

Asianumero
uusi 6051/10.02.03/2020
124/10.02.03/2019
Aluenumero
210806

Koivu-Mankkaa

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola

Osa korttelia 16014 ja katualuetta

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka koskee 28. päivänä huhtikuuta 2021 päivättyä ja 30. päivänä syyskuuta 2021 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7367.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koivu-Mankkaan alueella osoitteessa Koivuviidantie 22.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla esitettynä:



Asianumero

Aluenumero

Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2020.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263-6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Liisa Rouhiainen
Puh. 043 825 5218
etunmi.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.....	8
2.1.3.	Yleiskaava	9
2.1.4.	Asemakaava	10
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	11
2.1.6.	Tonttijako	11
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	11
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	11
2.1.9.	Pohjakartta.....	11
2.2.	Selvitys alueesta.....	12
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	12
2.2.2.	Maanomistus.....	12
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	12
2.2.4.	Suojelukohteet	15
2.2.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	15
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
3.3.	Osallisten tavoitteet	16
4.	Asemakaavan kuvaus	16
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	16
4.2.	Mitoitus	16
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	16
4.3.1.	Maankäyttö	16
4.3.2.	Liikenne	17
4.3.3.	Yhdyskuntatekninen huolto	18
4.3.4.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	19
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	19
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	19
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	19
4.7.	Nimistö	20
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	20
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	20
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	20
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	20
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	20

5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	21
6.	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1.	Rakentamisaikataulu	21
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	21
6.3.	Toteutuksen seuranta	21
7.	Suunnittelun vaiheet	21
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	21
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	21
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	21
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	23

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake 12.3.2021

Liite 2, Koivuviidantie asemapiirros

Liite 3, Katukartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu kaavamuutos (kartta), selostus liitteineen.

OAS ja kaavan valmisteluaineisto, Koivu-Mankkaa ja aluenumero 210806

Selvitykset

- kaavaan liittyvät eli valmistelu- ja ehdotusvaiheen selvitykset:
- Ilmanlaatuselvitys, Promethor, 10.2.2020.
- Liikennemeluserveys, Promethor, 10.2.2020
- Kuntotarkastus, Tullisaaren Rakennus Oy, 13.11.2018

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Alue on liikerakennusten korttelialue (AL⁸). Korttelialueella on 1958 rakennettu myymälärakennus, jossa on toiminut Elannon myymälä, ja rakennuksessa on myymälätoimintaan liittyvä asunto. Rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan 365 kerrosneliometriä. Rakennuksesta tehdyn kuntotarkastuksen mukaan talo vaatii täydellisen kunnostuksen ja useista kohdista myös vanhojen rakenteiden purkamisen. Käytännössä talo on purkukuntoinen. Koivuviidantien puolella tontilla on pensasistutuksia ja suuria mäntyjä. Tontille on liittymä sekä Koivuviidantieltä tontin eteläosassa sekä Mahlakujalta tontin pohjoisosassa. Johtokartan mukaan suunnittelualueella, tontin eteläosassa on puhelinkaapeleita ja muuntamo.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Aleen käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa erillispientaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja.

Suunnittelualan pinta-ala on 2879 neliometriä, josta asuinpientaloaluetta noin 1695 neliometriä. Alueen kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun $e=0,30$ mukaan, joka vastaa noin 509 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueessa on mukana Koivuviidantien katualuetta noin 1184 neliometriä. Koivuviidantien bussipysäkkiä parannetaan muutoksen yhteydessä. Suunnitelmassa laajennetaan nykyisen bussipysäkin odotustila vastaamaan suunnitteluohjeita.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Alueen maanomistaja haki alueelle asemakaavanamuutosta 8.1.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.11. -7.12.2020.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.5.-21.6.2021.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

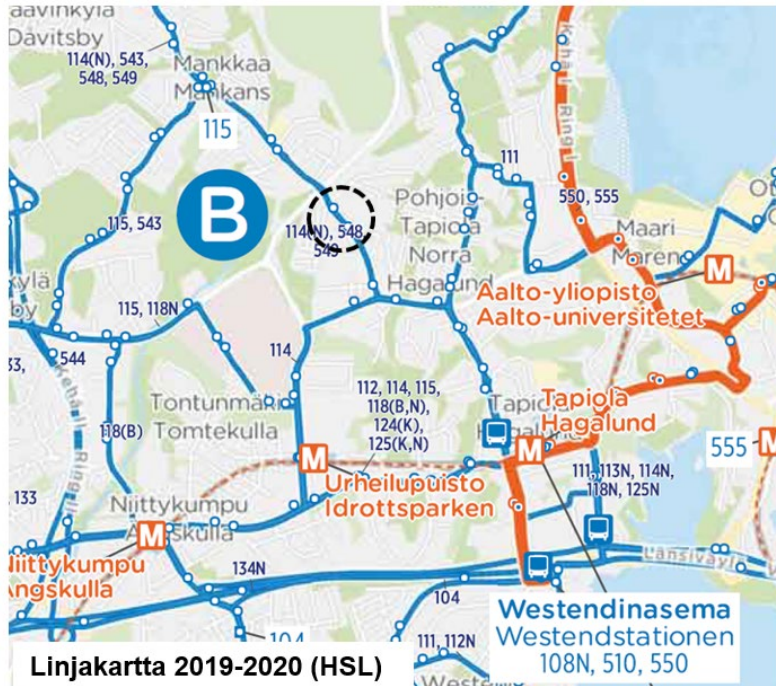
2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

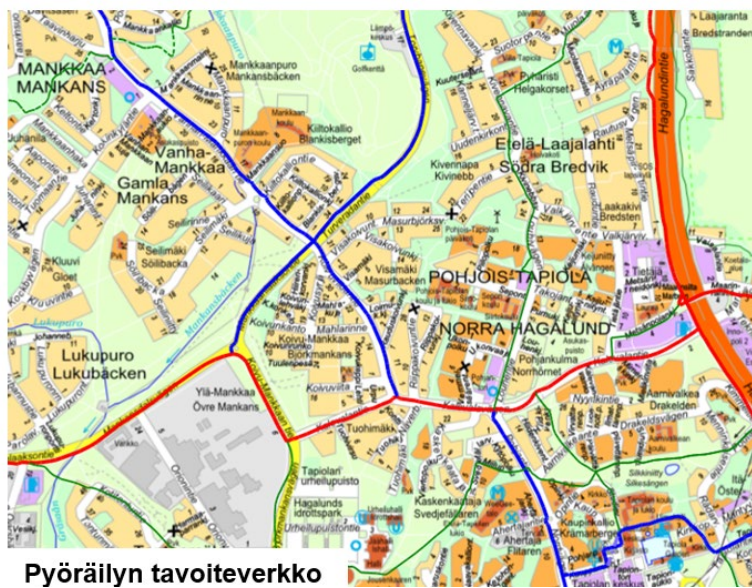
Koivuviidantie on alueellinen kokoojaku, joka yhdistää Kalevalantien Mankkaanlaaksontiehen/Turveradantiehen.

Suunnitteluala sijaitsee noin 1,3 km etäisyydellä Urheilupuiston metroasemasta ja noin 1,6 km etäisyydellä Tapiolan metroasemasta.

Etelän suunnan bussipysäkki sijaitsee Koivuviidantiellä, Mahlakujan liittymän eteläpuolella suunnittelualueen kohdalla ja pohjoisen suunnan pysäkki noin 100 metriä Mahlakujaasta pohjoiseen Koivuviidantiellä.



Koivuviidantien itäreunassa kulkee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen seutureitti, joka yhdistää Kalevalantien baanin Turveradantien seutureittiin.



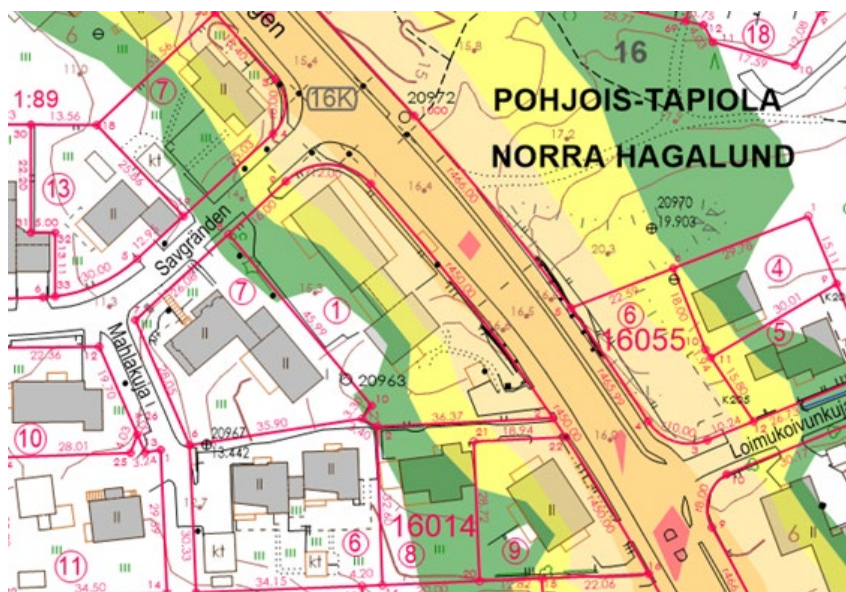


Tehokas liikennejärjestelmä

Koivuviidantien varressa liikennöi useita eri bussilinjoja, jotka liikennöivät mm. Tapiolan ja Leppävaaran kaupunkikeskuksiin.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Nykytilanteessa Koivuviidantien liikenne aiheuttaa tontille melua. Päivämelun ohjearvo 55 dB ja yömelun ohjearvo 50 dB ylittyy nykyisen rakennuksen itä- ja eteläpuolella.



Ilmanlaadun osalta tarkastellaan Helsingin seudun ympäristöpalveluiden minimi- ja suositusetäisyyksiä asumiselle. Liikennemäärän ollessa 10 000 ajon/vrk on asumisen minimietäisyys 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä ajoradan reunasta. Nykytilanteessa etäisyys ajoradan reunasta tontin rajalle on noin 5 metriä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suunnittelualue ei sillä erityisiä luontokohteita eikä kulttuuriympäristökohteita.

Koivuviidantien koillispuolella on Visamäenpuisto. Puistossa on 1. maailmansodan linnoituslaitteita.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta.

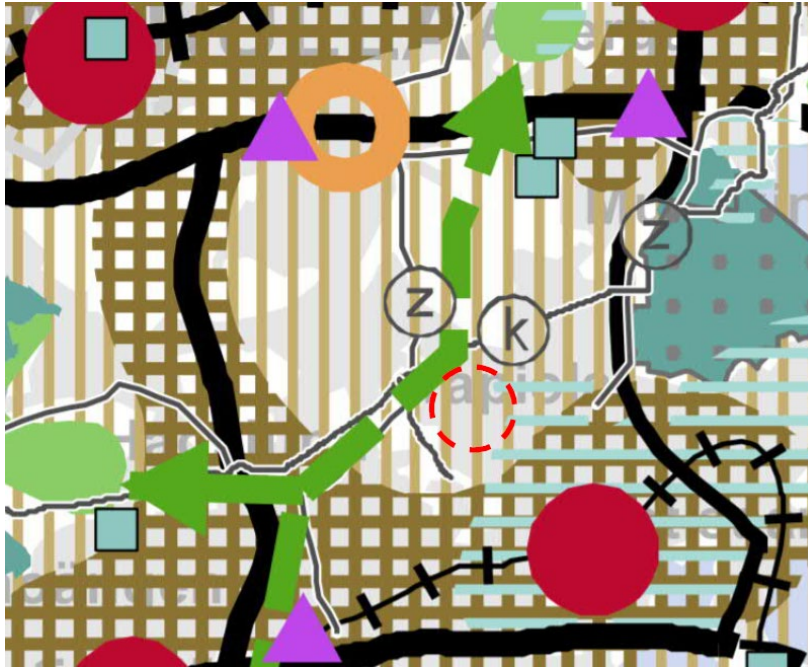
2.1.2. Maakuntakaava

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. Aiemmistä 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-kaava 2050



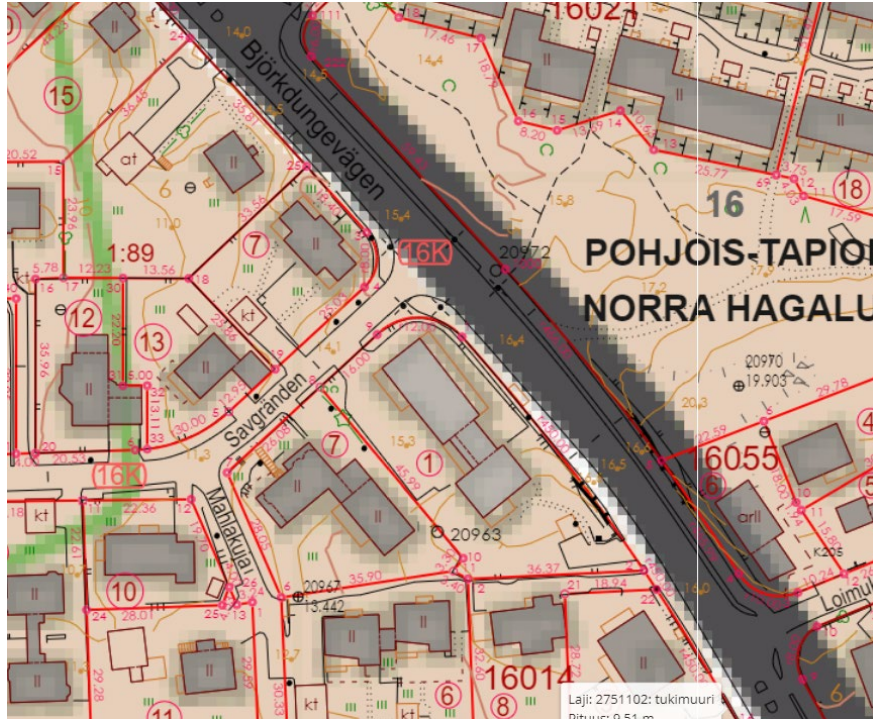
2.1.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Asemakaavan muutos on yleiskaavassa asuntoaluetta ja Koivuviidantie alueellinen kokoojakatu. Hanke on yleiskaavan mukainen.

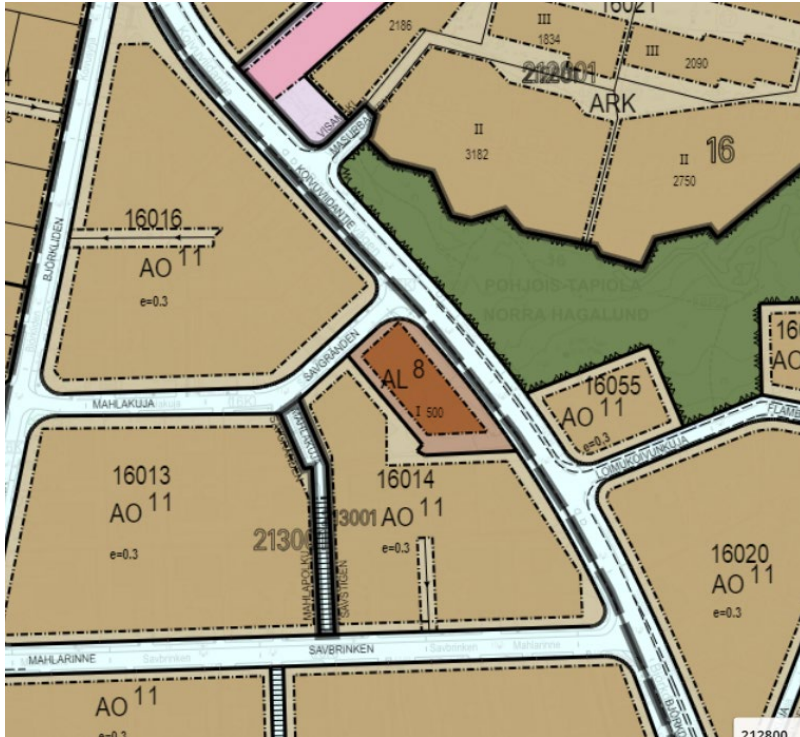


2.1.4. Asemakaava

Korttelin 16014 tontilla 1 on voimassa Koivumankkaan asemakaava, joka on tullut voimaan 5.2.1973. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon liiketoiminnan kannalta välttämättömä henkilöuntaa varten. Alueelle on rakennettava 1 autopaikka 35 myymäläneliometriä varten.

Koivuviidantiellä on voimassa Visamäki-niminen asemakaava, joka on tullut voimaan 26.9.1977. Voimassaolevassa asemakaavassa Koivuviidantie on katualuetta.

Ote ajantasa-asetuksesta:



2.1.5. Rakennusjärjestys

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

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Suunnitelma edellyttää tonttijaon muuttamista.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Kaavamuutoksen lainvoimaisuuden jälkeen alueella on MRL:n 81§:n mukainen rakennuskielto.

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Alueella ei ole vireillä muita suunnitelmia.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

2.2.2. Maanomistus

Muutos alueella oleva korttelin 16014 tontti 1 on yksityisomistuksessa ja Koivuviidantien katualue Espoon kaupungin omistuksessa.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Koivu-Mankkaan pientaloalueella, Koivuviidantie länsipuolella. Koivuviidantie itäpuolella on Visamäen pientaloalue. Alueiden rakennuskanta on rakennettu pääosin 1970-1980 luvulla. Lähialueen rakennukset ovat 1-2-kerroksisia erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Alueen ilme on suurine puineen ja pensasistutuksineen vehreä pientaloalue.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koko Vanhan-Mankkaa alueen oli 2019 noin 4 700 asukasta. Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Vanhan-Mankkaan keskustassa ja Kalevalantiellä. Tapiolan keskuksen palveluihin on noin 1,6 km.

Yhdyskuntarakenne

Alueella on rakennettu katuverkko ja kunnallistekniikka.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakennuskannasta suurin osa on rakennettu 1970-1980 luvulla. Tonteilla ja tonttikatujen reunassa on istutuksia ja suuria puita. Alueen yleisilme on vehreä.

Liikenne

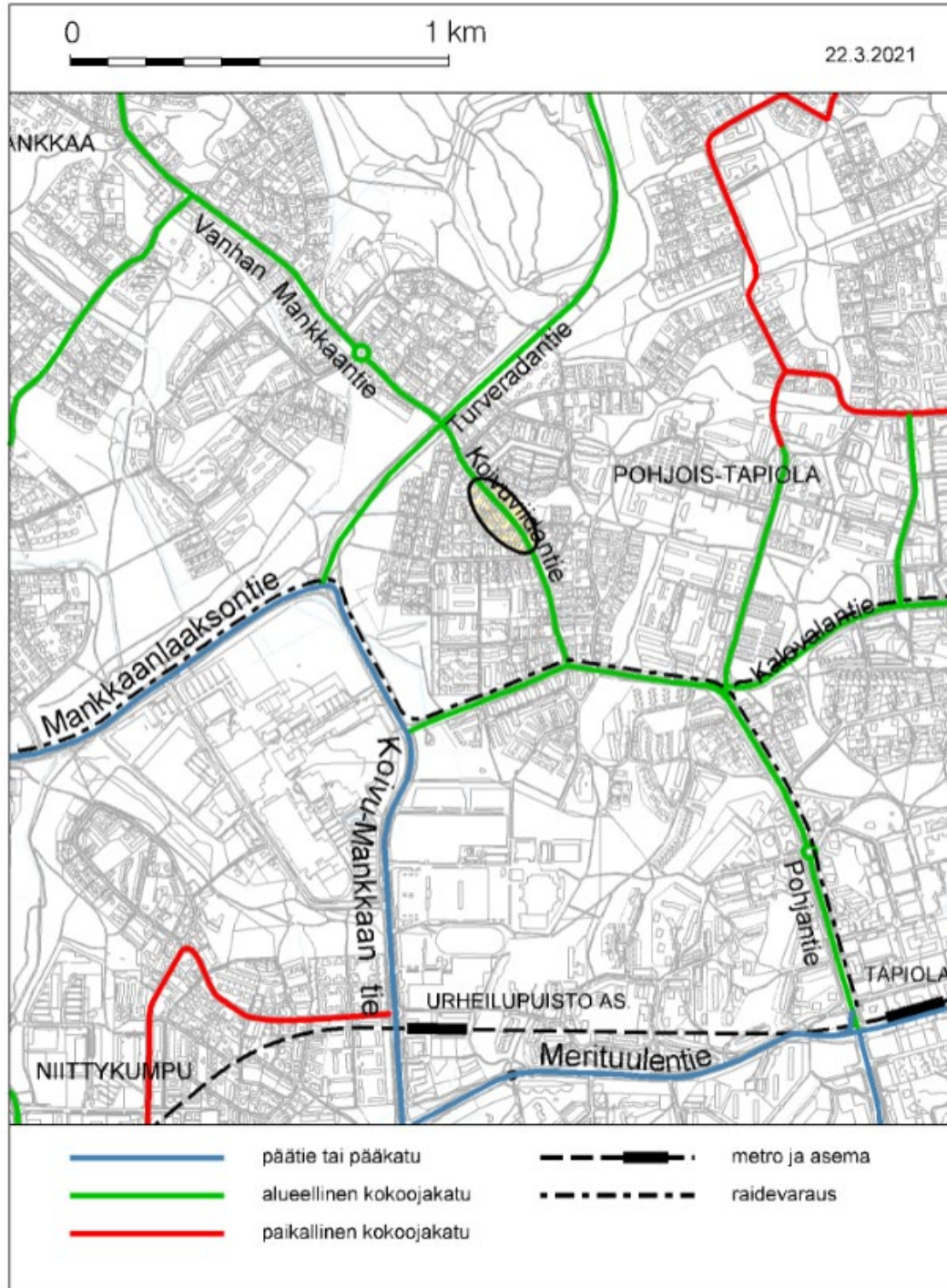
Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Koivuviidantie-nimisen alueellisen kokoojakadun varressa. Nykytilanteessa suunnittelualueelle on kaksi ajoneuvoliittymä, yksi Koivuviidantieltä ja toinen Mahlakuja-nimiseltä tonttikadulta.

Koivuviidantie on alueellinen kokoojkatu, joka yhdistää Kalevalantien Mankkaanlaaksontiehen/Turveradantiehen. Koivuviidantien liikennemäärä on nykytilanteessa noin 8 700 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on 5 %. Liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärä ei merkittävästi lisäännä.

Mahlakuja on tonttikatu, jonka kautta on yhteys alueen tonttikatuverkkoon. Koivuviidantien ja Mahlakujan liittymä on valo-ohjattu.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu Mhlakujalla ja Koivusyrjä-kadulla ajoratapysäköintinä. Alueella on laskentaohjeen, yksi autopaikka 1000 kerrosneliometriä nähden, liian vähän yleistä pysäköintiä.



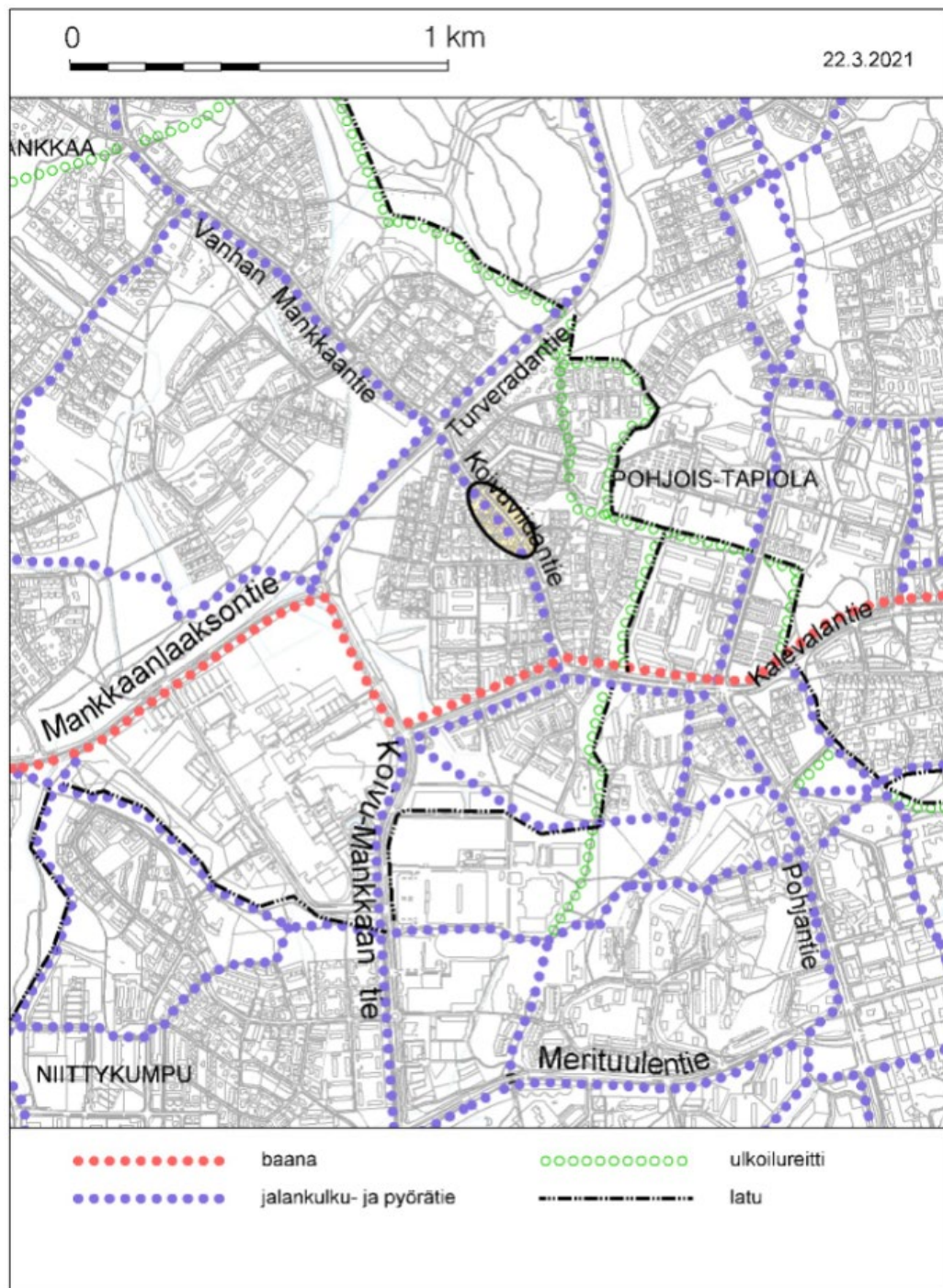
Jalankulku ja pyöräily

Koivuvuodantien itäreunassa kulkee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen seutureitti, joka yhdistää Kalevalantien baanan Turveradantien seutureittiin.

Nykytilanteessa yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on noin 3 m leveä.

Koivuviidantien länsireunassa kulkee jalkakäytävä.

Mahlakujalla jalankulku ja pyöräily kulkevat ajoradalla.



Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyisessä asemakaavassa ei ole esitetty rajoituksia tonttiliittymille. Tontille on liit-
tymä sekä Koivuviidantieltä tontin eteläosassa sekä Mahlakujalta tontin pohjois-
osassa.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,3 km etäisyydellä Urheilupuiston metroasemasta ja noin 1,6 km etäisyydellä Tapiolan metroasemasta.

Koivuviidantiellä liikennöi syksyllä 2019 seuraavat linjat:

- 114 Tapiola – Urheilupuisto – Mankkaa – Kilo – Leppävaara
- 548 Tapiola – Mankkaa – Kauniainen – Viherlaakso – Jupperi
- 549 Tapiola – Mankkaa – Kauniainen – Jorvi

Etelän suunnan bussipysäkki sijaitsee Mahlakujan liittymän eteläpuolella tontin kohdalla ja pohjoisen suunnan pysäkki noin 100 metriä Mahlakujasta pohjoiseen.

Palvelut

Noin 300 metriä etelään suunnittelualueesta on Koivumankkaan päiväkoti ja Mankkaan päiväkotiin on noin kilometri.

Lähimpään kouluun, Pohjois-Tapiolan yhtenäiskouluun on noin 500 metriä, Mankkaanpuron kouluun ja Mankkaan kouluun noin kilometri.

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Mankkaan keskustassa reilun kilometrin päässä ja Kalevalantien varressa, Pohjantori n. 500 m ja ABC-huoltoasema sekä S-market n. 1,4 km päässä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Johtokartan mukaan suunnittelualueella, tontin eteläosassa on puhelinkaapeleita ja muuntamo. Alueen toinen muuntamo on Koivuviidantien ja Mahlakujan risteyksessä, katualueella.

2.2.4. Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

2.2.5. Ympäristön häiriötekijät

Koivuviidantien liikenne aiheuttaa meluhaittaa suunnittelualueen itäosaan.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee hyvällä saavutettavuusalueella (saavutettavuus vyöhyke II 2030) sekä ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä Helsingin seudun maankäytön,

asumisen ja liikenteen sopimuksessa (MAL-2019) , jossa maankäyttö, asuminen ja liikenne kytkeytyvät tiiviisti toisiinsa.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Suunnittelualueen mitoitus ja rakennustapa sovitetaan Koivu-Mankkaan ja Visamäen pientaloalueisiin sopivaksi. Uudisrakentamisella turvataan oleskelualueiden melulta suojaaminen. Koivuviidantien puoleisella osalla tonttia olevat kaupunkikuvallisesti arvokkaat männyt säilytetään ja alueen bussipysäkkiä parannetaan vastaamaan nykyisin voimassa olevaa mitoitusta. Pysäkin parantamisella parannetaan liikenneturvallisuutta.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme mielipidettä. Yhdessä pidettiin pysäkin parantamista hyvänä asiana, toisessa pidettiin tonttiliittymän sijoittamista Mahlakujalle huonona ratkaisuna kadun kapeuden takia ja kolmannessa vastustettiin muutosta, koska se heikentää asumisen laatua.

Ehdotusvaiheessa saatiin yksi muistutus. Muistutuksessa pidettiin neljän asunnon rakentamisen naapuriin heikentävän alueen elintasoja ja haluttiin muutosalueelle lumien kasaupaikan sijoittamista bussipysäkin viereen.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Alue sijaitsee hyvällä saavutettavuusalueella, joten alueelle on perusteltua rakentaa asuntoja. Bussipysäkin parantaminen parantaa alueen liikenteen toimivuutta ja turvallisuutta.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,29 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 509 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 0,30.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee 9 k-m².

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

AP, asuinpienalojen korttelialue, 0,17 hehtaaria

Muutoksessa korttelialue pienenee noin 95 neliometriä.

Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja enintään kahteen kerrokseen.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettäläpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömältä pinnalta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten että hulevesipainanteiden, -altaiden tai säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista 100 neliometriä kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelialueella olevat suuret männyt tulee säilyttää ja suojata rakennustyön ajaksi.

Alueella autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään: erillispientaloille kaksi autopaikka asuntoa kohti, kytketyille pientaloille ja rivitaloille yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava yksi pyöräpaikka 30 asuinkerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Korttelialueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Uudisrakennusten ilmanvaihto suositellaan otettavaksi sisälle suojan puolelta Koivuviidantien suhteen. Näin sisäänottoilman sijainti toteuttaa suosituksetäisyyden ja ilma on puhtaampaa.

Muut alueet

Koivuviidantien katualue, 0,12 hehtaaria.

Suunnitelmassa katualuetta laajennetaan 95 neliometriä. Laajennuksella mahdollistetaan bussipysäkin laajentaminen vastaamaan nykyisiä mitoitusvaatimuksia.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen liikenne ohjautuu Mahlakujan kautta. Koivuviidantieltä ei sallita tonttiliittymiä.

Jalankulku ja pyöräily

Kaavamutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia jalankulun eikä pyöräilyn järjestämiseen alueella. Ajoneuvoliittymän poistaminen Koivuviidantien varresta parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta kadun varressa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueen kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille ja ajoneuvojen kääntymisen tulee tapahtua tontin puolella.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,3 km etäisyydellä Urheilupuiston metroasemasta ja noin 1,6 km etäisyydellä Tapiolan metroasemasta.

Koivuviidantiellä liikennöi syksyllä 2019 seuraavat linjat:

- 114 Tapiola – Urheilupuisto – Mankkaa – Kilo – Leppävaara
- 548 Tapiola – Mankkaa – Kauniainen – Viherlaakso – Jupperi
- 549 Tapiola – Mankkaa – Kauniainen – Jorvi

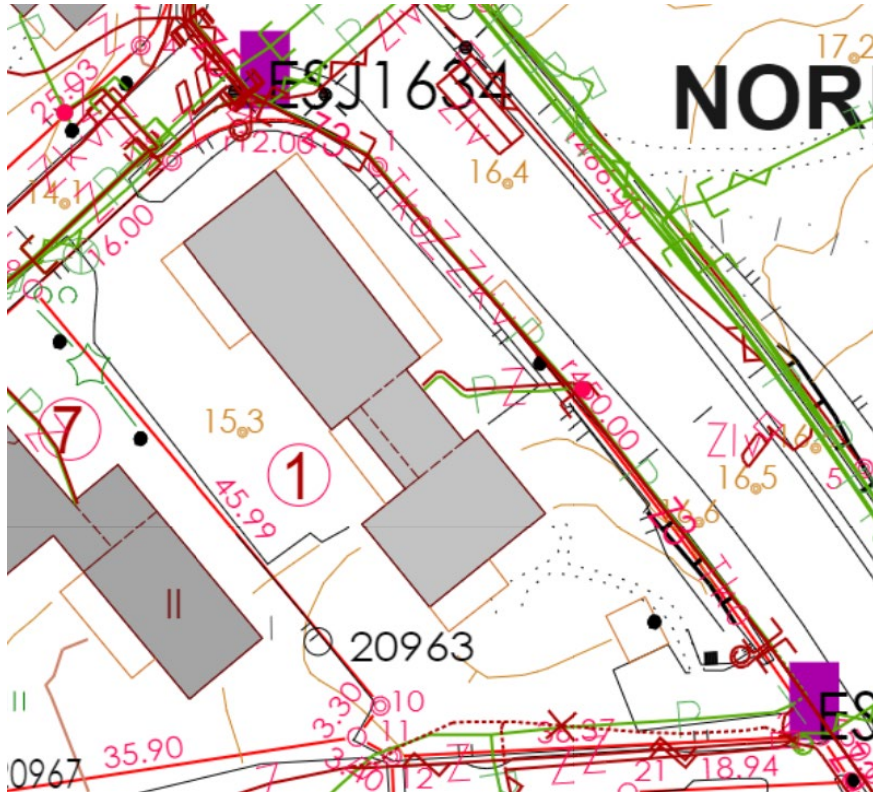
Kaavamutoksella mahdollistetaan bussipysäkin parannus Koivuviidantien varressa, mikä parantaa bussiliikenteen toimintaedellytyksiä kadulla.

4.3.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka.

Johtokartan mukaan tontin eteläosassa on puhelinjohtoja ja muuntamo, alueen toinen muuntamo sijaitsee Koivuviidantien ja Mahlakujan risteyksessä katualueella.

Ote johtokartasta:



4.3.4. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on suurimmilta osin moreenia, vähäisissä määrin kalliota.

Rakennettavuusluokitus on kaksi eli normaalisti rakennettava.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Koivuviidantien reunassa olevat männyt tulee säilyttää.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Koivuviidantien liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä.

Melun leviämistä on selvitetty alueelle laaditulla meluselvityksellä. Meluselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukaiset rakennukset suojaavat oleskelualueet melulta. Asemakaavamääräyksellä on määrätty, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen.

Rakennuksen julkisivuihin kohdistuu melua Koivuviidantien varressa, jossa julkisivun melutaso on korkeimmillaan 62 dB. Julkisivujen ääneneristävytydestä ei ole annettu erillistä kaavamääräystä, vaan ohjearvot saavutetaan tavanomaisilla rakenteilla.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSY:n minimi- ja suositusetäisyyksiä asumiselle. HSY:n ilmanlaatuviiväkkeiden mukaan liikennemäärän ollessa 5 000 ajon./vrk ei asumiselle ole määritetty minimietäisyyttä lähimmästä ajoradan reunasta. Suositusetäisyydeksi on määritetty 10 metriä. HSY:n ilmanlaatuviiväkkeiden mukaan liikennemäärän ollessa 10 000 ajon./vrk on asumisen minimietäisyys lähimmästä ajoradan reunasta 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä. Koivuviidantien enusteliikennemäärä on tätä vähäisempi, noin 8 700 ajon./vrk. Rakennusalan raja on noin 11 metrin päässä lähimmästä ajoradan reunasta ja täyttää minimietäisyyden asumiselle.

Asemakaavassa on annettu määräys asuntojen ilmanoton sijoittamisesta ja suodattuksesta siten, että tuloilman otto tulee sijoittaa rakennuksen sille puolelle, jolla ilmanlaatu on puhtain.

4.7. Nimistö

Muutos ei vaikuta alueen nimistöön.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Muutoksella lisätään asuntoja hyvän saavutettavuuden alueella.

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen ovat vähäiset.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Bussipysäkin parantaminen parantaa alueen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon ja maisemakuvaan ovat vähäisiä.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Bussipysäkin parantaminen parantaa Koivuviidantien liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Suunnitelmalla ei ole vaikutusta alueen kaavatalouteen eikä energianhuoltoon.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Rakentamisaikataulusta vastaa alueen maanomistaja.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet kuuluvat rakennusvalvontakeskuksen toimivaltaan.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa rakennusvalvontakeskus.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 23.11.– 7.12.2020.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

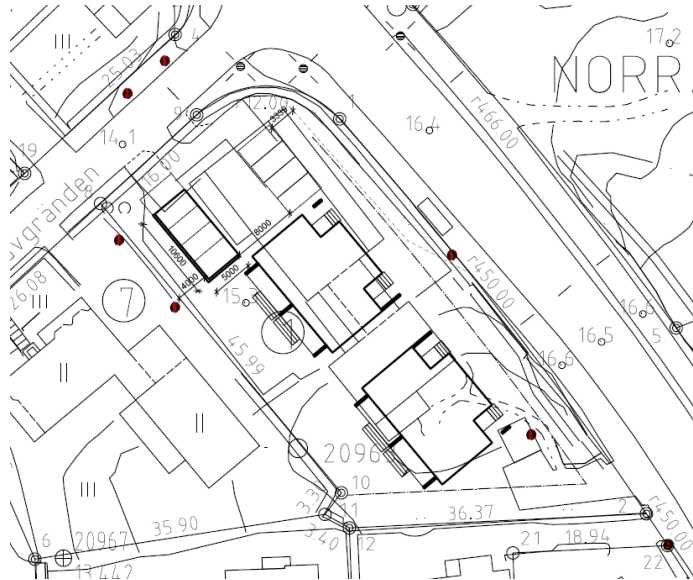
Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajan konsultin NH Nordic Oyn kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksesta suunnitteluun ovat osallistuneet suunnitteluinsinööri Hannu Granberg, maisema-arkkitehti Jenny Asanti ja vastaava suunnitteluavustaja Markku Hyvärinen.

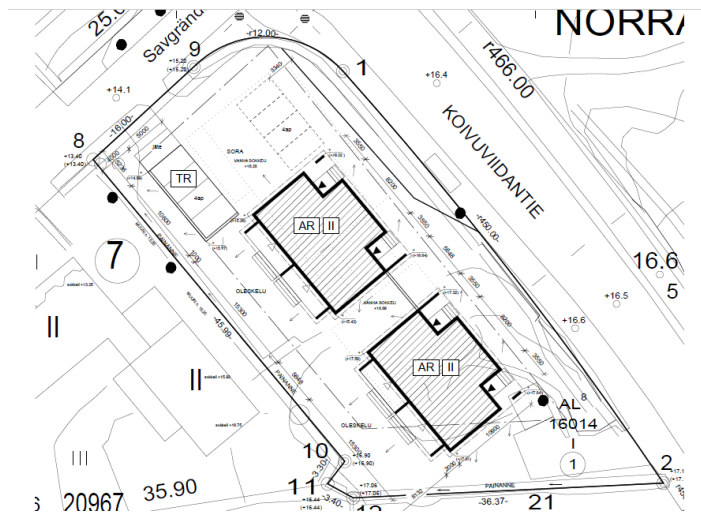
Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut asemakaavasuunnittelija Liisa Rouhiainen.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Vaihtoehto yksi, ilman pysäkin laajennusta:



Vaihtoehto kaksi, pysäkin laajennus:



Asemakaavan muutos on laadittu vaihtoehto kahden mukaisena.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Lyhenteet:

ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

akp = asemakaavapäällikkö

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

kh = kaupunginhallitus

- 9.11.2020 ksj hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
- 23.11.– 7.12.2020 OAS nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti
- 28. 4.2021 ksl hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
- 17. 5.2021– 21. 6.2021 kaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti
- 30.9.2021 ksl hyväksyi muutosehdotuksen kh:lle

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Liisa Rouhiainen
asemakaavasuunnittelija

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja