

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.05.2024 § 70

§ 70

Vaskitsämäki, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 721900, 85. kaupunginosa Kalajärvi

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Vaskitsämäen asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1
Kaupunkikuva ja mitoitus

Vaskitsämäen asemakaava suunnitellaan tiiviinä ja matalana vartin kaupunkikylänä. Tavoitteena on suunnitella yhtenäinen asuinalue, joka koostuu vaihtelevista talotyypeistä. Painotus on matalissa pientalomaisissa rakennuksissa (1–2 kerrosta). Korkeampia (4–5 kerrosta) ja tiiviimpiä korttelialueita suunnitellaan kaava-alueen eteläosiin Kalajärven keskustan läheisyyteen. Asemakaavalla kytketään Kalajärven keskus jatkumaan Vihdintien pohjoispuolelle palveluiden sekä tehokkaamman maankäytön muodossa.

Asemakaavalla luodaan edellytykset 1 000–1 400 uudelle asukkaalle. Kerrosneliömetreinä uutta asuinrakentamista osoitetaan 50 000–70 000 k-m² verran. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle varataan tilaa 10-ryhmäiselle päiväkodille sekä lähiliikuntapaikalle, joka sisältää pelikentän. Lisäksi Vihdintien varteen tutkitaan korttelia liiketilalle tai päivittäistavara-kaupalle ja mahdollisesti senioriasumiseen.

1.2
Luonto ja ympäristö

Asemakaavalla tavoitellaan alueelle ominaista luonnonläheistä ympäristöä. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin sekä nykyisen puuston ja metsäpohjan säilyttämiseen.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta. Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta ovat suunnittelun lähtökohtia.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot ja varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus. Nykyinen virkistysreitistö ja sen yhteyteen suunniteltavat metsäiset korttelipihat muodostavat alueen yleisilmeestä vehreän.

1.3

Kadut ja liikenne

Vaskitsämäkeen tavoitellaan kattavia ja viihtyisiä jalankulun ja pyöräliikenteen reittejä alueen sisällä sekä sujuvia yhteyksiä Vihdintien bussipysäkeille ja Kalajärven keskustaan. Katutilat suunnitellaan viihtyisiksi ja yksityiskohdiltaan vaihteleviksi.

Vihdintien tilavaraus ja liittymäjärjestelyt sekä estevaikutuksen vähentäminen tutkitaan osana suunnittelua. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsämäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Kaava mahdollistaa kadun jatkamisen Lahnuksen suuntaan. Alueen tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat huomioidaan kaavasuunnittelun yhteydessä.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Ülle puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 22.5.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kalajärven keskustan pohjoisosien asuinrakentaminen ja pienessä määrin julkisten palvelujen - sekä liikerakentaminen. Kaava-alueen koko on noin 53 hehtaaria. Se pitää sisällään lounaislaidalle sijoittuvan Väyläviraston omistaman Vihdintien katualueen.

Suunnittelualueelle laaditut tavoitteet pohjautuvat Kalajärven kaavarungon periaatteisiin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Espoon kaupungin toimesta vuonna 2007. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tullessa voimaan 13.3.2024 alueen kaavoitus on käynnistetty uudelleen Espoon kaupungin hallituksen päätöksellä 25.03.2024.

Maanomistus

Alueen suurin maanomistaja on Espoon kaupunki. Lisäksi alueella on muutamia yksityisiä maanomistajia. Vihdintien alueen omistaa Väylävirasto.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kalajärven kaupunginosassa Kalajärven keskuksen pohjoispuolella. Alue rajautuu koillisessa Tremanskärrin luonnonsuojelualueeseen, kaakossa Kortesmäen asemakaavan alueeseen, lounaassa Vihdintiehen ja luoteessa Lahnuksen kaupunginosan rajaan.

Alueella sijaitsee muutamia rakennuksia, mutta alue on suurimmaksi osaksi metsää. Lisäksi kuntorata sijoittuu kaava-alueen pohjois- ja keskiosiin.

Aluetta on aiemmin suunniteltu Kalajärvi II nimisenä laajempaan asemakaava-alueena, joka käsitti myös Kortesmäen alueen. Kyseisen kaavan ajalta on laadittu selvityksiä vuosina 2006-2008.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Suunnittelualueelle on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa merkitty pohjavesialue, suojelualue ja maakunnallisesti merkittävä tie. Aluetta sivuaa keskustatoimintojen alue, lentomelualue, virkistysalue, arvokas geologinen muodostuma ja Natura 2000 -alue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Yleiskaavassa alueen eteläosiin on osoitettu asuntovaltaiset alueet A1 ja A2 sekä lisäksi keskus. Kaava-alueen pohjoisosiin sijoittuu virkistysalue, luonnonsuojelualue ja suojelualue. Pääkatu kulkee alueen lounaislaidalla ja alueen läpi kulkee alueellinen kokoojakatu. Lisäksi pohjavesialue on rajattu alueelle ja virkistysalueen viheryhteystarve sijoittuu alueen luoteisosaan.

Yleiskaavaa tarkentaa Kalajärven kaavarunko. Siinä Vaskitsmäen alueelle on määritetty kaupunkikylämäistä (2–5 krs) asuinalueita. Kaavarungossa kaava-alueelle sijoittuu myös päiväkotit, puisto ja pelikenttä, viheralue, virkistysreitit ja viheryhteyksiä. Lisäksi Vihdintien estevaikutusta poistamaan on merkitty koulun ja pelikentän välille kevyen liikenteen yli- tai alikulku.

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

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on kaavaprosessin aikana tarpeen käydä MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Kaupunkikuva ja mitoitus

Alueelle suunnitellaan vartin kaupunkikylämäistä tiivistä ja matalaa asuinalueita. Suunniteltava asuinalue koostuu vaihtelevista talotyypeistä, jotka julkisivujen yhteensopivan ilmeen myötä muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Tiiviimpiä asuinkortteleita ja liiketiloja suunnitellaan alueen eteläosiin Vihdintien ja Kalajärven keskustan tuntumaan. Kaava-alueen pohjoisempiin osiin suunnitellaan pienkerrostaloja ja pientaloja. Alueella kerrosluku vaihtelee 1–5 välillä. Painotus on kaksikerroksisissa ja viisikerroksisissa asuinrakennuksissa, mutta tutkitaan mahdollisuutta myös yksikerroksisten pientalojen osalta niiden esteettömyysominaisuuksien takia.

Asemakaavan myötä Kalajärven keskus kehittyy ja laajentuu Vihdintien pohjoispuolelle. Vihdintien varressa on mahdollista rakentaa palvelu- ja liikerakennuksia. Päiväkotit pyritään sijoittamaan hieman etäämmälle Vihdintiestä huomioiden melu- ja ilmanlaatusäädökset.

Luonto ja ympäristö

Asemakaavalla tavoitellaan yleisilmeeltään vihreää luonnonläheistä ympäristöä. Sitä luovat nykyinen säilyvä virkistysreitistö ja sen lomaan suunniteltavat metsäiset korttelipihat. Korttelien piha-alueet avautuvat kaava-alueen keskivaiheilla sijaitsevan kaupunkipuron, Pohjoisenojan suuntaan. Purouoman ympärille muodostetaan kortteleita yhteen sitova puistoalue. Korttelipihoilla ja niiden välisillä virkistysalueilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon nykyistä puustoa ja metsänpohjaa. Näin saadaan aikaan yhtenäisten vihreiden metsäisten alueiden jatkumo. Rakennukset ja pihat sovitetaan maastonmuodot huomioiden. Suunnittelussa pyritään asuinkorttelien maanvaraisiin piharatkaisuihin.

Kaava-alue on osin pohjavesialuetta (Metsämaan pohjavesialue). Rakennusten sijoittelussa, perustamistavassa ja hulevesisuunnittelussa huomioidaan pohjavesiolosuhteet. Rakennusten maanalaisia kellarikerroksia ja kansipiharatkaisuja vältetään. Hulevesien tehokas tontti- ja korttelikohtainen viivytyks ja imeytys edesauttavat pohjaveden muodostumista.

Kaavatyön pohjaksi laaditaan luontoselvitys. Suunnitteluratkaisuilla varmistetaan ekologisten yhteyksien toimivuus kaava-alueen länsireunalla sekä riittävä metsäinen suojavyöhyke rakentamisen ja suojeltujen metsäalueiden välillä. Kaava-alueen pohjoisreunalta alkaa Natura-alue. Kaava-alueen länsireuna on osa paikallisesti tärkeää ekologista yhteyttä, joka yhdistää koillis-lounaissuunnassa Tremanskärriin ja Kalajärven kallioiden luonnonsuojelualueet. Kaava-alueen sisäisiä virkistysyhteyksiä sekä kevyen liikenteen yhteyksiä etelään kohti Kalajärven keskustaa kehitetään houkutteleviksi ja laadukkaiksi. Liikkumista ja intensiivistä kulutusta ohjataan pois herkiltä metsäalueilta kaava-alueen länsi- ja pohjoisreunalla.

Kadut ja liikenne

Alueelle luodaan hyvät edellytykset jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteen käytölle. Uusien korttelien väliset poikittaisyhteydet ja virkistysreitit täydentävät alueen reitistöä. Vihdintien linja-autopysäkeille ja Kalajärven keskustaan varmistetaan sujuvat ja luontevat yhteydet.

Vihdintien tilavaraus, liittymien määrä sekä sijainti tarkastellaan yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Autoliikenteen lisäksi parannetaan Vihdintien jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Vihdintien estevaikutusta pyritään vähentämään esimerkiksi alikuluilla. Suunnittelussa huomioidaan liikenneturvallisuus ja turvalliset koulureitit.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Vihdintien rinnakkaiskatu suunnitellaan Vaskitsamäen kaavan läntistä osaa palvelevana päättyvänä katuna. Suunnittelussa huomioidaan kadun mahdollinen jatkuminen Lahnuksen suuntaan. Kadun tilavarauksissa tutkitaan mahdollisen pidemmän rinnakkaiskadun mukaiset tilatarpeet.

Alueella huomioidaan tieliikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat. Vierailu- ja asiointiliikennettä varten tutkitaan mitoitusohjeen mukainen määrä yleistä pysäköintiä.

Selvitykset

Alueella on tehty aiemmin Kalajärvi II -nimisen laajemman asemakaava-alueen yhteydessä selvityksiä vuosina 2006–2008. Vaskitsamäen

asemakaavalle tehdään omia selvityksiä, kuten luontoselvitys, kaavan edetessä.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

Asukastilaisuuden järjestäminen

Oheismateriaali

- 721900 Vaskitsmäki kaavan lähtökohdat ja tavoitteet