



Asianumero 3345/10.20.03/2023

Aluenumero 632700

## Ehtoopolku

### Asemakaava ja asemakaavan muutos

72. kaupunginosa, Karhusuo

Kortteli 72133 ja suojelualueet

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 631900

### Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7499.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee nykyisen Miilukorventien päässä, osoitteessa Miilukorventie 18–20. Alueella voimassa olevan Miilukorven asemakaavan toteutumisen myötä Miilukorventie muuttuu Ensitorppa-nimiseksi katualueeksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.11.2023.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Miika Ruukonen

Puh. 043 824 6863

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	6
2	Lähtökohdat .....	7
2.1	Maakuntakaava .....	7
2.2	Yleiskaava .....	8
2.3	Asemakaava .....	9
2.4	Rakennusjärjestys .....	9
2.5	Tonttijako .....	10
2.6	Rakennuskiellot .....	10
2.7	Pohjakartta .....	10
2.8	Maanomistus .....	10
2.9	Maaperä .....	10
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	10
2.11	Rakennettu ympäristö .....	10
2.11.1	Yhdyskuntarakenne .....	10
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	11
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	11
2.11.4	Palvelut .....	11
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	11
2.12	Liikenne .....	12
2.12.1	Ajoneuvoliikenne .....	12
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily .....	13
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	14
	Joukkoliikenne .....	14
2.13	Luonnonolosuhteet .....	15
2.14	Suojelukohteet .....	15
3	Asemakaavan tavoitteet .....	15
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	15
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....	16
4	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus .....	16
4.1	Yleisperustelut .....	16
4.2	Mitoitus .....	16
4.3	Maankäyttö .....	16
4.3.1	Korttelialueet .....	16
4.3.2	Muut alueet .....	17
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto .....	17
4.4	Liikenne .....	17
4.4.1	Ajoneuvoliikenne .....	17
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily .....	17
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	18
	Joukkoliikenne .....	18

4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	18
4.6	Luonnonympäristö .....	19
4.7	Suojelukohteet.....	19
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	20
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	20
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	20
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	20
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	21
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	21
5.6	Muut merkittävät vaikutukset .....	21
6	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1	Rakentamisaikataulu .....	21
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	22
6.3	Toteutuksen seuranta .....	22
6.4	Sopimukset.....	22
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	22
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	22
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	22
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	22
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	22
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	23
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	23
7.4	Käsittelyvaiheet .....	24

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Havainnekuva

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Ehtoopolku 632700.

Kaavoitustyön aikana ei ole laadittu erillisiä selvityksiä, mutta kaavan valmistelussa on huomioitu seuraavat taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Luontolausunto sekä liito-orava- ja viitasammakkoselvitys Espoon pitkänii-tyssä vuonna 2023 (Faunatica, 2023)
- Espoon Miilukorpi II -asemakaavan linnustonselvityksen päivitys 2017 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017)
- Espoon Miilukorpi II kaava-alueen luontoselvitys 2017 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2017)

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualue koostuu kahdesta Metsälammen rannalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Kiinteistö 49-431-1-74 on tällä hetkellä rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1999 rakennettu omakotitalo sekä siihen liittyvä talusrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee aikaisemmin rakennettu saunarakennus ja Metsälampeen ulottuva laiturin. Kiinteistön puutarha ja piha-alue ulottuvat saunarakennukselle ja rantavyöhyke on luonnontilaista aluetta. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 296 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö 49-431-1-90 on luonnontilaista Metsälammen ranta-alueella.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue osoitetaan asemakaavalla pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueelle tehtiin maastokatselmus syksyllä 2023 yhdessä kaupungin ympäristönsuojelun ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa. Maastokatselmuksessa todettiin, että kiinteistön 49-431-1-74 pihapiiri ulottuu saunarakennuksen ympäristöön. Tämä osa kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi korttelialueeksi (s). Muilta osin kaavoittamaton alue kaavoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Kiinteistölle 49-431-1-74 osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua  $e=0,13$  ja kiinteistölle 49-431-1-90 osoitetaan rakennusoikeutta 420 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua  $e=0,21$ . Rakennusoikeuden määrä perustuu aikaisemmin hyväksytyyn Miilukopi II -asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu molemmissa kiinteistöissä tehokkuusluvulla  $e=0,12$ . Hyväksytyssä asemakaavassa korttelit ylettyivät Metsälammen rantaan asti, jolloin korttelin koko oli huomattavasti suurempi. Tehokkuusluvulla esitetty rakennusoikeuden määrä saadaan kerrottua tehokkuusluku korttelin pinta-alalla. Tästä muodostui korttelin rakennusoikeuden määräksi yhteensä 720 k-m<sup>2</sup>, joka myös nyt on alueelle osoitettu. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49-431-1-74 rakennusoikeus nousee 141 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 338 k-m<sup>2</sup>.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Korttelin 72133 alueella on voimassa Miilukorpi II -asemakaava. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022 Miilukorpi II -asemakaavasta.

Kumoutuneen korttelin osan takia alueelle ei voitu laatia tonttijakoa, koska kiinteistön 49-431-1-74 rakennusoikeus ei olisi riittänyt kiinteistön olemassa olevalle rakennukselle.

Alueelle tehtiin maastokatselmuksen kesän ja syksyn 2023 aikana yhdessä kaupungin ympäristösuojelun ja ELY-keskuksen kanssa. Lisäksi asiasta järjestettiin erillinen työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa keväällä ja syksyllä 2023. Yhdessä maanomistajien ja ELY-keskuksen kanssa sovittiin, että alueelle muodostetaan yksityinen luonnonsuojelualue.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 13.11.-13.12.2023.

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi.



Kuva 1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus esitetty punaisella viivalla.

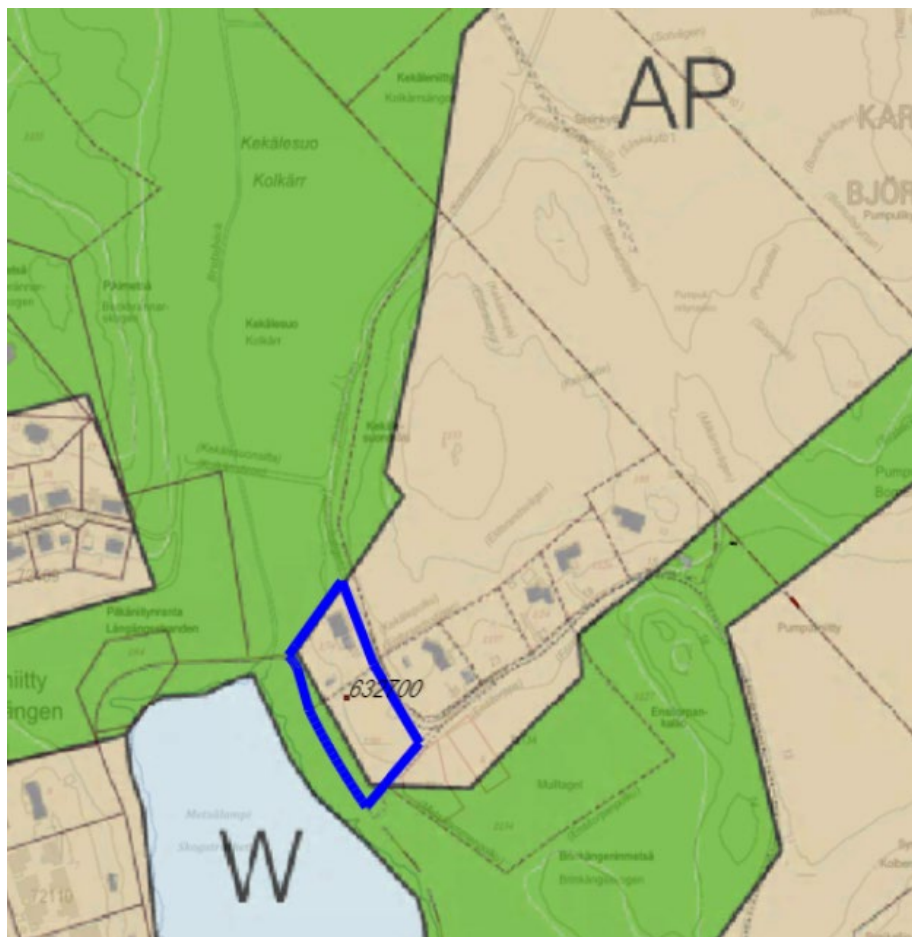
## 2.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

### **Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Metsälammen ranta on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V) ja Metsälampi on osoitettu vesialueeksi (W).



Kuva 2. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus esitetty sinisellä viivalla.

Vireillä olevat:

### **Espoon yleiskaava 2060**

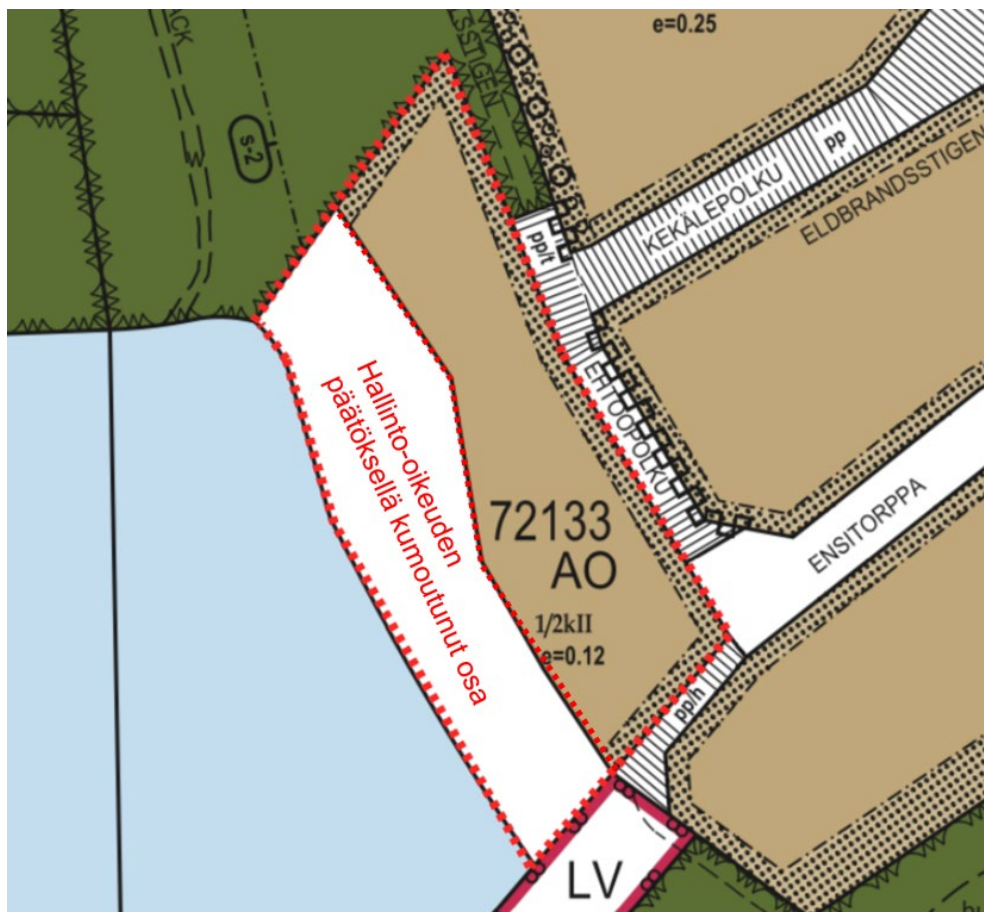
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.



### 2.3 Asemakaava

Alueella on osittain voimassa Miilukorpi II -asemakaava 631900. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Kortteli 72133 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0,12$  mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  k II. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Metsälammen ranta-alue on asemakaavoittamatonta. Se oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, mutta kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan sijainti esitetty punaisella katkoviivalla. Hallinto-oikeuden kumoama alue merkitty kuvaan tekstillä.

### 2.4 Rakennusjärjestys

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

## **2.5 Tonttijako**

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

## **2.6 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto, numero 049131 18.1.2025 saakka.

## **2.7 Pohjakartta**

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

## **2.8 Maanomistus**

Kaava-alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

## **2.9 Maaperä**

Korttelialueeksi osoitettu alue on hyvin rakennettavaa moreenimaata. Metsälammen ranta on erittäin heikosti rakennettavaa syvää pehmeikköä.

## **2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset**

Espoon ympäristölautakunta on vuonna 2021 hyväksynyt Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman ja selvityksen vuosille 2021–2030. Suunnittelualueen läheisyyteen on suunniteltu uusia luonnonsuojelualueita, joihin kaavamuutoksen mukainen alue kytkeytyy.

## **2.11 Rakennettu ympäristö**

### **2.11.1 Yhdyskuntarakenne**

Miilukorpi kuuluu Espoon keskuksen kaupunkikeskuksen vaikutuspiirissä oleviin alueisiin. Alue tukeutuu Espoon keskuksen sekä Lommilan palveluihin. Miilukorven kaava-alueita ympäröivät taajaman reuna-alueelle rakentuneet asuinpienalueet koillisessa (Korsbacka, asemakaava vireillä), kaakossa (Vesirattaaanmäki, asemakaavoitettu), etelässä (Miilukorpi, asemakaavoitettu) sekä lännessä (Pitkäniitty,

asemakaavoitettu). Alueen kulkuyhteydet tukeutuvat henkilöajoneuvoliikenteeseen sekä pyöräilyyn ja kävelyyn.

### **2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva**

Suunnittelualueella sijaitsee yksi rakennettu kiinteistö ja yksi rakentamaton kiinteistö. Alue on asuinrakennusta ja sen pihapiiriä lukuun ottamatta melko luonnontilaista. Metsälammen rannassa on jonkun verran vesijättömaata ja ranta on hyvin kaislikkoinen.

### **2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella asuu yksi asukas ja siellä ei ole työpaikka tai elinkeinotoimintaa. Lähimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Lommilan alueella, jonne on matkaa suunnittelualueelta n. 1,5 km.

### **2.11.4 Palvelut**

Asemakaava-alueella ei ole nykytilanteessa palveluita. Alue tukeutuu nykyisin pitkälti Espoon keskuksen sekä Lommilan alueen palveluihin. Lähin koulu, Karhusuon koulu sijaitsee noin 2,5 km päässä suunnittelualueelta ja lähin päiväkoti, Pikkukarhun päiväkoti sijaitsee Pitkäniityn alueella, jonne on matkaa lyhintä reittiä pitkin noin 0,5 km. Miilukorpi II -asemakaavan alueelle on kaavoitettu uusi julkisten palveluiden kortteli-alue, joka on ensisijaisesti varattu päiväkodin rakentamista varten. Korttelialueelle on matkaa n. 300 metriä. Miilukorpi II -asemakaavan alueelle on varattu tilaa pienille kaupallisille palveluille.

### **2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

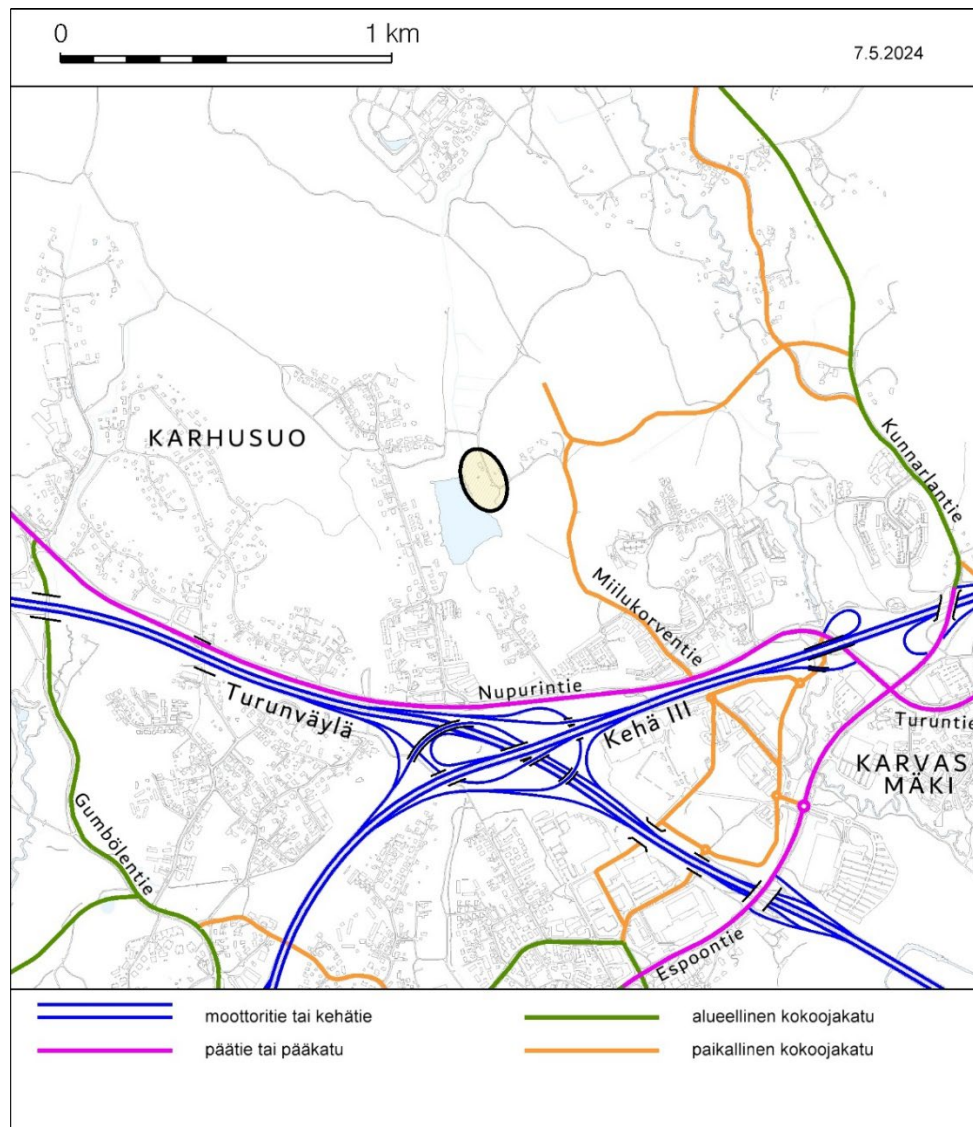
Alueen yhdyskuntatekninen huolto on nykyisellään lähes olematon. Olemassa olevien pihapiirien yhteydessä on paikallisia tonttikohtaisia teknisiä ratkaisuja liittyen käyttö- ja jätevesiin sekä energiaratkaisuihin. Nykyisille rakennuksille kulkee 20 kV ilmajohto Miilukorpi I -asemakaavan alueelta. Miilukorpi II -asemakaavan yhteydessä alueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Alueelle laaditaan parhaillaan katu- ja puistosuunnitelmaa ja uuden kunnallistekniikan rakentaminen alkaa mahdollisesti vuoden 2024 aikana.

## 2.12 Liikenne

### 2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle ajetaan Miilukorventien kautta, joka liittyy etelästä Nupurintielle ja sitä pitkin muuhun liikenneverkkoon. Miilukorpi II -asemakaavan mukaisten katujen toteutuessa alueelle rakentuu Miilukorventieltä erkaneva Ensitorppa-niminen tonttikatu sekä Ensitorppa-kadulta jatkuva jalankulun ja pyöräliikenteen raitti Ehtoopolku, jolla on tontilleajo sallittu.

Nupurintie on ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon päätie, jonka liikennemäärä oli vuonna 2023 noin 5 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Miilukorventie on paikallinen kokoojaku, joka välittää liittyvien tonttikatujen liikenteen pääverkolle. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa Miilukorventie yhdistyy idässä Kunnarlantielle. Tämän yhteyden kohta jätettiin luontoarvojen takia pois Miilukorpi II -asemakaavasta.

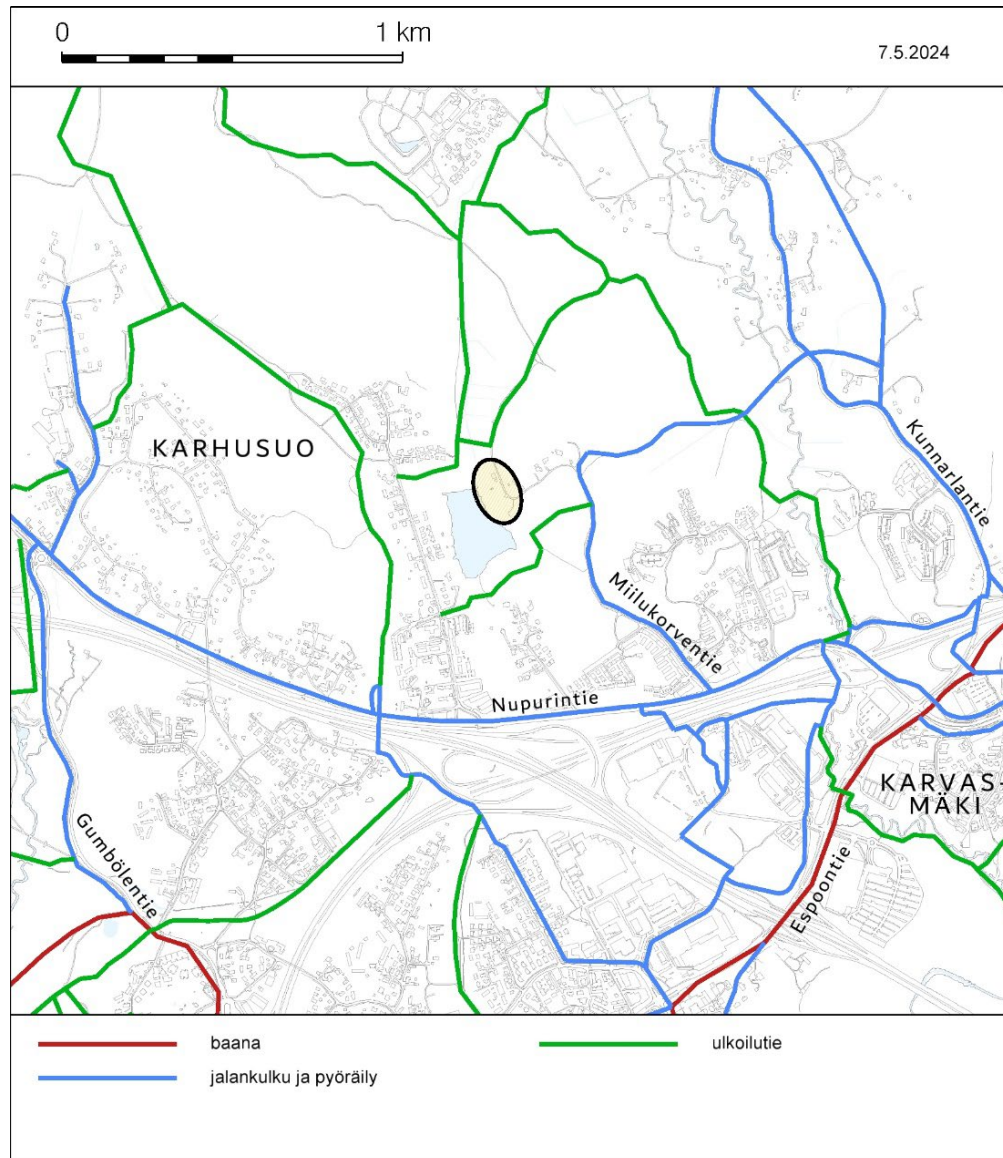


Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

## 2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen lähimmillä teillä ei ole tällä hetkellä erillisiä jalkakäytäviä tai pyöräteitä. Alueelle laaditussa katusuunnitelmassa Ensitorpan varteen on suunniteltu jalkakäytävä ja Miilukorventien varteen eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Ehtoopolun kautta suunnittelualueelta on erinomaiset kävely- ja pyöräily-yhteydet Oittaaan ja Nuuksion laajemmille ulkoilureiteille.

Jalankulun ja pyöräiliikenteen tavoiteverkossa on Miilukorventien lisäksi jalankulku- ja pyörätie Kunnarlantien suuntaan toistaiseksi kaavoittamatta jääneen Miilukorventien jatkeen / Pumpuliniityntien mukaisesti.



Kuva 5. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräiliikenteen tavoiteverkossa.

### 2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

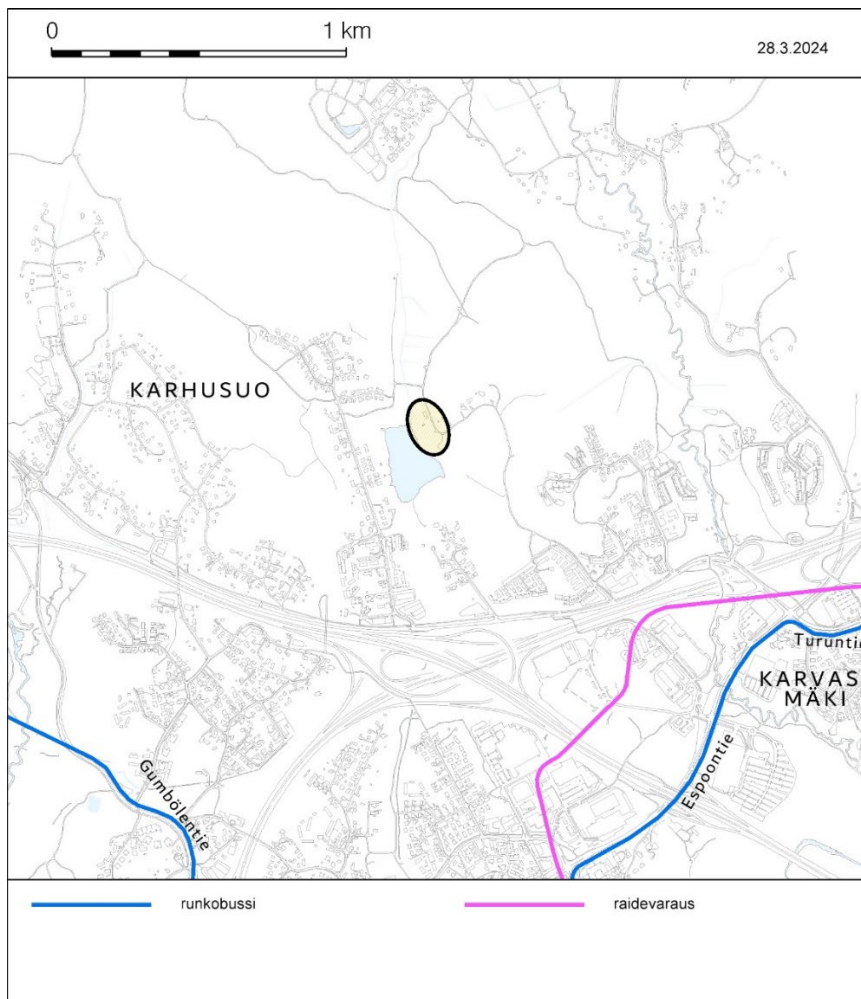
Ajoyhteys suunnittelualueelle tapahtuu Ehtoopolun jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen kautta, jolla on tontille ajo sallittu. Suunnittelualue itsessään ei sisällä katualueita. Alueen pysäköinti on toteutunut maantasopysäköintinä kiinteistöjen yhteyteen.

### Joukkoliikenne

Alueen joukkoliikennetarjonta keskittyy Nupurintielle ja Kunnarlantielle. Lähimmät bussipysäkit ovat Nupurintiellä reilun kilometrin päässä.

Nupurintiellä liikennöivät linjat 244 (Espoon asema – Siikaniemi) ja 245 (Espoon asema – Nuuksionpää). Kunnarlantien varressa liikennöi vuorot 246, 246K ja 246T, 246 KT, jotka liikennöivät Röylän koulun ja Espoontorin väliä.

Joukkoliikenteen tavoiteverkon mukaiset linjat ovat kauempana Turunväylän ja Kehä III:n toisella puolella.



Kuva 6. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

## **2.13 Luonnonolosuhteet**

Suunnittelualue on tällä hetkellä osittain luonnontilainen Metsälammen pinnanlaskun ja ojituksen seurauksena syntynyt turvekangas. Alueen puusto ei ole kovin vanhaa, valtapuuna kasvaa kuusi ja hieskoivu. Alueella kasvaa myös varttuneita mäntyjä, muutamia järeitä haapoja ja tervaleppiä. Puusto on luontaisesti kehittyntä ja pääosin eri-ikäisrakenteista. Maakerros on paikoin harva, mutta lajisto muodostuu pääosin lehtomaisen kankaan lajistosta. Turvekangas vaihtuu kapean korpijuotin kautta järviruokovaltaiseksi luhdaksi. Luhta on rannan puolelta muutaman metrin säteellä pääosin puutonta.

## **2.14 Suojelukohteet**

Alueelle on laadittu useita luontoselvityksiä, joista viimeisin on Ympäristötutkimus Yrjölä Oy:n laatima, 2017–2018. Samaan aikaan alueelle laadittiin myös linnustoselvityksen päivitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017).

Metsälampi rantoineen on kokonaisuudessaan lepakoiden ruokailualue, Eurobats luokka II. Metsälammen rantavyöhyke toimii myös tärkeänä ekologisena yhteytenä. Espoon LUMO priorisoinnin mukaisesti rantavyöhykkeet luokiteltu luokkaan 2, erityisen arvokkaat luontokohteet, jotka suositellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.

Metsälammen vastakkaisella rannalla sijaitsevan Pitkäniityntien asemakaavan muutoksen yhteydessä keväällä 2023 laaditussa luontoselvityksessä Metsälammen alueelta tehtiin viitasammakkohavainnot.

# **3 Asemakaavan tavoitteet**

## **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Tavoitteena on saada alueelle yhtenäinen asemakaava. Asemakaavoittamaton alue on tarkoitus osoittaa pääosin luonnonsuojelualueeksi. Yksityinen luonnonsuojelualue sijoittuu kaupungin toimesta perustettavan luonnonsuojelualueen välittömään läheisyyteen ja muodostaa näin ollen laajemman luonnonsuojelualuekokonaisuuden.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös nostaa kiinteistöjen rakennusoikeutta niin, että se riittää kattamaan kiinteistöllä 49-431-1-74 olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden. Rakennusoikeuden nosto perustuu aiemmin hyväksytyssä Miilukorpi II -asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään.

### **3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Maanomistajien tavoitteena on muodostaa Metsälammen rantaan yksityinen luonnonsuojelualue. Korttelialueeksi osoitetulle alueelle on tarkoitus toteuttaa kaavan mukaisia asuinpientaloja.

## **4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueelle saadaan muodostettua yhtenäinen asemakaava. Alueelle kaavoitettava luonnonsuojelualue muodostaa yhdessä kaupungin alueelle perustettavan luonnonsuojelualueen kanssa laajemman luonnonsuojelualuekokonaisuuden. Ranta-alueen kaavoittaminen luonnonsuojelualueeksi turvaa sen roolia ekologisena yhteytenä ja Metsälammen suojavyöhykkeenä.

Rakennusoikeuden nosto mahdollistaa sen, että alueelle pystytään laatimaan tonttijako nykyisten kiinteistönrajojen mukaisesti.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 5 972 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 720 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0,12$ .

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 338 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 7 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

### **4.3 Maankäyttö**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

Korttelia 72133 on voimassa olevan asemakaavan tapaan osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu kerroneliömetrimäärillä. Rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärä on ½k II. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Alueen rakennusalat sijoituvat Metsälampeen laskevaan rinteeseen, jolloin on luontevaa, että niihin sijoittuu



maastonmuotojen mukainen kellarikerros. Kellarikerroksen päälle saa rakentaa kaksi kokonaista asuinkerrosta. Rakennusalojen ympärille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Kiinteistön 1:74 rannan puoleinen osa on osoitettu säilytettäväksi korttelinosaksi (s). Tavoitteena on, että alue toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen puusto ja luonnontilainen kasvillisuus tulee säilyttää. Alueella sijaitsee olemassa oleva saunarakennus, joka on osoitettu säilytettävän talous- ja saunarakennuksen rakennusalana (ts).

#### **4.3.2 Muut alueet**

Metsälammen rantavyöhyke on osoitettu suurelta osin luonnonsuojelualueeksi (SL).

#### **4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto**

Miilukorpi II -asemakaavan yhteydessä alueelle laadittiin kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Syksyn 2023 ja kevään 2024 alueelle on laadittu tarkempaa katu- ja puistosuunnitelmaa. Katusuunnitelmaehdotukset olivat nähtävillä 26.2.-11.3.2024. Alueen kunnallistekniikka rakennetaan katusuunnitelman mukaisesti suunnittelualueelle.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin. Alueen ajoneuvoliikenne kulkee Ehtopolun, Ensitorpan ja Miilukorventien kautta Nupurintielle aiempien suunnitelmien mukaisesti. Alueelle uudet rakennettavat kadut mukailevat nykyisiä tielinjoja, mutta katujen rakentamisen myötä nykyiset tiet levenevät ja niiden laatutaso parantuu merkittävästi.

Asemakaavan muutos ei lisää merkittävästi ajoneuvoliikennettä.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen jalankulun ja pyöräliikenteen reitteihin tai järjestelyihin. Jalankulku ja pyöräily alueelle tapahtuu jatkossakin ajoneuvoliikenteen tapaan Ehtopolun, Ensitorpan ja Miilukorventien kautta Nupurintielle aiempien suunnitelmien mukaisesti. Nupurintien kautta on kävely- ja pyöräily-yhteydet lähimpiin kaupunkikeskuksiin.

Ehtoopolun kautta liitytään alueen pohjoispuolella kulkevaan laajempaan ulkoilureitien verkostoon. Alueelta on hyvät yhteydet Oittaaan ja Nuuksion laajoille virkistysalueille.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Suunnittelualueelle liitytään Ehtoopolun kautta.

Alueelle tulee toteuttaa autopaikkoja vähintään 2 ap / asunto. Pysäköinti toteutetaan kiinteistöillä.

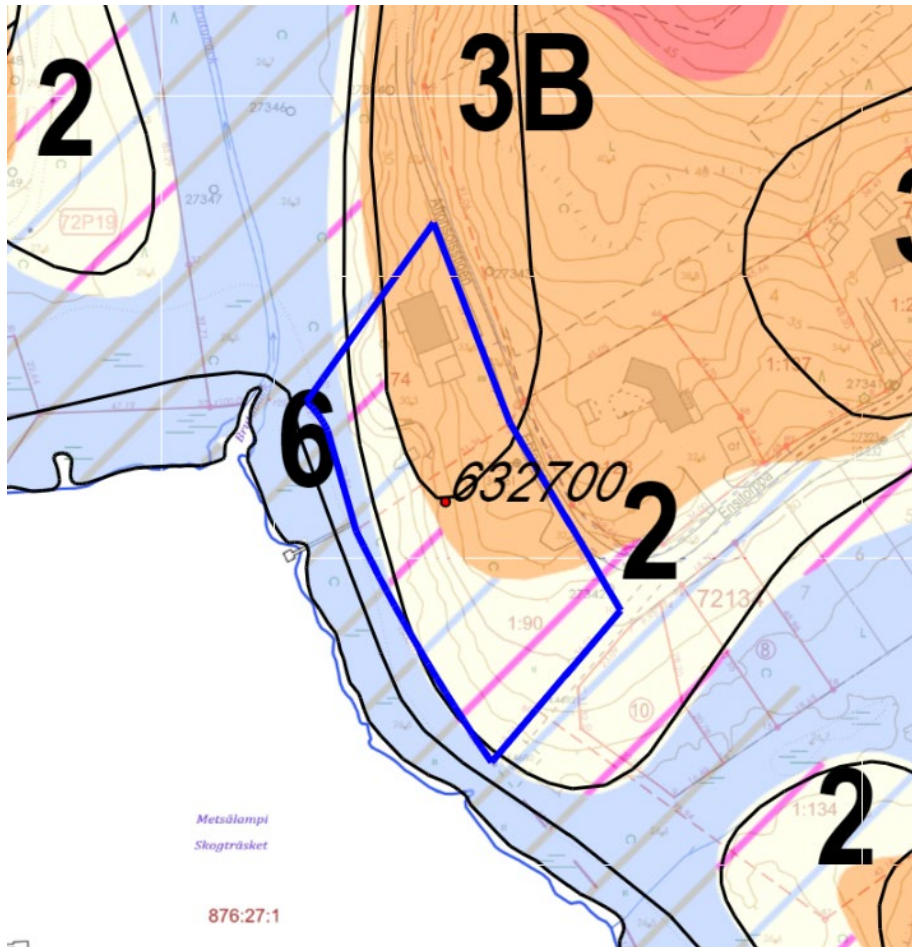
#### **Joukkoliikenne**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen tai toimintaedellytyksiin. Alueen joukkoliikennetarjonta keskittyy Nupurintielle ja Kunnarlantielle. Lähimmät bussipysäkit ovat Nupurintiellä reilun kilometrin päässä.

#### **4.5 Maaperä ja rakennettavuus**

Asemakaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat rakennettavuudeltaan normaalisti rakennettavaa moreenimaata (rakennettavuusluokka 2).

Metsälammen ranta on rakentamiseen erittäin huonosti soveltuvaa savimaata (rakennettavuusluokka 6).



Kuva 7. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualan sijainti esitetty sinisellä viivalla.

#### 4.6 Luonnonympäristö

Metsälammen ranta-alue säilyy luonnontilaisena alueena myös asemakaavan voimaantumisen jälkeen. Ehtoopolun ja luonnonsuojelun välisestä alueesta muodostuu rakennettu ympäristö.

#### 4.7 Suojelukohteet

Kaavan mukaiselle luonnonsuojelualueelle tullaan perustamaan yksityinen luonnonsuojelualue.

## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle tulee muutamia uusia asukkaita. Kaava-alue on ollut yksityisessä omistuksessa 1950-luvulta alkaen. Ranta-alueen osoittaminen yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi ei muuta merkittävästi nykytilannetta. Tavoitteena on, että yksityiselle luonnonsuojelualueelle ei ohjaudu virkistyskäyttöä.

Metsälammen ranta on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa virkistysalueeksi. Alueen erittäin heikon maaperän vuoksi ranta-alueen osoittaminen rakennettuun virkistyskäyttöön ei ole mahdollista. Ranta-alueen muuttuminen luonnonsuojelualueeksi ei merkittävästi heikennä yleisten virkistysyhteyksien verkostoa. Miilukorpi II -asemakaavassa etelä-pohjoissuuntainen ulkoilureitti on osoitettu kulkemaan Ehtoopolun kautta.

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

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään. Rakentamiseen osoitetut alueet sijoittuvat hyvin rakennettavalle maaperälle, jolloin rakentaminen ei edellytä merkittäviä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Metsälammen ekologinen tila on heikentynyt ja lampi on kasvamassa umpeen, joten mahdollisten alueella tehtävien lammen kunnostustöiden lisäksi on tarpeen huolehtia lampeen laskevien vesien laadusta. Kaavamääräykset velvoittavat hulevesien käsittelyyn korttelialueilla, mikä parantaa Metsälammen laskevien hulevesien laatua.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon. Rakentuilta alueilta poistuu jonkun verran hiilinielua, mutta toisaalta korttelialueet on varattu rakentamiseen jo voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavassa on määrätty, että uusien rakennusten energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Asemakaavan muodostama yksityinen luonnonsuojelualue varmistaa alueen kasvi- ja eläinlajien säilymisen ja ekologisen verkoston toimivuuden myös alueen läpi laajemmille luonnontilaisille alueille.

Pitkäniityntien asemakaavan muutoksen yhteydessä keväällä 2023 laaditussa luontoselvityksessä Metsälammen alueelta tehtiin viitasammakkohavaintoja.

Viitasammakoille parhaiten soveltuvat alueet on turvattu aiemmin laaditussa Miilukorpi II -asemakaavassa. Kaupungilla on tavoitteena perustaa luonnonsuojelualue Metsälammen itäpuolelle Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman 2021–2030 mukaisesti, jolla osaltaan turvataan viitasammakoiden elinympäristö Metsälammella.

Asemakaavan muutos turvaa Metsälammen rantavyöhykettä etelä-pohjoissuuntaisena ekologisena yhteytenä. Alueella säilyy puustoinen vyöhyke Metsälammen suuntaan ja se toimii myös jatkossa lepakoiden ruokailualueena.

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavan myötä alueen liikennemäärä tulee lisääntymään vähäisesti, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen.

#### **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisemaan. Metsälammen rantavyöhyke säilyy luonnontilaisena ja näin ollen maisemavaikutukset Metsälammen suuntaan ovat vähäiset.

Alueella ei ole tunnistettu arvokkaita kulttuurihistoriallisia arvoja.

#### **5.6 Muut merkittävät vaikutukset**

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

### **6 Asemakaavan toteutus**

#### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman.

## **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaehdotusta täydentävää korttelisuunnitelmaa tai rakentamistapaohjetta. Rakennusvalvonta ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakennuslupavaiheessa.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Alueen toteutumista tullaan aikanaan seuraamaan osana normaalia viranomaistyöskentelyä. Tarkemmin toteutuksen aikataulu määrittyy jatkosuunnittelun myötä rakennuslupavaiheeseen mennessä toteutussuunnittelun tultua ajankohtaiseksi. Toteutusta seuraa ja valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

## **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

# **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

## **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

### **7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Valmisteluvaiheessa kaava-alueelle ei laadittu useampia vaihtoehtoja.

### **7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 13.11.-13.12.2023.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta ei pidetty valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana erillistä asukastilaisuutta, mutta kaava-aineisto oli nähtävillä Keski-Espoon alueellisessa asukasillassa 15.11.2023.

### **7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Valmisteluaineistosta ei saatu yhtään asukasmielipidettä. Kaavasta saatiin kolme viranomaislausuntoa, joissa ei ollut huomauttamista kaavaratkaisuun.

## **7.2 Kaavan hyväksyminen**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

## **7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Miika Ruokonen, kaavoitusinsinööri
- Aino Leskinen, maisema-arkkitehti
- Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri
- Susanna Laine, suunnitteluavustaja

## 7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
30.10.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
13.11.-13.12.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksj / ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä



ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Miika Ruokonen*

Miika Ruokonen

Kaavoitusinsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja