

Rusthollinrinne

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa Kaitaa

Kortteli 31015 ja katualue

Muodostuu uudet korttelit 31158-31162, poistuu kortteli 31015

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 26. päivänä toukokuuta 2021 päivättyä, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7277.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9.-8.10.2019.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Arkkitehti Pasi Mäkinen

Liikenneinsinööri Salla Mäkelä

Maisema-arkkitehdit Anja Karhula (Jenny Asanti)

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Puh. 040 670 4920

etunmi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	7
2.	Lähtökohdat	9
2.1.	Suunnittelutilanne	9
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	9
2.1.2.	Maakuntakaava.....	11
2.1.3.	Finnoon osayleiskaava.....	12
2.1.4.	Asemakaava	13
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	13
2.1.6.	Tonttijako	13
2.1.7.	Pohjakartta.....	13
2.2.	Selvitys alueesta.....	14
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	14
2.2.2.	Maanomistus.....	14
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	14
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	19
2.2.5.	Suojelukohteet	19
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	19
2.2.7.	Pilaantuneet maat	20
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	20
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	20
3.2.	Osallisten tavoitteet	20
4.	Asemakaavan kuvaus	20
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	20
4.2.	Mitoitus	21
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	21
4.3.1.	Maankäyttö	21
4.3.2.	Liikenne	23
4.3.3.	Palvelut	32
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	32
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	32
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	33
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	33
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	33
4.7.	Nimistö	36
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	36
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	36
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	36
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	37
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	37
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	38

5.6.	Sopimusneuvottelut	38
6.	Asemakaavan toteutus.....	38
6.1.	Asemakaavaan liittyvät suunnitelmat	38
	Suunnittelualueelle on laadittu alue-, kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat.....	Virhe.
	Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
6.2.	Rakentamisaikataulu	38
7.	Suunnittelun vaiheet	38
7.1.	Vireilletulo	38
7.2.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	38

Liitteet

- Liite 1, Tilastolomake hyväksymiskäsittelyn yhteydessä
- Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset
- Liite 3, Joustavan pysäköintinormin lievennysperusteet
- Liite 4, Rusthollinrinne, Alue- ja korttelisuunnitelmat
- Liite 5, Rusthollinrinne, Lähiympäristösuunnitelma

Oheismateriaali:

- Rusthollinrinne, tapahtumaluettelo
- Rusthollinrinne, kaavamääräykset
- Rusthollinrinne, kaavakartta
- Rusthollinrinne, ajantasa-asekaava
- Rusthollinrinne, havainnekuva
- Rusthollinrinne, Alue- ja korttelisuunnitelmat
- Rusthollinrinne, Lähiympäristösuunnitelma

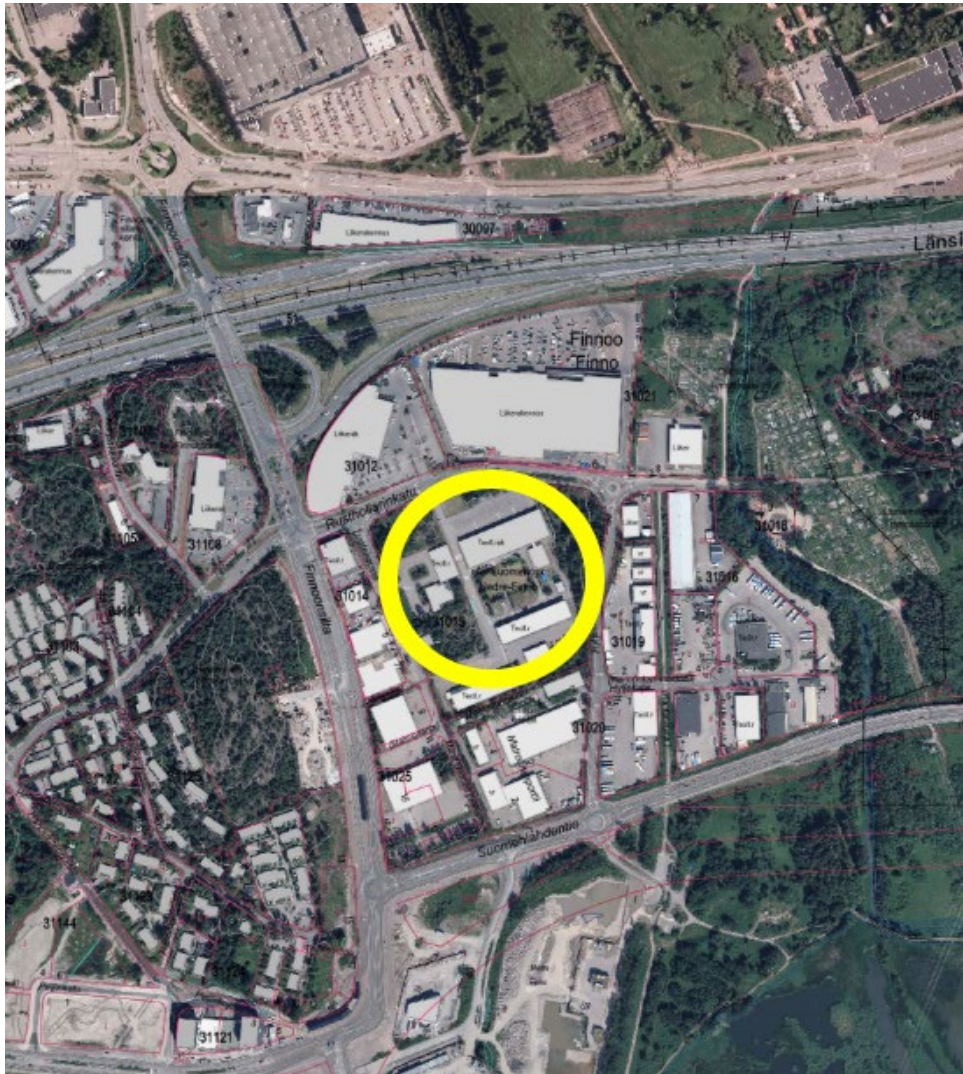
Selvitykset:

- Energiaselvitys (Granlund Oy, 16.4.2021)
- Rusthollinrinne-, Matroonankatu ja Luoteisrinne -asekaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Pysäköintiselvitys (Kaisa Laiho / JKMM arkkitehdit Oy, Markus Mikkola / Haah-tela-yhtiöt, Arvi Mäkitalo / JKMM arkkitehdit Oy, Pekka Vehniäinen / Bonava Suomi Oy, 24.9.2021)
- Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä, 5.10.2021)
- Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)
- Korkean rakentamisen maisemavaikutusten arviointi (23.2.2021, AFRY Oy)
- Liikennemeluselvitys (Promethor, 9.9.2021)
- Tuuliselvitys (Ilmatieteen laitos, 9.3.2021)
- Selvitys linnustovaikutuksista (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Ympäristötekniinen perusselvitys (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 3.7.2019)

Lisäksi koko Finnoon kehitysalueesta on laadittu seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Finnoon alueen energian kulutuksen ja tuotannon tehokkaat ratkaisut ja toimivat ohjaukeinot (Bionova Consulting 2014)
- Energiahuolto_Finnoon pohjoisosa
- Energiastrategia, (Sweco 2016)
- Finnoon liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 2014)
- Finnoon alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2011)
- Lintujen lentoreittiselvitys Finnoon alueella (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2013)
- Finnoo-Kaitaa visio: Toiminnot, maankäyttö, miljööit ja energia (WSP Finland Oy 30.6.2011)
- Finnoon alueen maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll Oy 2013)
- Finnoon kosteikkoalueen linnustoseuranta (Enviro 2018)
- Finnoo - liito-oravaseuranta 2020 (Lumotron 31.10.2020)

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon ortokartalla.



1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Kaavamuutosalue on Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Rusthollarinkatu sekä Länsiväylän varren liike- ja työpaikkarakentaminen. Idässä kaava-alue rajautuu Hyljeludontiehen (tuleva Finnoonkartanonkatu) ja lännessä Luoteisrinne -katuun. Etelässä suunnittelualuetta rajaa asemakaavan mukainen Matroonankatu, jota ei ole toteutettu.

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista.

Suunnittelualueen koko on n. 5,5 ha.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto Finnoon tulevan metroaseman läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena (5.6.2019) oli noin 1800-2 000 uutta asukasta eli n. 90 000 k-m². Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulisi n. 25 000 k-m² tai vähintään 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella.

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja (vähintään 800 k-m²). Alueelle varataan tilaa päiväkodille (n.1000 k-m²).

Alueen sydämen muodostaa julkinen, toiminnallinen puisto- ja aukiokokonaisuus, joka liittyy muutosalueen ympärillä oleviin virkistysalueisiin sekä Finnoon metrokeskuksen yhteyksiin.

Puistoalue palvelee eri ikäisiä asukkaita koko Finnoon alueella.

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti tavoitteena on kaupunkimainen omaleimainen ympäristö. Rakennuskannassa tavoitellaan monipuolisuutta ja innovatiivisuutta.

Läheinen metroaseman ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 5,5 ha

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia.

Kaavan kokonaiskerrosala on 114 530 k-m².

Suunnittelualueen tehokkuusluvuksi (e) muodostuu n. 2.1

Asuinkerrosala (87 000 k-m²) on kokonaan lisäystä.

Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1700-1900 uutta asukasta.

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat. Asukkailla on myös mahdollisuus oleskeluun ulkotiloissa asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen yleisten kattopihojen avulla. Lisäksi kortteihin on osoitettu viherkattoja.

Kaavamääräyksillä on ohjattu puiston ja pihatilojen muodostamaan, maisemallisesti yhtenäiseen kokonaisuuteen, huomioiden kuitenkin piha-alueiden tarpeen muodostaa yksityisempää miljööä. Kortteiden polveileva julkisivuvyöhyke mahdollistaa pienten aukoiden luomisen kortteiden katujen puoleisille osille. Pienet aukiot tuovat tilallista vaihtelua katutilaan ja mahdollistavat pienten puuryhmien istuttamisen.

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään hulevesiä sekä viherkatoilla että piha-alueilla. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu kortteiden hulevesien tulvareitit. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja sieltä poistuvien hulevesien määrän ennakoidaan vähenevän hulevesimääräyksen edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteisvaikutuksesta.

Suunnittelualueella on tehty pilaantuneisuusselvitys ympäristötekniistä raporttia varten.

Alueelle todettujen alemman ohjearvon ylittävien pitoisuuksien vuoksi tulee kohteelle laatia ympäristösuojelulain YSL 78 § 2 momentin mukainen kirjallinen ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukseen.

Korttelialueilla tulee huomioida mahdolliset sulfidisavet.

Havainnekuva lounaan suunnasta, Arkkitehtitoimisto JKMM Oy



1.3. Suunnittelun vaiheet

Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi Finnoo I:n tavoitteet ja periaatteet 31.10.2012 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi Finnoo I valmisteluaineiston nähtävillä 5.11.2012. Valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana pidettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 4.12.2012.

Metrokeskusalueen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi haettiin kumppaneita syksyllä 2012.

Finnoo I -valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen asemakaava-alue on jaettu seuraaviin asemakaavoihin: 441500 Finnoon keskus, 442400 Finnoonkallio, 442500 Matroonankatu, 442700 Finnoonkallio II (erotettu hyväksymisvaiheesta alueesta 442400 Finnoonkallio), 440713 Luoteisrinne ja 440714 Rusthollinrinne.

Rusthollinrinteen alueen asemakaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9.-8.10.2019

Kaavahankkeesta järjestettiin myös asukastilaisuus 17.9.2019. Osallistujat nostivat esille mm. että:

- työpaikkoja tulisi olla enemmän kuin nyt suunniteltu ja myös monipuolisesti eri alojen työpaikkoja
- vaihtoehdoissa olleista puistoalueesta tiedusteltiin, kuinka laajaa aluetta se on tarkoitettu palvelemaan
- toivottiin myös, että puistoon tulee toiminnallisuutta
- pysäköintilaitosten määrästä kyseltiin, samoin kuin pysäköintirakennusten maanpäällisestä korkeudesta ja niiden tulevista toiminnoista pysäköinnin lisäksi.
- tiedusteltiin myös kaava-alueen saattoreiteistä ja lyhytaikaisesta pysäköinnistä katujen varteen
- pohdittiin myös millaisia energiaratkaisuja kaava-alueelle on suunnitteilla Aurinkoenergia ja maalämpö nähtiin hyvinä selvitettävänä energiavaihtoehtoina
- lisäksi keskusteltiin rakennusten sijoittumisesta, varjostuksista ja niiden avautumissuunnista eli kuinka valoisia asunnoista on tulossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen vaihtoehdoista (3 kpl) jätettiin kolme mielipidettä. Näiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden perusteella aluesuunnittelua on kehitetty eteenpäin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavamuutosehdotusta kokouksessaan 9.6.2021 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sen mitoitusta, kerroskorkeuksia ja massoittelevaa kevennetään maltillisesti kaava-alueen sovittamiseksi paremmin sen sijainnin ja osayleiskaavan mukaisen alueellisen yhteystarpeen asettamiin edellytyksiin.

Näiden ohjeiden perusteella kaavaehdotusta muutettiin mm. siten että:

1. Kaupunginosapuiston saavutettavuutta parannettiin avartamalla eteläistä sisääntuloaukiota mm. poistamalla sieltä VI-kerroksinen

asuintalo, jolloin aukio leveni n. 20 m:llä > 40 metriin. Kulkureittejä jäsenneltiin uudelleen (myös pohjois-, itä- ja länsipuolilla). Puistosisäänkäynnin yhteyteen sijoitettiin puistopaviljonki (kr1 150 k-m² -kahvila-, ravintola- tai liiketilaa), jotta puiston pääsisäänkäynti metroaseman suunnasta olisi mahdollisimman kaupunkimainen, houkutteleva ja vehreä.

2. Itäisellä sisääntuloaukiolla (leveys 22 m) kaikki luiskaus siirrettiin korttelin puolelle, jotta sisäänkäynnistä saadaan vehreä ja puustoinen sekä esteetön.
3. Vaparahoitteisen tuotannon osuutta pienennettiin 3400 k-m²:llä, tuetua asuinrakentamista n. 200 k-m²:llä.
4. ARA:n (mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen määrä asuinrakennusoikeudesta jäi lähes ennalleen ja sen osuus on n. 24,5 % (21 100 k-m²), yhteensä muutos on 90 000 > 86 600.
5. Alueen pohjoisreunan korkeata tornitaloa madallettiin kolmella kerroksella ja vastaavasti lähinnä metroasemaa olevaa tornitaloa korotettiin neljällä kerroksella metrokeskuksen korkean rakentamisen tuntu-massa. Finnoon uuteen kaupunginosaan on suunnitteilla runsaasti uutta rakentamista. Erityisesti tulevan metroaseman päälle rakentuva Finnoon keskus erottuu maisemassa korkean rakentamisensa takia. Rusthollinrinteen ja Matroonankadun kaava-alueiden korkeat rakennukset sijoittuvat osaksi tätä kokonaisuutta.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.11.–14.12.2021, siitä jätettiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtiin mm. seuraavia toimenpiteitä:

- järjestettiin työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 10.3.2022.
- tarkennettiin joitakin määräyspykälää (putket ja johdot sekä aurinkoenergia, sulfidisavimääräys poistettiin)
- päivitettiin uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet kaava-selostukseen
- selvitettiin tarkemmin katusuunnittelu- ja pelastusratkaisuja vastineissa ja selostuksessa

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista. Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja joitakin maisemallisesti arvokkaita metsäisiä avokallioalueita lukuun ottamatta.

Suunnittelualan koko on n. 5,5 ha.

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

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 toimivuudelle.

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 aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen 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.

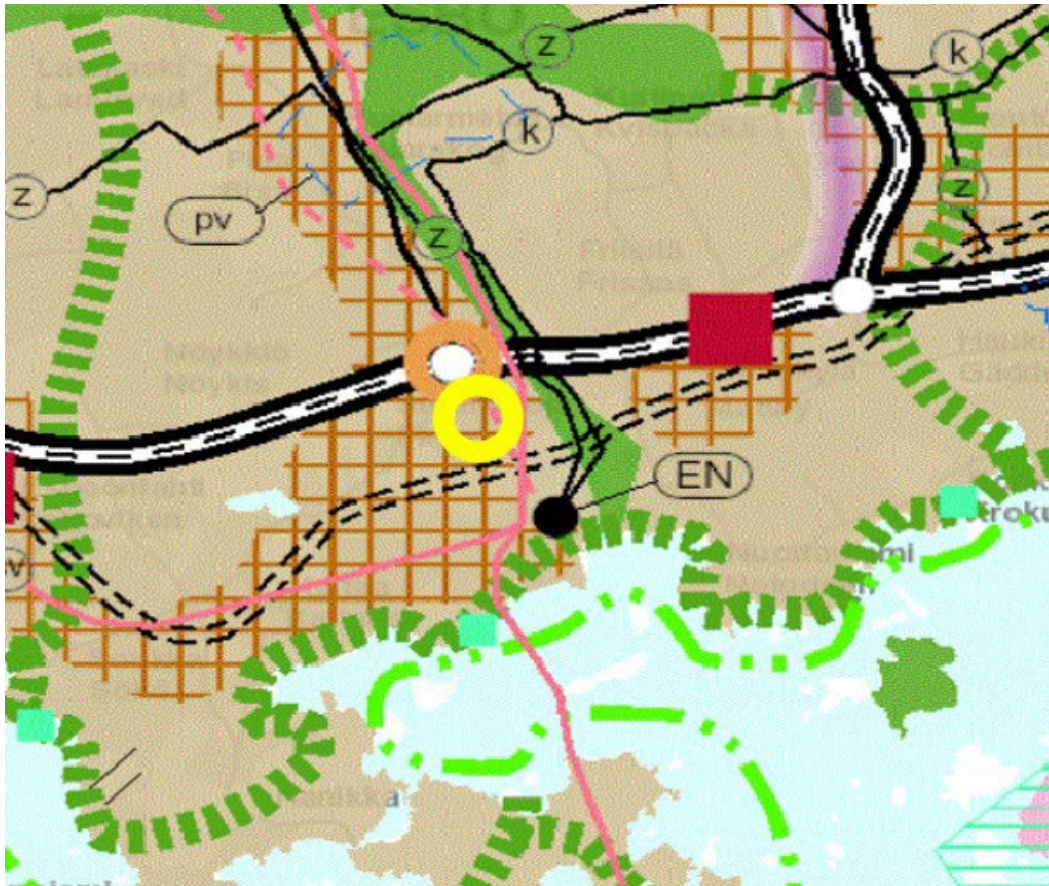
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä. Suomen pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta. Vuoden 2016 kansallisessa energia- ja ilmastostrategiassa valtioneuvosto linjasi konkreettisia toimia ja tavoitteita sekä EU:n kanssa sovittujen energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi vuoteen 2030 mennessä että pidemmän aikavälin hiilineutraaliustavoitteiden edistämiseksi. Tulevaisuuden päästövähennystavoitteet ovat yhä tiukempia. Energia- ja ilmastostrategia on tosin tavoitteellinen ja sitä tullaan konkretisoimaan työn alla olevassa keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa. Ilmastomuutosta hillitsevät toimenpiteet auttavat osaltaan sopeutumaan ilmastomuutoksen takia kiristyviin päästönormeihin ja uusiutuvien energialähteiden lisääntyvään käyttöön. Energiahuollon lähitulevaisuuden konkreettisiin muutoksiin kuuluvat hajautetun energiantuotannon lisääntyminen, älykkäät sähköverkot sekä vähähiiliset/-päästöiset energiamuodot. Tavoitteet tukevat sekä

valtakunnallisesti merkittävien energianhuoltotarpeiden sekä uusiutuvan energian alueidenkäyttöisten tarpeiden yhteensovittamista muiden maankäyttömuotojen kanssa.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.2. Maakuntakaava

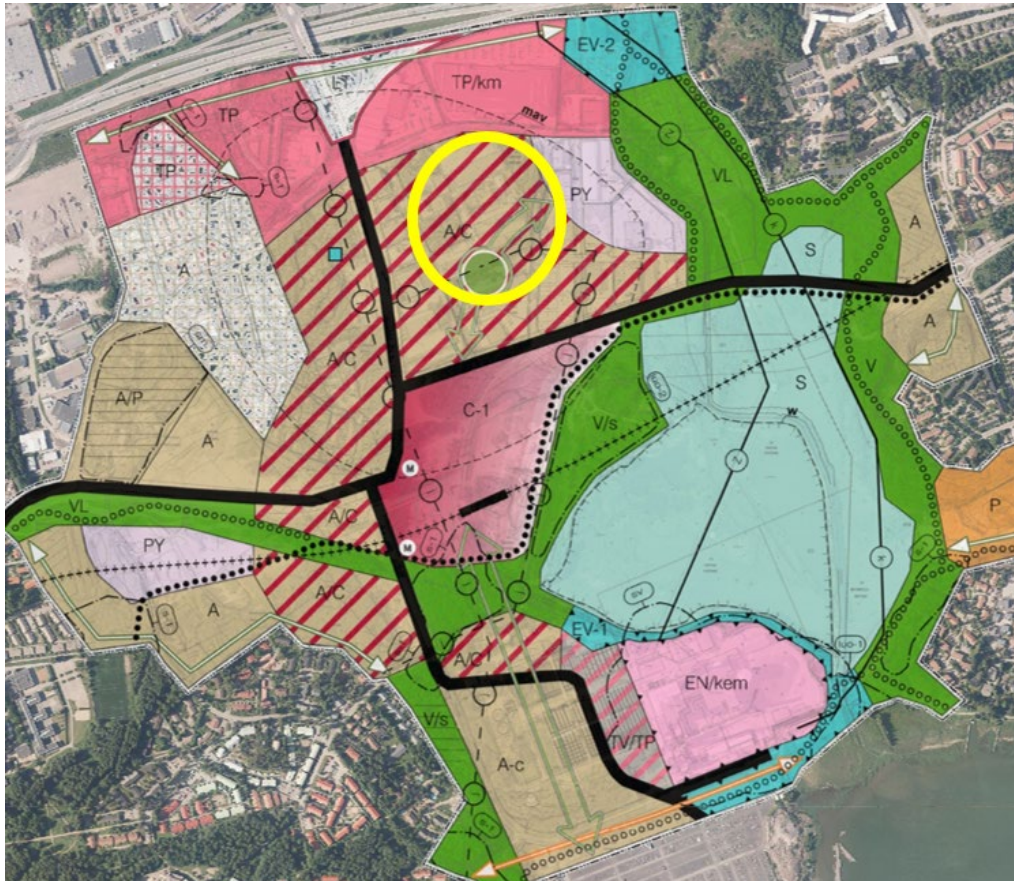


Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.”

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

2.1.3. Finnoon osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Finnoon osayleiskaava (8.8.2018)



Osayleiskaavassa alue on merkitty asumisen ja keskustatoimintojen sekoittuneeksi alueeksi (AC).

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu sijainniltaan ohjeellinen viher- ja virkistysverkon kehittämisen kohdealue ja virkistysyhteystarve.

Kaava-alue sijaitsee Espoonlahden ja Matinkylän kaupunkikeskusten välissä, Kaitaan itäpuolella. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Finnoon osayleiskaavan mukainen.

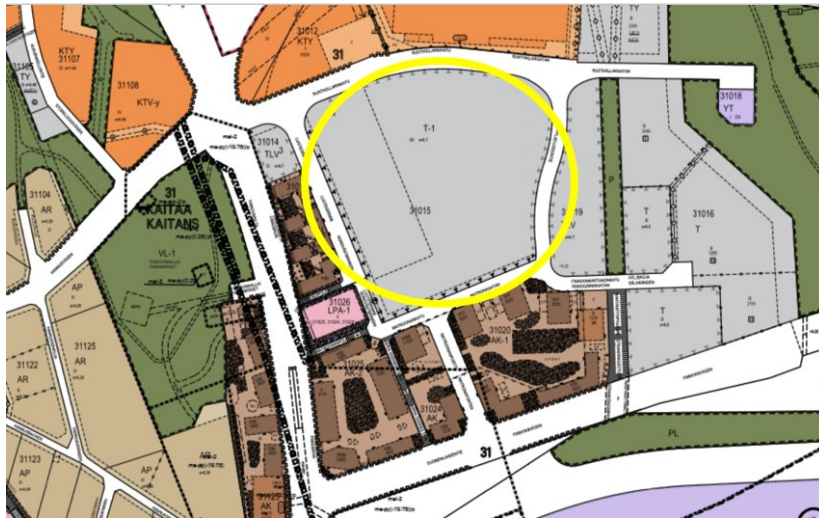
2.1.4. Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

Suomenojan teollisuusalue -asemakaava (lainvoimainen 9.7.1971)

Ali-Suomenojan teollisuusalue -asemakaava (lainvoimainen 4.1.1982).

Kortteli 31015 on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi.



2.1.5. Rakennusjärjestys

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

2.1.6. Tonttijako

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

Asemakaava-alueelle ei ole laadittu uutta sitovaa tonttijakoa.

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

Kaavamuuotosalue on Matinkylän ja Kaitaan välissä, tulevan Finnoon metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Rusthollarinkatu sekä Länsiväylän varren liike- ja työpaikkarakentaminen. Idässä kaava-alue rajautuu Hyljeluodontiehen (tuleva Finnoonkartanonkatu) ja lännessä Luoteisrinne -katuun. Etelässä suunnittelualuetta rajaa asemakaavan mukainen Matroonankatu, jota ei ole toteutettu. Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista.

Suunnittelualueen koko on n. 5,5 ha.

2.2.2. Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja maisema

Suunnittelualue on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asumista. Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja joitakin metsäisiä avokallioita lukuun ottamatta. Suunnittelualue erottuu lähiympäristössään maisemallisesti korkeusvaihteluidensa sekä puustoisten osiensa vuoksi. Suunnittelualueella on rakennettujen osien väleissä pieniä puustoisia ja osittain kallioisia, rakentamattomia alueita. Lisäksi alueella on joitakin avoimempia, istutettuja piha-alueita.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on tutkimus- ja teollisuustoimintaa. Työpaikkoja alueella on n. 300.

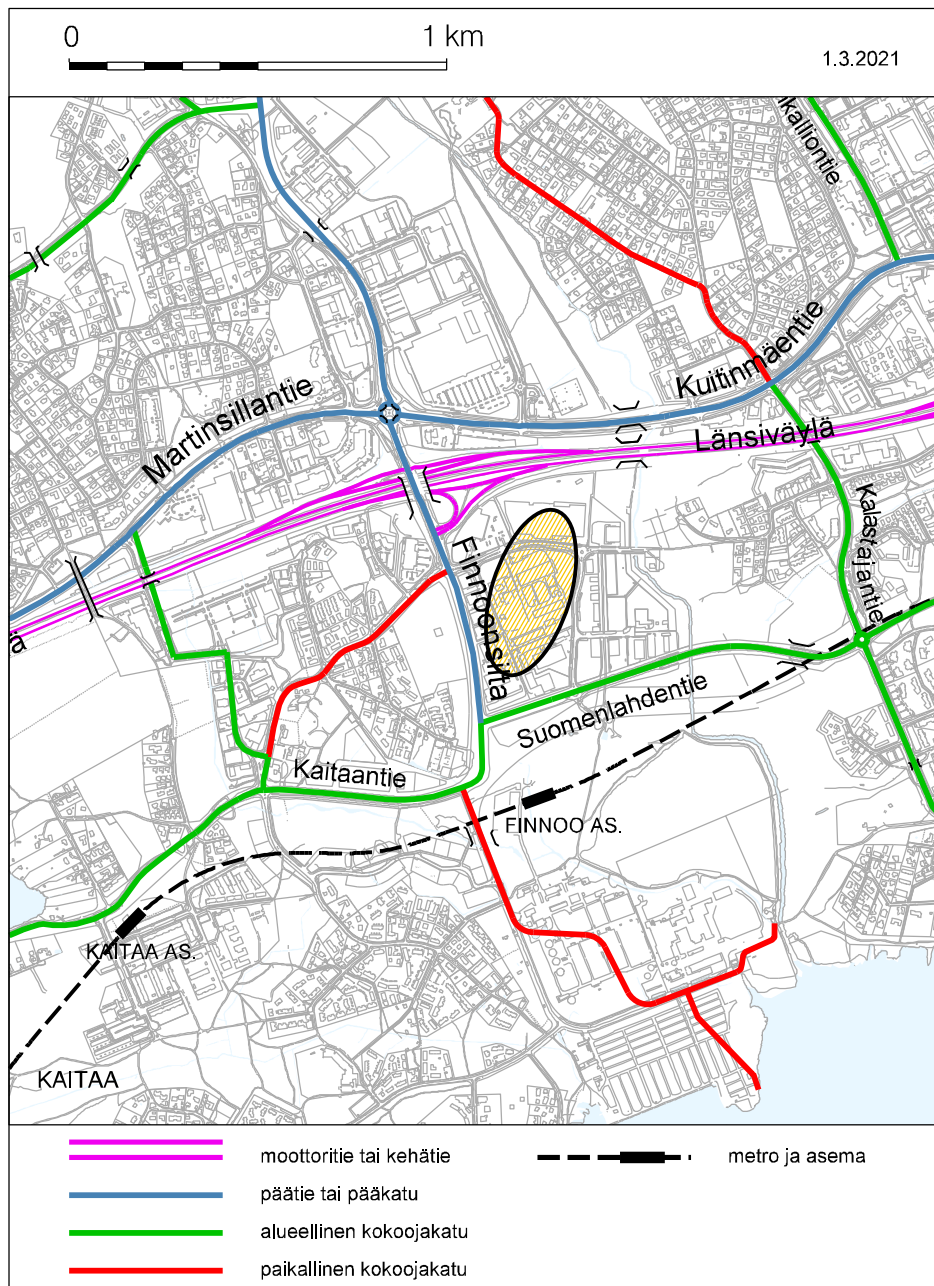
Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Länsiväylän (kt 51) eteläpuolella Finnoonsolmun eritasoliittymän kaakkoispuolella. Länsiväylän ylittävä Finnoonsilta on Finnoota palveleva pääkatu, johon liittyvät alueelliset kokoojakadut Hannuksentie ja Kaitaantie länteen Kaitaan suuntaan sekä Suomenlahdentie itään Matinkylän suuntaan. Länsiväylän pohjoispuolella Finnoonsilta liittyy pääkatuihin Kuitinmäentiehen, Martinsillantiehen ja Finnoontiehen / tulevaan Espoonväylään.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Finnoonsillan itäpuolista maankäyttöä palvelee Rusthollarinkatu, joka liittyy Finnoonsillan Hannuksentien valo-ohjatussa liittymässä. Rusthollarinkatuun liittyy päättävä tonttikatu Luoteisrinne sekä nykytilanteessa Suomenlahdentielle jatkuva Hyljeluodontie. Katuverkkoon on kuitenkin esitetty muutoksia Matroonankadun asemakaavamuutoksessa, jonka mukaan Hyljeluodontien eteläosa poistuu ja sitä korvaamaan on osoitettu uudet tonttikadut Matroonanportti ja Matroonankatu. Lisäksi Luoteisrinnekatua on esitetty jatkettavaksi siten, että myös sitä kautta muodostuu yhteys Matroonankadulle ja edelleen Matroonanportin kautta Suomenlahdentielle.

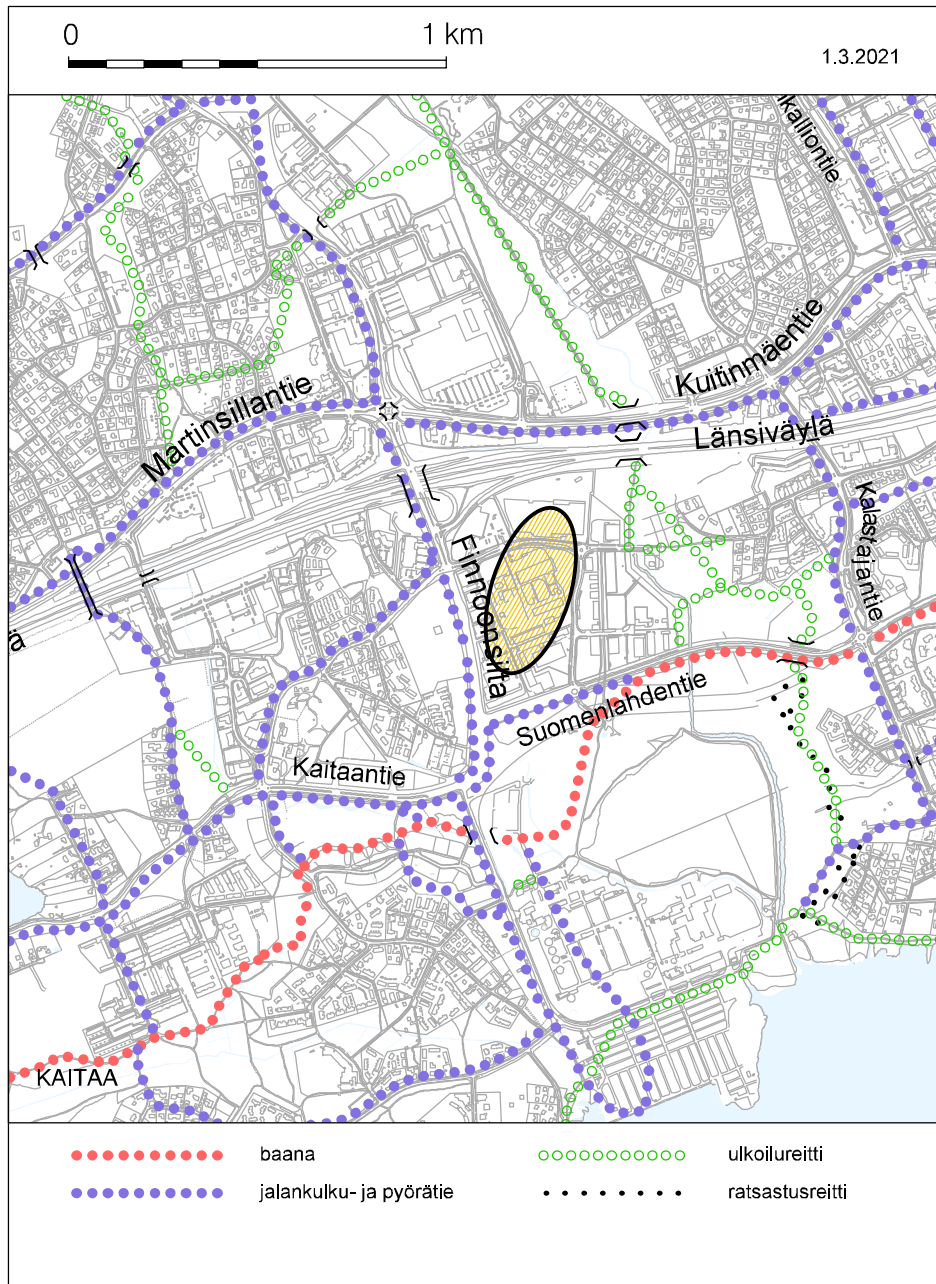
Finnoon alueen katuverkko rakentuu vaiheittain. Finnoonsillan eteläosa ja Suomenlahdentien länsiosa avattiin liikenteelle syksyllä 2020. Nykytilanteessa ne on

toteutettu pääosin 1+1-kaistaisina ja niiden välinen liittymä kiertoliittymänä. Suomenlahdentien ja Hyljeluodontien väliseen liittymään on toteutettu kiertoliittymä. Matroonankadun rakentaminen alkaa arviolta vuodenvaihteessa 2021–2022, mutta Matroonanportin rakentaminen on mahdollista vasta kadun alle suunnitellun pysäköintilaitoksen valmistuttua arviolta vuosina 2025–2026. Kadut viimeistellään tonttien rakentamisen myötä. Lopputilanteessa pää- ja kokoojakadut ovat pääosin 2+2-kaistaisia ja niiden liittymät valo-ohjattuja. Tonttikadut ovat 1+1-kaistaisia ja niiden keskinäiset liittymät valo-ohjaamattomia.

Finnoonsillan keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) oli syksyllä 2020 kadun avaamisen jälkeen noin 2 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Finnoonsillan avaamisen seurauksena Rusthollarinkadun liikennemäärä laski noin 10 000 ajoneuvosta noin 8 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Hyljeluodontielle muutos oli noin 5 300 ajoneuvosta 2 500 ajoneuvoon vuorokaudessa. Liikennemääriin vaikuttaa tulevaisuudessa muutokset maankäytössä ja liikenneverkossa. Finnoonsilta palvelee pääkatuna suurempia liikennevirtoja ja läpiajo Rusthollarinkadun kautta vähenee.

Jalankulku ja pyöräily

Nykytilanteessa Finnoonsillan länsireunaan ja Suomenlahdentien eteläreunaan on toteutettu jalankulku- ja pyörätie. Katujen toteutuessa katusuunnitelmien mukaisina myös niiden vastakkaisille reunoille toteutetaan jalankulku- ja pyörätiet. Pää- ja kokoojakatujen varsilla kulkevat reitit ovat pyöräilyn tavoiteverkon mukaisia seutu- ja pääreittejä. Ne yhdistyvät Finnoon keskuksen alueella myös pyöräilyn laatureittiin eli baanaan, joka toteutuessaan muodostaa itä-länsisuuntaisen pitkän matkan pyöräilyyhteyden koko Etelä-Espoon halki. Finnoonsiltaa pitkin on yhteys Länsiväylän pohjoispuolisille pyöräilyn seutu- ja pääreiteille.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti pyöräilyn tavoiteverkossa.

Rusthollarinkadun eteläpuolella, Hyljeluodontien länsipuolella ja Luoteisrinteen itäpuolella kulkee nykytilanteessa yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Myös Rusthollarinkadun pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie lyhyen matkaa Finnoonsillalta nykyiselle bussipysäkille asti.

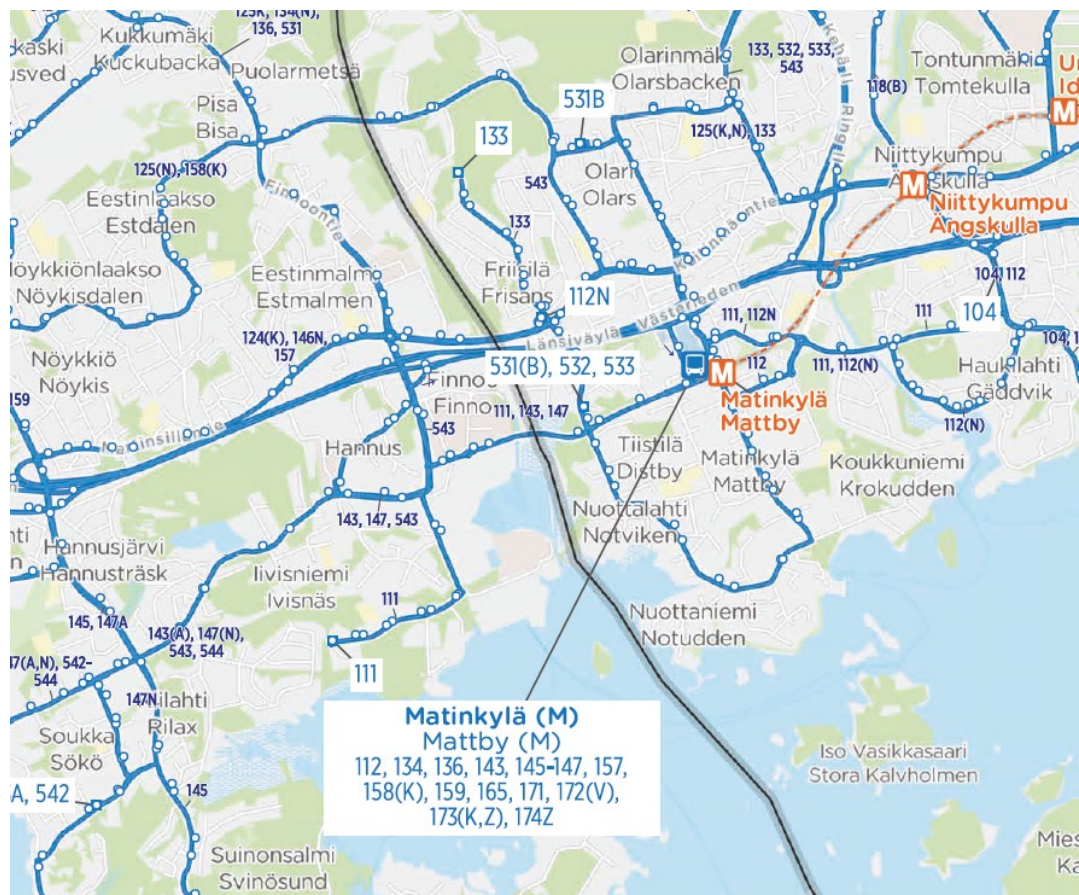
Matroonankadun ja Luoteisrinteen katusuunnitelmissa on esitetty, että alueen tonttikaduille toteutetaan jalkakäytävät ja pyöräily sijoittuu ajoradalle. Katujen lisäksi korttelien väliin on osoitettu yleisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Alueen uudet reitit toteutuvat maankäytön rakentumisen yhteydessä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilanteessa suunnittelualueena oleva tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1), jolla autopaikkoja on vaadittu rakennettavaksi 1 autopaikka 1,5 työntekijää kohti. Tontille on kaksi ajoneuvoliikenteen liittymää Luoteisrinteeltä sekä yksi liittymä Rusthollarinkadulta. Pysäköinti on toteutettu maantasoisena pääosin tonttiliittymien läheisyyteen tontin pohjois- ja länsiosiin. Tontin sisälle on toteutettu sisäisiä kulkuväyliä nykyisen toiminnan tarpeisiin.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,6 kilometrin päässä Matinkylän metroasemasta, joka on Länsimetron ensimmäisen vaiheen pääteasema. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat nykytilanteessa Finnoonsillalla, Hannuksentiellä, Suomenlahdentiellä sekä Finnoonsolmun eritasoliittymän yhteydessä. Niillä liikennöi nykytilanteessa liityntälinjoja Espoonlahden suunnasta Matinkylän metroasemalle sekä suoria yhteyksiä mm. Kamppiin, Leppävaaraan ja Otaniemeen.



Kuva: Joukkoliikenteen linjasto kaudella 2021–2021 (HSL).

Länsimetron toinen vaihe on rakenteilla ja siihen sisältyvä Finnoon asema sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueen eteläpuolella. Länsimetron toisen vaiheen liikennöinti alkaa arviolta vuonna 2023 ja samaan aikaan myös bussilinjasto muuttuu. HSL:n liityntälinjastosuunnitelman mukaan Finnoonsiltaa pitkin tulee liikennöimään

runkolinja 530 Matinkylästä Espoon keskuksen kautta Myyrmäkeen sekä linja 544 Leppävaarasta Keran ja Matinkylän kautta Espoonlahteen ja Kivenlahteen. Lisäksi Suomenlahdentiellä liikennöi linja 533 Hyljelahdesta Matinkylän ja Suurpellon kautta Kauniaisiin.

Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Matinkylän keskuksessa n. 1,5 km:n etäisyydellä on kattavat ja monipuoliset palvelut.

Kaavan toteutuessa alueelle syntyy palvelu- ja liiketiloja.

Tulevan Finnoon metroaseman yhteyteen muodostuu kaupallisia ja julkisia palveluita.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Alueen maasto on vaihtelevaa. Alueen korkein kohta sijoittuu luoteisnurkkaan (+23mpy) ja matalin kaakkoisnurkkaan (+7mpy). Etenkin suunnittelualan pohjoisosa on muuta lähiympäristöään korkeammalla.

Alueella on kolme kallioista aluetta, joilla on sekä avokalliota että lähes luonnontilaista, mäntyvaltaista kaupunkimetsikköä. Muutoin alue on rakennettua ympäristöä.

Alueelta on laadittu luontolausunto (Sitowise 2018), jossa on tutkittu erityisesti tontin luontoarvot lepakoiden ja liito-oravien kannalta. Lausunnossa todetaan, ettei alueella esiinny uhanalaisia luontotyyppisiä eikä metsäkuviolla ole verkostollista ekologista merkitystä. Alueelta ei myöskään löydetty erityisiä, merkittäviä tai potentiaalisesti merkittäviä luonnonarvoja lepakoiden, liito-oravien tai linnuston osalta.

Maastonmuodot johdattavat alueen sadevesiä pääosin pohjoisesta kaakkoon. Suuri osa alueen pinta-alasta on vettä läpäisemätöntä pintaa.

Kaava-alueen läheisyydessä noin 400 metriä siitä kaakkoon sijaitsee linnustoltaan arvokas Finnovikenin kosteikko, jossa pesii mm. Etelä-Suomen suurin naurulokkiyhdyksunta. Naurulokkien ja muiden lintujen pääasialliset lentoreitit eivät kuitenkaan kulje asemakaavan muutosalueen tai sen välittömän lähiympäristön ylitse.

2.2.5. Suojelukohteet

Kaavassa on esitetty säilytettäväksi kaksi maisemallisesti merkittävää metsäistä avokallioaluetta.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle aiheutuu liikenteen melua ympäröiviltä kaduilta. Ennen Finnoonsillan eteläosan avaamista liikenteelle Rusthollarinkadun ja Hyljeluodontien liikennemäärät olivat nykytilannetta suuremmat, jolloin päiväajan melutaso ylitti katujen varilla 60 desibeliä.

Melutason voidaan arvioida pienentyneen Finnoonsillan avaamisen myötä. Suunnittelualueella tai sen ympäristössä ei kuitenkaan ole nykytilanteessa melulle herkkiä toimintoja, joten nykytilanteen melutasoa ei ole ollut tarpeen selvittää.

Teollisuusalueena toimineen suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

2.2.7. Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella on tehty pilaantuneisuusselvitys ympäristötekniistä raporttia varten.

Alueelle todettujen alemman ohjearvon ylittävien pitoisuuksien vuoksi tulee kohteelle laatia ympäristösuojelulain YSL 78 § 2 momentin mukainen kirjallinen ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukseen.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuinkerrostalojen korttelialueita ja toimitilakortteli sekä kaupunginosapuisto Finnoon tulevan metroaseman läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena oli noin 1800-2 000 uutta asukasta eli n. 90 000 k-m². Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulisi n. 25 000 k-m² tai vähintään 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella.

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja (n. 800 k-m²). Alueelle varataan tilaa päiväkodille (n. 1000 k-m²).

Yhtenä asemakaavan tavoitteista on ollut luoda alueelle julkinen, toiminnallinen puisto- ja aukiokokonaisuus, joka liittyy muutosalueen ympärillä oleviin virkistysalueisiin sekä Finnoon metrokeskuksen yhteyksiin.

Puistoalue palvelee eri ikäisiä asukkaita koko Finnoon alueella.

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti tavoitteena on kaupunkimainen omaleimainen ympäristö. Rakennuskannassa tavoitellaan monipuolisuutta ja innovatiivisuutta. Läheinen metroaseman ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus.

3.2. Osallisten tavoitteet

Maanomistajan ja kaupungin tavoitteet on sovitettu samankaltaisiksi perusteellisten neuvottelujen ja suunnittelukokousten kautta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueilla on rakennusoikeutta 87 000 k-m².

Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1700-1900 uutta asukasta.

Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa on 25 000 k-m², eli noin 1 200 työpaikkaa, sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella.

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja (n. 1500 k-m²). Alueelle varataan myös tilaa päiväkodille (n.1000 k-m²).

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala n. 5,5 ha.

Kokonaiskerrosala on 114 530 k-m².

Asemakaavan myötä alueen asuinrakennusoikeus lisääntyy 87 000 km²:llä.

Uutta julkista puistoaluetta muodostuu kaavan myötä n. 1,4 ha.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalot ovat VI-XVIII -kerroksisia.

Asuinkortteleiden (AK/AH) tehokkuusluvuksi e muodostuu n. 4.4.

Koko suunnittelualueen (julkista puistoa, n. 1,4 ha, lukuun ottamatta) tehokkuusluku e on n. 2.8, toimitilarakennusten (KTY-1) korttelialue mukaan luettuna.

Asuinkerrosala, 87 000 k-m², on kokonaan lisäystä.

Tuetun asumisen (ARA, mm. Espoon Asunnot Oy) ja asumisoikeusasuntojen) osuus tästä on n. 24,5 % (21100 k-m²), loppu n. 75 % on vapaarahoitteista tuotantoa.

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja n. 1500 k-m².

Alueelle varataan myös tilaa päiväkodille n.1000 k-m².

Laskennallisesti asuinrakennusoikeus vastaa noin 1700-1900 uutta asukasta.

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon. Kortteleiden 31159, 31161 ja 31162 pihat ovat maavaraisia, korttelissa 31160 on kansipiha.

Lisäksi asukkailla on mahdollisuus oleskeluun ulkotiloissa kattopihojen avulla.

Toiminnalliset, oleskeluun varatut kattopihat sijoittuvat VI-VII kerroksisiin rakennuksiin. Lisäksi kortteleihin on osoitettu viherkattoja, joiden tärkein rooli on monipuolinen kasvillisuus, kaupunkikuvallinen laatu sekä hulevesien hallinta.

Kortteliin 31159 on osoitettu piha-alue päiväkodin käyttöön. Lisäksi korttelipihan keskelle sijoittuva avokallioalue mäntyineen on osoitettu säilytettäväksi ympäristöksi. Samaa kortteliin sijoittuvan pysäköintilaitoksen katolle on osoitettu yleinen toiminnallinen kattopiha. Kattopihalle tulee sijoittaa erilaisia leikki- ja liikuntatoimintoja, jotka ovat alueen asukkaiden avoimesti käytettävissä.

Toimitilakortteliin on osoitettu aukiotila pääsisäänkäynnin yhteyteen. Aukiolle on laadittu erityisesti sen laatua ohjaavia määräyksiä. Lisäksi osalle rakennuksen kattopinnoista on määrätty viherkatto.

Kaavamääräyksillä on ohjattu puiston ja pihatilojen muodostamaan, maisemallisesti yhtenäiseen kokonaisuuteen, huomioiden kuitenkin piha-alueiden tarpeen muodostaa yksityisempää miljöötä. Lisäksi kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota alueen reittien sujuvuuteen ja selkeyteen.

Kortteleiden polveileva julkisivuvyöhyke mahdollistaa pienten aukioden luomisen kortteleiden katujen puoleisille osille. Pienet aukiot tuovat tilallista vaihtelua katutilaan ja mahdollistavat pienten puuryhmien istuttamisen.

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään ja käsittelemään hulevesiä sekä viherkatoilla että piha-alueilla. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu kortteleiden hulevesien tulvareitit. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja sieltä poistuvien hulevesien määrän ennakoidaan vähenevän hulevesimääräyksen edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteisvaikutuksesta.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida mahdolliset sulfidisaivet.

Puistoalue (VP-1)

Korttelialueiden keskelle muodostuu uusi Matroonanpuisto. Matroonanpuisto turvaa virkistysmahdollisuudet suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Puistoalue tulee määräysten mukaisesti toteuttaa sisällöllisesti monipuolisena, niin että se palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu-, lähiliikunta- ja leikkipuistona. Julkiseen puistoon on suunniteltu aktiivisempaa aluetta leikki- ja liikuntatoimintoinen, kun taas puiston reunavyöhyke muodostuu rehevämmästä kasvillisuudesta.

Matroonanpuistoon on osoitettu sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet kaikista pääilman-suunnista ja puiston läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisia ja yhteydeltään sitovia ulkoilureittejä. Puiston luoteisosaan on osoitettu maisemallisesti arvokas säilytettävä avokallio puustoinen. Puiston sisäänkäynnit muodostuvat avariksi, ja eteläinen ja pohjoinen sisäänkäynti on määräyksin osoitettu luonteeltaan kaupunkimaisiksi, vehreiksi aukiotiloiksi. Pohjoisessa Malleniuksenaukio ja etelässä Matroonanaukio toimivat kutsuvina julkisina ulkotiloina katutilan ja puiston välillä. Aukioden reunoille on osoitettu liiketilaa, jonka tavoitteena on osaltaan aktivoida ja elävöittää aukioita. Puiston suunnittelussa on huomioitu myös osayleiskaavan mukainen viher- ja virkistysyhteystarve. Puiston pinta-ala kokonaisuudessaan on noin 1,4 hehtaaria.

Osana kaavaprosessia Rusthollinrinteen puistoalueesta on laadittu Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Näkymä 2021).

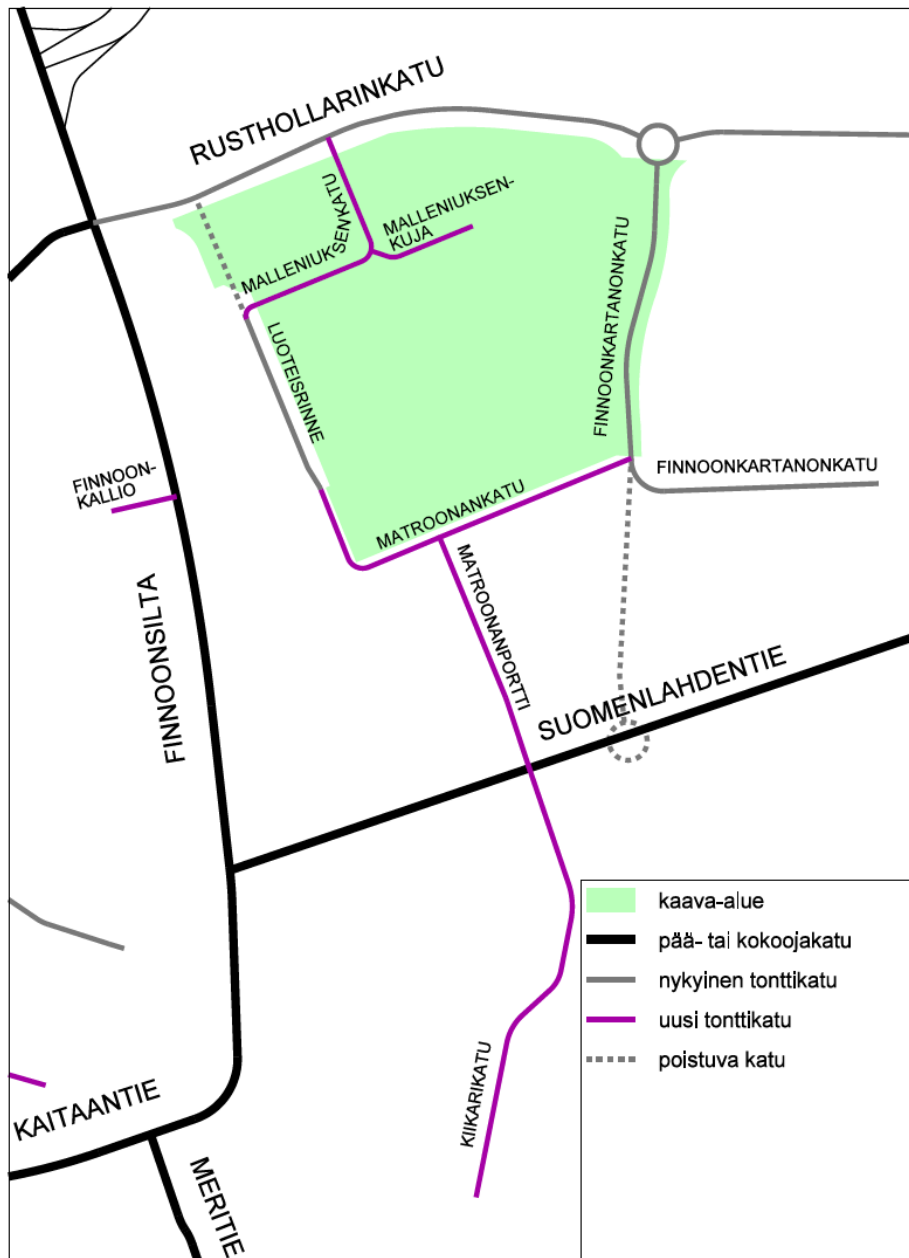
Muut alueet

Asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa tulee 25 000 k-m², sisältäen alueen nykyisen toimijan uudet toimitilat alueella.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutos muuttaa alueen katuverkkoa. Katujen perusratkaisut sekä ohjeelliset poikkileikkaukset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 2 olevassa katukartassa. Ratkaisut perustuvat kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan (Ramboll 2021).



Kuva: Kaavamuutosalueen ja sen ympäristön katuverkko lopputilanteessa.

Luoteisrinne-kadun liittymä Rusthollarinkadulle poistetaan ja yhteyttä korvaamaan osoitetaan uusi tonttikatu Malleniuksenkatu, jonka liittymä Rusthollarinkadulle sijoittuu noin 90 metriä Luoteisrinteen nykyisestä liittymästä itään nykyisen tonttiliittymän kohdalle. Muutos parantaa liikenteen toimivuutta, kun Finnoonsillan liittymään on mahdollista toteuttaa nykyistä pidemmät kääntymiskaistat. Rusthollarinkadun ja Malleniuksenkadun liittymä on esitetty valo-ohjattuna. Rusthollarinkadun katualueen rajoja on tarkistettu vastaamaan suunniteltuja kaistajärjestelyjä.

Malleniuksenkatuun liittyy päättyvä lyhyt tonttikatu Malleniuksenkuja, joka palvelee kortteliin 31159 toteutettavaa keskitettyä pysäköintilaitosta. Lännessä Malleniuksenkatuun liittyy nykyinen tonttikatu Luoteisrinne, joka liittyy etelässä edelleen Matroonankatuun. Matroonankadulta on Matroonanportin kautta yhteys Suomenlahdentielle. Luoteisrinne ja Matroonankatu on suunniteltu aiempien asemakaavamuutosten yhteydessä, mutta Rusthollinrinteen asemakaavamuutoksessa katujen katualuetta laajennetaan tarvittavin osin. Katualueet on mitoitettu siten, että kadut on mahdollista toteuttaa keskustamaisina tonttikatuina, joiden varteen sijoitetaan kadunvarsi-pysäköintiä, katupuita sekä jalkakäytävät.

Asemakaava-alueen itäreunaan on osoitettu tonttikatu Finnoonkartanonkatu, joka muodostuu nykyisen Hyljeluodontien pohjoisosasta sekä kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvasta entisestä Hyljekujasta. Finnoonkartanonkatu liittyy pohjoisessa Rusthollarinkatuun nykyisen kiertoliittymän kautta sekä suunnittelun alueen eteläpuoliseen uuteen tonttikatuun Matroonankatuun. Rusthollinrinteen asemakaavamuutoksen yhteydessä Finnoonkartanonkatu on suunniteltu siten, että kadun itäreuna säilyy nykytilanteen mukaisena, mutta katualuetta laajennetaan länteen kaupunkimaisen tonttikadun tilanvaraustarpeiden mukaisesti. Tulevaisuudessa Finnoonkartanonkadun itäpuolisten alueiden asemakaavamuutoksissa tarkennetaan kadun itäreunan suunnitelmia.

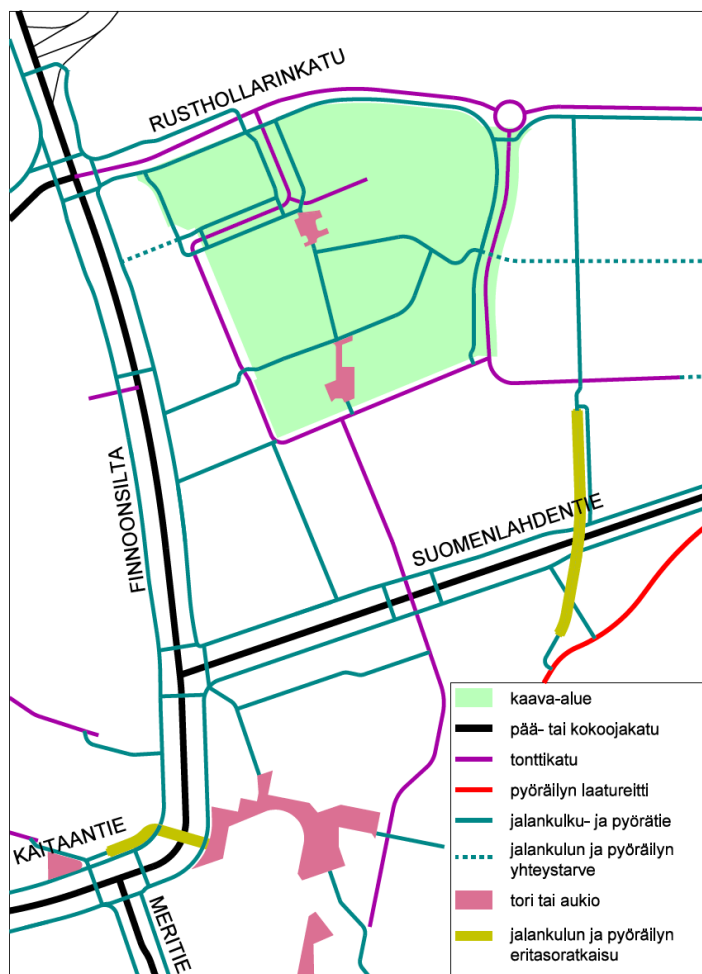
Kaava-alueelle on laadittu liikenne-ennuste vuodelle 2050 (Ramboll 2021). Siinä on esitetty uuden katuverkon liikennemäärät tilanteessa, jossa asemakaava-alueen sekä sen ympäristön suunniteltu maankäyttö on toteutunut. Rusthollarinkadun keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) on ennusteen mukaan noin 9 900 ajoneuvoa vuorokaudessa välillä Finnoonsilta – Malleniuksenkatu ja noin 4 000 ajon./vrk Malleniuksenkadusta itään. Malleniuksenkadun pohjoisosassa liikenne-ennuste on noin 5 100 ajon./vrk ja länsiosalla noin 2 700 ajon./vrk. Keskitettyä pysäköintilaitosta palvelevalla Malleniuksenkujalla liikennemääräksi on arvioitu noin 2 800 ajon./vrk. Muilla alueen tonttikaduilla liikennemäärät ovat ennusteen mukaan alle 2 000 ajon./vrk. Tonttikatujen liikennemäärä riippuu kuitenkin siitä, miten suunnittelun alueen pysäköinti jakautuu asemakaava-alueelle.

Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutoksessa tarkistetaan nykyisten ja aiemmin suunniteltujen katujen katualueen mitoitusta siten, että jalankulun ja pyöräilyn reittejä on mahdollista lisätä tai parantaa. Luoteisrinteen, Matroonankadun ja Malleniuksenkujan molemmin puolin on suunniteltu jalkakäytävät ja pyöräily kulkee näillä kaduilla ajoradalla. Malleniuksenkadun molemmin puolin on esitetty yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet, koska

suurempien ajoneuvoliikenteen määrien takia ajoradalla pyöräily ei ole perusteltua. Finnoonkartanonkadun länsireunaan on osoitettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ja kadun itäreunan ratkaisuja täydennetään itäpuolisen alueen kaavoituksen yhteydessä. Rusthollarinkadun eteläpuolella säilyy yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Luoteisrinne-kadun pohjoisosaan, josta ajoneuvoliikenne poistuu, osoitetaan kuitenkin jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue Malleniuksenkadun ja Rusthollarinkadun välille.

Katualueilla kulkevien reittien lisäksi alueen jalankulun ja pyöräilyn verkosto muodostuu kaava-alueen keskellä sijaitsevan Matroonanpuiston reiteistä. Puistoon on esitetty kulkuyhteydet kaikilta kaava-aluetta rajaavilta tonttikaduilta. Matroonankadun ja Malleniuksenkadun puoleiset yhteydet on suunniteltu enimmäkseen kivettyinä sisääntuloaukioina ja Luoteisrinteen ja Finnoonkartanonkadun puoleiset yhteydet kapeampina puistoraitteina. Puistoreittien kohdille kaduille on esitetty suojatiet, joista Finnoonkartanonkadun suojatie on tarpeen toteuttaa vasta kun kadun itäpuolinen maankäyttö ja reitit kehittyvät.



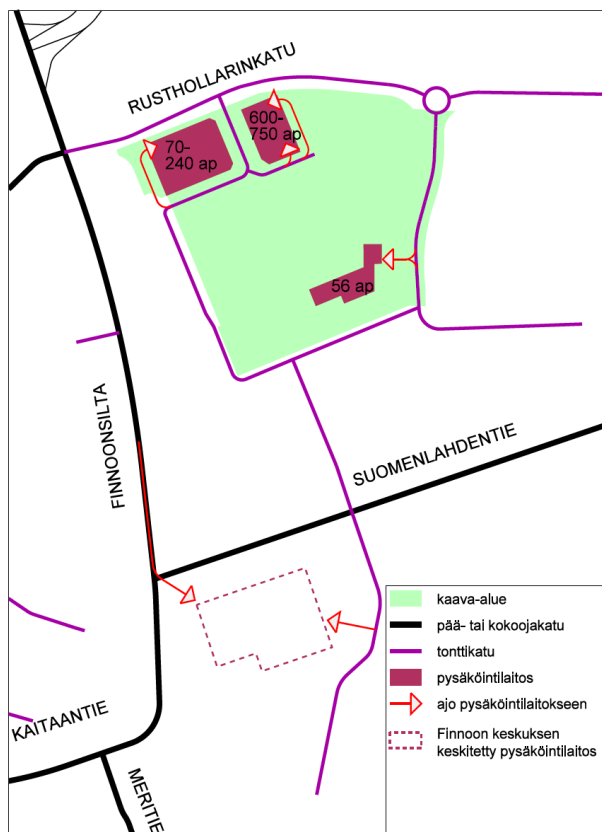
Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn reitit suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaava-alueen pohjoisosaan Rusthollarinkadun varteen on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-1), jolle sijoitetaan koko kaava-aluetta palveleva pysäköintilaitos. Laitokseen on suunniteltu ajoyhteydet Malleniuksenkujalta siten, että suoraan kadulta on ajo laitoksen maanpäällisiin kerroksiin ja pysäköintilaitoksen kellarikerrokseen ajetaan sen koilliskulmalta maantasossa olevan pysäköintialueen kautta. Asemakaavakartassa on osoitettu liittymäkielto pysäköintilaitoksen Malleniuksenkadun sekä Rusthollarinkadun puoleisille sivuille.

Pysäköintitalon lisäksi autopaikkoja on mahdollista sijoittaa KTY-1-korttelin alle sijoitettavaan pysäköintilaitokseen, jonne on suunniteltu ajoyhteys Luoteisrinne-kadun pohjoispäästä. Liittymäkiellolla on estetty ajoyhteyden osoittaminen Rusthollarinkadulta tai Malleniuksenkadun pohjoisosasta. KTY-1 -kortteliin on mahdollista sijoittaa myös asuinkorttelien autopaikkoja.

Keskitettyjen pysäköintilaitosten lisäksi asuinkortteliin 31160 on osoitettu kansipihan alainen yksikerroksinen pysäköintilaitos, jonne on ajoyhteys Finnoonkartanonkadulta. Laitokseen on mahdollista sijoittaa noin 56 autopaikkaa ja loput korttelin autopaikoista sijoitetaan kaava-alueen pohjoisreunan keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Asuinkortteleihin 31159, 31161 ja 31162 ei ole esitetty pysäköintiä lukuunottamatta piha-alueille sijoitettavia liikunta-esteisten ja lyhytaikaisen saattoliikenteen paikkoja.



Kuva: Pysäköintilaitosten sijainnit, arvioidut autopaikkamäärät sekä ajoyhteydet.

Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

- asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- toimistot: 1 ap/75 k-m²
- laboratoriotilat: 1 ap/225 k-m²
- liiketilat: 1 ap/100 k-m²
- päiväkodit: 1 ap/200 k-m²

Asuntojen autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 prosentilla, jos toteutetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, ja 40 prosentilla, jos toteutetaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Edellä mainituista autopaikkanormeista voidaan antaa lisäksi lievennyksiä pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella. Lievennyksen määrä on yhteensä korkeintaan 30 prosenttia, mutta tarkka määrä määritellään rakennuslupavaiheessa. Ohje lievennysperusteista on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 3.

Suurin pysäköintitarpeen vähennyspotentiaali on pysäköintipaikkojen nimeämättömyydellä ja eri toimintojen kuten asuntojen ja työpaikkojen vuoroittaiskäytöllä. Lievennyksen suuruus riippuu pysäköintilaitoksen koosta sekä siitä, kuinka monipuolinen käyttäjäryhmä laitoksella on. Vähennys ei koske autopaikkoja, jotka nimetään tietylle käyttäjälle. Vuoroittaiskäytön lisäksi autopaikkanormin lievennys on mahdollista tarjoamalla kortteleissa yhteiskäyttöautoa tai muuta palvelua, joka vähentää pysäköintitarvetta. Myös pyöräpysäköinnin laatua parantamalla voidaan perustella vähennystä autopaikkojen määrässä.

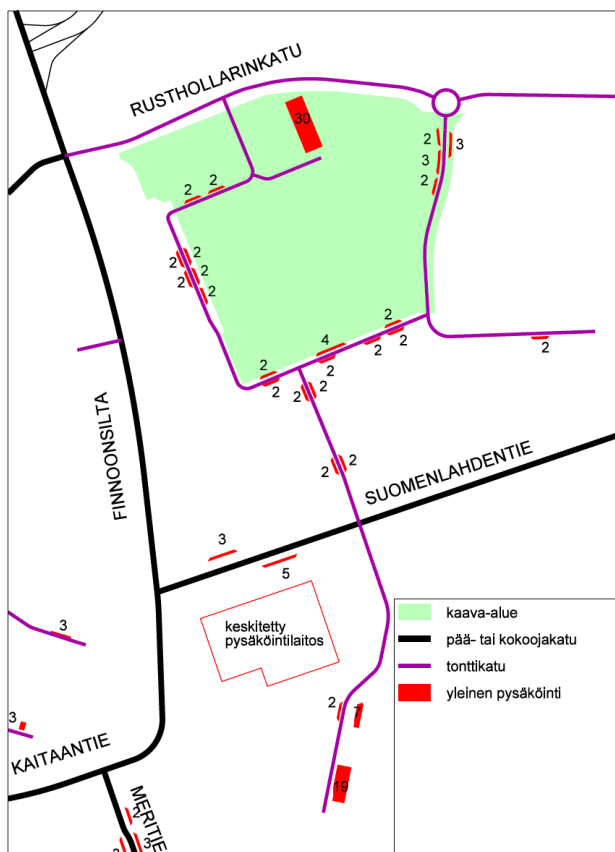
Ilman lievennyksiä koko alueen autopaikkatarve on noin 1060 autopaikkaa. Autopaikkojen määrään vaikuttaa toimitilakortteliin toteutuvien liike-, toimisto- ja laboratoriotilojen keskinäinen suhde sekä asuntojen kokojakauma. Asemakaavassa on mitoitettu pysäköintipaikkojen vaatima tilavaraus ilman edellä mainittuja lievennyksiä. Lievennysten toteutuessa autopaikkatarve on noin 700–750 autopaikkaa.

Asemakaava mahdollistaa LPA-1-kortteliin 11-kerroksisen pysäköintilaitoksen, jonka kerroksista 3 sijoitetaan maanpinnan alle ja 8 maan päälle. KTY-1-kortteliin on mahdollista toteuttaa pysäköintiä kolmeen kellarikerrokseen ja kortteliin 311060 yhteen kansipihan alaiseen kerrokseen. Asemakaavan mahdollistamat pysäköintilievennykset huomioiden kaikkia pysäköintikerroksia ei ole kuitenkaan välttämätöntä toteuttaa. Kaavamääräyksillä on edellytetty, että LPA-1-korttelin pysäköintitaloon on toteutettava vähintään kaksi kellarikerrosta ja KTY-1-kortteliin sekä asuinkortteliin 311060 vähintään yksi pysäköintikerros.

Pysäköinnin vaiheittain toteutumista, pysäköintitarvetta vähentäviä toimenpiteitä ja autopaikkalaskelmia on esitetty korttelisuunnitelman (JKMM 2021) liitteenä olevassa pysäköintiselvityksessä (Bonava Suomi & Haahtela Oy 2021). Selvityksen mukaan asemakaava-alueen autopaikkatarve on noin 720 autopaikkaa, mikäli kaikki suunnitellut pysäköintitarvetta vähentävät toimenpiteet toteutuvat. Näistä noin 70 autopaikkaa sijoitetaan toimitilakortteliin, 56 autopaikkaa asuinkorttelin pysäköintihalliin ja 7 autopaikkaa asuinkortteleihin liikuntaesteisten autopaikkoina. Tällöin pysäköintitaloon

on tarve sijoittaa noin 580 autopaikkaa, mikä edellyttää 9-kerroksista laitosta, joista vähintään kaksi kerrosta tulee sijoittaa maantasoon alapuolelle. Toteutettava autopaikkamäärä voi kuitenkin muuttua riippuen mm. ARA-vuokratuotannon määrästä, asuntojen kokojakaumasta sekä pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden toteutumisesta. Lopullinen autopaikkamäärä määritellään rakennuslupavaiheessa. Alueen rakentuessa vaiheittain pysäköintiä sijoitetaan myös väliaikaisille pysäköintialueille maantasoon.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu alueen tonttikaduille pysäköintitaskuihin yhteensä noin 53 autopaikkaa. Lisäksi lyhytaikaista vieras- ja asiointipysäköintiä palvelee LPA-1-kortteliin pysäköintitalon itäpuolelle osoitettu maantasoinen pysäköintialue, jolle tulee kaavamääräyksen mukaan sijoittaa vähintään 30 autopaikkaa yleiseen käyttöön. Tällöin alueella on yhteensä noin 83 yleistä pysäköintipaikkaa. Tämä ei täytä yleisen pysäköinnin laskentaohjetta 1 ap/1500 k-m² eli noin 130 autopaikkaa, kun huomioidaan Rusthollinrinteen kaavaehdotuksen lisäksi Luoteisrinteen ja Matroonankadun kaavahankkeiden mukainen maankäyttö. Yleistä pysäköintiä on tulevaisuudessa kuitenkin mahdollista suunnitella lisää Finnoonkartanonkadun itäpuoliselle alueelle sen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Lisäksi Rusthollinrinteen kaava-alueelle suunniteltu keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa sen, että pysäköintilaitoksen operattori voi halutessaan tarjota laitoksesta pysäköintioikeuksia myös lyhytaikaisen vieras- ja asiointipysäköinnin käyttöön.



Kuva: Yleinen pysäköinti suunnittelualan ympäristössä.

Pyöräpaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

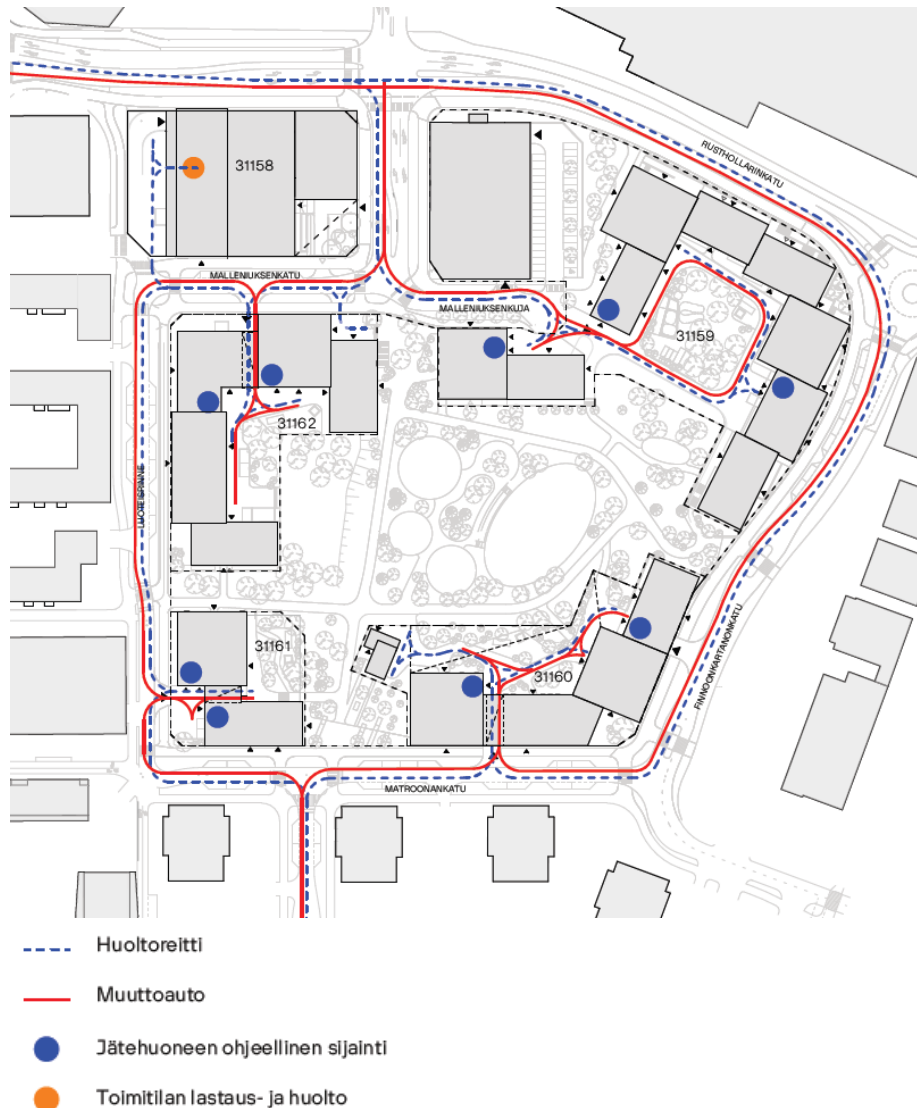
- asunnot: 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto
- toimistot ja liiketilat: 1 pp/50 k-m²
- laboratoriotilat: 1 pp/150 k-m²
- päiväkodit: 1 pp/100 k-m²

Kaikki asuntojen ja vähintään puolet muiden tilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on toteutettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloista tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin, joka voi tarvittaessa toimia esimerkiksi lumitilana talviaikaan.

Asemakaavassa ei sallita erillisten talousrakennusten sijoittamista piholle, joten katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan sijoitettavat pyöräpaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisälle. Korttelisuunnitelmassa (JKMM 2021) on esitetty pyöräpysäköinnin tilavaraukset kortteleittain siten, että asuinrakennusten ulkoiluvälinevarastot sijoittuvat pääasiassa rakennusten sisääntulokerroksiin, jonne on suora käynti pihalta, kadulta tai puistoalueelta.

Toimitilakorttelin pyöräpaikat sekä osa asuinkortteleiden pyöräpaikoista sijoitetaan kellarikerroksiin, jonne on kulku hissillä tai autohallin kautta.

Korttelien huolto- ja saattoliikenne sekä osa liikuntaesteisten autopaikoista sijoittuu korttelien piha-alueille. Asuinkortteleissa 31160, 31161 ja 31162 asuinrakennuksiin on osoitettu kulkuaukko kadulta sisäpihalle ja korttelissa 31159 kulku sisäpihalle sijoittuu asuinrakennusten väliin. Sisäpihojen lisäksi tonteille muodostuu pieniä aukiomaisia tiloja katujen puolelle, joita hyödynnetään osittain myös huoltoajoon. KTY-1-korttelissa huoltoajo sijoittuu rakennusten länsipuolelle pysäköintilaitoksen sisäänajon yhteyteen ja saattoliikenteelle on osoitettu kulku Malleniuksenkadulta pääsisäänkäynnin edustalle.



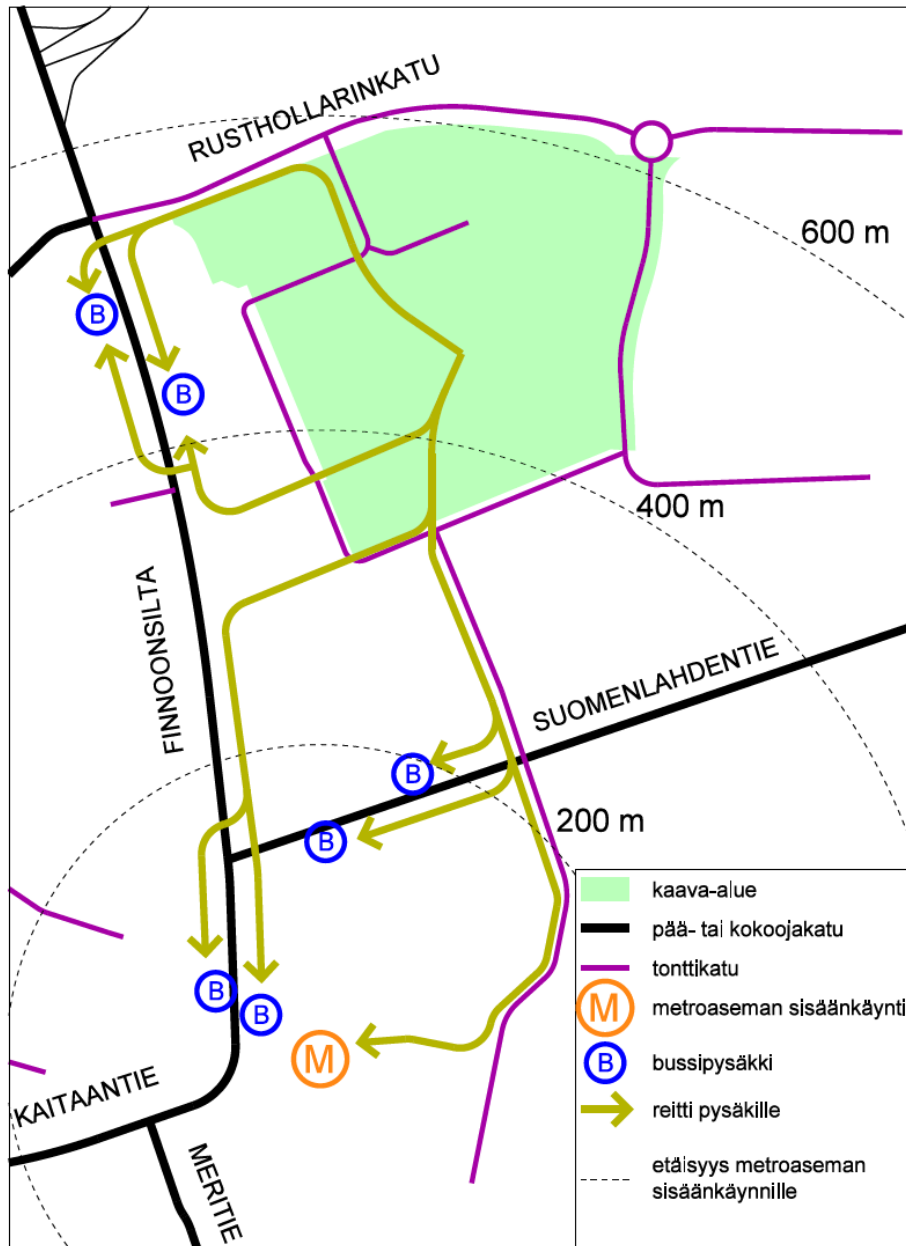
Kuva: Huoltoreittien periaatteet kaava-alueella (JKMM 2021)

Asuinrakennusten pelastusreitit perustuvat omaehtoiseen pelastautumiseen joko poistumisportaan tai parvekeluukkujen kautta. Asemakaavassa on määrätty, että huolto- tai pelastusreittejä ei saa osoittaa puistoalueelle.

Joukkoliikenne

Finnoon metroasema sijaitsee noin 400–600 metriä suunnittelualueesta etelään. Metron toisen vaiheen liikennöinnin on suunniteltu alkavan arviolta vuonna 2023, jolloin Finnoosta on yhteydet länteen Kivenlahden suuntaan sekä itään Matinkylän, Tapiolan ja Helsingin suuntaan. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaava-alueelta metroasemalle muodostuvat joko Matroonanportin ja Kiikarikadun tonttikatuja pitkin Finnoontorille tai korttelin välisten jalankulku- ja pyöräteiden kautta Finnoonsillalle.

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Finnoonsillalla sekä Suomenlahdentiellä. Niillä tulee liikennöimään mm. runkolinja 530 Matinkylästä Finnoon kautta Espoon keskukseen ja edelleen Myyrmäkeen.



Kuva: Suunnittelualueetta lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sekä kulkureitit niille.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen kadut ja pääyhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Luoteisrinteen pohjoisosan jalankulku- ja pyörätie on pituuskaltevuudeltaan jyrkimmillään kahdeksan prosenttia eli esteettömyyden perustason maksimiarvon mukainen. Matroonpuistossa sijaitseva Rusthollinreitti on myös jyrkimmillään 8 %, mutta puiston muut ulkoilureitit tarjoavat vaihtoehtoisia loivempia reittejä. Asuinkorttelien pihojen ja puiston välille muodostuu esimerkiksi säilytettävien kallioalueiden seurauksena reittejä, jotka eivät ole esteettömiä, mutta korvaavat yhteydet on osoitettavissa porraskäytävien ja katujen kautta.

Asemakaavamääräyksellä on edellytetty, että rakennuksista tulee olla esteetön kulku sekä kadulle, maantasopihalle että toiminnallisille kattopihoille.

4.3.3. Palvelut

Kaupunkirakenteen keskeisille paikoille varataan palvelu-, liike- ja toimitiloja n. 1500 k-m². Alueelle varataan tilaa myös päiväkodille n.1000 k-m².

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään hulevesiä sekä viherka-
toilla että piha-alueilla. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu korttelei-
den hulevesien tulvareitit.

Lähiympäristösuunnitelmassa on tutkittu puiston hulevesien hallintaa. Alue sijaitsee
niin korkealla, ettei meritulvariskiä ole. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja
sieltä poistuvien hulevesien määrän on ennakoitu vähenevän hulevesimääräyksen
edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteis-
vaikutuksesta.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennettavuuden kannalta maaperä voidaan yleensä luokitella GEO-luokituksen
mukaan seuraavasti: 1. kallio sekä alle metrin syvyydellä oleva kallioma, 2. moreeni,
3. karkea- rakeiset maalajit eli sora ja hiekka, 4. hienorakeiset maalajit eli siltti ja savi
sekä eloperäiset maalajit eli turve ja lieju.

Suunnittelualan maaperä on kalliota ja moreenia.

Maaperäkarta (v.2017) selitteineen:



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.		

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alueelta on osoitettu säilytettäväksi kaksi maisemallisesti arvokasta avokallioista aluetta puustoineen. Muilta osin kaavan mukainen rakentaminen sekä korttelien piha-alueilla että puistossa muodostaa uutta viherympäristöä. Piha-alueilla kasvillisuuden osuus on rajallinen johtuen esimerkiksi pihoille sijoittuvista leikki- ja huoltotoiminnoista.

Puistosta on lähiympäristösuunnitelmassa (Näkymä 2021) hahmoteltu vihreää ja kasvillisuudeltaan monipuolista aluetta, jonka kasvivalinnoilla voidaan osaltaan tukea myös luonnon monimuotoisuutta.

Rakennusten katoille on osoitettu viherkattoja. Toiminnallisilla viherkatoilla kasvillisuus on vähäisempää, sillä tilaa osoitetaan myös oleskeluun ja muihin vastaaviin toimintoihin. Varsinaisia viherkattoja koskevassa määräyksessä on nostettu erityisesti esiin katon monipuolinen kasvillisuus ja hulevesien hallinta sekä kaupunkikuvallinen laatu. Tavoitteena on, että viherkatoille syntyy niin sanottuja biodiversiteettikattoja. Myös toimitilakorttelissa on viherkatto mutta sen pääpaino on hulevesien hallinnan lisäksi kaupunkikuvallisessa laadussa.

Kaavamääräys edellyttää vihreitä pihoja, joille tulee istuttaa sekä puita että pensaita. Pihojen ja puiston puilla on edullinen vaikutus alueen pienilmastoon rajoittaen tuulisuutta ja tarjoten varjostusta helteellä.

Kaavan mukaiset hulevesimääräykset ohjaavat viivyttämään ja käsittelemään hulevesiä sekä viherkatoilla että piha-alueilla. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä on tutkittu kortteleiden hulevesien tulvareitit. Kokonaisuudessaan alueella syntyvien ja sieltä poistuvien hulevesien määrän ennakoidaan vähenevän hulevesimääräyksen edellyttämän viivytyksen sekä pihojen ja puiston laajojen istutettujen alueiden yhteisvaikutuksesta.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida myös mahdolliset sulfidisavet.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Kaavassa on osoitettu suojeltavaksi (**s-1**) kaksi maisemallisesti arvokasta avokallioista aluetta puustoineen. Alueiden rajaus on ohjeellinen.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen sekä sitä ympäröivien alueiden maankäytön toteutuminen tuottaa alueelle liikennettä ja sen seurauksena melua. Kaavoituksen yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitys (Promethor 2021), jonka mukaan kaava-alueen korttelirakenne suojaa Matroonanpuistoa sekä asuinkortteleiden piha-alueita tehokkaasti melulta. Ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitaso alittaa ulkotilojen ohjearvon 55 desibeliä puisto- ja piha-alueilla lukuun ottamatta aivan kauduissa kiinni olevia aukiomaisia tiloja. Pihojen ja puiston niillä osilla, joihin on suunniteltu mm. leikkitoimintoja, melutaso alittaa 45 dB. Osa kortteleiden pihatoiminnoista on suunniteltu sijoitettavaksi asuinrakennusten tai pysäköintitalon katolle. Meluselvityksen mukaan osa kattopihhoista tulee suojata meluaidalla ulkotilojen ohjearvon saavuttamiseksi. Kattopihojen melunsuojaus suunnitellaan myöhemmin tarkemmin yhdessä katoille toteutettavien kaiteiden, katosten

ja tuulelta suojaavien rakenteiden kanssa, eikä asemakaavassa tästä syystä anneta tarkempia määräyksiä meluaitojen sijoittamisesta tai korkeudesta. Asemakaavassa määrätään, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen ja parvekkeet, terassit ja oleskeluun tarkoitettavat kattopihat on suojattava niin, että ulko-oleskelualueiden ohjearvot eivät ylitä.

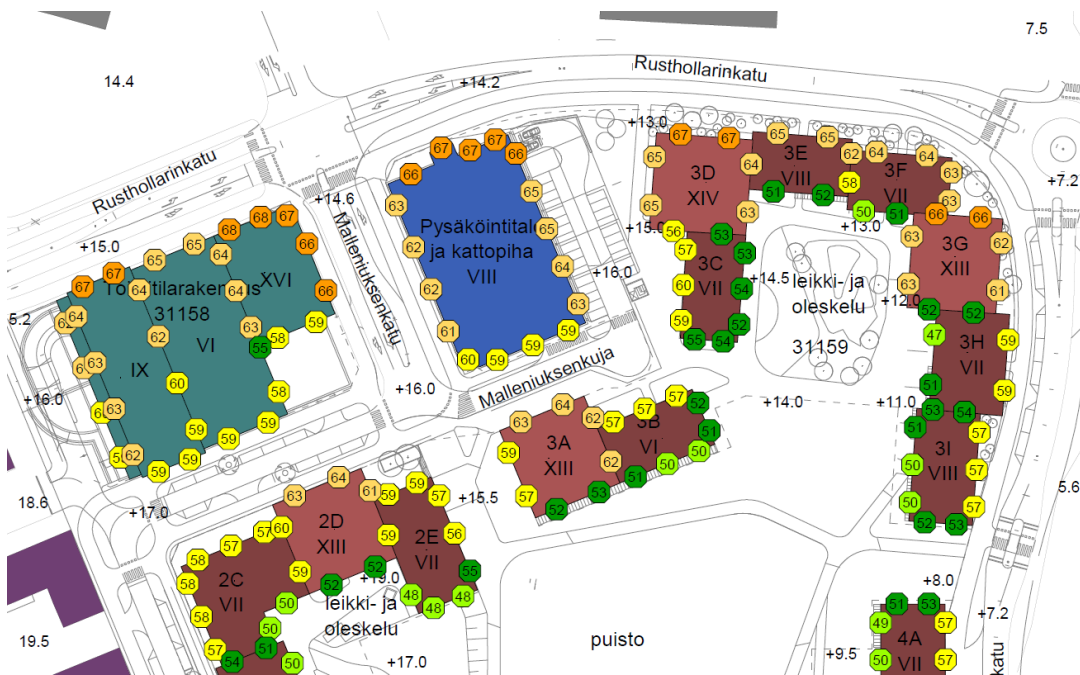


Kuva: Päiväajan melutaso ulkotiloissa ennustevuonna 2050 (Promethor 2021)

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso on suurin Rusthollarinkadun varressa sijaitsevien rakennusten pohjoispuolella, jossa Länsiväylä melu yltää rakennusten ylimpien kerrosten julkisivuille Rusthollarinkadun pohjoispuolisten liikerakennusten yli. Meluselvityksen mukaan suurin päiväajan julkisivun melutaso on 68 dB. Yli 65 dB melutasot kohdistuvat toimitilarakennukseen, pysäköintilaitokseen sekä korttelin 31159 kahteen pohjoisimpaan tornitaloon. Toimitilakorttelissa sisätilojen ohjearvo on 45 dB, mikä saavutetaan tavanomaisin rakentein. Asuinrakennuksissa sisätilojen ohjearvon 35 dB saavuttamiseksi tarvitaan 34 dB ja 32 dB ääneneristävyysvaatimus, joista on määrätty asemakaavassa.

Lisäksi asemakaavassa on määrätty, että asunnoissa, joissa julkisivuun kohdistuu yli 65 dB melutaso, tulee asunnon avautua myös hiljaisen julkisivun suuntaan. Jos tällä julkisivulla melutaso ylittää 55 dB, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla melutaso alittaa 55 dB. Meluselvityksen ja korttelisuunnitelman mukaan tällaisia asuntoja on kaava-alueella noin 16 kappaletta. Huomattavalla enemmistöllä asunnoista melutaso alittaa

julkisivulla 65 dB ja puiston suuntaan avautuvilla julkisivuilla melutaso on pääsääntöisesti alle 55 dB. Kaava-alueen pohjoisosan tornitalot ovat perusteltuja kaupunkikuvallisista syistä. Asuinrakennusten ylimpien kerrosten melutilannetta on pyritty ratkaisemaan sijoittamalla pohjoisimmalle julkisivulle asuntojen lisäksi rakennuksen yhteistiloja, mikä pienentää melulle altistuvien asuntojen määrää. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosan asuinrakennuksia madallettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.6.2021 tekemän päätöksen mukaisesti, jolloin melulle altistuvien asuntojen määrä vähentyi. Rakennusten pohjaratkaisu ja yksityiskohtainen tuuletusikkunoiden suunnittelu ratkaistaan jatkosuunnittelussa.



Kuva: Julkisivuun kohdistuvat suurimmat melutasot suunnittelualueen pohjoisosassa (Promethor 2021)

Ilmanlaadun osalta kaavoituksessa on tarkasteltu HSY:n suositus- ja minimietäisyyksiä asumiselle ja herkille kohteille, kuten päiväkodeille. Etäisyydet määritellään väylän liikenne-ennusteen perusteella ajoradan reunasta mitattuna silloin, kun liikennemäärä ylittää 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asemakaava-alueella tällaisia katuja ovat Rusthollarinkadun länsiosa ja Malleniuksenkadun pohjoisosassa, joiden varten ei sijoiteta asumista tai herkkiä toimintoja. Muilla alueen tonttikaduilla liikenne-ennuste on alle 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolloin ilmanlaatu ei rajoita rakennusten sijoittamista. Länsiväylän liikennemäärä ylittää suunnittelualueen kohdalla ennustetilanteessa 75 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolloin asumisen suositusetäisyys on 150 metriä ja herkkien kohteiden suositusetäisyys 200 metriä. Asemakaavaehdotuksen mukaiset asuinkorttelit sijaitsevat lähimmillään noin 200 metrin etäisyydellä Länsiväylästä, joten molemmat suositusetäisyydet täyttyvät.

Asemakaavaehdotuksen perusratkaisu, jossa korttelien oleskelupihat sekä Matroonanpuisto sijoittuvat alueen keskelle mahdollisimman etäälle kaduista, on ilmanlaadun kannalta suotuisa.

4.7. Nimistö

Alueelle on laadittu nimistösuunnitelma, jonka mukaan kadut, puistot ja aukiot on nimetty kaavakartassa.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alue kaavoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi ja näin mahdollistetaan tiiviimpää rakentamista Finnoon tulevan metroaseman läheisyydessä.

Suunnittelualueella on nykyisin teollisuus-, toimisto- ja varastorakennuksia, jotka tullaan kaavan toteutuessa purkamaan.

Ympäristö muuttuu nykytilastaan merkittävästi tehokkaammin rakennetuksi ja alueen asukasmäärä lisääntyy.

Alueelle syntyy uusi puistoalue, jonka myötä syntyy uutta vihreää rakennettua ympäristöä, jolla turvataan asukkaiden virkistysmahdollisuudet.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos täydentää aiemmin kaavoitettujen Matroonankadun ja Luoteisrinteen kaavahankkeiden yhteydessä suunniteltua katuverkkoa. Uudet tonttikadut palvelevat alueelle suunniteltua maankäyttöä ja niiden suunnitteluratkaisut selkeyttävät liikenneympäristöä. Uudet jalankulku- ja pyörätiet sekä Matroonanpuiston läpi kulkevat ulkoilureitit parantavat jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueella.

Tiivistyvä maankäyttö lisää alueen liikennetuotosta, mutta toisaalta Finnoonsillan pääkatuyhteyden avautuminen on vähentänyt läpiajoliikennettä kaava-alueen läpi. Alueelle laaditun liikenneennusteen (Ramboll 2021) mukaan Rusthollarinkadun liikennemäärä on ennustevuonna 2050 noin 9 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka vastaa Rusthollarinkadun liikennemäärää ennen Finnoonsillan eteläosan valmistumista. Finnoon uuden maankäytön toteutuessa suurin liikennemäärä keskittyy Finnoonsillalle, jolloin Rusthollarinkadun sivusuunnan kapasiteetti on pienempi. Asemakaavamuutoksella Rusthollarinkadun liikenteellistä toimivuutta parannetaan poistamalla nykyinen Luoteisrinteen liittymä, jolloin Finnoonsillan liittymään on mahdollista toteuttaa pidemmät kääntymiskaistat. Toimivuustarkastelun mukaan Finnoonsillan ja Rusthollarinkadun välinen liittymä on ennustetilanteessa hyvin kuormittunut huippuuntien aikana, mutta kaistanpituudet Rusthollarinkadulla ovat riittävät. Liikenteen toimivuuteen vaikuttavat kaava-alueen ulkopuoliset ratkaisut Finnoonsillan valo-ohjatuissa liittymissä sekä Länsiväylän eritasoliittymässä. Kaava-alueen sisäisten tonttikatujen välisten liittymien toimivuus on hyvä.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll 2021), jossa on esitetty katujen, vesihuollon ja muiden teknisten verkostojen suunnitelmaratkaisut. Verkostot on mitoitettu suunnitellun maankäytön mukaisesti ja ne sijoitetaan katualueelle. Alueelle tarvitaan muutama puistomuuntamo sekä korttelimuuntamoita, jotka integroidaan rakennuksiin.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja. Alueen rakentamisen vaikutukset Finnoin alueen linnustoon on huomioitu asemakaavan muutoksessa (törmäysriskit).

Kaavaratkaisun maisemallisia vaikutuksia on arvioitu Korkean rakentamisen maisemavaikutusten arviointi -raportissa (AFRY, 2021). Raportissa todetaan, että Rusthollinrinteen kaava-alue sijoittuu pääosin jo rakennetulle selännealueelle ja vaihettumisvyöhykkeelle eikä rakentaminen vaikuta merkittävästi alueen maisemarakenteeseen.

Korkean rakentamisen laaja-alaiset vaikutukset kohdistuvat maisemakuvaan. Suomenlahdentien, Finnoin Isoniityn ja Finnoin solmun katselusuunnista tarkasteltuna Rusthollinrinne muodostaa maisemassa oman rakennetun kokonaisuutensa, jonka näkymiseen ja vaikutuksiin maisemassa eivät juurikaan vaikuta Finnoin muut suunnitelmat. Rusthollinrinne muodostaa maisemassa kohoavan porttiaiheen Finnoin alueelle saavuttaessa Suomenlahdentien tai Finnoin solmun suunnalta. Rusthollinrinteen kaava-alueen korkean rakentamisen maisemalliset vaikutukset vaihtelevat eri katselusuunnista vähäisestä merkittävään.

Lähimaisemassa kaavan mukaisen rakentamisen vaikutus on merkittävä. Suhteessa nykytilanteeseen kaavan vaikutus maisema- ja kaupunkikuvaan on huomattava, kaava-alue jäsentyy ja muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Alueen nykyinen matala rakennuskanta ja puustoiset alueet poistuvat ja alueen reunoja kehystää hyvin tiivis eri korkeisten kerrostalojen massa. Alueen keskelle syntyy uusi, n.1,4 ha laajuinen puisto. Puistosta kehittyy vihreä miljöö erilaisten puu-, pensas- ja nurmi-istutusten avulla.

Alue on nykytilassaan pääosin rakennettu lukuun ottamatta joitakin pieniä, luonnontilaisia metsiä. Kaavaratkaisu muuttaa alueen luonnetta merkittävästi.

Kaavamääräyksillä ohjataan kestävään hulevesien hallintaan. Alueen vesiolosuhteet muuttuvatkin uuden rakentamisen myötä. Korttelialueilla vettä läpäisemätön pinta saattaa hieman lisääntyä mutta laajan maavaraisen puiston ja hulevesien hallintaa koskevien määräysten avulla hulevesien hallinta alueella paranee nykyisestä. Myös kasvillisuus monipuolistuu puiston, pihojen sekä erilaisten viherkattojen myötä.

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

Kaavan mukainen julkinen puisto tarjoaa alueen asukkaille mahdollisuuden lähivirkistykseen, leikkiin, oleskeluun ja liikuntaan. Lisäksi puistolla on edullinen vaikutus alueen pienilmastoon, sillä se mm. hillitsee tuulisuutta, tarjoaa varjostusta ja tasaa alueen lämpötilavaihteluita. Puisto ja laadukkaat pihat tarjoavat myös visuaalisia elämyksiä.

Puiston suunnittelussa huomioidaan kaavamääräyksen mukaisesti eri käyttäjäryhmät. Sujuvilla ja helposti saavutettavilla kävelyn ja pyöräilyn reiteillä sekä lähiliikuntamahdollisuuksilla tuetaan ihmisten arkiliikuntaa, jolla voidaan katsoa olevan positiivisia terveysvaikutuksia.

Kortteleiden suhteellisen pieniä maantasossa sijaitsevia pihvoja kompensoidaan kortteleiden yhteisillä, toiminnallisilla kattopihoilla. Alueen asukkaiden yhteiset kattopihat sekä pysäköintilaitoksen katon yleiset liikunta- ja leikkimahdollisuudet tukevat myös yhteisöllisyyttä.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskelle aiheuttaa verrattain vähäisiä kunnallistekniikan kustannuksia.

Vastaavasti asuinrakennusoikeuden lisääntyminen 87 000 km²:llä ja muu kaavan rakennusoikeus, yhteensä 114 530 k-m², tuo sopimustuloja Espoon kaupungille.

5.6. Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatiminen. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Asemakaavaan liittyvät suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu alue- ja korttelisuunnitelmat (sisältävät pelastussuunnitelman), lähiympäristösuunnitelma ja energiasuunnitelma sekä Design-käsikirja.

6.2. Rakentamisaikataulu

Rakentaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Vireilletulo

Rusthollinrinteen alueen asemakaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9.-8.10.2019

7.2. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajan, eri hankkeiden (toimitilakortteli/Haah-tela Oy, asuinkorttelit/Bonava Oy) edustajien sekä Arkkitehtitoimisto JKMM Oy:n kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut arkkitehti Pasi Mäkinen, aluearkkitehti Mervi Hokkanen, liikenneinsinööri Salla Mäkelä ja maisemaarkkitehdit Anja Karhula/Jenny Asanti.

Asukasmielipiteet:

Rusthollinrinteen alueen asemakaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 9.9.-8.10.2019

Kaavahankkeesta järjestettiin myös asukastilaisuus 17.9.2019. Osallistujat nostivat esille mm. että:

- työpaikkoja tulisi olla enemmän kuin nyt suunniteltu ja myös monipuolisesti eri alojen työpaikkoja
- vaihtoehdoissa olleista puistoalueesta tiedusteltiin, kuinka laajaa aluetta se on tarkoitettu palvelemaan
- toivottiin myös, että puistoon tulee toiminnallisuutta
- pysäköintilaitosten määrästä kyseltiin, samoin kuin pysäköintirakennusten maanpäällisestä korkeudesta ja niiden tulevista toiminnoista pysäköinnin lisäksi.
- tiedusteltiin myös kaava-alueen saattoreiteistä ja lyhytaikaisesta pysäköinnistä katujen varteen
- pohdittiin myös millaisia energiaratkaisuja kaava-alueelle on suunnitetteilla Aurinkoenergia ja maalämpö nähtiin hyvinä selvitettävänä energiavaihtoehtoina
- lisäksi keskusteltiin rakennusten sijoittumisesta, varjostuksista ja niiden avautumissuunnista eli kuinka valoisia asunnoista on tulossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen vaihtoehdoista (3 kpl) jätettiin kolme mielipidettä. Näiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden perusteella aluesuunnittelua on kehitetty eteenpäin.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.11.–14.12.2021, siitä jätettiin kahdeksan lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtiin mm. seuraavia toimenpiteitä:

- järjestettiin työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 10.3.2022.
- tarkennettiin joitakin määräyspykälää (putket ja johdot sekä aurinkoenergia, sulfidisavimääräys poistettiin)
- päivitettiin uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet kaavaselostukseen
- selvitettiin tarkemmin katusuunnittelu- ja pelastusratkaisuja vastineissa ja selostuksessa

Ajankohta	Käsittelytieto
31.10.2012	Finnoo I: Ksl, lähtökohdat ja tavoitteet
5.11.2012	Finnoo I: Kaupunkisuunnittelupäällikön päätös valmisteluaineiston nähtävillä hyväksymisestä.
3.12.2012 - 7.1.2013	Finnoo I: Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti Finnoo I -valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen on asemakaava-alue jaettu seuraaviin asemakaavoihin: 441500 Finnoon keskus, 442400 Finnoonkallio, 442500 Matroonankatu ja 442700 Finnoonkallio II, 440713 Luoteisrinne, 440714 Rusthollinrinne
4.12.2012	Finnoo I: Tiedotus- ja keskustelutilaisuus
24.9. - 21.12.2012	Kumppaneiden hakeminen metrokeskusalueen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi.
8.5.2013	KSL seminaari, teemat: suunnittelun suuntaviivat ja alueen imagon rakentamisen välineet
15.10.2013	KSL seminaari, teemat: Finnoon eri kaava-alueet, Metrokeskus suunnitelmina
9.10.2018	Kaavamuutoshakemus
9.9.-8.10.2019.	OAS nähtävillä
9.6.2021	KSL, pöydälle
27.10,2021	KSL, nähtävillä
15.11.-14.12.2021	Julkisesti nähtävillä (MRA 27§)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Pasi Mäkinen
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja