



Asianumero 2873/2023

Aluenumero 640301

Siikjärvenpelto

Asemakaavan muutos

76. kaupunginosa, Siikajärvi

Kortteli 76002

Muutetaan asemakaavaa:

640300 Siikajärvi I 76001, 76002, hyväksytty 23.12.1980

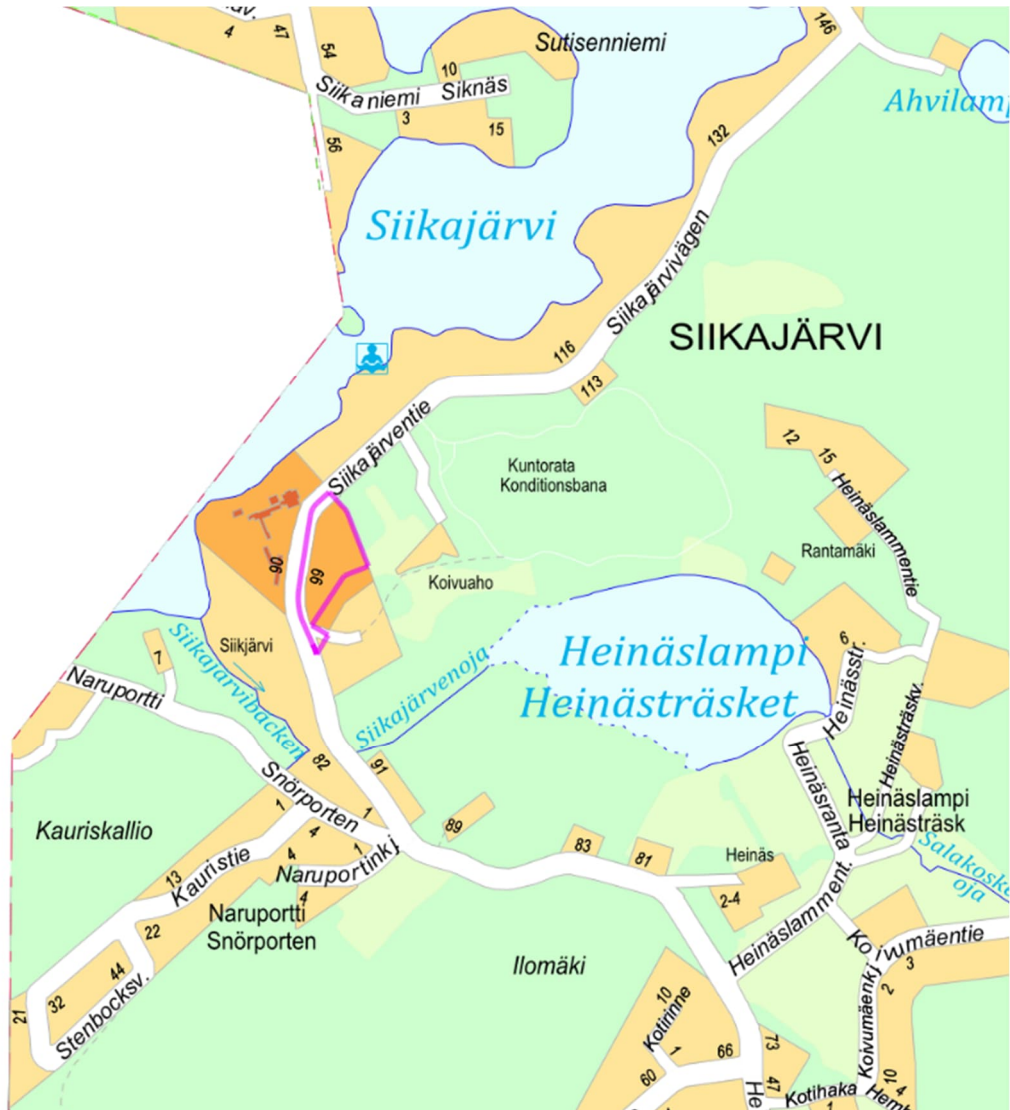
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7559.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Siikajärven kaupunginosassa osoitteessa Siikajärventie 101.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 21.8.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 27.3.2024.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Otto Haarala

Puh. 040 634 4165

Annika Tuominen (maisema)

Ville Keskisaari (liikenneasiat)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Maakuntakaava	8
2.2	Yleiskaava	9
2.3	Asemakaava	10
2.4	Rakennusjärjestys	11
2.5	Tonttijako	11
2.6	Rakennuskiellot	12
2.7	Pohjakartta	12
2.8	Maanomistus	12
2.9	Maaperä	12
2.10	Rakennettu ympäristö	13
2.10.1	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	13
2.10.2	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.10.3	Palvelut	14
2.10.4	Yhdyskuntatekninen huolto	14
2.11	Liikenne	15
2.11.1	Ajoneuvoliikenne	15
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily	16
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	17
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	17
2.11.5	Liikenneturvallisuus	18
2.12	Luonnonolosuhteet	19
2.13	Suojelukohteet	19
3	Asemakaavan tavoitteet	19
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	19
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	19
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	20
4.1	Yleisperustelut ja kuvaus	20
4.2	Mitoitus	20
4.3	Maankäyttö	20
4.3.1	Korttelialueet	20
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	21
4.3.3	Palvelut	21
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	21
4.4	Liikenne	22
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	22
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	23
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	23

4.4.5	Esteettömyys	24
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	24
4.6	Luonnonympäristö	24
4.7	Suojelukohteet.....	25
4.8	Ympäristön häiriötekijät	25
4.9	Nimistö	25
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	25
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	26
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	27
6	Asemakaavan toteutus.....	27
6.1	Rakentamisaikataulu	27
6.2	Sopimukset.....	27
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	27
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	28
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.....	28
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	28
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	28
7.2	Kaavaehdotus.....	29
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	29
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	29
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	29
7.5	Käsittelyvaiheet	29

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Viherkertoimen tulokortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Siikjärvenpelto, 640301.

Selvitykset

Espoo Siikjärvenpelto Asemakaavan luontoselvitys, Enviro Oy, 2024

Espoo Siikjärvenpelto Asemakaavamuutosalueen tarkkuusinventointi, Museovirasto
Arkeologiset kenttäpalvelut, 2024

Selvitys maaperästä todetuista haitta-aineista Siikajärventie 101, Vahanen Environ-
ment Oy, 2021

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueella sijaitsee vuonna 1982 rakennettu majoitusrakennus, vuonna 1967 rakennettu kahden asunnon talo ja kaksi talousrakennusta 1900-luvun alusta, joista toinen on hyvin säilynyt ja näyttävä navettarakennus, sekä alueen käyttöä palvelevia pysäköintikenttiä. Majoitusrakennuksessa on toiminut lastenkoti vuoden 2020 keväästä lähtien Espoon kaupungin rakennusvalvonnan myöntämällä tilapäisellä luvalla. Kaavamuutos koskee korttelin 76002 pohjoisosassa olevaa kiinteistöä. Korttelialueen eteläinen osa, joka oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osa kaava-aluetta, on pääosin vanhalle pelolalle kasvanutta puustoista aluetta. Eteläisellä osalla sijaitsee myös kortteleita 76001 ja 76002 palveleva jätevedenpuhdistamo. Eteläisimmän rajan tuntumassa sijaitsee pieni lampi. Alueen kaakkoispuolella, kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee arvokas luontokohde Heinäslampi. Alueen eteläpuolella virtaa Siikajärvenoja ja alueen länsipuolella on Siikajärvi.

Alueelle johtavan Siikajärventien liikennemäärä on noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa (v. 2022). Ennusteliikennemäärä vuodelle 2050 on noin 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Aivan suunnittelualueen läheisyydessä on kaksi pysäkkiparia (Siikajärventie 90 ja Siikajärvi), joita liikennöi linja 244 Espoon keskukseen.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan lastenkotitoiminnan jatkuminen alueella, siihen liittyvien tukitoimintojen rakentaminen sekä muutaman asunnon rakentaminen, jotka voivat toimia esimerkiksi henkilökunnantyösuhdeasuntoina. Rakennusoikeutta ei nosteta, mutta se ilmaistaan tässä kaavassa rakennusoikeutena tehokkuusluvun sijaan.

Rakennusoikeutta on yhteensä 2285 m². Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti: 1695 m² on osoitettu lastensuojelulaitokselle ja sitä palveleville erillisille toiminnoille, 400 m² on osoitettu kaava-alueen eteläosassa sijaitsevalle navetalle, joka suojellaan kaavassa ja 190 m² on osoitettu alueella olevalle paritalolle, jonka on tarkoitus säilyä asuinkäytössä.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Alueen kaavoitus käynnistyi maaomistajan 21.8.2023 jättämällä kaavoitus hakemuksella.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston nähtäville 18.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.4.-2.5.2024.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa kaavamuutosalue sijaitsee ns. valkoisella alueella, eli sen maankäyttöä ohjaavat yleiset suunnittelumääräykset.



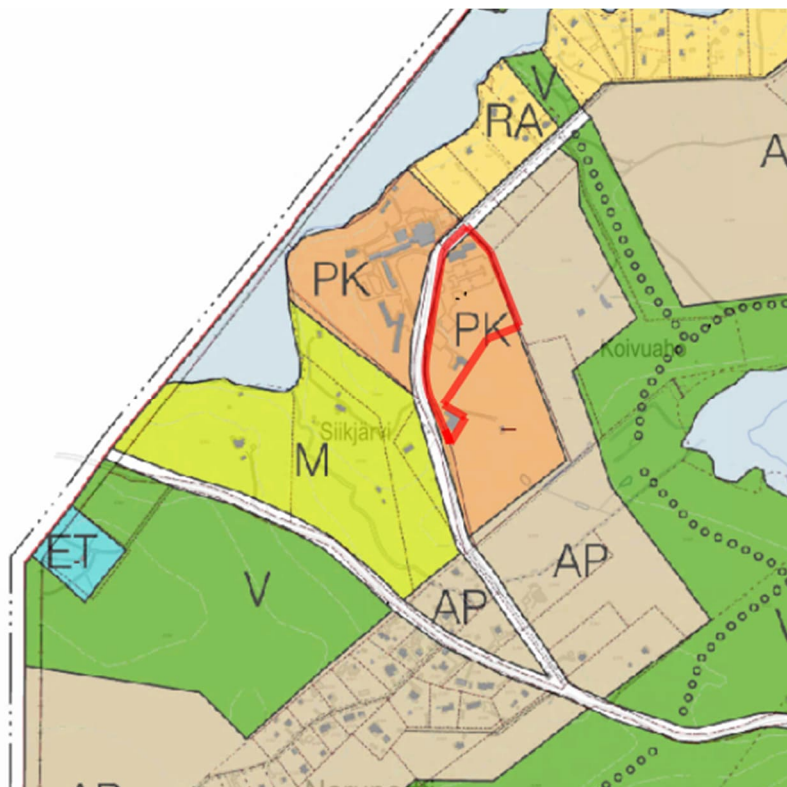
Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, johon suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivaympyrällä.

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 varattu yksityisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PK).

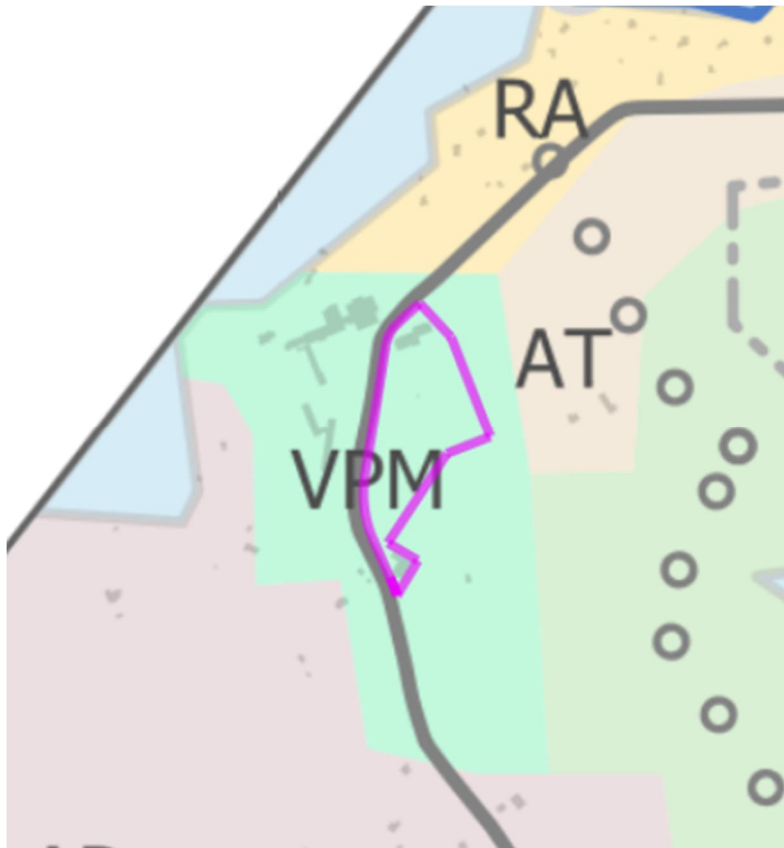


Kuva: Ote Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

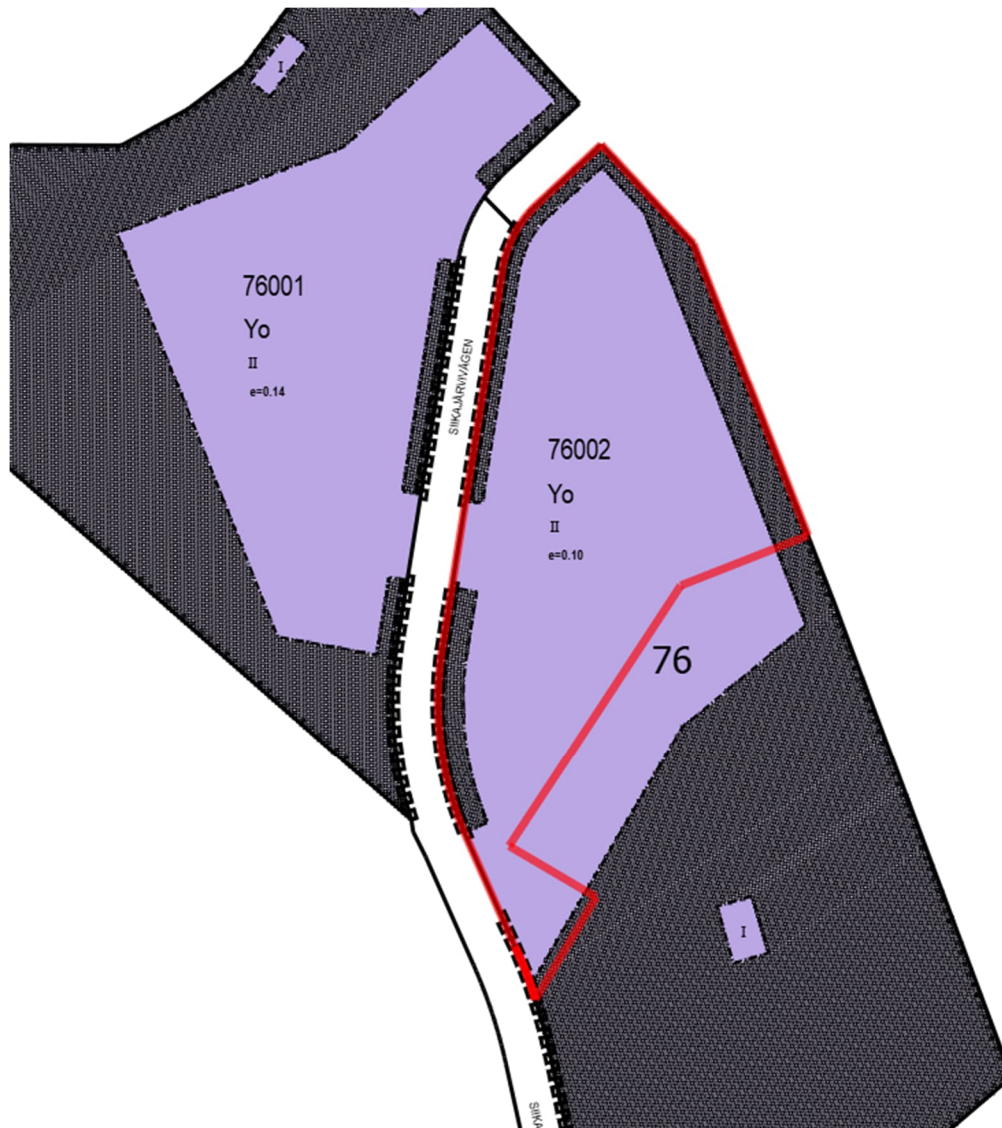
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaava 2060 luonnoksessa alue on merkitty VPM merkinnällä (virkistyksen, palveluiden ja matkailun alue).



Kuva: Ote Espoon Yleiskaava 2060 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta.

2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Siikajärvi I -asemakaava (lainvoimainen 13.1.1981). Kortteli 76002 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat pääosin nyt uudelleen kaavoitettavalla kiinteistölle korttelin pohjoisosassa. Merkittävä osa korttelia on osoitettu istutettavaksi alueenosaksi.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

2.4 Rakennusjärjestys

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

2.5 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

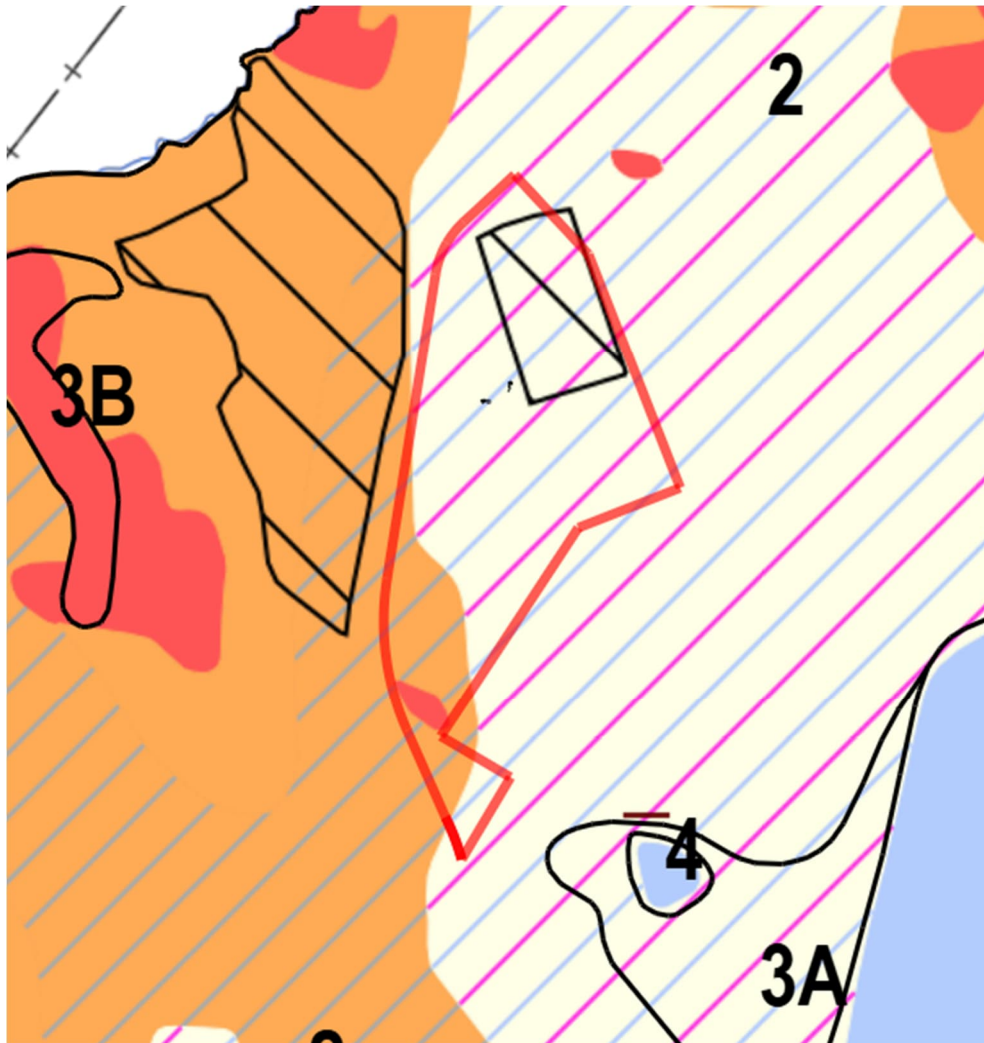
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää alueidenkäyttölain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Viereisen katualueen omistaa Espoon kaupunki. Ympäröivät kiinteistöt ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa.

2.9 Maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääosin saven ja siltin peittämää moreenia. Alueen pohjoisosassa on pieni alueenosa, jossa moreenin päällä on alle 3 metrin paksuisesti täyttöä. Siikajärventien varrella, kaava-alueen lounaisosassa on kohta, joka on pelkän saven peittämää moreenia. Suunnittelualan rakennettavuusluokka on 2, eli normaalisti rakennettavaa.



Kuva: Alueen maaperäkartta ja rakennettavuusluokat. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Suunnittelualue käsittää osan korttelia 76002, jolla sijaitsee vuonna 1982 rakentunut majoitusrakennus, vuonna 1967 rakentunut asuinpientalo sekä kaksi talousrakennusta, joiden tarkasta rakentamisajankohdasta ei ole tietoa. Toinen talousrakennuksista on hyvin säilynyt ja näyttävä navettarakennus, joka on todennäköisesti rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Korttelin rakennusoikeudesta on käytetty alle puolet, noin 1 600 k-m². Korttelialueen pohjoisosassa on laajoja pysäköintialueita.

Majoitusrakennuksessa on toiminut lastenkoti tilapäisellä käyttötarkoituksen muuttoluvalla vuoden 2020 keväästä lähtien. Tilapäinen lupa on voimassa vuoteen 2029 asti.

2.10.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsevassa majoitusrakennuksessa on kevästä 2020 alkaen toiminut lastensuojeluyksikkö, joka työllistää yhteensä noin 25 henkilöä. Henkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden. Lastensuojeluyksikkö on täydellä laskennallisella kapasiteetilla 21 lasta.

Suunnittelualueella ei ole muuta työpaikkatoimintaa. Korttelissa sijaitsee lisäksi yksi yhden asunnon pientalo.

2.10.3 Palvelut

Suunnittelualueella toimii lastensuojelun yksikkö, mutta muutoin alueella tai sen lähistöllä ei ole juurikaan palveluja. Lähimmät koulut, muut julkiset palvelut sekä kaupalliset palvelut sijaitsevat Karhusuolla, Espoon keskuksessa ja Kirkkonummen Veikkolassa.

2.10.4 Yhdyskuntatekninen huolto

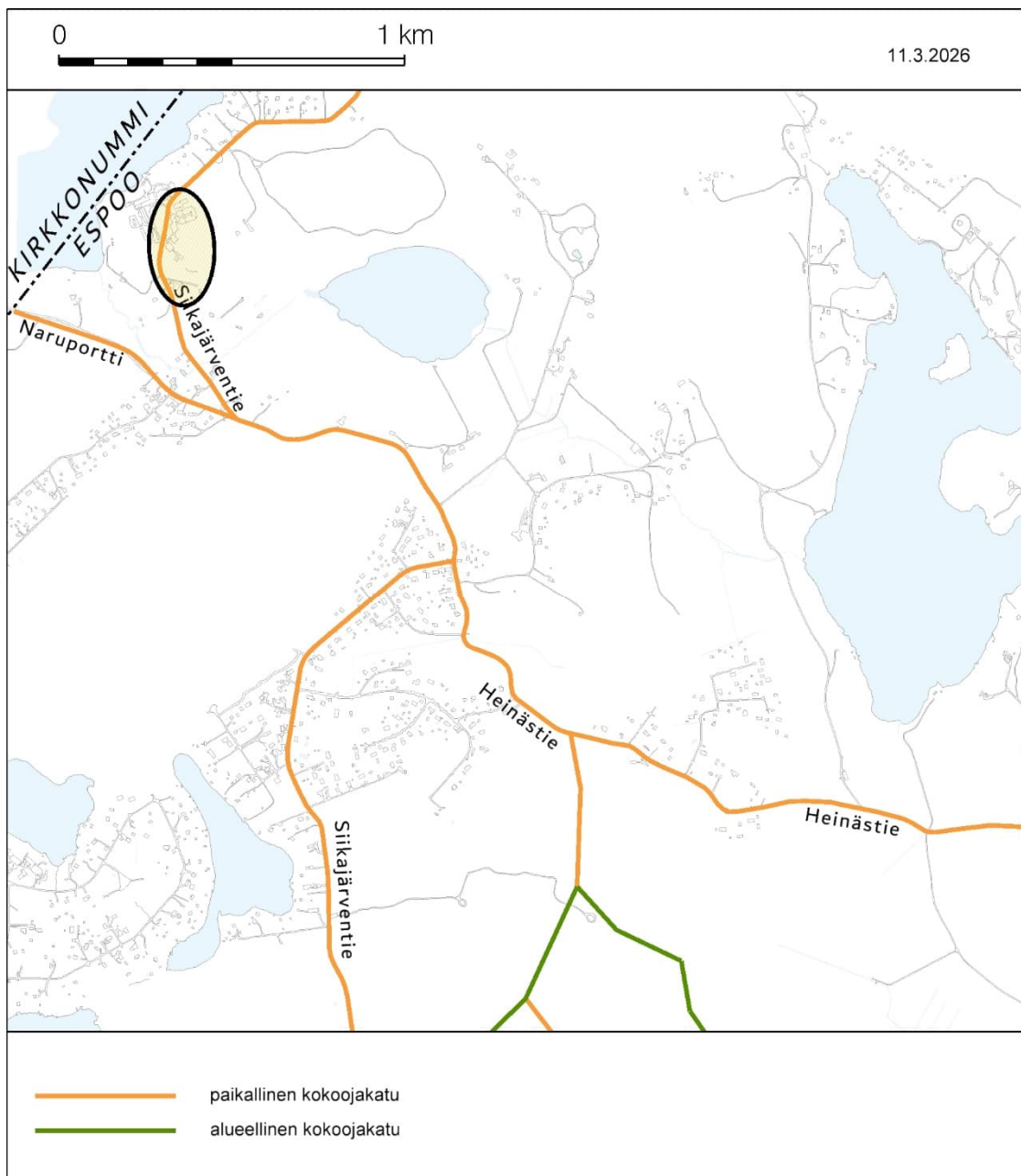
Alueella on valmis sähköverkko, mutta ei kunnallista vesihuoltoa. Alueen vesihuolto nojautuu kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin. Suunnittelualueen käyttövesi otetaan kaivosta Siikajärventien toiselta puolelta, ja jätevedet johdetaan vuonna 2022 uusittuun jätevedenpuhdistamoon. Jätevedenpuhdistamo sijaitsee kaava-alueen eteläpuolisella kiinteistöllä, jolla on sama maanomistaja kuin kaavamuutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä. Puhdistetut jätevedet johdetaan ojien kautta Heinäslampeen. Samaa kaivoa ja jätevedenpuhdistamoa käyttää myös kortteli 76001 Siikajärventien toisella puolella. Jätevedenpuhdistamon kapasiteetti on maksimissaan 99 käyttäjää. Tällä hetkellä puhdistamon käyttäjien yhteenlaskettu asukasvastineluku on noin 40 henkeä.

Jäteveden puhdistamolle on tehty tarkistuskäynti vuonna viimeksi 2025, jossa todettiin, että puhdistamo toimii normaalisti. Tarkastus on tehty, sillä alle 100 henkilön jätevesiä käsittelevän puhdistamon toiminta ei tarvitse ympäristölupaa. Niitä koskevat vaatimukset ovat ympäristönsuojelulaissa, valtioneuvoston asetuksessa talousjätteen käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla sekä Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä. Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta/ympäristönsuojelu valvoo alueellaan ympäristönsuojeluviranomaisena ympäristölainsäädännön noudattamista. Ympäristönsuojelu valvoo kiinteistöjen omia jätevedenpuhdistamoita riskiperusteisesti. Yli 25 hlön jätevesiä käsitteleviä puhdistamoita valvotaan säännöllisesti valvontaohjelman mukaisesti.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

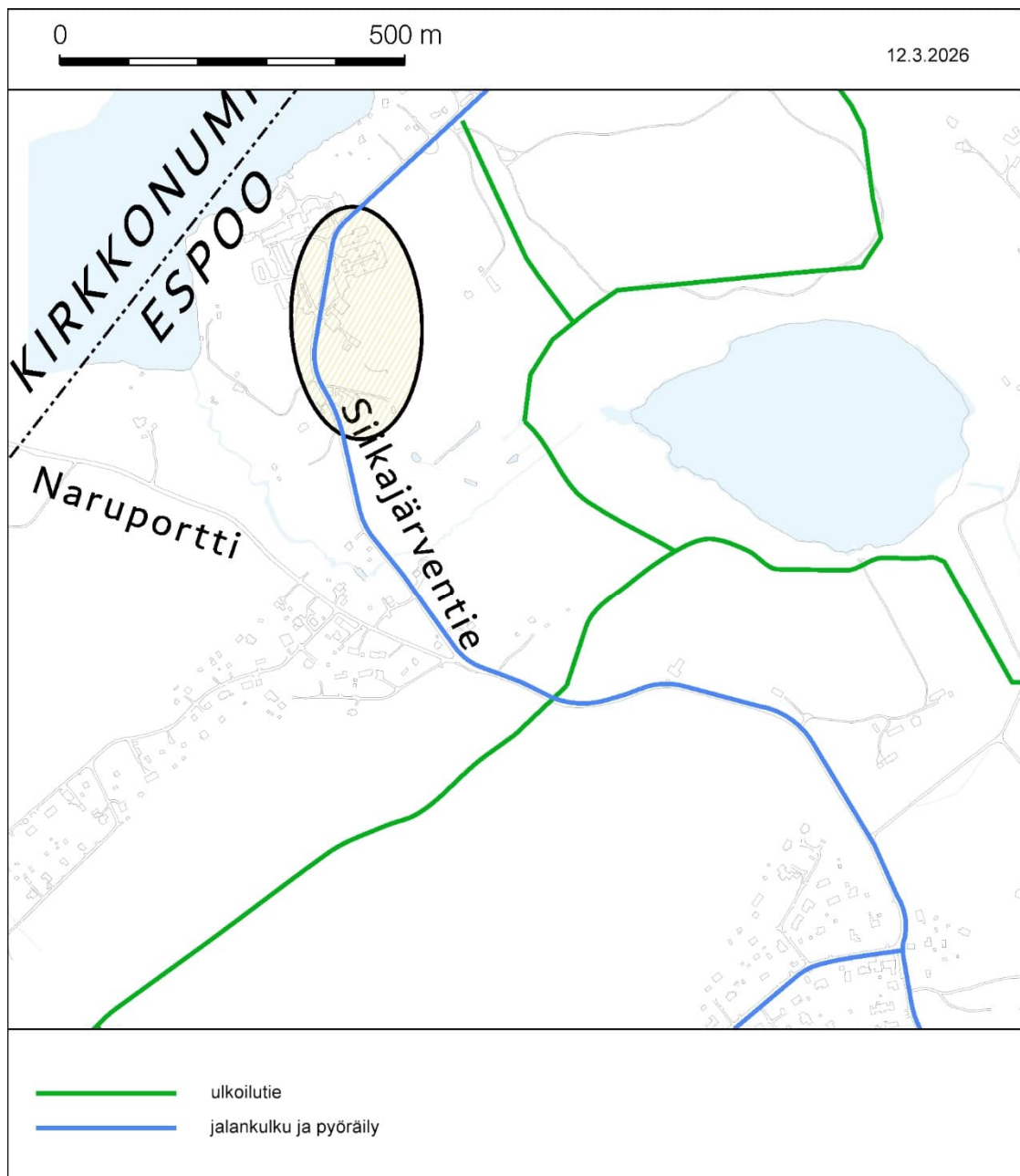
Asemakaavan muutosalueen länsipuolella kulkee Siikajärventie, joka on autoliikenteen tavoiteverkon mukainen paikallinen kokoojkatu. Nykytilassaan kaava-alueelta on kolme tonttiliittymää Siikajärventielle. Pohjoisin liittymistä sijoittuu ajantasa-asema-kaavan liittymäkieltoalueelle. Siikajärventien liikennemäärä on ilmeisimmin nykytilassa vähäinen ja alle 1000 autoa vuorokaudessa.



Kuva Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Siikajärventiellä jalankulkua ja pyöräliikennettä ei ole eroteltu autoliikenteestä. Kaava-alueen kohdalle sijoittuu linja-autopysäkit, joista kaava-alueen puoleiselle pysäkillä on varattu odotustila.



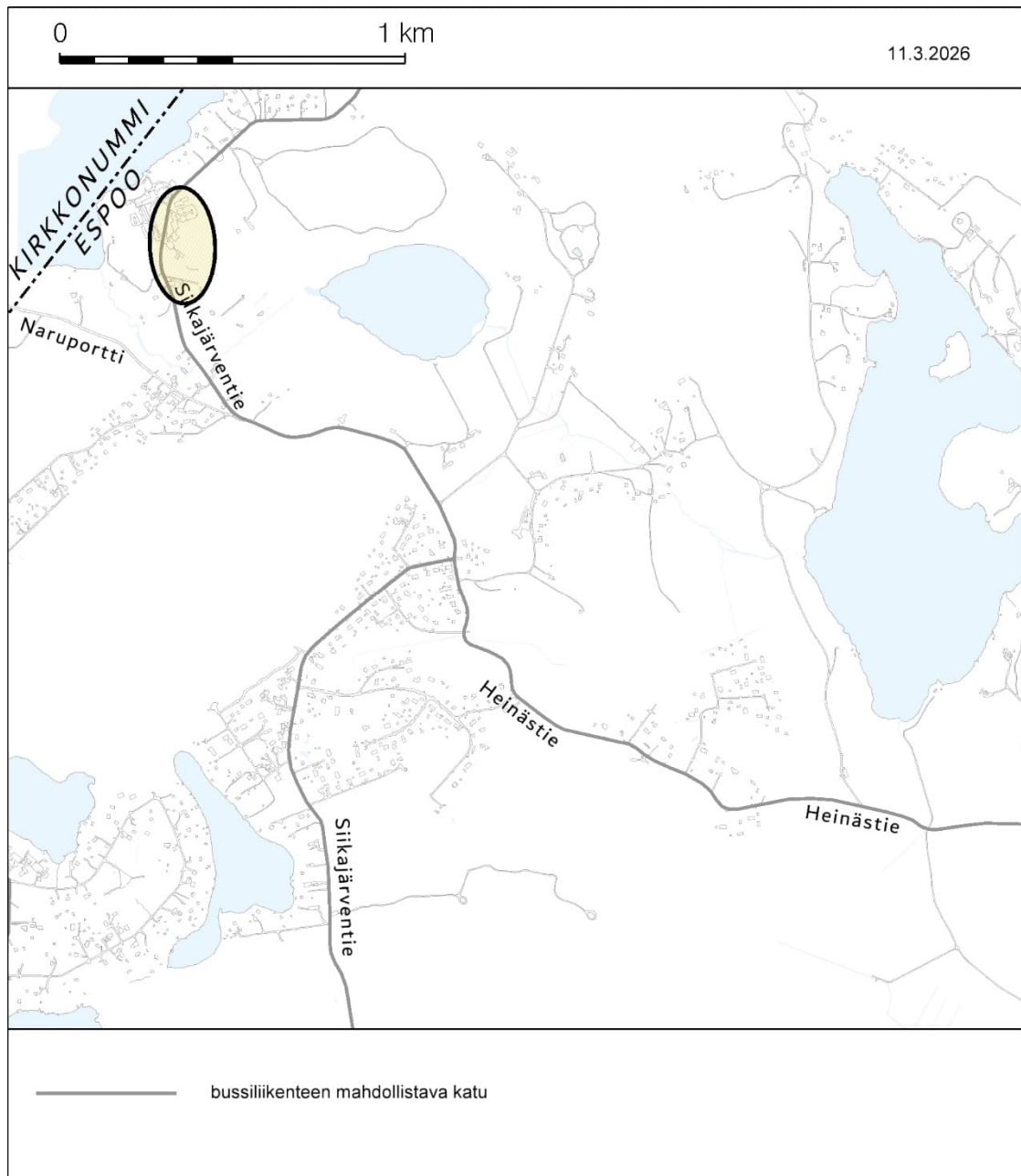
Kuva Suunnittelualueen sijainti kävelyn ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kiinteistön pysäköinti on järjestetty tontilla ja se on jäsennetty useammalle erilliselle pysäköintialueelle. Nykytilassaan tontilla on melko paljon pysäköintipaikkoja. Liittymäkohtia kaava-alueelle on kolme kappaletta.

2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue tukeutuu joukkoliikenteen osalta linja-autoliikenteeseen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on linja-autopysäkit, joilla liikennöi nykyisellään kaksi linjaa. Linjat kulkevat Espoon keskustan suuntaan. Linjat liikennöivät 1-3 kertaa tunnissa.



Kuva Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa

2.11.5 Liikenneturvallisuus

Siikajärventiellä jalankulku ja pyöräliikenne kulkevat nykytilassa autoliikenteen kanssa samassa tilassa. Siikajärventie on luonteeltaan ainakin osittain maantiemäinen. Kaava-alueen kohdalle sijoittuvan linja-autojen pysäkkiparin lännen puolen pysäkillä ei ole erillistä odotustilaa. Idän puoleiselle pysäkillä on toteutettu kapea odotustila.

Nykyisellään kaava-alueen pohjoisin tonttiliittymä sijoittuu kohtuu lähelle kohtaa, jossa Siikajärventien vaakageometriassa on kaarre. Tässä kohden näkemät tonttiliittymän ja pohjoisesta Siikajärventieltä saapuvan autoliikenteen välillä ovat välttävät.

2.12 Luonnonolosuhteet

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2024, joka käsittää koko korttelialueen eli myös etelänpuoleisen kiinteistön, joka säilyy nykytilassa. Eteläpuolinen osa on pääosin metsittynyttä peltoa ja rehevöityvää niittyä. Luontoselvityksessä todettiin vain vähän sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon maankäytönsuunnittelussa.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee kuusikkoinen alue, jossa on runsaasti lahoppua. Alueella on paikallisia luontoarvoja ja se täyttää lahoppuustoisuuden osalta METSO-ohjelman luokan II kohteen kriteerit.

Kaava-alue on nykytilassaan pääosin rakennettua ympäristöä, joskin siellä on kookasta puustoa ja paikoitellen metsäisiä kohtia.

2.13 Suojelukohteet

Siikajärventien varressa kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee vanha navetta, jolla on Espoon kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suojeluarvoja. Alueelle on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2024. Inventoinnissa ei löytynyt muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa lastenkotitoiminnan jatkuminen alueella.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on saada lastenkotitoiminnan salliva asemakaava, sillä lastenkoti toimii nykyisin määräaikaisella poikkeamisluvalla. Tavoitteena on myös

säilyttää kiinteistön olemassa oleva rakennusoikeus. Kaavan myötä maanomistajalla olisi myös mahdollisuus kehittää lastenkotitoimintaa alueella.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut ja kuvaus

Asemakaavan muutoksella opetustoiminta palvelevien rakennusten korttelialue (YO) muutetaan sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-1). Kiinteistöllä oleva rakennus on toiminut aikaisemmin K-instituutin käytössä, ja instituutin lopetettua se on ollut vajaakäytöllä. Vuodesta 2020 lähtien majoi-
tusrakennuksessa on toiminut lastenkoti määräaikaisella poikkeamisluvalla. Kaava-
muutoksen myötä mahdollistetaan lastenkotitoiminnan jatkuminen ja kehittäminen
alueella.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus ilmaistaan kerrosneliöinä toisin kuin aikaisemmassa
kaavassa, jossa se oli ilmaistu tehokkuusluvulla. Rakennusoikeutta on yhteensä 2250
k-m², josta 400 k-m² on osoitettu suojeltavalle navetalle. Rakennusoikeus alueella
kasvaa suojeltavan navetan kerrosalan verran.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 18849 m².

Kokonaiskerrosala on 2285 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,12$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 400 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku ei kasva.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palve-
levien rakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa lastensuo-
jelman yksikkö ja sitä tukevia toimintoja. Kaavaehdotusta tehdessä ei ole vielä tarkasti
tiedossa minkälaisia toimintoja alueelle sijoitetaan. Kaavamuutoksen tärkeimpänä
prioriteettina on, että nykyinen lastenkoti voi jatkaa toimintaa alueella. Lastenkodin

tukitoiminnot voivat olla esimerkiksi yhteiskäyttötiloja, harrastetiloja tai esimerkiksi tuettua asumista, joka linkittyy lastenkodin toimintaan.

Korttelialueille on myös osoitettu istutettavia ja säilytettäviä alueenosia. Säilytettävän alueenosan rajaus noudattaa luontoselvityksessä esitetyn metsäkuvion rajoja.

Korttelin pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökallulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspinnoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökallun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso on asetettu tässä kohteessa maankäyttötyypin pääkäyttötarkoituksen mukaan ja se on tässä palvelujen; sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella 0,8. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin -tulokortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueelle ei osoiteta erikseen virkistys tai suojaviheralueita.

4.3.3 Palvelut

Alueen ainoa palvelu on siellä sijaitseva lastensuojelu yksikkö.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on valmis sähköverkko, mutta ei kunnallista vesihuoltoa. Alueen vesihuolto nojautuu kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin. Kaavamutoksen myötä alueelle ei ole tarkoitus rakentaa uutta kunnallistekniikkaa, vaan alueen kunnallistekniikka tulee rakentumaan joskus tulevaisuudessa. Alueen vesihuolto nojaa olemassa oleviin ratkaisuihin, jotka on todettu riittäviksi.

Suunnittelualan käyttövesi otetaan kaivosta Siikajärventien toiselta puolelta, ja jätevedet johdetaan kaava-alueen eteläpuolisella kiinteistöllä sijaitsevaan, vuonna 2022 uusittuun, jätevedenpuhdistamoon. Puhdistetut jätevedet johdetaan oijen kautta Heinäslampeen. Samaa kaivoa ja jätevedenpuhdistamaa käyttää myös kortteli 76001 Siikajärventien toisella puolella. Jätevedenpuhdistamon kapasiteetti on maksimissaan 99 käyttäjää. Tällä hetkellä molempien kortteleiden yhteenlaskettu asukasvastineluku on noin 40 henkeä. Kaavamuuotos nostaa laskennallisesti asukasvastineluvun maksimissaan 46 henkilöön.

Alueen hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksin. Kaavalla kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja

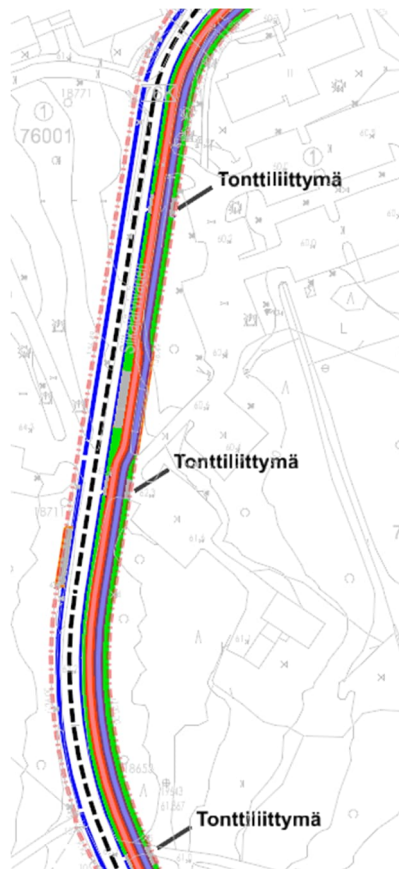
biosuodatusalueille. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee ensijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualan ympäristön katuverkko säilyy vielä tässä vaiheessa melko ennallaan. Kaava-alueen pohjoisinta tonttiliittymää on kaavailtu siirrettäväksi etelämmäksi, jotta liittymäkohdan näkemäolosuhteita saadaan parannettua.

Kaavahanke mahdollistaa myös Siikajärventien kehittämisen kohti autoliikenteen tavoiteverkon mukaista paikallista kokoojakatua. Kaava-alueelle on tarkasteltu kolmea mahdollista tonttiliittymän paikkaa. Muutoin tontin rajalle on kaavassa esitetty liittymäkieltoaluetta.



Kuva: Luonnos alueen katuverkon mahdollisista järjestelyistä tulevaisuudessa. Siikajärventien itäreunaan on sijoitettu erotellun jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Myös jalankulun ja pyöräiliikenteen järjestelyt pysyvät tässä vaiheessa ennallaan, mutta myös näiden osalta katualueen kehittäminen on mahdollista siten, että Siikajärventielle toteutettaisiin pyöräiliikenteen tavoiteverkon mukainen aluereitti. Tämä tarkoittaisi eroteltua jalankulkua ja pyöräliikennettä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyinen pohjoisin pysäköintialue jää rakentamisen alle ja se korvataan piha-alueen laajennuksella, monitoimirakennuksella sekä asumiseen osoitetulla rakentamisella. Siikajärventien vierustan pysäköintialueita jäsenellään ja ne jäävät palvelemaan alueen käyttäjiä. Uusia autopaikkoja sijoitetaan kaava-alueen eteläosaan sijoittuvien rakennusten yhteyteen.

Lastensuojeluyksikölle autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/100kem².

Asunnoille pysäköintiä tulee rakentaa vähintään 2ap/asunto tai mikäli asunto on alle 60kem², niin vähintään 1 ap/asunto, mikäli samalle tontille sijoittuu alle 5 asuntoa. Kun samalle tontille toteutetaan 5 asuntoa tai enemmän autopaikkoja tulee toteuttaa 1ap/70kem², kuitenkin vähintään 0,8ap/asunto.

Pyöräpysäköintiä tulee rakentaa lastensuojeluyksikölle vähintään 1 pyöräpaikka / 100 kem². Vähintään puolet paikoista tulee toteuttaa runkolukittavina ja vastaavasti vähintään puolet paikoista katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

Kohteen huoltoliikenteen tarve on arvioitu kohtalaisen maltilliseksi ja lähtökohtaisesti sellaiseksi, että se voidaan järjestää jäte- /pakettiautoin. Alueen pohjoisinta liittymää siirretään etelämmäksi, jotta liittymän näkemäolosuhteita saadaan kehitettyä.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

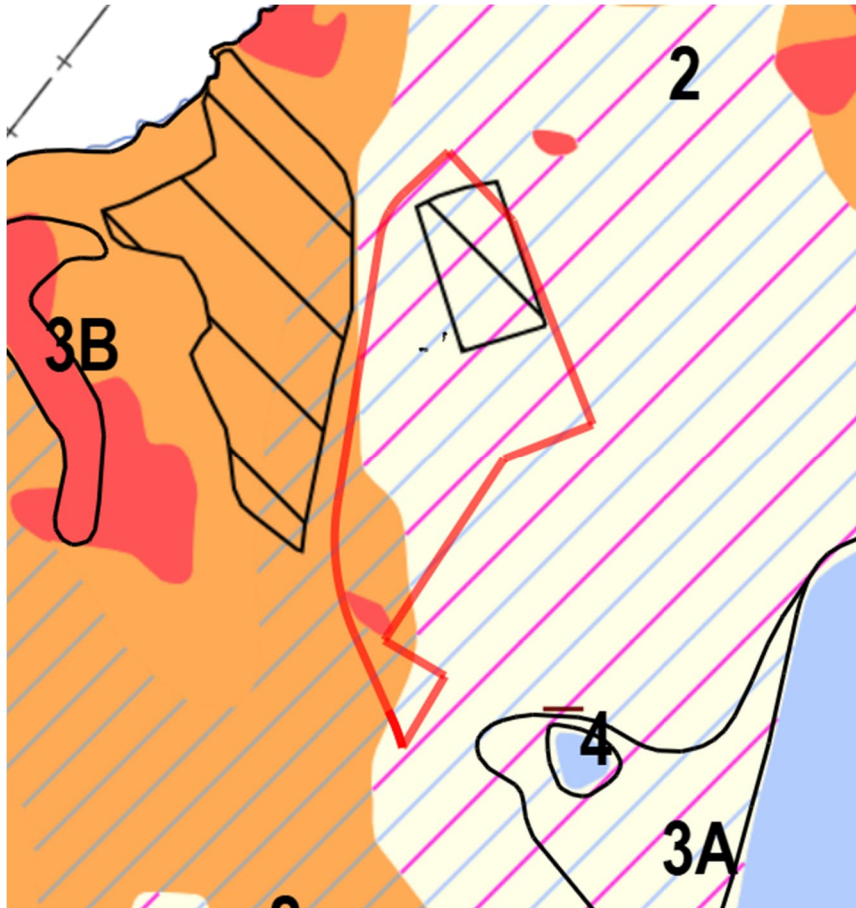
Alue tukeutuu jatkossakin lähtökohtaisesti Siikajärventien linja-autopysäkkeihin. Myös länsipuolen linja-autopysäkkiä on mahdollista tutkia kehitettäväksi tulevaisuudessa siten, että sille järjestetään matkustajien odotustila.

4.4.5 Esteettömyys

Alue on maastonmuodoiltaan melko tasainen. Kiinteistölle järjestettävän pysäköinnin yhteyteen sijoitetaan myös LE-paikat. Tarkemmin esteettömyyteen liittyvät näkökohdat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen rakennettavuus on luokkaa 2 (normaalisti rakennettava). Suunnittelualueella on pistemäinen pohjavesialue, joka on vedenottamo, joka palvelee kortteleita 76001 ja 76002.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

4.6 Luonnonympäristö

Alue on luonteeltaan vihreä, puustoinen ja osin metsäinen. Kaavakartassa on osoitettu säästettävä metsäinen alue eteläosan keskellä, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Kaava-alueelle on osoitettu myös puilla ja pensailta istutettavaa aluetta. Alueella säästyy paljon vanhaa kasvillisuutta ja isokoista puustoa.

Kaavalla kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja biosuodatusalueille.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella sijaitseva vanha navetta on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr).

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

4.9 Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueella toimii jo nykyisellään lastensuojeluyksikkö, joten toiminnan jatkumisella ei ole vaikutusta alueen nykytilanteeseen. Kaava-alueelle suunniteltu lisärakentaminen palvelee ja tukee nykyisiä toimintoja ja ei lisää lastensuojeluyksikön asukasmäärää merkittävästi.

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

Asemakaava mahdollistaa alueelle lisärakentamista. Lisärakentaminen aiheuttaa lähikohtaisesti ilmastopäästöjä. Lisärakentaminen olisi kuitenkin mahdollista myös nykyisen asemakaavan puitteissa. Rakennusoikeus ei kasva alueella, lukuun ottamatta säilytettävän navetan kerrosalaa, joten verrattuna nyt muutettavaan asemakaavaan se ei aiheuta lisäpäästöjä. Alueelta ei ole tarkoitus purkaa rakennuskantaa, vaan lastenkotitoiminta sijoittuu olemassa olevaan rakennukseen.

Kaavan vesihuoltoratkaisu nojaa kaava-alueen etelänpuoleisella kiinteistöllä olevaan jätevedenpuhdistamoon. Kaava-alueen puhdistetut jätevedet laskevat Heinäslampeen. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Heinäslammen vesien luonnontilaisuuteen.

Hulevesien määrä alueella ei tule merkittävästi kasvamaan, koska uudisrakentamista on osoitettu pääsääntöisesti nykyisille pysäköintialueille. Näiltä alueilta on kertynyt jo samankaltaisesti hulevesiä, kuin kaavamutoksessa osoitetaan. Hulevesien määrällisestä ja laadullisesta viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiin.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen kasvillisuus ja isokoinen puusto tulee pääsääntöisesti säilymään. Luontoselvityksen 2024 mukaan alueelta ei löytynyt merkittäviä luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Uudet rakennukset ovat suunniteltu pääsääntöisesti nykyisten pysäköintialueiden kohdalle, joten luontovaikutukset ja puunkaadot ovat tältä osin vähäiset.

Luontoselvityksessä 2024 EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista alueella ei tavattu liito-oravaa, kirjoverkkoperhosta eikä viitasammakkoa. Lepakkoselvityksen tulosten perusteella ei rajattu lainkaan arvokkaita lepakkoalueita. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei todettu, mutta niitä voi sijaita alueen vanhoissa rakennuksissa, joita ei tässä työssä tarkastettu. Kaava-alueen pesimälinnustoon ei kuulu sellaisia lajeja, joiden erityinen huomioiminen maankäytön suunnittelussa olisi tarpeen. Tältä osin kaavaratkaisulla ei ole luontovaikutuksia.

Varsinaisella kaava-alueella ei ole todettu viitasammakoita tai viitasammakoille soveltuvia elinympäristöjä, joihin kohdistuisi vaikutuksia. Alueella olevan vedenpuhdistamon tuottama puhdistettu jätevesi ei vaikuta lähistöllä kaakkoispuolella sijaitsevan Heinäslammen viitasammakoiden elinolosuhteisiin. Heinäslampeen ohjataan puhdistettuja jätevesiä, jotka eivät kuormita Heinäslampea. Puhdistamon toimintaa valvotaan jatkuvasti ja vedenlaadusta otetaan säännöllisiä näytteitä.

Nuuksion kansallispuiston raja sijaitsee lähimmillään reilun 300 metrin päässä, Siikajärven vastarannalla. Kaava-alueen maankäyttö ei aiheuta vaikutuksia Nuuksion kansallispuistoon. Kaava-alueen rakennusoikeus ei kasva nykyisestä, kaava-alueen asukasmäärä ei kasva merkittävästi, eikä kaava-alue rajaudu kansallispuistoon.

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

Kaava alue kytkeytyy huonosti olemassa olemaan yhdyskuntarakenteeseen, mutta sijainti on lastenkodin toiminnan kannalta perusteltu. Toiminta pohjautuu myös pääosin jo olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiseen.

Kaavan mahdollistama rakentamisen määrän kasvu on maltillista, yhteensä 3+4 asuntoa sekä olemassa olevaa toimintaa tukevaa rakentamista. Autoliikenteen osalta kiinteistölle suuntautuvat liikennemäärät todennäköisesti kasvavat maksimissaan n. 10-20 autolla vuorokaudessa.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Kiinteistölle on mahdollista sijoittaa uudisrakentamista, uudisrakentamisen sijoittuu kuitenkin väljästi suurelle kiinteistölle ja se jäänee osittain Siikajärven tietä reunustavan puuston katveeseen.

Asemakaavan muutoksella turvataan myös alueen kulttuuriarvoja suojelemalla kiinteistöllä sijaitseva navetta.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinoelämään tai toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kiinteistölle on mahdollista rakentaa uuden asemakaavan mukaisesti, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Mahdollisen täydennysrakentamisen aikataulu riippuu maanomistajan tahdosta ja suunnitelmista

6.2 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta järjestettiin 15.2.2024 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa esille tuli seuraavaa:

- Alueelle tulee laatia luontoselvitys
- Suunnittelussa on tärkeää huomioida alueen vesihuollon tila ja kaavamutoksen vaikutukset siihen
- Olevan jätevedenpuhdistamon kapasiteetti, sen vaikutukset Heinäslampeen ja talousveden riittävyys tulee huomioida suunnittelussa
- Korttelin rakennusten suojeluarvot tulee selvittää ja tarvittaessa osoittaa kaavassa ja muutoinkin selvittää kulttuuriympäristöarvot
- Mikäli alueelle tulee lisää rakentamista, tulee maaperä tutkia pilaantuneiden maiden varalta
- Liikennemäärät ja vaikutukset liikenteeseen tulee arvioida

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 2.2-2.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus kattoi koko korttelin 76002.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta saatiin 4 kpl kirjallisia muistutuksia. Valmisteluaineistosta saadussa palautteessa hankkeeseen suhtauduttiin varauksella tai kielteisesti palautteita saa.

Palautteissa nostettiin esiin huoli kaava-alueen vesihuollosta, käyttäjämääristä sekä mahdolliset sosiaaliset lieveilmiöt, joita osa palautteenantajista katsoi lastenkodin aiheuttavan.

Kaavaehdotusta laadittaessa alueen vesihuoltoratkaisusta ja nykyisen puhdistamon riittävydestä neuvoteltiin useaan otteeseen Uudenmaan Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen. Viranomaisneuvottelujen tuloksena katsottiin, että alueen vesihuolto on järjestetty riittävällä tavalla.

Ehdotusvaiheessa kaava-aluetta rajattiin uudelleen niin, että se kattaa vain korttelin pohjoisosaan sijoittuvan kiinteistön. Kaava-alueen rajauksen muutos pienemmäksi valmisteluaineistoon verrattuna varmistaa sen, ettei lastenkodin ja kaava-alueen käyttäjämäärä kasva liian suureksi alueen vesihuollon kapasiteettiin nähden.

Kaava-alueen rakennusoikeus ilmoitetaan kerrosnelimetreinä, mutta se on laskettu vastaamaan tonttitehokkuutta $e = 0,10$. Kokonaisrakennusoikeuteen on lisätty suojeltavan navetan kerrosala, joka on kuitenkin rajattu omalle rakennusalalleen. Tällöin rakennusoikeus on vastaa tehokkuutta $e = 0,12$.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaava-alue kattoi koko korttelin 76002. Suunnittelun edetessä päädyttiin ratkaisuun, jossa kaavamuuotos tehdään vain korttelin pohjoisosalle. Tällä ratkaisulla varmistetaan se, ettei alueelle muodostu liikaa rakennusoikeutta suhteessa vesihuollon kantokykyyn ja se ettei rakennusoikeutta tarvinnut lähteä laskemaan verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

Kaavaratkaisu on rakennusalojen suhteen joustava, mikä mahdollistaa lastenkotitoimintojen kehittämisen kaavamääräysten puitteissa melko vapaasti. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty n. 1600 k-m². Uutta rakentamista on mahdollista sijoittaa alueelle vajaat 700 k-m².

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Otto Haarala, arkkitehti
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja

- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
21.8.2023		Kaavoitushakemus saapui
15.2.2024		Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
18.3.2024	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
2.4.2024 - 2.5.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksj / ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Otto Haarala

Otto Haarala

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja