

Linjaloistonkatu

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti

Korttelit 42267, 42268 ja 42270, erityis- ja katualueet.

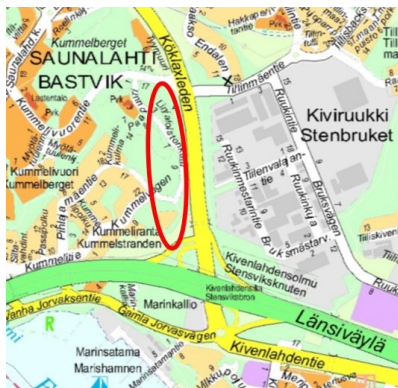
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka **koskee 13. päivänä lokakuuta 2021 päivättyä**, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7276.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kaukalahdenväylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019 – 16.4.2019.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Arkkitehti Pasi Mäkinen

Liikenneinsinööri Kaisa Lahti

Maisema-arkkitehti Anja Karhula

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Puh. 040 670 4920

etunmi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä	4
1.1.	Alueen nykytila	4
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	4
1.3.	Suunnittelun vaiheet	5
2.	Lähtökohdat	5
2.1.	Suunnittelutilanne	5
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	5
2.1.2.	Maakuntakaava	7
2.1.3.	Yleiskaava	8
2.1.4.	Asemakaava	9
2.1.5.	Rakennusjärjestys	9
2.1.6.	Tonttijako	9
2.1.7.	Rakennuskiellot	9
2.1.8.	Pohjakartta	9
2.2.	Selvitys alueesta	9
2.2.1.	Maanomistus	9
2.2.2.	Rakennettu ympäristö	10
2.2.3.	Luontoarvot ja suojelukohteet	13
2.2.4.	Ympäristön häiriötekijät	14
2.	Asemakaavan tavoitteet	15
2.3.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet	15
2.4.	Osallisten tavoitteet	15
3.	Asemakaavan kuvaus	15
3.1.	Yleisperustelu, kuvaus ja mitoitus	15
3.2.	Luontoarvot	16
3.3.	Liikenne	17
3.3.1.	Palvelut	19
3.3.2.	Yhdyskuntatekninen huolto	19
3.3.3.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	20
3.3.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	20
3.4.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	21
3.5.	Ympäristön häiriötekijät	21
3.6.	Nimistö	27
4.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	27
4.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	27
4.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	27
4.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	27
4.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	28
4.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	28
5.	Asemakaavan toteutus	28
5.1.	Rakentamisaikataulu	28
6.	Suunnittelun vaiheet	28
6.1.	Suunnittelua koskevat päätökset ja sopimukset	28
6.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	28
6.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	28
6.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	29

Liitteet

- Liite 1, Tilastolomake hyväksymiskäsittelyn yhteydessä
- Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset
- Liite 3, KTYS-asemapiirustus
- Liite 4, Katusuunnitelman koostepiirustus
- Liite 5a, Meluselvitys
- Liite 5b, Liitemelukartat
- Liite 6, Viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

- Linjaloistonkatu, tapahtumaluettelo
- Linjaloistonkatu, kaavamääräykset
- Linjaloistonkatu, kaavakartta
- Linjaloistonkatu, ajantasa-asemakaava
- Linjaloistonkatu, havainnekuva

Kaavahankkeeseen liittyvät seuraavat selvitykset:

- Espoon Kummelivuoren liito-oravaesiintymän seuranta vuonna 2020 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2.12.2020)
- Meluselvitysraportti ja liitemelukartat (Sitowise, 24.5.2021)
- KTYS (Finnmap Infra 28.4.2020)



Kuva: Suunnittelalueen likimääräinen rajaus ortokartalla.

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kauklahtenväylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella.

Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualan koko on n. 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee n. 600-700 m:n päässä.

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut rakentamattomat korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei oleellisesti muutu, mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY>AK/KL-1.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita.

Asemakaavamuutoksella muutetaan myös pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan n.1,2 ha, varmistetaan liito-oravien ydinalueen (s-1) sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravien eri elinalueiden välillä, lisäksi suojellaan asuinkerrostalokorttelissa 42270 sijaitseva pesimispuu (s-1).

Lähivirkistysalue myös suojaa lännenpuoleisten pientaloalueiden näkymät uuden asuinkorttelin suuntaan.

Koko suunnittelualan asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) rakennettaisiin yhteensä n.19 000 k-m² (kortteli 42268 6000 k-m² ja kortteli 42270 13 000 k-m²), n. 400-500 asukkaalle. Asuinkerrostalot ovat VI-IX -kerroksisia.

Asuinkorttelialueiden tehokkuusluvaksi (e) muodostuu n. 0,7.

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40%.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

Päivittäistavarakaupan (KL-1) koko on n. 2000 k-m².

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on n. 4,2 ha.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelussa noin 20 henkilöä.

- päivittäistavarakauppaa ja muitakin palveluja toivottiin alueelle
- osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit
- tiedusteltiin myös kaava-alueen viereisen tontin rakentumisesta, jonne on aiemmin kaavailtu rivitaloja (=alue, joka täällä kaavalla suojellaan liito-oravien ydinalueeksi ja asukkaiden lähivirkistysalueeksi)

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019 – 16.4.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide sekä yksi lausunto. Lausunnon perusteella alueelle varattiin paikka puistomuuntamolle.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen kortteli-alueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualueen koko on n. 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee n. 600-700 m:n päässä.

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

- Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Yleistavoitteet

Helsingin seudulla luodaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sentarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle, joukkoliikenteelle sekä hyvälle elinympäristölle.

Helsingin seudun alue ja yhdyskuntarakennetta kehitetään väestönkehityksen edellyttämällä tavalla ja kasvusuunnat valitaan hyödyntämällä joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen sekä seutua ympäröivän kaupunki- ja taajamaverkoston mahdollisuuksia. Alueidenkäytön suunnittelulla ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Yhdyskuntarakenteessa varaudutaan raideliikenteen laajentumiseen ja tehokkuuden parantamiseen sijoittamalla riittävästi asuntotuotantoa ja työpaikkarakentamista niiden vaikutusalueelle.

Alueiden käyttöönnoton ajoituksella varmistetaan yhdyskuntarakenteen toimivuus. Alakeskusten ja liikenteellisesti merkittävien solmukohtien asemaa

vahvistetaan sekä työpaikka-alueina että palvelukeskuksina. Joukkoliikenteen ja muiden liikennemuotojen yhteiskäyttöä edistetään.

Erityistavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvan riittävän laajat ja vetovoimaiset

vapaa-ajan alueet. Vapaa-ajan alueista on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus turvaamalla niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua metron laajentamiseen.

Varautumisessa on otettava huomioon ympäröivä maankäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet ja alueet sekä maiseman erityispiirteet.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuu-delle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineidenkuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisestimaanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

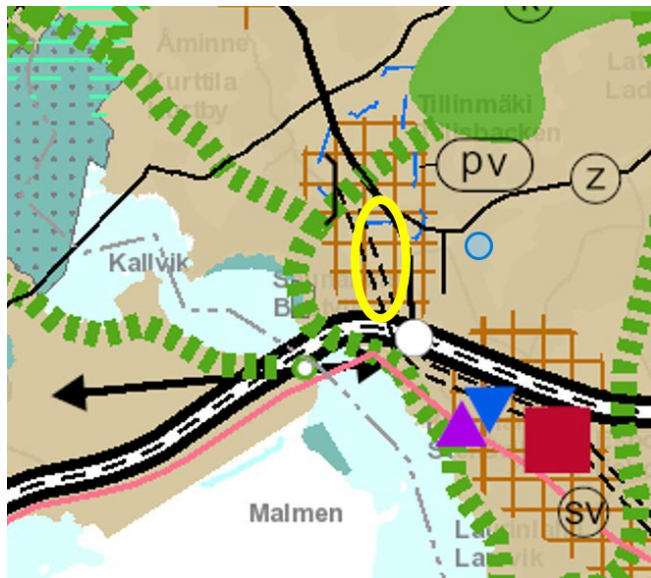
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäistenviljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suunnittelualueelle on laadittu energiasuunnitelma.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

- **Maakuntakaava**



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus

totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin va-
litukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.”

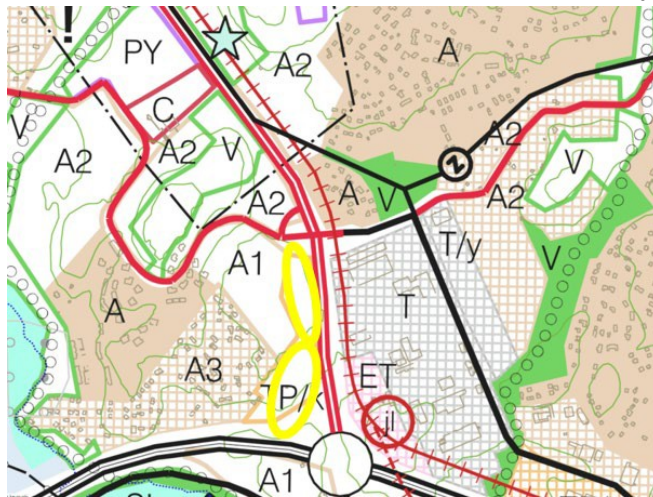
Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

-

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on määritelty työ-
paikka-alueeksi, jolle voi myös sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan si-
joittuminen. Länsipuolelle jäävälle alueelle on yleiskaavassa osoitettu uusi tai olennai-
sesti muuttuva kaupunkimainen asuntoalue.

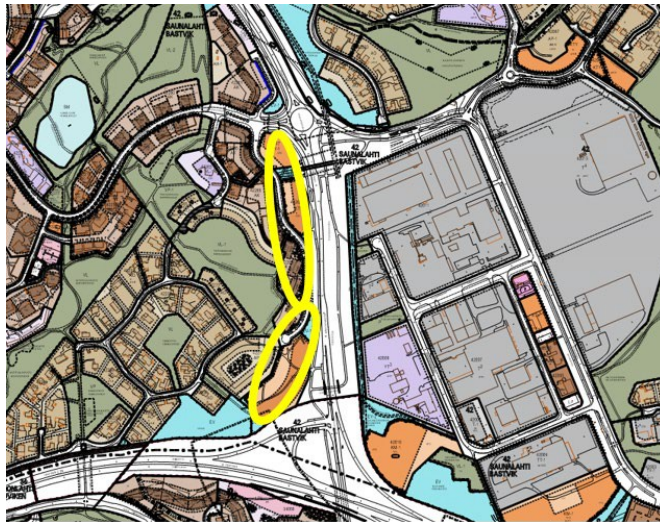
Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien osayleiskaavan mukainen.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

- **Asemakaava**

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava (lainvoimainen 1.2.2012). Korttelit 42267 ja 42268 sekä osittain kortteli 42270 on siinä osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

- **Rakennusjärjestys**

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

- **Tonttijako**

Asemakaavan muutos koskee kaupungin tonttirekisterissä sekä yleisten alueiden rekisterissä olevia alueita.

Asemakaava-alueelle ei ole laadittu uutta sitovaa tonttijakoa.

- **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

- **Pohjakartta**

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

2.2. **Selvitys alueesta**

- **Maanomistus**

AK-korttelit 42268 ja 42270 sekä KL-1 -kortteli 42267 ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa suunnittelualueen ympäristöstä katu- ja muita yleisiä alueita.

Rakennettavat korttelit kuuluvat Saunalahti-sopimuksen piiriin (maanomistaja-osapuolten välinen yhteistoiminta- ja esisopimus Saunalahden alueen kaavoittamisesta, kiinteistöjärjestelyistä, kunnallistekniikan sekä rakentamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta).

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40%.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

- **Rakennettu ympäristö**

Maankäyttö

Alue on kaavoitettu pääosin toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen kortteli-alueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Viereisellä pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualan koko on n. 4,2 ha.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualaue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee n. 600-700 m:n päässä.

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

Alueen pohjoispuolelle on jo rakentumassa uusi kerrostaloalue (Saunalahdenportti).

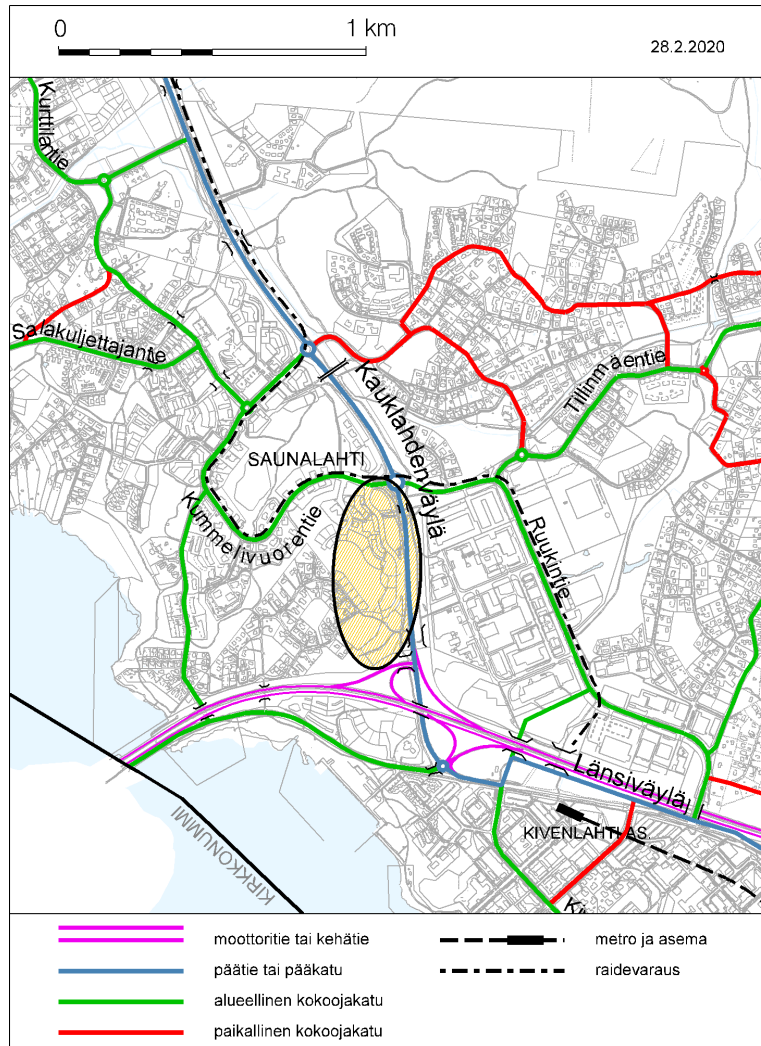
Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asemakaavanmuutosalue rajautuu Kummelivuorentiehen ja Kauklahdenväylään.

Muutosalueella oleva Linjaloistonkatu on katuluokituksen mukaan tonttikatu, joka liittyy alueelliseen kokoojakatuun, Kummelivuorentiehen. Kauklahdenväylä on tavoiteverkon mukainen pääkatu Keskimääräinen liikennemäärä Kauklahdenväylällä on nykyisin noin 15 000 ajoneuvoa ja Länsiväylällä noin 25 000 ajoneuvoa arkivuorokautena suunnittelualan kohdalla.

Kummelivuorentie on katuverkkoluokituksen mukaan alueellinen kokoojkatu ja Linjaloinonkatu tonttikatu. Kummelivuorentie on vastikään rakennettu, joten liikennemäärätietoja ei ole.

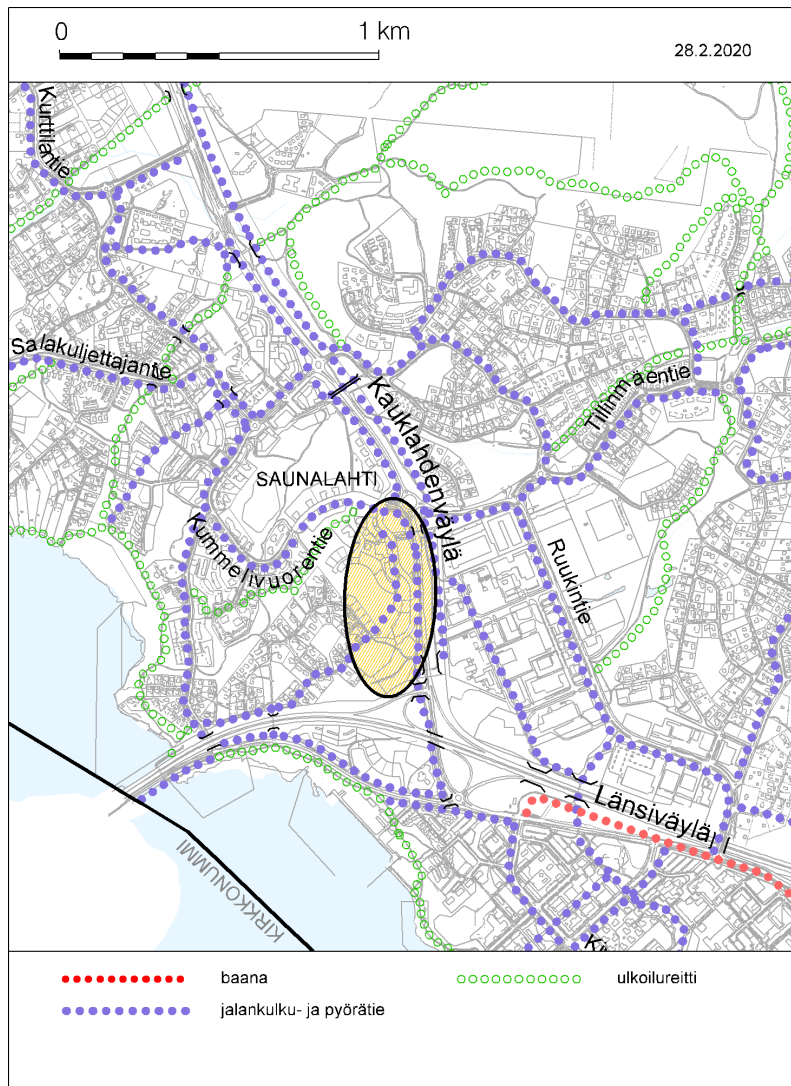


Kuva: Ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkko

Jalankulku ja pyöräily

Kauklahdenväylän molemmin puolin on yhdistetyt jk+pp-reitit. Itäreunalla kulkee pyöräilyn seureitti. Kummelivuorentiellä ja Linjaloistonkadulla kulkee pyöräilyn pääreitit. Jalankulku ja pyöräily ylittää Kauklahdenväylän eritasossa (Kummelivuorensilta). Kauklahdenväylän ylittäviä suojateitä Kummelivuorentien liittymässä ei ole.

Asemakaavamuutosalueen eteläosan läpi kulkee pyöräilyn pääreitti länsipuolen pientaloalueelta Kauklahdenväylän alikulkuun, Kiviruukinporttiin.



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Linjaloistonkadulla kulkee jo rakennettujen tonttien liikennettä. Linjaloistonkadun pohjoispäässä rakennetulla osuudella on 8 vieraspaikkaa. Asukaspaikat sijaitsevat omilla tonteilla.

Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit ovat Ruukintiellä Kauklahdenväylän itäpuolella. Pysäkeille on ylikulkuyhteys ja sinne on matkaa suunnittelualan pohjoisosasta noin 300 metriä ja eteläosasta yli 700 metriä. Ruukintien pysäkkien kautta kulkee yksi bussilinja, 164 VA ruuhka-aikoina Saunalahdesta Kamppiin. Kauklahdenväylällä, jalankulun ja pyöräilyn ylikulun eteläpuolella on bussipysäkit, mutta tällä hetkellä niillä ei kulje bussilinjoja.

Palvelut

Kaavam muutoksen yhteydessä alueelle on tulossa n. 2500 k-m²:n päivittäistavarakauppa.

- Välittömässä läheisyydessä Paapuurin päiväkoti (100 m)
- Saunalahdenportissa (600 m) ja Kivenlahdessa (1200 m) on pt-kauppa
- Saunalahdessa on koulu (600 m)
- Saunalahden neuvola (450 m)
- Ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia useita

- **Luontoarvot ja suojelukohteet**

Alueen suunnittelussa on huomioitu liito-oravien suojelun erityiskysymykset. Alueella on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kyseinen asemakaavamuutos liittyy Kummelivuoren alueelle myönnettyyn liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevaan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukaiseen poikkeuslupaan (UUELY/1386/2015). Poikkeaminen on Espoon kaupungin tonttiyksikön hakema. Kaavaratkaisu on poikkeamisluvan ehtojen mukainen.

Lähivirkistys- ja puistoalueet turvaavat virkistysmahdollisuudet ja luontoarvot suunnittelualueella. Suunnittelualan poikki kulkee myös merkittäviä ekologisia yhteyksiä ja erityisesti liito-oraville tärkeitä puustoisia latvusyhteyksiä. Merkittävin näistä kulkee alueen halki länsi-itäsuunnassa jatkuen Kauklahdenväylän yli itään.

Asemakaavamuutoksella muutetaan viereinen pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan n.1,2 ha, varmistetaan liito-oravien ydinalueen (s-1) sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravien eri elinalueiden välillä, lisäksi suojellaan asuinkerrostalokorttelissa 42270 sijaitseva pesimäpuu (s-1).

s-1 (koko VL-alueelle sekä korttelin 42270 pesimäpuulle):

- Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

eko-1

- Alueen osa, jolla sijaitse ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.3. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.

Asuinkorttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat.

Kortteleiden autokatoksissa edellytetään viherkattoja.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida mahdolliset sulfidisavet ja pilaantuneet maa-ainekset.

Tarkoituksena on:

- saada rakentamattomat tontit toteutuskelpoiseen muotoon ja edistää alueen kehittymistä
- parantaa palveluntarjontaa (mahdollistaa mm. päivittäistavarakauppa)
- toteuttaa kaupunkikuvallisesti Saunalahteen istuva ja korkeatasoinen alue -Kauklahten-väylän asutuksen jatkumo (vrt. Saunalahtenportti)
- muuttaa rakentamaton pientaloalue lähivirkistysalueeksi, samalla varmistaa liito-oravien ydinalueen sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve liito-oravien eri elinalueiden välillä ja suojella asuinkorttelissa 42270 sijaitseva pesimispuu.

2.4. Osallisten tavoitteet

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelussa noin 20 henkilöä.

- päivittäistavarakauppaa ja muitakin palveluja toivottiin alueelle
- osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit
- tiedusteltiin myös kaava-alueen viereisen tontin rakentumisesta, jonne on aiemmin kaavailtu rivitaloja (=alue, joka tällä kaavalla suojellaan liito-oravien ydinalueeksi ja asukkaiden lähivirkistysalueeksi)

3. Asemakaavan kuvaus

3.1. Yleisperustelu, kuvaus ja mitoitus

Alue on nykyisin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilöiden korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei oleellisesti muutu, mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY> AK / KL-1. Lisäksi alueelle kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita. Asemakaavamuutoksella muutetaan myös viereinen pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan n.1,2 ha, varmistetaan liito-oravien ydinalueen (s-1) sekä

alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravien eri elinalueiden välillä, lisäksi suojellaan asuinkerrostalokorttelissa 42270 sijaitseva pesimispuu (s-1).

Lähivirkistysalue myös suojaa lännenpuoleisten pientaloalueiden näkymät uuden asuinkorttelin suuntaan.

Suunnitelmien mukaan asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) rakennettaisiin yhteensä n.19 000 k-m² (kortteli 42268 6000 k-m² ja kortteli 42270 13 000 k-m²), n. 400-500 asukkaalle. Asuinkerrostalot ovat VI-IX -kerroksisia. Asuinkorttelialueiden tehokkuusluvaksi (e) muodostuu n. 0,7.

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40%.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

Päivittäistavarakaupan (KL-1) koko on n. 2000 k-m².

Lisäksi alueelle kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat.

Kortteleiden autokatoksissa edellytetään viherkattoja.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida mahdolliset sulfidisavet ja pilaantuneet maa-ainekset.

Lähivirkistys- ja puistoalueet

Kaava-alueen pohjoisosaan muodostuu aiemmin suojaviheraluetta ollut Loistonmäenpuisto (VP), jonka halki kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka jatkuu tärkeänä alueellisena reittinä Kauklahdenväylän yli.

Alueen eteläosaan muodostuu uusi aiemmin AP-1-aluetta ollut lähivirkistysalue Paa-puurinkallio (VL), joka on kokonaisuudessaan myös osa luonnonsuojelulla suojeltua liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, joka on merkitty s-1-merkinnällä. Alueen luonne tulee säilymään puustoisena ja luonnonmukaisen kaltaisena, eikä sinne ole osoitettu toimintoja, ainoastaan välttämättömät sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit on osoitettu kaavassa.

3.2. Luontoarvot

Alueen suunnittelussa on huomioitu liito-oravien suojelun erityiskysymykset. Alueella on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kyseinen asemakaavamuutos liittyy Kummelivuoren alueelle myönnettyyn liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevaan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukaiseen poikkeuslupaan (UU-DELY/1386/2015). Poikkeaminen on Espoon kaupungin tonttiyksikön hakema. Kaavaratkaisu on poikkeamisluvan ehtojen mukainen.

Lähivirkistys- ja puistoalueet turvaavat virkistysmahdollisuudet ja luontoarvot suunnittelualueella. Suunnittelualan poikki kulkee myös merkittäviä ekologisia yhteyksiä ja erityisesti liito-oraville tärkeitä puustoisia latvusyhteyksiä. Merkittävin näistä kulkee alueen halki länsi-itäsuunnassa jatkuen Kauklahdenväylän yli itään.

3.3. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualan katuverkko ei muutu tämän kaavamuutoksen seurauksena. Linjaloinonkadun linjausta eteläpäässä hieman siirretään, jotta voidaan säästää tärkeitä liito-oravayhteydet Kauklahdenväylän varrella. Kadun poikkileikkausta kavennetaan, jotta liito-oravareitin puita saadaan säilytettyä. Kadun eteläpään liikenne on vähäistä, joten poikkileikkauksen kaventaminen ei haittaa ajoneuvoliikennettä.

Linjaloinonkadun ennustettu liikennemäärä kadun pohjoisosassa on 4000 autoa ja eteläpäässä 500 autoa arkivuorokautena vuonna 2040. Sekä Kauklahdenväylällä että Länsiväylällä on ennusteen mukaan noin 29 000 ajoneuvoa vuonna 2040 suunnittelualan kohdalla. Kummelivuorentien ennustetut liikennemäärät ovat Linjaloinonkadun liittymän itäpuolella 8000 ja länsipuolella 4000 ajoneuvoa arkivuorokautena.

Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualan jalankulun ja pyöräilyn verkko ei muutu tämän kaavamuutoksen seurauksena. Linjaloinonkadun länsireunalla kulkee yhdistetty jalankulu- ja pyörätie, joka jatkuu eteläpäässä länteen nykyiselle pientaloalueelle. Pyöräilyn pääreitti kulkee eteläisen kaavamuutosalueen läpi tonttialueella. Reitti johtaa pientaloalueelta Kauklahdenväylän alikulkuun, joten yhteys on tärkeä säilyttää jatkossakin.

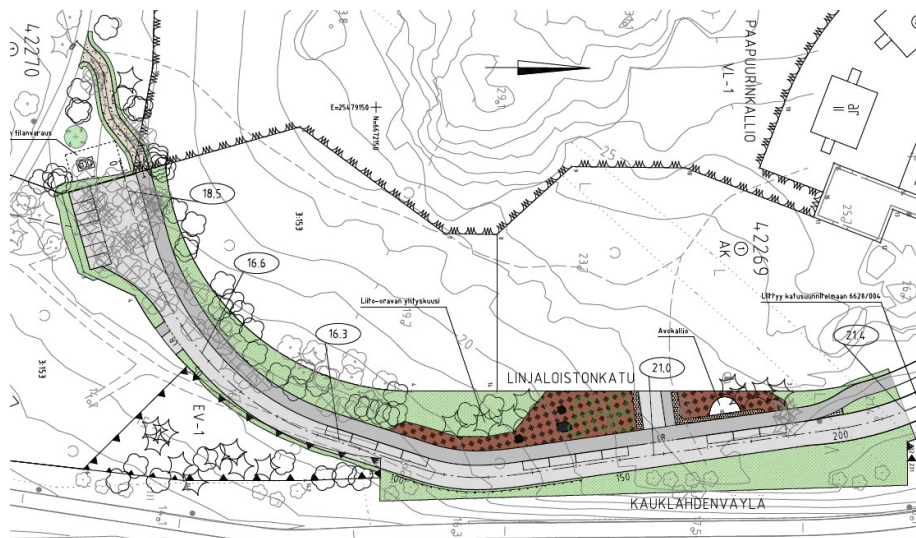
Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne muodostuu uusien asuinkortteleiden sekä liikerakennuksen tuottamasta liikenteestä. Liikennemäärät ovat suurimmat Linjaloistonkadun pohjoispäässä, missä liikennettä kasvattaa suunniteltu liikerakennus.

Korttelisuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 2019) mukaan eteläisen asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pääosin pysäköintialueeseen. Pohjoispään muutosalueen asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu maantasoon Kauklahdenväylän varrelle. Liikerakennuksen pysäköinti sijoittuu rakennuksen kellarikerrokseen.

Pysäköintiä vaaditaan toteutettavaksi asunnoille vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosenttia. Liiketoiloille autopaikkoja vaaditaan vähintään yksi autopaikka 60 kerrosneliometriä kohden.

Linjaloistonkadun eteläpään yleissuunnitelmassa (Finnmap infra 2020) yleistä pysäköintiä on esitetty kadunvarrelle 18 autopaikkaa. Viitesuunnitelman mukaan alueelle tulee noin 18 200 k-m² uutta asuinrakentamista, jolloin yleisin pysäköinnin tarve (1 ap/1000 k-m²) täyttyy.



Kuva: Linjaloistonkadun yleissuunnitelma (Finnmap infra 2020)

Polkupyöräpaikkoja vaaditaan asunnoille vähintään yksi pyöräpaikka 30 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloista tulee varata tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Liiketoiloille pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden ja ne voivat sijaita ulkotiloissa.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Muutosalue sijaitsee keskimäärin noin 900 metrin etäisyydellä Kivenlahden tulevasta metroasemasta. Kun metro alkaa liikennöimään alueen bussilinjat muuttuvat. Metron liityntäliikenteen bussilinjasto on valmistunut keväällä 2021. Suunnitelman mukaan asemakaava-alueella palvelee kaksi bussilinjaa, linja 164 (Kurttila – Kamppi) ruuhka-aikana ja linja 165 (Kauklauden asema – Espoonahden metroasema) arkisin puolen tunnin välein. Aivan kaava-alueen liikekorttelin läheisyyteen on rakenteilla uusi bussipysäkki Kummelivuorentien ja Linjaljoistonkadun liittymän länsipuolelle. Sekä pohjoisen että eteläisen asuinkorttelin kohdalla Kauklaahdenväylällä on bussipysäkit.

Esteettömyys

Korttelialueet toteutetaan esteettöminä.

3.3.1. Palvelut

Kaavam muutoksen yhteydessä alueelle on tulossa 2000 k-m²:n päivittäistavarakauppa.

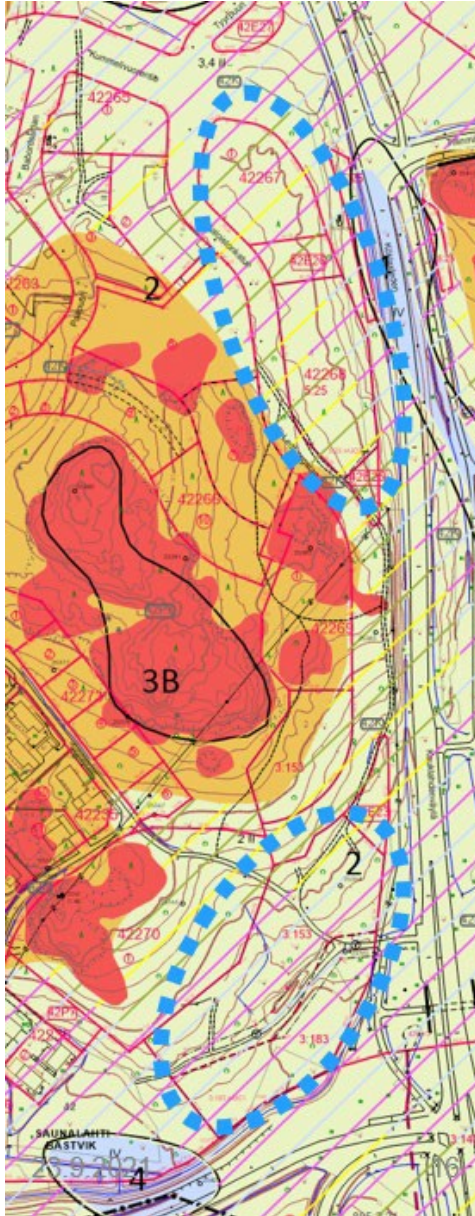
- Välittömässä läheisyydessä Paapuurin päiväkotia (100 m)
- Saunalahdenportissa (600 m) ja Kivenlahdessa (1200 m) on pt-kauppa
- Saunalahdessa on koulu (600 m)
- Saunalahden neuvola (450 m)
- Ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia useita
-






3.3.2. Yhdyskuntatekninen huolto

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

3.3.3. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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



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

Maaperäkarta (v.2017) selitteineen:

3.3.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavamääräykset edellyttävät vehreitä pihvoja, joille tulee istuttaa sekä puita että pensaita. Pihat ovat maanvaraisia.

Pihojen ja puiston puilla on edullinen vaikutus alueen pienilmastoon rajoittaen tuulisuutta ja tarjoten varjostusta helteellä.

Auto- ym. katokset toteutetaan viherkattoisina.

3.4. Kaavan mukaiset suojelukohteet

s-1 (koko VL-alueelle sekä korttelin 42270 pesimäpuulle):

- Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

eko-1

- Alueen osa, jolla sijaitse ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

3.5. Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelun vaikutuksia asuinkortteleihin on tutkittu meluselvityksessä (Sitowise 2021) ennustetilanteessa vuonna 2040. Viitesuunnitelmaa päivitettiin meluselvityksen perusteella mm. eteläisemmän korttelialueen pysäköintitalon sijoituksella. Pohjoisen asuinkorttelin kohdalla Linjaloistonkadun varrelle tarvitaan kadunpinnasta yhden metrin korkuinen melukaide.

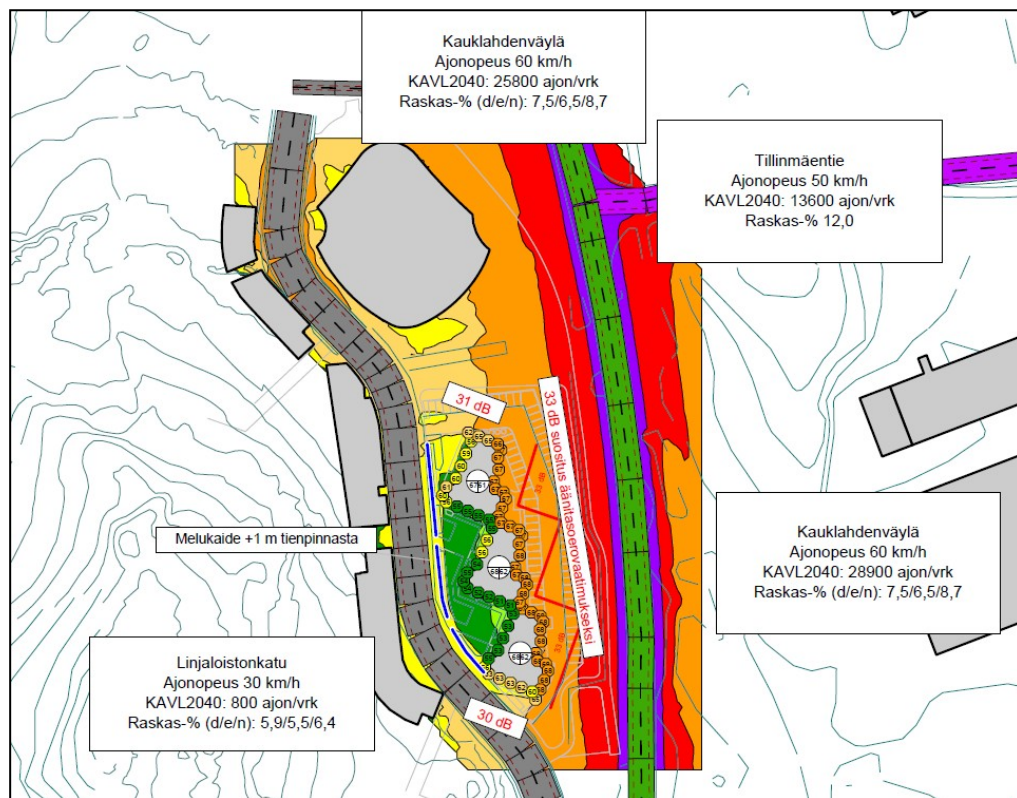
Melunlaskentatulosten perusteella pohjoisemmassa korttelissa julkisivuille kohdistuu enimmillään 68 dB päivämelutaso Kauklahdenväylän puoleisilla julkisivuilla. Korttelin julkisivun ääneneristävyyden tulee näin olla vähintään 34 dB, jotta voidaan varmistua, että sisämelutason päiväajan ohjearvo, 35 dB ei ylity. Eteläisemmassä korttelissa julkisivuun kohdistuu enimmillään 67 dB päivämelutaso. Korttelin julkisivun ääneneristävyyden tulee siten olla vähintään 32 dB.

Asemakaavassa annetaan määräys meluidan toteuttamisesta pohjoisessa korttelissa Linjaloistonkadun varrelle, jotta pihojen melujen ohjearvot eivät ylity. Kauklahdenväylän melua vaimentaa hieman myös pysäköintialueelle rakennettava katos. Eteläisessä korttelissa rakennettava pysäköintilaitos vaimentaa pihojen ja alimpien asuntojen melutasoja.

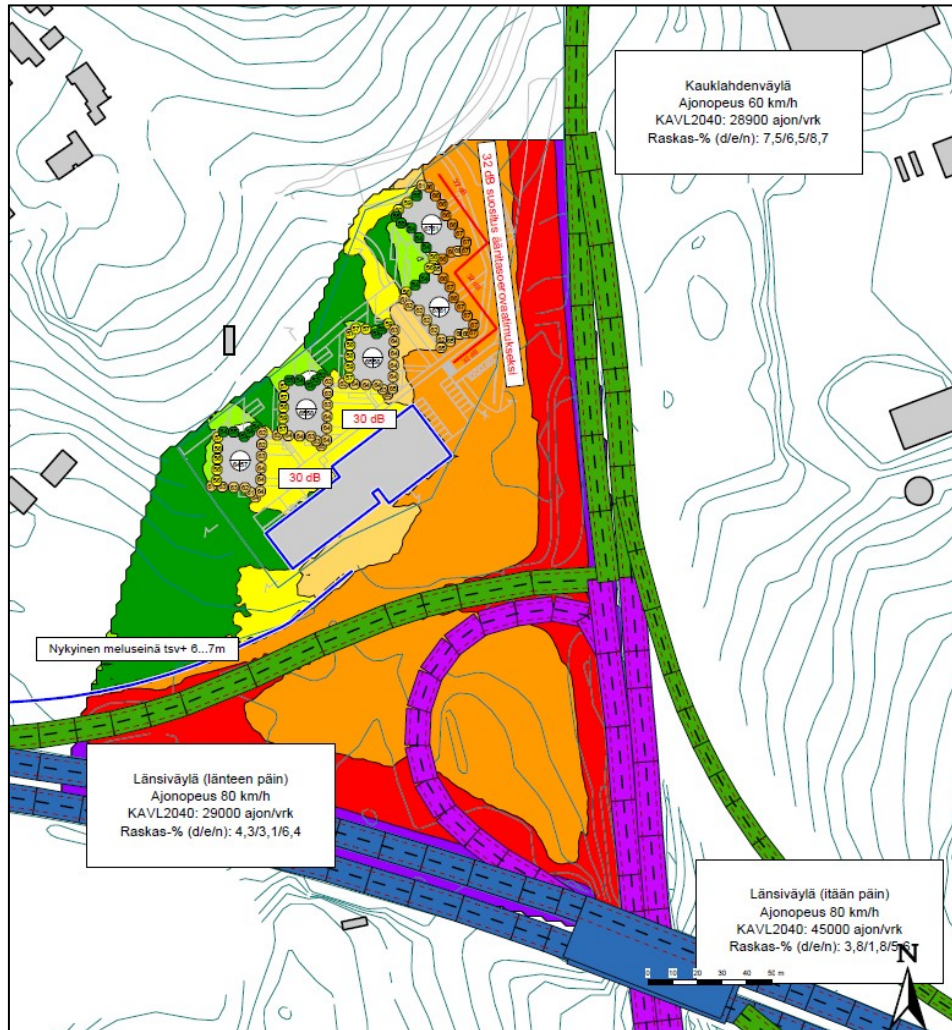
Asuntojen avautumisesta hiljaisempaan suuntaan määrätään, kun julkisivuilla ylittyy päivän keskiäänitaso 65 dB. Mikäli tälle osalle kohdistuu yli 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla 55 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ei ylity. Asemakaavassa määrätään lisäksi ulko-oleskelualueiksi tarkoitettujen parvekkeiden ja terassien lasittamisesta siten, etteivät ohjearvot ylity.

Meluselvityksen mukaan rakenteellisen meluntorjunnan (meluseinien ja -kaiteiden) sekä parvekkeiden yksityiskohtaisia ratkaisuja ja akustiikkasuunnittelua on tarkennettava jatkosuunnittelussa.

Meluselvityksessä tutkittiin Kivenlahden lämpökeskuksen suunniteltujen toimintojen aiheuttamaa melua. Lämpökeskus sijaitsee Kiviruukin puolella Ruukinmestariantiellä noin 200 metrin etäisyydellä eteläisimmistä asuinrakennuksista. Meluselvityksen mukaan lämpökeskuksen melu peittyy useimmissa tilanteissa liikenteen aiheuttamaan taustameluun eikä laskentatuloksiin ole tarpeellista tehdä häiritsevyykskorjauksia.



Kuva: Ennustevuoden 2040 päivämelutaso, pohjoinen asuinkortteli 42268 (Sitowise 2021)



Kuva: Ennustevuoden 2040 päivämelutaso, eteläinen asuinkortteli 42270 (Sitowise 2021)

Melun vaikutusten arviointi

Kauklahdenväylän liikenne aiheuttaa asemakaava-alueelle melua. Asemakaava-alue liittyy kuitenkin yhtenäisesti Saunalahden Kummelivuoren asuinalueeseen täydentäen sitä, joten kaavamuuks on perusteltu. Lähialueella on asukkaiden käytössä runsaasti virkistysalueita (VL, VP), joille liikenteen melua ei kantaudu.

Eteläisen korttelin (42270) uudet rakennukset vähentävät melua asemakaavamuutosalueen länsipuolella olevalla nykyisellä pientaloalueella sekä tässä kaavamuuksessa virkistysalueeksi (VL) muutettavalla alueella, joka on liito-oravan ydinaluetta.

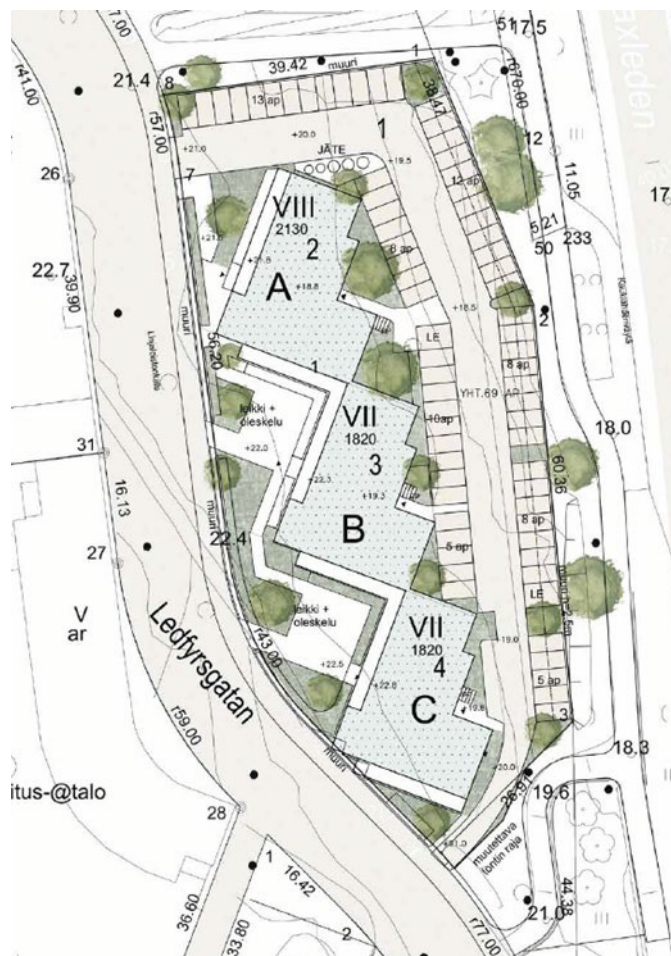
Asuntojen sijoittumista rakennuksissa on suunnittelun edetessä tarkennettu meluselvityksen perusteella. Mahdollisimman moni asunto pyrittiin sijoittamaan melun kannalta ohjearvojen mukaisesti ja porrashuoneita sijoitettiin rakennusten meluisammalle puolelle. Viitesuunnitelmassa esitetty asuntojen tilasuunnittelu on tässä vaiheessa ollut alustavaa ja siihen voi jatkossa tulla muutoksia.

Tämänhetkisen tilasuunnittelun mukaan asemakaava-alueella noin 8 % asunnoista on sellaisia, joiden avautumista melun ohjearvon alittavalle julkisivulle ei voida järjestää. Melutasoa näiden asuntojen osalta hiljaisemmalla julkisivulla tullaan alentamaan tuuletusikkunan kohdalle asennettavin melusuojuuksin, joka on asemakaavassa määräyksenä.

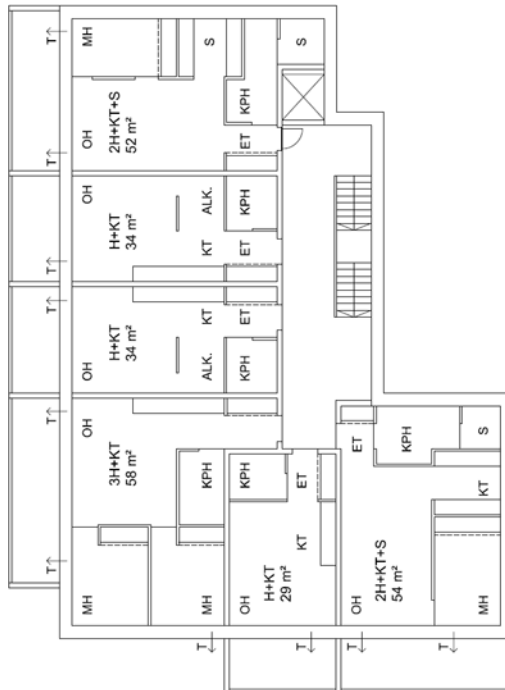
Pohjoinen kortteli 42268

Pohjoisessa asuinkorttelissa on viitesuunnitelman mukaan kolme yhdestä kulmastaan toisiinsa kiinnitettyä asuinrakennusta. Yhtenäinen rakennusmuuri suojaa korttelipihaa Kauklahdenväylän melulta.

Viitesuunnitelman mukaan jokaisessa rakennuksessa on kuusi asuntoa yhdessä kerroksessa. Kaikissa rakennuksissa on asuntoja, jotka avautuvat yli 65 dB suuntaan Kauklahdenväylälle päin. Melutasot ovat korkeat myös pohjoisimman rakennuksen pohjoisreunalla ja eteläisimmän rakennuksen eteläreunalla. Korkeiden melutasojen takia ei kaikkien asuntojen avautumista ohjearvojen alittavalle julkisivulle voida järjestää. Näitä asuntoja on koko korttelin yhden kerroksen 18 asunnosta kaksi



Kuva: Pohjoinen kortteli 42268i, asemapiirros (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola 2021)



Kuva: pohjoinen kortteli 42268, asuinhuoneistojen alustava pohjakuva (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola 2021)

Eteläinen kortteli 42270

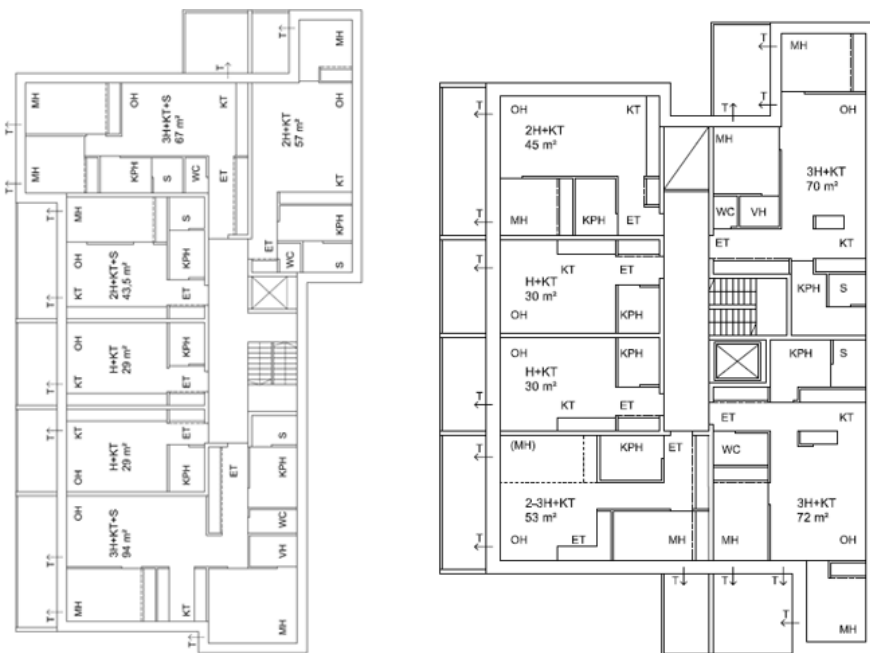
Eteläisessä korttelissa asuinrakennusten ja pysäköintitalon sijoittumista kaava-alueella suunnittelun edetessä tarkennettiin. Tavoitteena oli saada hyvin melulta suojatut korttelipihat.

Korttelissa on viitesuunnitelman mukaan viisi asuinrakennusta. Kaksi pohjoisinta rakennusta on yhdestä kulmastaan toisiinsa kiinnitetty ja kolme eteläisintä ovat erillisiä asuinrakennuksia. Korttelin uudet rakennukset suojaavat melulta länsipuolella olevaa nykyistä pientaloaluetta sekä tässä kaavamuutoksessa virkistysalueeksi (VL) muutettavaa aluetta, joka on liito-oravan ydinaluetta.

Viitesuunnitelman mukaan jokaisessa rakennuksessa on kuusi asuntoa yhdessä kerroksessa. Kahdessa pohjoisimmassa rakennuksessa on asuntoja, jotka avautuvat yli 65 dB:n suuntaan Kauklahdenväylälle päin. Melutasot ovat korkeat myös näistä eteläisemmän rakennuksen kahdella muulla seinustalla. Korkeiden melutasojen takia kaikkien asuntojen avautumista ohjearvon alittavalle julkisivulle ei voida järjestää. Näitä asuntoja on koko korttelin yhden kerroksen 30 asunnosta vain kaksi.



Kuva: eteläinen kortteli 42270, asemapiirros (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola 2021)



Kuva: eteläinen kortteli, asuinhuoneistojen alustavat pohjakuvat (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola 2021)

3.6. Nimistö

Alueen uudelle lähivirkistysalueelle (VL-1) ja puistolle (VP) on nimistötutkija antanut nimet.

4. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei oleellisesti muutu, mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY> AK / KL-1. Päivittäistavarakaupan (KL-1) koko on n. 2000 k-m². P

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40%.

Asuinkerrosala (19 000 k-m²) on kokonaan lisäystä.

Asemakaavamuutoksella muutetaan myös pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan n.1,2 ha, ja varmistetaan liito-oravien ydinalueen sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen.

4.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alue on nykyisin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi.

4.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutosalueen rakentaminen lisää liikennettä jonkin verran. Suurin vaikutus liikenteeseen on liikerakennuksen tuottamalla asiointiliikenteellä. Liikerakennuksen tuottaman ajoneuvoliikenteen laskennallinen määrä on noin 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaavamuutoksen asuinkortteleiden tuottaman ajoneuvoliikenteen laskennallinen määrä on 300 – 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

4.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavamuutoksella muutetaan viereinen pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan n.1,2 ha, varmistetaan liito-oravien ydinalueen (s-1) sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravien eri elinalueiden välillä, lisäksi suojellaan asuinkerrostalokorttelissa 42270 sijaitseva pesimispuu (s-1).

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

Kortteleiden suhteellisen pieniä maantasossa sijaitsevia pihoja kompensoidaan vierisellä pientaloalueesta lähivirkistysalueeksi muutettavalla 1,2 ha:n viheralueella.

Lähivirkistysalueella on edullinen vaikutus alueen pienilmastoon, sillä se mm. hillitsee tuulisuutta, tarjoaa varjostusta ja tasaa alueen lämpötilavaihteluita

4.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston jatkeeksi (eteläinen kortteli) aiheuttaa jonkin verran kunnallistekniikan kustannuksia.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Rakentamisaikataulu

Rakentaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

6. Suunnittelun vaiheet

6.1. Suunnittelua koskevat päätökset ja sopimukset

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Suunnittelualaue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia.

6.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 18.3.2019 – 16.4.2019.

6.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajien (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki, SATO Oyj) edustajien sekä Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut arkkitehti Pasi Mäkinen, liikenneinsinööri Kaisa Lahti ja maisema-arkkitehti Anja Karhula.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan viitesuunnitelmia on kehitetty yhteisissä suunnittelukokouksissa n. 2 vuoden ajan.

6.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelussa noin 20 henkilöä.

6.4.1. päivittäistavarakauppaa ja muitakin palveluja toivottiin alueelle

6.4.2. osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit

6.4.3. tiedusteltiin myös kaava-alueen viereisen tontin rakentumisesta, jonne on aiemmin kaavailtu rivitaloja (=alue, joka tällä kaavalla suojellaan liito-oravien ydinalueeksi jaasukkaiden lähivirkistysalueeksi)

Vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019 – 16.4.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide sekä yksi lausunto.

Lausunnon perusteella alueelle varattiin paikka puistomuuntamolle.

Ajankohta	Käsittelytieto
18.3.2019 – 16.4.2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti
19.3.2019	Asukastilaisuus
13.10.2021, 24.11.2021	KSL
13.12.2021-13.1.2022	Ehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
	Kh
	Kv

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Pasi Mäkinen

Pasi Mäkinen
Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja