

Asianumero 290/10.02.03/2021

aiemmin 5100/2020, 157/2017 ja 3934/2013

Aluenumero 632500

Metsälammentie

Asemakaava

72. kaupunginosa, Karhusuo

Korttelit 72095–72096

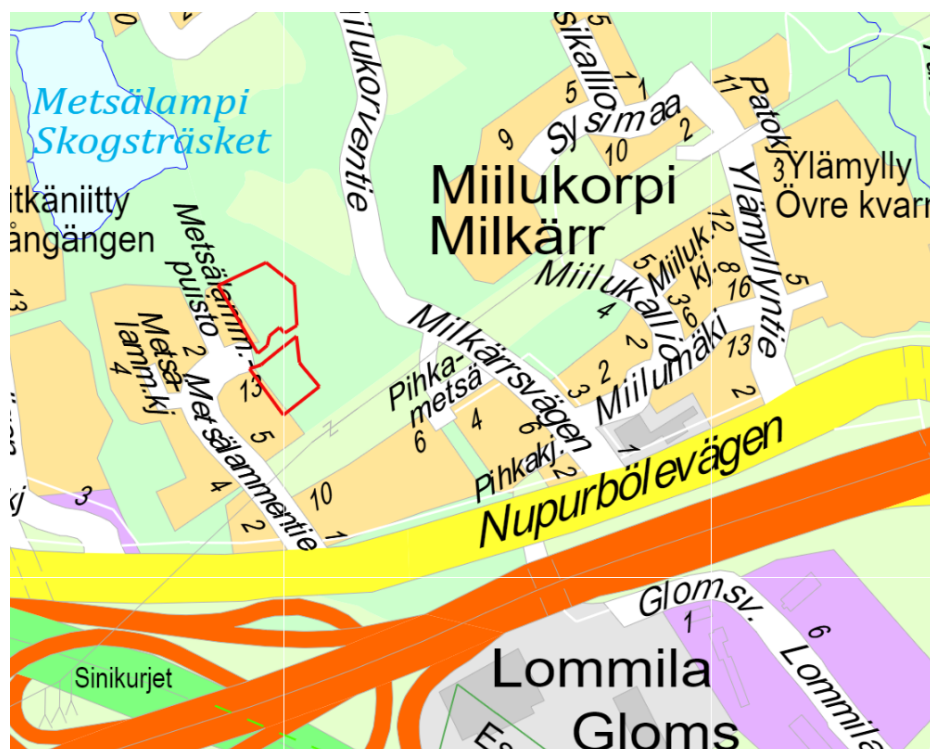
Asemakaavan selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7475.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Miilukorvessa, Metsälammentien päässä. Alue on nykyään metsäistä ja luonnontilaista aluetta. Molemmat korttelit rajautuvat jo rakennettuihin kiinteistöihin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut Espoon kaupungilta.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2004 nimikkeellä Miilukorpi II, aluenro 631900.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Otto Haarala

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	9
2.1	Maakuntakaava	9
2.2	Yleiskaava	10
2.3	Asemakaava	11
2.4	Rakennusjärjestys	12
2.5	Tonttijako	12
2.6	Rakennuskiellot	12
2.7	Pohjakartta	13
2.8	Maanomistus	13
2.9	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.10	Rakennettu ympäristö	13
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	13
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.10.4	Palvelut	14
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto	14
2.11	Liikenne.....	14
2.11.1	Ajoneuvoliikenne	14
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily	15
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	15
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	15
2.12	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	15
2.13	Luonnonolosuhteet.....	16
2.14	Suojelukohteet	17
2.15	Ympäristön häiriötekijät.....	17
3	Asemakaavan tavoitteet	18
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	18
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle.....	19
3.3	Osallisten tavoitteet.....	19
4	Asemakaavan kuvaus.....	21
4.1	Yleisperustelut.....	21
4.2	Mitoitus	21
4.3	Maankäyttö.....	21
4.3.1	Korttelialueet	21
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	22
4.4	Liikenne.....	23
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	23
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	24
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	25

4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	25
4.5	Kaavan mukainen luonnonympäristö	25
4.6	Suojelukohdeet	25
4.7	Ympäristön häiriötekijät	25
4.8	Nimistö	26
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	26
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	26
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	27
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	27
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	27
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
6	Asemakaavan toteutus	28
6.1	Rakentamisaikataulu	28
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	28
6.3	Toteutuksen seuranta	28
6.4	Sopimukset	28
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	28
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	28
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	28
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	29
7.1.3	Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelut	29
7.2	Kaavaehdotus	29
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	29
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	29
7.2.3	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo	29
7.2.4	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	30
7.3	Kaavan hyväksyminen	30
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	31
7.5	Käsittelyvaiheet	32

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Miilukorpi II 631900

Selvitykset

- Luontoselvitys Espoon Miilukorven ja Pitkänniityn asemakaava-alueelta (Espoon kaupunki sekä Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2005)
- Miilukorpi II asemakaava-alueen suunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 2006–2007)
- Miilukorpi II, Espoo luontoselvitykset (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2008)
- Miilukorpi II liikennesuunnitelman päivitys (Destia, 2008)
- Selvitys liito-oravan esiintymisestä Miilukorven eteläosan alueella vuonna 2008 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2008)
- Espoon Miilukorven liito-oravaselvitys (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2015)
- Espoon Miilukorven liito-oravaselvitys (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)
- Miilukorpi II asemakaava-alueen kaavaehdotuksen katuverkon suunnittelu (Ramboll, 2016)
- Katuverkkosuunnitelman päivitys (Ramboll, 2017)
- Miilukorpi II alustava yleissuunnitelman kustannusarvio (Ramboll, 2017)
- Miilukorpi 631900 kaavamuutos, liikenteen toimivuustarkastelu (Espoon kaupungin liikennesuunnitteluyksikkö, 2017)
- Espoon Miilukorpi II -asemakaavan linnustوسelvityksen päivitys 2017 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017)
- Espoon Miilukorpi II kaava-alueen luontoselvitys 2017 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2017)
- Arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2017)
- Meluselvitys koskien Kunnarlantietä (2017–2018)
- Miilukorpi II kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll, 2017–2018)
- Miilukorpi II kunnallistekninen yleissuunnitelma, vesihuoltosuunnitelman tarkistus (Ramboll, 2018)
- Miilukorpi II Lahokaviosammalselvitys (Enviro, 2020)
- Miilukorpi 631900 kaavamuutos, liikenteen toimivuustarkastelun päivitys (Espoon kaupungin liikennesuunnitteluyksikkö, 2020)
- Metsälammentien asemakaavan liito-oravaselvitys (Luontotieto Keiron, 2025)

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Karhusuon kaupunginosassa, Miilukorven alueella, Metsälammentien päässä. Alue sijaitsee noin 3 km Espoon keskuksesta pohjoiseen.

Alue on nykyään metsäistä ja luonnontilaista aluetta.

Suunnittelualue jakautuu kahteen suurin piirtein yhtä suureen osaan, jotka sijaitsevat kaavoitetun Metsälammentien pohjois- ja eteläpuolella. Molemmat alueet rajautuvat jo rakennettuihin kiinteistöihin.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 9 686 m² ja se on osoitettu kokonaisuudessaan erillispientialojen korttelialueeksi (AO).

Korttelialueiden rakentamistehokkuus on määritetty tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan. Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 2 422 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2 422 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kyseessä oleva asemakaava on erotettu osa Miilukorpi II -asemakaavasta.

Miilukorpi II asemakaava tuli vireille Espoon kaupungin kaavoituskatsauksen myötä vuonna 2004. Miilukorpi II otettiin asiana käsiteltäväksi 8.12.2005 ja alueen suunnittelu aloitettiin. Vuonna 2005 valmistui julkaisu Espoon luontokohteet, joka käsittelee kattavasti Miilukorpi II:n luontoarvoja. Julkaisua varten teetettiin Ympäristötutkimus Yrjölä Oy:llä luontoselvitys alueesta.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on laadittu yhteistyössä Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n kanssa kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa (2006-2008). Arkkitehdit Anttila & Rusanen laati alikonsulttinsa Rambollin kanssa valmisteluaineiston maankäyttösuunnitelman, joka sisälsi kaavaluonnoksen kaavakartan, havainnekuvaluonnoksen, korttelialuesuunnitelma sekä näkymäkuvia, että raportin suunnitelmasta, jossa oli kuvattu myös viheralueiden hoitoluokkia ja toimenpiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 6.2.2006) tarkistettiin 3.12.2007.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.12.2007 (12 §) asettaa asemakaavaluonnoksen (valmisteluaineisto) nähtäville. Samalla päätettiin asemakaavaa koskevista periaatelinjauksista.

Kaavaluonnoksen oltua nähtävillä tehtiin tarkentavia suunnitelmia (Destia Oy, 2008), joissa tutkittiin yhteensä neljää erilaista kokoojakatujen linjausvaihtoehtoa, joissa tarkasteltiin muun muassa katuyhteyttä Kunnarlantielle Glomsån-puron yli.

Asemakaava-alueen suunnittelu jäi Espoon maankäytöllisten suunnitteluprioriteettien ja -resurssien muutosten vuoksi useaksi vuodeksi tauolle. Suunnittelua jatkettiin aktiivisesti vuoden 2015 keväällä, jolloin kaavaluonnoksen sekä siitä saatujen mielipiteiden sekä lausuntojen pohjalta oli tarkoitus jatkaa kaavaehdotuksen suunnittelua. Kaavaluonnoksen toteutettavuutta sekä maankäytön ratkaisuja mm. rakentamisen sijoittumista ja katuverkkoa sovitettiin vuosien 2015–2017 alkuvuoden aikana lähes kauttaaltaan uusiksi. Alueen uudelleentarkastelu johtui mm. muuttuneista suunnitteluperiaatteista, maaperän rakennettavuuden ja tehokkuuden muodostamasta kaavatalousarviosta, joukkoliikenteen vaihtoehtoisten linjojen tarkastelusta (mm. yleiskaavatason tavoitteet liittyen vireillä olevaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan) sekä luontoarvojen ja muinaisjäännösalueiden tarkentumisesta.

Vuoden 2016 aikana teetettiin kaava-alueen katuverkkosuunnitelma (Ramboll) kaupunkisuunnittelukeskusten luonnosten pohjalta. Katuverkkoa ja maankäyttöä sovitettiin yhteen, painottaen alueen katuverkon sekä korttelialueiden toteutettavuutta ja merkittävien luontoarvojen säilymistä. Alkuvuonna 2017 teetettiin vielä katuverkkosuunnitelman päivitys vuoden 2016 maankäytön luonnosten pohjalta. Kaavaehdotuksen suunnitteluprosessin aikana on käyty ajoittain aktiivista keskustelua alueen osallisten sekä maanomistajien kanssa. Maanomistajille järjestettiin 28.2.2017 infotilaisuus asemakaavan suunnittelutilanteesta.

Alkuvuonna 2017 käynnistettiin Miilukorpi II kunnallistekninen yleissuunnitelma (ktys) yhteistyössä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä HSY:n kanssa. Suunnittelukonsulttina toimi Ramboll. Ktys:ssa suunniteltiin alustava yhdyskuntarakentaminen sisältäen kunnallistekniset asiat, kuten käyttövesi- ja viemäriverkoston, pumppaamot, katujen, siltojen puistojen ja reittien yleissuunnitelmat sekä alueen hulevesisuunnitelma. Suunnittelukokonaisuudesta tehtiin kustannuslaskelmat sekä vaiheittain toteutumisen kustannusarvio.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.6.2017 asettaa MRA 27 §:n mukaisesti Miilukorpi II asemakaavaehdotuksen nähtäville 14.8.-12.9.2017 väliseksi ajaksi seuraavin lisäyksin:

- a) Arvioidaan onko kaava-alueen joissakin osissa mahdollista ja tarvetta toteuttaa pientalorakentamista ehdotettua suuremmalla tehokkuudella
- b) Arvioidaan autopaikkojen riittävyys ja tehdään tarvittavat muutokset sekä lisäksi alueelle varataan paikka tai paikkoja autopaikkojen lisärakentamiseen.
- c) Luontoselvitysten ajantasaisuus varmistetaan ja osoitetaan.

- d) Alueen itäosassa Kunnarlantien varteen merkittävän kulttuurimaiseman osaksi sijoitetun korttelin 72136 eri vaihtoehtoja ja EV-alueen laajuutta ja rajausta em korttelia vasten arvioidaan ja suunnitelmille asetetaan korkeat laatuvaatimukset.

Asukastilaisuus järjestettiin Espoon valtuustotalon kahviossa (Espoonkatu 5) 22.8.2017 klo 17–19. Paikalle saapui arviolta 30 asukasta. Asemaakavasta jätettiin lausuntoja ja kannanottoja yhteensä 11 kpl. Muistutuksia jätettiin yhteensä 16 kpl. Näistä laadittiin erilliset yhteenvedot ja vastineet.

Vuoden 2017 aikana tehtiin ja tilattiin seuraavat selvitykset:

- Miilukorpi 631900 kaavamuutos, toimivuustarkastelu (Espoon kaupungin liikennesuunnitteluyksikkö, 2017)
- Miilukorpi II alustava yleissuunnitelman kustannusarvio (Ramboll, 2017)
- Espoon Miilukorpi II -asemakaavan linnustoselvityksen päivitys 2017 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017)
- Arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2017)
- Espoon Miilukorpi II kaava-alueen luontoselvitys 2017 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2017-2018)
- Meluselvitys koskien Kunnarlantietä (Destia, 2017-2018)
- Miilukorpi II kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll, 2017-2018)

Alkuvuodesta 2018 tilattiin ktys:n vesihuoltosuunnitelman tarkistus (Ramboll).

Asemakaavaehdotusta tarkistettiin loppuvuoden 2017 ja alkuvuoden 2018 välisenä aikana selvitysten, ktys:n, lausuntojen ja muistutusten myötä tarvittavilta osin hyväksymiskäsittelyvaiheeseen. Kaava-alueella muun muassa huomioitiin luontoarvoja paremmin säästämällä arvokas metsäalue, kausikuiva puro, laidunbiotooppi sekä linjaamalla kokoojakatu Pumpuliniityntie etelämpää, säästäen samalla pähkinäpensaslehtoa. Edellä mainittujen luontoarvojen huomiointi johti kahden asuinkorttelialueen sekä yhden kadun poistamiseen kaavasta. Lisäksi kahden korttelialueen käyttötarkoitusta muutettiin kokonaan toiseksi. Muutokset tapahtuivat pääosin kaupungin mailla, eikä tehtyjen muutosten katsottu johtavan uudelleen nähtäville asettamiseen.

Tarkistetusta kaavaehdotuksesta kuultiin muutettua eteläosaa (välillä Miilukorventie – Metsälammentie) koskien osallisia MRA 32 §:n mukaisesti kirjeitse 9.4.-23.4.2018. Kirjeitse kuultiin muutosta koskevia maanomistajia sekä rajanaapureita, joiden välittömässä läheisyydessä muutettu alue sijaitsi. Kirjeitse kuulemisesta jätettiin 4 muistutusta. Muistutuksista laadittiin erillinen yhteenvedo ja vastineet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan kaupunginhallitukselle 15.8.2018.

Kaavaan liittyviä maankäytösopimusneuvotteluja käytiin tonttiyksikössä elokuusta 2018 alkaen. Maankäytösopimukset koskivat useita maanomistajia, joista kahden maanomistajan kanssa sopimusneuvottelut olivat syksyllä 2020 edelleen kesken. Tästä syystä silloin hyväksyttävästä Miilukorpi II -kaavasta rajattiin pois

keskeneräisiin neuvotteluihin liittyvät korttelit 72095 ja 72096. Nämä kiinteistöt esitetään nyt erikseen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sopimusneuvottelujen valmistuttua.

Maankäyttösopimusneuvottelut saatiin päätökseen keväällä 2025. Alueen luontoselvitys päivitettiin liito-oravien osalta kevään 2025 aikana. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan ja siihen liittyvät maankäyttösopimukset 25.8.2025.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) jätti asemakaavasta oikaisukehotuksen 24.9.2025. Oikaisukehotuksessa ELY-keskus kehottaa selvittämään kaava-alueeseen melutilannetta tarkemmin ja niin, että se huomioi ennusteet.

Kaava on tarkoitus viedä kaupunginhallituksen uudelleen hyväksyttäväksi loppuvuodesta, kun alueen melutilannetta on selvitetty tarkemmin.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (ruskea pystyraidoitus). Suunnittelumääräysten mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Alueen lähelle sijoittuu myös Miilukorven suojelualue (turkoosi aluerajaus) ja voimajohto Espoo-Tammisto 400 kV / Espoo-Leppävaara 110 kV (tummanharmaa viiva).



Kuva 1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty ohuella punaisella viivalla rajatulla ympyrällä. Lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu

2.2

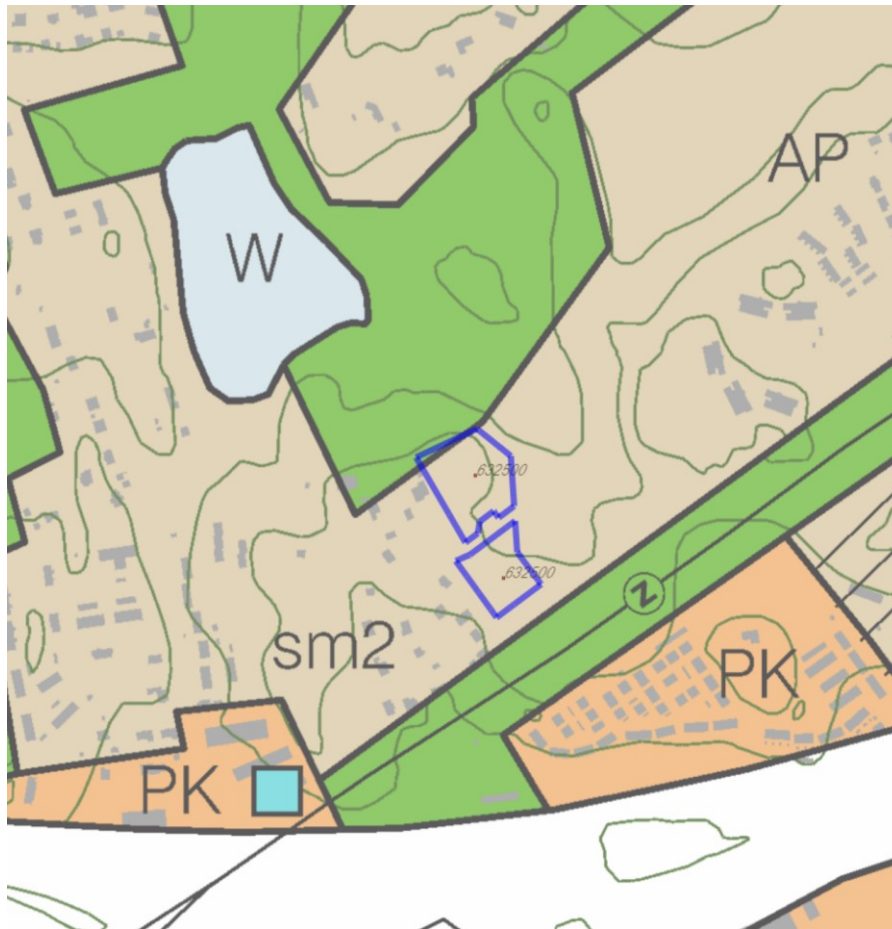
Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

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

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP, ruskea alue). Alueen pohjois- ja eteläpuolella on virkistysalueiksi varattuja alueita (V, vihreä alue).



Kuva 2. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Yleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

2.3

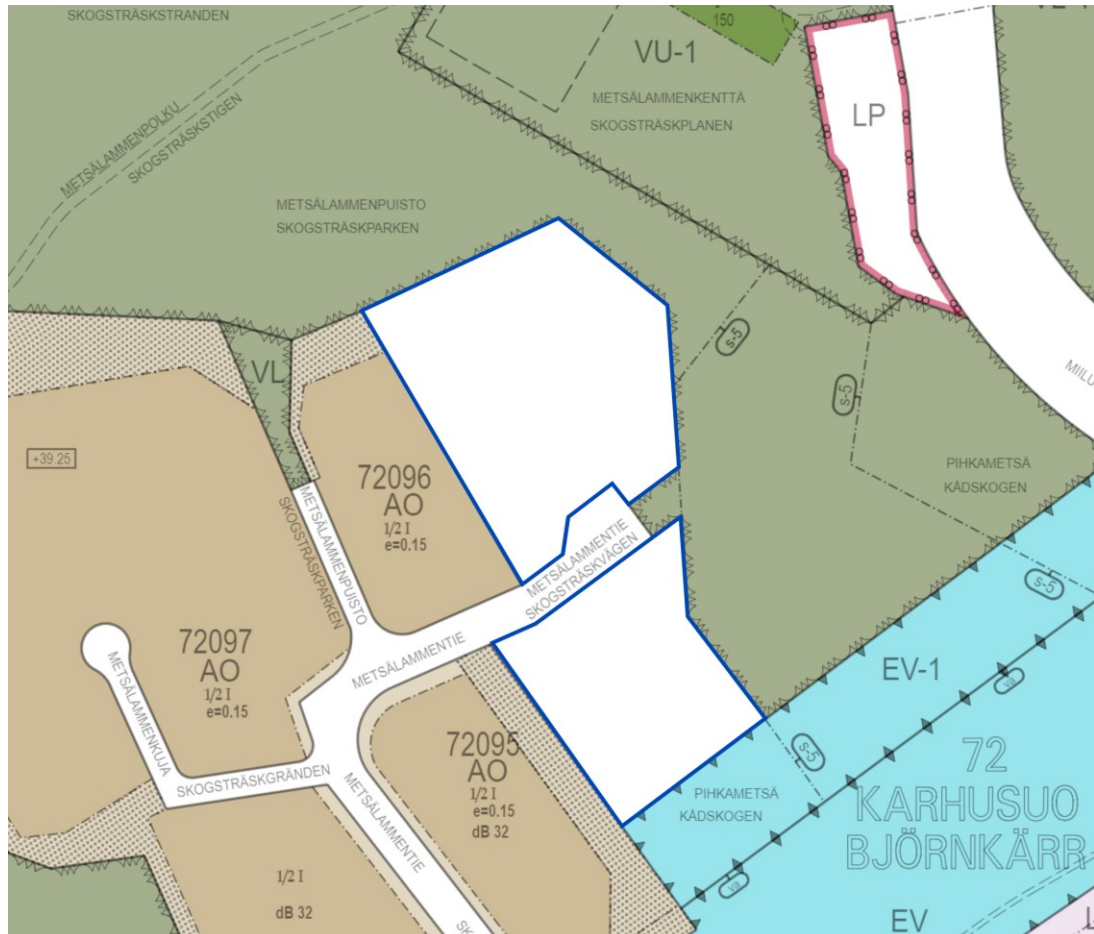
Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alue rajautuu lännessä Pitkänityn asemakaavaan (aluenro 631400, 20.1.1997) ja pohjoisessa, idässä ja etelässä Miilukorpi II asemakaavaan (aluenro 631900, hyv. 25.1.2021).

Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolella Metsälammenpuiston lähivirkistysalueeseen (VI, vihreä alue). Länsipuolella alue rajautuu erillispientalojen korttelialueisiin (AO, ruskea alue). Etelässä alue rajautuu suojaviheralueeseen (EV-1, turkoosi alue).

Suunnittelalueen eri osien välissä on myös osana Miilukorpi II asemakaavaa hyväksytty Metsälammentien katualue (valkoinen alue).



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

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 ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

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

2.8 Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

2.9 Muut suunnitelmat ja päätökset

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

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Karhusuon kaupunginosassa, Miilukorven alueella, Metsälammentien päässä. Miilukorven alue on pientalovaltainen asuinalue, joka sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella. Alue sijaitsee noin 3 km Espoon keskuksesta pohjoiseen.

Kaava-alue kuuluu Espoon keskuksen kaupunkikeskuksen vaikutuspiirissä oleviin alueisiin. Alue tukeutuu Espoon keskuksen sekä Lommilan palveluihin. Alueen kulkuyhteydet tukeutuvat ensisijaisesti henkilöajo-neuvoliikenteeseen sekä pyöräilyyn ja kävelyyn.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alue on kokonaan rakentamatonta metsää.

Alueen länsipuolella Metsälammentien ja Metsälammenpuiston varrella on pääosin rakennettuja pientalokortteleita. Alueen osien väliin kaavoitettua Metsälammentietä ei ole rakennettu kokonaan.

Lähiympäristön asuinrakennukset ovat pääosin 1–1,5-kerroksisia ja harjakattoisia. Lähikortteleiden asemakaavan mukainen sallittu rakentamistehokkuus on $e=0.15$. Lähialueen rakennuskanta on pääosin melko uutta (rakennettu 2000- tai 2010-luvulla), mutta alueella on myös joitakin yksittäisiä vanhempia rakennuksia.

Alueen yleisilme on vihreä tonttien reunoilla sijaitsevien istutusalueiden sekä myös rakentamattomien korttelialueiden puuston ja muun kasvillisuuden ansioista.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue on rakentumatonta, joten kaava-alueelle ei ole lainkaan asukkaita tai työpaikkoja.

Aluetta ympäröi pientaloalue ja koko Karhusuon kaupunginosassa on yhteensä noin 2 700 asukasta (tilanne vuodenvaihteessa 2020/2021). Lähialue on pääosin pientaloaluetta, jolla ei juurikaan ole työpaikkoja lukuun ottamatta julkisten palveluiden, kuten koulun ja päiväkotien, työpaikkoja. Nupurintien varrella on jonkin verran toimitilarakentamista ja Lommilassa myös kaupallisia palveluita.

2.10.4 Palvelut

Lähialueella, linnuntietä noin 300 metrin etäisyydellä, sijaitsee yksi päiväkotikoti (Pitkänii-tyntien varrella). Lähimmät koulut sijaitsevat noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Karhusuolla ja Muuralassa. Vuonna 2022 lainvoimaiseksi tulleen Miilukorpi II:n kaavan alueelle on myös kaavoitettu uusia julkisten palveluiden korttelialueita.

2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon. Kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle saakka.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee moottoritiealuokkaisten Kehä III:n (mt 50), Turunväylän (vt 1) sekä sen rinnakkaisväylän Nupurintien (mt 110) pohjoispuolella. Liikenne alueelle kulkee pääkatutasoista Nupurintietä pitkin. Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) oli Nupurintiellä Miilukorventien ja Ylämyllyntien välissä n. 5 600 ajoneuvoa vuorokaudessa (v. 2014).

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Nupurintien pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilytie. Metsälammentiellä on Nupurintien risteyksestä alkaen yhdistetty jalankulku- ja pyöräilytie kadun toisella reunalla.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueelle johtaa Metsälammentie, jota tosin ei ole vielä rakennettu suunnittelualueen kohdalla. Metsälammentie päättyy suunnittelualueen itäreunan kohdalle. Alueella ei ole yleistä pysäköintiä.

2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

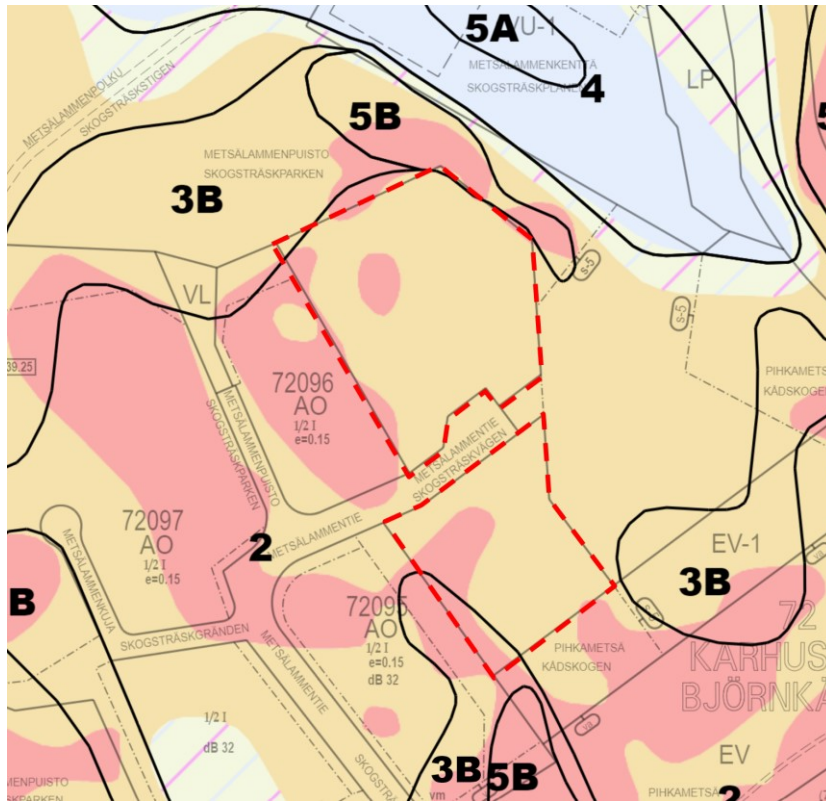
Lähialueen julkinen liikenne keskittyy Nupurintielle. Lähimmät bussipysäkit ovat Nupurintiellä noin 500 metrin etäisyydellä alueesta.

Nupurintien varressa palvelevat linjat:

- 244 (Espoon keskus - Nupuri - Brobacka - Siikaniemi)
- 245A (Espoon keskus – Kattila).

2.12 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on pääsoin moreenia ja osin kalliota. Alue on normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2). Aivan eteläisin osa alueesta on rakennettavuudeltaan vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (rakennettavuusluokka 3B).



Kuva 4. Alueen maaperäkarta ja rakennettavuusluokat. Oranssin väriinen alue on moreenia ja punainen kalliota. Kaava-alueen raja on punaisella katkoviivalla.

Alueella ei ole tietyvästi ollut ympäristölle haitallista toimintaa, tai teollisuutta eikä ympäristövahinkoja. Koska alue on rakentumatonta, maa- ja kallioperä on lähtökohdaisesti puhdasta.

2.13 Luonnonolosuhteet

Metsätyypiltään alue muodostuu mustikkatyyppin tuoreesta kangasmetsästä. Topografialtaan alue on vaihtelevaa. Alueen korkeimmat kohdat ovat noin tasolla +45 metriä ja alimmat noin tasolla +37 metriä. Alueen maasto laskee kohti itää/koillista, niin, että korkeimmat lakialueet ovat alueen länsi- ja eteläreunassa ja osin sen länsipuolella. Myös alueen pohjoispuolella maasto laskee voimakkaasti kohti Metsälampea. Metsälampi on lähimmillään reilun sadan metrin etäisyydellä alueesta.

Kaava-alue sijoittuu arvokkaiden virtavesien, Glomsån-puron ja Espoonjoen, valuma-alueille. Kaava-alueen hulevedet ohjautuvat Metsälammen kautta Brutubäck-puron uomaa pitkin Glomsån-puroon ja sieltä eteenpäin Espoonjokeen.

Alueen läpi ei kulje ekologisia yhteyksiä, mutta alue sijaitsee osin maakunnallisesti tärkeän Nupuri-Karhusuo-Oittaa poikittaisyhteyden yhteysalueen reunalla. Varsinainen maakunnallinen yhteys kulkee kuitenkin merkittävästi suunnittelualuetta pohjoisempaan Kellonummen hautausmaan pohjoispuolella.

2.14 Suojelukohteet

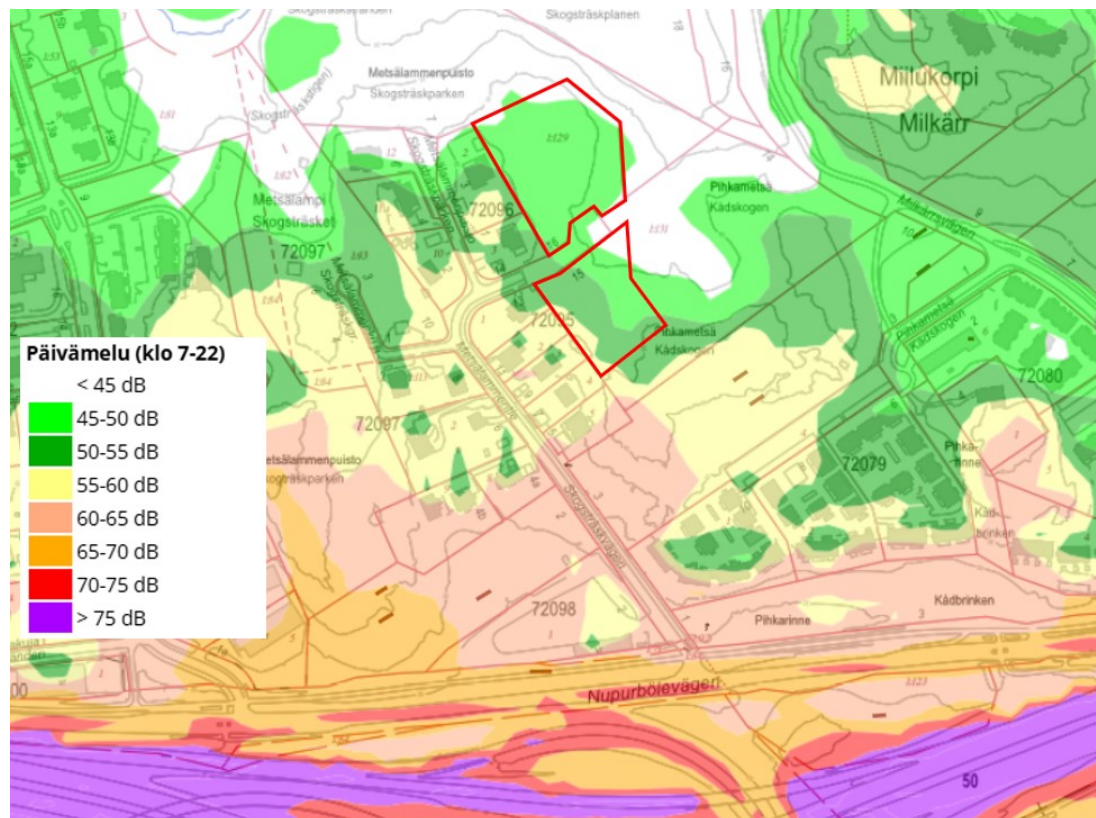
Alueella ei ole luonnon tai kulttuuriympäristön suojelukohteita. Suunnittelualueen itäpuolella on vuoden 2017 luontoselvityksessä havaittu kausikuiva puro, eli noro, jonka luonnontilan vaarantaminen on vesilain 2. luvun 11 §:n mukaan kielletty. Tämän takia korttelien sijoittumista ja kokoa tarkistettiin kaavaehdotusvaiheessa.

Vuoden 2025 luontoselvityksessä alueen luonnonoloissa ei havaittu sellaisia muutoksia, jotka olisivat vaikuttaneet asemakaavaehdotukseen.

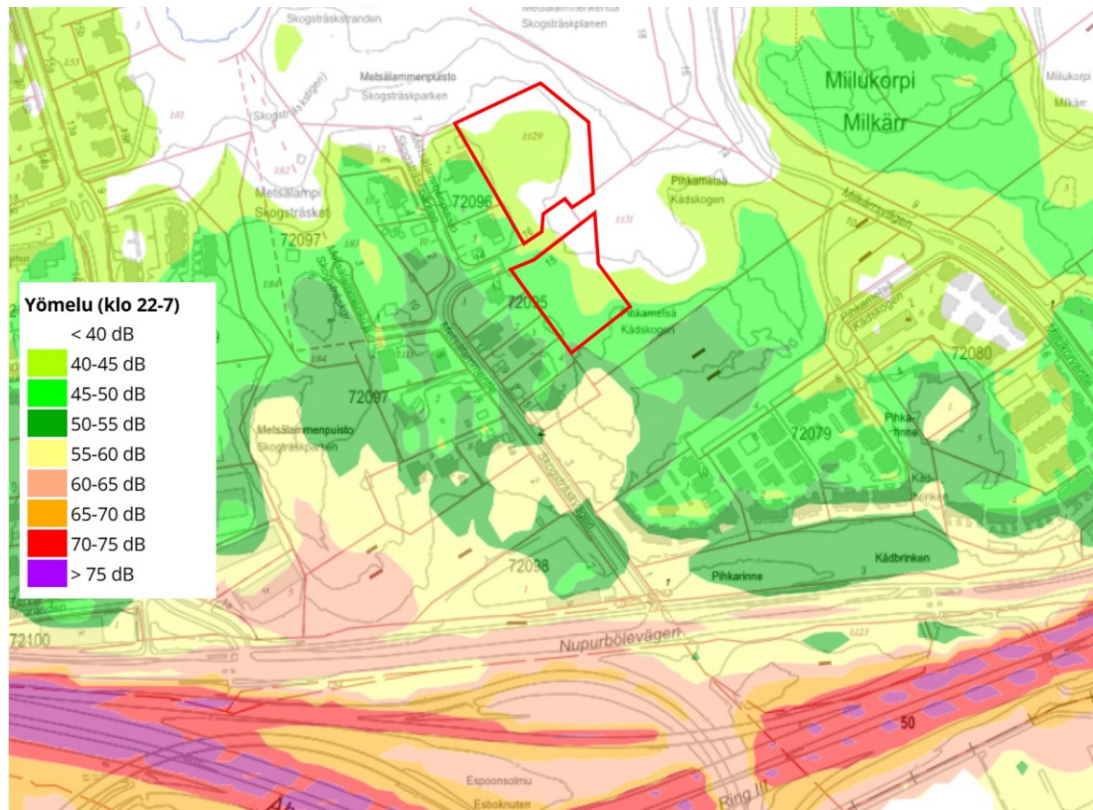
Suunnittelualueen itäpuolella on myös liito-oravalle soveltuvaa metsää ja liito-oravan käyttämä ekologinen yhteys.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Kohde sijaitsee osittain liikennemelualueella. Oleskeluun tarkoitettuja ulko-oleskelu-alueita koskeva päivämelun ohjearvo 55 dB ylittyy nykytilanteessa pienellä osin suunnittelualuetta. Oleskeluun tarkoitettuja ulko-oleskelu-alueita koskeva yöajan melun ohjearvo 45 dB ylittyy noin kolmanneksella suunnittelualuetta.



Kuva 5. Tielikenteen päivääjan melu 2022 (Trimble Locus, Espoon kaupunki, 10.11.2025).



Kuva 6. Tieliikenteen yöajan melu 2022 (Trimble Locus, Espoon kaupunki, 10.11.2025).

Ilmanlaadun minimi- ja suositusarvot täyttyvät nykyliikennemäärillä koko alueella, sillä alue sijaitsee lähimmiltä osiltaan noin 300 metrin päässä Kehä III:sta.

Alueen eteläpuolella kulkevat kantaverkkoon kuuluvat 110kV sekä 400 kV voimalinjat aiheuttavat rajoitteita lähialueen maankäytölle. Tämän kokoluokan voimalinjat aiheuttavat lähiympäristöön sähkömagneettista säteilyä, jonka vuoksi korttelialueiden ja voimalinjojen väliin on voimassa olevissa kaavoissa jätetty vähintään 30 metrin suojaväli (EV).

Suunnittelualan korttelialueet sijaitsevat huomattavasti kauempana voimalinjojen keskilinjoista. Lähimpänä sijaitsevien rakentamisalueiden etäisyydet voimalinjojen keskilinjoihin ovat korttelissa 72095 vähintään 58 metriä 110 kV voimalinjana ja vähintään 81 metriä 400 kV voimalinjana.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan tavoitteena on täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta ja lisätä asuntotonttivarantoa.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on kehittää kiinteistöään voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti asumisen alueeksi.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Suunnittelualueen maanomistajia on kuultu virallisten kuulemisten lisäksi myös useissa tapaamisissa Miilukorpi II -asemakaavan suunnitteluprosessin eri vaiheissa.

Osallisia on kuultu ennen valmisteluaineiston nähtävillä oloa järjestetyssä tilaisuudessa, valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana alkuvuodesta 2008 sekä elokuussa 2017 kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikaan järjestetyssä asukastilaisuudessa. Maanomistajille järjestettiin myös infotilaisuus asemakaavan suunnittelutilanteesta alkuvuodesta 2017.

Useat maanomistajat ovat olleet yhteyksissä Espoon kaupunkisuunnittelukeskukseen ja kiinnostuneita asemakaavan etenemisestä sekä maankäyttöratkaisujen kehittämisestä kaavaprosessin aikana. Maanomistajien kanssa on pidetty neuvotteluita Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa maanomistajien niin toivoessa.

Asemakaavasta on luotu mediatiedotteet vuosina 2017 ja 2018.

Yksityisillä maanomistajilla on ollut kaavasuunnitelmasta poikkeavia näkemyksiä alueen etelä- ja länsiosien maankäytöstä, koskien mm. katulinjauksia, tonttikokoa ja korttelitehokkuutta sekä rakentamisen alueita ja sijoittumista. Metsälammen eteläpuolitse kulkeva ulkoilureittiyhteys reitti on myös kyseenalaistettu.

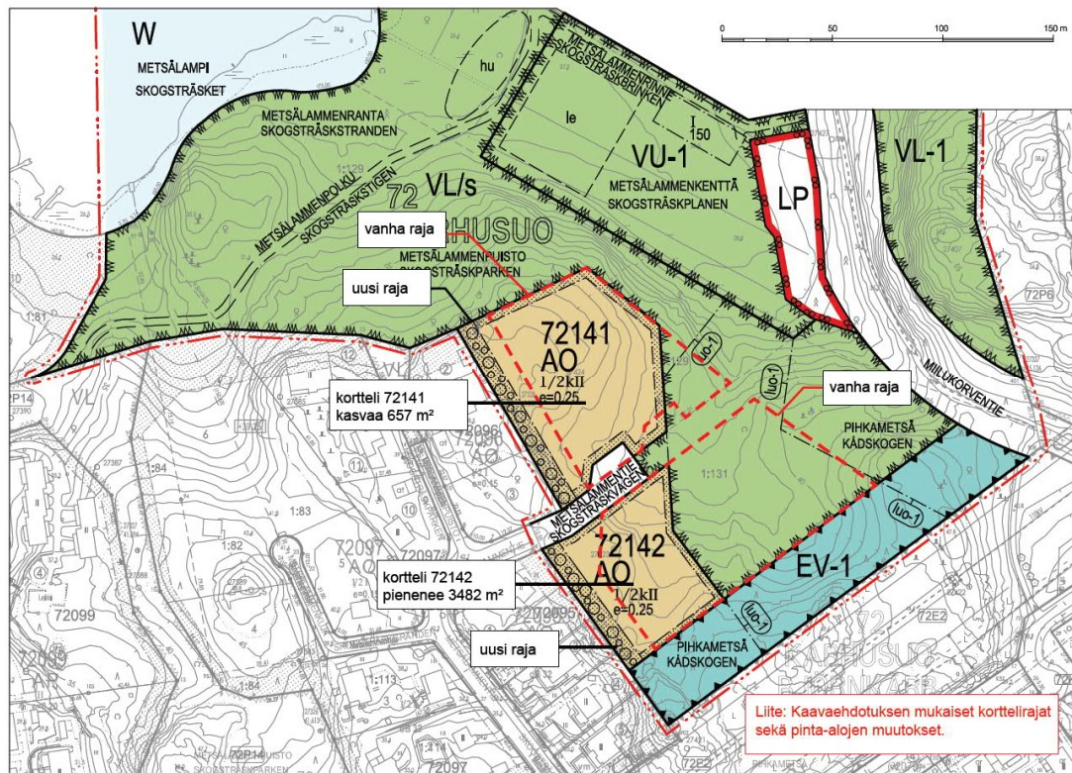
MRA 27 §

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.6.2017 asettaa MRA 27 §:n mukaisesti Miilukorpi II asemakaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.8.-12.9.2017. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana jätettiin 16 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella jätettiin yksi muistutus, mutta se otettiin huomioon kaavan valmistelussa. Useimmin muistutuksissa nousi esille Metsälammen tila ja suojele, liikennejärjestelyt ja reitit sekä joukkoliikenne. Lisäksi useassa muistutuksessa oltiin huolissaan virkistysalueista, kiinteistöjen maiden ottamisesta katu- tai puistoalueiksi, palveluista sekä luontoselvityksistä ja luonnonsuojelusta (aiemmin mainitun Metsälammen lisäksi). Miilukorventien päädyn nimenmuutosta vastustettiin.

MRA 32 §

Asemakaava-alueella sijaitsevien tilojen 1:129 ja 1:131 maanomistajille sekä tarkistettun kaavaehdotuksen mukaisesti korttelialueisiin 72096 ja 72095 rajautuville kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville rajanaapureille järjestettiin kirjeitse kuuleminen MRA 32 §:n mukaan. Kuuleminen tapahtui 9.4.-23.4.2018 välisenä aikana. Kirjeen mukana oli kaavakarttaote, muutetun alueen kaavamääräykset, selventävä liitekuva tilanteesta ennen ja jälkeen sekä kirje, jossa selostus muutoksista ja määräysten muutoksista.

Espoo Karhusuo Millukorpi II Ote asemakaavasta Aluenro 631900 Asianumero 157/10.02.03/2017 MRA 32 §: mukainen kirjeitse kuuleminen



Kuva 7. Karttaote MRA 32 §:n mukaisesta kuulemisesta.

Kirjeitse kuulemisen aikana jätettiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella jätettiin yksi muistutus, joka otettiin huomioon valmistelussa. Muistutuksissa vastustettiin uusia kortteleita, niiden tehokkuutta, kerroslukua ja tuomista lähemmäksi olemassa olevia pientaloja. Puistokaistan poistaminen koettiin huonoksi ja korvaava, istutettava alueen osa koettiin liian kapeaksi. Muistutuksissa vedottiin maanomistajien tasavertaiseen kohteluun sekä aiempiin vakuutteluihin ettei rakentamista osoiteta kyseiselle alueelle. Uusien kortteleiden rakentamisen koetaan laskevan asumisviihtyisyyttä ja rakentamisen pelätään aiheuttavan melua ja tärinää.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Asemakaavalla tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa oleva kunnallistekniikka sekä tarvittavat toiminnot. Alueelle johtava Metsälammentien katualue on kaavoitettu Miilukorpi II -asemakaavan yhteydessä.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 9 686 m².

Kokonaiskerrosala on 2 422 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,25$.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2 422 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 48 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue muodostuu kahdesta erillispientalojen korttelialueesta (AO). Korttelin 72096 tehokkuusluku on $e=0.25$ ja rakennusoikeus on yhteensä 1 513 k-m². Korttelin 73142 tehokkuusluku on $e=0.25$ ja rakennusoikeus on yhteensä 909 k-m². Kaavamääräyksien mukaan 5 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Kaavan mukainen kerrosluku molemmissa kortteleissa on 1/2kII, jossa murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelien länsireunassa on 8 metriä leveät alueen osat, joilla määräyksien mukaan metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Lisäksi näillä alueilla puusto tulee suojata työmaa-aikana. Korttelien muilla reunoilla on noin 3 metriä leveät istutettavat alueen osat. Lisäksi kadun suuntaan tontit tulee rajata penssaidalla. Määräyksissä on myös edellytetty, että rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Rakentamisen tavan osalta kaavassa on määrätty, että asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Asuinrakennusten korttelialueilla tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa. Teknisten tilojen ja laitteiden julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Kaavamääräyksissä on myös todettu, että katualueiden vaatimia maastoluiskia tai täyttöjä saa ulottaa korttelialueiden puolelle. Näillä alueilla tulee tällöin noudattaa myös muita korttelialuetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä. Rakennukset tulee sovitaa maastonmuotoihin mahdollisuuksien mukaan. Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroihin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan.

Kaavassa on myös määrätty korttelien hulevesien hallinnasta. Kortteleiden piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Tontilla tulee myös viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömiä pintoja. Viivytys- ja imeytysrakenteiden varastotilavuutta tulee olla yksi kuutiometri jokaista saatua vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Kaavan mukaan kiinteistöt voivat hyödyntää tonttiin rajautuvan lähivirkistysalueen maalämpöpotentiaalia, huomioiden vaadittavat ympäristömääräykset sekä luontoarvot. Maalämmön energiatuotannon tulee olla huomaamaton ja sille tulee pyytää maanomistajan tai haltijan lupa. Energiantuotantoon liittyvät järjestelmät eivät saa haitata alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.

4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

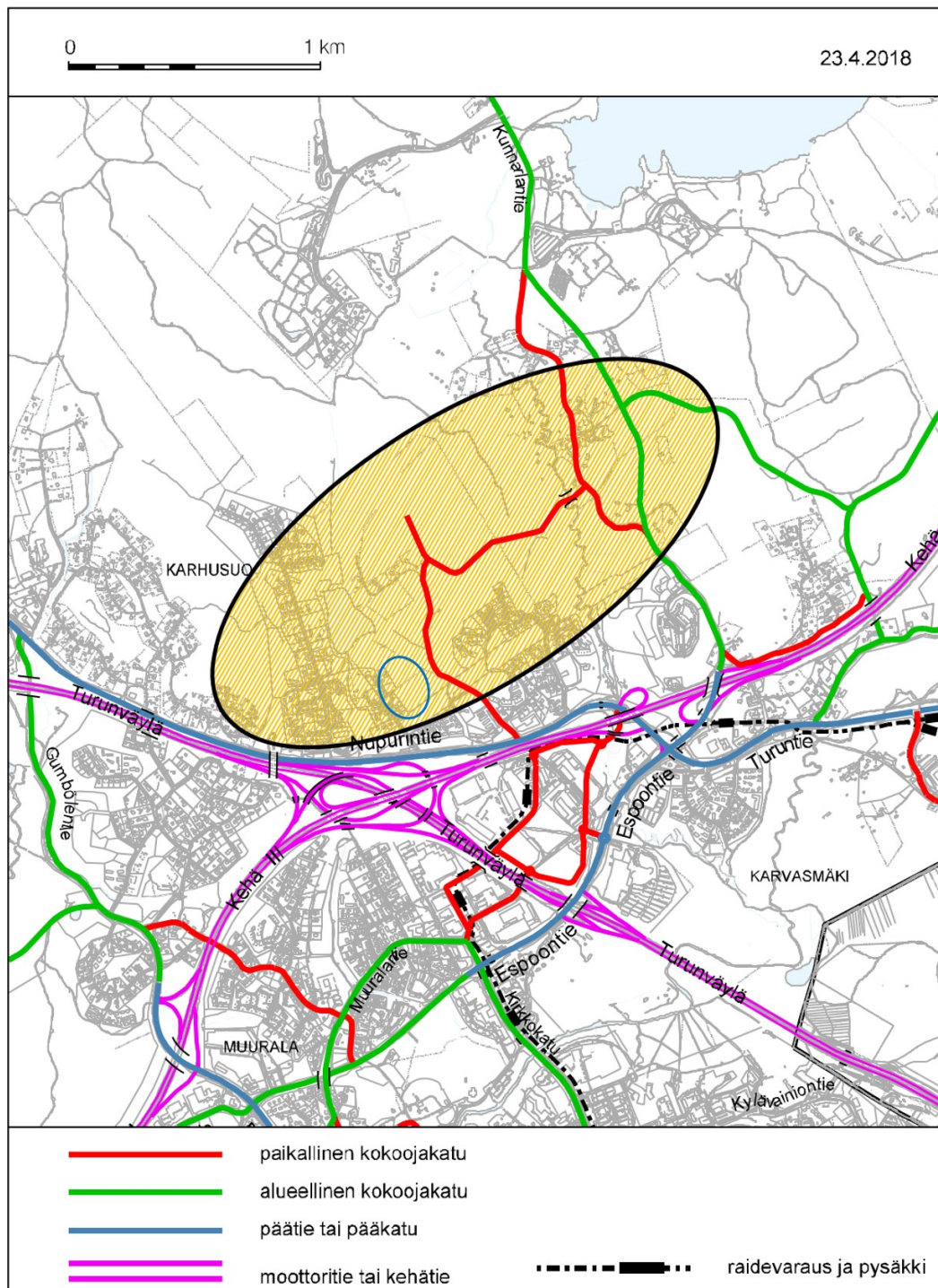
Alue liitetään kaupungin viemäri- ja vesiverkkoon.

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Kaavamuutosalueen lähimmät pientalot ovat joko sähkö- tai maalämpölämmitteisiä. Maalämpö on uusien pientalojen lämmityksen osalta mahdollinen ratkaisu rakennuskohtaisesti. Lisäksi aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukevana energiamuotona sekä aurinkosähkö- että aurinkolämpöpaneelin avulla.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

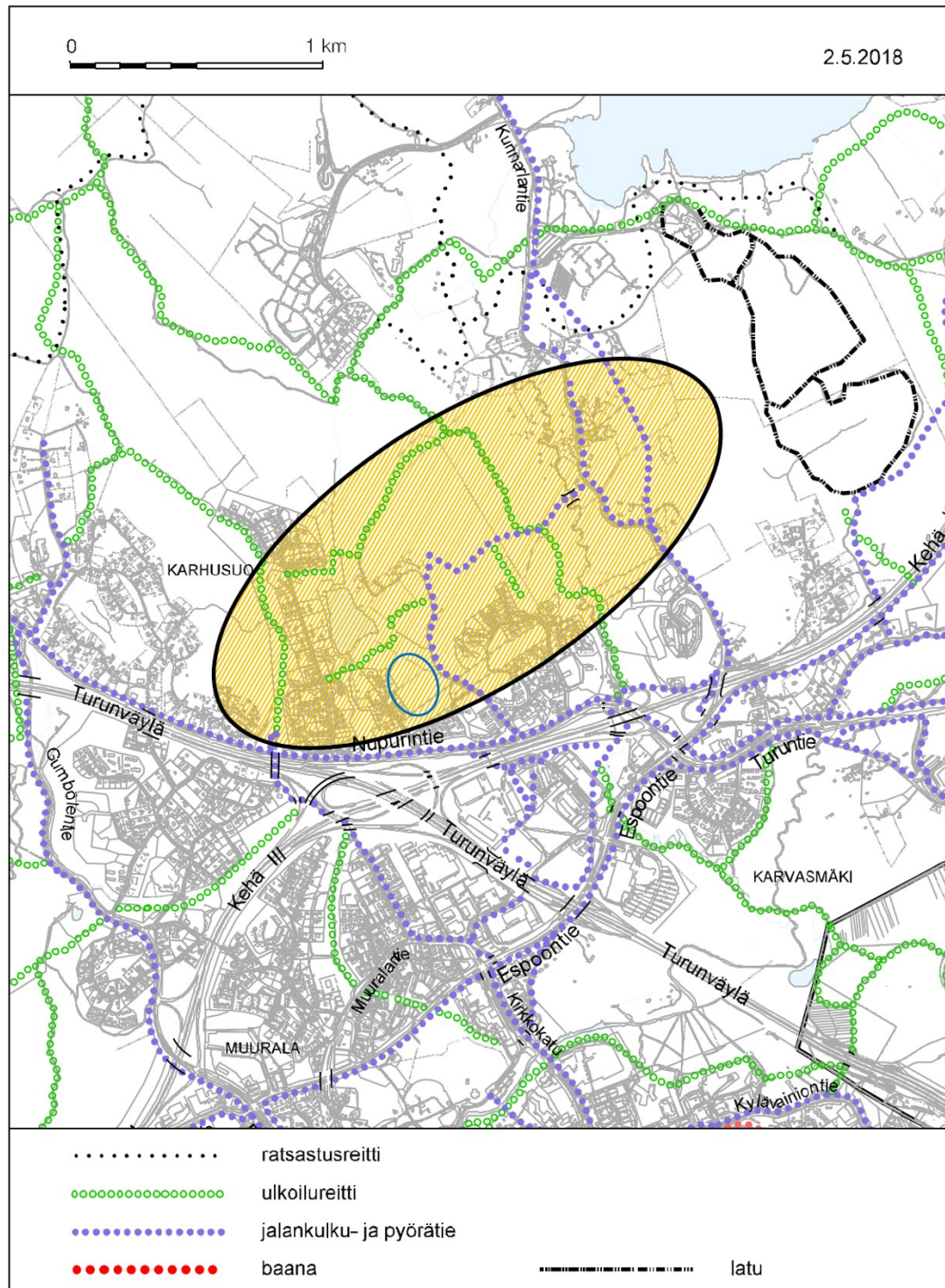
Suunnittelualueelle kuljetaan olemassa olevan Metsälammentien kautta. Nupurintielle, joka on päätie, on matkaa n. 350 metriä. Nupurintieltä on hyvät yhteydet Kehä III:lle ja Turunväylälle.



Kuva 8. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa. Alueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Metsälammentien varressa kulkee jalkakäytävä. Nupurintiellä kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Metsälammentien päästä on yhteys viereiselle virkistysalueelle, mutta luontoarvojen takia sinne ei ole suunniteltu rakennettua ulkoilureittiä.



Kuva 9. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa. Alueen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Molemmille korttelialueille liitytään Metsälammentieltä. Korttelialueet voivat muodostua useammasta tontista, jolloin kortteleiden sisälle muodostuu ajoyhteyksiä. Alueen pysäköinti on ajateltu toteutuvan maantasopysäköintinä. Pysäköintipaikkoja on toteutettava 2 ap / asunto. Vähintään 50 % autopaikoista tulee sijoittaa talleihin tai katoksiin.

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2pp / asunto.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Nupurintiellä ja niille on matkaa n. 400 metriä. Nupurintietä pitkin kulkee kaksi bussilinjaa (244 ja 245) Espoon keskukseen.

4.5 Kaavan mukainen luonnonympäristö

AO-korttelialueiden länsireuna on osoitettu alueen osaksi, jonka metsäinen / luonnon-tilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Asemakaavan tavoitteena on, että nykyisten ja uusien korttelien välissä säilyy puustoinen ja maisemallinen reunavyöhyke. Muilla sivuilla kortteliin on osoitettava istutettavat alueen osat.

4.6 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Tulevaisuudessa Kehä III:n ja Nupurintien liikennemäärien kasvun myötä melu alueella kasvaa ja ilmanlaatu heikkenee. Kehä III:n liikennemäärien on ennustettu kasvavan nykyisestä 45 000 ajoneuvosta vuorokaudessa 65 500 ajoneuvon vuorokaudessa vuoden 2060 tilanteeseen. Nupurintien liikennemäärien on ennustettu kasvavan 4 900 ajoneuvosta vuorokaudessa 6 100 ajoneuvon vuorokaudessa vuoden 2060 tilanteeseen.

Liikennemäärän kaksinkertaistuessa, melutaso kasvaa noin 3 dB. Nupurintien liikennemäärän ennustetaan kasvavan noin 25 % nykytilanteeseen verrattuna. Silloin melutason nousu on laskennallisesti noin 0,95 dB, mikä on hyvin pieni muutos. Kehä III:n liikenteen kasvuennuste (+45 %) aiheuttaa noin 1,6 dB melutason lisäyksen.

Tällainen melutason lisäys on ihmisen kuuloaistin kannalta vähäinen eikä yleensä havaittavissa. Alle 2 dB muutos ei yleensä vaikuta koettuun meluhaittaan tai viihtyvyyteen.

Liikenteen lisäyksen aiheuttama vaikutus suunnittelualueen melutilanteeseen on vähäinen. Koska oleskelualueilla melun päiväajan ohjearvot ylittyvät tulevaisuudessa nykytilannetta suuremmalla osalla suunnittelualueita, on kaavaan lisätty määräys leikki- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden ja terassien sijoittamisesta ja suojaamisesta:

- *Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylity. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylity.*

Alueen eteläpuolella kulkevat kantaverkkoon kuuluvat 110kV sekä 400 kV voimalinjat sijaitsevat suosituksia etäämpänä kaavan mukaisista korttelialueita, joten ne eivät aiheuta häiriöitä kaava-alueelle.

4.8 Nimistö

Alueelle ei tule kaavan myötä uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos ei aiheuta lähialueelle merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävimmät häiriöt naapurustolle syntyvät rakentamisvaiheessa.

Asemakaavassa on osoitettu metsäisenä säilytettävä alueen osa olemassa olevien korttelien väliin, jolloin toteutuneessa tilanteessa korttelit eivät juurikaan muuta alueen asukkaiden olemassa olevaa tilannetta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta rakentamista yhteensä 2 422 k-m², eli asukasmäärä kasvaa laskennallisesti noin 48 asukkaalla (laskentaperuste 50 k-m²/asukas).

Asemakaavan suunnittelussa melutilanne on huomioitu määräyksessä pihojen sijoittelussa.

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

Asemakaavan toteutumisen myötä alueen maaperään tullaan tekemään muokkauksia. Alueella on n maastonmuotoja, jotka väistämättä vaativat maastonmuokkausta. Asemakaavassa on kuitenkin määrätty, että tontit tulee pääosin järjestää luonnonmuokaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan olla maastoon sopiva. Rakentamisella ei näin ollen ole merkittäviä vaikutuksia maa- tai kallioperään.

Alueelta muodostuu pienimuotoisesti hulevesiä, jotka tulee viivyttaa tontilla. Viivytyksen kautta hulevedet ohjautuvat Metsälampeen. Syntyvillä hulevesillä ei ole kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia.

Uudella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin. Alueen arvokkaimmat luontoarvot on rajattu rakennettavaksi osoitetun alueen ulkopuolelle. Alueen läpi ei myöskään kulje maakunnallista ekologista yhteyttä, vaan se toimii ekologisen yhteyden laajentumana. Korttelit sijoittuvat ekologisen yhteyden reuna-alueelle, jolloin niillä ei ole siihen merkittäviä vaikutuksia.

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

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakentamiseen. Asukasmäärän lisäys ei ole yhdyskuntarakenteen näkökulmasta merkittävä. Uudet korttelit liittyvät olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja rakentuneisiin kortteleihin, jolloin se on luonnollista laajentamista.

Alueen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Metsälammentie on rakennettu aivan loppupäätä lukuun ottamatta.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen luonnontilainen maisema tulee muuttumaan rakentamisen myötä. Uudet rakennettavat korttelit koskevat vain pientä osaa laajemmasta luonnontilaisesta alueesta, jolloin vaikutukset maisemaan ovat vähäiset.

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 liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Miilukorpi II 631900). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.1. - 5.2.2008.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 15.1.2008.

Lisäksi alueen maanomistajille pidettiin infotilaisuus 28.2.2017.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Yksityisillä maanomistajilla oli Miilukorven kaavasuunnitelmasta poikkeavia näkemyksiä etelä- ja länsiosien maankäytöstä, koskien mm. katulinjauksia, tonttikokoa ja korttelitehokkuutta sekä rakentamisen alueita ja sijoittumista. Metsälammen eteläpuolitse kulkeva ulkoilureittiyhteys reitti on myös kyseenalaistettu. Luonnosvaiheen palaute kohdistui pääosin jo hyväksytylle Miilukorpi II -asemakaavan alueelle.

Luonnosvaiheessa ei ollut osoitettu rakentamista Metsälammentien päähän. Korttelit lisättiin kaavaan kaavaehdotusvaiheessa.

7.1.3 Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelut

Kaavan valmisteluaineistoista järjestettiin viranomaisneuvottelut 19.11.2015 ja 3.2.2017.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.8. - 12.9.2017 (Miilukorpi II 631900).

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 22.8.2017.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana jätettiin 16 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella jätettiin yksi muistutus, mutta se otettiin huomioon kaavan valmistelussa. Suurin osa muistutuksissa kohdistui jo hyväksytyyn Miilukorpi II -asemakaavaan. Nyt hyväksyttävään alueeseen liittyen jätettiin muistutuksia, joissa kritisoitiin kortteleiden rakentamistehokkuutta ja vihervyöhykkeen leveyttä nykyisten ja uusien korttelien välissä.

7.2.3 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotukseen tehtiin sellaisia muutoksia, että asemakaava alueella sijaitsevien tilojen 1:129 ja 1:131 maanomistajille sekä tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisesti korttelialueisiin 72095 ja 72096 rajautuville kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville rajanaapureille järjestettiin kirjeitse kuuleminen MRA 32 §:n mukaan. Kuuleminen tapahtui 9.4.-23.4.2018 välisenä aikana. Kirjeen mukana oli kaavakarttaote,

muutetun alueen kaavamääräykset, selventävä liitekuva tilanteesta ennen ja jälkeen sekä kirje, jossa selostus muutoksista ja määräysten muutoksista.

7.2.4 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kirjeitse kuulemisen aikana jätettiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella jätettiin yksi muistutus, joka otettiin huomioon valmistelussa. Muistutuksissa vastustettiin uusia kortteleita, niiden tehokkuutta, kerroslukua ja tuomista lähemmäksi olemassa olevia pientaloja. Puistokaistan poistaminen koettiin huonoksi ja korvaava, istutettava alueen osa koettiin liian kapeaksi. Muistutuksissa vedottiin maanomistajien tasavertaiseen kohteluun sekä aiempiin vakuutteluihin ettei rakentamista osoiteta kyseiselle alueelle. Uusien kortteleiden rakentamisen koetaan laskevan asumisviihtyisyyttä ja rakentamisen pelätään aiheuttavan melua ja tärinää.

Kirjeitse kuulemisen jälkeen korttelin länsireunalle osoitettu puilla ja pensailla istutettava alue muutettiin alueen osaksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää ja jonka puusto tulee suojata työmaa-aikana. Muutoksen seurauksena myös rakentamisen aikaiset vaikutukset olemassa oleviin kortteleihin pienenevät.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 25.8.2025.

7.4 Oikaisukehotus MRL 195 §

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus jätti asemakaavan hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen 24.9.2025. Oikaisukehotuksen johdosta kaupunginhallituksen on tehtävä kaavaa koskeva uusi päätös.

ELY-keskus katsoi oikaisukehotuksessaan, että kaava-alueen melutilannetta ei ole selvitetty riittävällä tavalla ja kehotti kaupunkia selvittämään alueen melutilanteen niin, että siinä käytetään ajantasaisia liikennemääräennusteita, sekä tekemään kaavaan tarvittavat tarkistukset, mikäli melutilanne niin edellyttää.

Kaupunki selvitty alueen melutilannetta perustuen uusimpiin liikenne-ennusteisiin ja lisäsi varmuuden vuoksi kaavaan melulta suojautumiseen liittyviä kaavamääräyksiä, sillä kaava-alue on aivan melun ohjearvojen rajalla.

7.5 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Otto Haarala, arkkitehti
- Miika Ruokonen, kaavoitusinsinööri
- Harald Arlander, arkkitehti
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti
- Markus Pasanen, suunnitteluinsinööri

7.6 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
2004		Kaavoituskatsaus
4.10.2007		Keskustelutilaisuus kaavasuunnitelmista
3.12.2007 (päiväty 6.2.2006)	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
12.12.2007	ksl	Kaavalliset tavoitteet
7.1.-5.2.2008		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
15.1.2008		Valmisteluaineiston asukastilaisuus
19.11.2015		Viranomaisneuvottelu
3.2.2017		Viranomaisneuvottelu
28.2.2017		Miilukorpi II maanomistajien infotilaisuus
7.6.2017	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
14.8.-12.9.2017		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
22.8.2017		Asukastilaisuus kaavaehdotuksesta
9.4.-23.4.2018		Kirjeitse kuuleminen kaavaehdotuksen osa-alueen muutosta koskien (MRA 32 §)
12.6.-15.8.2018	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaa- vaksi
25.8.2025	kv	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan ja maankäytösopimuksen
24.9.2025		Oikaisukehotus ELY-keskukselta

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Otto Haarala

Otto Haarala

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja