



Asianumero 1306/10.02.03/2024

Aluenumero 421203

Paapurinkallio

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti

Osa korttelia 42269 (tila n:o 3:153)

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 421200

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7506.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kaukalahdenväylän varrella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Espoon kaupunki ja SATO Oyj. Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset MRL 59 §:n ja Saunalahden yhteistoimintasopimuksen mukaisesti.

Vireille tulosta tiedotettiin Kuulemiskirjeellä 13.5.2024, mielipide tuli toimittaa viimeistään 25.6.2024.

Kuulemiskirjeen perusteella ei jätetty suunnittelualuetta koskevia mielipiteitä eikä lausuntoja.

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 21.10.–4.11.2024 (MRA 27 §).

Siitä jätettiin viisi lausuntoa, ei yhtään muistutusta, näiden lausuntojen perusteella asemakaavamuutosta ei muokattu.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Valmistelija: Pasi Mäkinen
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puh. 040 8251954

Sisällysluettelo

Paapuurinkallio	1
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 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	6
2.2 Maakuntakaava	8
2.3 Yleiskaava	8
2.4 Asemakaava.....	9
2.5 Rakennusjärjestys	9
2.6 Tonttijako.....	9
2.7 Rakennuskiellot	9
2.8 Pohjakartta	10
2.9 Maanomistus	10
2.10 Maaperä	10
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset	10
2.12 Rakennettu ympäristö	10
2.13 Liikenne	11
2.14 Luonnonolosuhteet	13
2.15 Suojelukohteet.....	14
2.16 Ympäristön häiriötekijät.....	14
3 Asemakaavan tavoitteet	14
3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	14
4 Asemakaavan muutoksen kuvaus	15
4.1 Yleisperustelut ja kuvaus	15
4.2 Mitoitus	15
4.3 Maankäyttö	15
4.4 Liikenne	16
4.5 Maaperä ja rakennettavuus	16
4.6 Luonnonympäristö	16
4.7 Suojelukohteet.....	16
4.8 Ympäristön häiriötekijät.....	17
4.9 Nimistö	17
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	17
5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	17
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	17
5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	17
5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	17
5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	17

5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	17
5.7	Muut merkittävät vaikutukset.....	18
6	Asemakaavan toteutus	18
6.1	Rakentamisaikataulu	18
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
6.3	Sopimukset.....	18
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	18
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.	18
7.2	Kaavaehdotus.....	18
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	19
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	19
7.5	Käsittelyvaiheet.....	19

Liitteet

Liite 1, Tilastolomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus sekä kaavaselostuksen liite.

Selvitykset

- Espoon Linjaloistonkadun asemakaavan liito-oravaselvitys 2022 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy)
- Linjaloistonkatu, melukartat ennuste 2050, päivä- ja yöaika_26.1.2024 (Sitowise 26.1.2024)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Nykytilassaan kaava-alue on (n. 0,3 ha) metsäistä rinnettä. Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Kaava-alue liittyy maisemassa saumatta sen länsipuoliseen lähivirkistysalueeseen (VL-1 Paapuurinkallio), joka on pääosin melko luonnontilaista avokallioaluetta ja metsää. Alueen itäpuolelle asettuvat kaavoitettu mutta vielä rakentamaton Linjaloistonkadun jatke sekä Kauklahdenväylä ja sen suojaviheraluetta.

Alueella on liito-oravan ydinaluetta sekä lisääntymis- ja levähdyspaikka ja alueen halki kulkee tärkeä liito-oravan alueellinen latvussyhteys, joka jatkuu Kauklahdenväylän yli itään.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavamuutos on katsottu välttämättömäksi Uudenmaan ELY-keskuksen, Espoon Ympäristönsuojelun ja kaupunkisuunnittelun neuvotteluissa.

Tämä kaavamuutos on edellytys sille, että Kummelivuoren ja Saunalahden alueen liito-oravan suotuisa suojelutaso voidaan turvata, ja kyseisten alueiden kaavoittamista ja rakentamista jatkaa sujuvasti.

Kaavamuutosalueella on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, mutta erityisesti muutoksen perusteena on liito-oravan alueellisesti erittäin tärkeä ekologinen yhteys Kauklahdenväylän ylitse. Yhteys Kauklahdenväylän yli on toimiva vain kyseisessä kohdassa. Yhteys on nykytilassaan heikko, ja säilyy ainoastaan kaavamuutosalueen ja sen itäpuolisen Linjaloistonkadun katualueen puuston säilyessä.

Asemakaavan muutoksella asuinkerrostalojen korttelialue (n. 0,3 ha) muutetaan lähivirkistysalueeksi (AK > VL/s), jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alue toimii osana ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvussyhteys. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.

Merkinnällä s-1 osoitetaan vakiintuneen tavan mukaisesti lisäksi suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravien elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnittelusta on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Alueen rakennusoikeuden määrä poistuu (2350 k-m²).
Kaavamuutoksen myötä poistuu laskennallisesti n. 45 asukasta. (1 asukas / 50 k-m²).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Vireille tulosta tiedotettiin Kuulemiskirjeellä 13.5.2024, mielipide tuli toimittaa viimeistään 25.6.2024.

Kuulemiskirjeen perusteella ei jätetty suunnittelualuetta koskevia mielipiteitä eikä lausuntoja.

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 21.10.–4.11.2024 (MRA 27 §).

Sitä jätettiin viisi lausuntoa, ei yhtään muistutusta, näiden lausuntojen perusteella asemakaavamuutosta ei muokattu.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville

matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteisyyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaalirastapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyrastapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä. Suomen pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta. Vuoden 2016 kansallisessa energia- ja ilmastostrategiassa valtioneuvosto linjasi konkreettisia toimia ja tavoitteita sekä EU:n kanssa sovittujen energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä että pidemmän aikavälin hiilineutraaliustavoitteiden edistämiseksi. Tulevaisuuden päästövähennystavoitteet ovat yhä tiukempia. Energia- ja ilmastostrategia on tosin tavoitteellinen ja sitä tullaan konkretisoimaan työn alla olevassa keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa. Ilmastomuutosta hillitsevät toimenpiteet auttavat osaltaan sopeutumaan ilmastomuutoksen takia kiristyviin päästönormeihin ja uusiutuvien energialähteiden lisääntyvään käyttöön. Energiahuollon lähitulevaisuuden konkreettisiin muutoksiin kuuluvat hajautetun energiantuotannon lisääntyminen, älykkäät sähköverkot sekä vähähiiliset/-päästöiset energiamuodot. Tavoitteet tukevat

sekä valtakunnallisesti merkittävien energianhuoltotarpeiden sekä uusiutuvan energian alueidenkäyttöisten tarpeiden yhteensovittamista muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista

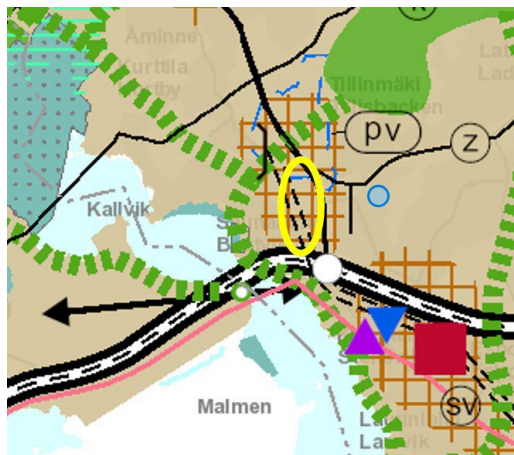
2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Kaavamuutosalue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

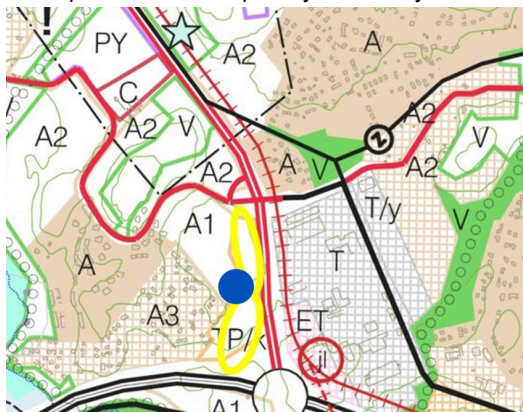


2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualue on merkitty asu-
miselle (A1).

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



Espoon yleiskaava 2060

Espoon yleiskaava 2060 on vireillä.
Suunnittelualueella on pääkäyttötarkoitusmerkintä AK.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava 421200 (lainvoimainen 1.2.2012).

Kortteli 42269 on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).



2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

AK -kortteli 42269 on yksityisessä omistuksessa (SATO Oyj). Espoon kaupunki omistaa suunnittelualueen ympäristöstä katu- ja muita yleisiä alueita.

2.10 Maaperä

Alueen maaperä on moreenia, jonka päällä on hiekkaa, silttiä ja savea alle 3 m. Rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava), mikä mahdollistaa maanvaraisen rakentamisen.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki ja SATO Oyj) piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia.

1.1 Rakennettu ympäristö

1.1.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Linjaloistonkadun varrella. Alueen pohjoispuolella on rakennettua ympäristöä, katu ja asuinkortteleita. Alueen etelä- ja länsipuolella on luonnontilaisen kaltaisia metsäalueita.

1.1.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alueen rakennusoikeuden määrä poistuu (2350 k-m²), käyttötarkoitus muuttuu lähivirkistysalueeksi, AK > VL/s. Kaavamuutoksen myötä poistuu laskennallisesti n. 45 asukasta. (1 asukas / 50 k-m²).

Ei kaupunkikuvallisia muutoksia.

1.1.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

Koko Saunalahden alueella asuu n. 11 000 ihmistä ja alue kehittyy koko ajan. Kauklahden väylän itäpuolella on työpaikkakeskittymä.

1.1.4 Palvelut

- Välittömässä läheisyydessä Paapuurin päiväkoti (100 m)
- Saunalahden koulu (600 m)
- Saunalahden neuvola (450 m)
- Kivenlahden metrokeskus (n.1 km)
- Ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia lähistöllä useita

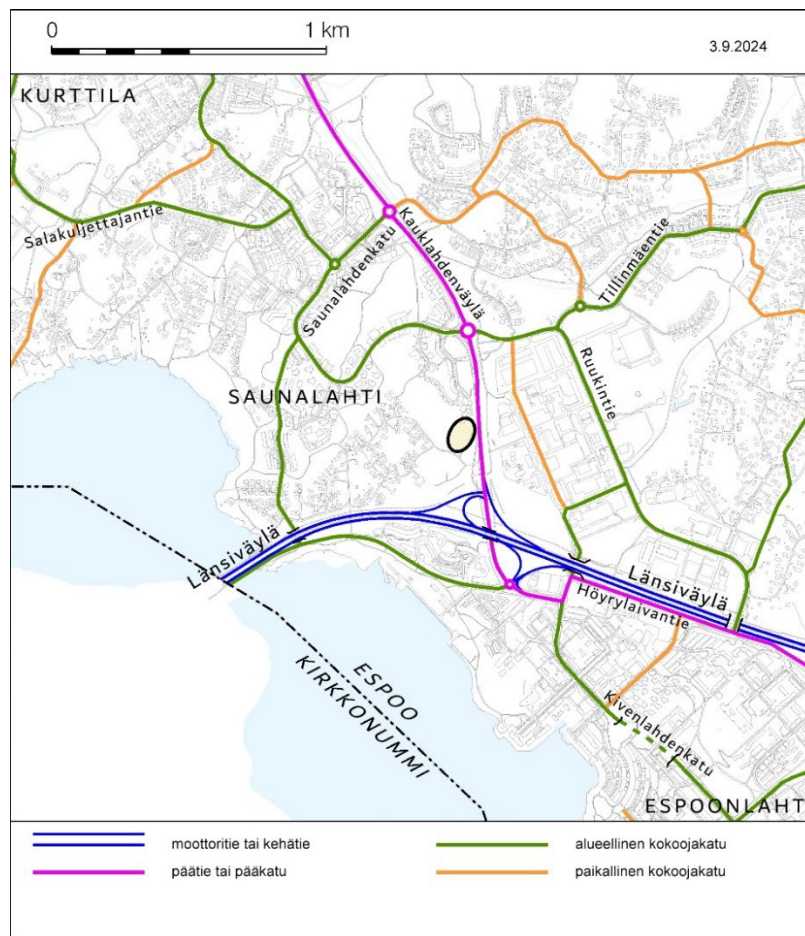
1.1.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue sijaitsee olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

1.2 Liikenne

1.2.1 Ajoneuvoliikenne

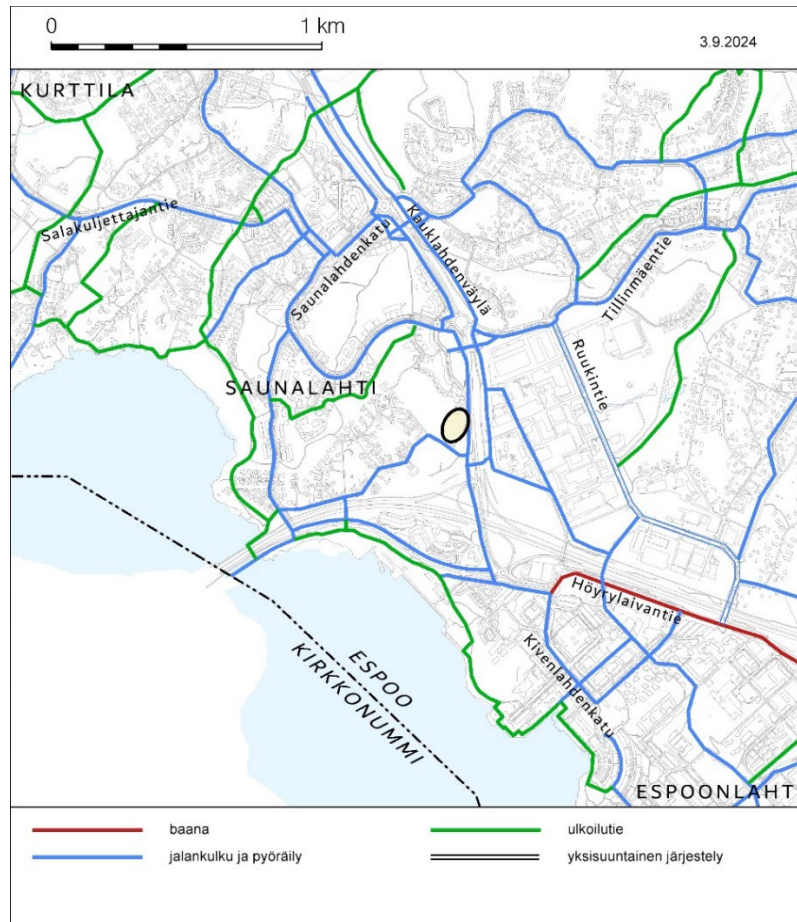
Asemakaavamuutosalue rajautuu Linjaloistonkadun katualueeseen. Katua ei ole muutosalueen kohdalla rakennettu.



Kuva Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko

1.2.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavanmuutosalueen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennettuja jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Linjaloistonkadulla on pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääreitti, mutta muutosalueen kohdalla tätä ei ole rakennettu. Kauklahdenväylän Itäpuolella kulkee pyöräilyn laatureitti, baana.



Kuva Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko

1.2.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutosalue on rakentamaton, eikä sisäistä liikennettä ole.

1.2.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit ovat Kauklahdenväylällä, muutosalueen eteläpuolella alle 200 metrin etäisyydellä. Pysäkkien kautta kulkee liityntäbussi 165 Vantinmäestä Kivenlahden metroaseman kautta Espoonlahden metroasemalle.

1.3 Luonnonolosuhteet

Nykytilassaan kaava-alue on metsäistä rinnettä. Kaava-alue liittyy maisemassa saumatta sen länsipuoliseen lähivirkistysalueeseen (VL-1 Paapuurinkallio), joka on pääosin melko luonnontilaista avokallioaluetta ja metsää. Alueen itäpuolelle asettuvat kaavoitettu mutta vielä rakentamaton Linjaloistonkadun jatke sekä Kauklahdenväylä ja sen suojaviheraluetta.

Laajemman alueen kaavamuutoksen yhteydessä on teetetty useita liito-oravaselvityksiä, joista viimeisin vuonna 2022 (Espoon Linjaloistonkadun asemakaavan liito-oravaselvitys 2022, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy).

Selvityksessä tämän kaava-alueen on todettu olevan puustoltaan hyvin liito-oravalle soveltuvaa, alueella ja sen lähiympäristössä on suuria kuusia, lehtipuustoa ja haapoja. Kaavamuutosalueella on todettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, liito-oravan ydinalue ja erittäin tärkeä ekologinen yhteys Kauklahdenväylän ylitse. Yhteys Kauklahdenväylän yli on toimiva vain kyseisessä kohdassa. Yhteys on nykytilassaan heikko.



Linjaloistonkatu

Liito-oravahavainnot 2022

- Papanapuu
- ◆ Kolopuu, ei papanoita tai muita merkkejä liito-oravasta
- Pesäpuu (kolo tai risupesä, jonka alla papanoita, tai kolossa karvoja ym.)

Liito-orava-alueet 2022

- Ydinalue
- Elinalue

↔ Mahdollinen kulkuyhteys

Selvitysalue

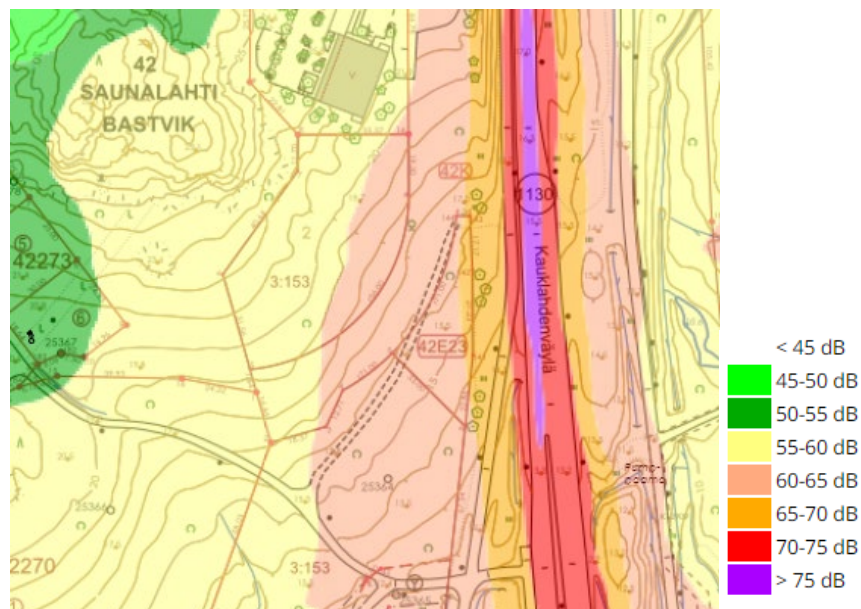
Kuva: Liito-oravahavaintojen perusteella rajatut liito-orava-alueet ja liito-oravan kulkuyhteydet (Espoon Linjaloistonkadun asemakaavan liito-oravaselvitys 2022, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy).

1.4 Suojelukohteet

Alueella on luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä liito-oravan alueellisesti tärkeä ekologinen yhteys.

1.5 Ympäristön häiriötekijät

Nykytilanteessa Kaukalahdenväylän liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Pääkaupunkiseudun meludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2022) mukaan päivämelutaso suunnittelualueen itäreunassa on suurimmillaan 65 desibeliä.



Kuva Nykytilanteen päivämelutaso ja selitykset

2 Asemakaavan tavoitteet

2.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksella asuinkerrostalojen korttelialue muutetaan lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.

Kaavamuutoksella osoitetaan alueella sijaitseva luonnonsuojelulain nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka sekä turvataan tärkeät alueelliset ekologiset yhteydet.

Kummelivuoren ja Saunalahden alueen liito-oravan suotuisa suojelutaso voidaan täten paremmin turvata, ja kyseisten alueiden uutta kaavoittamista ja rakentamista on mahdollista edistää. Liito-oravan Kaukalahdenväylän yli kulkevan yhteyden säilyminen on edellytys myös Kiviruukin alueen kaavoitukselle, joten yhteyden vahvistaminen ja turvaaminen kaavamuutoksella on ensisijaista.

3 Asemakaavan muutoksen kuvaus

3.1 Yleisperustelut ja kuvaus

Asemakaavan muutoksella asuinkerrostalojen korttelialue muutetaan lähivirkistys-alueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Kaavamutoksella osoitetaan alueella sijaitseva luonnonsuojelulain nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka sekä turvataan tärkeät alueelliset ekologiset yhteydet. Asemakaavamuuotos on katsottu välttämättömäksi Uudenmaan ELY-keskuksen, Espoon Ympäristönsuojelun ja kaupunkisuunnittelun neuvotteluissa.

Kummelivuoren alueen rakentamiselle on aiemmin myönnetty poikkeaminen liito-oravan suojelusta. Poikkeaminen on Espoon kaupungin tonttiyksikön hakema. Tämä asemakaavamuuotos liittyy myös kyseiseen Kummelivuoren alueelle myönnettyyn liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevaan luonnonsuojelulain mukaiseen poikkeuslupaan (UUDELY/1386/2015) sikäli, että poikkeamisen yhtenä ehtona on ollut Kauklahdenväylän ylittävän liito-oravayhteyden säilyttäminen. Poikkeamisen myötä on saatu rakentamista muille alueille Kummelivuorella.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3 hehtaaria. Kaava-alueella ei ole asukkaita. Alueen rakennusoikeuden määrä poistuu (2350 k-m²). Kaavamutoksen myötä poistuu laskennallisesti n. 45 asukasta. (1 asukas / 50 k-m²).

3.3 Maankäyttö

3.3.1 Virkistysalueet

Asemakaavan muutoksella asuinkerrostalojen korttelialue muutetaan lähivirkistys-alueeksi (VL/s), jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alue toimii osana ekologistia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Alueen suunnittelussa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.

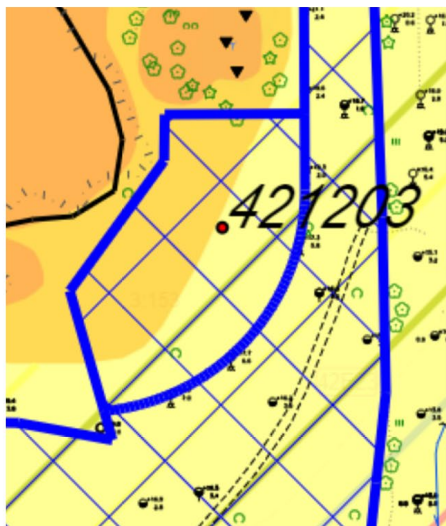
Merkinnällä s-1 osoitetaan vakiintuneen tavan mukaisesti lisäksi suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravien elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnittelusta on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.










3.4 Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen, jalankulun tai pyöräilyn olosuhteisiin. Asuinkerrostaloalueeksi kaavoitetun korttelin muuttaminen lähivirkistysalueeksi pienentää Linjaloistonkadulle tehtyä liikenne-ennustetta jonkin verran, 50 - 70 autoa vuorokaudessa. Linjaloistonkadun ennustettu liikennemäärä vuonna 2050 on kaavamuutosalueen kohdalla noin 500 ajoneuvoa arkivuorokautena.

3.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on moreenia, jonka päällä on hiekkaa, silttiä ja savea alle 3 m.



MAALAJIT		VÄRIT
KALLIO		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
TÄYTE		
Moreenin päällä viivoituksen osoittamaa (esim. silttiä ja savea) maalajia alle 3 m.		

Maaperä ja rakennettavuuskartta

3.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen myötä oleva luonnonympäristö rakentamattomalla AK-alueella tulee säilymään ennallaan. Asemakaavalla turvataan liito-oravan ydinalue sekä lisääntymis- ja levähdyspaikka. Myös ekologiset yhteydet alueen halki turvataan käyttötarkoituksen muutoksella, ja latvusyhteyksiä on mahdollista vahvistaa tulevaisuudessa.

3.7 Suojelukohteet

Alueella säilyy luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä liito-oravan alueellisesti tärkeä ekologinen yhteys. Nämä on turvattu kaavamerkinnoin.

3.8 Ympäristön häiriötekijät

Korttelialueelle kantautuva liikennemelu tulee jonkin verran kasvamaan, kun Kauklahdenväylän liikennemäärät tulevaisuudessa kasvavat. Linjaloistonkadun liikenne-ennuste vuodelle 2050 korttelin kohdalla on pieni (500 ajoneuvoa arkivuorokautena), eikä sillä ole juurikaan vaikutusta meluolosuhteisiin.

3.9 Nimistö

Ei uutta nimistöä.

4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset hyvin vähäisiä. Lähivirkistysalueen määrä kasvaa 0,3 ha.

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

Ei oleellisia vaikutuksia.

4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavam muutoksen myötä oleva luonnonympäristö rakentamattomalla AK-alueella tulee säilymään ennallaan. Asemakaavalla turvataan liito-oravan ydinalue sekä lisääntymis- ja levähdyspaikka. Myös ekologiset yhteydet alueen halki turvataan käyttötarkoituksen muutoksella, ja latvusyhteyksiä on mahdollista vahvistaa tulevaisuudessa.

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

Ei oleellisia vaikutuksia.

4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei oleellisia vaikutuksia.
Alue säilyy nykytilassaan luonnontilaisen kaltaisena metsäalueena.

4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Ei vaikutuksia.

4.7 Muut merkittävät vaikutukset

Ei vaikutuksia.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakennusoikeus poistuu

5.2 Sopimukset

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki ja SATO Oyj) piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia.

6 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

6.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

6.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Vireille tulosta tiedotettiin Kuulemiskirjeellä 13.5.2024, mielipide tuli toimittaa viimeistään 25.6.2024.

6.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kuulemiskirjeen perusteella ei jätetty suunnittelualuetta koskevia mielipiteitä eikä lausuntoja.

6.2 Kaavaehdotus

6.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27§) 21.10.–4.11.2024.

Siitä jätettiin viisi lausuntoa, ei yhtään muistutusta, näiden lausuntojen perusteella asemakaavamuutosta ei muokattu.

6.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

6.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustaja:

- SATO Oyj (Kirsi Ojala, Antti Laine)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut:

- Pasi Mäkinen, arkkitehti
- Kaisa Lahti, liikenneinsinööri
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti

6.5 Käsittelyvaiheet

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
13.5.2024	ksj	OAS-päätös
13.5.-25.6.2024	ksj	OAS-kuuleminen kirjeitse
23.9.2024	ksj	Kaavaehdotus hyväksytty nähtäville
21.10.-4.11.2024	ksj	Kaavaehdotus nähtävillä MRA 27§
12.2.	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Lyhenteet:

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

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Pasi Mäkinen

Pasi Mäkinen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja