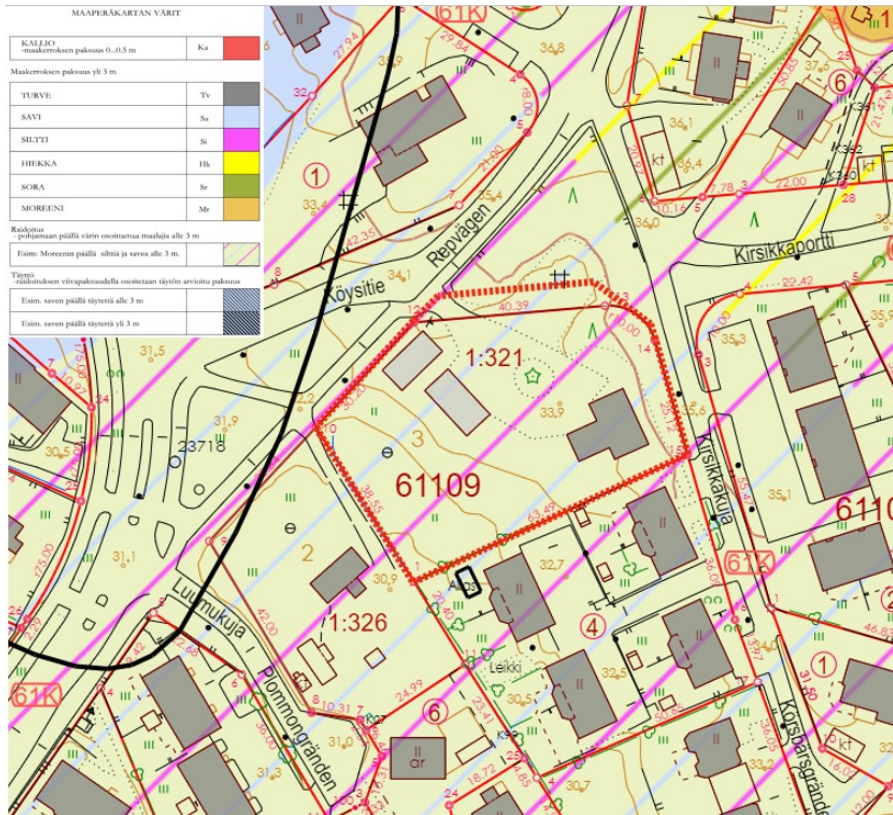
Henkilöautoliikenteen lisäksi kiinteistöllä asioi lähtökohtaisesti jätehuolto sekä tarvittaessa muu tavanomainen asuinkiinteistöjen huoltoliikenne.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tukeutuu jatkossakin lähtökohtaisesti Helsingintien ja Turuntien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Keran alue tarjoaa myös noin kilometrin säteellä kiinteistölle kehittyvät joukkoliikenteen palvelut.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä alueella on siltin ja saven peittämää moreenia. Rakennettavuusluokitus on 2, mikä tarkoittaa normaalisti rakennettavaa maata.



Kuva: Ote maaperä ja rakennettavuuskartasta.

Alueella pitkään sijainneen LVI-yritystoiminnan vuoksi kaavaan on osoitettu määräys mahdollisesti pilaantuneista maista: Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen ympäristön häiriötekijöihin kuten meluun tai ilmanlaatuun. Tiedossa ei myöskään ole, että lähialueella tapahtuisi lähitulevaisuudessa muutoksia, jotka vaikuttaisivat merkittävässä määrin tontin suunniteltuun käyttöön.

4.7 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimi tulee läheisestä Kirsikkakuja -nimisestä kadusta, johon tämä kaavamuutosalue rajautuu.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Naapurustossa saatetaan alue mieltää jo valmiiksi rakentuneeksi. Muutoksia omassa lähiympäristössä ei ole ehkä osattu odottaa, ja niihin sopeutuminen voi tuntua hankalalta. Rakennusaikana aiheutuu myös jonkin verran melua yms. häiriötä, mutta haitta on tilapäinen. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne parantaa palvelujen ja julkisen liikenteen edellytyksiä.

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

Alueella pitkään sijainneen LVI-yritystoiminnan vuoksi kaavaan on osoitettu määräys mahdollisesti pilaantuneista maista: Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Uudisrakentamisen myötä kaavamuutosalueen vettäläpäisevän pinnan ala kasvaa jonkin verran. Hulevesien hallintaa ja viivyttämistä tontilla ohjataan kaavamääräyksellä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on ollut pitkään LVI-alan yrityksen pihaa ja ulkovarastoa. Kaavan toteutumisen myötä uudisrakentamisen vuoksi puustoa jonkin verran kiinteistöllä todennäköisesti tulee kaadettavaksi. Kaavamuutokseen on osoitettu istutettavan alueen osan kaistaleet länsi- ja etelärajojen tuntumaan. Kaavassa on myös määräys rakentamatta jäävien tontin osien, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintiin, istuttamisesta.

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

Asemakaavamuutoksen myötä asuinpientalovaltaiselta suunnittelualueelta poistuu teollisuus- ja varastotilaa. Asuinrakentaminen tuo lisää asukkaita alueelle. Uudet rakennukset noudattavat lähiympäristön rakentamisen mittakaavaa ja soveltuvat rakennettuun ympäristöön muodoltaan ja korkeusasemaltaan. Rakentaminen tapahtuu olemassa olevan yhdyskuntatekniikan piirissä.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Asemakaavamuutoksen myötä alueelta poistuu yritystoiminnan liikenne. Poistuva liikenne korvaantuu asumisen tuottamalla liikenteellä. Kaavamuutoksen mahdollistaman asumisen liikennetuotos on vähäinen. Köysikujan poistuva tonttiliittymä selkeyttää katutilaa.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuminen, uusi asuinrakentaminen muuttaa maisemaa. Vanha alueella kauan toiminut lvi-alan yritys poistuu kiinteistöltä, mutta sen myötä alue muuttuu yhtenäisemmäksi ja hoidetummaksi, kun lvi-yrityksen tavaraa ja vanhoja rakennuksia poistuu kiinteistöltä. Kaavan toteutumisen myötä myös puustoa jonkin verran kiinteistöllä todennäköisesti tulee kaadettavaksi. Kaavamuutokseen on osoitettu istutettavan alueen osan kaistaleet länsi- ja etelärajojen tuntumaan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Rakentamisen aikataulusta vastaa kiinteistön omistaja.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Rakentaminen toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvovat kaupungin rakennuslupaviranomaiset.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutosta on 15.3.2021 hakenut kaavamuutosalueen kiinteistön maanomistaja.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Kaavamuutoshakijan suunnittelijakonsultti oli laatinut osallistumis- ja arviointisuunniteluvaiheeseen kaksi alustavaa tontinkäyttöversiota tehokkuuksilla $e=0.30$ ja $e=0.25$.

Tontinkäyttösuunnitelma Ver30

Tonttitehokkuus $e=0.30$ eli rakennusoikeus noin 930 k-m^2 .

Suunnitteluversiossa Ve30 tontille esitettiin seitsemän kaksikerroksista asuinrakennusta, joista kolmessa oli kaksi asuntoa ja neljässä oli yksi asunto. Asuntoja suunnitelmassa oli yhteensä kymmenen. Autopaikkoja alueen autopaikkanormin mukaan oli osoitettu 2 ap / asunto eli 20 autopaikkaa. Kulku tontille oli suunnitelmassa Kirsikkakujalta. Asuntojen pihat suunnitelmaversiossa sijoituivat rakennusten etelä- ja länsisivuille. Tämän lisäksi tontilla oli yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Tontinkäyttösuunnitelma Ver25

Tonttitehokkuus $e=0.25$ eli rakennusoikeus noin 775 k-m^2 .

Suunnitteluversiossa Ve25 tontille esitettiin kuusi kaksikerroksista asuinrakennusta, joista kolmessa oli kaksi asuntoa ja lopuissa kolmessa oli yksi asunto. Asuntoja suunnitelmassa oli yhteensä yhdeksän. Autopaikkoja alueen autopaikkanormin mukaan oli osoitettu 2 ap / asunto eli 18 autopaikkaa. Kulku tontille oli suunnitelmassa Kirsikkakujalta. Asuntojen pihat sijoituivat rakennusten etelä- ja länsisivuille. Tämän lisäksi tontilla oli yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Esitetyt versiot poikkesivat toisistaan lähinnä tehokkuusluvussa eli rakennusoikeuden määrässä.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.9.-12.10.2021.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään mielipidettä asiaan. Lausuntoja saatiin kaksi.

Lausunnossaan Caruna Espoo Oy toi ilmi alueella sijaitsevan maakaapeloitua sähköverkkoa, mahdollisista kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja ja että Caruna Espoo Oy toivoo mahdollisuutta antaa lausunto kaavaehdotusvaiheessa.

Caruna Espoo Oy:lle lähetetään lausuntopyyntö kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Espoon kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Kirsikkakujan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Näin ollen mu-seolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu erityistä palautetta, joten kaavaehdotusta päädyttiin jatkamaan hakijan toiveen mukaisesti suunnitelmaversion Ver30 pohjalta.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus viedään kaupunkisuunnittelulautakuntaan nähtäville MRA 27§:n mukaan asetettavaksi alkuvuonna 2022.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Kastelli-talot Oy
- Arkkitehtitoimisto Hannes Häkkinen Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Sari Metsälä, asemakaavainsinööri
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Minna-Maija Sillanpää, maisema-arkkitehti

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
15.3.2021	Hakija	Kaavoitushakemus saapui
30.8.2021	akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
13.9.2021 - 12.10.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
19.1.2022		Kaavakartta piirretty

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sari Metsälä

Sari Metsälä

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja