



Asianumero 1656/10.02.03/2021
809/10.02.03/2011

Aluenumero 312308

Nuottaniemi II

Asemakaavan muutos

23. kaupunginosa Matinkylä

Osa korttelia 26253, katualue

Muutetaan asemakaavoja:

312300, hyv. 13.1.1989

312305, hyv. 16.11.2000

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 6614.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylässä Nuottaniementien ja Nokkalanpuiston risteysten eteläpuolella, osoitteessa Itäinen rantatie 2.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 24.10.2008 kirjatulla hakemuksella. Hakemusta on päivitetty 26.2.2021. Kaava on kuulutettu vireille 4.8.2010.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263-6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Anni Malila

Puh. +358406365623

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	9
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	13
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	13
2.10	Maaperä	14
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	14
2.12	Rakennettu ympäristö	15
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	15
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	15
2.12.4	Palvelut	16
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.13	Liikenne	16
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Joukkoliikenne	19
2.14	Luonnonolosuhteet	19
2.15	Suojelukohteet	20
2.16	Ympäristön häiriötekijät	21
3	Asemakaavan tavoitteet	23
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	23
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	23
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	23
4.1	Yleisperustelut	23
4.2	Mitoitus	23
4.3	Maankäyttö	24
4.3.1	Korttelialueet	24

4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	25
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.4	Liikenne	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	26
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
4.4.4	Joukkoliikenne	27
4.4.5	Esteettömyys	27
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	27
4.6	Luonnonympäristö	28
4.7	Suojelukohteet.....	29
4.8	Ympäristön häiriötekijät	29
4.9	Nimistö	32
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	33
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	33
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	33
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	34
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	34
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Rakentamisaikataulu	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta	35
6.4	Sopimukset.....	35
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	35
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	35
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	35
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	35
7.2	Kaavaehdotus.....	36
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	36
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
7.2.3	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo	36
7.2.4	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	37
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	37
7.5	Käsittelyvaiheet	38

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Nuottaniemi II 312308.

Selvitykset

Liito-oravaselvitys, Luontotieto Keiron 29.12.2020

Luontolausunto, Enviro 27.12.2021

Viitesuunnitelma, Inaro 5.8.2022

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue on rakentamaton ja metsäinen korttelialue Nuottaniemen pientaloalueella. Alue rajautuu kaakkoispuolella kahteen kiinteistöön, joista toinen on päiväkotit. Alue rajautuu luoteispuolella Nuottaniementiehen, jolta on hyvät kulkuyhteydet lähiseudulle sekä Isoon Omenaankuon ja metroon. Alueen koillispuolella kulkee Nokkalanpuisto-niminen tie ja alueen lounaispuolella kulkee Itäinen rantatie. Metsäinen alue on jaettavissa kahteen luonnonoloiltaan toisistaan erottuvaan osaan. Alueen pohjois- ja keskiosa on varttunutta sekametsää ja eteläosa entistä metsittyntä pihamaata.

Alueella on havaittu liito-oravia erityisesti alueen pohjoisosassa, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa rakentamattomana noin 35 vuotta ollut liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) osittain asumiseen ja osittain virkistysalueeksi.

Alueella ei ole suurta merkitystä laajemman virkistysverkoston näkökulmasta, mutta suunnittelualueen pohjoisosassa on havaittu liito-oravia. Liito-oravaselvityksen (29.12.2020) mukaan alueen pohjoisosa on osa laajempaa liito-oravien ydinaluetta ja alueella on tunnettu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka. Liito-oravien ydinalueiden ja kulkuyhteyksien turvaamiseksi korttelialue suunnittelualueen pohjoisosa merkitään virkistysalueeksi, jolla on erityisiä suojeluarvoja liito-oravien ydinalueena.

Alueen eteläpuoli kaavoitetaan rivitalojen korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m². Koko asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 3955m², josta asumista varten kaavoitetun alueen osuus on 1394m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavamuutosta on haettu maanomistajan toimesta 24.10.2008 kirjatulla hakemuksella.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.4.-2.5.2013. Asemakaavan muutosehdotuksessa ehdotettiin koko alue kaavoitettavan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Tehokkuudeksi esitettiin $e = 0.35$, jolloin rakennusoikeutta olisi ollut noin 1384k-m². Rakennusoikeudesta enintään 15 % olisi saanut käyttää liike-, toimisto- tai työtiloihin.

Asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.6.2013 ja edennyt maankäyttösopimusneuvotteluihin saakka. Maankäyttösopimusten

neuvottelun aikana alueella tehtiin liito-oravahavainnot, jolloin asemakaavan muu-
tosta ei voitu viedä hyväksymiskäsittelyyn aiemmin esitetyssä laajuudessaan.
12.6.2020 käydyn keskustelun tuloksena ELY-keskus esitti asemakaava-alueella ra-
jauksen alueen lounaispäädyistä, jolla rakentamista voisi tutkia. Rakentamisen ja kaa-
voituksen mahdollisuuksia alettiin tutkimaan ja asemakaavaehdotukseen tehtiin huo-
mattavia muutoksia.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti luodaan edellytykset vähähii-
liselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Luodaan edellytykset väestöke-
hityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Edistetään kä-
velyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta. Kehi-
tetään ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä sekä joukkoliikennettä.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi
rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Ehkäistään melusta, tärin-
nästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten
yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys-
destä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti
merkittäviksi luokiteltuja kulttuurimaisema- tai luontokohteita.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen rajalla.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin

Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.



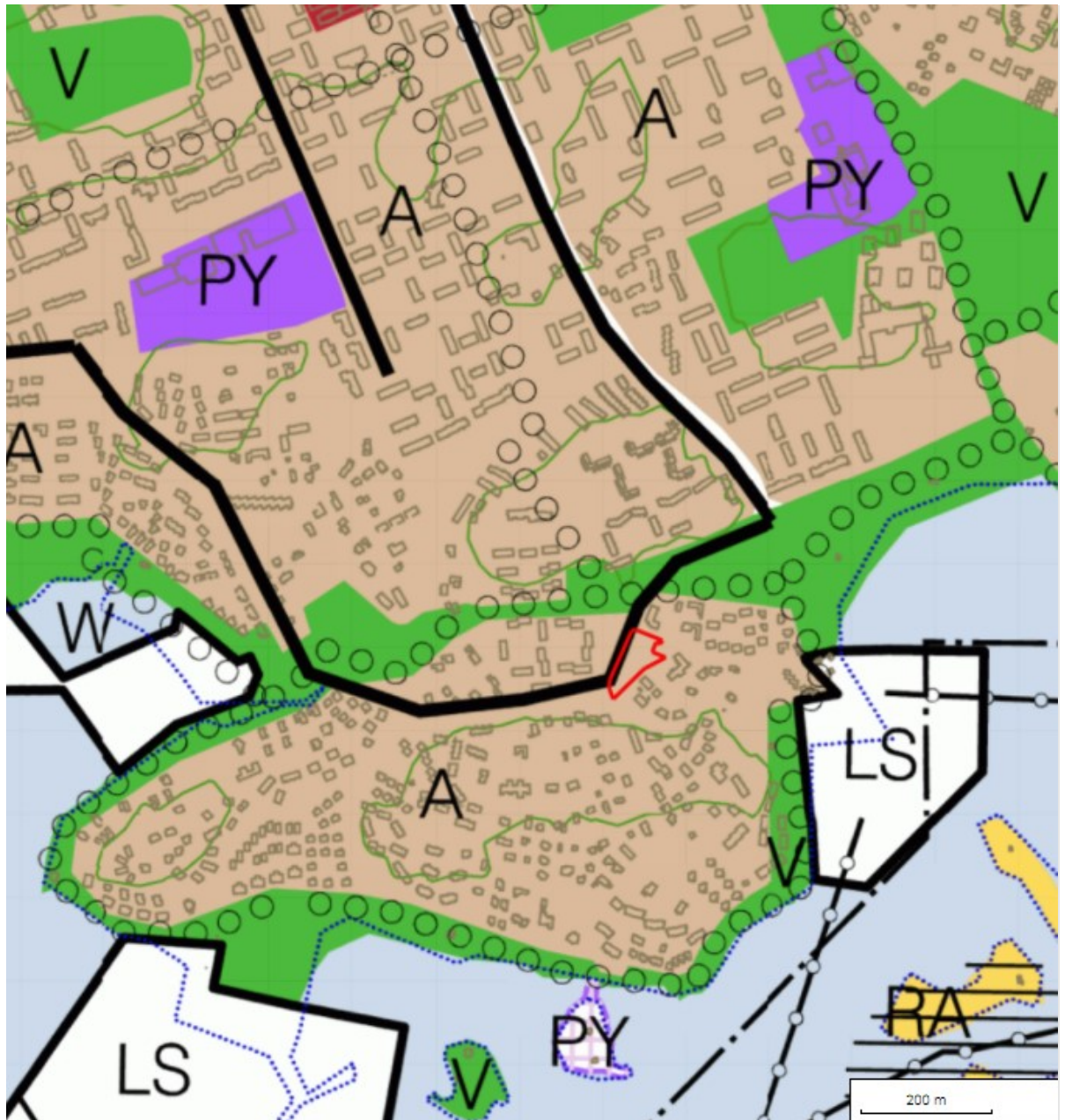
Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

2.3

Yleiskaava

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Kuva: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

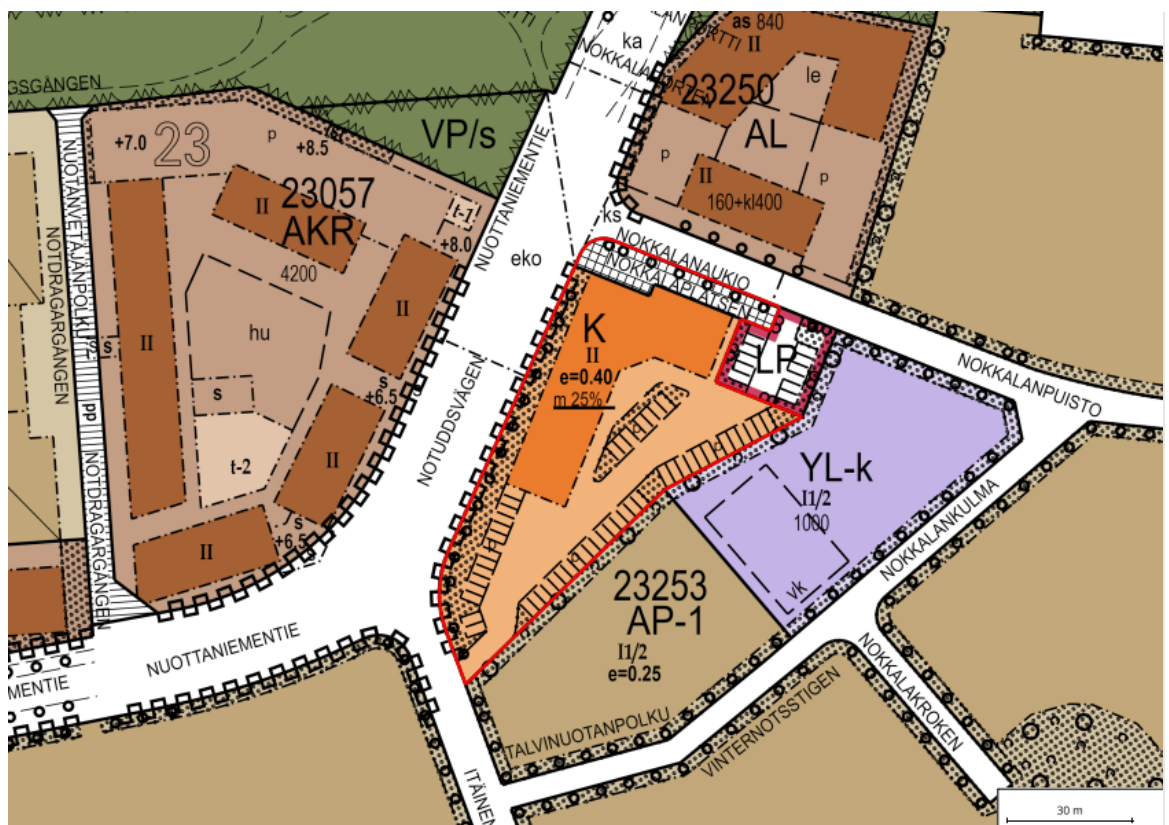
Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavassa asuimisen alueelle (A).

2.4 Asemakaava

Pääosin suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 4.3.1987 hyväksymä ja ympäristöministeriön 13.1.1989 vahvistama Nuottaniemi II 312300-ase-
makaava. Alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Torialueella (23G6) on voimassa Matinlahti 2, Matinlahti 2, muutos ja Nuottaniemi II 312305-niminen kaava, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.11.2000.

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sekä torialueeksi. Tehokkuusluku on $e = 0.4$ ja kerrosaluku II (kaksi). Kerrosalasta 25 % on käytettävä myymälätiloja varten. Tontille saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kutakin alkavaa tontin pinta-alan 600 m^2 kohti. Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin. Autopaikkoja liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on rakennettava 1 auto paikka kerrosalan 65 neliometriä kohti. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla. Asemakaavassa on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat.

Tontit on aidattava katu- ja muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai muulla kaupunkikuvaan soveltuvalla aidalla ottaen kuitenkin huomioon, ettei liikenneturvallisuutta heikennetä. Puistoon tai viheralueisiin rajoittuvia tontin sivuja ei saa varustaa muilla kuin pensasaidoilla. Avokallioiden kohdilla aitaus harkitaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää tontin länsireunalta.



Kuva: Ote Espoon ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

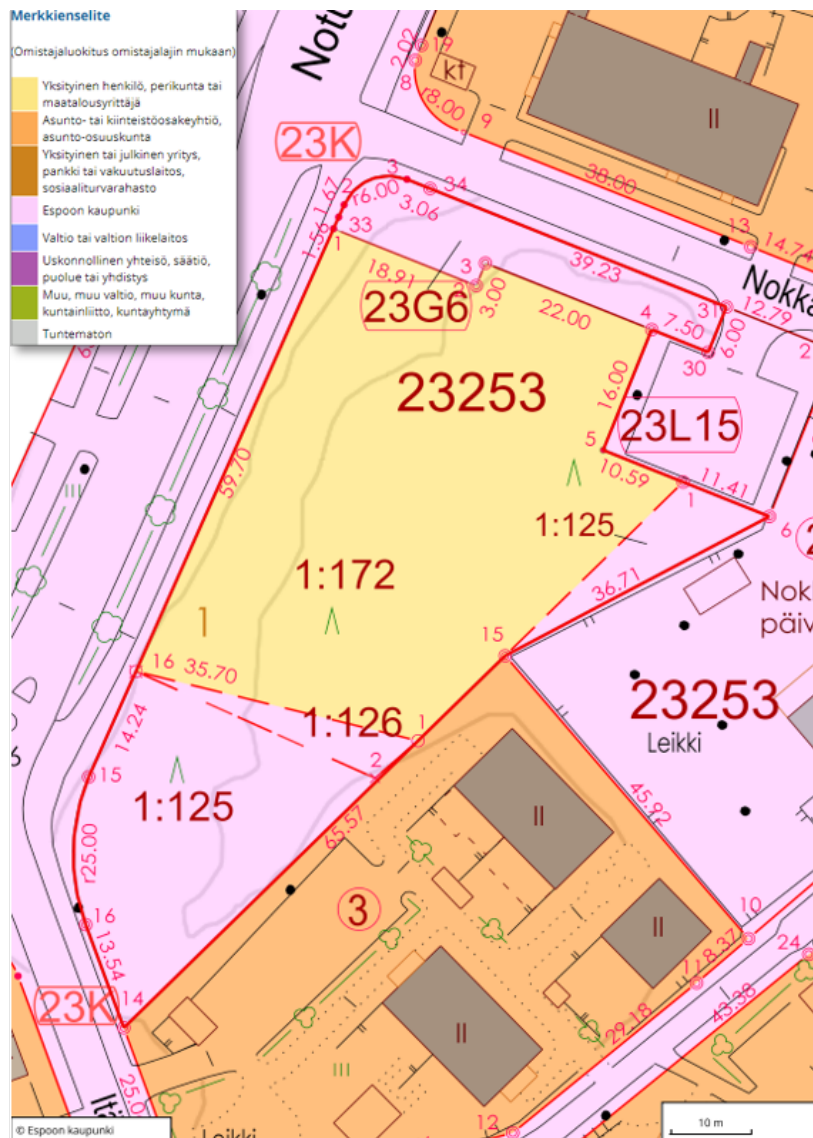
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen omistavat Espoon kaupunki sekä yksityinen maanomistaja.



Kuva: Kaavamuutosalueen maanomistus.

2.10 Maaperä

Alueella maaperä on pääosin moreenia, jonka päällä on silttiä. Alue kokonaisuudessaan on rakennettavuusluokitukseltaan normaalisti rakennettava.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoo-tarina on Espoon strategia, joka sisältää myös kaupungin vision, arvot, toimintaperiaatteet ja valtuustokauden tavoitteet. Espoo-tarinan mukaisesti Espoossa edistetään muun muassa puurakentamista, alueiden ja rakentamisen monipuolisuutta, hyvien liikenneyhteyksien varten rakentamista sekä luonnon monimuotoisuudesta huolehtimista.

MAL-sopimus on valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen keskeinen sopimus maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelusta. Sopimukset edistävät valtion ja seudun sekä seudun kuntien välistä yhteistyötä. Helsingin seudun MAL 2019-suunnitelma on tehty yhteistyönä Helsingin seudun kuntien välillä. MAL 2019-suunnitelman mukaan uutta rakentamista sijoitetaan ensisijaisesti jo olemassa olevaan rakenteeseen ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle, huolehditaan rakentamisen monipuolisuudesta ja vahvistetaan pyöräliikennettä.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Aluetta rajaavat Itäinen rantatie, Nuottaniementie sekä Nokkalanpuisto -niminen katu. Alueen pohjoispuolella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaakkoispuolella sijaitsee yleinen pysäköintialue sekä päiväkotia. Muutoin alue sijaitsee asuin-kortteleiden ympäröimänä.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaava-alue sijoittuu pääosin vehreälle pientaloalueelle ja on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Metsässä on runsaasti viime vuosina syntyneitä lahoppuita ja aluskasvillisuus on paikoitellen kulunut.

Kaava-aluetta ympäröi pääosin kaksikerroksista rakentamista, joka alueen eteläpuolella on pientalovaltaista, ja alueen pohjois- ja länsipuolella pientalojen lisäksi sijaitsee useita rivitaloja. Kaava-aluetta vastapäätä Nuottaniementien toiselle puolelle, alueesta katsoen luoteeseen, on rakentumassa rivitalojen korttelialue. Kaava-alueelta edetessä pohjoiseen alue muuttuu yhä rivitalovaltaisemmaksi, kun taas etelään ja lounaaseen edetessä erillispientalot ovat suosituimpia.

Alueen yleisilme on vehreä. Talojen pihat ovat istutettuja ja useassa paikassa kasvaa korkeita puita, erityisesti mäntyjä. Rakentaminen on matalaa, pääosin vaaleaa ja punasävyistä. Rakennuksissa on käytetty materiaaleina muun muassa puuta ja tiiltä. Useat pihat on aidattu pensas- tai puuaidalla.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue on voimassa olevan asemakaavan osalta toteutumaton, eikä sillä tällä hetkellä ole työpaikkatoimintaa tai asumista.

2.12.4 Palvelut

Lähimmät päiväkodit sijaitsevat suunnittelualueen naapurikiinteistöissä ja lähimmät koulut ovat noin 800 metrin etäisyydellä. Kauppakeskus Iso-Omena on noin 1.5 kilometrin päässä ja lähin päivittäistavarakauppa on noin 900 metrin etäisyydellä.

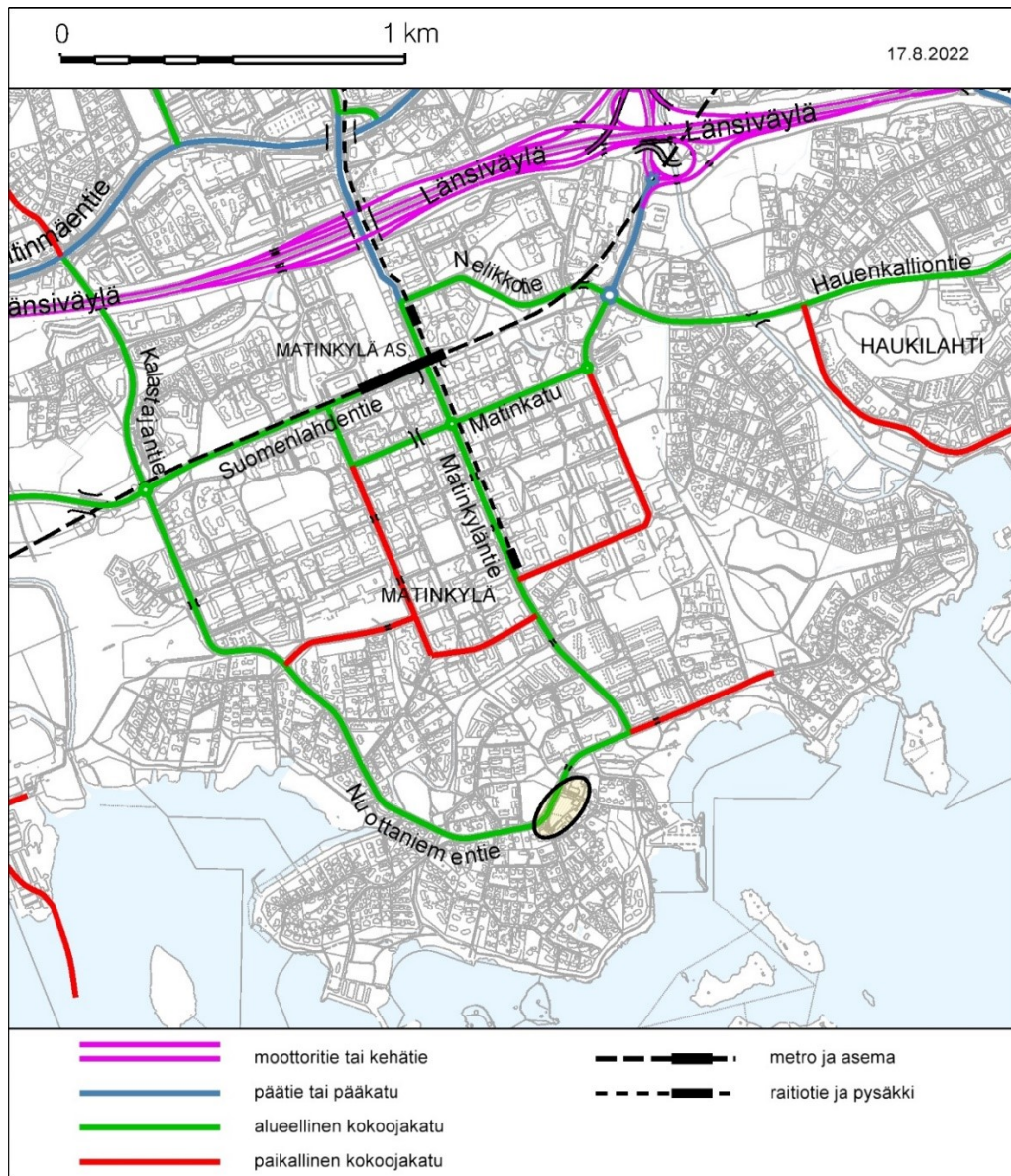
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Johtoja ja kaapeleita kulkee alueen ympärillä tiealueilla. Lähimmät johdot sijoittuvat alueen luoteisnurkkaan, jossa ne tulevat hieman kiinteistön puolelle. Suurin osa johdoista sijoittuu Itäisen Rantatien ja Nokkalanpuiston varteen.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Nuottaniementien kaakkoispuolella. Nuottaniementie on 1+1-kaistainen alueellinen kokoojaku, joka liittyy idässä Matinkyläntiehen ja lännessä Kalastajantiehen. Nuottaniementien nopeusrajoitus on 40 km/h ja keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Nuottaniementiehen liittyvät tonttikadut Nokkalanpuisto kaavamuutosalueen pohjoispuolella ja Itäinen rantatie eteläpuolella. Ne ovat vähäliikenteisiä pientaloaluetta palvelevia tonttikatuja, joilta on yhteys alueen muuhun tonttikatuverkkoon. Nopeusrajoitus tonttikaduilla on 30 km/h. Nuottaniementien ja tonttikatujen väliset liittymät ovat valo-ohjaamattomia.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Nuottaniementien molemmin puolin kulkee yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet, joista kadun luoteispuoleinen reitti on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti. Kaakkoispuoleinen reitti muuttuu jalkakäytäväksi suunnittelualan pohjoispuolella

Nokkalanpuiston liittymän jälkeen ja sitä pitkin on yhteys Nuottaniementien alittavaan alikulkukäytävään.

Itäisen rantatien itäreunaan on toteutettu jalkakäytävä. Nokkalanpuisto-kadulla pyöräily ja jalankulku kulkevat ajoradalla. Nokkalanpuiston päästä on yhteys merenrannassa kulkevalle rantaraitille.



Kuva: Suunnittelualan sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuuotosalue on rakentumaton eikä se tuota liikennettä. Nykyisessä asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p) korttelin etelä- ja itäreunaan. Ajo kortteliin on mahdollista Itäiseltä rantatieltä tai Nokkalanpuisto-kadulta ja Nuottaniementielle on merkitty asemakaavassa liittymäkielto. Suunnittelualueen pohjoisreunaan Nokkalanpuiston katualuetta vasten on merkitty kapea Nokkalanaukio-niminen kapea katuaukio, joka ei ole toteutunut. Suunnittelualueeseen rajautuu yleinen pysäköintialue (LP), jolle on toteutettu nykytilanteessa 12 yleistä pysäköintipaikkaa. Osa pysäköintipaikoista on varattu vierisen päiväkodin saattoliikenteelle 15 minuutin aikarajoituksella päiväaikaan.

2.13.4 Joukkoliikenne

Suunnittelualuetta lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Nuottaniementiellä Nokkalanpuiston liittymän pohjoispuolella. Niillä liikennöi syksyllä 2022 linjat 531 (Tiistilä-Matinkylä-Olari-Espoon keskus-Jorvi) ja 531B (Tiistilä-Matinkylä-Olari). Lisäksi pysäkeillä liikennöi lähibussilinja 138 (Matinkylä-Nuottaniemi-Matinkallio).

Matinkylän metroasema ja bussiterminaali sijaitsevat noin 1,4 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue sijoittuu pääosin vehreälle pientaloalueelle ja on korttelialueiden ympäröimä. Luoteessa Nuottaniementien länsipuolella kortteleiden välinen Nuottakunnanpuisto on aluetta lähinnä sijaitseva viheralue.

Asemakaava-alue on metsäistä rakentumatonta korttelialuetta ja se on jaettavissa kahteen luonnonoloiltaan toisistaan erottuvaan osaan. Alueen pohjois- ja keskiosa on varttunutta sekametsää ja eteläosa entistä pihamaata, jonka puusto on pääosin nuorehkoa. Eteläosassa ylispuina on muutama järeä mänty ja koivu ja muu puusto on runsaan kymmenen metrin korkuista vaahteraa, koivua ja matalampia pihlajia.

Keskiosan kuusivaltainen lehtomainen kangasmetsä on aluskasvillisuudeltaan paikoitellen kulunutta ja metsässä on havaittu merkkejä leikkien aiheuttamasta kulutuksesta, kuten majanrakentelusta. Alueen keskiosasta on tunnistettu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Asemakaavoituksen yhteydessä kaava-alueelta on laadittu luontolausunto (2021) ja liito-oravaselvitys (2020). Alueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain suojaamia luontotyyppejä, eikä uhanalaisia luontotyyppejä. Alueella ei ole todettu muita uhanalaisia lajeja kuin liito-orava.

Alueen kasvilajisto on selvitysten perusteella tavanomaista, kulttuurivaikutteisten kangasmetsien lajistoa. Uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai muita huomionarvoisia kasvilajeja ei ole todettu. Pihamailta levinneitä puutarhakasveja on runsaasti, mutta haitalliseksi luokiteltuja vieraslajeja alueella ei ole havaittu.

Eri-ikäistä lahoppua on metsän keskiosissa sen verran, että alue voisi sopia lahokaviosammalen kasvupaikaksi. Lajin itujuväsryhmiä etsittiin vuoden 2021 luontolausunnon yhteydessä sopivilta lahopuilta, mutta itujuväsia ei tavattu. Suurin osa lahoppuusta on arvioitu liian tuoreeksi soveltuakseen lahokaviosammalen kasvualustaksi.

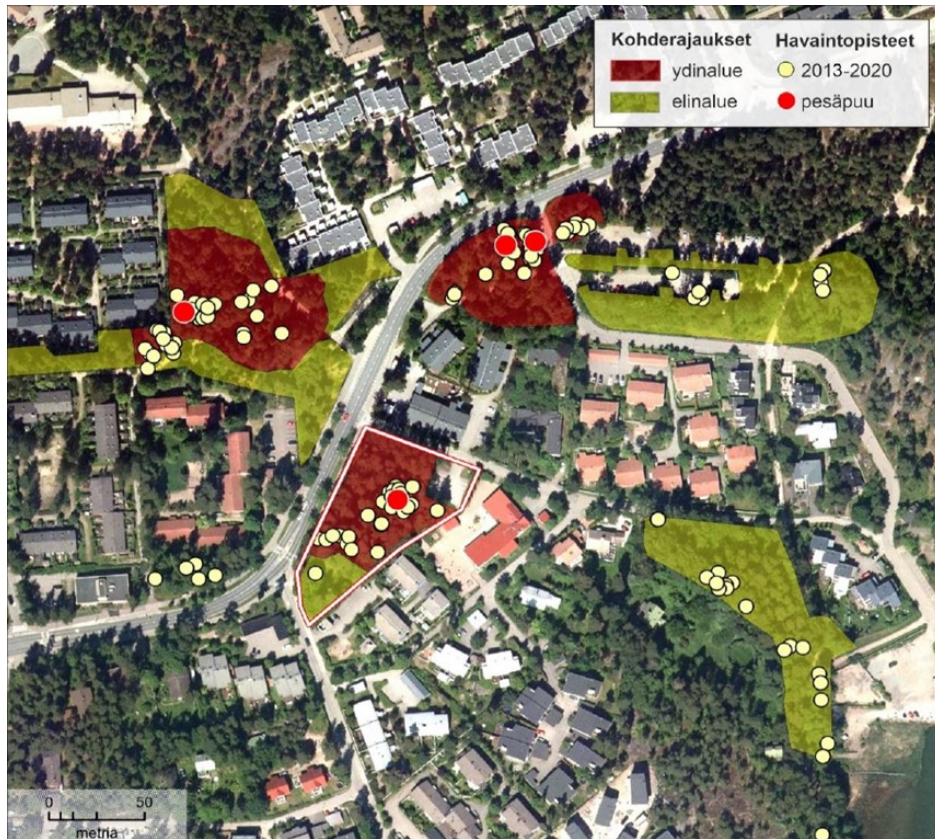
Kaavamuutosalueen etelä- ja länsireunassa kasvaa maisemallisesti merkittäviä mäntyjä. Alueella on asemakaavoituksen valmistelun yhteydessä tehty puustokatselmus ja muutoksensietokyvyltään suotuisan puuston säilymismahdollisuudet on huomioitu viitesuunnitelman valmistelussa.

2.15 Suojelukohteet

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäänöksiä, rakennussuojelu- tai ympäristönsuojelukohteita.

Nokkalan alueella on laajemmin tarkasteltuna kolme metsäkuviota, joilta on löydetty liito-oravan käyttämiä pesäpuita eli lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Yksi pesäpuista on kaava-alueen pohjoisosassa kasvava hyväkuntoinen kolohaapa. Kaava-alueen pohjoisosassa on aiemmissa selvityksissä rajattu liito-oravan ydinalueeksi, joka on mahdollisesti osa laajempaa verkostomaista ydinaluetta. Kaava-alueen pohjoisosassa ei liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan vuoksi sovellu rakentamiskäyttöön.

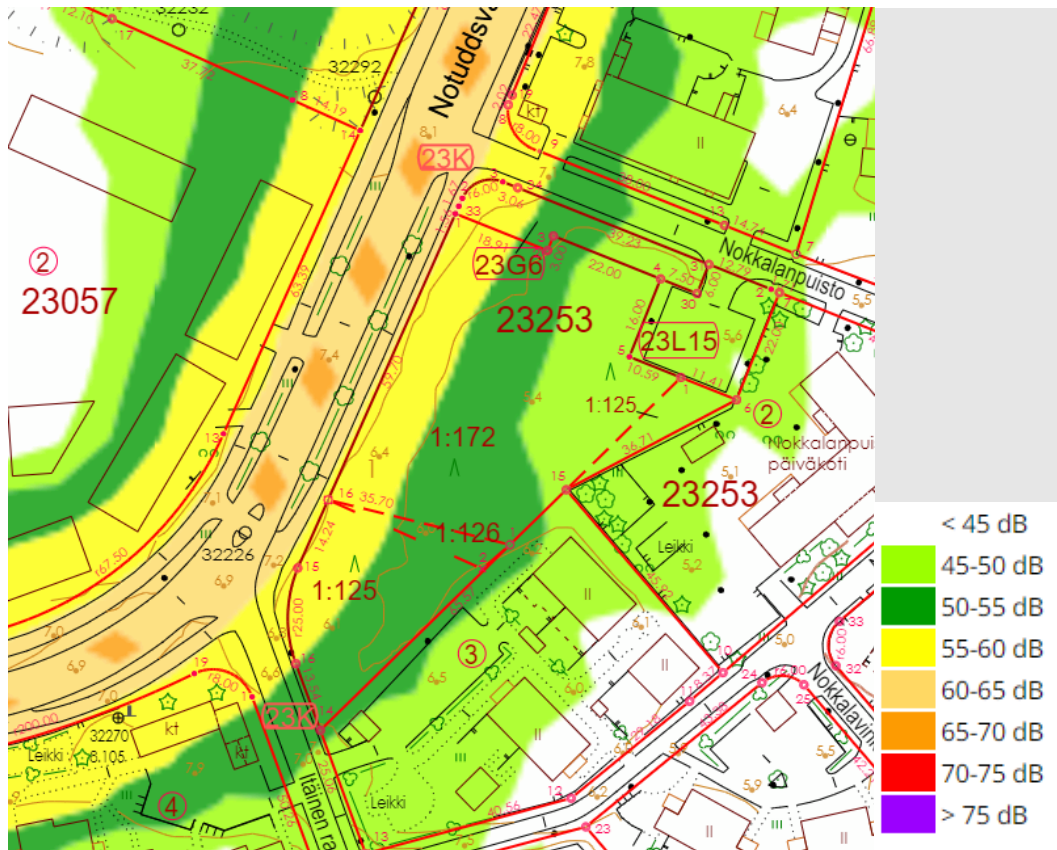
Keväällä 2020 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan alueen eteläpään rakentaminen ei todennäköisesti heikentäisi liito-oravan ydinalueen ekologista toimivuutta.



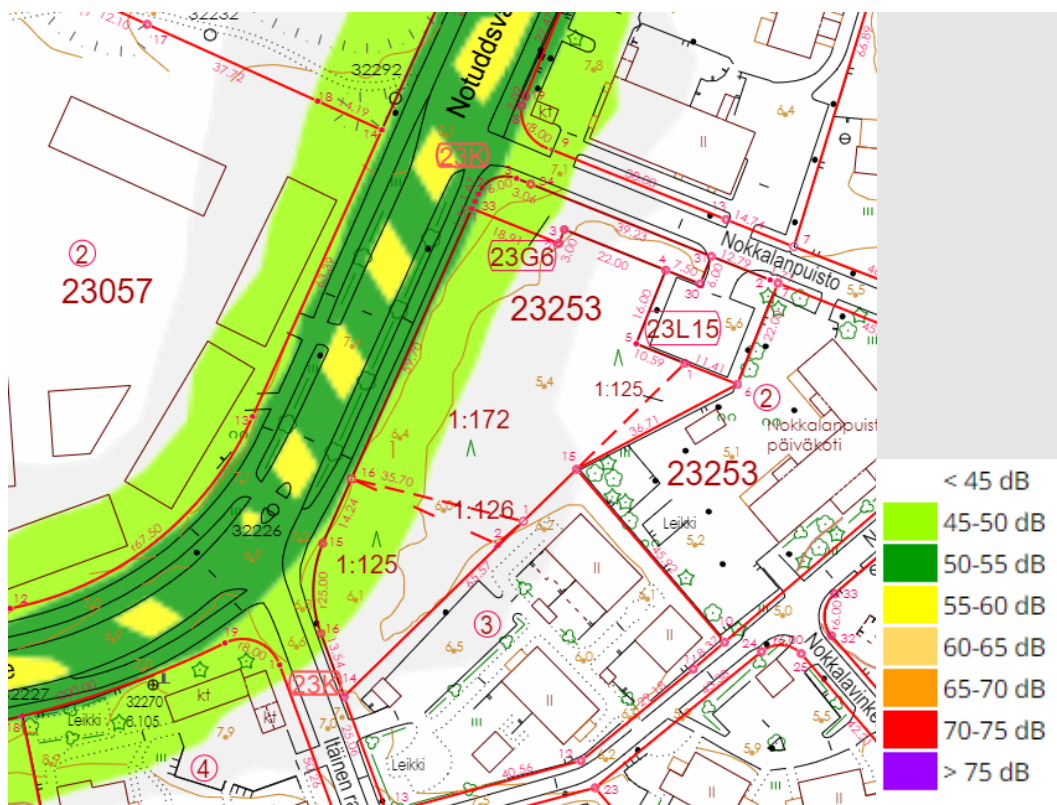
Kuva: Liito-oravan elinympäristöt, jätöslöydöt ja todetut pesäpuut Nuottaniemen alueella vuonna 2021 (kuva luontolausunnosta 2021). Lausunnon tarkastelualue on rajattu punavalkoisella viivalla. Rajaukset ja löytöpisteet ovat Espoon kaupungin luontotietojärjestelmästä vuodelta 2021. Asemakaavan muutosta valmisteltaessa lähtötietona on käytetty viimeisimpiä luontotietoja.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Nuottaniementien liikenne aiheuttaa alueelle melua. Vuonna 2017 laaditun pääkaupunkiseudun yhteisen melumallinnuksen mukaan melutaso ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB Nuottaniementien varressa, mutta suunnittelualueen itäosassa melutaso alittaa 50 desibeliä. Yöaikaan melutaso on alle 50 dB koko suunnittelualueella.



Kuva: Päiväajan liikennemeluyöhykkeet suunnittelualueella.



Kuva: Yöajan liikennemeluyöhykkeet suunnittelualueella.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen alkuperäisenä tavoitteena on ollut muuttaa rakentumaton alue asuinpientalojen korttelialueeksi maanomistajan toiveiden mukaisesti. Tavoitteena oli myös luoda mahdollisuudet kaupunkikuvaa kohentavalle rakentamiselle.

Muuttuneessa tilanteessa kaavan palattua valmisteluun tavoitteena on saada keskeneräinen kaava valmiiksi, huomioida alueen luonnonsuojelulliset arvot ja huolehtia liito-oravien suojelumerkintöjen päivittämisestä, sekä täyttää maanomistajan alkuperäisiä tavoitteita niiltä osin, kuin se liito-oravien suojelu huomioiden on mahdollista.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Yksityinen maanomistaja on yrittänyt saada tontille käyttäjää siinä onnistumatta. Maanomistajan tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkäyttöön.

Yleisenä tavoitteena on luoda mahdollisuudet kaupunkikuvaa kohentavalle rakentamiselle.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Alun perin asemakaavan muutosta on haettu 14 vuotta sitten, koska alue ei ollut rakentunut. Silloin oli ajatuksena, että asemakaavan myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy ja hoitamaton tontti siistyy. Nyt muuttuneessa tilanteessa liito-oravien suojelumääräykset saadaan päivitettyä alueella. Asuinrakentamiselle on kysyntää alueella, jolloin tontti rakentuu todennäköisesti nopeasti. Alueella on valmis kunnallistekniikka. Asemakaavaehdotus noudattaa ylempien kaavatasojen tavoitteita.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3955 m².

Kokonaiskerrosala on 400 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,29$

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee noin 1046k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 8 (asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 32 (työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksen alue on kooltaan 3955 m², josta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) osuus on 1394 m². Korttelialueelle saa rakentaa rakennuksen, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m² ja jonka tulee olla kaksikerroksinen. Korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka jokaista 70 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Autopaikat sijoitetaan p-kirjaimella osoitetulle ohjeelliselle pysäköintialueelle. Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka jokaista 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Nuottaniementieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.

Korttelialueella saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jätehuoltotiloja ja kiinteistönhoidon tiloja. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta ja tilat saa sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle. Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit suojataan siten, että missään näistä ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavrot eivät ylity.

Rakennuksessa tulee olemaan harjakatto, joka on konesaumattua peltiä. Rakennus tulee olemaan puurakenteinen ja julkisivuiltaan vaalea. Nuottaniementien varressa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,3 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella. Tontit saa aidata toista asuintonttia vastaan ja asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Piha-alueille on annettu kasvillisuutta koskevia määräyksiä. Olemassa olevaa puustoa säilytetään korttelialueen koillisosassa sekä Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteyksessä. Rakennuksen ja Nuottaniementien väliin luodaan istutettava alue. Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa. Mahdollisimman suuri osa korttelista tulee toteuttaa puustoisena.

Asemakaavan viitesuunnitelmassa on tutkittu huolellisesti maastonmuotoja ja rakentamisen sijoittelua tontille myös siten, että lähivirkistysalueen vesitasapaino säilyisi mahdollisimman muuttumattomana. Korttelialueella tulee suosia vettä

läpäisemättömiä pintoja ja suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Hulevesien viivytyksestä vettä läpäisemättömiltä pinnoilta on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen koillisosaan merkitään kaavassa lähivirkistysalue, joka on osa liito-oravien elinympäristöä ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka (VL/s). Lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologinen toiminnallisuus on turvattava. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana ja alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys etenkin Nuottaniementien suuntaan. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Tämän lisäksi lähivirkistysalueelle merkitään kaavassa alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka (sl). Alueen rajaukseen sisältyy tunnistettu liito-oravan pesäpuu, sekä sitä ympäröivät suojaa tai ravintoa tarjoavat puut.

Alueen liito-oravan elinympäristön puuston säilyttämiseksi elinvoimaisena on asemakaavan viitesuunnitelmassa tutkittu huolellisesti maastonmuotoja ja rakentamisen sijoittelua tontille niin, että lähivirkistysalueen vesitasapaino säilyisi mahdollisimman muuttumattomana. Lisäksi korttelialueen puolelle on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä ja reunavyöhykkeen muodostuksesta viheralueen suuntaan.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kortteli on mahdollista yhdistää kaukolämpöverkkoon, joka kulkee lähellä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta Itäisen rantatien alla. Vesijohto sekä jäte- ja sadevesiviemärit kulkevat myös lähellä korttelialuetta.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelualueen eteläreunaan sijoittuvaan asuinkortteliin osoitetaan ajoyhteys Itäiseltä rantatieltä. Nuottaniementiellä säilytetään nykyisen asemakaavan mukainen liittymäkielto. Suunnittelualueen pohjoisosa osoitetaan virkistysalueeksi, jolle ei osoiteta ajoneuvoliikenteen yhteyksiä.

Kaavamuutosalueen laskennallinen liikennetuotos on noin 10 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kun huomioidaan nykyisen asemakaavan mahdollistaman liike- ja toimistorakennusten korttelin tuottama laskennallinen liikennetuotos, vähentää asemakaavamuutos liikennettä alueella. Nuottaniementien liikennemäärän on arvioitu kasvavan alueen yleisen maankäytön tiivistymisen myötä noin 3 100 ajoneuvoon vuorokaudessa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Nuottaniementiellä säilyy yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet ja Itäisellä rantatiellä nykyinen jalkakäytävä. Nykyisessä asemakaavassa Nokkalanpuisto-kadun varteen osoitettu kapea Nokkalanaukio liitetään osaksi virkistysaluetta, koska aukiota ei ole toteutettu ja alueella sijaitsee liito-oravan ydinalue. Jalankulku ja pyöräily kulkee Nokkalanpuisto-kadulla nykytilanteen mukaisesti ajoradalla.

Asemakaavamuutosaluetta vastapäätä, Nuottaniementien luoteispuolella sijaitsevaa korttelia 23057 koskeneessa Nuotanvetäjä-aseamakaavassa tarkasteltiin Nuottaniementien varressa sijaitsevan pyöräilyn pääreitit kehittämisedellytyksiä. Nuottaniementien katualuetta levennettiin kyseisessä kaavamuutoksessa niin, että kadun luoteispuoleinen jalankulku- ja pyörätie olisi mahdollista toteuttaa kulkumuodot eroteltuna, jolloin se vastaisi paremmin pääreitit laatutasoa. Reitin kehittäminen edellyttäisi kuitenkin muutoksia myös muiden kortteleiden kohdalla. Nyt käsiteltävässä Nuottaniemi II -aseamakaavamuutoksessa ei esitetä muutoksia katualueen rajoihin.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Uuteen asuinkortteliin osoitetaan ajoyhteys Itäiseltä rantatieltä ja korttelin autopaikat sijoitetaan korttelin eteläreunaan asemakaavassa p-kirjaimella osoitetulle alueelle. Nuottaniementieltä ei sallita tonttiliittymiä kortteliin, mutta viitesuunnitelmassa on esitetty jalankulkuyhteydet asunnoille suoraan Nuottaniementien jalkakäytävältä.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään yksi autopaikka 70 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa autopaikkoja vaaditaan yhteensä kuusi kappaletta, joista neljä on sijoitettu autokatokseen.

Polkupyöräpaikkoja vaaditaan vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden eli yhteensä vähintään 13 pyöräpaikkaa. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Viitesuunnitelmassa pyöräpaikat on osoitettu autokatoksen yhteyteen korttelin yhteiseen pyörävarastoon. Pyörän säilytystiloja on mahdollista toteuttaa myös asuntokohtaisesti.

Asemakaava-alueelle ei ole esitetty yleistä pysäköintiä. Osa korttelin autopaikoista on mahdollista varata vieraspysäköinnin käyttöön. Lisäksi vieraspysäköintiä palvelee Nokkalanpuisto-kadun varressa sijaitseva yleinen pysäköintialue sekä nykyiset ajorata-pysäköintipaikat Itäisellä rantatiellä suunnittelualan eteläpuolella. Aiemmassa, korttelia 23057 koskeneessa Nuotanvetäjä-kaavamuutoksessa Nuottaniementien ka-tualue mitoitettiin siten, että korttelin kohdalle olisi mahdollista toteuttaa yhteensä noin kuusi autopaikkaa pysäköintitaskuihin. Niiden toteutuksesta ei ole kuitenkaan laadittu tarkempia suunnitelmia.

4.4.4 Joukkoliikenne

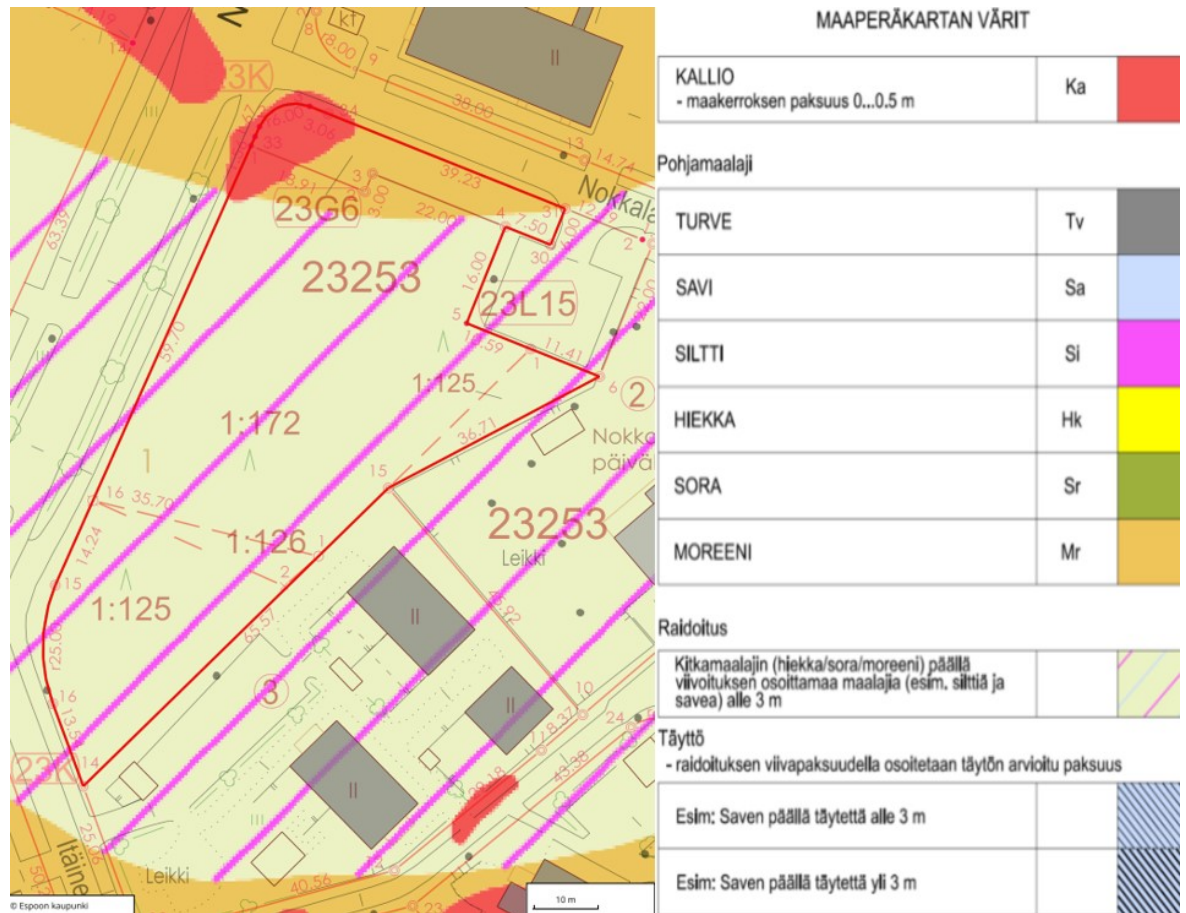
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Nuottaniementiellä säilyy bussiliikenne ja lähimmät pysäkit sijaitsevat noin 100 metrin etäisyydellä uudesta asuinkorttelista. Matinkylän metroasema sijaitsee noin 1,4 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

4.4.5 Esteettömyys

Kulkuyhteydet kaduilta kortteliin on suunniteltu esteettömiksi. Korttelin sisäisiä ratkaisuja tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavoitettavan alueen maaperä on etelä- ja keskiosissa moreenia, jonka päällä on alle kolme metriä silttiä. Alueen koillisreunassa nykyisen kaavan mukaisen torialueen kohdalla maaperä on moreenia. Aivan kaava-alueen pohjoisimmassa nurkassa, Nuottaniementien ja Nokkalanpuiston risteyksessä on noin 190m² kokoinen alue, jossa maaperä on kalliota. Koko alueella rakennettavuusluokitus on 2, eli normaalisti rakennettava.



Kuva: ote maaperä- ja rakennettavuusluokituskartasta, sekä maaperäkartan selite. Alueen rakennettavuusluokitus on 2: normaalisti rakennettava.

4.6 Luonnonympäristö

Piha-alueille on annettu kasvillisuutta koskevia määräyksiä. Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteysalueen tuntumassa korttelin lounaisosassa kasvaa varttuneita mäntyjä, joilla on merkitystä Nuottaniementien vehreän miljööön ja kaupunkikuvan kannalta. Männyt ja niiden kasvuolosuhteet tulee turvata. Nuottaniementien varressa rakennus on sijoitettu hieman kauemmas katualueesta, jolloin rakennuksen edustalle muodostuu pienet istutettavat sisäänkäyntipiha ja tontin sisäinen kulkuyhteys. Korttelin koillisivulle on osoitettu puustoisena reunavyöhykkeenä kehitettävä alueen osa, jonka tavoitteena on muodostaa lähivirkistysalueena säilyvälle metsälle uusi kestävä ja kaupunkikuvallisesti luonteva reunavyöhyke. Vyöhyke tulee toteuttaa säästämällä ja hyödyntämällä olevaa hyväkuntoista ja elinvoimaista puustoa, jota tarvittaessa tuetaan täydennysistutuksella. Säilytettävät alueet, mukaan lukien puuston juuristoalueet, tulee suojata työmaa-aikana eikä niitä saa käyttää työmaa-alueina.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelu-alueina tai pysäköintiin, on istutettava. Mahdollisimman suuri osa korttelista tulee toteuttaa puustoisena. Olemassa olevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää ja lisäksi

tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus.

Alueen liito-oravan elinympäristön puuston säilyttämiseksi elinvoimaisena on asemakaavan viitesuunnitelmassa tutkittu huolellisesti maastonmuotoja ja rakentamisen sijoittelua. Korttelialueen puolelle on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

4.7 Suojelukohteet

Metsäalue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka, on osoitettu merkinnällä ja määräyksellä VL/s. Lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologinen toiminnallisuus on turvattava. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana ja alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys etenkin Nuottaniementien suuntaan. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. VL/s-alueella sijaitseva alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikka, on osoitettu merkinnällä ja määräyksellä sl.

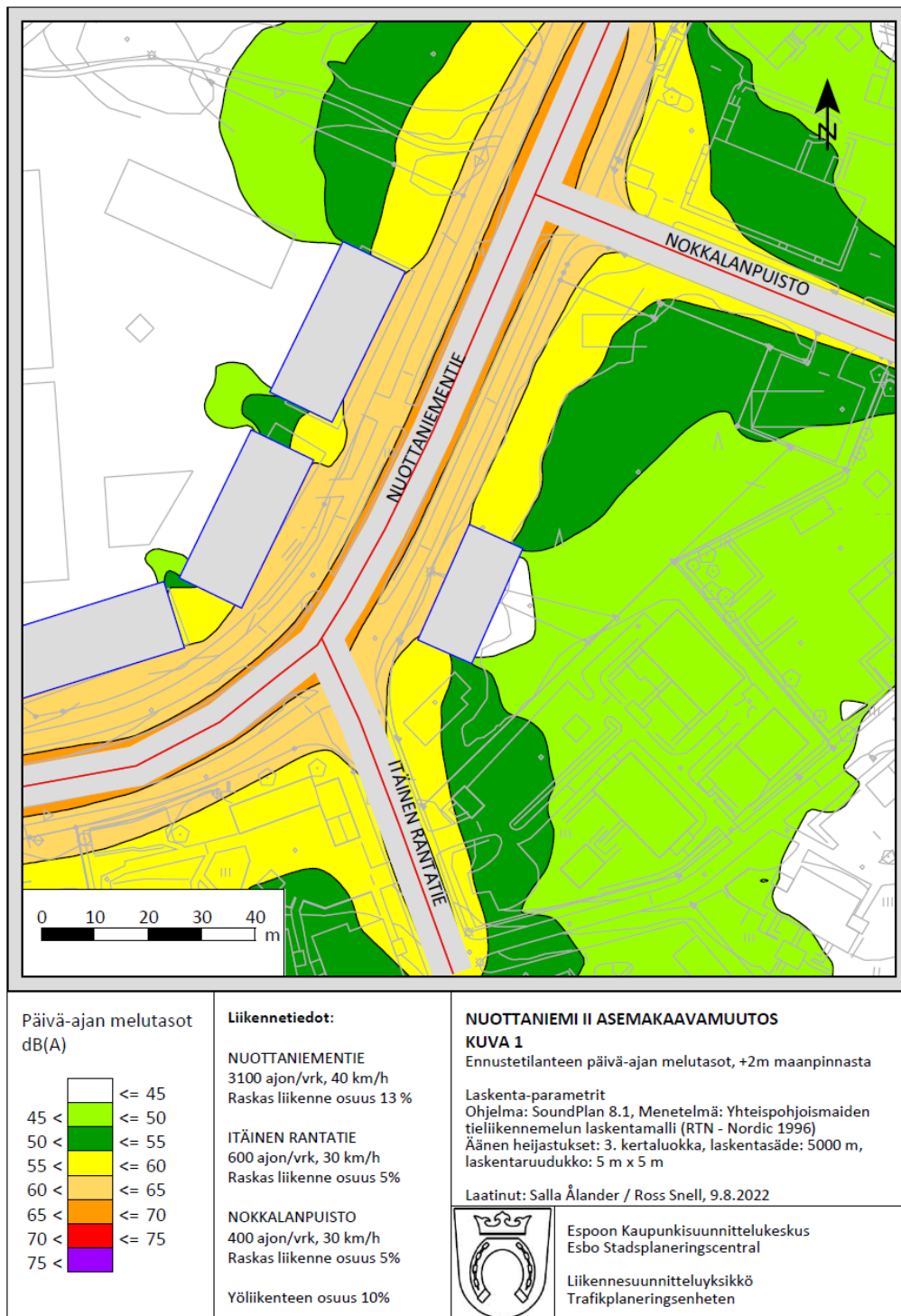
4.8 Ympäristön häiriötekijät

Nuottaniementien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua ja päästöjä. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu melumallinnus (Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2022), jossa on huomioitu kaava-alueelle suunniteltu uusi rakennus sekä Nuottaniementien liikenne-ennuste noin 3 100 ajon./vrk.

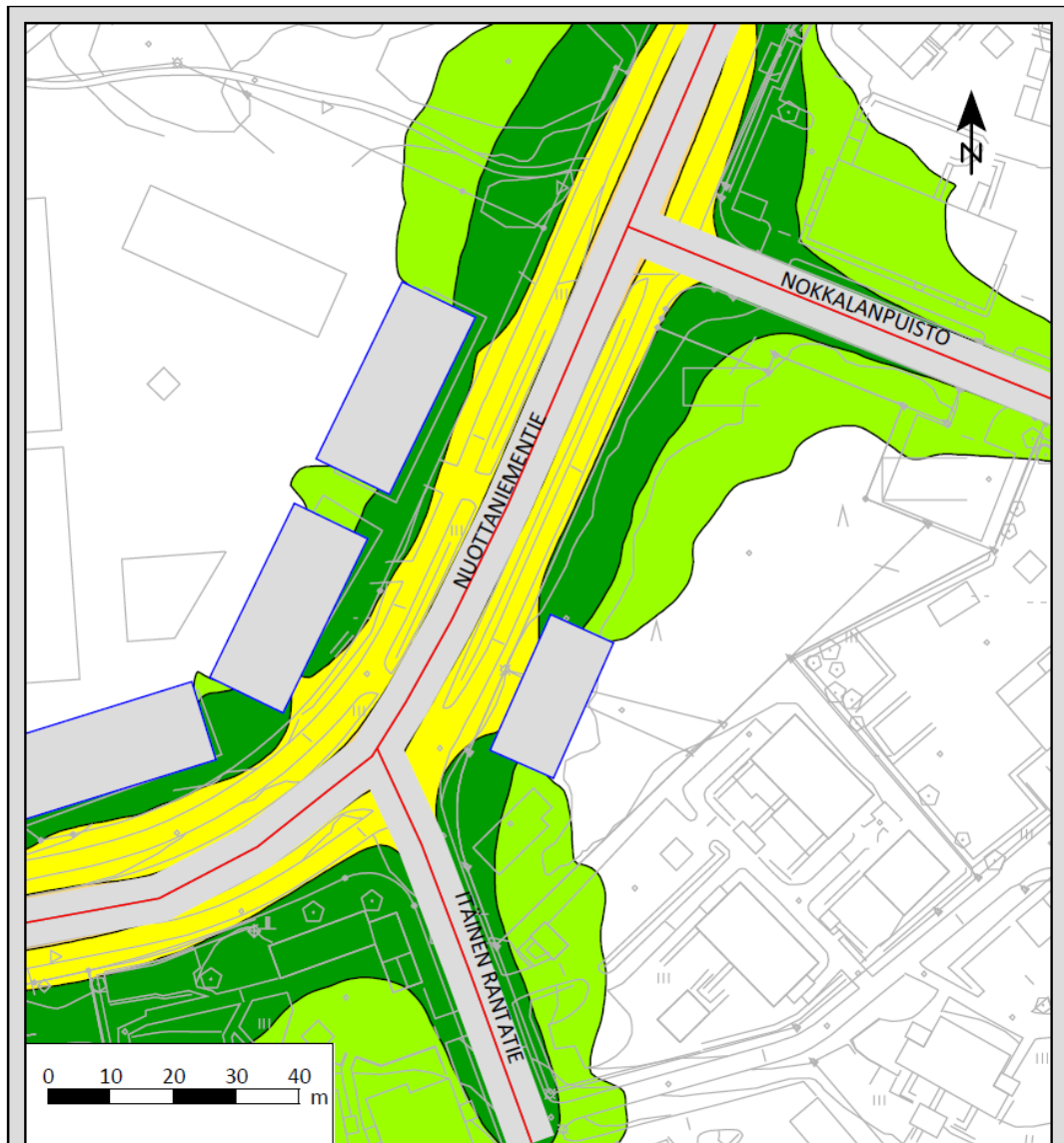
Melumallinnuksen mukaan melutaso on Nuottaniementien varressa päivällä yli 60 dB ja yöllä 50–60 dB. Kadun varteen sijoitettava rakennus suojaa kuitenkin korttelin itäosaa tehokkaasti melulta. Rakennuksen itäpuolella melutaso on päivä- ja yöaikaan alle 45 dB, eli ulko-oleskelualueille annetut ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä täyttyvät. Asemakaavassa on määrätty, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen ja viitesuunnitelmassa ne on osoitettu rakennuksen itäpuolelle. Melumallinnuksessa ei ole huomioitu viitesuunnitelman mukaista autokatosta ja varastorakennusta. Jos ne toteutetaan melua suojaavana rakenteena, paranee piha-alueiden melutilanne entisestään.

Asemakaavassa on lisäksi määrätty, että oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Meluolosuhteiden takia Nuottaniementien puolelle sijoitettavat parvekkeet tai terassit on lasitettava, jos ne on tarkoitettu oleskelua varten. Pihan puolella lasittaminen ei ole melun kannalta välttämätöntä.

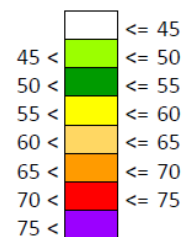
Asuinrakennusten sisätiloissa melun ohjearvot ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Melumallinnuksen mukaan rakennuksen julkisivuun kohdistuva melu on suurimmillaan 60 dB päivällä ja 54 dB yöllä. Sisätilojen ohjearvojen saavuttamiseksi julkisivujen ääneneristävyyden on siis oltava vähintään 25 desibeliä. Tämä saavutetaan tavanomaisin rakentein, joten julkisivujen ääneneristävyydelle ei anneta asemakaavassa erikseen määräystä.



Kuva: Päiväajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa.



Yö-ajan melutasot
dB(A)



Liikennetiedot:

NUOTTANIEMENTIE
3100 ajon/vrk, 40 km/h
Raskas liikenne osuus 13 %

ITÄINEN RANTATIE
600 ajon/vrk, 30 km/h
Raskas liikenne osuus 5 %

NOKKALANPUISTO
400 ajon/vrk, 30 km/h
Raskas liikenne osuus 5 %

Yöliikenteen osuus 10 %

NUOTTANIEMI II ASEMAKAAVAMUUTOS

KUVA 1

Ennustetilanteen yö-ajan melutasot, +2m maanpinnasta

Laskenta-parametrit

Ohjelma: SoundPlan 8.1, Menetelmä: Yhteispohjoismaiden

tieliikennemelun laskentamalli (RTN - Nordic 1996)

Äänen heijastukset: 3. kertaluokka, laskentasäde: 5000 m,
laskentaruudukko: 5 m x 5 m

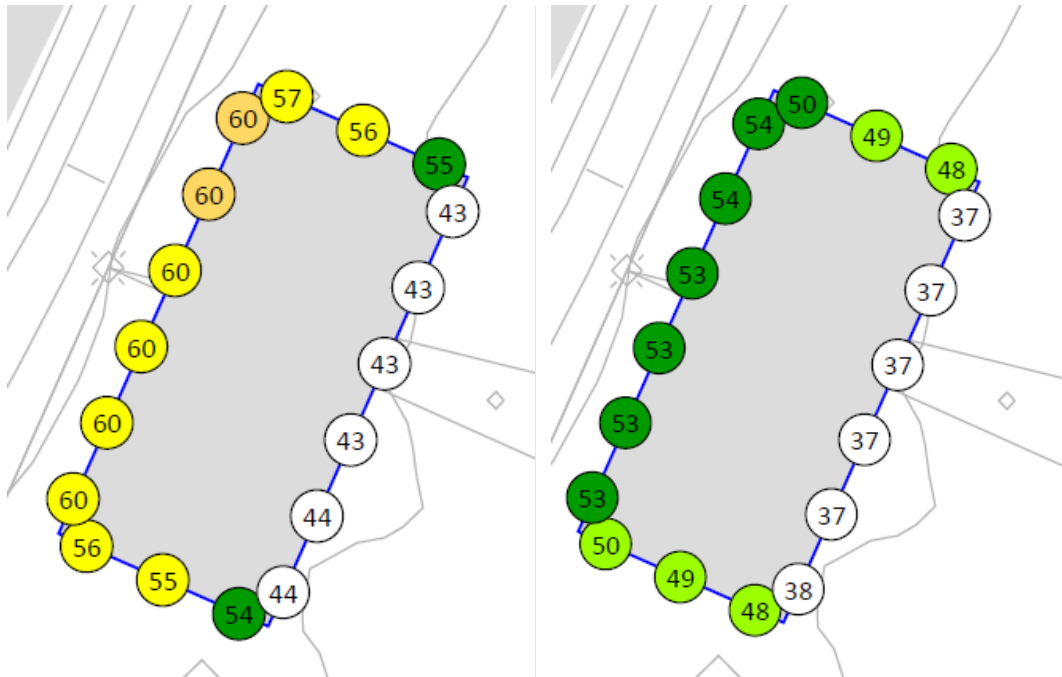
Laatinut: Salla Ålander / Ross Snell, 9.8.2022



Espoon Kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo Stadsplaneringscentral

Liikennesuunnitteluyksikkö
Trafikplaneringsenheten

Kuva: Yöajan meluvyöhykkeet ennustetilanteessa.



Kuva: Julkisivuun kohdistuva suurin melutaso päivällä ja yöllä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitsee virkistysalue, jolla melutaso ylittää ohjearvon 55 dB. Virkistysalue on kuitenkin tarkoitettu ensisijaisesti liito-oravan suojelua varten eikä sille sijoiteta oleskelualueita tai muita puistotoimintoja. Tästä syystä virkistysalueelle ei esitetä melun suojausta.

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSU:n minimi- ja suosituksetäisyyksiä asumiselle. Kadun liikennemäärän ollessa 5 000 ajon./vrk asumisen suosituksetäisyys on 10 metriä ajoradan reunasta ja minimietäisyyttä ei ole annettu. Nuottaniementien liikenne-ennuste on 3 100 ajon./vrk ja uuden asuinrakennuksen etäisyys on noin 10 metriä ajoradan reunasta. Asuntopihat ja leikkialue sijoittuvat korttelialueen itäreunaan etäälle päästölähteestä. Kaavamuutoksen mukainen ratkaisu täyttää siis ilmanlaadulle annetut suositukset eikä asemakaavassa anneta erikseen määräyksiä koskien ilmanlaatua.

4.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksen myötä torialueen nimi **Nokkalanaukio - Nokkalaplatsen** poistuu.

Edellisessä vaiheessa asemakaavan muutoksen ruotsinkielinen nimi oli **Notudd II** jo 1980-luvulla nimeämisessä sattuneesta virheestä johtuen. Muuttuneessa tilanteessa ruotsinkielinen nimi korjataan ja asemakaavan muutoksen nimeksi tulee **Nuottaniemi II – Notudden II**.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvalle lähivirkistysalueelle (VL/s) tulee nimeksi **Nokkalanpuisto - Nokkalaparken**.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Korttelialueen rakentamisen myötä alueelle tulee laskennallisesti noin 8 asukasta. Alueen tuoma vähäinen asukasmäärä ei lisää merkittävästi liikenteen määrää eikä palvelun tuottamistarpeita. Asemakaavan muuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, luontoon ja maisemaan.

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maaperään, veteen tai ilmastoon. Suuri osa kaava-alueesta jää metsäiseen nykytilaan.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Tunnetut liito-oravien elinympäristöt ja lisääntymis- tai levähdyspaikat on huomioitu asemakaavan valmistelussa ja selvitysaineiston perusteella voidaan todeta, että nykyisin metsäisen rakentumattoman korttelin metsäala ja liito-oravan elinalue supistuu jonkin verran. Kuitenkin selvitysten perusteella on arvioitu, että eteläisen alueen rakentaminen ei heikennä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologista toimivuutta. Valmistelussa on huomioitu myös muut tiedossa olevat maankäytön muutos-hankkeet ja arvioitu, että kokonaisvaikutus ei olisi merkittävä.

Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa koko kaavamuutosalue on kaavoitettu liike- ja toimistorakentamiselle. Jos alueella rakennettaisiin voimassa olevan kaavan mukaisesti, luultavasti kaikki tai lähes kaikki puut kaadettaisiin kaava-alueelta. Kaavamuutoksella turvataan liito-oravien suojelu, vaikka metsä supistuukin jonkin verran.

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

Asemakaavamuutoksen myötä alueelta poistuu liike- ja toimistorakennusoikeutta. Mahdollisuus parempaan palveluntarjontaan ja monipuolisempaan yhdyskuntarakenteeseen poistuu alueelta. Alueen olemassa oleva palveluntarjonta pysyy ennallaan.

Liike- ja toimistorakentamisen tilalle tulee hieman asuinrakentamista sekä liito-oravan takia suojeltua aluetta.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen järjestämiseen. Kun huomioidaan nykyisen asemakaavan mukainen liike- ja toimistorakentaminen, kaavamuutos pienentää laskennallista liikennetuotosta alueella.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää tai jopa eheyttää ja parantaa kaupunkikuvaa. Alueen rakentaminen suunnitellaan niin, että se tyyliltään sopii rakennettuun ympäristöön. Kaava-alueen länsireunassa Nuottaniementien ja Itäisen rantatien risteyksen lähellä säilytetään isoja mäntyjä tärkeänä osana kaupunkikuvaa. Alueen katukuvaan ei tule merkittäviä muutoksia. Liito-oravien suojelun vuoksi metsää ja vehreyttä säilyy alueella enemmän, kuin voimassa olevan kaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa.

Päiväkodin viereinen osa alueesta pysyy metsäisenä ja näkymä päiväkodin suunnalta Nuottaniementielle katsoessa pysyy vehreänä. Alueella rakennetaan, mutta rakennustyömaa ei ulotu aivan päiväkodin viereen eikä häiritse päiväkodin toimintoja yhtä paljon, kuin voimassa olevan kaavan toteutuessa.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma. Suunnitelmassa on tutkittu rakennuksen sijoittamista tontille ja maisemaan, rakennuksen julkisivuja, alueen maanpinnan korkoja ja

rakentamisen suhdetta niihin, hulevesiratkaisuja, sekä säilytettäviä puita ja metsää. Toteuttamista ohjaa myös kaavamääräykset.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavamuutosalueen rakentamisessa noudatetaan alueelle laadittua viitesuunnitelmaa. Rakentamista valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskus, joka myös ohjaa mahdollisia muutostöitä.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi 7.3.2011 asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 21.3.- 19.4.2011.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 21.3.- 19.4.2011.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi mielipide, jonka lisäksi kaupungin tonttiyksikkö sekä kaupunkimittaus antoi kannanottonsa.

Asemakaavamerkintöihin sekä -määräyksiin tehtiin useampia muutoksia ja lisäyksiä.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 02.04.2013 – 02.05.2013.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot ja kannanotot saatiin Fortum Espoo Distribution Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä tonttiyksiköltä.

Fortumilla ei ole huomautettavaa sähköjakeluverkon osalta. HSY toteaa lausunnonaan, että tontin vieressä kulkevan vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin kapasiteetti riittää asemakaavan muutosesityksessä esitetyn rakennusoikeuden tarpeisiin. Pelastuslaitos otti kantaa osoitteiden selkeyteen. Osoitteen tulee vastata tonttiliittymän osoittamaa kohtaa. Tonttiyksiköllä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön.

Vuonna 2013 kaavamuutos edellytti maankäytösopimusta.

Asemakaavamerkintöihin sekä -määräyksiin tehtiin tarkistus melunsuojausmerkinnän osalta.

7.2.3 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin luonteeltaan sellaisia muutoksia, että se oli syytä asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 28.11.-27.12.2022.

7.2.4 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Asemakaavan muutosehdotuksen ollessa uudelleen nähtävillä saatiin viisi lausuntoa ja yksi muistutus.

Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Fortum Power and Heat Oy:llä on kaukolämpöverkko alueella ja on mahdollista liittää alueelle rakennettavat rakennukset kaukolämpöön. Caruna Espoo Oy lausui, että kaavan mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia kaapeleita. HSY lausui, että alueen yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi

ja asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Johtotietojen mukaan kaava-alueella sijaitsee yksityinen jäteveden tonttiviemäri, mutta HSY:llä ei ole tietoa, kenen se on tai onko se edes käytössä. Ennen rakentamista kiinteistön omistajan tulee selvittää tarve mahdolliselle johdon uudelleen järjestelylle.

Uudenmaan ELY-keskus huomautti, että asemakaavan muutosehdotuksen kaavakarttaan merkityn VL/s-merkinnän lisäksi kaava-alueella sijaitseva liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka tulee osoittaa sl-merkinnällä ja asianmukaisella kaavamääräyksellä. Lisääntymis- tai levähdyspaikan sl-rajaukseen tulee sisällyttää kolopuun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat suoja- ja ravintoa tarjoavat muut puut.

ELY-keskus yhtyy kaavamutosehdotuksen yhteydessä tehtyjen liito-oravaselvityksen (Keiron 2020) ja luontolausunnon (Enviro 2021) johtopäätöksiin. Itään Nokkalanpuistoon liito-oravayhteys on arvioitu heikoksi ja sitä on syytä pyrkiä vahvistamaan.

ELY-keskuksen lausunnon ja ELY-keskuksen kanssa aiheesta pidetyn kokouksen perusteella kaavamerkintöihin- ja määräyksiin tehtiin muutoksia. Kaavakartassa VL/s-merkintä säilytettiin lähivirkistysalueella ja sen lisäksi alueella tunnistetun liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan ympärille tehtiin raja- ja säteellä kolopuusta sl-merkinnällä. VL/s-alueen määräystä muokattiin sopimaan yhteen uuden sl-alueen määräyksen kanssa.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Muistutuksen kirjoittaja pitää tärkeänä liito-oravan ja muiden luontoarvojen huomioimista. Muistutuksen kirjoittaja painotti, että rakentamisen tulisi sijoittua pienelle tontille kaava-alueen eteläpäähän ja metsikköä tulisi säästää lasten leikkikarikoituksiin. Kaavaehdotuksessa suurin osa kaavamuutosalueesta jää metsikköiseksi VL/s-alueeksi ja rakentaminen sijoittuu tontin eteläpäähän.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen saatiin yksi kannanotto. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksella ei ollut tässä kaavoituksen vaiheessa huomautettavaa. Rakennusvaiheessa tulee pohtia, merkitäänkö osoite pääsisäänkäynnin vai tontille ajon mukaan.

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

- Juha Riihelä, Inaro, arkkitehti
- Arianna Scotoni, Inaro, maisema-arkkitehti
- Anna-Kaisa Aalto, Inaro, maisema-arkkitehti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Emma Kiukas, asemakaavainsinööri (huhtikuu 2022 saakka)
- Anni Malila, asemakaavainsinööri (kesäkuu 2022 alkaen)
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Mari Soini, maisema-arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekjy = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
24.10.2008		Kaavoitushakemus saapui
07.03.2011	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
21.03.2011-19.04.2011		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30§)
13.03.2013	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
02.04.2013-02.05.2013		Kaavaehdotus nähtävillä
12.06.2013	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
9.11.2022	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville
28.11.2022-27.12.2022		Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä
10.5.2023	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

