ESPOO
ESBO

Asianumero
5384/10.02.03/2020
Aluenumero
520802

Hepmortinrinne

Asemakaavan muutos

43. kaupunginosa, Vanttila

Osa korttelia 43034 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueet

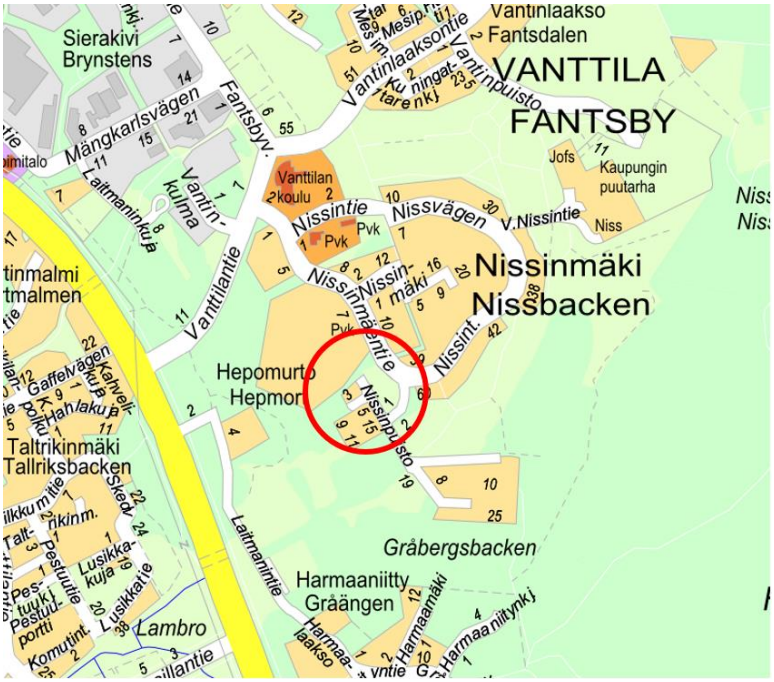
Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako, joka **koskee 3. päivänä helmikuuta 2021 päivättyä,** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7339.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanttilan kaupunginosassa Nissinmäentien ja Nissinpuisto-nimisen kadun välisellä alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 2.9.2020.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Sonja Sahlsten, puh. 040 639 3084
Anja Karhula (maisemasuunnittelu), puh. 046 877 3742
Hannu Granberg (liikennesuunnittelu), puh. 043 825 1176
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1 Tiivistelmä 5
1.1 Alueen nykytila 5
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus 5
1.3 Suunnittelun vaiheet 5
2 Lähtökohdat 6
2.1 Suunnittelutilanne 6
2.1.1 Maakuntakaava 6
2.1.2 Yleiskaava 8
2.1.3 Asemakaava 8
2.1.4 Rakennusjärjestys 9
2.1.5 Tonttijako 9
2.1.6 Rakennuskiellot 9
2.1.7 Pohjakartta 10
2.2 Selvitys alueesta 10
2.2.1 Alueen yleiskuvaus 10
2.2.2 Maanomistus 10
2.2.3 Rakennettu ympäristö 10
2.2.4 Luonnonolosuhteet 12
2.2.5 Suojelukohteet 13
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät 13
3 Asemakaavan tavoitteet 13
3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet 13
3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet 13
3.3 Osallisten tavoitteet 13
4 Asemakaavan kuvaus 14
4.1 Yleisperustelu ja kuvaus 14
4.2 Mitoitus 14
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö 14
4.3.1 Maankäyttö 14
4.3.2 Liikenne 15
4.3.3 Palvelut 16
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto 16
4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus 17
4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö 17
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet 17
4.5 Ympäristön häiriötekijät 17
4.6 Nimistö 17
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset 18
5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön 18
5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen 18
5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan 18
5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) 19
5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto 19

6 Asemakaavan toteutus 19
6.1 Rakentamisaikataulu 19
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet 19
7 Suunnittelun vaiheet 20
7.1 Suunnittelua koskevat päätökset 20
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot 20
7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus 21

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

Liite 2, Havainnekuva

Liite 3, Katukartta

Liite 4, Tonttijakokartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutoksen kartta ja selostus liitteineen.

Lisäksi suunnittelun aikana on laadittu seuraavia selvityksiä:

- Hepmortinrinteen luontolausunto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. 25.6.2020.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Vanttilan pientaloalueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kortteliin 43031, lännessä kortteliin 43034, idässä Nissinmäentien katualueeseen ja etelässä Nissinlaakson lähivirkistysalueeseen.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta ja yleisen pysäköinnin aluetta. Pysäköintialue on jäänyt toteutumatta. Kaava-alue on nykytilassaan pääosin pensoittunutta ja harvapuustoista niittyä, pohjoisosastaan metsäistä. Kaavamuutosalueelle on teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2020). Luontolausunnon mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia luontoarvoja. Alueella sijaitsee muuntamo ja pumppaamo. Suunnittelualueen länsireunassa, korttelin 43034 kyljessä, on vanha hiekkapohjainen tienpätkä, joka on aikoinaan jatkunut suoraan Sierakiventielle ja Kauklahteen, mutta on nykyisin osa lähivirkistysaluetta. Alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella kulkee hiekkapintainen ajoyhteys Nissinmäentieltä korttelin 43034 tontille 1.

Suunnittelualue on pääosin jyrkkää rinnettä ja alueella on isot korkeuserot. Suunnittelualueen ylin kohta on noin tasossa +24 m ja alin kohta noin tasossa +10 m.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos mahdollistaa erillispientalojen korttelialueen laajentamisen korttelissa 43034. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna e=0,20. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 530 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen Nissinpuisto-kadun pohjoispäähän. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa osoitetaan ajoyhteys kahdelle tontille lähivirkistysalueen läpi olemassa olevaa ajoyhteyttä pitkin.

Asemakaavan muutoksella siirretään voimassa olevan kaavan mukainen, mutta toteuttamaton, yleisen pysäköinnin alue Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle. Lisäksi alueella sijaitsevalle muuntamolle osoitetaan uusi paikka Nissinpuisto-kadun eteläpuolelta pumppaamon vieressä.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli kaupungin tonttiyksiköltä, joka jätti asemakaavan muutoshakemuksen 1.7.2020.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 2.9.2020.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 7.9. – 6.10.2020. Nähtävilläoloaikana järjestettiin asukastilaisuus, joka pidettiin

kaavakävelynä suunnittelualueella 9.9.2020. Asukastilaisuudessa esiteltiin asemakaavamuutoksen lähtötietoja ja esiteltiin kolme maankäyttöluonnosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin sen nähtävilläoloaikana yhteensä 3 mielipidettä ja 2 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden pohjalta lähdettiin suunnittelemaan kaavaehdotusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosaluetta päätettiin laajentaa Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle, jotta kaavamuutosalueella sijaitseva puistomuuntamo ja yleisen pysäköintialueen varaus voidaan siirtää sinne. Tämä ratkaisu tehostaa kaavamuutosalueen maankäyttöä ja samalla hyödynnetään tehokkaammin jo rakennettua katua sijoittamalla toimintoja sen molemmin puolin. Kaavamuutosalueen länsireunassa kulkeva vanha tienpohja päätettiin pääasiassa turvallisuussyistä liittää osaksi uusia pientalotontteja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja tonttijaon nähtäville 3.2.2021.

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelutilanne

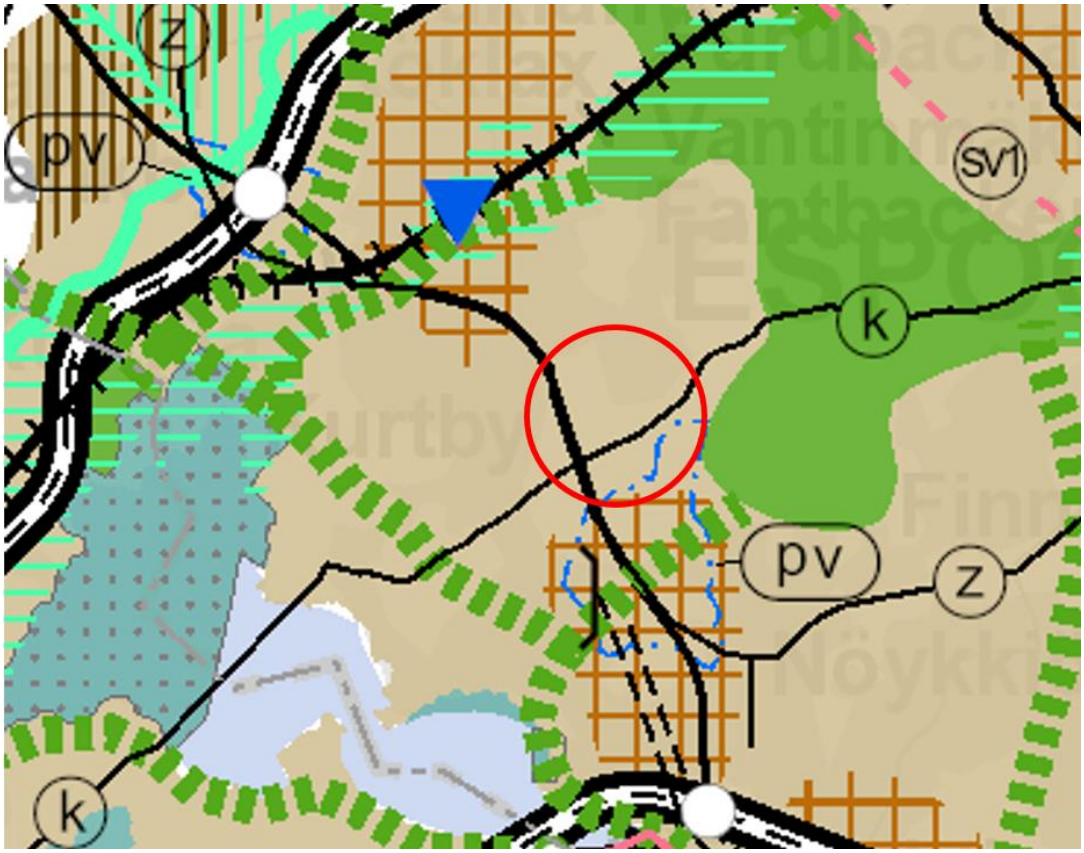
2.1.1 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

- Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.
- Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamoa koskee Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan

ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (kuva 1). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.



Kuva 1: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella ympyrällä. Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu 10/2020.

Vireillä oleva:

– Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.

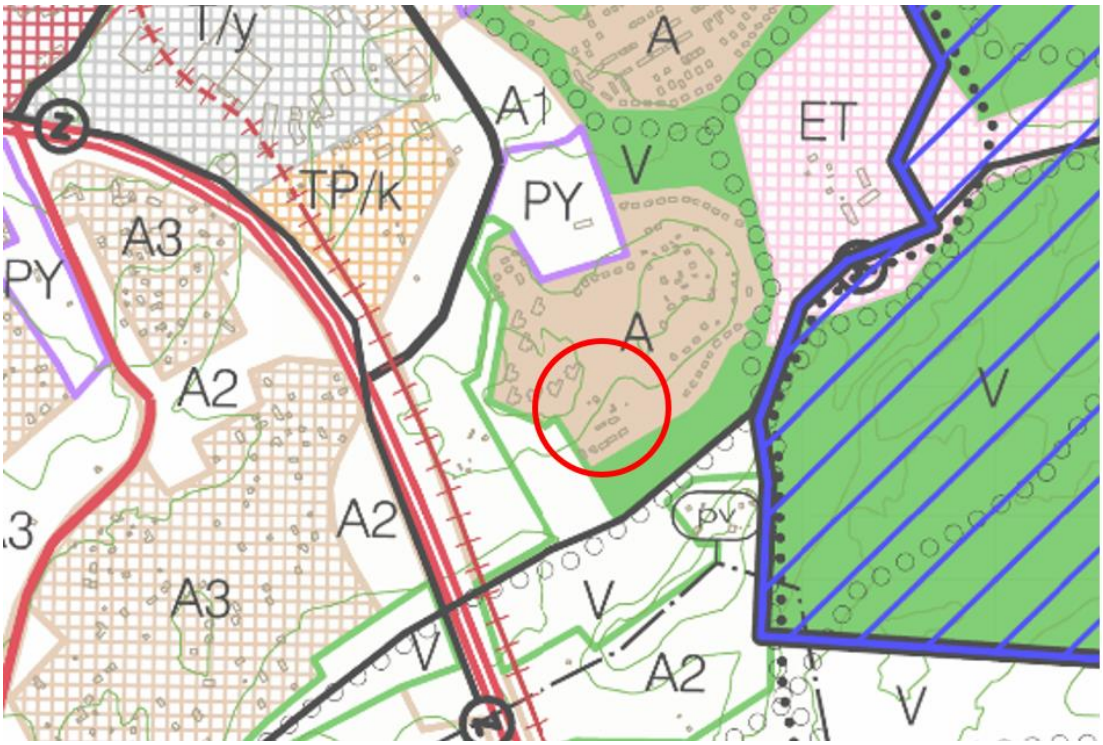
Vireillä olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

2.1.2 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu asuntoalueelle (A). Ruskea pohjaväri merkitsee nykyisellään säilyviä alueita: alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.



Kuva 2: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella ympyrällä. Lähde: Espoon karttapalvelu 10/2020.

2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Vantinkulma-Nissinmäki 520800 (lainvoimainen 15.7.1992). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty lähivirkistysalueeksi (VL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja katualueeksi (kuva 3).

Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus esitetty punaisella katkoviivalla. Lähde: Espoon karttapalvelu 12/2020.

2.1.4 Rakennusjärjestys

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

2.1.5 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako.

2.1.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoja.

2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vanttilan kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kortteliin 43031, lännessä kortteliin 43034, idässä Nissinmäentien katualueeseen ja etelässä Nissinlaakson lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6 100 m².

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta ja yleisen pysäköinnin aluetta. Pysäköintialue on jäänyt toteutumatta. Alueella sijaitsee muuntamo ja pumppaamo. Suunnittelualueen länsireunassa, korttelin 43034 kyljessä, on vanha hiekkapohjainen tienpätkä, joka on aikoinaan jatkunut suoraan Sierakiventielle ja Kauklahteen, mutta on nykyisin osa lähivirkistysaluetta. Alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella kulkee hiekkapintainen ajoyhteys Nissinmäentieltä korttelin 43034 tontille 1.

Suunnittelualue on pääosin jyrkkää rinnettä ja alueella on isot korkeuserot. Suunnittelualueen ylin kohta on noin tasossa +24 m ja alin kohta noin tasossa +10 m. Kaava-alue on nykytilassaan pääosin pensoittunutta ja harvapuustoista niittyä, pohjoisosastaan metsäistä. Kaavamuutosalueelle on teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2020). Luontolausunnon mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavamuutosalueen laajennuttua luontoselvityksen tilaamisen jälkeen Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle, tullaan luontolausuntoa vielä asianmukaisesti täydentämään Nissinpuisto-kadun eteläpuolisten LP- ja VL-alueiden osalta.

2.2.2 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

2.2.3.1 Maankäyttö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualuetta ympäröivä Vanttilan alue on voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti rakentunutta pientaloaluetta. Ympäröivien alueiden rakentamistehokkuus vaihtelee välillä e=0.15 ja e=0.30 ja rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia.

2.2.3.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Aluetta ympäröi pientaloalue ja koko Vanttilan kaupunginosassa on yhteensä 2 160 asukasta (tilanne vuodenvaihteessa 2019/2020).

Alue on pääosin pientaloaluetta, jolla ei juurikaan ole työpaikkoja lukuun ottamatta julkisten palveluiden, kuten koulun ja päiväkotien, työpaikkoja. Lähimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Vanttilassa Mänkimiehentien varrella sekä Kauklahdessa junaradan eteläpuolella. Vanttilan alueen työpaikoista suurin osa on painottunut teollisuustoimintaan.

2.2.3.3 Yhdyskuntarakenne

Alueella on jonkin verran vanhempaa rakennuskantaa 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolta, mutta suurin osa lähialueen pientaloista on rakennettu 2000-luvulla. Pientaloalueen pohjois- ja länsipuolella kulkeva Vanttilantie erottaa alueen Vanttilan teollisuusalueesta. Vanttilan alueella on päiväkoteja ja koulu (Vanttilan koulu) sekä kaupungin puutarha. Lähin aluekeskus on Kauklahti, jonne suunnitellaan muiden aseman seutujen tapaan tiivistyvää rakentamista ja palveluita. Etäisyys Kauklahden asemalle on noin 2 km.

2.2.3.4 Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakennuskanta on pääosin melko uutta (rakennettu vuoden 2000 jälkeen). Alueen rakennukset ovat pääosin erillispientaloja lukuun ottamatta kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevaa korttelia, jolla sijaitsee yhteensä kahdeksan 2-kerroksista pienkerrostaloa. Alueen pientalot ovat pääosin harjakattoisia ja julkisivumateriaaleiltaan useimmiten puuta tai tiiltä. Korttelialueiden väleihin on jätetty useita kapeahkoja virkistysalueita, joiden ansiosta alueen yleisilme on vehreä. Myös monien tonttien reunoilla on istutettuja alueita, jotka lisäävät katukuvan vehreyttä.

2.2.3.5 Liikenne

2.2.3.5.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Nissinmäentien länsipuolella. Alueella on isot korkeuserot. Ajoyhteys kaavamuutosalueen eteläosaan tapahtuu Nissinpuisto-nimisen tonttikadun kautta. Lisäksi kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitsevan lähivirkistysalueen läpi kulkee ajoyhteys yhdelle kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevalle tontille.

Alue liittyy liikenneverkkoon Nissinmäentie-nimisen paikallisen kokoojakadun kautta. Nissinmäentie liittyy pohjoisessa Vanttilantie-nimiseen paikalliseen kokoojakatuun. Vanttilantien liikennemäärä nykytilanteessa on noin 3 900 ajon./vrk.

2.2.3.5.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutosalueen kohdalla Nissinmäentien itäreunassa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella

lähivirkistysalueella kulkee hiekkapintainen ulkoilureitti, joka yhdistää Nissinpuistokadun Nissinmäentiehen. Osalta matkaa ulkoilureitti on hyvin jyrkkä ja sen kunnossapito on haastavaa.

2.2.3.5.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue on jäänyt toteuttamatta.

2.2.3.5.4 Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Vanttilantiellä noin 500m päässä suunnittelualueesta kulkee linja 165 Matinkylä - Kivenlahti - Saunalahti - Kauklahti. Kauklahden asema sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta.

2.2.3.5.5 Liikenneturvallisuus

Nissinpuiston varressa ei ole olemassa olevaa jalkakäytävää, vaan jalankulkijat sekä pyöräilijät kulkevat ajoradalla. Nissinpuiston ja Nissinmäentien välisessä risteyksessä ei ole myöskään nykytilanteessa suojatietä.

Nissinpuiston päässä olevasta jyrkähköstä mäestä alas tulevat pyöräilijät risteävät Nissinpuistolla pihoilta tulevien ajoneuvojen kanssa. Osallisten mukaan tämä aiheuttaa välillä vaaratilanteita.

2.2.3.6 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Alueen lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kauklahden keskustan läheisyydessä, noin 2 kilometrin etäisyydellä. Lasihytin alueella sijaitsevaan päivittäistavarakauppaan matkaa on noin 1,8 kilometriä. Lähimmät koulut ja päiväkoti sijaitsevat noin 400 metrin etäisyydellä Nissinmäentien varrella. Vanttilan koulun yhteydessä on myös useita ulkoliikuntapaikkoja.

2.2.3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

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

Kaavamuutosalueella sijaitsee Caruna Oy:n muuntamo ja Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) pumppaamo.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualueen lähiympäristö on vehreää melko tavanomaista pientaloalueen kaupunkiympäristöä. Aluetta ympäröivät korttelit, katualueet ja luonnonmukaisen kaltaiset lähivirkistysalueet. Suunnittelualue ei pääasiassa sekään ole luonnontilaista, vaikka vehreää onkin. Alueella sijaitsevat mm. muuntamo ja pumppaamo, alueen länsireunassa on vanha hiekkapohjainen tienpätkä ja pohjoisosan lähivirkistysalueella kulkee hiekkapintainen ajoyhteys.

Luonnonmukaisen kaltaisilta osiltaan alue on pääosin pensoittunutta ja harvapuustoista niittyä, pohjoisosastaan metsäistä. Alueen niityt ovat kuitenkin rehevöityneitä eivätkä kasvistollisesti edustavia. Kaavamuutosalueelle ja sen lähiympäristöön on teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro 2020). Luontolausunnon mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavamuutosalueen laajennuttua luontoselvityksen tilaamisen jälkeen Nissinpuisto-kadun eteläpuolelle, tullaan luontolausuntoa vielä asianmukaisesti täydentämään Nissinpuisto-kadun eteläpuolisten LP- ja VL-alueiden osalta.

Maastonmuodoiltaan alue on pääosin jyrkähköä rinnealuetta ja suunnittelualueen sisällä on suuria korkeusvaiheluita. Alueen ylin kohta on noin tasossa +24 m ja alin kohta noin tasossa +10 m.

2.2.5 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Alue sijaitsee etäällä vilkkaasti liikennöidyistä liikenneväylistä eikä liikennemelu vaikuta suunnitteluun. Hanke ei myöskään sijaitse heikon ilmanlaadun alueella.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta ja lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevan lähivirkistysalueen osa sekä rakentamaton pysäköintialue erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavalla mahdollistetaan myös uuden yleisen pysäköinnin alueen toteuttaminen nykyisen Nissinpuiston eteläpuolelle. Pysäköintialue palvelee sekä lähialueen asukkaita että Espoon keskuspuiston käyttäjiä. Lisäksi nykyisin puistoalueella kulkeva ajoyhteys Nissinpuisto 3:n tontille vahvistetaan kaavalla.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.9. – 6.10.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana yhteensä 3 mielipidettä.

Saapuneissa mielipiteissä sekä vastustettiin että kannatettiin kaavamuutosta. Yhdessä mielipiteessä oli mainittu, että kannatetaan erityisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellyistä vaihtoehdoista vaihtoehtoa 3. Lisäksi mielipiteissä tuotiin esille liikennejärjestelyihin ja liikenneturvallisuuteen liittyviä näkökulmia.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa oleva kunnallistekniikka sekä tarvittavat toiminnot (palvelut, terveydenhuolto, joukkoliikenneyhteydet). Lisäksi asemakaavan muutoksen mukaisilla toimintojen (muuntamo, yleinen pysäköinti) uudelleen järjestelyillä varmistetaan, että alueelle saadaan paremmin rakennettavia tontteja. Asemakaavan muutoksella varmistetaan myös, että Keskuspuiston käyttäjien tarpeisiin on varattu yleisiä pysäköintipaikkoja Keskuspuiston länsireunoilla.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6 100 m^2, josta uuden AO-korttelialueen osuus on 2 649 m^2 ja uuden LP-korttelialueen pinta-ala on 719 m^2. Lähivirkistysalueiden pinta-ala kaava-alueella on yhteensä 1 356 m^2. Katualueiden pinta-ala kaava-alueella on yhteensä 1 375 m^2.

Kokonaiskerrosala on 530 k-m^2.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 530 k-m^2.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Kortteli 43034 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tehokkuus on e=0,20 ja rakennusoikeus on yhteensä 530 k-m^2.

AO-kortteliin on laadittu asemakaavamuutoksen yhteydessä tonttijako, jonka myötä kortteliin tulee kolme uutta tonttia.

AO-korttelissa kerrosluku on määritelty tonteittain alueen maastonmuotojen mukaan. Jyrkimpään rinteeseen sijoittuvilla tonteilla on mahdollista toteuttaa kellarikerroksisia rinnetaloja, jolloin rakennukset porrastuvat luontevasti maastoon. Rinnetonteilla 9 ja 10 kerrosluvut on esitetty kaavassa merkinnällä ½r II, joka mahdollistaa pääasiallisen käyttötarkoituksenmukaisen kerrosalan sijoittamisen myös alimpaan, osittain maan alle tulevaan kerrokseen. Tällöin rinteen alapuolelta katsottaessa on tarkoituksena näkyä kaksi kerrosta. Tasaisemmalle alueelle sijoittuvalla tontilla 11 kerrosluvuksi on esitetty II.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset ovat harjakattoisia, jotta ne sopivat ympäristön rakentamiseen. Myös muissa Nissinmäentien varren kortteleissa on kaavamääräyksin edellytetty harjakattoa.

Nissinmäentien, Nissinpuiston ja pohjoisen lähivirkistysalueen puoleiset reunat AO-korttelista on määrätty pensailla ja puilla istutettaviksi alueiksi, jotta kaupunkiympäristön vehreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä.

Kaavamääräyksissä on edellytetty, että uusi rakentaminen sovitetaan maastoon. Suhteellisen jyrkän rinnemaaston takia korttelialueiden rakentaminen vaatii hyvää suunnittelua rakennuslupa- ja toteutusvaiheessa.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla vesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittuylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Uudisrakentamista koskee myös sulfidisavimääräys. Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

Virkistysalueet

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu osaksi Hepmortinrinne-nimistä lähivirkistysaluetta. Alueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteydeltään sitova ajoyhteys korttelin 43034 tonteille 1 ja 9. Kaava-alueen eteläosassa on osa Nissinlaakso-nimistä lähivirkistysaluetta, jolle osoitetaan ohjeellisena muuntamon ja pumppaamon rakennusala. Pumppaamo sijaitsee kyseisellä alueella jo nyt ja muuntamolle on esitetty pumppaamon läheisyyteen uusi paikka, jotta se voidaan siirtää pois uuden AO-korttelin alta. Kaavan mukaisten virkistysalueiden luonteet säilyvät pääosin ennallaan ja kaavaratkaisulla turvataan alueelliset ekologiset yhteydet ja virkistysyhteydet.

Muut alueet

Kaava-alueen eteläosaan, Nissinpuiston eteläpuolelle, osoitetaan yleisen pysäköinnin alue. Alueelle mahtuu noin 16 autopaikkaa.

4.3.2 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutoksessa varataan Nissinpuiston pohjoispäähän riittävä tila katualueeksi, jotta kadun päähän pystytään toteuttamaan kääntöpaikka. Ratkaisu helpottaa kadun

kunnossapitoa tulevaisuudessa sekä mahdollistaa ajoneuvojen kääntämisen kadun päässä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa osoitetaan ajoyhteys kahdelle tontille lähivirkistysalueen läpi olemassa olevaa ajoyhteyttä pitkin. Olemassa oleva suojatie Nissintiellä säilyy, mutta sen paikka siirtyy vähäisesti.

Jalankulku ja pyöräily

Nissinpuiston varteen esitetään toteutettavaksi uusi jalkakäytävä, joka johtaa Nissinmäentien varteen. Nissinpuiston ja Nissintien/Nissinmäentien väliseen risteykseen esitetään uutta suojatietä, jotta kadun ylittäminen olisi jatkossa turvallisempaa.

Jyrkähkö Nissinpuiston ja Nissinmäentien välinen ulkoilureitti katkaistaan ja katkaistu osa otetaan osaksi uusia pientalotontteja. Ulkoilureitin katkaisuun vaikuttaa reitin vaikea kunnossapidettävyys. Lisäksi ratkaisua tukee alueen liikenneturvallisuuden parantuminen. Aiempi reitti ei myöskään ole mäen jyrkkyyden vuoksi esteetön. Jatkossa jalankulku ja pyöräily suuntautuu Nissintien kautta Nissinmäentielle aiempaa turvallisemmin. Tämä reitti on myös esteetön.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksen myötä voimassa olevassa kaavassa osoitettu toteutumaton yleisen pysäköinnin alue siirretään Nissinpuiston eteläpuolelle olemassa olevan pumppaamon läheisyyteen.

Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia joukkoliikenteen järjestämiseen alueella. Alueiden tiivistyminen tukee pidemmällä tähtäimellä joukkoliikenteen palvelutason säilymistä sekä joukkoliikenteen kehittämistä tulevaisuudessa.

4.3.3 Palvelut

Asemakaava-alueelle ei tule uusia palveluita, vaan alue tulee tukeutumaan muun muassa Kauklahden keskustan olemassa oleviin palveluihin. Asemakaavassa on mahdollistettu enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tavoitteena on tukea pienyrittäjien toimintaa myös pientaloalueella.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavamuutosalueen pienuuden takia kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä ei laadittu erillistä kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa. Muutosalueen pohjoisin alue liittynee vesi- ja viemäriverkostoon pohjoisesta ja muu alue etelästä. Tarkemmat liittymisratkaisut määritellään myöhemmin.

Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevalle pienkerrostalokorttelille. Kaavamuutosalueen lähimmät pientalot ovat joko sähkö- tai maalämpölämmitteisiä. Maalämpö on uusien pientalojen lämmityksen osalta mahdollinen ratkaisu rakennuskohtaisesti.

Kaakkoon avautuvaan rinteeseen sijoittuvalla suunnittelualueella on aurinkoenergiaa hyvin saatavilla ja sitä voidaan käyttää tukevana energiamuotona sekä aurinkosähkö- että aurinkolämpöpaneelien avulla.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualue on maaperältään alueen eteläosassa savea ja rakennettavuudeltaan vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä. Rinteen osalta suunnittelualueen maaperä on moreenia, jonka päällä on savea ja silttiä. Rakennettavuudeltaan tämä osa kaava-aluetta on normaalisti rakennettavaa.

Alue on potentiaalista sulfidisavien esiintymisaluetta. Kaavamääräyksissä edellytetään, että mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista ja maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

AO-korttelialueen reunavyöhykkeet on määrätty pensailla ja puilla istutettaviksi alueiksi, jotta kaupunkiympäristön vehreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. Korttelialuetta koskevat myös hulevesimääräykset.

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu osaksi Hepmortinrinne-nimistä lähivirkistysaluetta. Hepmortinrinteen VL-alue pienenee kaavaratkaisun myötä, mutta poistuvalla alueen osalla ei ole todettu olevan merkittävää virkistyksellistä tai ekologista arvoa. Kaava-alueen eteläosa on osa Nissinlaakso-nimistä lähivirkistysaluetta. Kaavan mukaisten luonnonmukaisen kaltaisten virkistysalueiden luonteet säilyvät pääosin ennallaan ja kaavaratkaisulla turvataan alueelliset ekologiset yhteydet ja virkistysyhteydet.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen ei kohdistu liikenteen aiheuttamia ympäristön häiriötekijöitä, sillä alue sijaitsee etäällä suuremmista liikenneväylistä.

4.6 Nimistö

Alueelle ei tule asemakaavan muutoksen myötä uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Asemakaavan muutos mahdollistaa uudisrakentamista yhteensä 530 k-m^2.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia liikenteeseen tai sen järjestelyihin. Lisärakentaminen tuo alueen liikenneverkolle lisää ajoneuvoliikennettä, mutta täydennysrakennuksen maltillinen lisäys pitää liikenteen kasvun hyvin vähäisenä.

Kaava-alueen pohjoisosassa oleva lähivirkistysalueelle sijoittuva ajoyhteys on käytössä jo nykyisin. Alueen länsireunassa, Nissinpuiston jatkeena sijaitseva vanha hiekkapintainen tiepohja muuttuu muutoksen myötä osaksi asuintontteja, joten sitä ei voi enää käyttää kulkuyhteytenä. Korvaava kulkureitti jatkossa kulkee Nissinmäentien kautta. Korvaavan reitin turvallisuutta parannetaan rakentamalla Nissinpuiston itäpäähän jalkakäytävä ja uusi suojatie Nissinpuiston ja Nissintien/Nissinmäentien risteykseen. Vanhan tiepohjan poistuminen alueen länsireunasta heikentää alueen kulkuyhteyksiä alueen läpi, mutta toisaalta vähentää vaaratilanteita, joita voi syntyä jyrkän rinteen alapäässä Nissinpuisto-kadun päässä. Nissinpuisto-kadun päähän tuleva kääntöpaikka helpottaa kadun kunnossapitoa.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisen pysäköinnin alueen varaus siirtyy Nissinpuiston eteläpuolelle. Yleisen pysäköinnin alueen varaus mahdollistaa pysäköintipaikkojen rakentamisen, jos esimerkiksi Keskuspuiston käyttäjien tarpeita varten tarvitaan jatkossa lisää pysäköintipaikkoja tällä alueella.

Kaavamuutoksen myötä alueella sijaitseva muuntamo on siirrettävä. Kaavassa osoitetaan muuntamolle uusi korvaava sijainti alueella sijaitsevan pumppaamon läheisyydestä.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

AO-korttelin rakentuminen muuttaa alueen maisemakuvaa. Nykyisellään niittyalueen yli avautuva avoin näkymä ainakin osin sulkeutuu ja jonkin verran puustoa joudutaan kaatamaan rakentamisen alta. AO-korttelialueen reunavyöhykkeet on määrätty pensailla ja puilla istutettaviksi alueiksi, jotta kaupunkiympäristön vehreä ilme kaavamuutosalueen kohdalla säilyisi myös uuden rakentamisen myötä. Myös eteläosan LP-alueen rakentuminen muuttaa jonkin verran alueen maisemakuvaa.

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu osaksi Hepmortinrinne-nimistä lähivirkistysaluetta. Hepmortinrinteen VL-alue pienenee kaavaratkaisun myötä, mutta poistuvalla alueen osalla ei ole todettu olevan merkittävää virkistyksellistä tai ekologista arvoa. Kaava-alueen eteläosa on osa Nissinlaakso-nimistä lähivirkistysaluetta. Kaavan

mukaisten luonnonmukaisen kaltaisten virkistysalueiden luonteet säilyvät kuitenkin pääosin ennallaan ja kaavaratkaisulla turvataan alueelliset ekologiset yhteydet ja virkistysyhteydet.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta rakentamista yhteensä 530 k-m^2, eli asukasmäärä kasvaa arviolta noin 10 asukkaalla (laskentaperuste 50 k-m^2/asukas). Asuntojen lukumäärä kasvaa maltillisesti.

Uudisrakentaminen ja yleinen pysäköintialue lisäävät liikennemääriä alueella vähäisesti. Yleisen pysäköinnin alue palvelee lähialueen asukkaiden lisäksi Keskuspuiston käyttäjiä ja edistää siten kauempana Keskuspuistoa asuvien virkistysmahdollisuuksia.

Laadukkaalla täydennysrakentamisella on positiivisia vaikutuksia alueen arvoon ja kaupunkikuvaan.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei tuo merkittäviä kustannuksia kaupungille, koska kyse on olemassa olevan alueen täydennysrakentamisesta. Lisäksi kaupunki saa uusista pientalotonteista myynti- tai vuokratuloja. Kaavan toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä saattaa kasvattaa mahdollisesti kaupungin verotuloja.

Merkittävimmät kustannukset aiheutuvat Nissinpuiston varteen sijoittuvan jalkakäytävän ja uuden suojatien rakentamisesta, muuntamon siirrosta sekä mahdollisista johtojen siirroista sekä yleisen pysäköintialueen rakentamisesta.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman. Tonttijaon mukaiset tontit voidaan rekisteröidä, kun kaavamuutos ja siihen sisältyvä tonttijako on saanut lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa täydentävää korttelisuunnitelmaa tai rakentamistapaohjetta. Alueelle on kuitenkin laadittu kaavaa tukeva viitesuunnitelma, jossa on esitetty jokaiselle tontille toteutusratkaisu rakennusten ja pysäköinnin sijoittelun osalta. Kaavaehdotus mukailee laadittua viitesuunnitelmaa, mutta jättää kohtuullisen

väljän toteutustavan kortteleiden osalta. Kaupungin rakennusvalvonta ja kaupunkikuvatoimikunta ohjaavat alueen jatkosuunnittelua rakennuslupavaiheessa.

7 Suunnittelun vaiheet

7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 2.9.2020.

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.9. – 6.10.2020.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaava on laadittu yhteistyössä kaupungin eri yksiköiden, asukkaiden sekä muiden viranomaisten kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta ovat vastannut arkkitehti Sonja Sahlsten. Alueen luontoon ja maisemaan liittyvästä suunnittelusta on vastannut maisema-arkkitehti Marie Nyman (31.8.2020 saakka) ja maisema-arkkitehti Anja Karhula (1.9.2020 alkaen). Liikennesuunnittelusta on vastannut suunnitteluinsinööri Hannu Granberg. Kunnallistekniikan yleissuunnittelusta on vastannut kaupunkitekniikan keskuksesta maisema-arkkitehti Kristina Rocha ja aluepäällikkö Heli Rautio. Kaavan piirtämisestä on vastannut suunnitteluavustaja Susanna Risunen.

Suunnittelua on tehty yhteistyössä myös asemakaavayksikön Vanha-Espoon suunnittelutiimin kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavoitustyön yhteydessä tutkittiin vaihtoehtoa, jossa yleisen pysäköinnin alueen varaus olisi säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisella sijainnilla sekä vaihtoehtoa, jossa yleisen pysäköinnin alueen varausta ei olisi säilytetty ollenkaan. Keskuspuiston läheisyyden takia alueella saattaa tulevaisuudessa olla nykyistä enemmän tarvetta yleiselle pysäköinnille, minkä takia todettiin, ettei yleisen pysäköinnin varausta alueelta voi poistaa kokonaan. Yleisen pysäköinnin alue päätettiin siirtää voimassa olevan kaavan mukaiselta paikalta, koska näin uusista pientalotonteista saadaan toimivampia ja isompia. Samalla pysäköintialueelle ajo sekä pumppaamon ja siirrettävän

muuntamon huoltoajo voidaan hoitaa samasta kohtaa eikä näille toiminnoille tarvita niin paljon tilaa kuin jos ne sijoitettaisiin erilleen toisistaan.

Lisäksi kaavoitustyön yhteydessä tutkittiin vaihtoehtoa, jossa vanha hiekkapintainen reitti kaava-alueen länsireunassa olisi säilytetty yleisenä kulkuyhteytenä jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Jyrkän rinteen takia reitti ei kuitenkaan olisi ollut esteetön, se olisi hankalasti kunnossapidettävä ja se voisi aiheuttaa vaaratilanteita muun muassa rinnettä alas ajavien pyöräilijöiden ja tonteilta tulevien autojen välillä, joten reitti päätettiin poistaa ja liittää osaksi uusia pientalotontteja.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- 1.7.2020: Asemakaavan muutoshakemus vastaanotettu.
- 2.9.2020: Asemakaavan muutos kuulutetaan vireille.
- 7.9. – 6.10.2020: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti. Nähtävilläolon loppuun mennessä jätettiin 3 mielipidettä ja 2 lausuntoa.
- 9.9.2020: Asukastilaisuus suunnittelualueella.
- 3.2.2021: Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti.
- 22.2. – 23.3.2021: Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti.

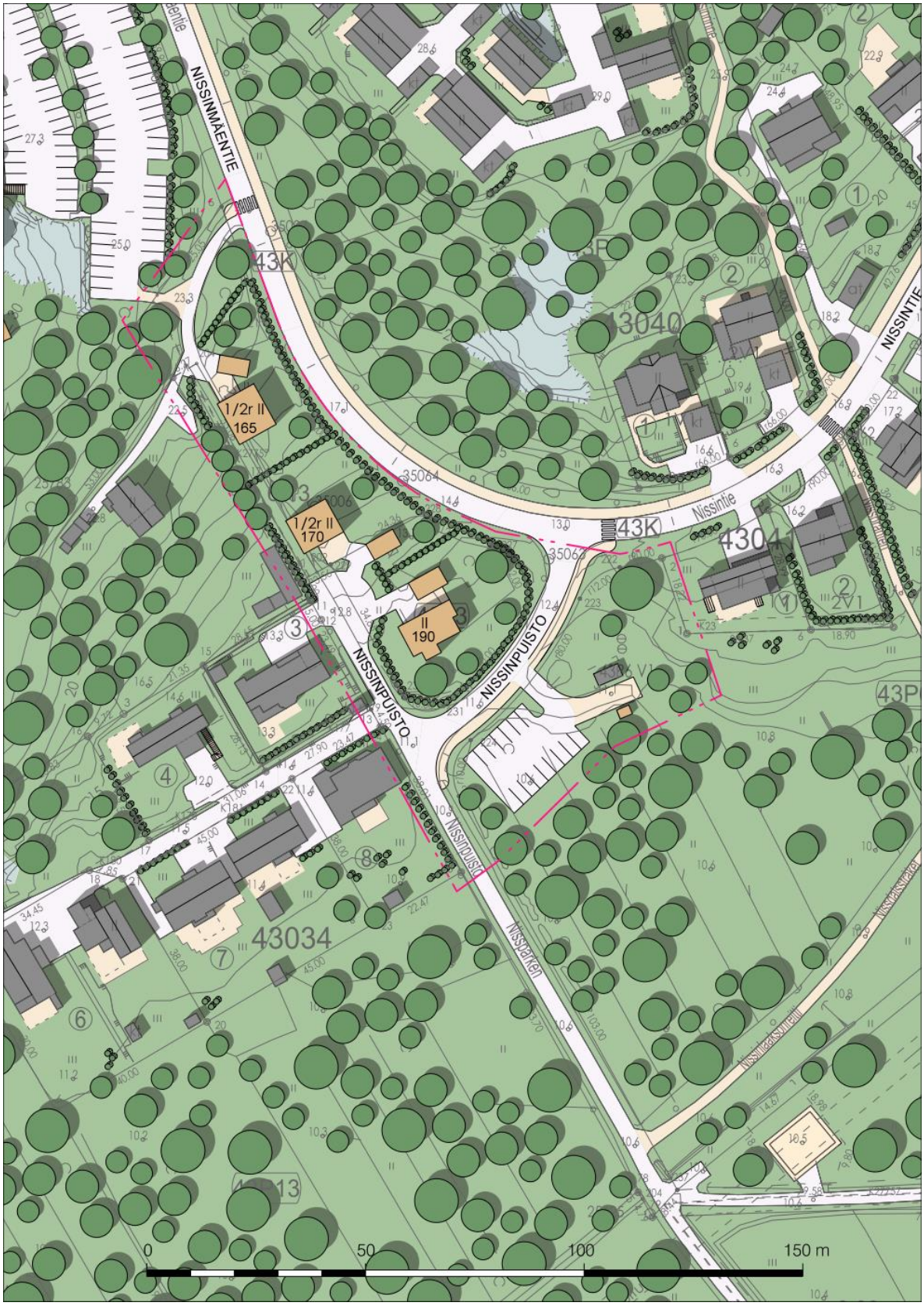
ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTTELUKESKUS

Sonja Sahlsten
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

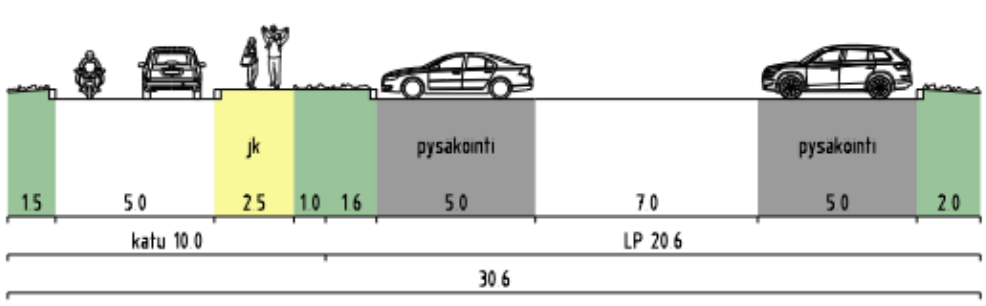
Liite 2, havainnekuva



Liite 3, katukartta

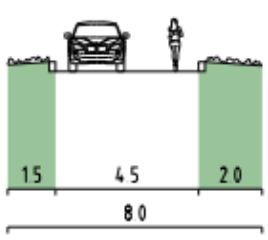
(ei mittakaavassa)

OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET 1:200



NISSINPUISTO & LP-ALUE

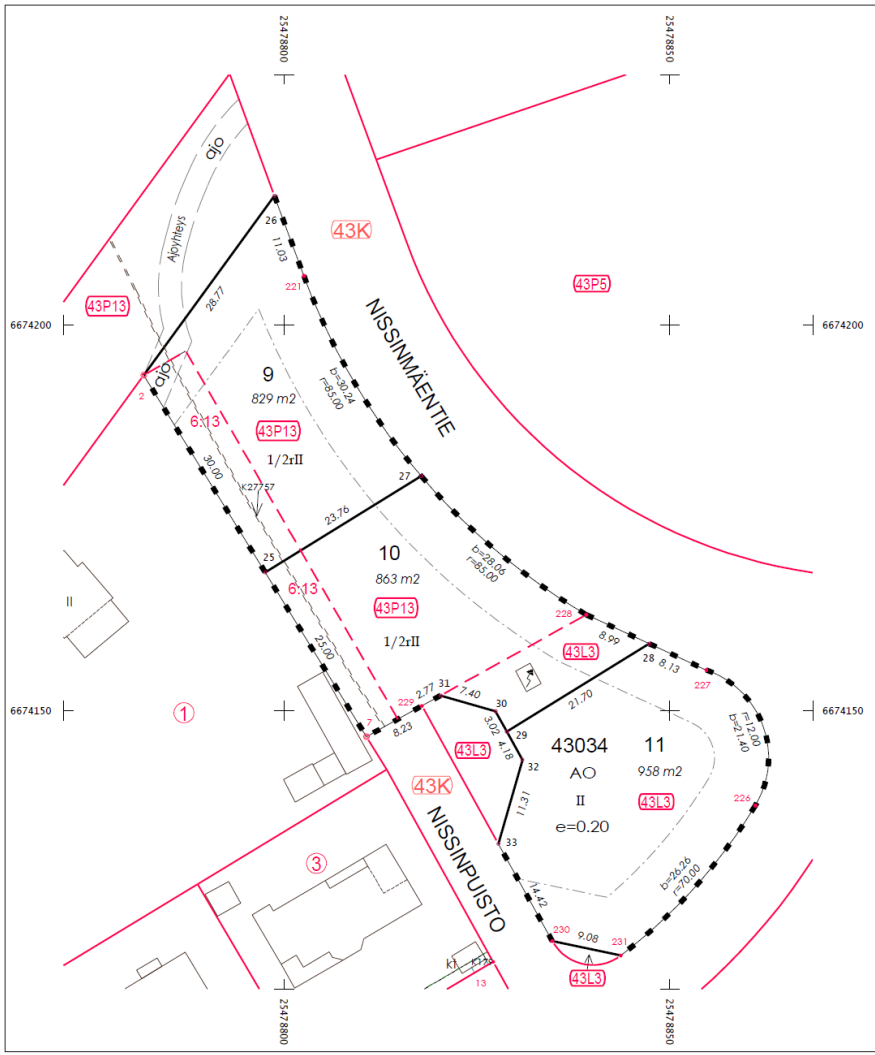
0 50 100 m



NISSINPUISTO (umpiosa)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral		Vaihe a	KSL
Liikennesuunnitteluyksikkö Trafikplaneringsenheten		Asianumero 5384/10.02.03/2020	_
HEPMORTINRINNE Asemakaavan muutos KATUKARTTA		Piirtäjä TPä	Suunnittelija HG
		Konsultti -	Konsultin suun / tark -
		Päivämäärä 03.02.2021	Liite 3
		Plr. nro 7352	Alue 520802
Koordinaatisto Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä N2000		Mittakaava 1:1000	

Liite 4, tonttijakokartta



TONTTIEN MUODOSTUMINEN
TOMTBILDNING

TONTTI TOMT	P-ALA M2 AREAL M2	OSAP-ALA DELAREAL	MÄÄRÄALA OMRÅDE	KIINTEISTÖ FASTIGHET		
043 0034 0009	829	654		043 9903 0013	K	43034 RAJ. PUISTO
		175		428 0006 0013	K	SIGRIDSBO
043 0034 0010	863	574		043 9903 0013	K	43034 RAJ. PUISTO
		163		043 9906 0003	K	LP-ALUE
		126		428 0006 0013	K	SIGRIDSBO
043 0034 0011	958	958		043 9906 0003	K	LP-ALUE

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25
KOORDINAATTILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O	Y	X
2	25478781.783	6674193.465
7	25478810.653	6674146.653
25	25478798.736	6674216.710
26	25478797.531	6674167.931
27	25478817.750	6674180.401
28	25478847.318	6674158.691
29	25478828.852	6674147.302
30	25478827.389	6674149.944
31	25478820.274	6674151.986
32	25478830.880	6674143.642
33	25478827.762	6674132.769
221	25478802.541	6674206.356
226	25478861.070	6674137.734
227	25478854.700	6674155.289
228	25478839.155	6674162.452
229	25478817.854	6674150.644
230	25478834.750	6674120.161
231	25478843.639	6674118.302

TONTTIJAKO TOMTINDELNING	1:500	ESPOO ESBO	KAUPUNKIMITTAUSYKSIKKÖ STADSMÄTNINGSENHETEN
KAUPUNGINOSA 43 VANTTILA		KORTTELI 34	TONTIT 9-11
ASEMAKAAVA AK N:O	HEPMORTINRINNE	VAHVISTETTU ALUENUMERO	520802
LASK. MKK			
PIIRT. MKK			
TONTTIJAKO HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ		KUULUTETTU	
KARTTALEHDET 674478c		TJ-KARTTA	43034:2