

Kulloonmäentie

Asemakaavan muutos

63. kaupunginosa, Järvenperä

Osa korttelia 63105

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:
aluenumero 631100, Kulloonmäki I, hyväksytty 3.6.1992.

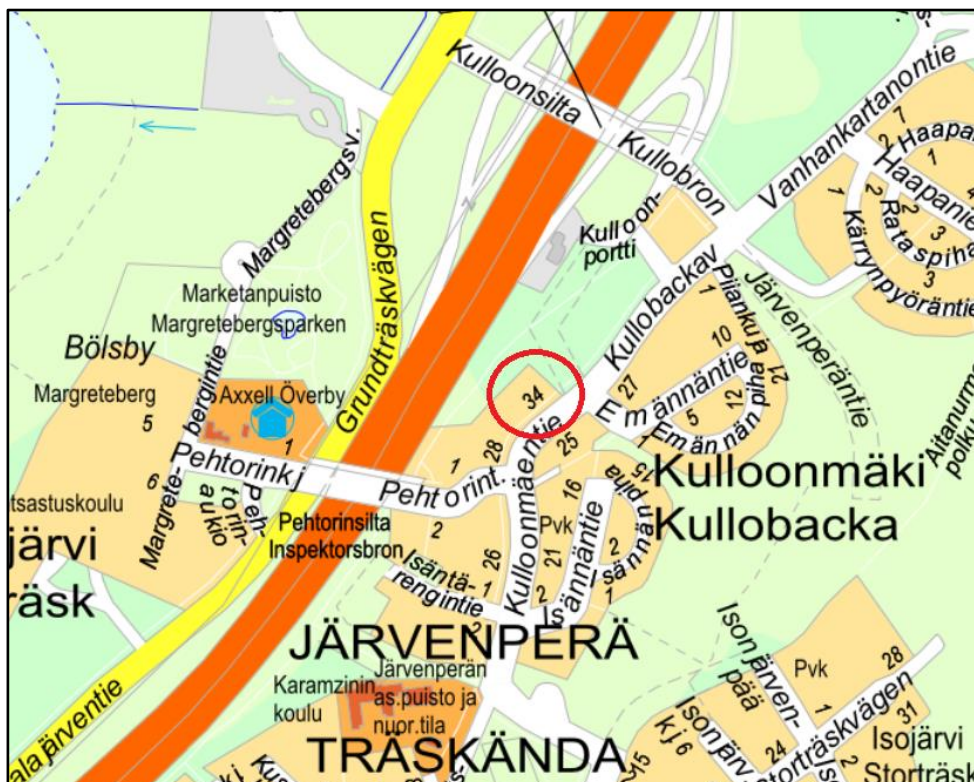
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos kaavaselostus, joka **koskee 31.5.2021 päivättyä sekä 2.2.2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7387.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanha-Espoon suuralueella, Järvenperän kaupunginosassa, Kulloonmäen pientaloalueella, osoitteessa Kulloonmäentie 34c. Suunnittelualue käsittää kiinteistön 49-63-105-13.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut tontin maanomistaja 12.11.2020 kirjatulla hakemuksella. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä ja 22.3.2021 päivätyllä valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6
Asemakaavainsinööri Juha Miettinen (aiemmin Matias Rajala)
Suunnitteluinsinööri Kati Vuorinen
Maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 040 508 9198
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	5
2.	Lähtökohdat	5
2.1.	Suunnittelutilanne	5
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	5
2.1.2.	Maakuntakaava.....	6
2.1.3.	Yleiskaava	7
2.1.4.	Asemakaava	9
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	10
2.1.6.	Tonttijako	10
2.1.7.	Pohjakartta.....	10
2.2.	Selvitys alueesta.....	11
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	11
2.2.2.	Maanomistus	11
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	12
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	16
2.2.5.	Suojelukohteet	16
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	16
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	16
3.2.	Osallisten tavoitteet	16
4.	Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	17
4.2.	Mitoitus.....	17
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	17
4.3.1.	Maankäyttö	17
4.3.2.	Liikenne	18
4.3.3.	Palvelut.....	18
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	18
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	18
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	19
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	19
4.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	19
4.7.	Nimistö	21
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	21
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	21
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	21
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	21
6.	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1.	Rakentamisaikataulu	21
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	21
6.3.	Toteutuksen seuranta	21

7.	Suunnittelun vaiheet.....	22
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	22
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	22
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	22

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

Liite 2, Meluselvitys, Helimäki Akustikot Oy, 2021

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu: Asemakaavan muutos - kaavakartta ja kaavaselostus.

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Kehä III:n kupeessa, Pehtorinsil-
lan ja Kulloonsillan välisellä alueella. Suunnittelualue rajautuu Kullonmäentiehen,
erillispientalojen korttelialueeseen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuee-
seen, joka on rakentamatonta ja pääosin metsää.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee yksikerroksinen, vuonna
1977 valmistunut, asuinpienitalo. Rakennusoikeutta on käytetty 155 k-m² ja käyttä-
mättä 165 k-m².

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos koskee korttelissa 63105 olevaa kiinteistöä 49-63-105-13 ja
sen kirvesvarren muotoista määrääalaa 49-63-105-13-M501. Suunnittelualueen pinta-
ala on 1 602 m², josta noin puolet on määrääalaa.

Asemakaavan muutoksella pienennetään alueen osaa, joka on kaavassa tiheästi
puilla ja pensailla suojavyöhykkeeksi istutettavaa aluetta. Korttelin 63105, tontin 13
perällä oleva, istutettava alue pienenee noin 11 metriä. Istutettavan alueen tilalle tu-
lee rakennusala. Tontin koillisreunalta istutettava alueen osa poistetaan kokonaan,
jotta ajoyhteys uudelle tontille olisi mahdollinen.

Pysäköinti- ja melumääräykset päivitetään sekä lisätään hulevesimääräys, mutta
muuten muut asemakaavamääräykset pysyvät samoina.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut kiinteistön omistajalta. Asema-
kaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille 12.11.2020. Kaavamuutoshanke
määriteltiin vaikutuksiltaan vähäiseksi, joten siihen sovellettiin lyhennettyä kaavapro-
sessia. MRA 30 pykälän mukainen kuuleminen on järjestetty lähetetyillä kuulemiskir-
jeillä. Asemakaavan muutoksen kuuleminen oli MRA 30 pykälän mukaisesti 6.4. –
19.4.2021.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen
nähtäville 31.5.2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.-28.6.2021.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiir-
teisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valta-

kunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

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

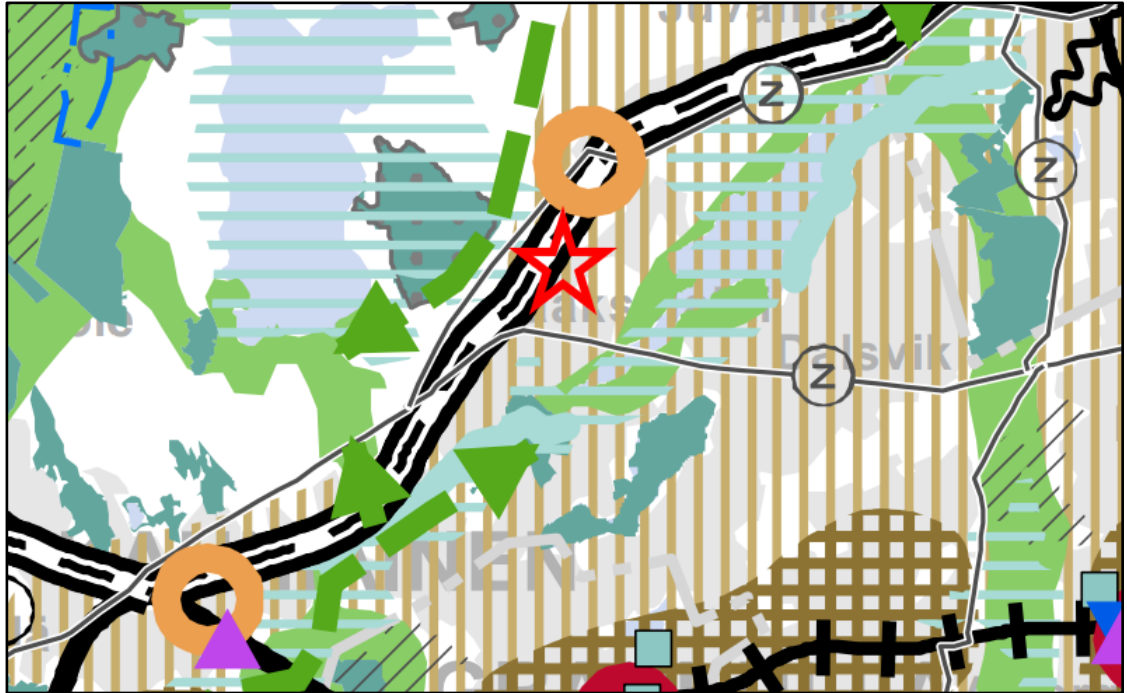
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta.

2.1.2. Maakuntakaava

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.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen, joka on osoitettu kartalla ruskealla pystyraidoituksella. Kehittämisperiaatemerkinnällä on osoitettu keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Suunnittelualan pohjoispuolella on kaupan alue, Kulloonsillan alue, joka on osoitettu kartalla oranssilla ympyrällä. Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Suunnittelualan länsipuolella on Kehä III, joka on valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie.



Kuva: Ote maakuntakaavasta Uusimaa-kaava 2050. Suunnittelualue on osoitettu punaisella tähdellä.

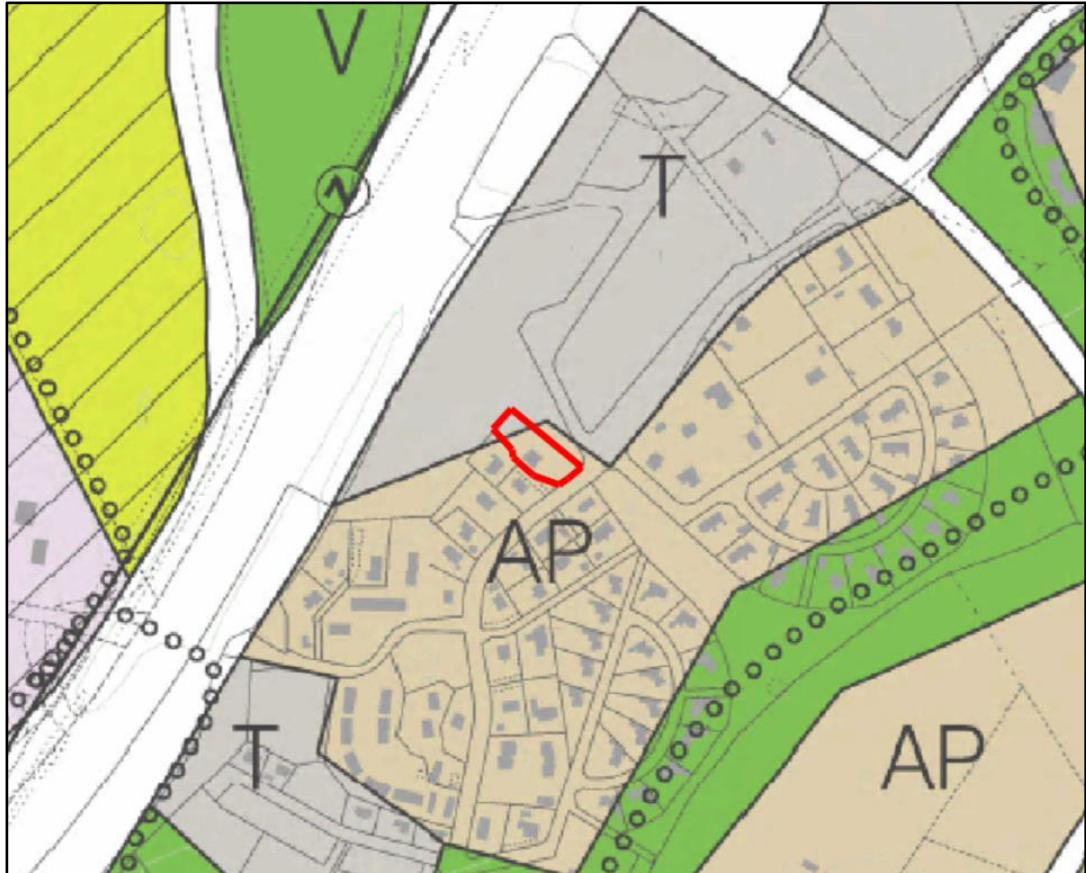
2.1.3. Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I käsittää pääosan kaupungin pohjoisista osista, lukuun ottamatta Nuuksiota. Kaava sai lainvoiman 1997.

Voimassa olevalla yleiskaavalla alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Suunnittelualan tontin luoteisosa ulottuu hieman teollisuuden ja varastoinnin alueelle (T), joka varataan ensisijaisesti teollisuudelle ja varastoinnille sekä niitä palveleville tiloille. Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppa.



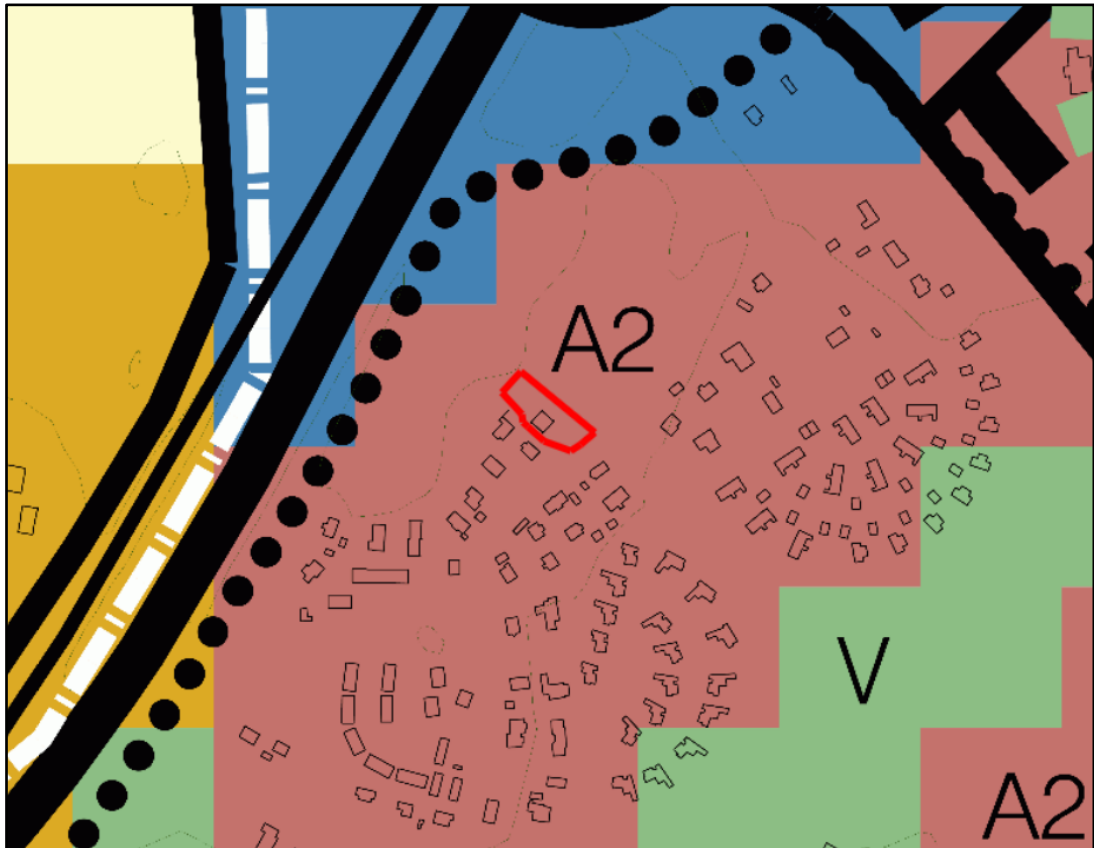
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

Vireillä oleva:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaava hyväksyttiin 15.11.2021, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % on korttelialuetta. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4 - 0,8. Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään tiiviisti rakennettujen pientalojen ja/tai alueen luonteen sopivien kerrostalojen monipuolisena asuinalueena, joka tukeutuu kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen. Alueella saa rakentaa kaikkia talotyyppejä.



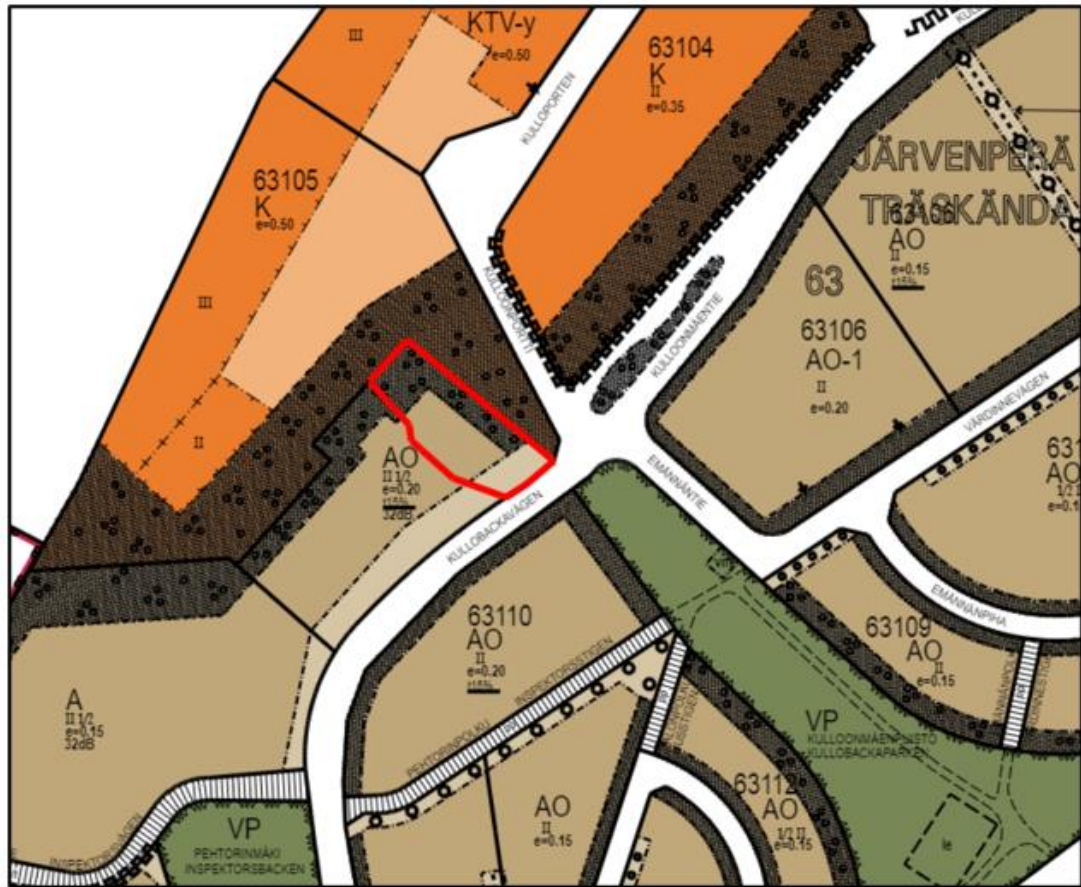
Kuva: Ote vireillä olevasta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaehdotuksesta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

2.1.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kullonmäki I, alue 631100 (lainvoimainen 7.7.1993). Asemakaavan korttelissa 63105 oleva suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelin tehokkuusluku on $e=0.20$ ja suurin sallittu kerrosluku II. Suurimman kerroksen alasta saa, kerrosluvun estämättä, $\frac{1}{2}$ osaa käyttää mainittujen kerrosten yläpuolella.

Rakennusoikeudesta saa enintään 15 % käyttää erillisiksi yksikerroksisiksi liike-, palvelu- tai työtiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.

Tontin pohjois- ja itäosaa peittää puilla ja pensailla suojavyöhykkeeksi tiheästi istutettava alueen osa.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

2.1.5. Rakennusjärjestys

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

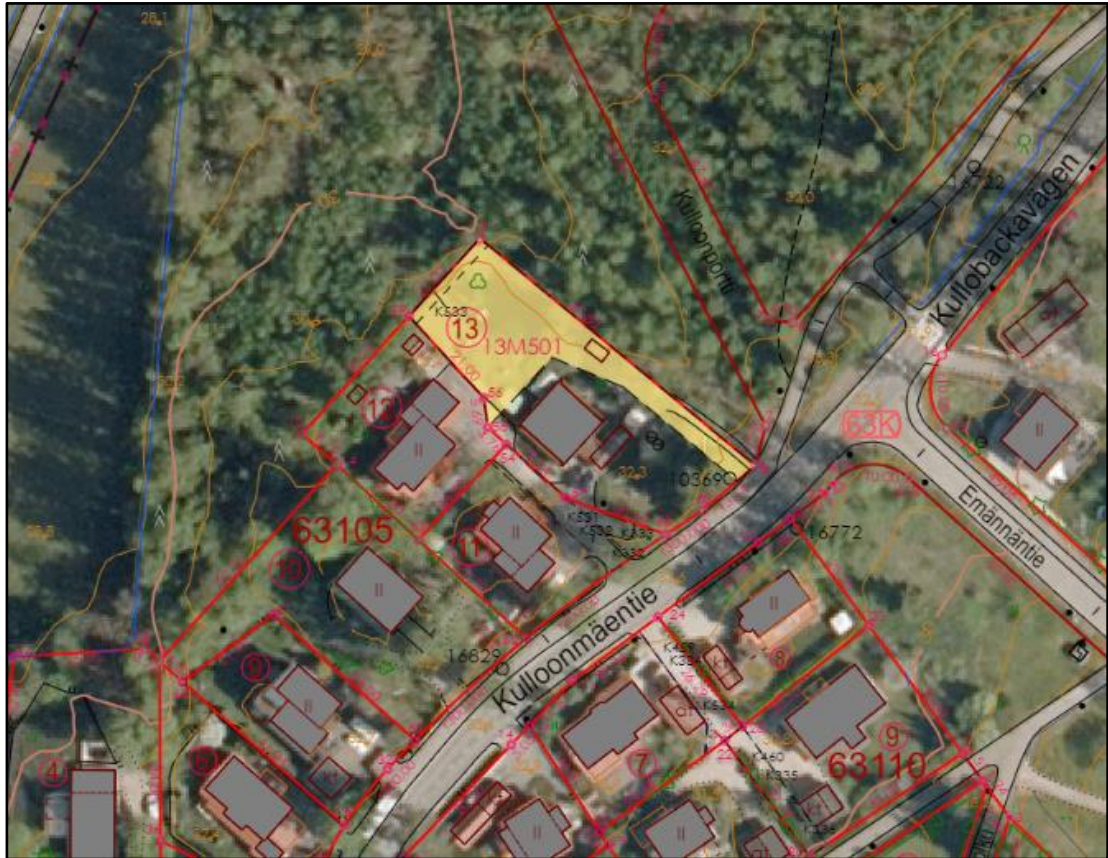
2.1.6. Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako ja kaavamutoksen kohteena oleva tontti on muodostettu tonttijaon mukaisesti.

2.1.7. Pohjakartta

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

2.2. Selvitys alueesta



Kuva: Ortokuva alueen nykytilanteesta. Suunnittelualueen määräraja on osoitettu kuvassa keltaisella värillä.

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kullonmäen pientaloalueella, jonka rakennukset ovat pääasiassa 1990- ja 2000-luvulla rakennettuja. Alueen pohjoispuoli on pääosin rakentamatonta metsäaluetta. Itäpuolella sijaitsee asutuksen lisäksi Kullonmäenpuisto sekä peltoaluetta. Eteläpuolella Kullonmäentien varrella sijaitsee enimmäkseen pientaloaluetta. Alueen länsipuolella on metsä- ja hakkuualuetta, ulkoilutie sekä Kehä III. Lähimmät palvelut, kuten koulut, kaupat ja liikuntapaikat sijaitsevat pääosin Järvenperän alueella.

2.2.2. Maanomistus

Kiinteistö 49-63-105-13 ja sen määräraja 49-63-105-13-M501 ovat yksityisomistuksessa. Myös naapurikiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Tonttiin 13 rajoittuvan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen omistaa Svenska småbruk och egna hem Ab. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Tontilla 13 on yksikerroksinen, vuonna 1977 valmistunut pientalo. Lisäksi tontilla on varasto- ja talousrakennus. Rakennusoikeutta on käytetty 155 k-m² ja käyttämättä 165 k-m². Lähialue on pääosin kaksikerroksisista pientaloaluetta. Alueen pohjoispuolelta alkaa metsäalue. Suunnittelualueelle tarvittavat johdot ja kaapelit kulkevat Kullonmäentiellä.

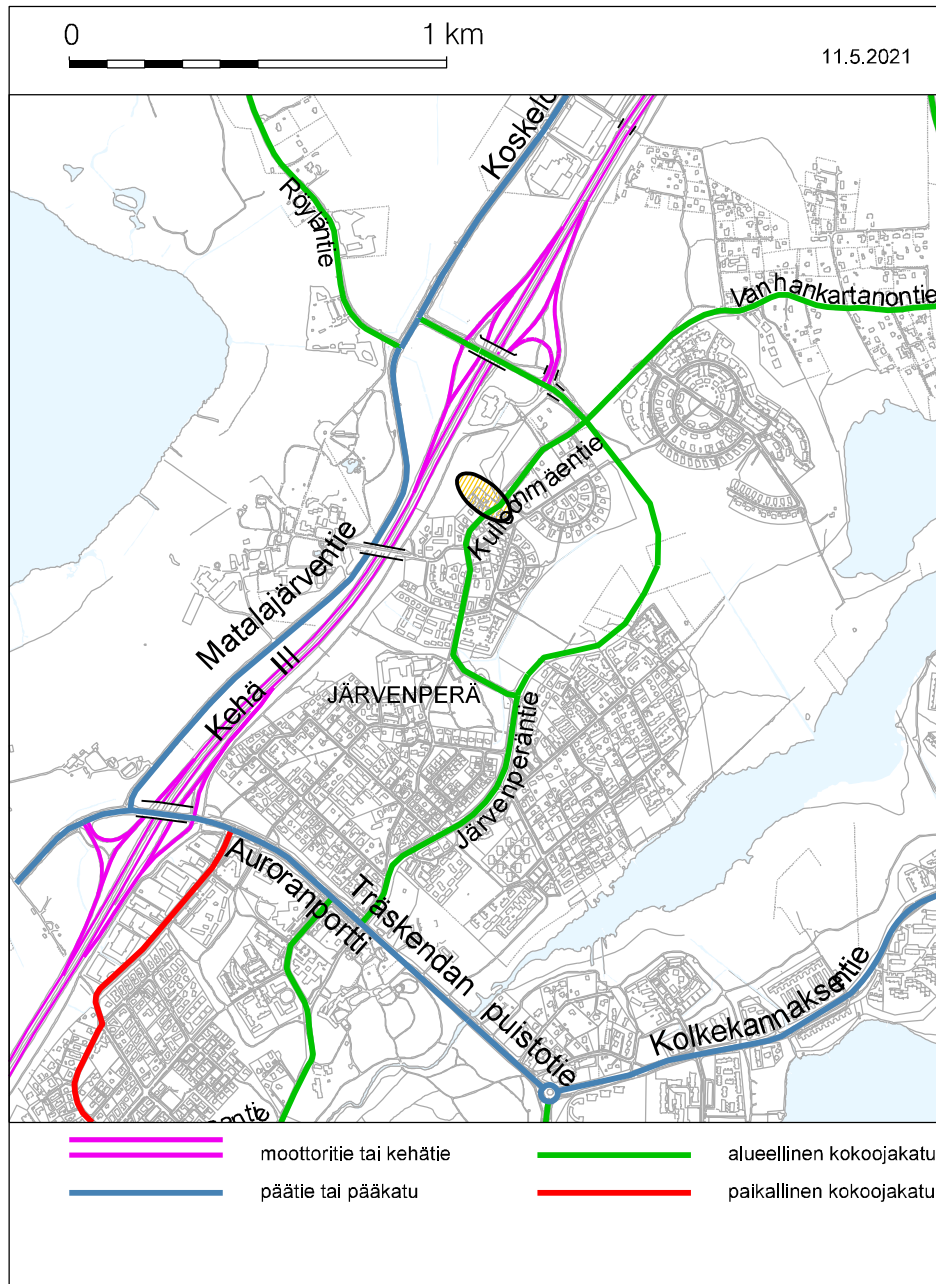
Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kullonmäentien varressa, joka on idässä Vanhakartanon-tien ja lännessä Järvenperäntien yhdistävä alueellinen kokoojakatu. Kullonmäentie on yksiajoratainen ja sen nopeusrajoitus on 40 km/h. Alueen luoteis- ja pohjoispuolella kulkee kehätietasoinen Kehä III, jonka nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 100 km/h. Kullonmäentieltä on yhteys Kehä III:lle noin 400 metrin päässä olevalta Kulloonsillalta, josta on Kehä III:n ramppiliittymät sekä itään että länteen.

Suunnittelualueen koillispuolella on ajantasaisen asemakaavan mukainen katu-aluevaraus Kullonportti-nimiselle kadulle. Kullonportti on suunniteltu suunnittelualueen ja Kehä III:n väliin kaavoitetun liike- ja toimistorakennusten korttelialueen liikennöintiin. Koska liike- ja toimistorakennusten korttelialue ei ole lähtenyt rakentumaan, ei Kullonportti-kadullekaan ole ollut tarvetta.

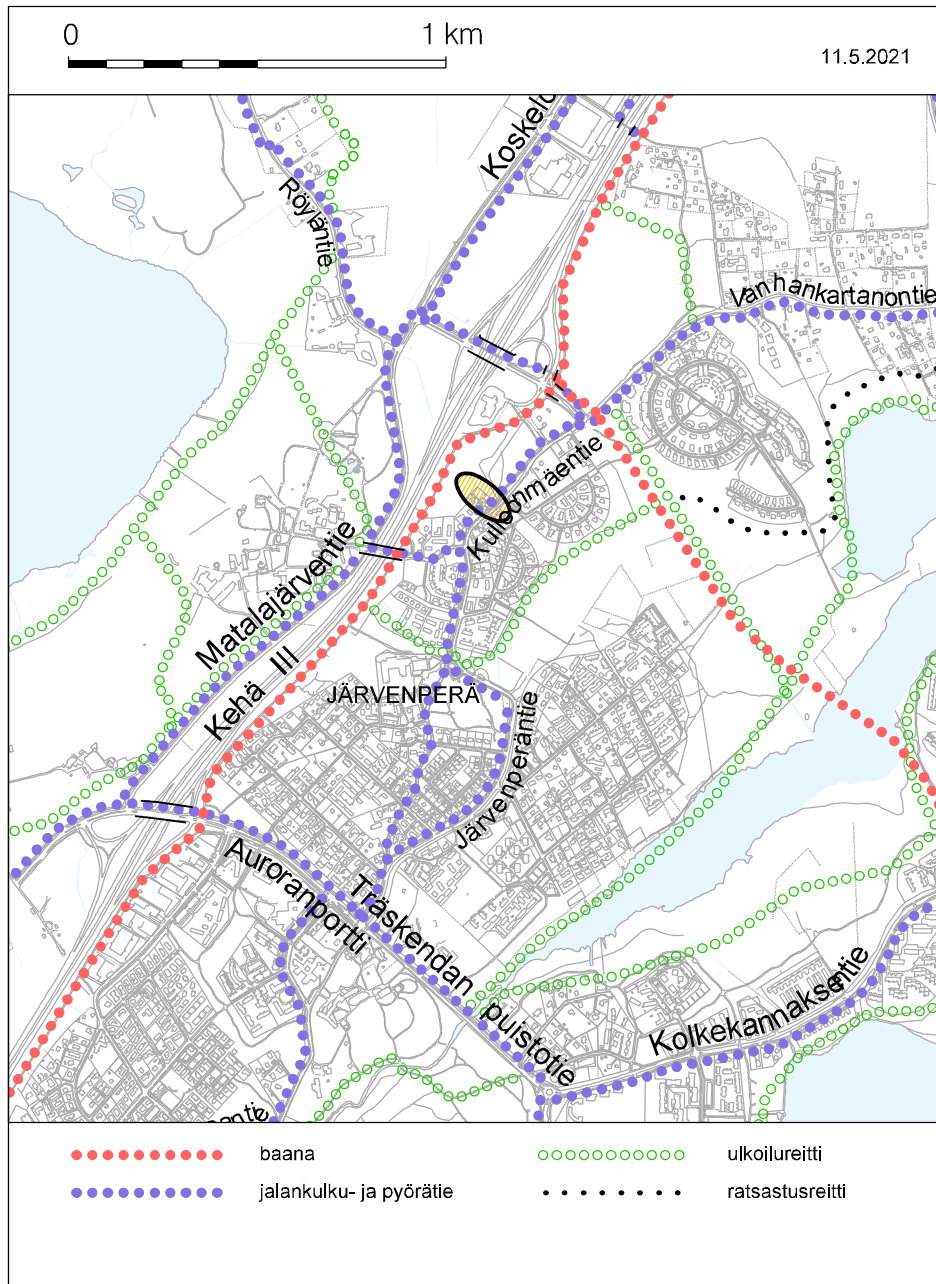
Kullonmäentien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla vuonna 2020 oli noin 2 200 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun se Kehä III:lla samana vuonna oli noin 51 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Jalankulku ja pyöräily

Kulloonmäentien pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka länsipäässään yhdistyy Järvenperän ja edelleen Lippajärven asuinalueisiin. Itäpäässä Kulloonmäentie johtaa Kulloonsillalle, josta on pääsy Kehä III:n varressa kulkevalle kävely- ja pyörätielle tai Kulloonsiltaa pitkin Kehä III:n toiselle puolen. Kulloonmäentien itäpäästä on yhteys myös Vanhankartanontielle, joka johtaa Haapaniemen, Nepperin ja Vanhakartanon alueiden kautta Kehä III:lle ja sen ylitse Juvankartanontielle.



Kuva: Suunnittelualue jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

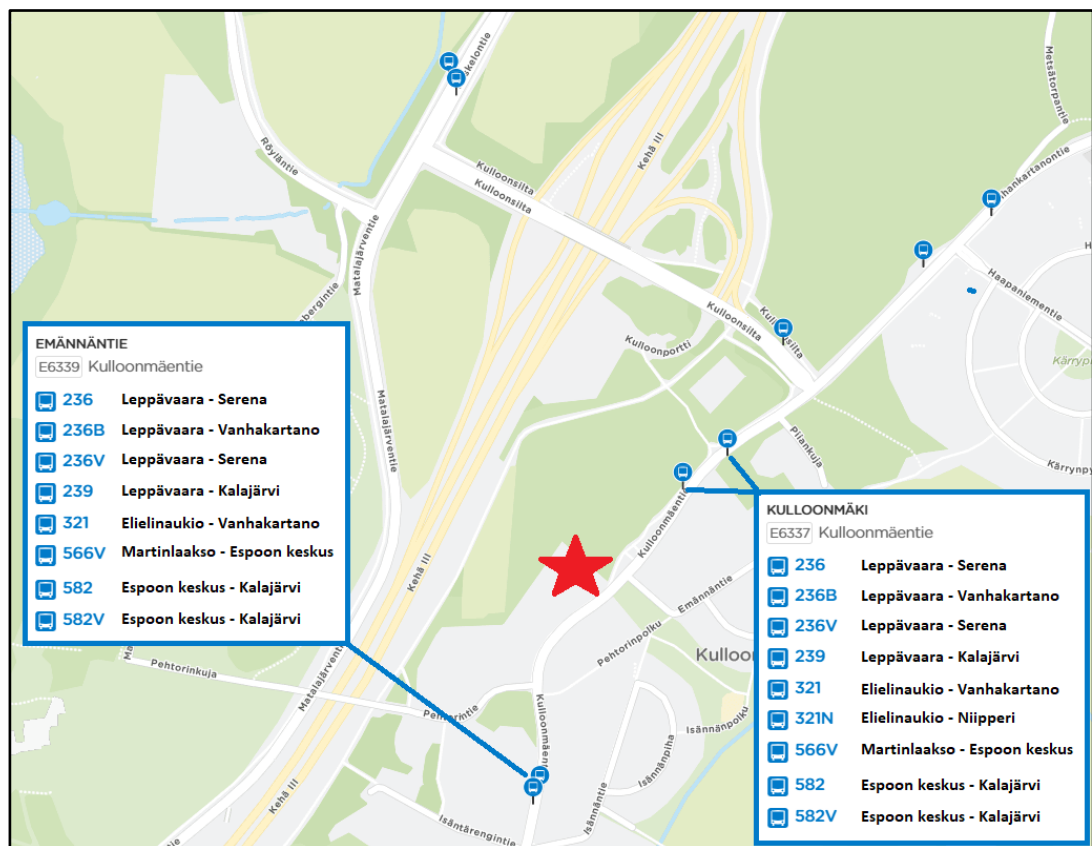
Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kulkuyhteys suunnittelualueena toimivalle tontille 13 on nykytilanteessa Kulloonmäentieltä järjestetystä tonttiliittymästä, joka toimii samalla tonttien 11 ja 12 ajoyhteytenä tonteilleen.

Pysäköinti tapahtuu maantasossa tonteilla.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Suunnittelualueen joukkoliikennetarjonta on hyvällä tasolla. Lähimmät pysäkkiparit ovat Kullonmäki noin 150 metrin päässä ja Emännäntie noin 250 metrin päässä. Pysäkeiltä liikennöidään muun muassa Leppävaaraan, Kalajärvelle, Niiperiin, Espoon keskukseen, Martinlaaksoon ja Elielinaukiolle. Vuoroväli aamuisin on parhaimmillaan 10 vuoroa tunnissa ja iltapäivällä 15 vuoroa tunnissa.



Kuva: Joukkoliikenteen linjat ja pysäkit suunnittelualueen ympäristössä (HSL 2021).

Liikenneturvallisuus

Destian ylläpitämän iLiitu-palvelun mukaan Kullonmäentien/Järvenperäntie katuosuudella (välillä Kulloonsilta/Vanhankartanontie – Auroranportti/Träskändan puistotie) on tapahtunut viimeisen 10 vuoden (2010 – 2020) 7 liikenneonnettomuutta. Onnettomuustiedot ovat peräisin sekä poliisin että pelastuslaitoksen rekisteristä.

Suunnittelualueen liikenneverkkoa ei voida pitää erityisen vaarallisena ottaen huomioon, että 10 vuoden aikana onnettomuuksia on sattunut 7 kappaletta.

Palvelut

Lähimmät palvelut, kuten koulu, päiväkotit ja liikuntapaikat sijaitsevat alle kilometrin päässä sekä päivittäistavarakauppa alle kahden kilometrin päässä Järvenperän alueella. Kehä III:n länsipuolella sijaitsee Marketanpuisto, jonka alueella on kaupallinen näyttelypuisto ja puutarhaoppilaitos.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Tontille on liitetty vesi-, jätevesi-, hulevesi-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Alueen kasvillisuus on hoidettua piha-alueen kasvillisuutta. Tontin laiduille sijoittuu suurikokoista puustoa. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä tiiviiseen kuusivaltaiseen metsäalueeseen. Tontin läheisyydessä ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Lähimmät liito-oravahavainnot ovat noin 650 m päässä tontista.

Alue sijoittuu lähimmillään noin 670 m päähän Matalajärven Natura2000-alueesta. Alue sijoittuu Espoonjoen valuma-alueelle, johon myös Matalajärvi kuuluu. Tontin hulevedet puretaan kaupungin hulevesiverkoston, jonka kautta ne johtuvat pois päin Matalajärven Natura-alueesta.

2.2.5. Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kuuluu kortteliin 63105, jolle on voimassa olevassa Kulloonmäki I -asemakaavassa osoitettu melumääräys: korttelialue tai sen osa, jolle rakennettavat asuinhuoneet ja opetustilat on varustettava sellaisilla ulkoseinä- ja ikkunarakenteilla, joiden ääneneristävyys on vähintään merkinnässä ilmoitettu 32 dB(A). Asunnon oleskelupiha tulee myös suojata rakentein tai sijoittaa siten, että riittävä osa siitä jää melukatveeseen, jolla melutaso ei ylitä 55 dB(A). Jos erillisellä selvityksellä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjutuksi, voi rakennuslautakunta sallia poikkeuksia esitetyistä vaatimuksista.

Suunnittelualueelle kohdistuu Kehä III:n aiheuttamaa liikennemelua. Myös Kulloonmäentie aiheuttaa lievää melua alueen eteläosaan.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena mahdollistaa edellytykset tontin jakamiseen ja toisen asuinrakennuksen rakentamiseen, jolla tiivistetään kaupunkirakennetta ja luodaan hyvää asuinympäristöä.

3.2. Osallisten tavoitteet

Kaavamutosta hakeneiden maanomistajien tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että tontista voidaan erottaa lainhuudon saanut määräala ja rakentaa talo.

MRA 30 pykälän mukainen osallisten kuuleminen järjestettiin kuulemiskirjeellä. Osallisten oli mahdollista jättää suunnitelmasta mielipiteitä 19.4.2021 asti. Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide. Mielipiteen jättänyt oli sitä mieltä, että voimassa olevaa kaavaa ei ole syytä muuttaa.

Asemakaavan kaavaehdotus oli nähtävillä 14.-28.6.2021. Kaavaehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa tai kannanottoa. Annetuissa lausunnoissa kiinnitettiin erityisesti huomiota tonttialueen mahdolliseen meluun, meluselvityksen puuttumiseen sekä kuntalaisten tasavertaiseen kohteluun. Lausuntojen perusteella maanomistaja toimitti meluselvityksen, joka sisälsi rakennuksen sijoittelusuunnitelman sekä sen vaikutuksen tontti melutasoon.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutoksella pienennetään alueen osaa, joka on tiheästi istutettava puilla ja pensaille suojavyöhykkeeksi. Korttelin 63105, tontin 13 perällä olevaa istutettavaa aluetta pienenee noin 11 metriä. Istutettavan alueen tilalle tulee rakennusala. Tontin koillisreunalta istutettava alueen osa poistetaan kokonaan, jotta ajoyhteys uudelle tontille olisi mahdollinen.

Pysäköinti- ja melumääräykset päivitetään sekä lisätään hulevesimääräys, mutta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva 631100 Kullonmäki I -asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Asemakaava vastaa maakuntakaavallisia sekä yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön kehittämisestä. Asemakaavalla kehitetään olemassa olevaa aluetta ja tuetaan kaupungin tavoitteita yhdyskunta- ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä, ottaen huomioon alueen nykyinen luonne.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 1 602 m²

Rakentamisen tehokkuusluku on $e=0.20$, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 320 k-m².

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennusoikeuteen.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Maankäytön osalta nykyinen voimassa oleva 631100 Kullonmäentie I -asemakaava määräyksineen jää voimaan.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen liikenneverkkoon Kullonmäentieltä toteutettavan uuden tonttiliittymän lisäystä lukuun ottamatta. Kullonmäentielle ei ole tiedossa olevia suunnitelmia. Nykyinen tonttiliittymä tulee säilymään paikallaan, koska siltä on kulku myös jatkossa samaan kortteliin kuuluville tonteille 11 ja 12.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin ei tämänhetkisen tiedon mukaan ole tulossa muutoksia. Pyöräilyn tavoiteverkossa vuodelle 2050 Kullonmäentietä ei ole huomioitu. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevan Kehä III:n eteläpuolelle on pyöräilyn tavoiteverkossa osoitettu pyöräilyn laatureitti (baana).

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen sisäinen liikenne pysyy tonttien 11 ja 12 osalta nykyisellään. Tästä syystä nykyinen liittymä Kullonmäentieltä pysyy paikallaan myös jatkossa. Tontin 13 pohjoisosaan suunniteltavan asuinrakennuksen ajoyhteys osoitetaan asemakaavamuutoksessa pyykkilinjan 8 – 9 suuntaisesti. Ajantasaisessa asemakaavassa kyseinen kohta on istutettavaa aluetta, joten ajoyhteys tulee kaavamuutoksen myötä korvaamaan istutettava alue -merkinnän.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteeseen ei ole tiedossa oleellisia muutoksia linjojen tai vuorovälien osalta. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen.

Esteettömyys

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan suhteellisen tasainen. Kullonmäentiellä nykyisen ajoneuvoliittymän kohdalla korkeusasema on +33,6 m, kun alueen pohjoisosassa se on noin +32,0 m.

4.3.3. Palvelut

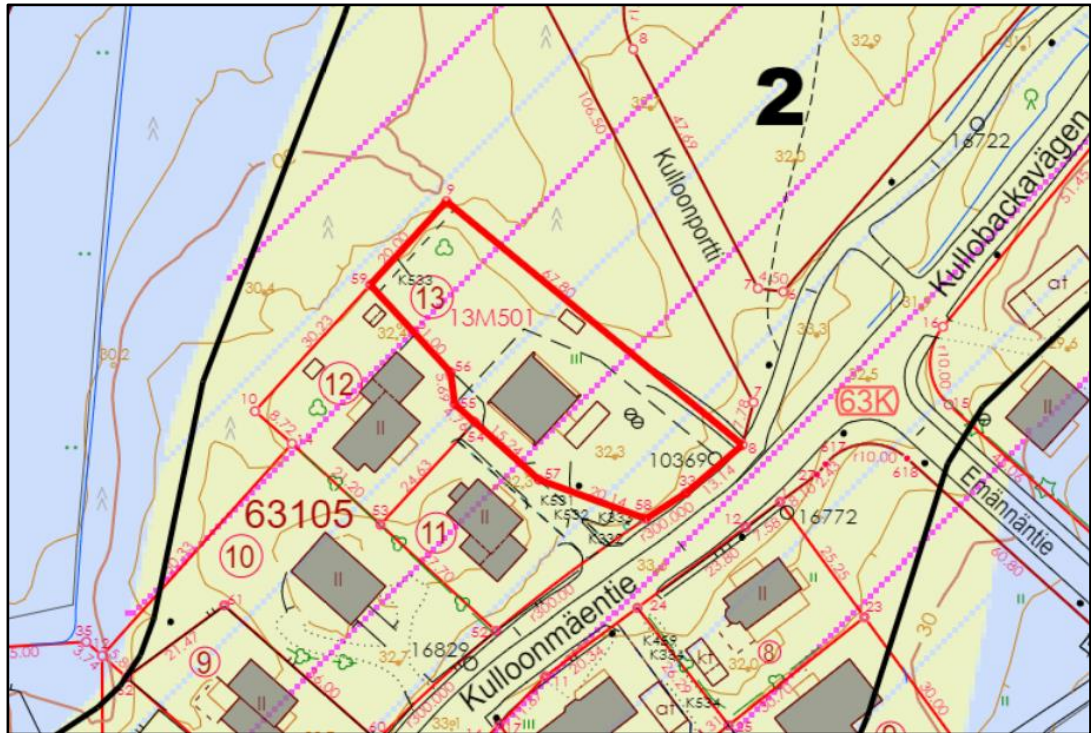
Asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen palveluihin.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualue on maaperältään moreenia ja sen päällä olevaa kerrosta, joka sisältää silttiä ja savea (raidat). Rakennettavuusluokitus on normaalisti rakennettava (numero 2).



Kuva: Ote maaperäkartasta. Lähde: Espoon kaupunki (5/2021).

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille 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 m^3 jokaista 100 m^2 kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu meluselvitys, jossa on mallinnettu tieliikenteen aiheuttamaa melua ennusteliikennetilanteessa sekä tutkittu uudelle rakennuspaikalle suojaosan ulko-oleskelualueen muodostamista.

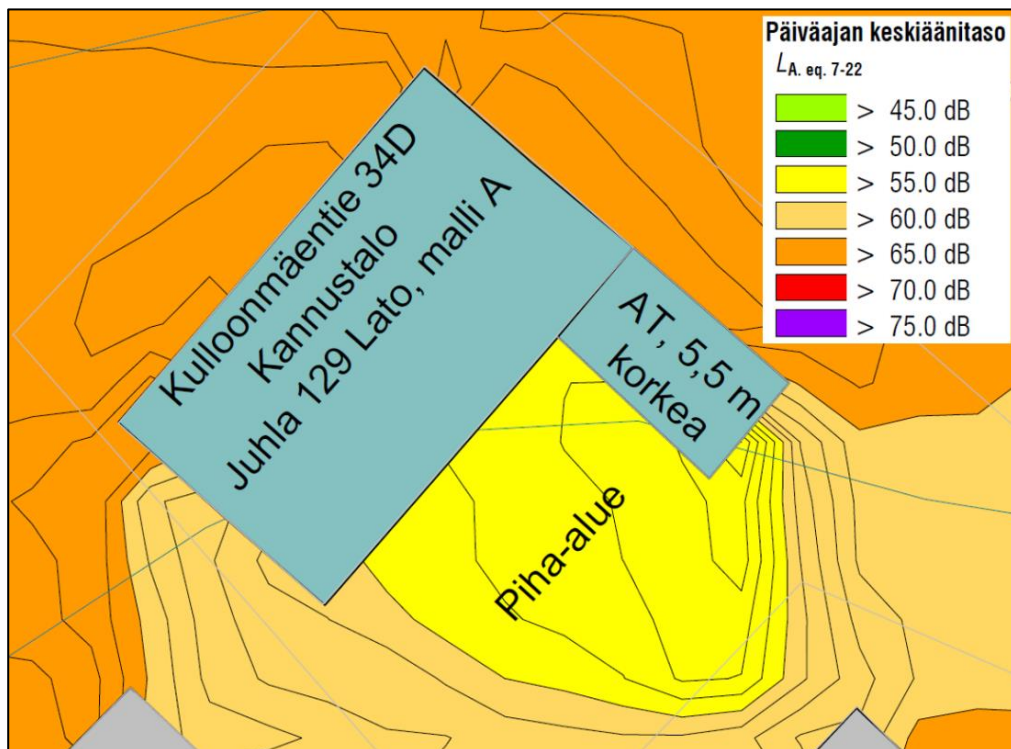
Selvityksen perusteella alueen melutilanne on hankala. Ulko-oleskelualueiden ohjearvot täyttävän pihan muodostamiseksi vaadittaisiin 6,5 metriä korkeita meluaitoja kolmelle puolelle piha-aluetta. ELY-keskuksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella on katsottu, että tapauskohtaisesti ulko-oleskeluun osoitettavilla alueilla riittää saavuttaa päväaikainen keskiäänitaso 55-60 dB. Harkinta pohjautuu Ympäristöministeriön LIME-työryhmän mietintöön (Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa

2001), jossa todetaan, että yksittäisten tonttien täydennysrakentamista voidaan hyväksyä, jos päivämelutaso pihalla on välillä 55-60 dB vähintään niillä tontin osilla, jotka varataan leikkiin ja oleskeluun. Lisäksi alueen tulisi muuten sopia asumiseen hyvin ja toimenpiteille tulisi olla erityisen hyvät perusteet, jollaisia voivat olla kohtuuttomat kustannukset tai meluntorjuntatoimien sopeutumattomuus ympäristöön. Kaavoituksen yhteydessä tulisi selvittää myös alueen vaihtoehtoinen käyttö.

Kulloonmäentien tapauksessa kyseessä on yksittäisen pientalokiinteistön täydennysrakentamisen mahdollistaminen kaventamalla istutettavan alueen osaa. Kiinteistöllä on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta ja meluntorjuntatoimet muodostuisivat kohtuuttomiksi ja olisivat myös asuinviihtyvyyden ja kaupunkikuvan kannalta sopimatomat. Kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön ja kehittämisen mahdollistamiseksi on katsottu, että ulko-oleskelualueiden ohjearvoilla tarkoitetaan tässä tapauksessa päiväaikaan keskiäänitasoa 55-60 dB.

Asemakaavassa määrätään, että asuinrakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että asuinrakennuksissa sisätilojen melutason ohjearvot eivät ylity. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Alapuolella oleva kuva on ote meluselvityksessä tutkitusta rakennuksen ja autotallin sijoittelusta siten, että rakennusmassojen suojaan muodostuu 57-59 dB piha-alue.



Kuva: Ote meluselvityksen päivämelukartasta (Helimäki Akustikot 2021).

4.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksella alueelle ei synny uutta nimistöä.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Asemaakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueelle tonttijako, kiinteistön muodostaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Liikenteen lisäys tulee olemaan yhden asuinrakennuksen osalta erittäin vähäinen. Uusi tonttiliittymä Kullonmäentieltä on mahdollista toteuttaa hyvillä näkemillä, joten se ei aiheuta vaaratilanteita.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksella pienennetään alueen osaa, joka on tiheästi puilla ja pensailta suojavyöhykkeeksi istutettava. Vaikutukset luontoon ovat vähäiset, sillä alueen kasvillisuus on nykyisellään pihapiirin hoidettua aluetta. Rakentamisen alaa laajennetaan ja mahdollistetaan näin myös uuden asuinrakennuksen rakentaminen. Tällä on vähäisiä vaikutuksia maisemaan, sillä rakentamista voidaan sijoittaa tontin sisällä aiempaa vapaammin. Vaikutukset ovat kuitenkin paikallisia. Kaavamuutoksessa alueelle lisätään hulevesimääräys, jolla on positiivisia vaikutuksia syntyvien hulevesien määrään ja laatuun.

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. Mahdollisesta tonttijaosta ja kiinteistön muodostamisesta vastaa Espoon kaupungin kaupunkimittausyksikkö.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttö sopimusta.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä voidaan MRL 63 pykälän mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 pykälän mukainen kuuleminen järjestettiin osallisille lähetetyllä 22.3.2021 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 6.4. – 19.4.2021. Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut aluksi asemakaavainsinööri Matias Rajala ja myöhemmin asemakaavainsinööri Juha Miettinen. Suunnittelussa on ollut mukana myös suunnitteluinsinööri Kati Vuorinen ja maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- 12.11.2020 Asemakaavan muutoshakemus saapui Espoon kaupungille.
- 22.3.2021 Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi MRA 30 pykälän mukaisen kuulemisen kuulemiskirjeellä.
- 6.4. – 19.4.2021 Kuuleminen oli vireillä MRA 30 pykälän mukaisesti.
- 31.5.2021 Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 pykälän mukaisesti.
- 14.6. – 28.6.2021 Asemakaavan muutos oli nähtävillä MRA 27 pykälän mukaisesti.
- 2.2.2022 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavan muutoksen.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen
Juha Miettinen
Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja