



Asianumero 420/10.02.03/2023

Aluenumero 117901

Yölinnuntie

Asemakaavan muutos

50. kaupunginosa Lintuvaara

Osa korttelia 50338

Muodostuu uusi kortteli 50346

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 117900

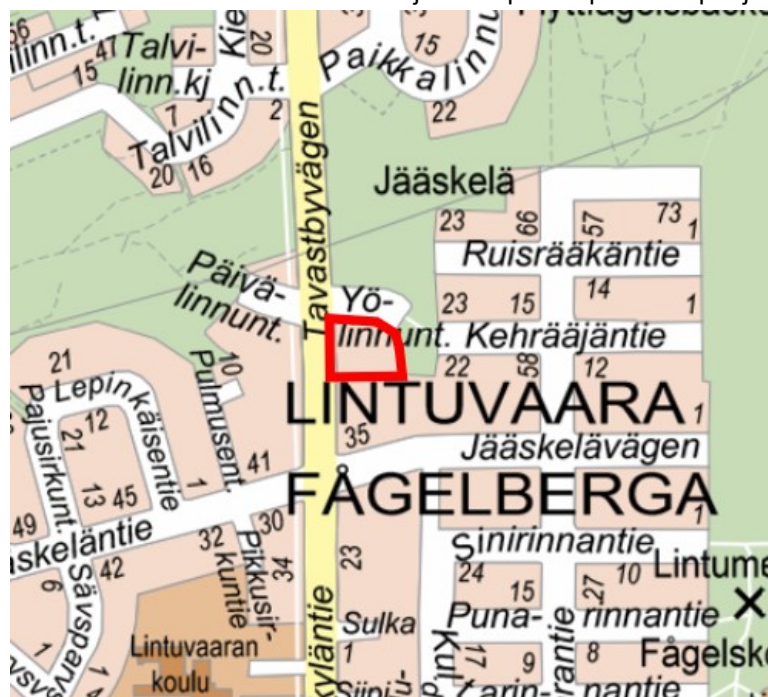
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 5469.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lintuvaarassa Yölinnuntien varressa korttelin 50338 pohjoisosassa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupungin maaomaisuutta hallinnoiva taho, tonttiyksikkö, 7.2.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin Internet-sivuilla ja kiinteistöjen omistajille lähetytyllä 24.3.2023 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Sari Metsälä

Puh. 046 877 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	6
2.1	Maakuntakaava	6
2.2	Yleiskaava	7
2.3	Asemakaava	7
2.4	Rakennusjärjestys	9
2.5	Tonttijako	9
2.6	Rakennuskiellot	9
2.7	Pohjakartta	9
2.8	Maanomistus	9
2.9	Maaperä	9
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset	10
2.11	Rakennettu ympäristö	10
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	10
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	10
2.11.3	Yhdyskuntatekninen huolto	10
2.12	Liikenne	10
2.13	Luonnonolosuhteet	11
2.14	Suojelukohteet	11
2.15	Ympäristön häiriötekijät	11
3	Asemakaavan tavoitteet	11
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	11
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	11
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	12
4.1	Mitoitus	12
4.2	Maankäyttö	12
4.2.1	Korttelialueet	12
4.2.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	13
4.2.3	Yhdyskuntatekninen huolto	13
4.3	Liikenne	13
4.4	Maaperä ja rakennettavuus	14
4.5	Luonnonympäristö	14
4.6	Suojelukohteet	14
4.7	Ympäristön häiriötekijät	14
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	14
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
5.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	14
5.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15

5.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	15
6	Asemakaavan toteutus.....	15
6.1	Rakentamisaikataulu	15
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	15
6.3	Sopimukset.....	15
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	15
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	15
7.1.1	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	16
7.2	Kaavaehdotus.....	16
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	16
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	16
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	16
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	16
7.5	Käsittelyvaiheet	17

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Yölinnuntie ja 117901.

1 Tiivistelmä

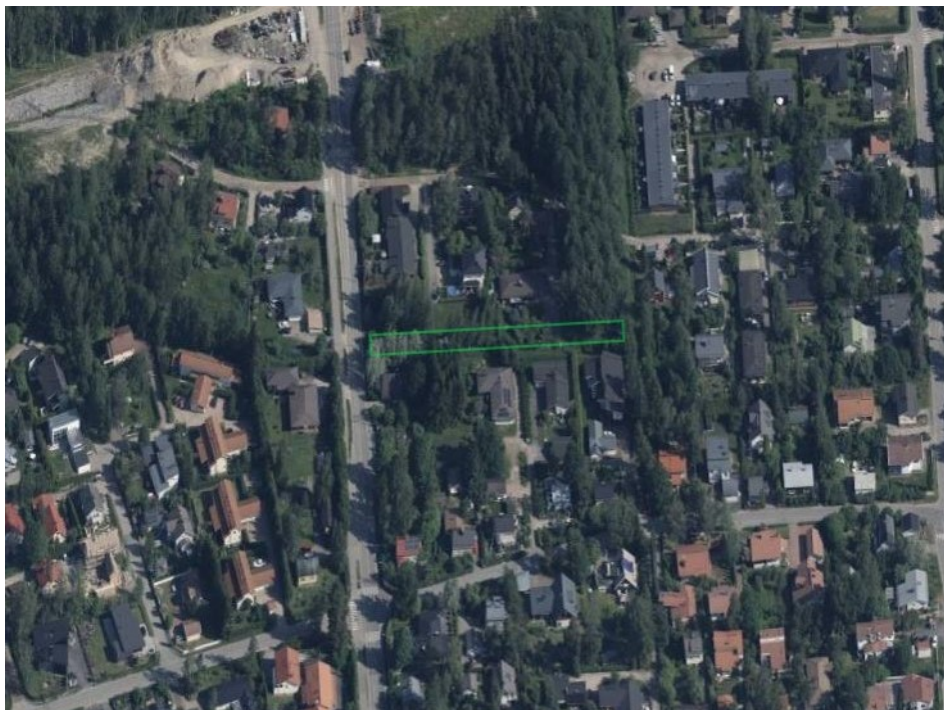
1.1 Alueen nykytila

Kaavamuutosalueen vehreä kortteli sijaitsee Lintuvaarassa Yölinnuntien varressa. Varsinainen muutoksen kohde on korttelin 50338 keskellä sijaitseva Espoon kaupungin omistama kapea kaistale kiinteistöä 49-452-2-1276, jolla kasvaa puita ja pensaita sekä kulkee avo-oja.

Korttelialue on pientaloaluetta, jolle Jääskelän asemakaava on vahvistunut vuonna 2022. Rakentaminen alueella on toteutunut eri vuosikymmeninä 1940-luvulta 2010-lukuun.

Korttelin läpi virtaava avo-oja on osa Jääskelänojaa, joka on Monikonpuron sivu-uoma. Jääskelänoja on osin kivikkoinen ja mutkittava, muutaman sentin syvyinen kirkasvetinen havumetsävyöhykkeen latvapuro.

Alueen pohjoispuolella oleva tonttikatu, Yölinnuntie on nykyisin kapeahko hiekkatie, jonka päästä on jalankulku ja pyörätieyhteys Kehräjäntielle Yölinnunpuiston läpi.



Kuva: Viistoilmakuvassa kaavamuutosalueen kapea Espoon kaupungin omistama kaistale kiinteistöä 49-452-2-1276.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaavamuutos on vähäinen ja teknisuonteinen. Sen tavoitteena selkeyttää korttelin 50338 pohjoisosan tonttijakoa ja sen myötä tonttien lohkomistoimituksia. Myös

korttelin keskelle suunniteltu yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen ja huolto sujuvoituu.

Kaavamuutoksella korttelin 50338 keskellä sijaitseva Espoon kaupungin omistama kapea maakaistale muutetaan korttelialueesta (AO) virkistysalueeksi (VL). Koska kapea VL-kaistale jakaa korttelin 50338 kahteen osaan, osoitetaan korttelin pohjoisosaan uusi korttelinumero 50346. Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan. Hulevesimääräyksen tekstimuoto on päivitetty nykyisin käytössä olevan kaavamääräyksen muotoon. Maanalaisen johdon merkinnän tekstiin tuli tarkennusta HSY:n lausunnon perusteella.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8430 m². Kokonaiskerrosala noin 1935 k-m². Aluetehokkuus e=0,25. Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus pienenee noin 170 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

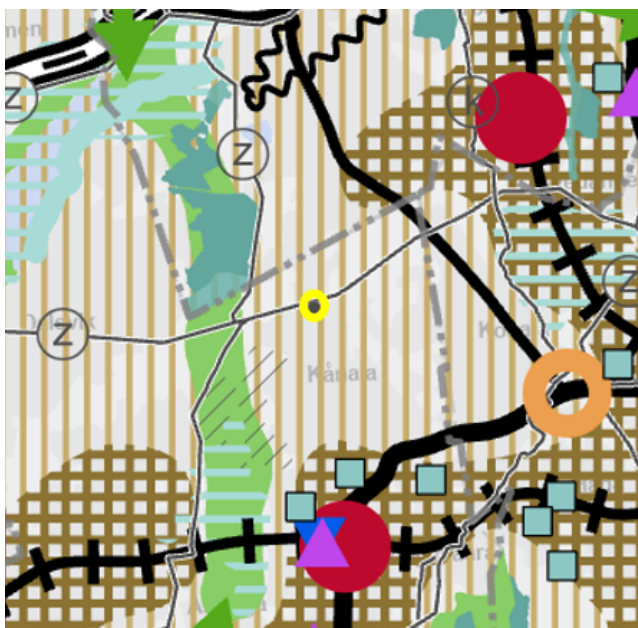
Asemakaavan muutosta on 7.2.2023 hakenut kaavamuutosalueen omistaja, Espoon kaupunki. MRA 30§:n mukainen kuuleminen on järjestetty osallisille lähetetyllä 24.3.2023 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

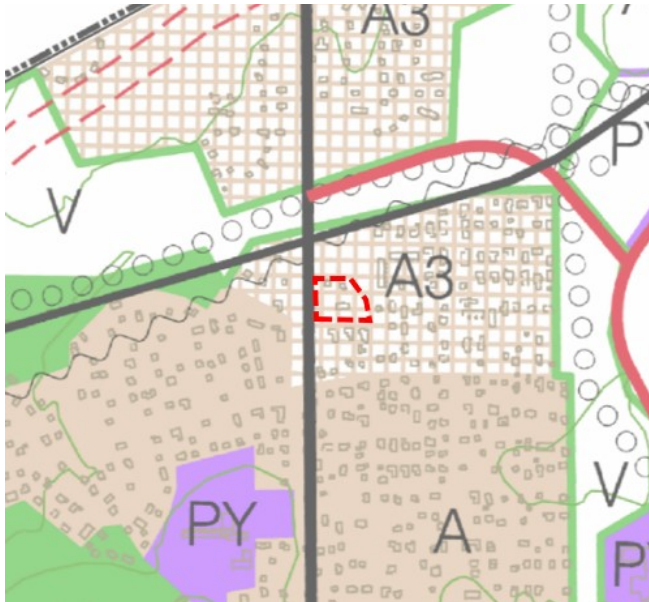
Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jonka läheisyydessä, pohjoispuolella kulkee 110 Kv:n voimajohtolinja.

2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu voimassa olevan Espoon eteläosien yleiskaavan asuntoalueelle.

2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Jääskelä asemakaava (lainvoimainen 17.8.2022). Kortteli 50338 on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla tehokkuusluku on $e=0.25$ ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Korttelin pohjoisosassa on kahden kiinteistön alueelle osoitettu kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue (sk), jolla

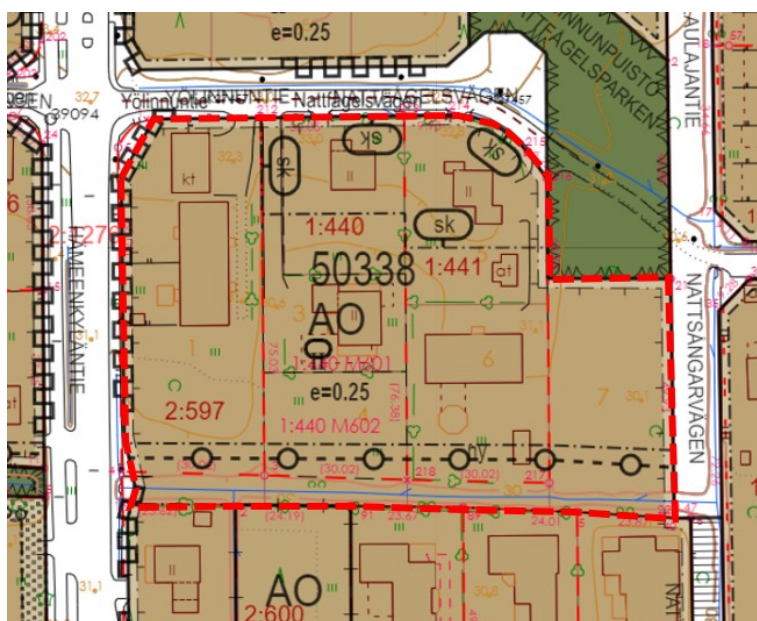
rakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Korttelin keskellä, kaavamuuosalueen eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla ny-merkinnällä varustettu johtosymboli ilmoittaa johdon likimääräisen sijainnin. Johdon tarkka sijainti on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Johdon mahdollinen siirto on toteutettava yhteistyössä johdon omistajan kanssa. Siirron jälkeen vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen. Ajoliittymiskielto on kaavassa osoitettu pääosaan korttelin Hämeenkylläntiehen rajoittuvalla rajalle.

Autopaikkoja korttelissa on rakennettava 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.

Pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita varten saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi 15 % kaavaan merkitystä kerrosalasta. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Hämeenkylläntiehen rajoittuvien tonttien oleskelupihat tulee suojata liikennemelua vastaan rakentein tai sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Päivällä melutaso ei saa ylittää yli 55 dB ja yöllä 50 dB.

Hulevesien viivyttämisestä on määräys, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.



Ote Espoon ajantasa-asemakaavasta.

2.4 Rakennusjärjestys

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

2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto. Tilakiinteistöjä asemakaavan mukaisen korttelialueen sisällä.

2.7 Pohjakartta

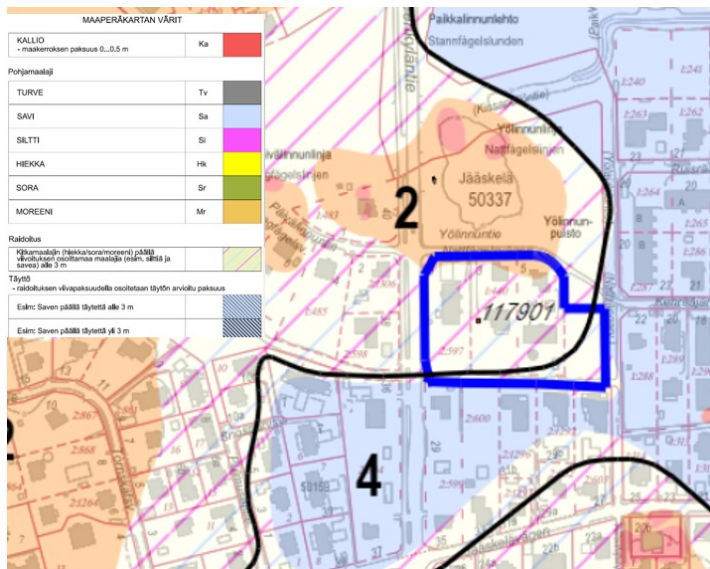
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä tai osakeyhtiön omistuksessa. Kaapea kaistale alueen eteläosassa on Espoon kaupungin omistuksessa kuten myös ympäröivät katu- ja virkistysalueet.

2.9 Maaperä

Maaperä kaavamuutosalueella on siltin ja saven peittämää moreenia, rakennettavuusluokitus on pääosin 2 (normaalisti rakennettava).



Ote Espoon maaperäkartasta.

2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämistä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

117900 Jääskelä-kaavan laadinnan yhteydessä on tehty alustava kunnallistekniikan yleissuunnitelma koko kaava-alueelle. Suunnitelmat tarkentuvat rakennussuunnittelu- vaiheessa. Rakentamisaikataulusta ei ole vielä tietoa.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Pohjois-Lintuvaaran aluetta määrittää vehreät erillispientalokorttelit sekä niitä rajaavat asuntokadut. Alueella on myös kaavan mukaisia virkistys- ja suojaviheralueita. Aluetta halkoo 110 kV:n voimajohtolinja.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Pohjois-Lintuvaaran alueen rakentuminen on tapahtunut pitkän ajan kuluessa ja sen yleisilme on vaihteleva. Rakennusten kerrosluvut, suuntaukset, kattomuodot, materiaalit ja värit vaihtelevat, yhdistävänä tekijänä toimii vehreiden pihojen runsas kasvillisuus.

2.11.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.12 Liikenne

Alueen pohjoispuolella oleva tonttikatu, Yölinnuntie on nykyisin kapeahko hiekkatie, jonka päästä on jalankulku- ja pyörätieyhteys Kehrääjäntielle Yölinnunpuiston läpi. Alueen itäpuolelle on asemakaavoitettu pohjois-eteläsuuntainen Yölaulajantie, joka jatkuu etelään jalankulku- ja pyörätienä, Yölaulajanpolkuna. Yölaulajantietä ja -polkua ei ole vielä toteutettu. Alueen länsipuolella on kokoojakatu Hämeenkyläntie, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja tulevaisuuden liikenne-ennusteen noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hämeenkyläntien länsireunassa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi Hämeenkyläntiellä kulkee muutama bussilinja.

2.13 Luonnonolosuhteet

Kaavamuutosalueen kiinteistöt ovat kasvillisuudeltaan vehreitä ja pihapiirit hoidettuja. Korttelin itäreunalla on pieni lehtipuuvaltainen metsikkö. Maaperä on siltin ja saven peittämää moreenia, rakennettavuusluokitus on 2 (normaalisti rakennettava). Alueen korkeusasemat vaihtelevat noin pohjoisosan +30 m:stä eteläosan +33 m:iin merenpinnan yläpuolella. Alueen eteläosassa kulkee ajo-oja, joka on osa Jääskelänojan puroomaa. Avo-ojaa reunustaa rehevä kasvillisuus.

2.14 Suojelukohteet

Jääskelän kaava-alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Jääskelän pientaloalueen rakennusinvestointi / Espoon Kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, asema-kaavayksikkö 16.4.2021).

Rakennusten arvottamisessa arvokkaimpaan luokkaan 1 tunnistettiin neljä kriteerit täyttävää rakennusta. Nämä rakennukset ovat säilyttäneet lähes täysin alkuperäisen luonteensa rakennustavan ja palstajaon säilymisen myötä ja ovat siten hyviä kokonaisvaltaisia esimerkkejä aikakautensa ja paikallisesta rakennetusta ympäristöstä. Alueen hyvin säilyneet rakennukset ovat pääosin erillään toisistaan täydennysrakentamisen seurauksesta, eivätkä siksi muodosta keskenään suurempia yhtenäisiä aluekokonaisuuksia. Arvotuksen yhteydessä tunnistettuihin aluekokonaisuuksiin hyväksyttiin kahden, tai useamman rakennuksen muodostamat kokonaisuudet, joita tunnistettiin yhteensä viisi kappaletta.

Yksi tunnistetuista aluekokonaisuuksista sijaitsee tämän kaavamuutosalueen pohjoisosassa Yölinnuntien varressa. Tälle alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue (sk), jolla rakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Hämeenkylläntien liikenne aiheuttaa kadun varren kiinteistöille liikennemelua.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaava-aluetta kehitetään pientaloalueena.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on selkeyttää korttelin 50338 pohjoisosassa laadittavaa tonttijakoa ja sen myötä tonttien lohkomistoimituksia. Myös korttelin keskelle suunniteltujen yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen ja huolto sujuvoituu.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8430 m².

Kokonaiskerrosala on noin 1935 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,25$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee noin 170 k-m².

4.2 Maankäyttö

Kaavamuutos on vähäinen ja teknisluonteinen. Sen tavoitteena selkeyttää korttelin 50338 pohjoisosassa laadittavaa tonttijakoa ja sen myötä tonttien lohkomistoimituksia. Myös korttelin keskelle suunniteltu yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen ja huolto sujuvoituu.

4.2.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksella korttelin 50338 keskellä sijaitseva Espoon kaupungin omistama kapea maakaistale muutetaan korttelialueesta (AO) virkistysalueeksi (VL). Koska kapea VL-kaistale jakaa korttelin 50338 kahteen osaan, osoitetaan korttelin pohjoisosaan uusi korttelinumero 50346. Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan. Hulevesimääräyksen tekstimuoto on päivitetty nykyisin käytössä olevan kaavamääräyksen muotoon.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavassa annetaan alueelle uusi korttelinumero 50346. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.25$. Suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi (II). Korttelin pohjoisosassa on kahden kiinteistön alueelle osoitettu kaupunki-/kyläkuvallisesti tärkeä alue (sk), jolla rakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Korttelialueen eteläosassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla ny-johtosymboli ilmoittaa johdon likimääräisen sijainnin. Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Mahdollinen johtojen siirto on toteutettava yhteistyössä niiden omistajien kanssa. Siirron jälkeen vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen. Ajoliittymiskielto on kaavassa osoitettu pääosaan korttelin Hämeenkylläntiehen rajoittuvalle rajalle.

Autopaikkoja korttelissa on rakennettava 2 ap / asunto. Jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m², autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.

Pihavarastoja, autotalleja ja viherhuoneita varten saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi 15 % kaavaan merkitystä kerrosalasta. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Hämeenkyläntiehen rajoittuvien tonttien oleskelupihat tulee suojata liikennemelua vastaan rakentein tai sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Päivällä melutaso ei saa ylittää yli 55 dB ja yöllä 50 dB.

Hulevesien viivyttämisestä on tekstimuodoltaan hieman päivitetty määräys, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Lisäksi määräykseen on lisätty lause, että hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella, mikä mahdollistaa korttelialueen hulevesien johtaminen VL-alueen avo-ojaan viivytyksen jälkeen.

4.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Lähevirkistysalue (VL) osoitetaan kaavamuutosalueen eteläosaan. Alueelle on mahdollista sijoittaa kunnallistekniikkaa. Alueella oleva avo-oja toimii tulvareittinä ja muodostaa osan Jääskelänojan purouomaa.

4.2.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalue on liitettävissä olemassa olevan ja päivitettävän kunnallistekniikan piiriin. Jääskelä-kaavan laadinnan yhteydessä on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma koko kaava-alueelle. Suunnitelmat tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakentamisaikataulusta ei ole vielä tietoa.

4.3 Liikenne

Kaavamuutos ei vaikuta alueen liikennejärjestelyihin. Asuinkorttelin pysäköinti on osoitettu kortteliin.

Jääskelän asemakaavoituksen yhteydessä alueen pohjoispuolella olevalle Yölinnuntielle on suunniteltu yleisiä autopaikkoja ja kadun päähän kääntöpaikka, joita ei ole vielä toteutettu. Kääntöpaikalta on jalankulku- ja pyörätieyhteys Yölaulajantielle Yölinnuntien läpi. Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva Yölaulajantie on uusi vielä rakentamaton pohjois - eteläsuuntainen tonttikatu, jonka jatkuu etelään jalankulku- ja pyörätieyhteytenä, Yölaulajanpolkuna. Kaavamuutosalueen länsipuolella olevalla Hämeenkyläntiellä on mahdollistettu bussien liikennöinti myös tulevaisuudessa. Hämeenkyläntien jalankulku- ja pyöräliikennejärjestelyitä voidaan parantaa esimerkiksi

toteuttamalla Hämeenkylässä itäreunaan jalkakäytävä ja erottelemalla jalankulku ja pyöräily toisistaan kadun länsireunassa.

4.4 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä kaavamuutosalueella on siltin ja saven peittämää moreenia, rakennettavuusluokitus on pääosin 2 (normaalisti rakennettava).

4.5 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole merkittäviä luontoarvoja tai luonnonympäristöä. Lähivirkistysalueella säilyy avo-oja, joka on osa luonnontilaisen kaltaisen Jääskelänojan puuomaa.

4.6 Suojelukohteet

Jääskelän kaava-alueella on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Jääskelän pientaloalueen rakennusinventointi). Selvityksen perusteella kaavaan on lisätty korttelin pohjoisosaan merkintä kaupunkikuvallisesti tärkeästä alueen osasta (sk), joiden uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Hämeenkylläntien liikenne aiheuttaa liikennemelua alueelle. Tonteilla, jotka rajoittuvat kyseiseen katuun, on huomioitava liikennemelu. Oleskelupihat on sijoitettava siten, että ulko-oleskelualueiden melutasojen ohjearvot täyttyvät. Hämeenkylläntien itäpuolelle on tutkittu täydennysrakentamisen ja meluidoin toteutettavaa ratkaisua, jonka avulla oleskelupihat saadaan sijoitettua melukatveeseen.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos on vähäinen ja teknisluonteinen. Sen tavoitteena selkeyttää korttelin tonttijakoa ja sen myötä tonttien lohkomistoimituksia ja rakennusluvan hakemista. Myös kaavamuutosalueen eteläosaan suunniteltu yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen ja huolto sujuvoituu.

5.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kapea kaistale viheraluetta korttelien keskellä mahdollistaa paikallisen ekologisen yhteyden säilymisen itä-länsisuuntaisesti pientaloalueen läpi. Itäisen korttelireunan rakentaminen pienentää nykyistä metsikköä hieman.

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

Kaavamuutosalueen suunniteltu yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen ja huolto sujuvoituu, kun alueelle osoitetaan kapea viherkaistele maanalaisten johtovarauksen eteläpuolelle, kahden korttelin väliin. Kaavamuutoksella ei juurikaan muuta vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen.

5.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Korttelialueen keskellä sijaitseva, korttelia jakava viheralue säilyy vehreänä. Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen toteutuminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Toteutumisen aikataulusta vastaa maanomistaja.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamisohjeet löytyvät kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Asuinkortteliin ei ole laadittu erillistä kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaa. Kunnallistekniikan rakentamista ohjaa kaupunkitekniikan keskus.

6.3 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä, voidaan MRL 63.2 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty kiinteistöille lähetetyllä 20.3.2023 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 18.4.2023 mennessä.

7.1.1 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Määräaikaan mennessä saatiin yksi mielipide, jonka mukaan kaavamuutosta pidetään myönteisenä ja pyydettiin huomioimaan salaojavesien ohjautuminen alueen avo-ojaan. Lisäksi valmistelija sai kaksi puhelua ko. kaavan alueelta 31.3.2023. Puheluiden perusteella kaavamuutos on toivottu.

Kiinteistöjen hulevesien viivytys kuuluu kiinteistöjen omistajille. Kaavamääräyksen mukaan hulevesiä saa viivytyksen jälkeen hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Jääskelä -kaavan laadinnan yhteydessä on tehty alustava kunnallistekniikan yleissuunnitelma koko kaava-alueelle. Suunnitelmat tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakentamisaikataulusta ei ole vielä tietoa.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.-29.5.2023.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Saatiin kaksi lausuntoa.

Caruna Espoo Oy esitti lausunnossaan, että kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia sähkönjakeluun ja että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

HSY lausunnossa esitti maanalaisen johtomerkinnän tekstin tarkennusta. Merkinnän lause ”Johdon tarkka sijainti on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä” muutettiin lausunnon johdosta kuulumaan: ”Johdon tarkka sijainti, johdon siirtämisen edellytykset ja johdon uuden sijainnin vaatima tilavaraus on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä”.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut


- Sari Metsälä, asemakaavainsinööri
- Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö (liikenne)
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
7.2.2023		Kaavoitushakemus saapui
20.3.2023	ksj	Kuulemiskirje
3.-18.4.2023		MRA 30 §:n mukainen kuuleminen
2.5.2023	ksj	Kaavaehdotus nähtäville
15.-29.5.2023	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä

/b	Ksl, muutettu Nähtävillä MRA 27 §	<i>Sari Metsälä</i>	15.-29.5.2023
/a	Ksj (Kaavaehdotus) Kuultu kirjeellä MRA 30 §	<i>Torsti Hokkanen</i>	2.5.2023 3.-18.4.2023
420/2023	Ksj	<i>Torsti Hokkanen</i>	20.3.2023
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 117901	Piir.nro 7469
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 420/10.02.03/2023
Yölinnuntie Asemakaavan muutos		Piirtäjä SM	Päiväys 2.5.2023
		Suunnittelija ME	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Sari Metsälä

Sari Metsälä

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja