



Asianumero  
5344/10.02.03/2022  
Aluenumero  
VK4007

## **Puolarmäenmaja**

### **Vaiheittainen asemakaavan muutos**

46. kaupunginosa Latokaski

Korttelin 46111 tontit 30 ja 31.

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

43120 Eestinkallio

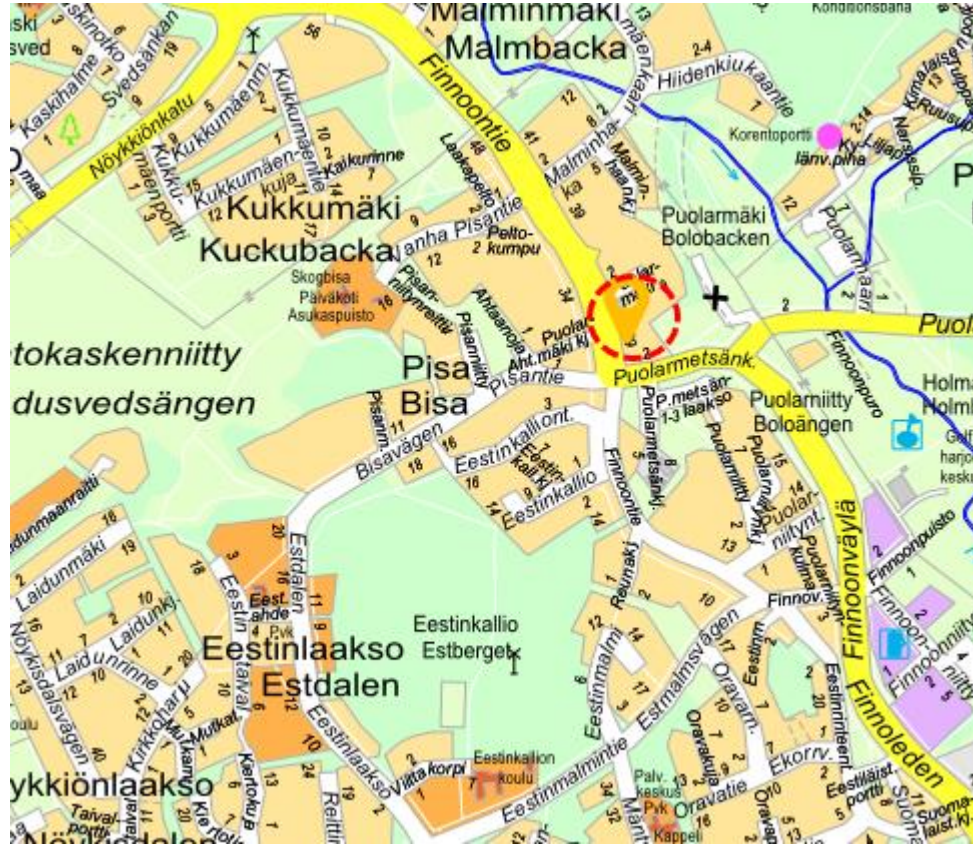
### **Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus**

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7462.

### **Sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Latokaskessa osoitteissa Finnoontie 29 ja 31, korttelin 46111 kiinteistöillä 49-46-111-30 ja 49-46-111-31.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 9.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaupungin Internet-sivuilla ja kiinteistöjen omistajille lähetetyllä 7.12.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Paltsa Salama

Puh. 040 188 2395

Hannu Granberg, liikennesuunnittelija

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 .....	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	6
2.2	Maakuntakaava .....	7
2.3	Yleiskaava .....	8
2.4	Asemakaava .....	8
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
	2.12.1 Yhdyskuntarakenne .....	10
	2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	10
	2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	10
	2.12.4 Palvelut .....	10
	2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto .....	11
2.13	Liikenne .....	11
	2.13.1 Ajoneuvoliikenne .....	11
	2.13.2 Jalankulku ja pyöräily .....	11
	2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	11
	2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	11
	2.13.5 Liikenneturvallisuus .....	11
2.14	Ympäristön häiriötekijät .....	12
3	Asemakaavan tavoitteet .....	12
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	12
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....	12
4	Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus .....	12
4.1	Yleisperustelut .....	12
4.2	Mitoitus .....	12
4.3	Maankäyttö .....	13
4.4	Liikenne .....	13
	4.4.1 Ajoneuvoliikenne .....	13
	4.4.2 Jalankulku ja pyöräily .....	13
	4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	13
	4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	13
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	13
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	13

5.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	14
5.3	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	14
6	Asemakaavan toteutus.....	14
6.1	Rakentamisaikataulu .....	14
6.2	Sopimukset.....	14
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	14
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	14
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	14
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	15
7.2	Käsittelyvaiheet .....	15

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualueena on Latokasken kaupunginosassa osoitteissa Finnoontie 29 ja 31, korttelissa 46111 sijaitsevat tontit 30 ja 31. Alue on osana Latokasken pien- ja rivitalovaltaista asuinalueetta. Tontit sijaitsevat Finnoontien varrella, Puolarmetsänkadun pohjoispuolella. Nykytilassa molemmilla tonteilla sijaitsee yksi yksiasuntoinen omakotitalo sekä talousrakennuksia.

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

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 50 §:n 2 momentin mukaisesti asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta, eivätkä muutoksen vaikutukset saa ulottua laajalti muihin voimassa olevassa asemakaavassa käsiteltyihin asioihin.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan ajoneuvoliittymien sijainteja kiinteistöillä. Nykyisin tontille 31 kuljetaan tontin 30 kautta. Liittymiä muutetaan niin, että molemmille tonteille on mahdollisuus järjestää oma ajoneuvoliittymä, niin, että kulkua toisen tontin kautta ei tarvitse järjestää. Nykytilassa voimassa olevassa asemakaavassa sijainnille on osoitettu liittymäkielto, joten asian ratkaisemiseksi on tarpeen laatia kaavamuuotos. Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Vaiheittaisessa asemakaavanmuutoksessa liittymäkieltoa avataan kahdeksan metrin matkalta kiinteistörajan kohdalla niin, että molemmille tontinosille jää mahdollisuus rakentaa oma ajoneuvoliittymä. Aiempi asemakaavanmukainen ajoneuvoliittymän paikka merkitään osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu kaupungin internetsivuilla 7.12.2022 ja MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty 7.12.2022 päivätyillä kuulemiskirjeillä.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tehokas liikennejärjestelmä

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

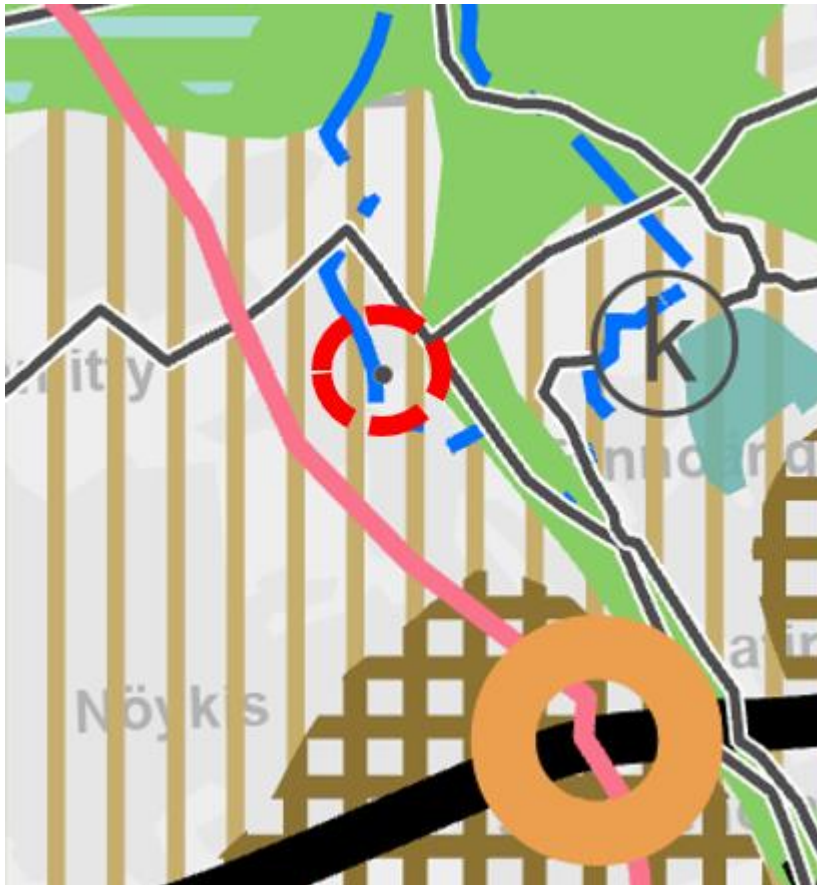
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

## 2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-  
maakuntakaava niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeu-  
dessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Na-  
tura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsit-  
tely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusima-kaava 2050:ssä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen kehittämis-  
vyöhykkeeksi.



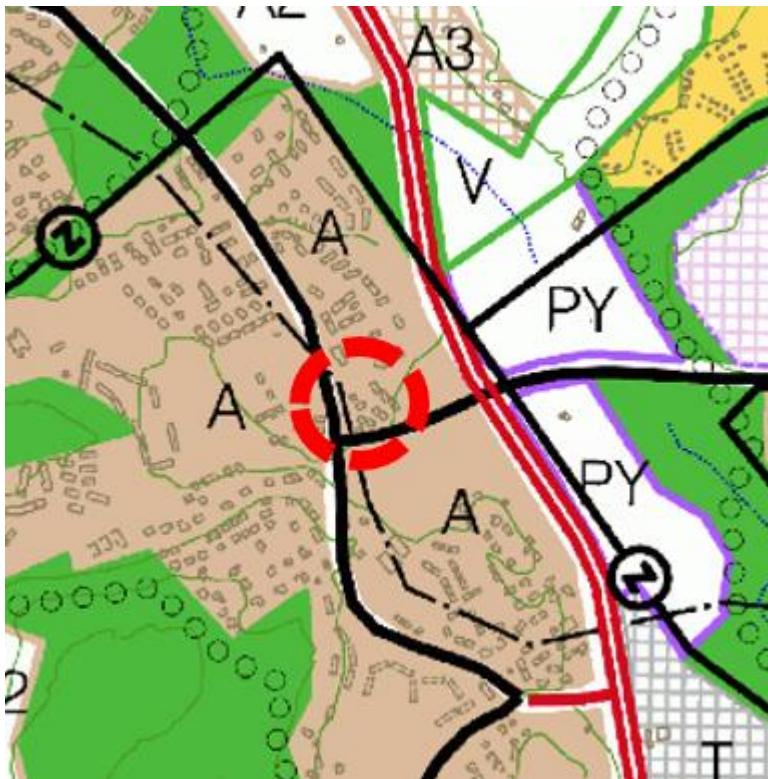
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

## 2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

### Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Siinä suunnittelualue on merkitty osaksi asuntoaluetta (A).



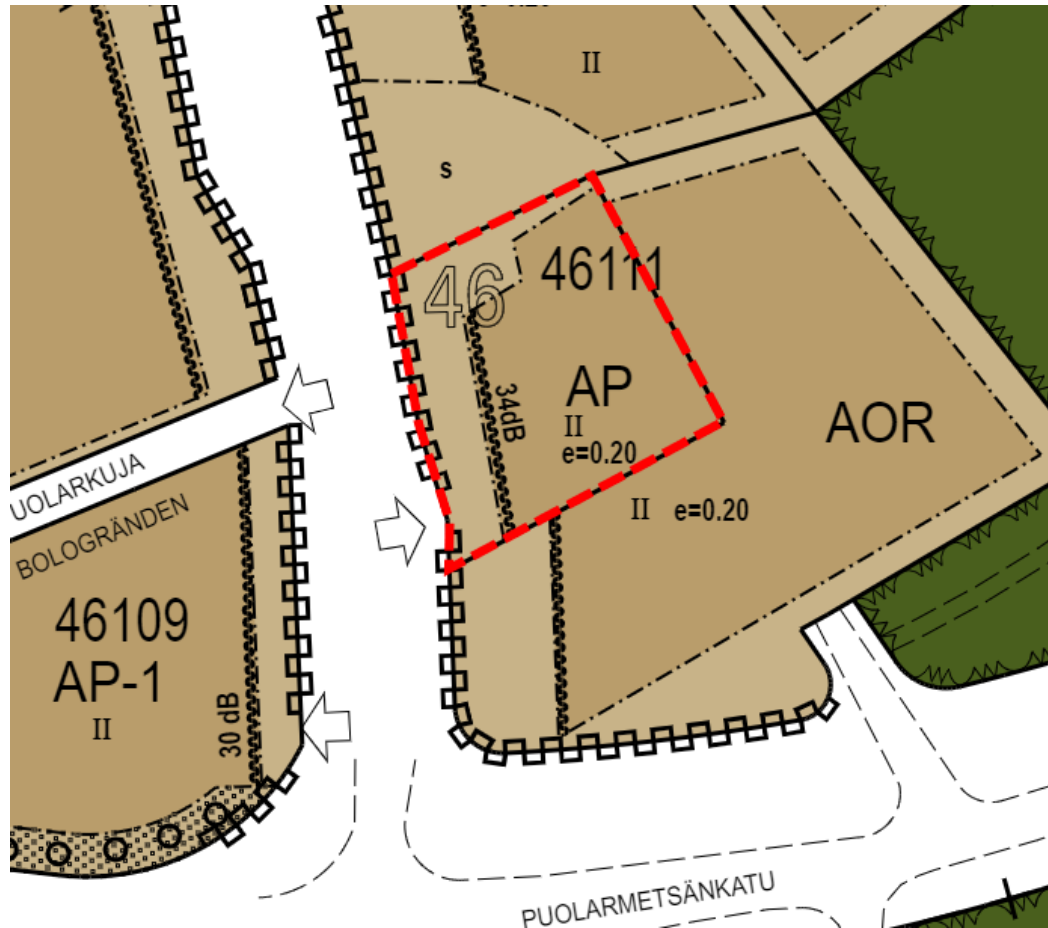
Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

## 2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Eestinkallio 431012 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.11.1988). Siinä suunnittelualue on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kiinteistön rakennustehokkuudeksi on osoitettu  $e=0.20$  ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi II. Rakennusalan länsipuolelle on merkinnällä osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 db(A). Pääasiallisesti maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa kaksikerroksisiin rakennuksiin. Autopaikkoja on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohti. Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa enintään 50m<sup>2</sup> veranta- ja kasvihuonetilaa tai aurinkoenergian talteenottoa varten tarvittavaa tilaa. Näiden tilojen pääasiallisena seinämateriaalina tulee käyttää lasia. Kiinteistön länsipuolelle on



osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Nuolimerkinnällä on länsipuolelle osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



## 2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## 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**

Kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa.

## **2.10 Maaperä**

Suunnittelualue on maaperältään kalliota sekä moreenia.

## **2.11 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.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on osana Latokasken pien- ja omakotitalovaltaista asuinalueetta. Alueen rakennuskanta on rakentunut eri vuosikymmenien saatossa.

### **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva**

Kaavamuuotosalueet ovat osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinrakentamisen tarpeisiin. Kiinteistöt ovat toteutuneet kaavanmukaisesti.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei sijaitse työpaikkoja.

### **2.12.4 Palvelut**

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei sijaitse julkisia palveluja.

## **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva kunnallistekniikka.

## **2.13 Liikenne**

### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualue sijaitsee Finnoontien varrella, Puolarmetsänkadun pohjoispuolella. Finnoontie ja Puolarmetsäntie ovat katuluokitukseltaan pääkatuja. Suunnittelualueen kohdalla Finnoontien liikennemäärä on viime vuosina ollut noin 15 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Puolarmetsänkadulla noin 12 900 ajoneuvoa vuorokaudessa.

### **2.13.2 Jalankulku ja pyöräily**

Suunnittelualueen kohdalla Finnoontien varressa on kadun molemmilla puolilla yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Puolarmetsänkadun varressa molemmilla puolilla katua on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie Finnoontien ja Puolarmetsänkujan välisellä osuudella. Puolarmetsänkujan ja Espoonväylän välillä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie on vain Puolarmetsänkadun pohjoispuolella.

### **2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Nykytilanteessa molempien tonttien ajoneuvoliittymät sijaitsevat tontilla 30. Tontin 30 ajoneuvoliittymä sijaitsee bussipysäkin kohdalla, jolloin tontille ajetaan osittain bussipysäkin kautta. Tontille 31 kuljetaan tontin 30 kautta. Ajoyhteys on järjestetty ajorasitteena. Molemmat ajoneuvoliittymät sijaitsevat lähellä Finnoontien, Pisantien ja Puolarmetsänkadun risteystä, mikä tekee tonteille ajamisesta ja tonteilta poistumisesta ajoittain haastavaa.

### **2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Puolarmetsänkadulla reilun 100 metrin päässä suunnittelualueesta. Pysäkeillä liikennöivät linjat 121A (Latokaski-Kamppi), 134 (Matinkylä-Tuomarila), 136 (Matinkylä-Tuomarila) ja 531 (Kalatorppa-Jorvi).

### **2.13.5 Liikenneturvallisuus**

Tonttoliittymät sijaitsevat lähellä Finnoontien, Pisantien ja Puolarmetsänkadun risteystä, mikä tekee tonteille ajamisesta ja tonteilta poistumisesta ajoittain haastavaa.

## **2.14 Ympäristön häiriötekijät**

Liikenne aiheuttaa alueelle meluja ja päästöjä.

## **3 Asemakaavan tavoitteet**

### **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa ja selkeyttää kiinteistöjen ajoneuvoliittymien sijainteja. Molemmille kiinteistöille muodostetaan omat ajoneuvoliittymät, jotka selkeyttävät tonttien liikennejärjestelyjä.

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

Tontin 30 liittymä sijaitsee lähellä bussipysäkkiä, joten liittymän paikan muuttaminen helpottaa kiinteistölle ajoa sekä lisää liikenneturvallisuutta. Tonttien omat liittymät selkeyttävät kiinteistöjen liikennejärjestelyjä.

## **4 Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Koska alueella muutetaan vain ajoneuvoliittymien sijaintia, muutos laaditaan vaiheittaisena asemakaavan muutoksena koskien ainoastaan kyseistä asiakokonaisuutta. Kaikilta muilta osiltaan alueen voimassa olevien asemakaavojen merkinnät ja määräykset säilyvät ennallaan. Asemakaavan muutoksilla ei ole näin ollen vaikutusta muun muassa alueen rakennusoikeuteen.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 2098 m<sup>2</sup>

Kokonaiskerrosala on 293 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 0.14$ .

### **4.3 Maankäyttö**

Maankäytön osalta nykyinen voimassa olevat asemakaavat määräyksineen jää voimaan.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Liittymiä muutetaan niin, että molemmille tonteille on omat liittymät kiinteistörajan läheisyydessä oman tontin kautta. Nykytilassa voimassa olevassa asemakaavassa sijainnille on osoitettu liittymäkielto, joten asian ratkaisemiseksi on tarpeen laatia kaavamuuotos.

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa ja selkeyttää kiinteistöjen ajoneuvoliittymien sijainteja. Molemmille kiinteistöille muodostetaan omat ajoneuvoliittymät oman tontin kautta, mikä selkeyttää tonttien liikennejärjestelyjä.

Tontin 30 liittymä sijaitsee osittain bussipysäkin kohdalla. Liittymän paikan muuttaminen etäämmälle bussipysäkistä sekä Finnoontie, Pisankadun ja Puolarmetsänsäntien risteyksestä helpottaa kiinteistölle ajoa sekä parantaa liikenneturvallisuutta alueella. Tonttien omat liittymät selkeyttävät tonttien liikennejärjestelyitä.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Vaiheittaisella kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin alueella.

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

Vaiheittainen kaavamuutos helpottaa ajoa tonteille ja tonteilta pois Finnoontielle, sillä liittymämuutosten myötä etäisyys ruuhkaiseen risteykseen kasvaa.

#### **4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Tonttiliittymän siirtäminen kauemmaksi bussipysäkistä selkeyttää liikenneympäristöä ja helpottaa bussiliikenteen kulkua pysäkin ympäristössä.

## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

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

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin.

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

Asemakaavan muutos selkeyttää liikenneympäristöä Finnoontiellä olevan bussipysäkin ympäristössä. Tonttiliittymien muutos pohjoisemmaksi helpottaa bussiliikenteen toimintaa pysäkin ympäristössä. Kaavamuutoksen myötä tonttiliittymien etäisyys Finnoontien, Pisankadun ja Puolarmetsänkadun väliseen risteykseen kasvaa, mikä helpottaa kiinteistöille ajoa sekä parantaa liikenneturvallisuutta alueella. Omat liittymät oman tontin kautta molemmille tonteille selkeyttävät tonttien järjestelyitä

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

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavojen mukaiset liittymä rakentuvat asemakaavan muutosten saatua lainvoiman.

## **6.2 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

# **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

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

### **7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä, voidaan MRL 63.2 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty kiinteistöille lähetetyllä 7.12.2022 päivätyllä

kuulemiskirjeellä. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 13.12.2021 mennessä.

### 7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta saatiin yksi mielipide. Mielipide koski liikennejärjestelyjä kaavamuutosalueen länsipuolen risteysalueella. Mielipiteessä toivottiin, että kaavalla otettaisiin kantaa myös risteuksen liikennejärjestelyihin.

Vastineessa todettiin, että nyt laadittavalla vaiheittaisella asemakaavan muutoksella ei pystytä ratkaisemaan Finnoontien liikenteellisiä haasteita kadun kapeasta katutilasta ja runsaista liikennemääristä johtuen. Asia on ratkaistava Espoonväylän kaavoituksen yhteydessä, jonka myötä nykyisen Finnoontien ympäristössä liikenne rauhoituisi palvelemaan ympäröivää asutusta ja joukkoliikenteen tarpeita. Näin ollen mielipide ei johtanut muutoksiin kyseisen kaavan valmistelussa.

## 7.2 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
9.10.2022		Kaavoitushakemus saapui
7.12.2022	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
12.12.-27.12.2022		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
20.3.2023	ksj	Kaavaehdotus nähtäville
3.-18.4.2023		Kaavaehdotus nähtävillä

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Paltsa Salama*

Paltsa Salama

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja