



Asianumero 475/10.02.03/2022
aiemmin 5580/2020
Aluenumero 610704

Kirkkoväartinpuisto

Asemakaavan muutos

40. kaupunginosa Espoon keskus

Katu-, virkistys- ja erityisalueet

47. kaupunginosa Muurala

Katu-, ja virkistysalueet

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Pappilanmäki 610700, lainvoimainen 24.11.1993

Nimismiehenmäki I 620300, lainvoimainen 13.1.1981

Nimismiehenmäki I muutos 620303, lainvoimainen 31.1.1996

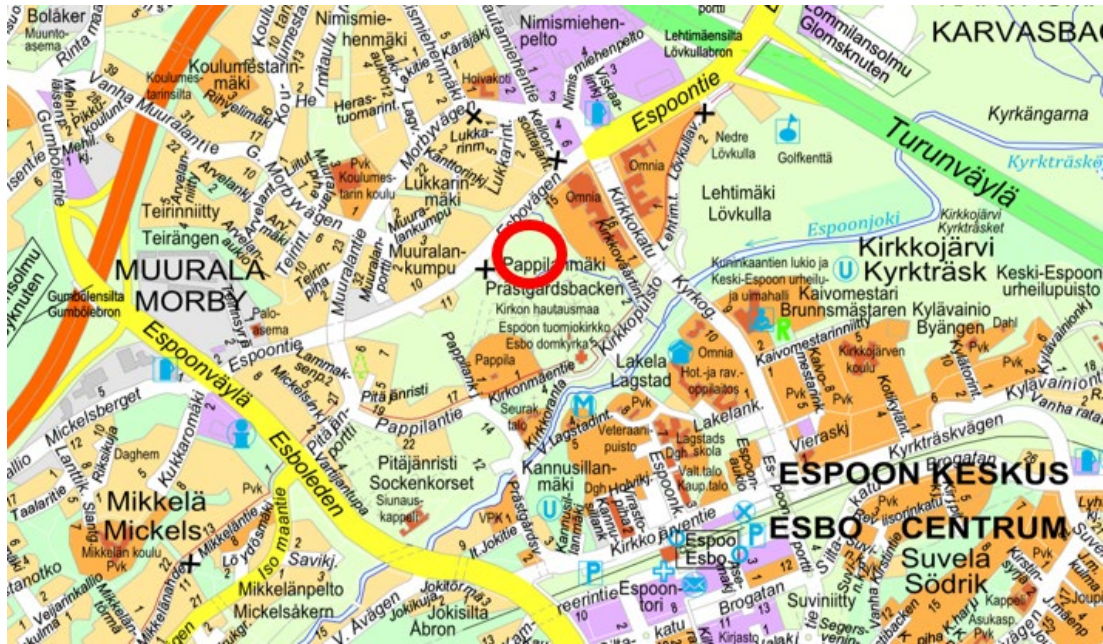
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 14.9.2022 päivättyä ja 15.2.2023 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7442.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoon keskuksessa, Espoon tuomiokirkon ja pappilan läheisyydessä, osoitteessa Espoontie 13.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 27.11.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 31.3.2021 (nimellä Pappilamäki 610703).

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Miika Ruukonen

Katariina Peltola

Kati Vuorinen

Puh. 043 824 6863

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	7
1.1	Alueen nykytila.....	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	7
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	8
2	Lähtökohdat.....	9
2.1	Maakuntakaava.....	9
2.2	Yleiskaava.....	10
2.3	Asemakaava.....	11
2.4	Rakennusjärjestys.....	12
2.5	Tonttijako.....	12
2.6	Rakennuskiellot.....	12
2.7	Pohjakartta.....	12
2.8	Maanomistus.....	12
2.9	Maaperä.....	12
2.10	Rakennettu ympäristö.....	12
2.10.1	Yhdyskuntarakenne.....	12
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	13
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	13
2.10.4	Palvelut.....	13
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	13
2.11	Liikenne.....	14
2.11.1	Ajoneuvoliikenne.....	14
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily.....	15
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	16
2.11.4	Joukkoliikenne.....	16
2.12	Luonnonolosuhteet.....	16
2.13	Suojelukohteet.....	17
2.14	Ympäristön häiriötekijät.....	18
3	Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	19
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle.....	19
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	19
4.1	Yleisperustelut.....	19
4.2	Mitoitus.....	20
4.3	Maankäyttö.....	20
4.3.1	Korttelialueet.....	20
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	21
4.3.3	Muut alueet.....	21
4.3.4	Palvelut.....	21
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	22
4.4	Liikenne.....	22
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	22
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	22

4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
4.4.4	Joukkoliikenne	24
4.4.5	Esteettömyys	24
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	24
4.6	Luonnonympäristö.....	24
4.7	Suojelukohteet	25
4.8	Nimistö	25
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	26
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	26
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	26
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	27
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	28
6	Asemakaavan toteutus	28
6.1	Rakentamisaikataulu.....	28
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	28
6.3	Toteutuksen seuranta	28
6.4	Sopimukset	29
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	29
7.3	Kaavan hyväksyminen	31
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	31
7.5	Käsittelyvaiheet	32

Liitteet

- Liite 1, Seurantalomake
- Liite 2, Katukartta
- Liite 3, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Pappilankäki ja 610703.

Selvitykset

Espoon tuomiokirkon alueen luontoselvitys, Lumotron 2020

Pappilankämmen arkeologinen tarkkuusinventointi, 2020

Kirkkoväartinpuiston huoltoalueen viitesuunnitelma, 2022

Kirkkoväartinpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelma, 2022

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijoittuu osin valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY-alue), keskiajalta periytyvälle Espoon kirkonmäelle, sekä alueen pohjoispuolelle. RKY-alueen merkittävimmät rakennukset Espoon tuomiokirkko ja kellokapuli sekä kirkkotarhan hautausmaa-alue jäävät kaava-alueen eteläpuolelle. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton ja toimii hautausmaan maa-ainesten varastointipaikkana ja osin joutomaana (kuva 1).

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Espoontiehen, joka on alueellinen kokoojkatu yhdistäen lännessä Espoonväylän ja idässä Turuntien. Espoontien luokitus muuttuu pääkatutasoiseksi Kirkkokadun liittymän jälkeen, noin 200 metriä suunnittelualueen koillispuolella.

Idästä suunnittelualue rajautuu Kirkkoväärinpuiston puistoalueeseen, jonka läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa arvokas luonnonympäristö Prästgårdsbäckenin puro ja purokäytävä. Prästgårdsbäcken on vesilain mukainen puro, jossa elää luonnossa lisääntyvä ja elinvoimainen taimenkanta. Purokäytävän varrella kulkee myös liito-oravan puustoinen latvusyhteys. Etelästä suunnittelualue rajautuu vanhaan hautausmaa-alueeseen ja lännessä osittain hautausmaan maavarastointialueeseen ja osin joutomaahan.



Kuva 1. Suunnittelualue toimii tällä hetkellä hautausmaan maa-aineisten varastoimispaikkana.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hautausmaan huoltotoimintojen sijoittuminen nyt joutomaana olevalle alueelle sekä jäsenellä saapumista valtakunnallisesti merkittävälle Espoon kirkonmäen kulttuuriympäristöalueelle. Asemakaavalla mahdollistetaan uusi kulkusuunta kirkolle uuden suunnitellun Kirkkopellonkujan kadun kautta sekä kehitetään Prästgårdsbäckenin varrelle uutta

pohjoiseteläsuuntaista virkistysreittiä, joka liittyy Espoonjokilaakson virkistysreitistöön. Ulkoilureitin tavoitteena on parantaa purokäytävän saavutettavuutta sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Espoon keskuksen suuntaan.

Kirkkopellonkuja on suunniteltu alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Samassa yhteydessä alueelle suunniteltiin yleinen pysäköintialue (LP), jonne on mahdollista rakentaa 38 yleistä pysäköintipaikkaa kirkon ja alueen yleisiin tarpeisiin. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä tarkistettiin myös Espoontien katualueen tilanvaraustarpeet huomioiden liikenteen kasvu ennustetilanteessa vuonna 2050.

Hautausmaan huoltotoimintojen alue säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti hautausmaa-alueena (EH). Huoltotoimintojen alue on osoitettu asemakaavassa h-merkinnällä. Huoltotoimintojen alueelle saa sijoittaa työntekijöiden pysäköintipaikkoja, avovarastointia ja muita hautausmaan huoltoon liittyviä toimintoja. Asemakaavalla on osoitettu uutta rakennusoikeutta 1 100 k-m² hautausmaan huoltotoimintojen alueelle (EH). Alueen eteläisimmälle rakennusalueelle saa toteuttaa myös henkilökunnan sosiaalityötiloja, toimistotiloja ja pienimuotoista liiketilaa.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Espoon seurakuntayhtymä jätti Espoon kaupungille asemakaavan muutosta koskevan hakemuksen 27.11.2019.

Kaavoitushakemuksen saapumisen jälkeen vuonna 2020 suunnittelualueelle laadittiin luontoselvitys, kulttuuriympäristöselvitys ja arkeologinen tarkkuusinventointi.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 19.11.2020.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 22.3.2021. Asemakaavan muutos oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa nimellä Pappilanmäki 610703. Suunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 6.4.-5.5.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 20.4.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaava-alue rajattiin kahteen osaan ja nyt valmisteltava itäosan asemakaavan muutos sai nimekseen Kirkkoväärinpuisto 610704. Länsiosa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesta suunnitelmasta jäi vireille nimellä Pappilanmäki.

Kevään ja kesän 2022 aikana suunnittelualueella laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja alueen viitesuunnitelmaa tarkennettiin huoltotoimintojen alueen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville 14.9.2022.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.10.-1.11.2022.

2 Lähtökohdat

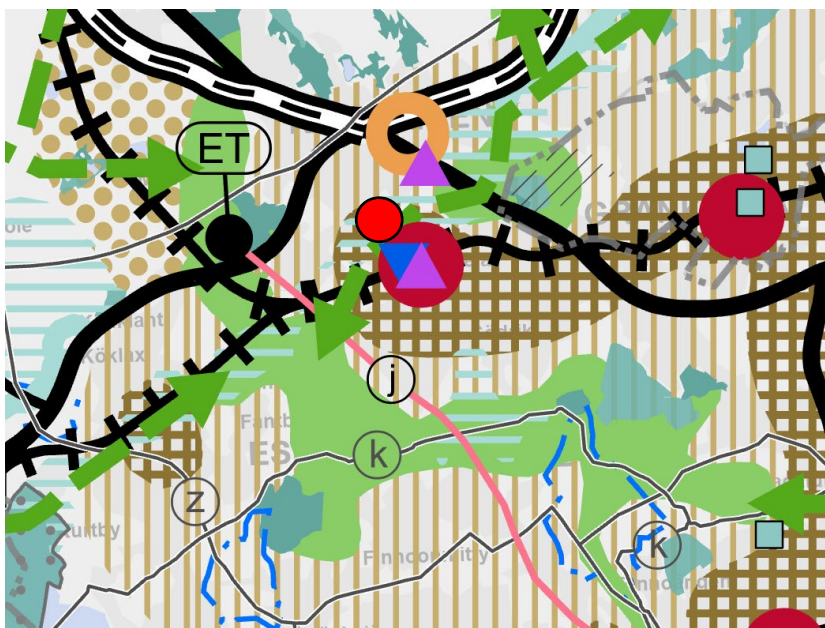
2.1 Maakuntakaava

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.

Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (kuva 2). Alue rajautuu Espoonjoen arvokkaaseen maisema-alueeseen ja virkistysyhteystarpeeseen.



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

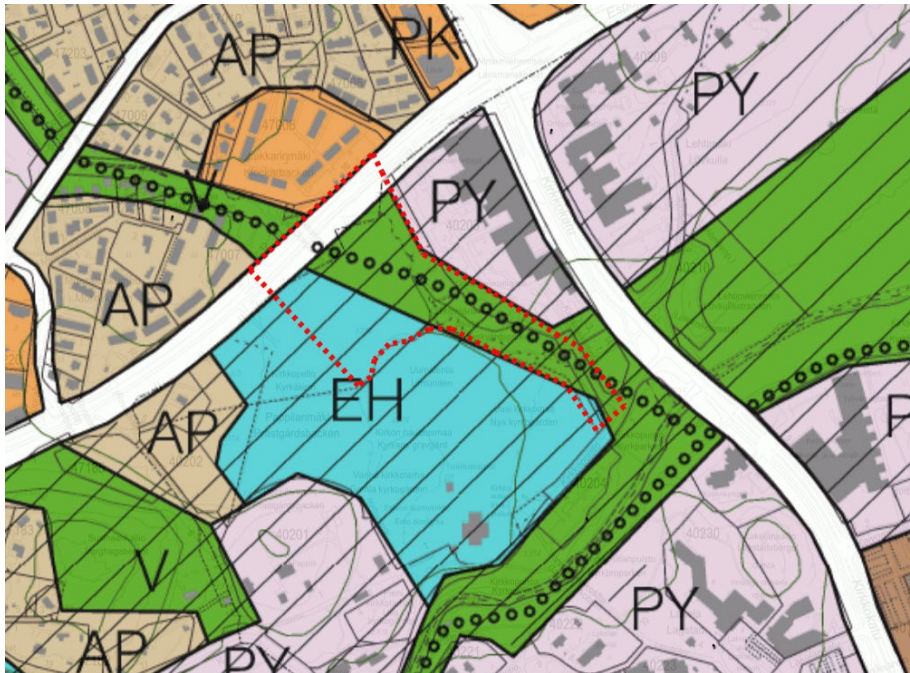
2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu hautausmaa-alueeksi (EH) ja virkistysalueeksi (V) (Kuva 3). Kaavamuutoksessa on mukana osa Espoon tien katualueesta.



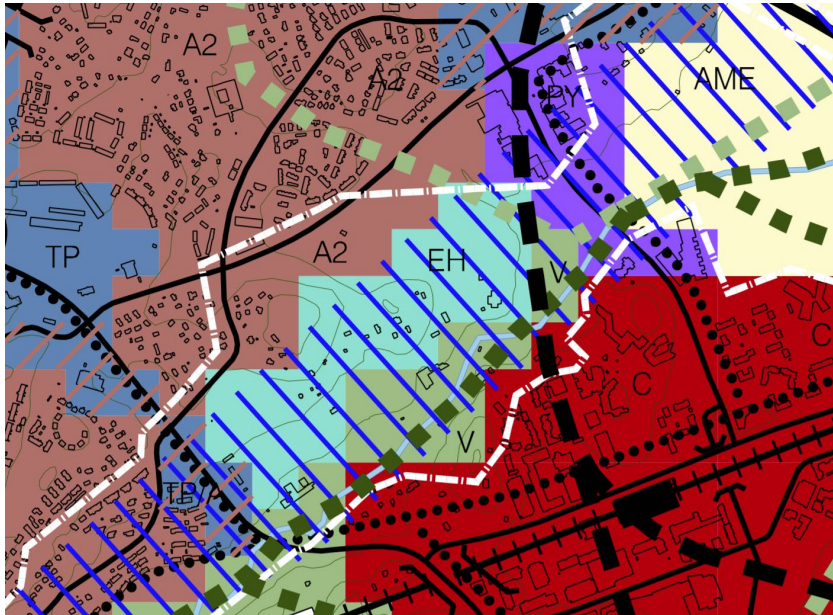
Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Suunnittelualueelle on valmisteltu uutta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa, jonka kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.–20.10.2020 (kuva 4). Suunnittelualue oli mukana yleiskaavassa, kunnes kaupunginhallitus rajasi sen pois hyväksymiskäsittelyyn edenneestä osasta 31.5.2021 päätöksellä. Alueen yleiskaavoitus jatkuu osana vireillä olevaa koko kaupungin yleiskaavatyötä, Espoon yleiskaava 2060.

Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2) ja hautausmaa-alueeksi (EH). Purokäytävän varteen oli osoitettu virkistysalueen viheryhteystarve.

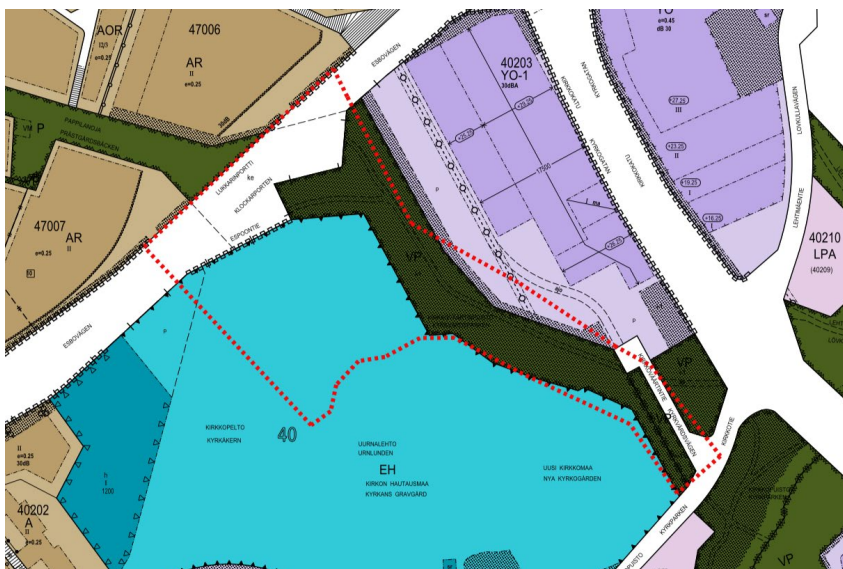


Kuva 4. Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksesta.

2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa, jotka on laadittu vuosien 1980–1995 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin hautausmaa-alueeksi (EH). Purokäytävän varsi on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja sen varteen on osoitettu ohjeellisen ulkoilureitin varaus. Espoontielle on osoitettu ulkoilureitin kohdalle Lukkarinportin kevyenliikenteen eritasovaraus.

Suunnittelualueen länsipuolelle on voimassa olemassa asemakaavassa osoitettu tilanvaraus hautausmaan huoltotoiminnoille. Seurakunta on todennut, että asemakaavassa osoitettu sijainti ei ole hyvä huoltotoimintojen sijoittamiselle.



Kuva 5. Ote ajantasa-aseamakaavasta.

2.4 Rakennusjärjestys

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

2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

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

2.8 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa pääosin Espoon seurakuntayhtymä. Espoon kaupunki omistaa kaava-alueella olevat katu- ja virkistysalueet.

2.9 Maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääosin Espoonjokilaaksoa reunustavaa savimaata. Alueen rakennettavuusluokka on 4.

GTK:n karkean mittakaavan aineistojen mukaan suunnittelualueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni, mutta hyvin lähellä alueen eteläpuolella, Espoonjoen varrella on suuren todennäköisyyden alue.

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnitteluala sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti Espoon keskuksen juna-aseman vaikutuspiirissä. Suunnittelualueelta on asemalle matkaa n. 800 metriä.

Suunnittelualan lähiympäristö on vanhaa hautausmaa-alueita. Espoontien toisella puolella sijaitsee Muuralan pientaloaluetta ja idän suunnassa Omnian koulutuskeskus.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualaue on tällä hetkellä pääosin joutomaata ja se toimii hautausmaan maa-ainesvarastona. Alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Tengbom, 2020) todetaan, että Espoontien ja selvitysalueita halkovan puron väliin jäävä vanha pelto on tällä hetkellä jäsentymätöntä, osittain avointa ja osittain pensaikkoa kasvavaa maanlajitus-alueita. Laajemmassa maisemakuvassa suunnittelualaue kytkeytyy valtakunnalliseen kulttuuriympäristöalueeseen (RKY), johon kuuluvat tuomiokirkko ja Pappilan ympäristö. Suunnittelualan itäosassa virtaavan Prästgårdsbäckenin varsi on puustoista ja melko vehreää puronotkoa.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualaueella ei asu tällä hetkellä yhtään asukasta. Lähin asuinalue, Muuralan pientaloaluetta sijaitsee Espoontien pohjoispuolella. Tiiviimpi väestökanta sijaitsee n. kilometrin säteellä Espoon keskuksen läheisyydessä.

Suunnittelualaueella ei tällä hetkellä ole varsinaisia työpaikkoja, mutta aluetta toimii hautausmaan maa-ainesvarastona. Alueen suurimmat työpaikkakeskittymät sijaitsevat Espoon keskuksessa, sekä Nimismiehenpellon työpaikka-alueella, jonne suunnittelualaueelta on matkaa n. 500 metriä.

2.10.4 Palvelut

Suunnittelualaueella ei ole tällä hetkellä palveluita. Suunnittelualaue rajautuu Espoon tuomiokirkon alueeseen, joka tarjoaa alueella kirkollisia palveluita. Suunnittelualaue rajautuu idästä Omnian koulutuskeskuksen alueeseen, joka tarjoaa alueen opetuspalveluita. Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee useita muitakin julkisia palveluita mm. kouluja, päiväkoteja, uimahalli ja kirjasto. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Espoon keskuksen asemanseudun ympäristössä.

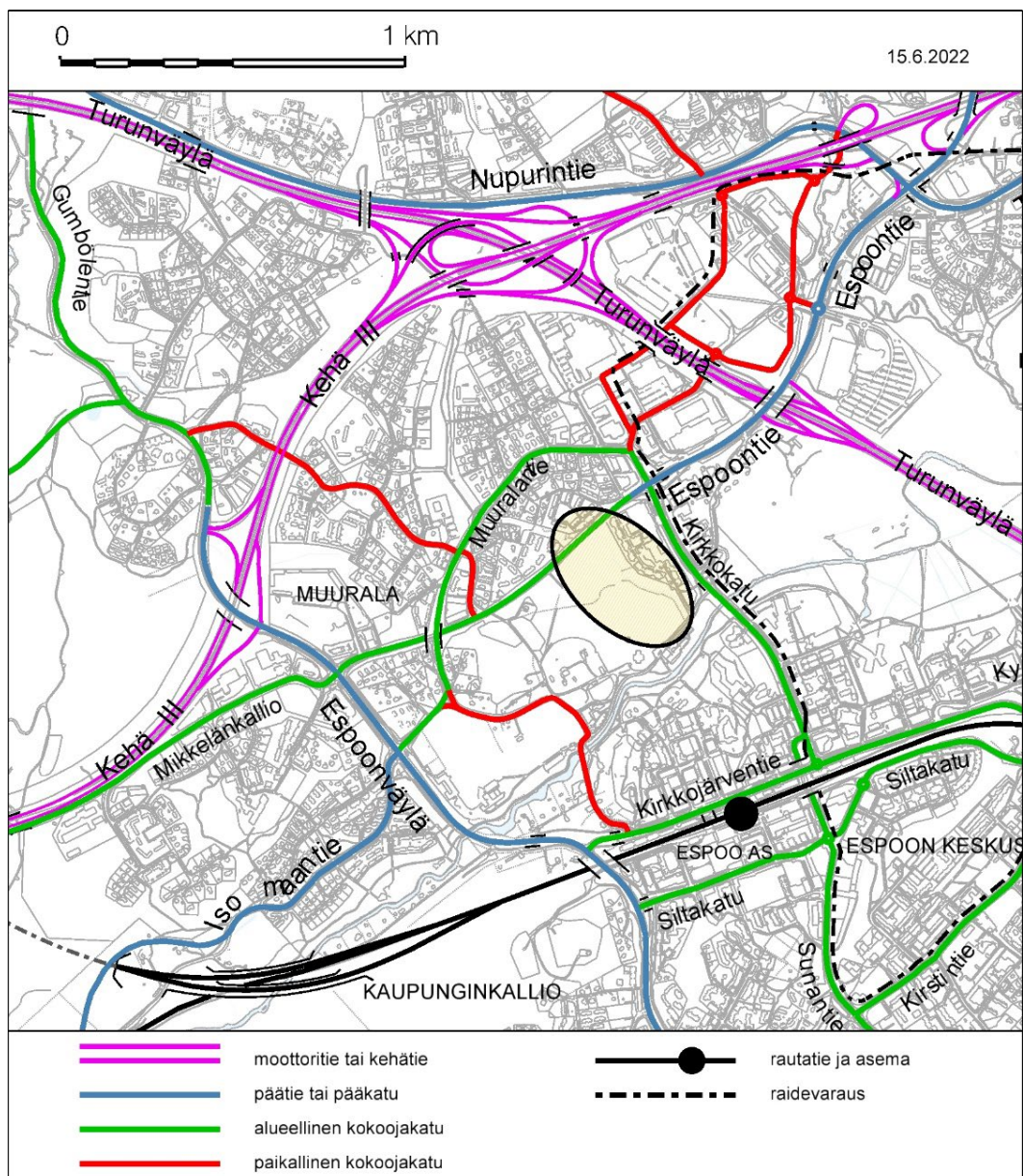
2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualaueelle ei ole toteutettu tällä hetkellä kunnallista vesihuoltoa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on tutkittu vesihuollon toteuttaminen suunnittelualaueelle.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy osa Espoontien katualueesta. Espoontie on tavoiteverkon mukainen alueellinen kokoojaku, joka palvelee kaupungin osa-alueen sisäistä liikennettä sekä alueen yhteyksiä pääverkkoon. Espoontie on pitkähäkö katu, joka tarjoaa yhteydet Espoonväylälle (pääkatu), Turunväylälle Helsingin suuntaan/suunnasta (moottoritie), Turuntielle ja Nupurintielle (päätie). Turuntien liittymän jälkeen katu jatkuu Kunnarlantienä, jolta on yhteys Kehä III:lle (kehätie).



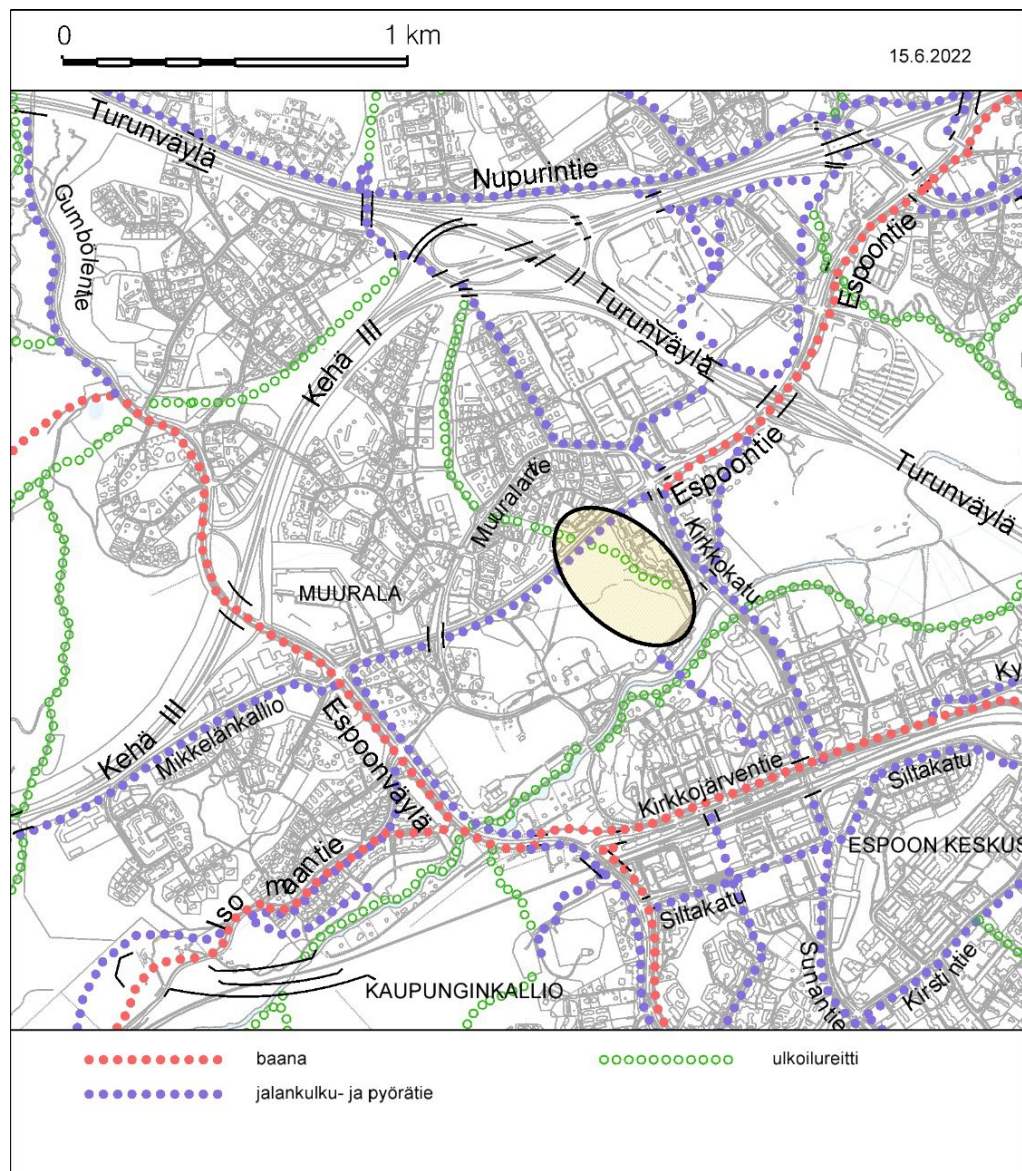
Kuva 6. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Espoontien liikennemäärä oli asemakaavan muutosalueen kohdalla vuonna 2019 noin 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Vuoden 2050 liikenne-ennusteessa vastaavan osuuden liikennemäärä on noin 9 800 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Kirkkokadun itäpuolinen osuus Espoontiestä on selvästi vilkasliikenteisempi. Vuonna 2019 liikennemäärä oli noin 18 000–21 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueella on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kirkkokadulla ja Espoontielle on suunnittelualueen kohdalla pyöräilyn tavoiteverkon mukainen jalankulku- ja pyörätie, joka on toteutunut 3,5 metriä leveänä yhdistettynä jalankulku- ja pyörätienä. Kirkkokadun länsipuolinen osuus Espoontiestä on osoitettu pyöräilyn laatureitiksi eli baanaksi. Myös Espoonväylän varressa on tavoiteverkossa baanamerkintä. Suunnittelualueen poikki Prästgårdsbackenin varressa kulkee ulkoilureittimerkintä. Ulkoilureitti ei ole toteutunut, mutta sen suunnitellulle paikalle muodostunut polku viestii reitin tarpeellisuudesta.



Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Valtaosalle asemakaavamuutoksen käsittävästä osasta hautausmaa-alueen korttelista on Espoontiellä ajoneuvoliittymäkielto. Nykyinen ajoneuvoliittymä sijaitsee Kirkkoväärinpuiston asemakaava-alueen ulkopuolella, noin 30 metrin päässä Espoontietä luoteeseen. Hautausmaatoimintojen alueen etelänurkasta on huoltoajon yhteys varsinaiselle hautausmaa-alueelle. Alueella ei ole varsinaisia pysäköintipaikkoja.

2.11.4 Joukkoliikenne

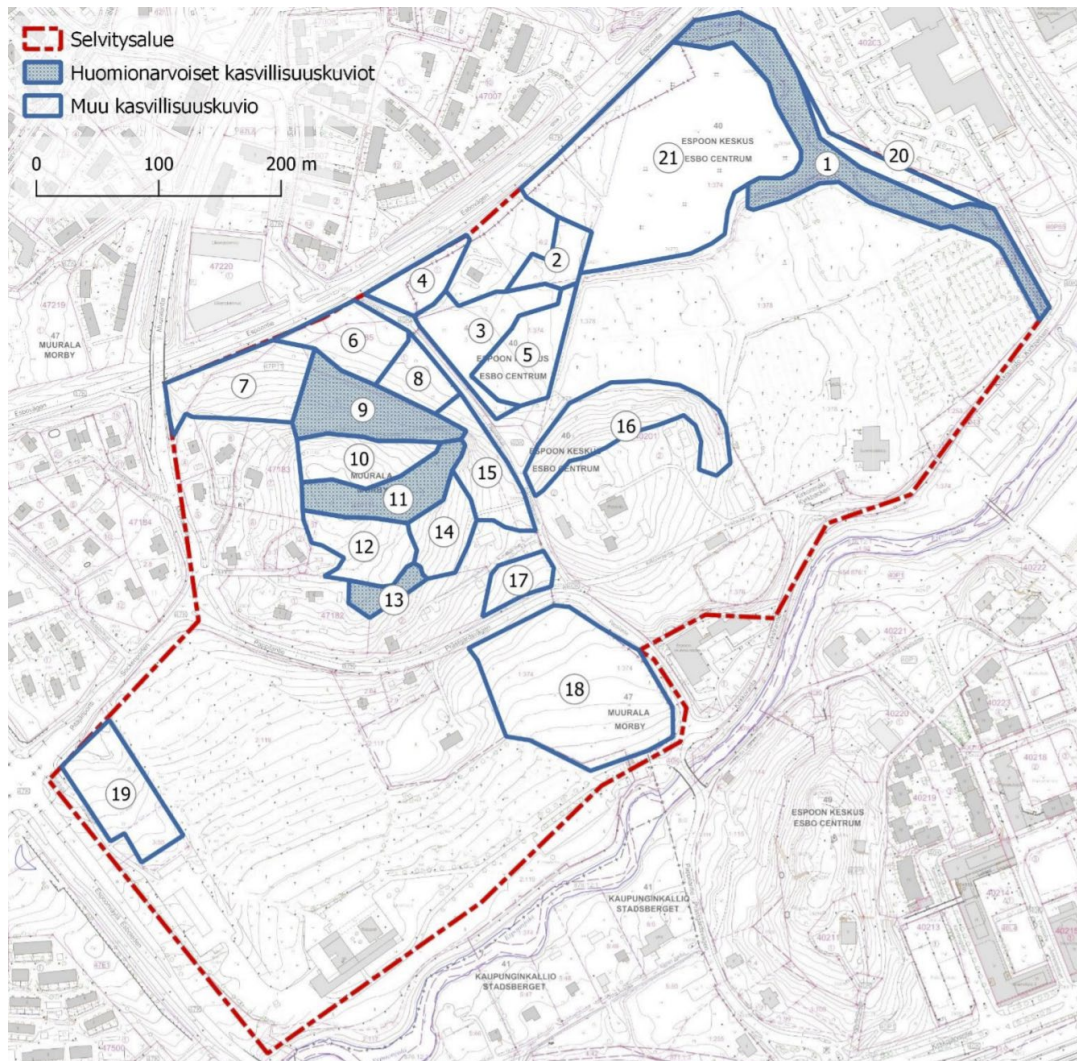
Alue sijaitsee linnuntietä noin 800 metrin päässä Espoon keskuksen juna-asemasta. Lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit ovat noin 250–300 metrin päässä Kirkkokadulla. Pysäkeiltä liikennöi useita linjoja muun muassa Veikkolan, Martinlaakson, Kampin, Kalajärven, Jorvin ja Espoon keskuksen suuntiin. Espoontien ja Kirkkokadun liittymän viereisiltä pysäkeiltä liikennöi lisäksi runkolinja 200 välillä Espoon keskus – Leppävaara - Elielinaukio.

2.12 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueelle laadittiin luontoselvitys (Lumotron, 2020), jossa selvitettiin suunnittelualueen luonnonolosuhteita ja luontoarvoja. Pääosa suunnittelualueesta on luontoselvityksessä todettu joutomaaksi, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueella on hautausmaan maa-aineisvarastoja ja alue on pääosin puustotonta.

Alueen itäreunassa virtaavan, Espoonjokeen laskevan Prästgårdsbäckenin (luontoselvityksessä nimellä Muuralanpuro) varrella kulkee liito-oravan ekologinen yhteys, joten puron varrella kasvavan puuston säilyminen on tärkeää. Purossa elää myös luonnossa lisääntyvä elinvoimainen taimenkanta, ja alueella on suuri merkitys poikas-tuotantoalueena.

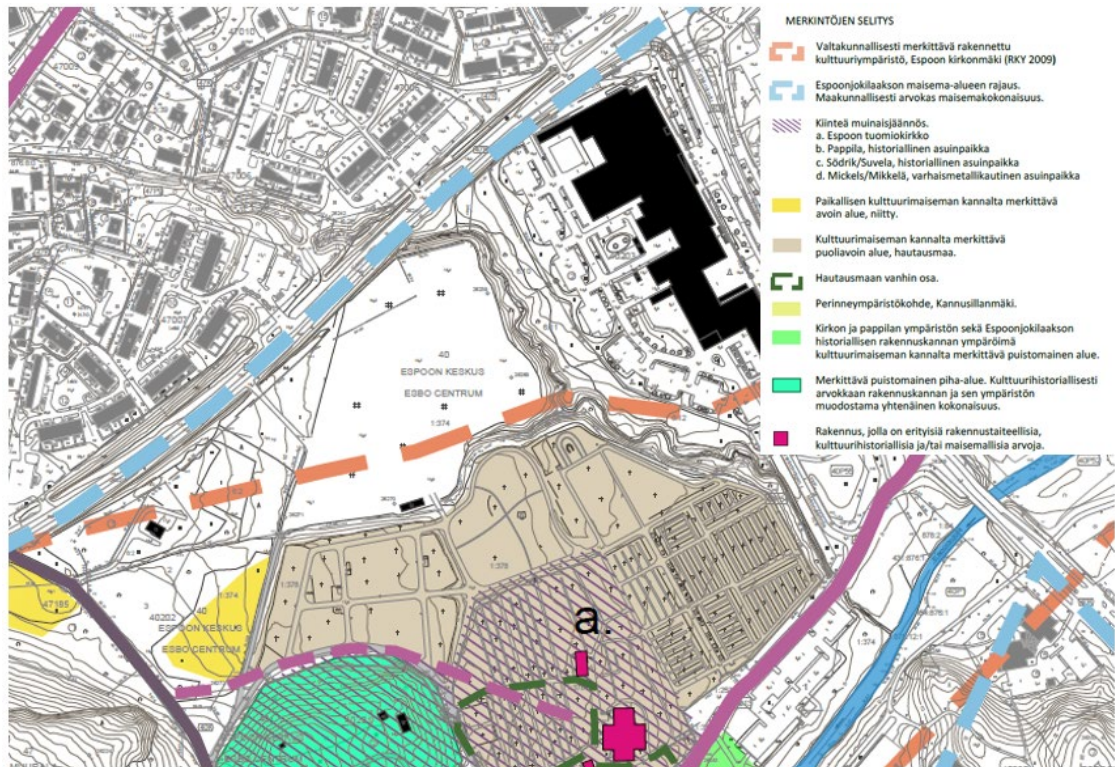
Puron varsin tunnistettiin luontoselvityksessä myös huomionarvoiseksi kasvillisuuskuvioksi (kuva 8). Prästgårdsbäckenin puroa ympäröivä puusto on lehtipuuvaltaista ja muodostuu tuomesta, vaahterasta, harmaalepystä ja pajuista. Alikasvoksena ja pensaskerroksessa kasvaa lisäksi vaahteraa, pihlajaa, näsiää ja taikinamarjaa. Kenttäkerroksen kasvillisuus on paikoin niukkaa puuston aiheuttaman varjostuksen ja rinteiden jyrkkyyden vuoksi. Kenttäkerroksessa havaittiin mm. vuohenputki, hiirenporras, metsäkorte, maitohorsma ja ruusu. Muutamin paikoin puron varressa kasvaa jättipal-samia, joka on haitallinen vieraslaji. Puron valuma-alue on noin 1,8 neliökilometriä. Selvitysalueen osalta puro on uomaltaan mutkitteleva ja reunustavan kasvillisuuden vuoksi suojaisa.



Kuva 8. Lumotronin alueelle laatimassa luontoselvityksessä tunnistettiin Prästgårdsbäckens-puron varsi huomionarvoisena kasvillisuusalueena (kuvassa kasvillisuuskuvio 1).

2.13 Suojelukohteet

Suunnittelualue sijoittuu osittain Espoon kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY-alue) (kuvassa 9 oranssi raja). Lisäksi alue sijoittuu Espoonjokilaakson maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (kuvassa 9 sininen raja) eli maakunnan halkaisemaan kallioperän murroslaaksoon, jonka varrella on lukuisia kulttuuriympäristöjä ja muinaisjäännöksiä sekä historiallisesti arvokkaita rakennuksia lähtien 1400-luvun lopulla rakennetusta harmaakivikirkosta.



Kuva 9. Alueelle laaditun kulttuuriympäristöselvityksen (Tengbom, 2020) pohjalta esitettyinä kootusti alueen kulttuuriympäristöarvot kartalla.

Prästgårdsbacken-puron varressa kulkee tunnistettu liito-oravan puustoinen latvusyh-teys. Vuonna 2020 tehdyssä luontoselvityksessä alueelta ei tehty liito-oravahavain-toja.

Prästgårdsbackenin purossa on vuonna 2008 tehdyn Espoon virtavesiselvityksen mukaan luonnossa lisääntyvä ja elinvoimainen taimenkanta. Tutkimuksessa todettiin, että Prästgårdsbackenin merkitys taimenen poikastuottoalueena on suuri. Taimenen lisääntymiselle on tärkeää niin uoman luonnontilaisuus ja siinä esiintyvä vaihtelu kuin kaloja suojaavan kasvillisuuden esiintyminen puro varrella.

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kantautuu Espoontieltä liikennemelua. Liikennemelun määrällä ei ole vaikutusta nyt alueelle suunniteltavaan työpaikka- ja varastotoimintaan.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa hyvä sijainti hautausmaan huoltotoiminnoille ja samalla parantaa joutomaana toimivan alueen kaupunkikuvaa ja toiminnallisuutta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa toinen lähestymissuunta kirkolle nykyisen Kirkkokadun lisäksi sekä parantaa alueen julkisen pysäköinnin tarjontaa. Tavoitteena on myös parantaa suunnittelualueen kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita ja luoda uusia houkuttelevia lähestymissuuntia Espoon keskukseen.

Kaavoituksen tavoitteena on luoda uudesta huoltotoimintojen alueesta kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus ja arvokas sisääntulo kirkon suuntaan. Yleisten alueiden suunnittelussa on tarkoitus lisätä alueelle katuvihreää ja määrärajoilla osoittaa huoltoalueelle laadullisia vaatimuksia.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen hakijan, Espoon seurakuntayhtymän tavoitteena on saada alueelle tilat hautausmaan työntekijöitä varten sekä selkeyttää nykyistä huoltotoimintojen aluetta. Alueelle on tarkoitus sijoittaa toimistotiloja, työntekijöiden sosiaalitiloja, sekä varastotiloja hautausmaan huoltokalustolle sekä maa-aineisten lyhytaikaiselle varastoinnille. Lisäksi alueelle on tarkoitus toteuttaa jätehuolto ja varastotilaa sekä pienimuotoista liiketilaa.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa huoltotoimintojen sijoittumisen nykyiselle asemakaavan mukaiselle hautausmaa-alueelle. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 100 k-m², joka mahdollistaa toimistotilojen, työntekijöiden sosiaalitilojen ja hautausmaan huoltokaluston varastotilojen rakentamisen, sekä tilaa maa-aineisten lyhytaikaiselle varastoinnille.

Asemakaavan muutoksen myötä tuomiokirkon ja vanhan hautausmaan huoltotoiminnot saadaan keskitettyä yhdelle alueelle siistimmäksi kokonaisuudeksi. Huoltotoimintojen keskittäminen mahdollistaa myös tulevaisuudessa Espoontien varrelle uutta maankäyttöä.

Suunnittelualueen länsipuolelle on voimassa olemassa asemakaavassa osoitettu tilanvaraus hautausmaan huoltotoiminnoille. Seurakunta on todennut, että

asemakaavassa osoitettu sijainti ei ole hyvä huoltotoimintojen sijoittamiselle ja sen vuoksi sille on tutkittu nyt asemakaavan muutoksella parempi sijainti.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 37 686 m².

Kokonaiskerrosala on 1 100 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,03$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 100 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 27 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Hautausmaan huoltotoimintojen alue on osoitettu asemakaavan muutoksella hautausmaa-alueeksi (EH) voimassa olevan asemakaavan tapaan. Huoltotoimintojen alue on määritetty tarkemmin kaavassa h-merkinnällä, joka mahdollistaa alueelle avovarastoinnin ja muun hautausmaan huoltoon liittyvän toiminnan. Huoltoalueen uusille rakennuksille on esitetty rakennusalat ja niille on varattu rakennusoikeutta yhteensä 1 100 k-m². Eteläisimmälle rakennusalalle on mahdollista toteuttaa myös toimistotiloja, henkilökunnan sosiaalitiloja ja liiketiloja. Eteläisellä rakennusalalla rakennus on mahdollista sijoittaa rakennusalalle eri tavoilla. Kaavassa on kuitenkin veloitettu, että rakennuksen pitempi julkisivu tulee rakentaa Kirkkopellonkujan suuntaisesti, kiinni katualueeseen, jolloin se muodostaa jäsennellympää kaupunkiympäristöä kulttuurihistoriallisesti merkittävän RKY-alueen suuntaan.

Uuden huoltoalueen osalta asemakaavassa on määrätty rakennusten materiaaleista ja värimaailmasta. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin maalattua puuta, vaa-leaksi rapattua pintaa tai valkobetonia. Rakennusten tulee väriykseltään ja ulkoasu-taan sopeutua historialliseen miljööseen. Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Lisäksi kaavassa on määrätty huoltoalueen aitaamisesta ja siitä, että uusien aitojen tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään muodostaa eheä kokonaisuus historiallisen miljööseen kanssa. Tavoitteena on, että huoltoaluetta ei aidata tavallisten teollisuus ja varastointialueiden tapaan verkkoaidalla, vaan aitaamisen ilmeeseen kiinnitetään huomiota ja aitaaminen toteutetaan historialliseen miljööseen soveltuvien laadukkain materiaalein. Kaavamääräyksellä ei ole kuitenkaan tarkoitus velvoittaa ylihintaisiin ratkaisuihin, vaan ohjata kaupunkikuvallisesti hallittuun ja laadukkaaseen

kokonaisuuteen, jossa materiaalien laatutasoon kiinnitetään erityistä huomioita kaupunkikuvallisesti näkyvimmillä paikoilla, kuten Kirkkopellonkujaan ja Espoontiehen rajautuvilla alueilla, joiden kautta saavutaan Espoon kirkonmäelle. Huoltoalueen itä- ja eteläreunat rajautuvat kasvillisuusvyöhykkeeseen, jolloin niillä ei ole kaupunkikuvallisesti niin keskeistä asemaa. Täten laatutason erityiset panostukset kannattaa suunnata näkyvimmillä paikoille.

Alueelle on varattu tilaa huoltoalueen hulevesien hallinnalle Espoonjoen vedenlaadun turvaamiseksi. Huoltotoimintojen asfaltoitujen alueiden, LP-alueen ja alueiden, joilla huolletaan kunnossapitokalustoa tai käsitellään nestemäisiä polttoaineita, hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivon tai biosuodatuksen kautta jätevesiviemäriin.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Suunnittelualueen läpi virtaavan Prästgårdsbäcken-nimisen puron ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa siten, että puron luontoarvot eivät vaarannu (VL/s). Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee säilyttää. Alueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta ja virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa.

Prästgårdsbäcken on osoitettu kaavassa ohjeellisena vesialueena (w-1). Kaavamääräysten mukaan puron luontaista vesiuomaa, rantapenkkaa tai virtaavan veden määrää ei tule muuttaa siten, että purossa elävä taimenkanta vaarantuu.

Puron reunaan on suunniteltu uusi ulkoilureitti ja se on osoitettu asemakaavassa ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä.

4.3.3 Muut alueet

Asemakaavan muutoksella alueelle on suunniteltu uusi katuysteys (Kirkkopellonkuja), sekä yleinen pysäköintialue. Alueen liikennejärjestelyistä on kerrottu lisää kappaleessa 4.4.

4.3.4 Palvelut

Uudelle huoltotoimintojen alueelle on mahdollistettu pienimuotoista liiketilaa kirkkoa lähimpänä olevalle rakennusalueelle. Rakennukseen on mahdollisuus toteuttaa esimerkiksi kioskityyppinen myyntipiste, jossa on myynnissä kukkia ja kynttilöitä hautausmaalla asioiville.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen uusi vesihuolto on suunniteltu Kirkkoväartinpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Vesihuollon järjestelyt on esitetty vesihuollon yleissuunnitelman asemapiirustuksella. Vesihuoltolinjojen suunnittelussa on noudatettu HSY:n Verkosto-suunnittelukäytännöt – ohjetta. Vesihuoltoverkostoista on määritelty tarvittavat putkilinjaukset, niiden korkeusasemat sekä liitoskohdat oleviin verkostoihin. Vesihuollon runkolinjat sijoitetaan ajoradan alle Kirkkopellonkujalla ja Espoontiellä ajoradan ja pyörätien alle.

Kirkkoväartinpuistoon sijoittuvan uuden ulkoilureitin (Kirkkoväartinpolku) on osoitettu ohjeellinen puistomuuntamon varaus (vm-1). Alueen kulttuurihistoriallisista arvoista johtuen kaavassa on määrätty, että muuntamon julkisivumateriaalit ja -värit tulee sovitaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne kulkee uuden Espoontielle liittyvän kadun, Kirkkopellonkujan, kautta. Kirkkopellonkuja on kohdistettu kohdakkain Espoontien pohjoispuolella olevan asuinkiinteistön tonttiliittymän kanssa, jotta muodostuu toimiva tarvittaessa valo-ohjattavissa oleva nelihaaraliittymä. Kohdistuksen varmistamiseksi asuinkiinteistön ja Espoontien väliselle rajalle on asetettu muilta osin ajoneuvoliittymäkielto, jotta liittymäalue toteutuu suunnitellusti.

Kirkkopellonkuja on päättyvä tonttikatu, joka palvelee hautausmaan huoltotoimintojen ja toimistorakennuksen liikenteen lisäksi lähialueen asiointi- ja vierailuliikennettä sekä ajoa uudelle yleisen pysäköinnin alueelle. Ajoradan leveys on kuusi metriä mahdollistaen moduulirekan ajon huoltopihalle.

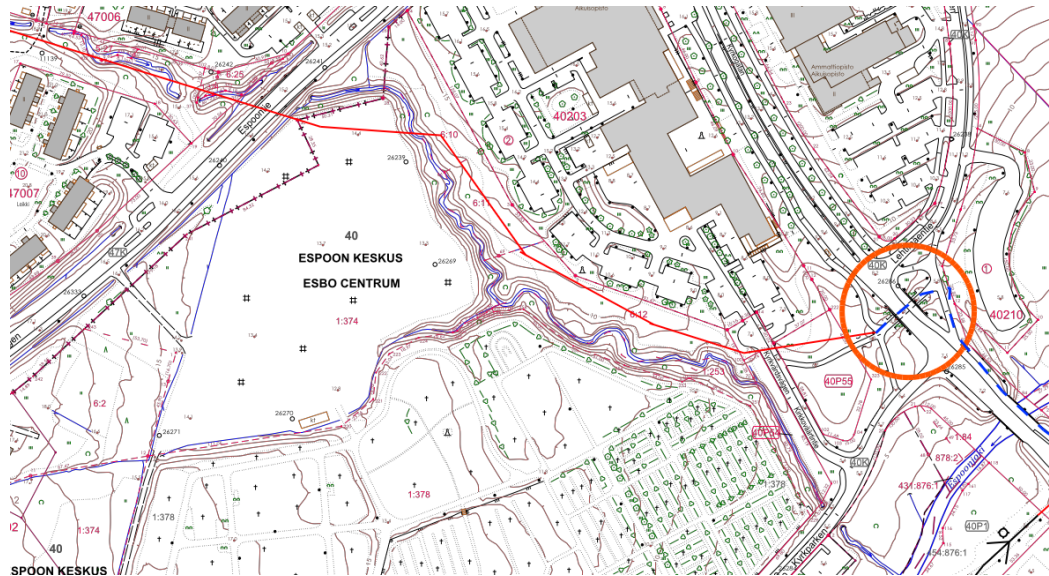
Espoontien katualueen rajausta on selkeytetty. Alikulkuvaraus Lukkarinportti poistuu, sen toteuttaminen on osoittautunut teknisesti hankalaksi. Espoontien ylittäminen tapahtuu jatkossakin tasossa. Espoontien katualue on rajattu suoraviivaisemmin kadun liikenteellisen tarpeen perusteella. Kirkkopellonkujan liittymässä on huomioitu näkemäalueet sekä tarvittavat kääntymiskaistat huomioiden liikenne-ennusteen mukainen ajoneuvoliikenteen kasvu Espoontiellä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutos täydentää alueen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä. Kirkkopellonkujan varteen on suunniteltu länsipuolelle jalkakäytävä ja pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Uuden kadun myötä avautuu uusi saapumissuunta nykyisin suljetun alueen halki kirkolle ja hautausmaalle.

Espoon tien katualueen muodostamisessa on huomioitu jalankulku- ja pyörätien leventäminen 3,5 metristä 4 metriin. Leveys mahdollistaa kulkumuotojen erottelun.

Prästgårdsbackenin varteen on kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa tutkittu ulkoilureitti (Kirkkoväärtinpolku), joka tarjoaa uuden yhteyden Espoon keskuksen suuntaan. Ulkoilureitti on Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelman mukainen yhteys Muuralasta Espoonjoen varteen (kuva 10).



Kuva 10. Ote Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelmasta, jossa esitetty punaisella viivalla Prästgårdsbacken-puron varteen suunniteltu uusi yhteys.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne kulkee Kirkkopellonkujan kautta. Hautausmaan huoltotoimintojen alueelle on korttelisuunnitelmassa esitetty kaksi ajoliittymää, yksi kadun molemmista päistä. Espoontietä lähempi liittymä palvelee erityisesti alueelle saapuvia toimituksia ja kadun loppupään liittymä henkilökunnan pysäköintiliikennettä sekä huoltotoimintojen alueelta hautausmaalle suuntautuvaa huoltoliikennettä. Huoltotoimintojen alueen sisäiset järjestelyt on tutkittu siten, että perävaunullinen kuorma-auto mahtuu kasetoimaan alueella ja ajamaan keula edellä takaisin Kirkkopellonkujalle.

Autopaikkoja on toteutettava liike- ja toimistotiloja kohden vähintään 1 ap / 50 k-m² ja pyöräpysäköintiä 1 pp / 80 k-m². Varasto- ja sosiaalitiloja kohden on toteutettava vähintään 1 ap / 150 k-m² ja 1 pp / 100 k-m². Puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa kattettuina. Huoltoalueen korttelisuunnitelmassa on esitetty 12 autopaikan ja 20 pyöräpaikan sijoittuminen.

Asemakaavassa on osoitettu yleisen pysäköinnin alue noin 38 autopaikalle. Paikat palvelevat lähialueen vierailu- ja asiointiliikennettä. Paikkojen mitoituksessa on huomioitu ennakoita myös mahdollinen tulevaisuudessa toteutettava asuinrakentaminen

Kirkkopellonkujan länsipuolelle, joka oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vielä osa tätä kaavahanketta.

4.4.4 Joukkoliikenne

Asemaakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen. Suunnittelualueelle ei sijoitu nykyisiä joukkoliikenteen pysäkkejä eikä uusia ole kadun luonteen eikä olevien pysäkkien sijaintien vuoksi esitetty.

4.4.5 Esteettömyys

Suunnittelussa on huomioitu esteettömyys. Suunnittelualan katujen ja ulkoilureittien pituuskaltevuudet täyttävät esteettömyyden erikoistason.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan maaperä on pääosin savimaata. Maaperän pehmeystä johtuen uusien toimisto-, sosiaali- varistorakennusten rakentaminen vaatii pohjanvahvistustoimenpiteitä.

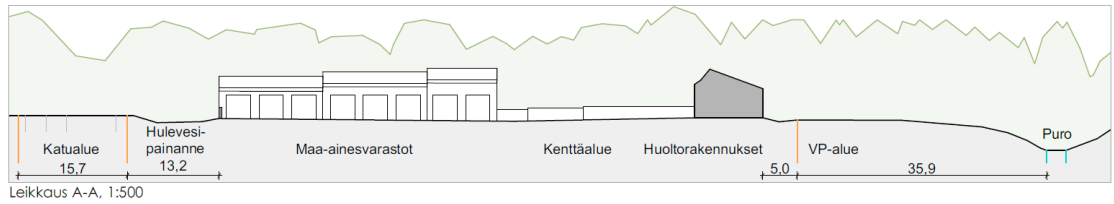
Kirkkopellonkujalle sijoittuu uusia vesihuollon rakenteita ja tasaus nousee nykyisestä pinnantasosta. Katu on kokonaisuudessaan esitetty pilaristabiloitavaksi.

Espoontielle sijoittuu uusia vesihuoltorakenteita, jotka joudutaan rakentamaan ponttiseinin tuetussa kaivannossa. Putkien alle on esitetty paalulaatta Kirkkopellonkujasta alkaen noin PL 170 saakka, josta eteenpäin alustavasti putket asennetaan kaivamattomin menetelmin (poraus).

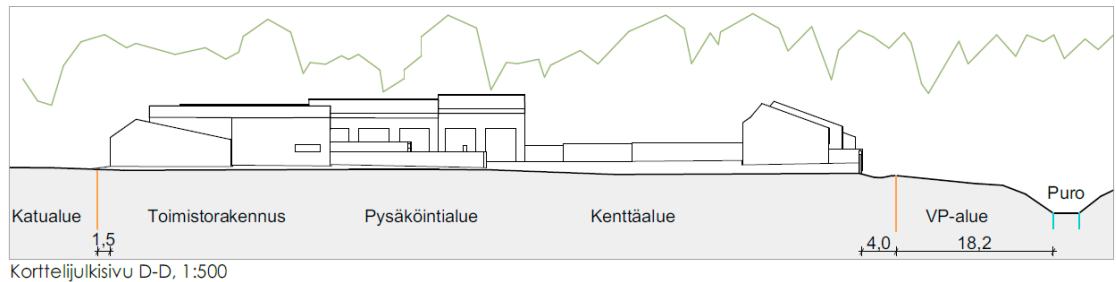
Maaperän savisuudesta johtuen alueella esiintyy mahdollisesti myös happamia sulfaattimaita. Rakentamisessa tulee huomioida, että happamia sulfaattimaita ei pääse johtumaan lähialueen vesistöihin. Asemakaavassa on määrätty, että happamat sulfaattimaat tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

4.6 Luonnonympäristö

Alueen nykyinen puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Erityistä huomiota on kiinnitetty Prästgårdsbacken-puron varrella olevan puuston säilyttämiseen. Huoltoalueen puolella puronvarren luonnontilaisena säilyvän suojavyöhykkeen leveys on 18–36 metriä (kuvat 11 ja 12).



Kuva 11. Alueleikkaus huoltoalueen pohjoisosasta Espoontien suuntaan.



Kuva 12. Alueleikkaus huoltoalueen eteläosasta Espoontien suuntaan.

4.7 Suojelukohteet

Rajautuminen Espoon kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön on otettu huomioon suunnittelussa. Uuden huoltoalueen osalta asemakaavassa on määrätty rakennusten materiaaleista ja värimaailmasta. Uusien rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin maalattua puuta, vaaleaksi rapattua pintaa tai valkobetonia. Rakennusten tulee väriykseltään ja ulkoasultaan sopeutua historialliseen miljööseen. Lisäksi kaavassa on määrätty huoltoalueen aitaamisesta ja siitä, että uusien aitojen tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään muodostaa eheä kokonaisuus historiallisen miljöönsä kanssa. Huoltoalueen sisäänkäynnin yhteyteen on määrätty myös luonnonkivimuurin rakentamisesta, jonka on tarkoitus luoda arvokas sisäänkäynti kirkon suuntaan saavuttaessa.

Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Lumotron, 2019) perusteella alueella on tunnistettu, että kaava-alueen itä- ja eteläosassa Prästgårdsbäcken-puron lähiympäristössä on suojeltavia luontoarvoja. Alueen luontoarvojen säilyminen turvataan seuraavalla määräyksellä: ”Lähivirkistysalue, jonka kasvillisuutta tulee säilyttää ja hoitaa siten, että Prästgårdsbäcken-puron luontoarvot eivät vaarannu. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee säilyttää. Alueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta ja virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa.”

4.8 Nimistö

Kirkkoväärinpuisto - Kyrkvårdsparken sijaitsee Pappilanmäessä Espoon keskuksen kaupunginosassa. Puiston nimi on yksi Espoon tuomiokirkon ympäristön aihepiirinimistä, joitten teemana on kirkon ja seurakunnan henkilöstö. Kirkkoväärti on

seurakunnan taloudenhoitaja. Kirkkoväartinpuiston nimi on ollut asemakaavassa vuodesta 1992.

Kirkkoväartinpuiston läpi kulkevalle uudelle ulkoilureitille annetaan nimi **Kirkkoväartinpolku – Kyrkvärdsstigen**. Ulkoilureitti mukailee puiston kautta virtaavan **Prästgårdsbäcken**-nimisen puron reunaa. Puron nimi viittaa sen sijaintiin pappilan mailla, eikä nimellä ole erillistä suomenkielistä vastinetta.

Uudelle kadulle Espoontien ja tuomiokirkon välissä annetaan nimi **Kirkkopellonkuja – Kyrkåkersgränden**. Kaavassa on ollut 1990-luvulta lähtien hautausmaan osan nimi **Kirkkopelto – Kyrkåkern**, ja se säilyy edelleen, vaikka hautausmaaksi kaavassa osoitettu alue vähän pienenee. Nimen taustalla on pelto nimeltä *Kyrkåkern*, joka ulottui täältä nykyiseen Muuralankumpuun asti.

Espoontien kohdalla asemakaavassa on ollut vuodesta 1980 alikulkumerkintä, mutta alikulkua ei ole rakennettu. Nyt merkintä ja nimi **Lukkarinportti – Klockarporten** jäävät pois.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Uusi Kirkkopellonkujan katu mahdollistaa uuden lähestymissuunnan kirkolle. Kadun varteen on suunniteltu uusi jalkakäytävä, joka mahdollistaa kulkemisen nykyisin suljetun alueen läpi ja uusi yleinen pysäköintialue lisää yleisen pysäköinnin tarjontaa alueella. Uusi Prästgårdsbackenin varrelle suunniteltu ulkoilureitti mahdollistaa myös uuden lähestymissuunnan Espoon keskuksen suuntaan ja laajentaa alueen ulkoilureittien verkostoa Espoon ulkoilureittien yleissuunnitelman mukaisesti.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueen maaperä on pääasiassa savimaata, joka tarkoittaa, että uusien rakennettavien alueiden osalta tehdään pohjanvahvistustoimenpiteitä. Maaperän savisuudesta johtuen alueella esiintyy mahdollisesti myös happamia sulfaattimaita. Rakentamisessa tulee huomioida, että happamia sulfaattimaita ei pääse johtumaan lähialueen vesistöihin. Asemakaavassa on määrätty, että happamat sulfaattimaat tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Vesiolosuhteiden osalta merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat vieressä kulkevaan Prästgårdsbackenin puroon. Asemakaavan muutoksella turvataan

Prästgårdsbackenin puron varren säilyminen nykytilassa ja parannetaan hautausmaan huoltoalueiden hulevesien käsittelyä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen keskeiset luontoarvot säilytetään kaavassa eikä kaavamuutoksen myötä aiheudu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia alueen luontoarvoille. Prästgårdsbackenin puron varsi säilyy puustoisena ja turvaa alueen kautta kulkevat liito-oravan ja muiden lajien ekologiset yhteydet. Alueen käytön ja rakentamisen aikana tulee huomioida hulevesien laadullinen hallinta, puron luontoarvojen, kuten elinvoimaisen taimenkannan, ja vedenlaadun turvaamiseksi.

Joutomaa-alue rakennetaan kaduksi ja huoltotoimintojen alueeksi, jolloin alueen kaupunkikuva jäsentyy, mutta samalla vettä läpäisemättömän, rakennetun alueen määrä lisääntyy. Hulevesien määrä lisääntyy, mutta kaavan myötä rakennetaan myös hulevesien hallintarakenteita, joiden avulla hallitaan Prästgårdsbackenin kautta Espoonjokeen päätyvien hulevesien määrää ja laatua.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Liikenteellisesti asemakaavan muutos mahdollistaa uuden ajoyhteyden kirkon ja hautausmaan suuntaan ja jakaa näin ollen kirkon lähialueen liikennekuormitusta erityisesti juhlapyhien aikaan. Uudet yleiset pysäköintipaikat palvelevat kirkon ja hautausmaan kävijöitä, sekä laajemmin Muuralan alueen asukkaita.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Tengbom, 2020) todetaan, että Espoontien ja selvitysalueelta halkovan puron väliin jäävä vanha pelto on tällä hetkellä jäsentymätöntä, osittain avointa ja osittain pensaikkaa kasvavaa maanlajitysaluetta.

Rajautuminen Espoon kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön on otettu huomioon suunnittelussa. Asemakaavan muutoksen myötä kaupunkikuvallisesti jäsentymätön alue rakennetaan ja hautausmaan huoltotoiminnot saadaan selkeästi siistiksi kokonaisuudeksi pienemmälle alueelle. Alueelle rakennetaan samalla myös uusi Kirkkopellonkuja, jonka kautta avautuu uusi

saapumissuunta Espoon tuomiokirkolle. Kirkkopellonkujan varrelle on määrätty istutettavaksi uusi puurivi, joka jäsentää saapumista RKY-alueelle.

Uuden huoltoalueen osalta asemakaavassa on määrätty rakennusten materiaaleista, kattomuodoista ja värimaailmasta. Uusien rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin maalattua puuta, vaaleaksi rapattua pintaa tai valkobetonia. Rakennusten tulee olla viereisen historiallisen miljööön vuoksi harjakattoisia. Rakennusten tulee myös väritykseltään ja ulkoasultaan sopeutua historialliseen miljööseen. Lisäksi kaavassa on määrätty huoltoalueen aitaamisesta ja siitä, että uusien aitojen tulee materiaaleiltaan ja väritykseltään muodostaa eheä kokonaisuus historiallisen miljööön kanssa. Huoltoalueen sisäänkäynnin yhteyteen on määrätty myös luonnonkivimuurin rakentamisesta, minkä avulla on tarkoitus luoda arvokas sisäänkäynti kirkon suuntaan saavuttaessa.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämään ja kilpailukykyyn. Hautausmaatoiminta on seurakunnan tarjoamaa julkista toimintaa. Asemakaavan muutoksella luodaan paremmat edellytykset hautausmaatoiminnan kehittämiseksi.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Seurakunnan tavoitteena on käynnistää huoltoalueen rakentaminen heti, kun asemakaava ja rakennuslupamenettely sen mahdollistaa.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle on laadittu viitesuunnitelma.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen ohjaamisesta ja mahdollisten muutostöiden ohjaamisesta vastaa Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusten laatimista.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 19.11.2020.

7.1.2 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmisteluaineistossa oli esitetty kolme erilaista maankäyttösuunnitelmaa. Maankäyttösuunnitelmien vaihtoehdot erosivat toisistaan länsiosaan suunnitellun asuinalueen osalta. Asumiselle suunniteltu länsiosa rajattiin asemakaavan muutoksesta pois ehdotusvaiheessa ja se jäi voimaan alkuperäisellä nimellä ja aluenumeroilla Pappilanmäki 610703.

Hautausmaan huoltotoimintojen osalta valmisteluaineistossa esitettiin vain yksi toteutusvaihtoehto, jota on tarkennettu ehdotusvaiheessa.

7.1.3 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

6.4.-5.5.2021.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 20.4.2021.

7.1.4 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin 12 mielipidettä. Lähes kaikki saapuneet mielipiteet kohdistuivat suunniteltuun kerrostaloalueeseen ja sen rakentamistehokkuuteen. Saaduissa mielipiteissä myös nostettiin esiin alueen luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, sekä liikenteellisiä vaikutuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen suunnittelualue rajattiin kahteen osaan ja nyt valmisteltu Kirkkoväärinpuiston asemakaavan muutos käsittää hautausmaan huoltotoimintojen alueen, sekä siihen liittyvät katu- ja viheralueet. Asumiseen

suunniteltu alue jää vireille OAS-vaiheen mukaisesti nimellä Pappilanmäki ja aluumerolla 610703.

Nyt valmistelun kohteena olevaan asemakaavan muutokseen kohdistui muutama saapuneista mielipiteistä. Saapuneissa mielipiteissä esitettiin vaihtoehtoista paikkaa hautausmaan huoltotoiminnoille ja toivottiin parannuksia alueen ulkoilureittien verkostoon, sekä Espoontien pyöräilyolosuhteisiin.

Saapuneet mielipiteet on otettu huomioon asemakaavan muutoksessa. Hautausmaan huoltoalueen sijoittumista on tutkittu hyvin tarkasti yhdessä Espoon seurakuntayhtymän kanssa. Espoontien eteläreunan jalankulku- ja pyörätie on tilavarauksessa varauduttu 4 metrin leveyteen, joka mahdollistaa kulkumuotojen erottelun. Prästgårdsbackenin varteen on suunniteltu uusi ulkoilureitti, joka tarjoaa uuden yhteyden Espoon keskuksen suuntaan ja laajentaa alueen ulkoilureittien verkostoa.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Ehdotusvaiheessa huoltotoimintojen alueelle tehtiin pieniä teknisiä muutoksia, mutta varsinaisia erilaisia suunnitelmavaihtoehtoja ei enää laadittu.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.10.-1.11.2022.

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

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin neljä lausuntoa ja yksi kannanotto.

Saapuneessa muistutuksessa todettiin, että puron varsi on otettu hyvin huomioon ja rakentamista on ohjattu riittävän tarkalla tasolla. Saapuneissa lausunnoissa nostettiin esiin hulevesimääräykset, sekä uuden puistomuuntamon tarve.

Kaavan nähtävilläolon jälkeen kaavakartalle lisättiin muuntamon ohjeellinen rakennusala ja alueen hulevesimääräyksiä tarkennettiin.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Petteri Leinonen ja Juha Ollila, Espoon seurakuntayhtymä
- Enni Wiljanen ja Hanna Koskela, Tengbom arkkitehdit

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Miika Ruokonen, kaavoitusinsinööri
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri 25.11.2022 asti
- Valtteri Nurminen, suunnitteluinsinööri 25.11.2022 alkaen
- Susanna Risunen, suunnitteluavustaja

Asemakaavatyön aikana laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman projektipäällikkönä toimi kaupunkitekniikan keskuksen Peik Salonen. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman laadinnasta vastasi Ramboll Oy, jossa projektipäällikkönä toimi Madis Sisak.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Miika Ruokonen

Miika Ruokonen

Kaavoitusinsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja