

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 59

§ 59

**Niipperinniitty, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 714800, 81. kaupunginosa Niipperi, 82. kaupunginosa Perusmäki ja 85. kaupunginosa Kalajärvi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leppäsyryjä Hugo  
Ehrnrooth Essi  
Vuorinen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Niipperinniityn asemakaavoituksen pohjaksi

1.1  
Kaupunkirakenne ja palvelut

Alueesta suunnitellaan viihtyisää ja luonnonläheistä pientaloaluetta olevaan rakenteeseen tukeutuen ja sitä täydentäen.

Rakentamisen suunniteltu tehokkuus on pääosin noin  $e=0,15-0,25$ . Kaupunkirakenteen keskisimmällä kohdalla tutkitaan rakentamisen tehokkuutta noin  $e=0,25-0,35$ .

Alueelle suunnitellaan pienimuotoisia lähipalveluita, mukaan lukien päiväkotit. Päiväkodin suunniteltu mitoitus on noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamiseen varatuille korttelialueille sallitaan pienimuotoisten työ-, palvelu- ja liiketilöiden toteuttaminen.

1.2  
Kaupunkikuva ja kulttuurihistoria

Uudet rakennukset muodostavat läheisen peltomaiseman suuntaan pääosin hillityn ja matalan siluetin. Tavoitteena on avata näkymälinjoja korttelialueiden sisältä kohti peltomaisemaa.

Uusi maankäyttö ja rakentaminen suunnitellaan alueen kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Alueen arkeologisen ja rakennetun ympäristön kulttuuriperinnön arvot selvitetään kaavoituksen aikana. Kulttuurihistorialliselta arvoltaan merkittävät kohteet pyritään suojelemaan asemakaavassa.

1.3

## Viherympäristö ja luonto

Luontoarvojen kannalta keskeisimmät alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle suunnitellaan laadukas virkistysalueiden ja -yhteyksien verkosto.

Uusilla kortteleilla korostuu luonnonläheinen ilme ja alkuperäisen metsäpohjan ja puuston säilyttäminen. Uudet virkistysalueet sijoittuvat nykyisille peltoalueille. Niitä kehitetään metsäisten ekologisten yhteysalueiden vastakohtana puoliavoimina, osin niitty pintaisina vyöhykkeinä, säilyttäen näkymälinjat kohti kaava-alueen lounaisreunan laajoja peltomaisemia.

### 1.4 Liikenne

Tavoitteena on hyödyntää olevaa tieverkkoa parantaen ja täydentäen sitä tarvittaessa.

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukaisen Kalajärvi-Viiskorpi välin joukkoliikenteen runkoyhteyden tilavaraukset tutkitaan runkobussiin perustuen.

### 1.5 Kestävä pientaloalue

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla ilmastoviisasta pientaloaluetta.

Ilmastovaikutusten kannalta keskeisiä suunnittelun lähtökohtia ovat ekologisten yhteyksien ja luontoarvojen turvaaminen, hiilinielujen ja hiilen sidonnan huomioiminen, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn edellytysten parantaminen alueella sekä hiilitehokkaat rakennusmateriaalit ja -energiaratkaisut.

2  
järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Päätöskohta 1.3 muutettaneen seuraavaan muotoon: Luontoarvojen kannalta keskeisimmät alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle suunnitellaan laadukas virkistysalueiden ja -yhteyksien verkosto LISÄYS, joka tukeutuu luontoselvityksessä esitettyihin suosituksiin ja ainakin seuraavien arvokohteiden luontoarvojen turvaamiseen sekä suojaamiseen rakentamiselta varmistaen myös kohteiden vaatimat suojavyöhykkeet sekä niiden välinen kytkeytyneisyys: Myllypuron lehtokorpilaakson luonnonsuojelualue, Myllypuron arvokas virtavesi, Örkki-suon-Pitkäkorven maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys, Taka-Niipperin lehtokorpi (LuonTo-ohjelman selvitysosion kohde). LISÄYS PÄÄTTY. Perustelut: Alueella on huomattavia jo tunnistettuja luontoarvoja, jotka on perusteltua mainita jo suunnittelun tässä vaiheessa.”

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Kohtaan 1.4 Liikenne Muotoillaan toinen kappale uudelleen seuraavasti: Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, henkilöautoilulle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan ja Järvisen kannatetut muutosehdotukset hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni Särkijärven.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä päätöskohtien lisäyksillä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Niipperinniityn asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Kaupunkirakenne ja palvelut

Alueesta suunnitellaan viihtyisää ja luonnonläheistä pientaloaluetta olevaan rakenteeseen tukeutuen ja sitä täydentäen.

Rakentamisen suunniteltu tehokkuus on pääosin noin  $e=0,15-0,25$ . Kaupunkirakenteen keskisimmällä kohdalla tutkitaan rakentamisen tehokkuutta noin  $e=0,25-0,35$ .

Alueelle suunnitellaan pienimuotoisia lähipalveluita, mukaan lukien päiväkotit. Päiväkodin suunniteltu mitoitus on noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamiseen varatuille korttelialueille sallitaan pienimuotoisten työ-, palvelu- ja liiketilojen toteuttaminen.

1.2

Kaupunkikuva ja kulttuurihistoria

Uudet rakennukset muodostavat läheisen peltomaiseman suuntaan pääosin hillityn ja matalan siluetin. Tavoitteena on avata näkymälinjoja korttelialueiden sisältä kohti peltomaisemaa.

Uusi maankäyttö ja rakentaminen suunnitellaan alueen kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Alueen arkeologisen ja rakennetun ympäristön kulttuuriperinnön arvot selvitetään kaavoituksen aikana.

Kulttuurihistorialliselta arvoltaan merkittävät kohteet pyritään suojelemaan asemakaavassa.

1.3

Viherympäristö ja luonto

Luontoarvojen kannalta keskeisimmät alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle suunnitellaan laadukas virkistysalueiden ja -yhteyksien verkosto, joka tukeutuu luontoselvityksessä esitettyihin suosituksiin ja ainakin seuraavien arvokohteiden luontoarvojen

turvaamiseen sekä suojaamiseen rakentamiselta varmistuen myös kohteiden vaatimat suojavyöhykkeet sekä niiden välinen kytkeytyneisyys: Myllypuron lehtokorpilaakson luonnonsuojelualue, Myllypuron arvokas virtavesi, Örkkisuon-Pitkäkorven maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys, Taka-Niipperin lehtokorpi (LuonTo-ohjelman selvitysosion kohde).

Uusilla kortteleilla korostuu luonnonläheinen ilme ja alkuperäisen metsäpohjan ja puuston säilyttäminen. Uudet virkistysalueet sijoittuvat nykyisille peltoalueille. Niitä kehitetään metsäisten ekologisten yhteysalueiden vastakohtana puoliavoimina, osin niittyntaisina vyöhykkeinä, säilyttäen näkymälinjat kohti kaava-alueen lounaisreunan laajoja peltomaisemia.

#### 1.4

##### Liikenne

Tavoitteena on hyödyntää olevaa tieverkkoa parantaen ja täydentäen sitä tarvittaessa.

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, henkilöautoilulle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukaisen Kalajärvi-Viiskorpi välin joukkoliikenteen runkoyhteyden tilavaraukset tutkitaan runkobussiin perustuen.

#### 1.5

##### Kestävä pientaloalue

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla ilmastoviisasta pientaloaluetta.

Ilmastovaikutusten kannalta keskeisiä suunnittelun lähtökohtia ovat ekologisten yhteyksien ja luontoarvojen turvaaminen, hiilinielujen ja hiilen sidonnan huomioiminen, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn edellytysten parantaminen alueella sekä hiilitehokkaat rakennusmateriaalit ja -energiaratkaisut.

## 2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Jouni Särkijärven

## Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Niipperintien varrella sijaitsevaa pientaloaluetta kaavoittamalla alueelle pientalovaltaista asumista, laadukas lähivirkistysalueiden verkosto, pienimuotoisia lähipalveluita sekä tarvittavat kadut.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



## Aloite

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin aloitteesta.

Antinmäki II -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2018 työohjelmassa. Niipperinniitty-Pitkäkörpi-asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa. Niipperinniitty-kaava on muodostettu yhdistämällä kaksi edellä mainittua kaavaa.

## Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Espoossa Niipperin, Perusmäen ja Kalajärven kaupunginosissa, ja sen pinta-ala on noin 99 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven paikalliskeskuksen eteläpuolella, sen välittömässä läheisyydessä. Viiskorven tuleva paikalliskeskus sijaitsee noin kaksi kilometriä suunnittelualueesta etelään. Alue on nykyisin pääosin asemakaavoittamaton, lukuun ottamatta yhtä korttelialuetta ja katualueita alueen lounaisosassa.

Alueella sijaitsee nykyisin 1–2-kerroksisia pientaloja, maatalousrakennuksia ja talousrakennuksia yhteensä noin 12 000 kerrosneliometriä. Rakennukset muodostavat kohtalaisen väljän pientaloalueen, jossa rakentamisen tehokkuudet ovat pääosin välillä  $e=0,05-0,15$ . Alueella sijaitsevat rakennukset on rakennettu useassa eri vaiheessa, 1920- ja 2020-lukujen välillä. Alueen lounais- ja pohjoisosassa sijaitsee myös maanviljelyskäytössä olevia peltoalueita. Erityisesti alueen itä- ja pohjoisosassa on paljon metsäalueita.

Alueen läpi kulkee Kalajärveltä Niiperiin johtava Niipperintie. Alueelta länteen johtaa Santaharjuntie. Lisäksi alueella sijaitsee kiinteistöille johtavat tiet Niipperinniitty, Ståhlentie, Kallionsyrjä ja Suonlaita sekä asemakaavoitetulla alueella tonttikadut Suopuronmäki ja Suopuronkuja.

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja rakennuksia. Alueelle on tehty yleiskaavatasoisia kulttuuriympäristöselvityksiä, erityisesti Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) myötä. Alueelle ei ole tehty tarkempia, asemakaavatasoisia kulttuuriympäristöselvityksiä. Alueen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot tulee kaavoituksen aikana selvittää.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan esiselvitysten mukaan alueella on korkea arkeologinen potentiaali. Suunnittelualueella sijaitsee Gammelgård-Björkbackan arkeologinen löytöpaikka. Suunnittelualueen länsipuolella on Fjälldalin kivikautinen asuinpaikka. Santaharjuntie on vanha paikallistie, jonka varrella on vanhaa maatalousasutusta. Suunnittelualueesta noin 300 metriä länteen sijaitsee Snettans-Rödskogin kylä- ja viljelymaisema, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (nk. RKY-alue). Yhtä kaukana suunnittelualueesta länteen sijaitsee Bodomjärven maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Suunnittelualue rajautuu itäreunaltaan Myllypuron lehtokorpilaakson luonnonsuojelualueeseen. Suunnittelualueen kaakkoiskärki on osa tätä luonnonsuojelualueutta. Taka-Niipperinoja ja Myllypuro muodostavat yhdessä pohjois-eteläsuuntaisen luonnontilaisen tai sen kaltaisen virtavesiosuuden, jonka vaarantaminen on vesilain 2. luvun 11 § nojalla kielletty. Myllypuron sivu-uoma suunnittelualueen kaakkoiskärjen luonnonsuojelualueella on myös määritelty vesilain suojaamaksi noroksi. Toinen noroksi määritelty virtavesiosuus sijaitsee Antinmäen puolella kaava-alueen länsilaidalla (Fjälldal).

Suunnittelualueen pohjoisosassa näkyvät Metsämaan pohjavesialueen vaikutukset laajemminkin. Antinmäen alueella suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Taka-Niipperin lehtokorpi on määritelty suojeltavaksi arvokkaaksi luontokohteeksi. Sen lomaan sijoittuu myös vesilain suojelema tihkupinta ja lähteikkö.

Kaupungin ympäristösuojeluyksikön paikantamat ekologiset yhteydet seuraavat näitä mainittuja arvokkaita luontokohteita. Ekologiset yhteysvaraukset halkovat suunnittelualueen pohjoisosaa itä-länsisuunnassa, itäreunaa ja eteläkärkeä. Eri selvityksissä paikannetut liito-oravan ydinalueet sijoittuvat ekologisten yhteysvarausten sisään.

Keskeisimmät lajihavainnot suunnittelualueella sijoittuvat ekologisten yhteyksien varrelle. Eri selvityksissä eri vuosina havaitut liito-oravan ydinalueet, lepakoiden II- ja III-luokan elinalueet ja linnustollisesti arvokas alue paikantuvat Taka-Niipperinojan varrelle, Myllypuron lehtokorpilaaksoon ja sen reunametsään suunnittelualueen itälaidalla sekä Suopuron alueelle etelässä. Edustavuudeltaan hyvät, uhanalaiset luontotyytit paikantuvat luontoselvityksessä 2023 suurelta osin vastaavalle alueelle. Nämä ovat kangasmetsiä, soita ja lehtoja.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE), joka sai lainvoiman 13.3.2024. Alueen läpi on yleiskaavassa merkitty kulkevan joukkoliikenteen runkoyhteys. Alueen läpi kulkee myös valtatie tai kantatie sekä baana. Alueen pohjoisosaan on osoitettu maakunnallinen ekologinen yhteys. Alueen keskiosat on yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), ja eteläosat sekä Kalajärven keskukseen

liittyvä pohjoisnurkka asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Maakunnallisen ekologisen yhteyden alue sekä alueen itäosa on yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V), ja alueen kaakkoiskulma luonnonsuojelualueeksi (SL). Osa alueen lounaisosien peltoalueista on osoitettu avoimen maisematilan elinkeinoalueeksi (AME).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on valmisteluvaiheessa. Yleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutuksettomana alueella, jolla POKE on voimassa.

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueella on voimassa Niipperinpelto muutos osa k 82018-asemakaava (hyväksytty 3.2.2000). Kortteli 82018 on siinä osoitettu asuinomakotitalojen korttelialueeksi (AO).

Alueella on ollut vireillä Antinmäki, asemakaava ja Niipperinpelto asemakaavan muutos (alunumero 712800), Niipperinniitty-Pitkäkorpi, asemakaava (alunumero 713100) ja Antinmäki II, asemakaava ja asemakaavan muutos (alunumero 714200). Antinmäki-kaava eteni hyväksymisvaiheeseen, ja kumottiin Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 1.11.2012. Niipperinniitty-Pitkäkorpi ja Antinmäki II -kaavat yhdistettiin vuonna 2024 Niipperinniitty-kaavaksi (alunumero 714800).

## **Kaavalliset tavoitteet ja sisältö**

### **Kaupunkirakenne ja palvelut**

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa pientalovaltaista asuinrakentamista ja pienimuotoisia lähipalveluita Niipperinniityn alueelle. Kaavoituksella täydennetään olemassa olevaa, suurimmaksi osin asemakaavoittamatonta asuinalueita. Rakentamiselle osoitettavat alueet keskittyvät Niipperintien ja suunnitellun Kalajärvi-Viiskorpi-joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle sekä Kalajärven paikalliskeskuksen läheisyyteen. Kaupunkirakenne perustuu voimassa olevaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan sekä pohjoisilta osiltaan Kalajärven kaavarunkoon.

Aluetta kehitetään täydennysrakentamalla olevia pientaloalueita ja osoittamalla niiden läheisyyteen uusia rakentamisen alueita. Maltilliselle täydennysrakentamiselle tutkittavia alueita ovat erityisesti Niipperinniityn, Antinmäen ja Niipperinmäen pientaloalueet. Uusia rakentamisen paikkoja tutkitaan erityisesti Niipperintien ja Santaharjuntien lounaispuolella sijaitseville rakentamattomille peltoalueille. Lisäksi tutkitaan Kalajärven keskuksen kaupunkirakenteeseen kytkeytyvää uutta rakentamisen aluetta Storbergassa, suunnittelualueen pohjoisosassa.

Rakentamiselle tutkittavat alueet sijoittuvat pääosin voimassa olevan yleiskaavaan asuntovaltaisille alueille (yleiskaavamerkinnot A2 ja A3). Lisäksi tutkitaan rakentamisen mahdollisuuksia yleiskaavan avoimen maisematilan elinkeinoalueen (AME) reunoilla.

Alueen keskiosiin, Niipperintien lounaispuolelle, suunnitellaan kaupunkikylämäistä aluetta, jossa rakentaminen on hieman muuta aluetta tehokkaampaa. Rakentamisen tehokkuudeksi tavoitellaan noin  $e=0,25-0,35$ . Hieman tehokkaampi alue sijoittuu tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden pysäkin läheisyyteen, yleiskaavassa A2 ja A3 merkityille alueille. Perusteita tehokkaamman alueen tutkimiselle myös yleiskaavan A3-alueelle ovat alueen vähäisemmät luontoarvot, paremmat perustamisolosuhteet sekä sijainti tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden

pysäkin läheisyydessä. Hieman tehokkaamman alueen sijainti tarkentuu suunnittelun edetessä.

Muiden pientaloalueiden suunniteltu rakentamisen tehokkuus on noin  $e=0,15-0,25$ . Rakentamisen tehokkuus sovitetaan paikan ominaispiirteisiin.

Hieman tehokkaammalle rakentamisen alueelle suunnitellaan pienimuotoisia lähipalveluita. Alueelle suunnitellaan päiväkodille yleisten rakennusten (Y) korttelialuetta. Päiväkodin alustava mitoitus on noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamiseen varatuille korttelialueille sallitaan pienimuotoisten työ-, palvelu- ja liiketilojen toteuttaminen.

### **Kaupunkikuva ja kulttuurihistoria**

Alueesta suunnitellaan luonnonläheistä, viihtyisää ja vihreää, pientalovaltaista asuinalueita. Uusi rakentaminen sovitetaan luonnon ja olevan rakentamisen asettamiin reunaehtoihin. Alue kytkeytyy ympäröiviin Kalajärven, Niipperin ja Perusmäen asuinalueisiin, mutta muodostaa myös oman kaupunkikuvallisen kokonaisuutensa.

Alueelle suunnitellaan erilaisia pientalokortteleita. Uusien rakennusten kerrosluvun suunnitellaan olevan pääosin kaksi.

Hieman tehokkaammaksi suunniteltu, kaupunkikylämäinen alue on kaupunkirakenteeltaan tiiviimpänä kuin muu suunnittelualue. Se hahmottuu alueen keskuspaikkana ja pienimuotoisten lähipalveluiden keskittymänä. Tälle alueelle suunnitellaan tiivistä ja matalaa rakennettua ympäristöä, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi rivitaloina tai muina kytkettyinä pientaloina. Päiväkodista suunnitellaan alueelle kaupunkikuvallisesti keskeinen rakennus.

Muille rakentamiselle tutkittaville alueille suunnitellaan hieman väljempää, omakotitalovaltaista kaupunkirakennetta. Maltillisella korttelitehokkuudella varmistetaan vihreän ja luonnonläheisen ympäristön toteutuminen.

Alueen lounaispuolella sijaitsee laajoja peltoalueita, joihin liittyy yleiskaavan merkintä avoimen maisematilan elinkeinoalueesta (AME). Kaavoituksen aikana tutkitaan tarkemmin rakennettavien alueiden suhdetta tähän avoimen maisematilan alueeseen. Tavoitteena on avata näkymälinjoja korttelialueiden sisältä kohti peltomaisemaa. Uusien rakennusten tulisi muodostaa peltomaiseman suuntaan pääosin hillitty ja matala siluetti.

Uusi maankäyttö ja rakentaminen suunnitellaan kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Alueen uusien rakennusten mittakaava ja arkkitehtuurin piirteet sovitetaan alueen ominaispiirteisiin. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja tunnistettujen potentiaalien vuoksi sen arkeologista ja rakennetun ympäristön kulttuuriperintöä tutkitaan kaavoituksen aikana tarkemmin. Kaavaehdotusta varten suunnitellaan tilattavan arkeologinen ja rakennetun ympäristön inventointi. Näiden tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa. Kulttuurihistorialliselta arvoltaan merkittävät kohteet pyritään suojelemaan asemakaavassa.

### **Viherympäristö ja luonto**

Ekologiset yhteydet ja luonnonsuojelualue



Suunnittelun lähtökohtana huomioidaan maakunnalliset ja paikalliset ekologiset yhteydet alueella ja niihin kytkeytyvät luontoarvot. Ekologiset yhteysvaraukset halkovat suunnittelualueen pohjoisosaa itä-länsisuunnassa, ja lisäksi alueen itäreunaa ja eteläkärkeä. Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2023 (Antinmäki-Niipperinniitty, Luontoselvitys, Luontotieto Keiron Oy), jonka varassa maankäytön suunnittelua tarkennetaan.

Suunnittelualueen kaakkoiskärki kuuluu Myllypuron lehtokorven luonnonsuojelualueeseen, ja suunnittelualue myös rajautuu tähän luonnonsuojelualueeseen itäreunaltaan. Suojelualueella on luonnontilaista metsää kasvavaa lehtoa ja kangasmetsää, joissa lahopuu on erittäin runsasta ja monimuotoista. Luonnonsuojelualue on tärkeä elinympäristö esimerkiksi monille harvalukuisille tai uhanalaisille kasvi-, sieni- ja lintulajeille.

Ekologisten yhteyksien ja luontoarvojen kannalta keskeiset alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Pääosin nämä alueet sijaitsevat yleiskaavaan merkityillä luonnonsuojelualueella (SL) ja virkistysalueilla (V). Lisäksi Suopuron alueella, suunnittelualueen eteläosassa esitetään yleiskaavaan merkityn asuntovaltaisen alueen (A2) säilyttämistä metsäisenä viheralueena sen luontoarvojen takia.

### **Virkistysverkosto ja korttelien maisemasuunnittelu**

Alueelle suunnitellaan laadukas viher- ja virkistysalueiden verkosto, johon rakentamisen alueet kytkeytyvät. Tavoitteena on suunnitella riittävät lähivirkistyspalvelut ja mahdollistaa hyvät yhteydet luontoon.

Alueen keskeinen virkistysyhteys kulkee Niipperintietä Kalajärven ja Viiskorven suuntaan. Vaihtoehtoisia pohjois-eteläsuuntaisia virkistysyhteyksiä kehitetään uusien puistoalueiden lomaan. Virkistyskäyttöä ohjataan alueen sisäisille uusille puistoalueille ekologisina yhteyksinä toimivien herkkien metsäalueiden sijaan. Uudet puistoalueet muodostuvat nykyisten puron sivu-uomien ympärille.

Uusilla kortteleilla korostuu luonnonläheinen ilme ja alkuperäisen metsäpohjan ja puuston säilytys. Uudet virkistysalueet sijoittuvat nykyisille peltoalueille. Niitä kehitetään metsäisten ekologisten yhteysalueiden vastakohtana puoliavoimina, osin niitypintaisina vyöhykkeinä, säilyttäen näkymälinjat kohti kaava-alueen lounaisreunan laajoja peltomaisemia.

### **Hulevedet**

Hulevesien hallinnan tarve korostuu suunnittelualueella, sillä kaava-alueesta etelään päin nykyisillä korttelialueilla on havaittuja tulvaongelmia. Ekologiset yhteysvaraukset kaava-alueen pohjoisosassa, itäreunalla ja Suopuron alueella ovat siksi tärkeitä paitsi luontoarvojen, myös hulevesien hallinnan näkökulmasta. Metsäiset laajat vyöhykkeet viivyttävät hulevesiä kohti etelää. Myös uusille puistoalueille sijoittuvien purouomien hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota. Niille varataan uusilla puistoalueilla ja korttelien sisällä riittävät suojavyöhykkeet ja niiden luonnonmukaiset hulevesiratkaisut otetaan osaksi alueen laajempaa maisemasuunnittelua.

Tämän lisäksi uusien kortteleiden hulevettä imeyttäviin ja viivyttäviin ratkaisuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pihat pyritään toteuttamaan maanvaraisina. Piholla säilytetään mahdollisimman paljon alkuperäistä

puustoa ja metsänpohjaa ja tarpeen mukaan niille istutetaan myös uutta puustoa ja kasvillisuutta.

## **Liikenne**

Kaava-alueella on jonkin verran toteutunutta tieverkkoa, jota pyritään hyödyntämään. Tieverkkoa parannetaan ja täydennetään tarvittavilta osin, jotta alueelle muodostuu tarkoituksenmukainen, kaikki kulkumuodot huomioiva katuverkko. Niipperintie on alueen läpi kulkeva alueellinen kokoojakatu, joka kytkee kaava-alueen pohjoisesta Kalajärven keskustaan ja sen palveluihin. Niipperintien eteläpää liittyy Juvankartanontiehen ja edelleen kehä III:lle. Suunnittelussa huomioidaan Niipperintien luonne tärkeänä ajoneuvoliikenteen katuna.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa on osoitettu Niipperintien suuntaisesti joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voi toteutua joko pikaraitiotienä tai runkobussina. Espoon yleiskaava 2060-työssä joukkoliikenteen ratkaisua on tutkittu edelleen. Matkustajamäärien kysyntäennusteet puoltavat runkoyhteyden toteuttamista runkobussina. Niipperintien ympäristö on jo rakentunut paikoin tiiviisti ja myös katutilan ahtaus puoltaa joukkoliikenteen järjestämistä runkobussina. Niipperinniityn asemakaavassa varaudutaan joukkoliikenteen runkoyhteyden toteutumiseen runkobussina ja kaava-alueeseen kuuluvalla osuudella Niipperintietä tutkitaan runkobussin tilavaraukset sekä laadukkaat pysäkkijärjestelyt.

Niipperintiellä huomioidaan runkobussin lisäksi yleiskaavan mukainen pyöräliikenteen laatureitti. Myös alueen sisällä ja joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan sujuvat jalankulun ja pyöräliikenteen reitit. Tavoitteena on luoda hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle.

Niipperintien liikenteen aiheuttama meluhaitta huomioidaan suunnittelussa. Vierailu- ja asiointiliikennettä varten tutkitaan mitoitusohjeen mukainen määrä yleistä pysäköintiä.

## **Kestävä pientaloalue**

Asemakaavan tavoitteena on tukea Espoon hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista suunnittelemalla kestävää ja ilmastoviisasta pientaloaluetta. Ilmastovaikutuksia arvioidaan suunnittelun eri vaiheissa.

Kaavoituksen lähtökohtana on rakentamisen keskittäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavoituksella tuetaan myös pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä alueella. Uusi rakentaminen on nykyisiä asuinalueita täydentävää ja sijoittuu valmiiden kulkuyhteyksien ja infrastruktuurin läheisyyteen. Kaavan mahdollistamat laajat metsäiset ja puistomaiset viheralueet sekä Kalajärven ja Viiskorven nykyiset ja tulevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Rakentaminen sijoittuu myös suurelta osin rakennettavuudeltaan hyvälle alueelle. Kaavoitus hyödyntää näin olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja on lähtökohdiltaan resurssiviisasta.

Kaavoituksessa huomioidaan tunnistetut ekologiset yhteydet ja luontoarvot sekä kaavoitusta varten laaditun luontoselvityksen lähtökohdat. Kaavalla turvataan ekologisten yhteyksien säilyminen ja toiminnallisuus. Myllypuron lehtokorpilaakson luonnonsuojelualueeseen kytkeytyvät laajat yhtenäiset metsävyöhykkeet säilyvät nykytilassaan ja toimivat jatkossakin tehokkaana

hiilinieluna. Kaava-alueen sisäiset purojen sivu-uomat huomioidaan suunnittelun lähtökohtana; ne muodostavat rangan alueen uusille sisäisille puistoyhteyksille ja säilyttävät näin alueen sisäiset siniviherverkostot toimivina.

Uusien korttelien piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on hiilen sidonta. Tavoitteena on nykyisen maaperän, puuston ja metsänpohjan säilyttäminen ja täydentävä istuttaminen. Rakentamista ohjataan suosimaan hiilitehokkaita rakennusmateriaaleja ja -energiaratkaisuja.

### **Selvitykset**

- Antinmäki-Niipperinniitty, Luontoselvitys 2023; Luontotieto Keiron Oy; 19.12.2023.

### **Perittävät maksut**

Asemakaavan laatimisesta ei peritä Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n kaavoitusmaksua, koska se tehdään kaupungin aloitteesta.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Asukastilaisuuden järjestäminen

### **Oheismateriaali**

- 714800 Niipperinniitty kaavan lähtökohdat ja tavoitteet