

Asianumero 5985/10.02.03/2022

Aluenumero VK7001

Kalliopuronpolku

Vaiheittainen asemakaavan muutos

81. kaupunginosa, Niipperi

Virkistysalue

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenumero 711000 Hyväksytty 12.10.1977

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7463.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Espoon suuralueella, Niiperin kaupunginosassa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen omistaa Espoon kaupunki. Alueen kaavoitusta on hakenut naapurikiinteistön maanomistaja, 14.11.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä, 28.11.2022 päivätyllä, valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Juha Miettinen, asemakaavainsinööri, puh. 040 508 9198

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu

Annika Tuominen, maisemasuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	4
1.1	Alueen nykytila	4
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	4
1.3	Suunnittelun vaiheet	4
2	Lähtökohdat	5
2.1	Yleiskaava	5
2.2	Asemakaava	7
2.3	Rakennusjärjestys	7
2.4	Tonttijako	8
2.5	Rakennuskiellot	8
2.6	Pohjakartta	8
2.7	Maanomistus	8
2.8	Maaperä	8
2.9	Rakennettu ympäristö	9
2.9.1	Maankäyttö ja kaupunkikuva	9
2.10	Luonnonolosuhteet	9
3	Asemakaavan tavoitteet	10
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	10
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	10
4	Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus	10
4.1	Yleisperustelut	10
4.2	Mitoitus	10
4.3	Liikenne	10
4.4	Luonnonympäristö	11
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	11
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	11
6	Asemakaavan toteutus	11
6.1	Rakentamisaikataulu	11
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	11
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	11
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	11
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	12
7.2	Kaavan hyväksyminen	12
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	12
7.4	Käsittelyvaiheet	12

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue on kahden korttelin välinen istutettava puistoalue (49-81-9903-8), jonka omistaa Espoon kaupunki. Alueelle ei ole istutettu puustoa tai muuta kasvustoa. Puistoaluetta on pitkään käytetty ajoyhteytenä pohjoispuolella olevan tontin asunnolle. Samalle tontille rakennettiin vuonna 2020 toinen asunto, jonka jälkeen tontin kaakkoisosassa sijaitsevalle vanhemmalle asunnolle ei käytännössä pysty enää osoittamaan tonttiliittymää asemakaavan mukaisesti Purometsä-kadulta.

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. Nykyisen, voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset jäävät kaikilta muilta osiltaan.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella lisätään asemakaavaan ajoyhteys puistoalueen läpi.

Voimassa olevalla asemakaavalla suunnittelualueen pohjoispuoliselle tontille 49-81-44-1 tulisi olla tonttiliittymä Purometsä-kadulta. Samalle tontille vuonna 2020 rakennettu toinen asunto käytännössä estää tonttiliittymän vanhemmalle asunnolle. Tästä syystä ajoyhteysmerkintä ehdotetaan osoitettavaksi puistoalueen 49-81-9903-8 kautta, missä on jo pitkään ollut epävirallinen ja kyseisen tontinomistajan ylläpitämä ajoyhteys. Puistoalueen koko on 412 m², eikä sillä ole rakennusoikeutta.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kiinteistön 49-81-44-1 omistaja haki asemakaavan muutosta Espoon kaupungin omistamalle puistoalueelle 14.11.2022.

MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty kiinteistön omistajille lähetetyillä kuulemiskirjeillä. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 27.12.2022 mennessä.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 20.2.2023.

2 Lähtökohdat

2.1 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I

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

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) suunnittelualue sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille, mutta alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Alue rajautuu itäpäässä virkistysalueeseen (V).



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

Vireillä olevat:

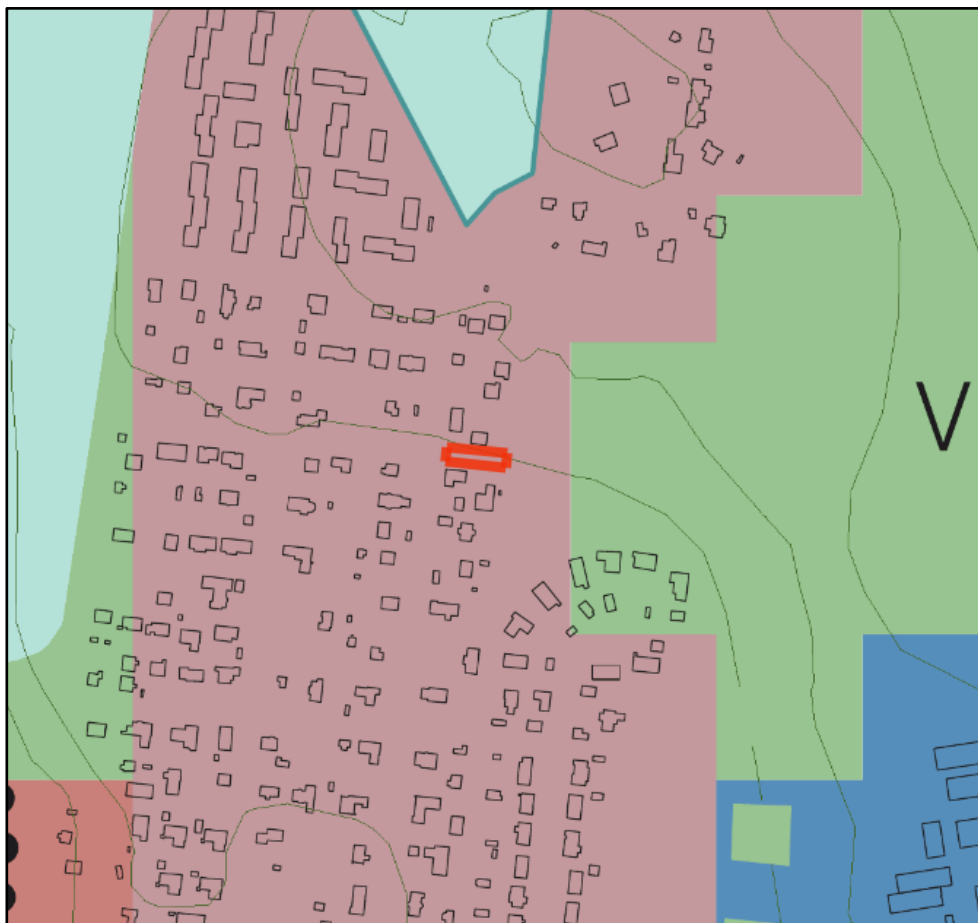
Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). Valtuusto hyväksyi yleiskaavan 7.6.2021. Uudenmaan ELY-keskus jätti päätöksestä oikaisukehotuksen. Kaupunginvaltuusto päätti uudelleen yleiskaavan hyväksymisestä 15.11.2021. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Alueella voimassa olevat toimenpiderajoitukset jatkuvat, kunnes yleiskaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman.

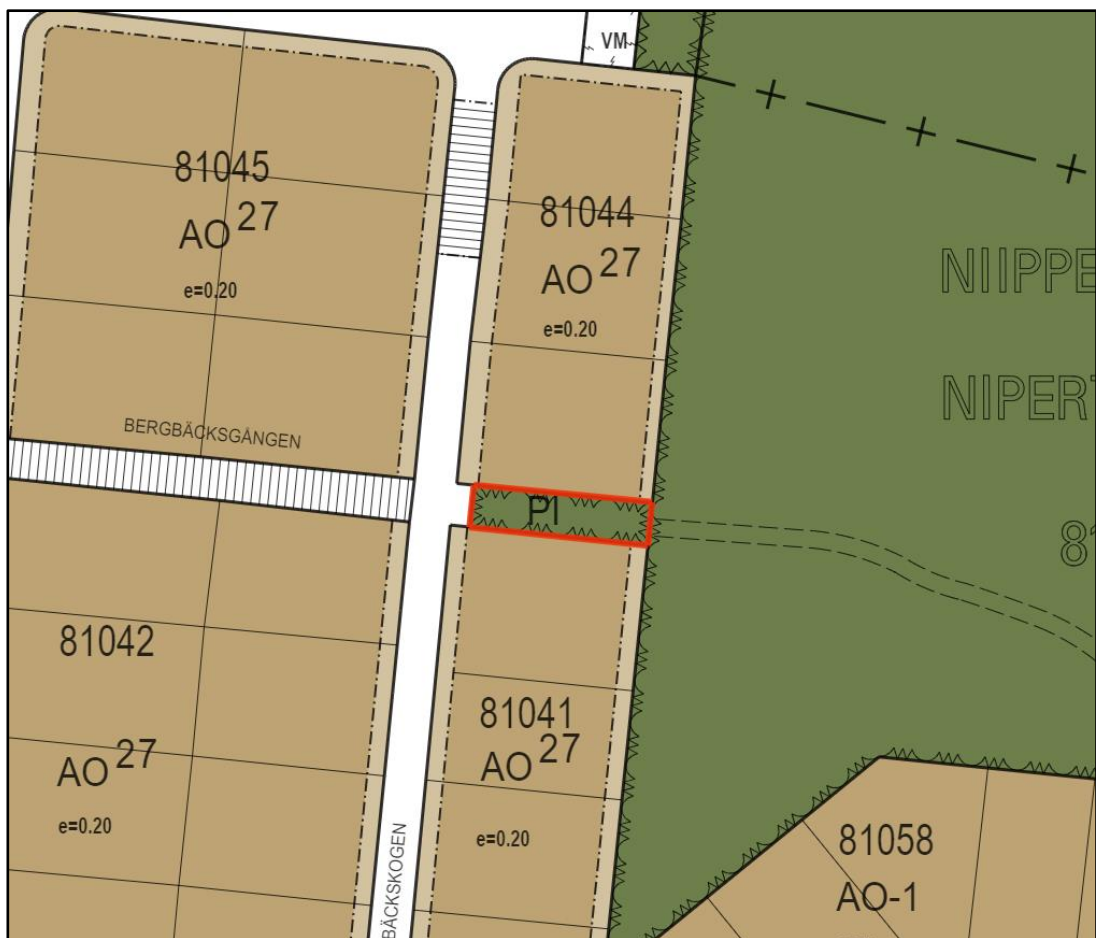
Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue kuuluu asuntovaltaiseen A3-alueeseen. Aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena.



Kuva 3. Ote hyväksytystä, mutta vielä vahvistamattomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Niipperi, alue 711000 (hyväksytty 6.4.1977). Alue on siinä osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Kaava-alueen etelä- ja pohjoispuolella on erillispientalojen korttelialueet (AO²⁷), länsipuolella Kalliopuronpolun ja Purometsän risteysalue sekä itäpuolella Niipperi II (711100) -asema-kaava-alueen lähivirkistysalue (VL). Virkistysalueelta on osoitettu ohjeellinen ulkoilu-reitti kaava-alueen itäpäähän. Mitään rakennettua reittiä ei virkistysalueella kuitenkaan ole.



Kuva 4. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

2.3 Rakennusjärjestys

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

2.4 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.5 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.6 Pohjakartta

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

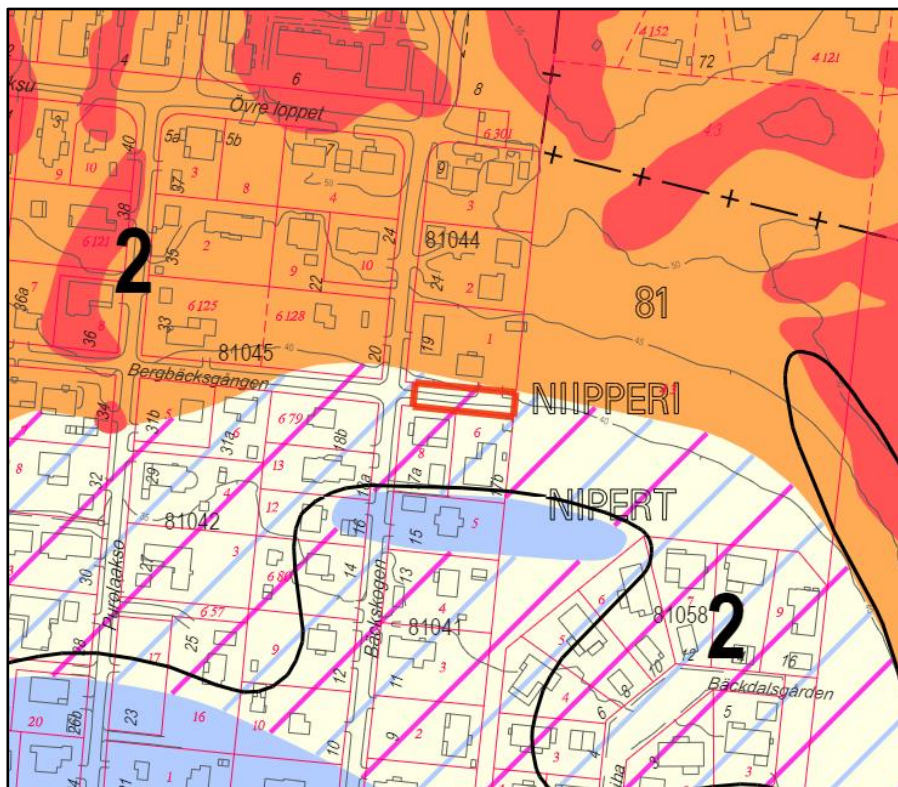
2.7 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Espoon kaupunki.



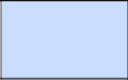





2.8 Maaperä

Alueen maaperä koostuu kitkamaalajista (hiekkä, sora tai moreeni), jonka päällä on alle 3 metriä paksu kerros toista maalajia (esim. silttiä ja savea). Tämä on kartalla viivoniivituksella osoitettu alue. Kaava-alueesta pohjoiseen alkaa moreenipohjainen maa.

Rakennettavuusluokituksen mukaan alue on normaalisti rakennettavaa (luokka 2).



Kuva 5. Ote maaperäkartasta ja rakennettavuusluokituksista.

MAAPERÄKARTAN VÄRIT		
KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0.5 m	Ka	
Pohjamaalaji		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
Raidoitus		
Kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivoituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m		

Kuva 6. Maaperäkartan selitteet.

2.9 Rakennettu ympäristö

2.9.1 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Niipperin pientaloalueella. Suunnittelualue on kahden korttelin välinen istutettava puistoalue, jonka omistaa Espoon kaupunki. Alueelle ei ole istutettu puustoa tai muuta kasvustoa. Puistoaluetta on pitkään käytetty ajoyhteytenä pohjoispuolella olevan tontin asunnolle.

2.10 Luonnonolosuhteet

Alueella ei sijaitse suojeltavia ympäristökohteita. Alue on nurmivaltaista, avointa puistokaistaletta, jonka läpi kulkee pohjoispuoleiselle kiinteistölle hiekkapintainen ajoyhteys.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on säilyttää puistoalue 49-81-9903-8 ennallaan siten, että sitä voidaan käyttää yhteytenä laajemmalle metsäalueelle.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on saada virallinen ajoyhteys asunnolleen. Puistoalueen läpi pitkään käytetty epävirallinen yhteys ei ole asemakaavan mukainen.

4 Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella osoitetaan ajoyhteys puistoalueen 49-81-9903-8 pohjoispuolisen tontin 49-81-44-1 kaakkoiselle asunnolle. Ajoyhteyttä olisi ongelmallista muodostaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, sillä tontille rakennettu toinen asuintalo peittää luontevan yhteyden. Puistoaluetta on jo pitkään käytetty ajoyhteytenä, ja sitä on ylläpitänyt yhteyttänyt käyttänyt tontinomistaja.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 412 m².

Kokonaiskerrosala on 0 k-m².

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

4.3 Liikenne

Asemakaavan muutosalue sivuaa lännessä Purometsän tonttikatuysteys. Idässä muutosalue rajautuu lähivirkistysalueeseen, jonka läpi kulkeva ohjeellinen jalankulun yhteys on osoitettu päättyväksi muutosalueen kohteena olevan puistoalueen itäreunaan. Ajantasaisessa asemakaavassa asemakaavan muutoksen kohteena olevalle alueelle ei ole osoitettu kulkuyhteyksiä tonteille tai virkistysalueelle. Alueelle on kuitenkin muodotunut yhteys, jota myöten pääsee kulkemaan sekä lähivirkistysalueelle sekä puistoalueen pohjoispuolen erillispientalojen alueelle. Muodotunut yhteys liittyy Purometsän tonttikatuysteeseen Kallionpuronpolkua vastapäätä. Purometsän katuyhteydelle liittyy myös useampia tonttiliittymiä. Purometsän katuyhteys on suunnittelualueen kohdalla jyrkähkö. Jalankulku ja pyöräliikenne kulkevat kadulla samassa tilassa autoliikenteen kanssa.

Asemakaavan muutoksen myötä puistoalueella mahdollistetaan ajoyhteys, joka johdattaa asemakaavan muutosalueen pohjoisen puolen kiinteistölle. Kaavassa esitetty

ajoyhteys velvoitetaan toteuttamaan siten, että se ei poissulje tai vaaranna puistoalueen käyttötarkoituksen mukaista hyödyntämistä. Kaava mahdollistaa täten jatkossakin esimerkiksi turvallisen siirtymisen lähivirkistysalueelle puistoalueen kautta. Asuin-kiinteistölle johtava liikenne on arvioitu vähäiseksi ja käyttäjäkunnan oppivan tuntemaan suunnittelualueen liikennejärjestelyiden ominaispiirteet. Purometsän tonttikatu-yhteydellä ajoyhteys sijoittuu Kallionpuronpolun yhteyttä vastapäätä.

4.4 Luonnonympäristö

Kaava-alueen käyttötarkoituksmerkintänä säilyy istutettava puistoalue (PI). Kaavamuu-
tos ei vaikuta voimassa olevaan merkintään.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa ajoyhteyden viheralueen pohjoispuoliselle kiinteistölle. Muutos ympäristössä jää hyvin pieneksi, koska jo nykyisellään ajoyhteys kulkee maastossa. Kaavamuutoksella kuitenkin turvataan puistoalueen säilyminen alueella ja sitä kautta liikkuminen puistoaluetta pitkin viereiselle viheralueelle.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan mukainen ajoyhteyden rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan saatua lainvoiman

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 §:n mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen järjestettiin osallisille lähetetyllä 28.11.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 12.12. – 27.12.2022. Suunnitelmasta jätettiin yksi mielipide.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteen jättänyt piti asemakaavamuutosta erittäin tarpeellisena ja valmisteluaineistossa esitettyä tavoitetta hyvänä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Ville Keskisaari, suunnitteluinsinööri
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Jani Luukko, suunnitteluavustaja

7.4 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
14.11.2022		Kaavoitushakemus saapui
28.11.2022	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
12.12.-27.12.2022		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
20.2.2023	ksj	Kaavaehdotus nähtäville
6.3.-20.3.2023		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Juha Miettinen


Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

	Nähtävillä MRA 27 §	<i>Juha Miettinen</i>	6.3.-20.3.2023
/a	Ksj (Kaavaehdotus)	<i>Torsti Hokkanen</i>	20.2.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		12.12.-27.12.2022
5985/2022	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	28.11.2022
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue VK7001	Piir.nro 7463
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5985/10.02.03/2022
Kalliopuronpolku Asemakaavan muutos		Piirtäjä JLu	Päiväys 20.2.2023
		Suunnittelija JMie	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaatssystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

Kuva 7. Kaavakartan tapahtumaluettelo.