



Asianumero 5104/10.02.03/2020

5374/10.02.03/2019

Aluenumero 311108

Rantamäenpolku

Asemakaavan muutos

23. kaupunginosa Matinkylä

Korttelin 23044 tontti 2, katualue

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenumero 311100, hyväksytty 13.3.1972

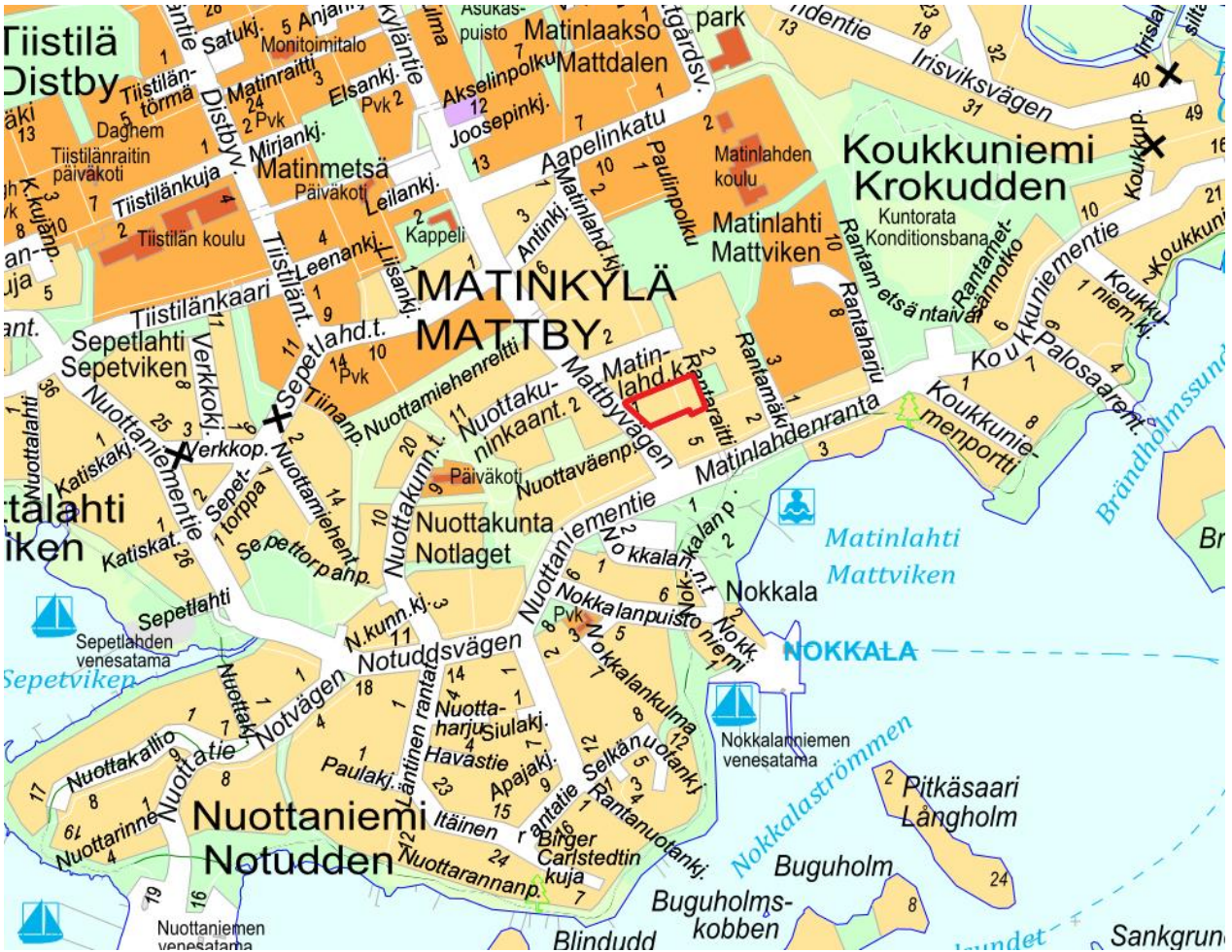
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7381.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän kaupunginosassa, Matinkylän uimarannan läheisyydessä osoitteessa Matinkyläntie 3.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 29.11.2019 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.2.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Anni Malila

Puh. 040 636 5623

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	12
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	12
2.12	Rakennettu ympäristö	13
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	13
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.12.4	Palvelut	16
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	17
2.13	Liikenne	17
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	17
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	20
2.13.4	Joukkoliikenne	21
2.14	Luonnonolosuhteet	22
2.15	Suojelukohteet	22
2.16	Ympäristön häiriötekijät	23
3	Asemakaavan tavoitteet	24
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	24
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	25
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	25
4.1	Yleisperustelut	25
4.2	Mitoitus	25
4.3	Maankäyttö	26
4.3.1	Korttelialueet	26
4.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto	27
4.4	Liikenne	28
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	28
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	28
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	28

4.4.4	Julkinen liikenne	29
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	29
4.6	Luonnonympäristö	29
4.7	Suojelukohteet.....	29
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	30
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	30
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	31
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	31
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	31
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	31
6	Asemakaavan toteutus.....	32
6.1	Rakentamisaikataulu	32
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32
6.4	Sopimukset.....	32
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	33
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	33
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	33
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	35
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	35
7.2	Kaavaehdotus.....	36
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	36
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	39
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	39
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	40
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	41
7.5	Käsittelyvaiheet	41

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Rantamäenpolku, 311108

Korttelisuunnitelma, Tengbom Oy 8.9.2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 23044 tontti 2 sekä katuaukio. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialue, jolle on merkitty myymälärakennuksen lisäksi moottoriajoneuvojen polttoainejakeluasema.

Alue on toteutunut osin kaavanmukaisena. Kiinteistöllä sijaitsee nykyisin vuonna 1989 rakennettu yksikerroksinen liikerakennus, sekä avonainen autokatos. Punatiilinen liikerakennus sijaitsee tontin itäreunassa ja rakennuksen seinä rajautuu tontin ja Rantaraitti-nimiseen jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun kuuluvan aukion rajaan. Autokatos sijaitsee keskellä tonttia.

Tällä hetkellä tontti on pääosin pysäköintikäytössä ja tontille on merkitty rasitteena pohjois- ja eteläpuolisten tonttien autopaikat. Asemakaavan mukainen moottoriajoneuvojen polttoainejakeluasema ei ole koskaan toteutunut.

Tontin etelä- ja pohjoisreunoilla on istutettuja nurmialueita ja puustoa. Tontin eteläistä reunaa rajaa jalankulun ja pyöräilyn raitti, Rantamäenpolku. Tontti rajautuu idässä katuaukioon, joka on osa suunnittelualuetta. Aukiolla kasvaa liikerakennuksen seinustan vieressä puurivi. Katuaukio on pääosin toteutunut puutarha-arkkitehti Leena Lisakkilan suunnitelmien mukaisesti.

Suunnittelualue sijaitsee Matinlahden rivitaloalueen keskellä, lähellä Matinkylän uimarantaa. Matinlahden rivitaloalue on osa Rakennuskunta Hakan Matinkylän 1970-luvun aluerakentamishanketta, joka muista hankealueista poiketen toteutettiin rivitalokortteleina. Matinlahden rakenne noudattaa aluerakentamissuunnitelman tavoitteita, jossa rakennukset on sijoitettu suorakulmaiseen koordinaatistoon ja autoliikenne ja jalankulku on erotettu toisistaan. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentunut 1970- ja 1980-luvuilla.

Tontille on tällä hetkellä kaksi ajoyhteyttä Matinkyläntieltä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 23044 tontti 2 sekä sen itäpuolella sijaitseva aukio, joka on osa Rantaraitti-nimistä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. Asemakaavamuuoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialue (ALP) asuinpienalojen (AP) sekä autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi. Tontin rakennusoikeus kasvaa 290 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on osassa rakennuksista yksi ja osassa kaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4688 m². Asuinrakentamisen määrä kaavamuutoksella kasvaa noin 940 k-m². Liikerakennusten rakennusoikeutta poistuu noin 530 k-m² ja polttoaineen jakeluaseman rakennusoikeutta poistuu noin 120 k-m², yhteensä noin 650 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 290 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut alueen maanomistajalta.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä 22.2.–23.3.2021. Kaavamuutos kuulutettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 17.2.2021.

Alueen maankäyttöä on suunniteltu yhteistyössä asemakaavan muutoksen hakijan sekä hakijan suunnittelukonsulttien (Tengbom Oy) kanssa, Espoon kaupungin asiantuntijoiden ohjaamana.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen tukee omalla pienellä panoksellaan hyvin yhteyksiin perustuvan aluerakenteen kehittymistä ja alueen elinvoimaa ja vahvuuksia.

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-
maakuntakaava.



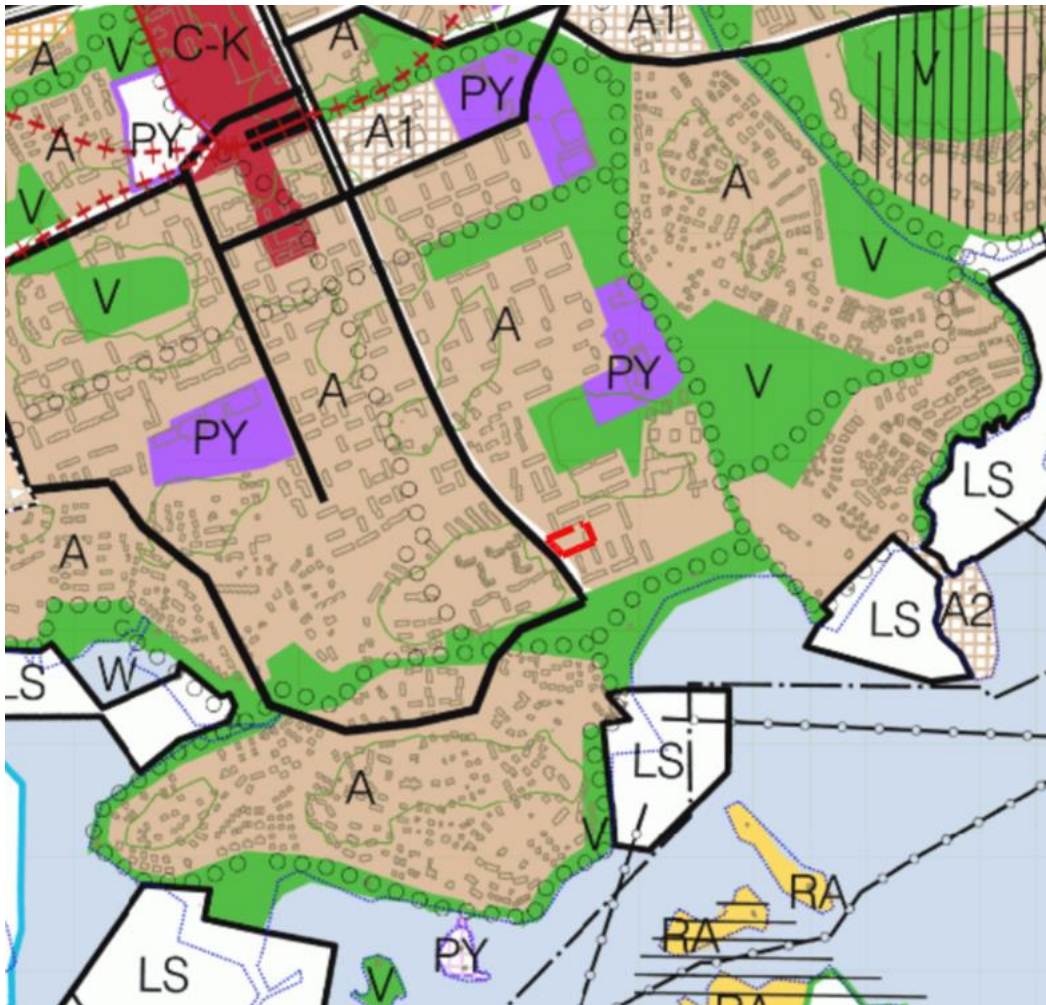
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Uusimaa 2050-kaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukko liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

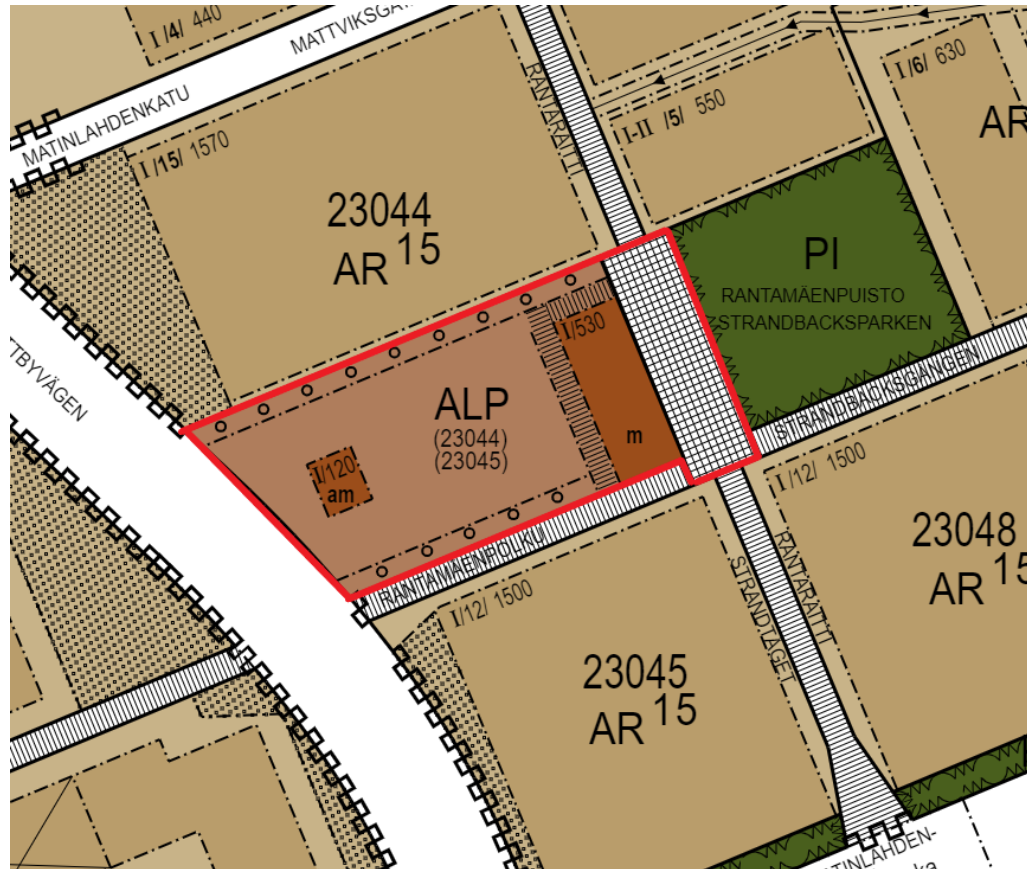
Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Yleiskaavassa kaava-alue sijoittuu nykyisellään säilyvälle asuntoalueelle (A). Suunnittelualan länsipuolella kulkee alueellinen kokoojkatu, Matinkyläntie.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 311100 Matinkylä-asekaava (lainvoimainen 13.03.1972). Korttelin 23044 tontti 2 on siinä osoitettu liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi (ALP). Sulkumerkkien sisällä olevat numerot 23044 ja 23045 ilmoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille ALP-korttelialue on varattu.

Tontille on osoitettu myymälän tai liikkeen rakennusala (m), jonka rakennusoikeus on 530 k-m², sekä moottoriajoneuvojen polttoaineen jakeluaseman rakennusala (am), jonka rakennusoikeus on 120 k-m². Suurin sallittu kerroskorkeus on molemmissa rakennusaloissa I. Liikerakennus sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa ja sitä ympäröi yleiselle jalankululle varattu korttelin osa. Tontin pohjois- ja eteläreunaan on merkitty lehtipuilla istutettavat korttelinosat. Tontin itäpuolella on katuaukio. Katuaukio jatkuu

pohjoiseteläsuunnassa Rantaraitti-nimisenä yleiselle jalankululle varattuna katualueena. Idässä aukio rajautuu Rantamäenpuistoon.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako 27.6.1972.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

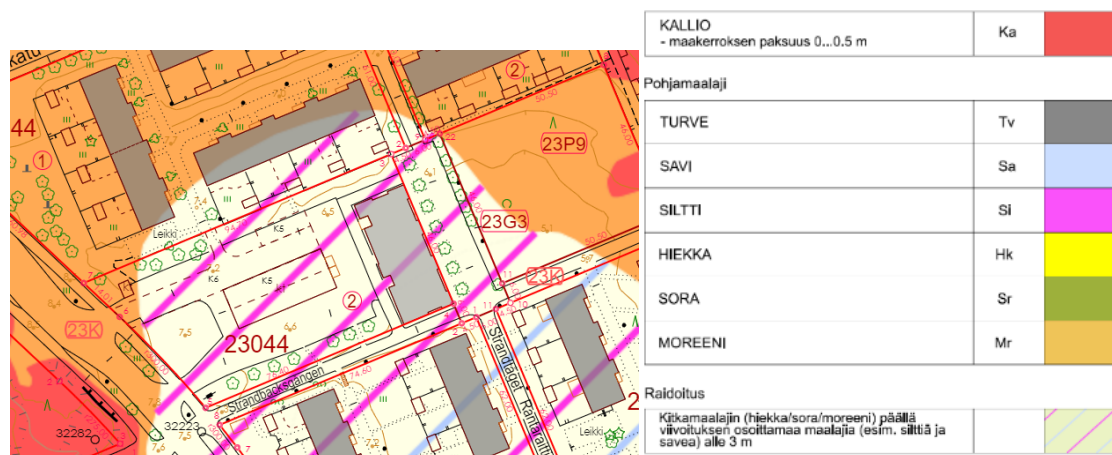
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Korttelin 23044 tontti 2 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Kaavamuuotosalueen maaperä koostuu lähes kokonaisuudessaan kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä olevasta siltistä, jota on alle kolme metriä. Alueen aivan länsikulmassa on moreenia.



Rakennettavuusluokitukseltaan suunnittelualue on kokonaan normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka nro 2).

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Matinkylän ja Olarin alueelle on laadittu kehittämissisio, Matinkylä-Olari, Visio 2040 (A-konsultit arkkitehtitoimisto, 1.12.2014), jossa tavoitteeksi on asetettu muun muassa tehokkaan, monitoimintoisen, jalankulkupainotteisen ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan keskustan muodostaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen, palvelurakenteen vahvistaminen ja monipuolistaminen ja Matinkylän ja Olarin liittäminen saumattomammin yhteen.

Suunnittelualue on visioon sisältyvässä rakennemallissa esitetty pääkäyttötarkoitukseltaan tiivistämisvyöhykkeellä olevana väljän asumisen alueena, jossa tavoitteena on muun muassa asuntotypologian monipuolistaminen ja tärkeiden puistoalueiden vaaliminen ja kehittäminen.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella, lähellä Matinlahden uimarantaa, osoitteessa Matinkyläntie 3. Suunnittelualue koostuu korttelin 23044 tontista 2 sekä sen itäpuolella sijaitsevasta katuaukiosta. Kaavamuutosaluetta rajaa idässä Rantamäenpuisto, etelässä Rantamäenpolku-niminen jalankululle varattu katualue sekä länsipuolella alueellinen kokoojakatu, Matinkyläntie. Alueen ympäristö on pääosin 1970–1980-luvuilla rakennettua rivitaloaluetta.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alueella sijaitsee yksikerroksinen punatiilinen liikerakennus tontin ja katuaukion rajalla. Suurin osa suunnittelualueesta on pysäköintikäytössä. Tontilla sijaitsee omien autopaikkojen lisäksi rasiitteena pohjois- ja eteläpuolisten naapurikiinteistöjen autopaikat.

Espoon kaupunginmuseo kirjoitti OAS-vaiheessa antamassaan lausunnossa alueesta: ”Matinlahden rivitaloalue on osa Rakennuskunta Hakan Matinkylän 1970-luvun aluerakentamishanketta, joka muista hankealueista poiketen toteutettiin rivitalokortteleina. Matinlahden rakenne noudattaa aluerakentamissuunnitelman tavoitteita, jossa rakennukset on sijoitettu suorakulmaiseen koordinaatistoon ja autoliikenne ja jalankulku on erotettu toisistaan. Rakennusten suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Markus Tavio ja myöhemmässä vaiheessa Arkkitehdit Tavio & Co. Rakennukset valmistuivat vuosien 1972–1980 aikana. Punatiilestä puhtaaksimuuratut, tasakattoiset yksi- tai kaksikerroksiset rakennukset poikkeavat jonkin verran toisistaan, mutta niiden kaupunkikuvallinen ilme on hyvin yhtenäinen.”



Kuva: Rakennusten rakennusvuosi. Keltaisella pohjalla olevat rakennettu 1970-luvulla, ruskeat 1980-luvulla ja punaiset 2000-luvulla.

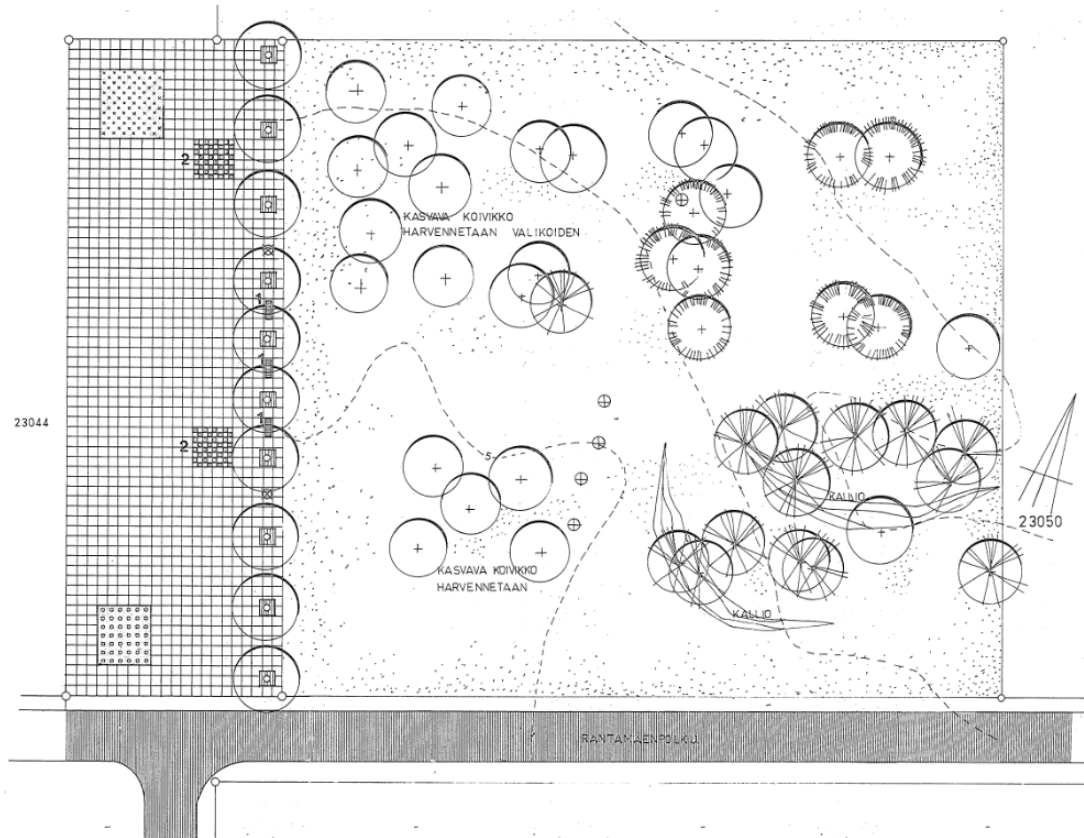
Matinkyläntien itäpuoli on Matinkylän keskustan kanssa samaan koordinaatistoon sijoitettu, yksikerroksisten, punatiilisten rivitalojen eheä kokonaisuus. Kaavoituksellinen ajatus lähiöstä rivitalomuodossa välittyy yleisilmeestä, ja suunnittelualue sekä sen lähiympäristö ovat selkeästi rajautuva kokonaisuus. Aluetta halkovat jalankulun ja pyöräilyn reitit ja pienet aukiot. Kortteleiden rakenteet toistavat samaa linjakasta, melko vaatimatonta ajalleen tyypillistä toteutusta.

Lähialueen kaikki rakennukset ovat samalta aikakaudelta ja muutokset alueella ovat vähäisiä tai olemattomia. Matinlahden rivitaloalueen itäiselle puolelle on toteutettu 2000-luvulla uudisrakentamista.

Kaava-alue rajautuu idässä koivuvaltaiseen Rantamäenpuistoon. Suunnittelualueen itäosaan kuuluu aukio, joka on osa Rantaraitti-nimistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä, joka on osa Matinkylän kaupunkirakenteessa kulkevaa keskeistä virkistysyhteyttä. Se yhdistää Matinkylän metroaseman Matinniitynpuiston ja Matinkylän asukaspuiston kautta Matinlahdenrantaan ja edelleen Espoon rantaraittiin, joka on laaja seudullinen merenrannassa kulkeva virkistysyhteys.

Kaava-alueella oleva Rantaraittiin kuuluva aukio ja siihen idässä rajautuva Rantamäenpuisto ovat puutarha-arkkitehti Leena Lisakkilan suunnittelemat. Aukio on pääosin

toteutunut ja säilynyt vuonna 1981 päivätyn, kaupunkitekniikan keskuksen arkistoon arkistoidun suunnitelman mukaisesti.



Kuva: Leena Iisakkilan alkuperäinen suunnitelma Rantaraitti-aukiolle sekä Rantamäenpuistolle.

Aukio on kivetty suurin betonilaatoin ja kiveykseen sijoitetut kaksi shakkiruudukkoa ovat toteutuneet suunnitelman mukaisesti. Puistoshakki on esitetty toisaalla Matinkylässä myös esimerkiksi Kala-Matin raitin puiston vanhoissa suunnitelmissa, mutta siellä ruudukkoa ei nykytilanteessa ole. Osa aukion ja puiston reunavyöhykkeelle sijoitetuista rauduskoivuista kasvaa alueella edelleen, mutta kaupungin arboristin arvon mukaan vain osalle koivurivin jäljellä olevista puista odotettavissa oleva elinikä ylittää kymmeneen vuosiin. Suunnitelmassa aukion lounais- ja luoteisnurkille on esitetty nelikulmaiset ruusuangervoilla ja syysshortensioilla istutettavaksi esitetyt alueet. Suunnitelmasta poiketen nämä alueet on korvattu seitsemän pilvikirsikan puurivillä. Arboristi on arvioinut kirsikoiden kunnan kohtalaiseksi tai heikoksi. Kirsikoiden alla on suunnitelman hengen mukaisia nelikulmaisia matalia pensasryhmiä. Kaava-alueen kohdalla on alkujaan todennäköisesti varauduttu myymälärakennuksen sijoittumiseen Rantaraitin aukion kohdalle ja rakennuksen toteuduttua muuhun käyttöön, ei kivettyä edusaukiota ole tarvittu julkisivun edustalla.

Kohtalaisessa tai heikossa kunnossa olevien puiden muutostensietokyky ei ole yhtä hyvä kuin elinvoimaisten yksilöiden. Puut saattavat selvitä purkamis- ja rakentamisajaksista muutoksista, mutta todennäköisesti puut olisi järkevää uusia.

Rantamäenpuistoa hoidetaan lähimetsänä, jossa sekapuuston joukossa kasvaa muutamia vanhoja maisemamäntyjä.

Leena lisakkila laati yleisten alueiden ohella suunnitelmia myös alueen pihamaille. Muun muassa Rantamäenpuiston eteläpuolelle sijoittuvan As. Oy Rantamäen vuodelle 1978 päivätty istutussuunnitelma on lisakkilan toimiston laatima. Sekä yleisten, että yksityisten alueiden suunnitelmissa on hyödynnetty alueella olemassa ollutta puustoa. Näiden lisäksi on istutettu muun muassa täydentäviä koivurivistöjä ja kukkivia puita ja pensaita.

Vaikka asuntokohtaiset pihat on pääosin aidattu korkein lauta-aidoin, on yleiselle jalkakululle ja pyöräilylle varattujen raittien kaupunkikuvallinen ilme toteutettu vehreänä ja viihtyisänä siten, että rakennusten, asuntokohtaisten pihojen ja yleisten alueiden välille on jätetty istutettuja vyöhykkeitä. Vehreää vaikutelmaa esimerkiksi As Oy Rantamäen kohdalla lisää asuntokohtaisten pihojen porteille johtavien polkujen toteuttaminen raittiin nähden diagonaalisina, jolloin portit jäävät raitilta katsoen pensastustusten suojiin. Osa olevasta rakennuskannasta liittyy raitteihin yksinkertaisen eleettömän nurmipinnoin, joita rytmittävät koivut tai kukkivat puut, kuten pihlajat tai omenapuut. Rakennusten väliset yhteispihat avautuvat yleisille raiteille ja paikoin muodostuu pitkiä näkymiä matalien rakennusten välitse.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asukkaita. Alueella sijaitsevassa liikerakennuksessa on catering-toimintaa. Kaavam muutoksen myötä palvelut poistuisivat tontilta ja tilalle tulisi asumista.

Lähimmät palvelukeskittymät ja työpaikat sijaitsevat läheisiä päiväkoteja ja kouluja lukuun ottamatta kauppakeskus Iso-Omenassa, noin 1,4 kilometrin päässä.

2.12.4 Palvelut

Matinkylän suurimpaan liike- ja palvelukeskittymään, kauppakeskus Isoon Omenaan, on matkaa noin 1,4 kilometriä. Kauppakeskuksesta kaupallisten palveluiden lisäksi löytyy myös kirjasto ja Matinkylän alueen terveystalot.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee useampia päiväkoteja, alle 600 metrin säteeltä löytyy neljä joko kunnallista tai yksityistä päiväkotia.

Lähin koulu on Matinkylän koulu, joka sijaitsee 800 metrin päässä. Tiistilän kouluun on matkaa noin yksi kilometri.

Lähimmät ulkoilumahdollisuudet löytyvät Matinkylän uimarannalta alle 300 metrin päästä. Matinkylän urheilupuisto, jäähalli sekä lähin kuntosali sijaitsevat alle

kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähimmät yleiset leikkipaikat sijaitsevat noin 300 metrin ja 500 metrin etäisyydellä alueesta.

Kauppakeskus Ison Omenan hypermarkettien lisäksi pienemmät ruokakaupat löytyvät 550 metrin ja 700 metrin päästä.

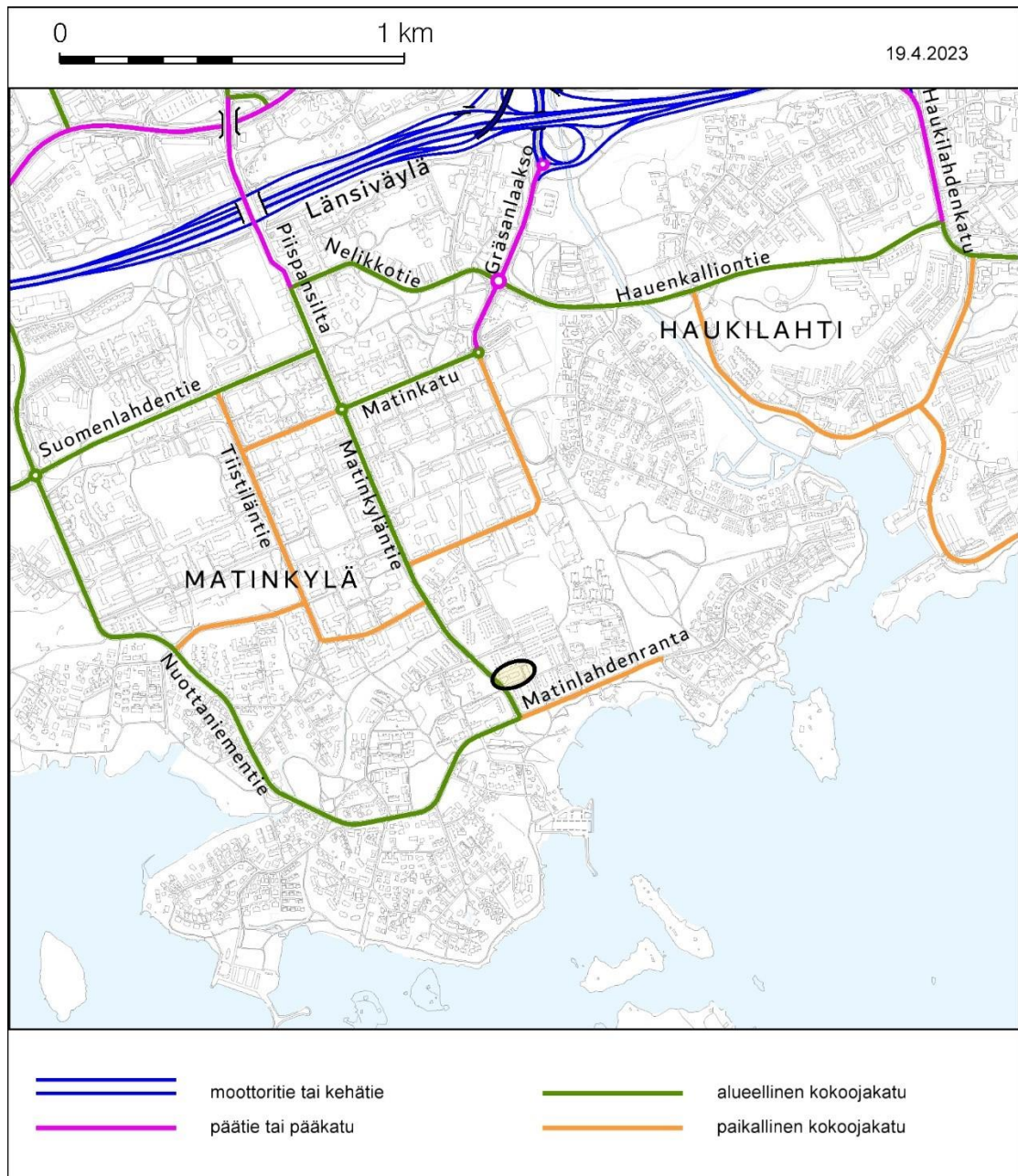
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Suurin osa johdoista ja kaapeleista kulkee kaava-alueen eteläpuolella jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun alla, sekä kaava-alueeseen kuuluvan aukion alla.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Alue sijaitsee Matinkyläntien varressa. Matinkyläntie on alueellinen kokoojaku, joka välittää liikennettä Nuottaniementieltä sekä Matinkylän eteläosan tonttikaduilta muuhun liikenneverkkoon. Matinkyläntien jatkeena pohjoisessa toimii Piispansilta-pääkatu, jolta on yhteys Länsiväylälle lännen suuntaan Piispansolmun eritasoliittymän kautta. Toinen yhteys kulkee Matinkadun ja Matinsolmun eritasoliittymän kautta.



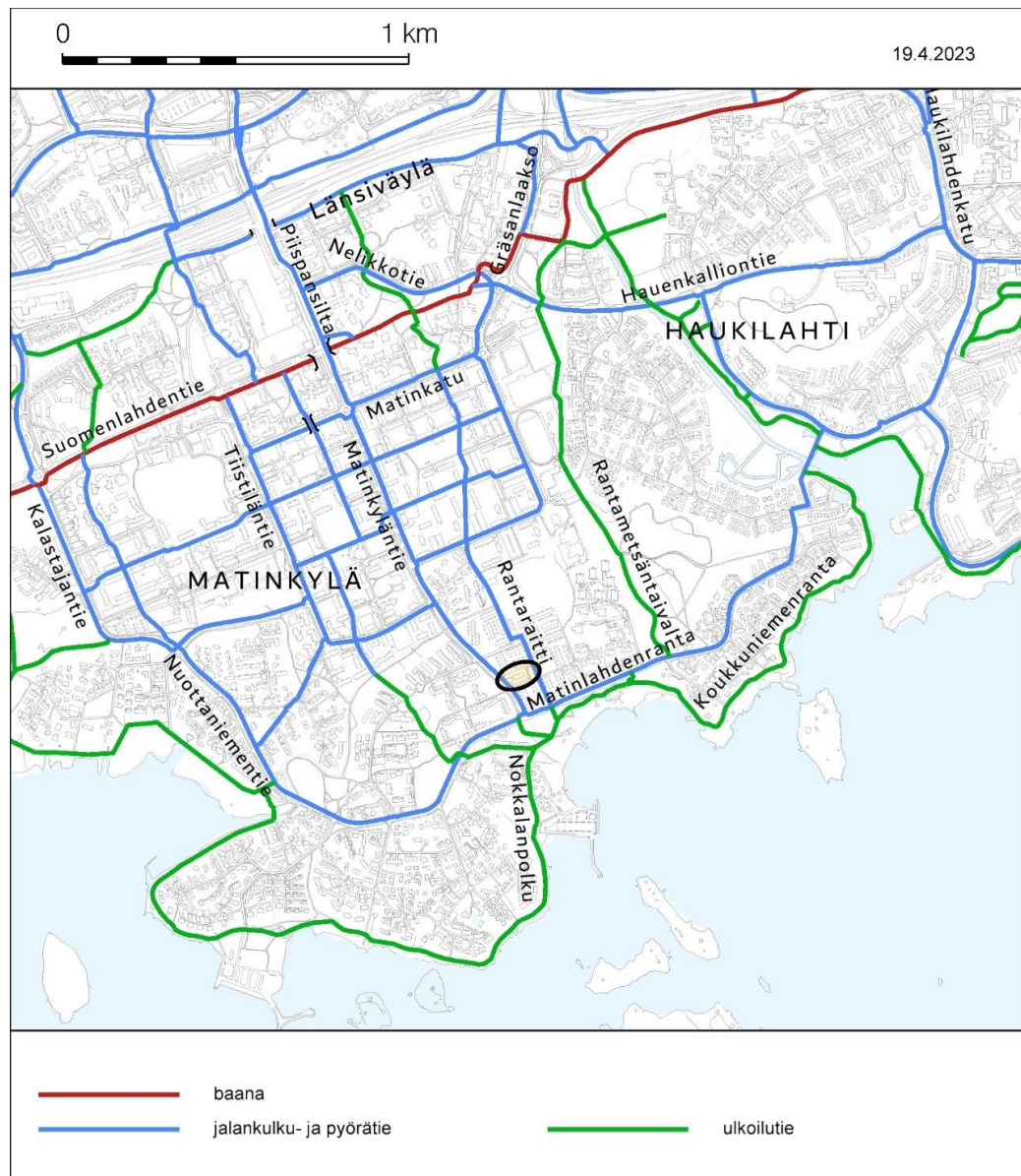
Kuva: Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

Matinkyläntien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) syksyllä 2021 oli noin 4 700 ajoneuvoa vuorokaudessa suunnittelualueen kohdalla. Liikennemäärä oli koronapandemian takia noin kymmenen prosenttia normaalitilannetta pienempi: aiempina vuosina liikennemäärä on ollut noin 5 200 ajon./vrk.

Matinkyläntie on toteutettu 1+1-kaistaisena ja sen nopeusrajoitus on nykytilanteessa 40 km/h. Kadulle ei ole nykytilanteessa sallittu tonttiliittymiä lukuun ottamatta kaavamuutoksen kohteena olevaa ALP-korttelia, jolle on nykytilanteessa toteutettu kaksi liittymää suoraan Matinkyläntieltä.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Matinkyläntien kanssa risteää lukuisia itä-länsisuuntaisia jalankulku- ja pyöräilyreittejä, joista Suomenlahdentien varressa ja Matinniityn puistoalueella kulkeva reitti on tavoitteellinen pyöräilyn laatureitti Länsibaana. Suunnittelualueeseen kuuluu sen itä-osassa aukio, jonka läpi kulkee korttelien välinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys Rantaraitti, joka ei kuitenkaan ole osa meren rannassa kulkevaa rantaraittia. Sille on kuitenkin yhteys suunnittelualueen eteläpuolella Matinalahdenranta-kadun alittavan alikulun kautta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Rantamäenpolkuun, joka on Matinkyläntien ja Rantaraitin yhdistävä jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

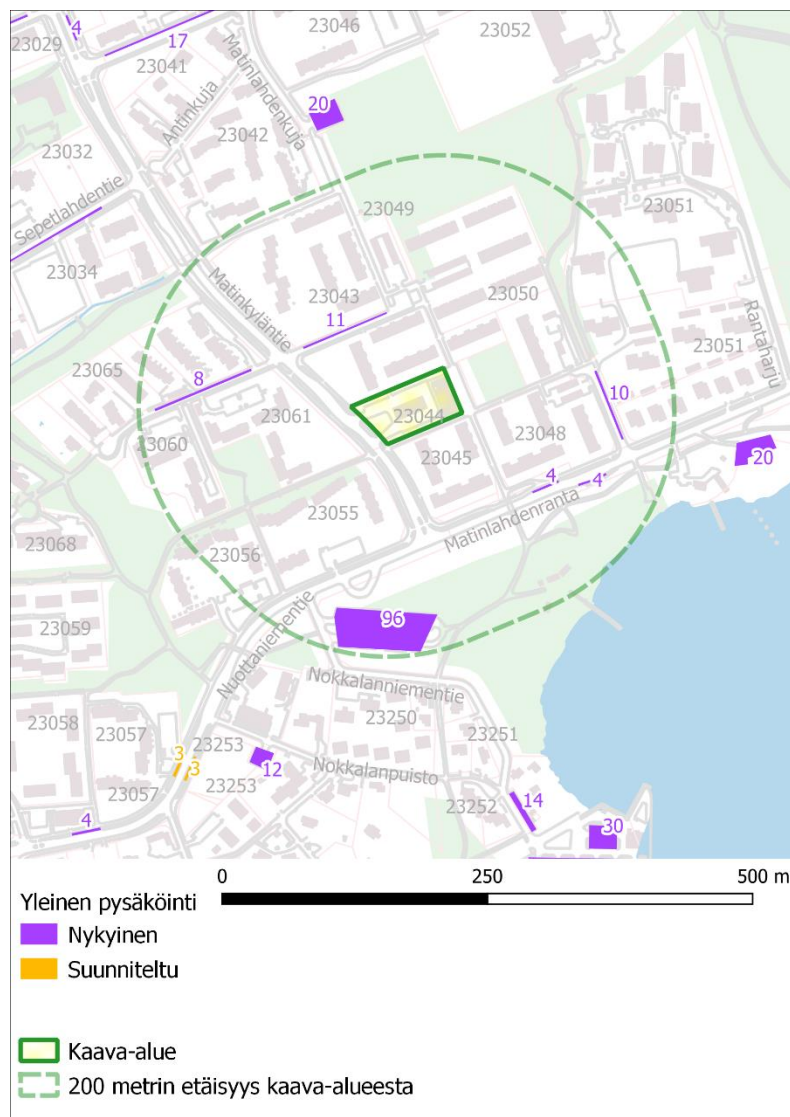


Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

ALP-korttelin länsiosa on toteutunut pysäköintialueena, jonka keskellä on autokatos. Pysäköintialueelle on sijoitettu liiketilan autopaikat sekä 36 autopaikkaa rasitepaikkoina kortteille 23044 ja 23045. Pysäköintialueelle on kaksi liittymää Matinkyläntieltä. Pohjoisemman liittymän yhteydessä on jätekatos, joka palvelee korttelia 23045.

Kaavamuutosalueella ei ole yleistä pysäköintiä. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat suunnittelualan pohjoispuolella Matinhedenkadulla ja Nuottakuninkaan tiellä ajoratapysäköintinä. Lisäksi suunnittelualan eteläpuolelle Matinkylän uimarannan yhteyteen virkistysalueelle on toteutettu useita pysäköintialueita yleiseen käyttöön. Ne huomioituna alueella on runsaasti yleistä pysäköintiä.

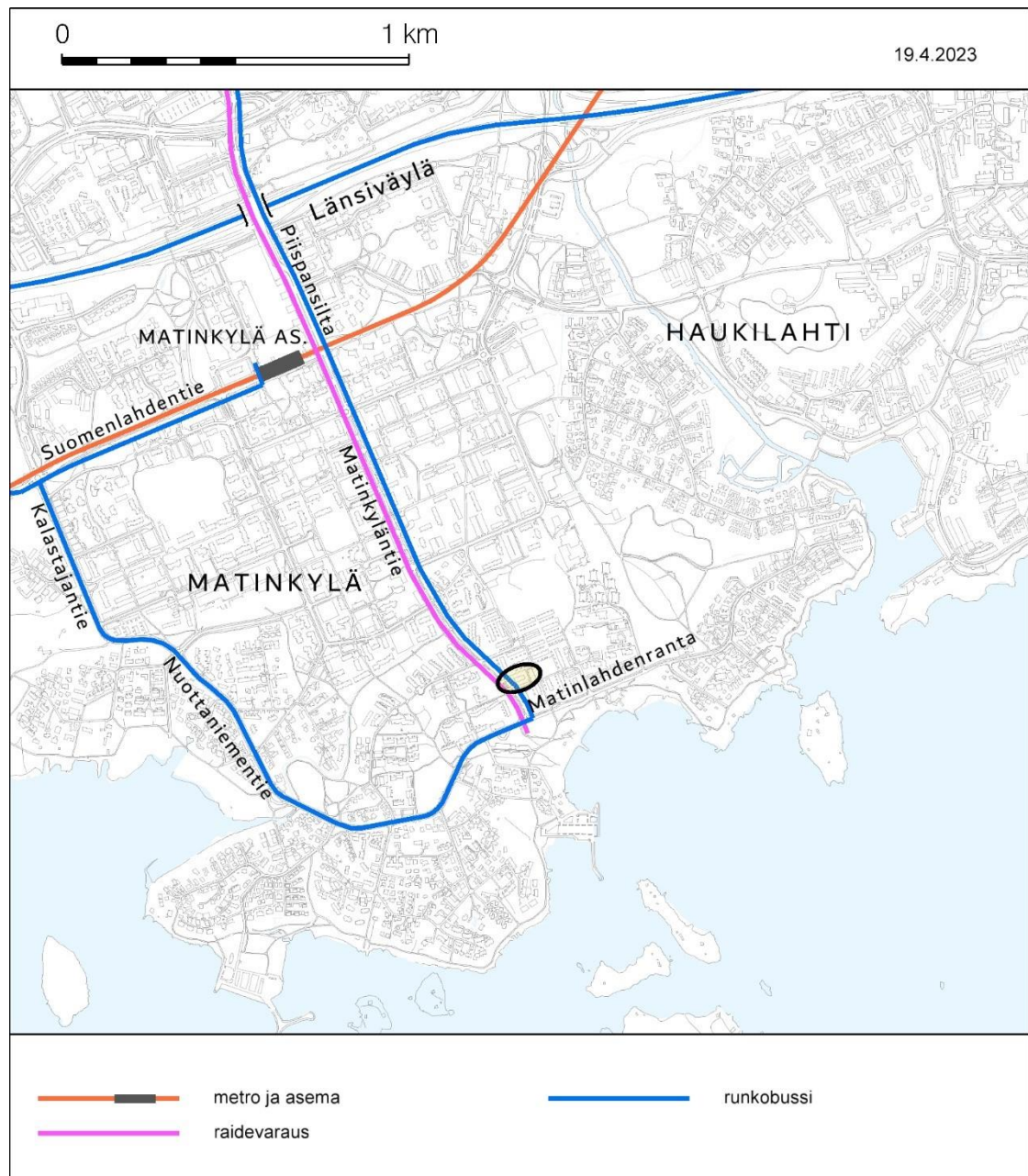


Kuva: Yleinen pysäköinti suunnittelualan ympäristössä.

2.13.4 Joukkoliikenne

Tiistilä–Matinkylä–Olari–Espoon keskus–Jorvi ja 531B Tiistilä–Matinkylä–Olari. Lisäksi pysäkeillä liikennöi lähilinja 138 Matinkylä–Nuottaniemi–Matinkallio.

Matinkyläntiellä kulkee uusi runkolinja 520, joka on aloittanut liikennöinnin syksyllä 2023. Se kulkee reittiä Matinkylä–Suurpelto–Leppävaara–Martinlaakso. Matinkyläntielle on myös suunniteltu pikaraitiotieyhteyttä Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara, joka on esitetty MAL 2019-suunnitelmasta. Raitiotien toteutuksesta ei ole kuitenkaan päätöksiä. Raitiotien päätepysäkki voisi sijaita joko Matinkylän rannassa kaavamuuosalueen eteläpuolella tai alueen pohjoispuolella Aapelinkadun liittymän läheisyydessä.



Kuva: Suunnittelualan sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on nykyisellään pääosin rakennettua kortteli- ja katualuetta ja alueella on runsaasti hulevesiä läpäisemätöntä asfalttipintaa. Osa nykyisestä paikoitusalueesta on kivituhkapintaista. Kaava-alueen kasvillisuus koostuu kapeahkoista nurmikais-toista sekä istutetuista yksittäispuista ja puuriveistä, jotka ovat kunnoltaan vaihtelevia. Pohjoislaidalla kasvaa yksittäisiä koivuja ja etelälaidalla lehmuksia. Kaava-alueen kohdalla lännessä katupuuna on kaksi noin kymmenvuotiasta lehmusta. Idässä auki-olla kasvaa laattakiveyksen rajaamalla pensasalueilla rivi pilvikirsikoita. Paikoitellen myös muualle on sijoitettu pääosin yksilajisia pensasryhmiä.

Istutetun kasvillisuuden lajivalikoima on niukka ja varsinaista luonnonympäristöä ei ole. Kaava-alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelulla suojeltuja tai erityisesti suojeltavia luontoarvoja. Idässä kaava-alue rajautuu koivuvaltaiseen Rantamäenpuiston lähimetsään, jota kaupunki hoitaa lähimetsänä.

Alueen maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat noin +6 mmpy ja +7,5 mmpy välillä. Kaava-alue kuuluu Gräsanojan valuma-alueeseen. Merenranta on lähimmillään noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

2.15 Suojelukohteet

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelukohteita, muinaisjäänöksiä tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviksi inventoituja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Matinkylän kaupunkirakenteellisia ja ympäristöhistoriallisia arvoja on selvitetty lähi-vuosina sekä kaupungin tilaamana työnä (*Matinkylän keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämisperiaatteet. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, 2019*) että Aalto yliopiston tutkimushankkeissa (*Tuntematon lähiömaisema – Leena Iisakkilan Matinmetsä. Taipale Aada ja Hautamäki Ranja, Aalto yliopisto, 2022*). Matinalahden alue ei ole sisällynyt näiden selvitysten aluerajauksiin, mutta alueella on nähtävissä samoja suunnitteluperiaatteita ja samankaltaista säilyneisyyttä, sekä samoja kaupunkirakenteellisia piirteitä kuin esimerkiksi Matinmetsän kerrostaloalueella ja muilla saman aikakauden asuinalueilla.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentunut 1970- ja 1980-luvuilla. Alueen perusjäsentelyssä pyrittiin jalankulkijoille turvalliseen ja viihtyisään ympäristöön erottamalla jalankulku ja autoliikenne toisistaan. Sekä korttelien sisällä että korttelien välillä jalankulku on ajoneuvoliikenteeltä vapaata. Alueen miljöössä näkyy puutarha-arkkitehti Leena Iisakkilan vaikutus. Iisakkila laati Matinalahden alueella sekä pihasuunnitelmia että yleisten alueiden ympäristösuunnitelmia. Esimerkiksi Rantaraitin aukio suunnittelualueella on pääosin toteutettu Iisakkilan vuodelle 1981 päivätyn suunnitelman mukaan.

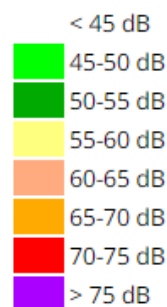
Matinlahden rivitaloalue on eheä ja hyvin säilynyt kokonaisuus ja alueeseen liittyy sekä kaupunkikuvallisia, ympäristö- ja rakennushistoriallisia että rakennustaiteellisia arvoja.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella uusimman melutasomallinnuksen (2022) mukaan päiväajan melutaso aivan alueen länsipäässä, lähimpänä Matinkyläntietä on 60–65 desibeliä. Alueen länsireunasta itään päin edetessä melutaso vähenee. Noin kaavamuutosalueen puolessavälissä melutaso on noin 45–50 desibeliä. Puolestavälisestä alueen itäreunaan melun taso on alle 45 desibeliä. Yöajan desibelimäärät ovat pienemmät. Öisin alueen länsireunassa melutaso on noin 50–55 desibeliä. Alueen keskiosasta itään päin melun taso on alle 40 desibeliä. Meluselvitystä ei erikseen tarvita kaavamuutoksen yhteydessä, koska asuinrakennukset sekä leikki- ja oleskelutilat sijoittuvat niin, että melutaso pysyy päivällä ulkona alle 55 desibelin.



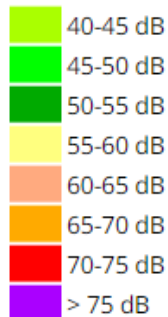
Päivämelu (klo 7-22)



Kuva: Päiväajan melutaso suunnittelualueella (Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022).


Yömelu (klo 22-7)

< 40 dB



Kuva: Yöajan melutaso suunnittelualueella (Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022).

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Aloite asemakaavan muutokselle on tullut maanomistajalta. Kaupungin tavoitteena on MAL-sopimuksen mukaisesti ohjata kasvu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Tavoitteena on tukea täydennysrakentamista ja alueen tehokkaampaa käyttöä.

Kaupungin tavoitteena on toteuttaa alueen kaavoitus niin, että tuleva rakentaminen voidaan mahdollisimman hyvin sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Mahdollisuuksien mukaan ympäristöä voidaan säilyttää nykyisellään, esimerkiksi kaava-alueeseen kuuluvan aukion osalta.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Korttelin 23044 tontin 2 maanomistaja on hakenut kaavoitusta tavoitteenaan purkaa nykyinen liikerakennus ja saada alueelle mahdollisimman paljon asuntorakennusoi-keutta, kuitenkin säilyttäen alueella nykyisin sijaitsevat naapurikiinteistöjen rasiteauto-paikat.

Maanomistajalla on nykyään alueella sijaitsevassa liikerakennuksessa catering-yritys. Maanomistaja on yrittänyt vuokrata muita rakennuksessa olevia tiloja, mutta kysyntä on ollut vähäistä ja rakennus on ollut vajaakäytöllä. Rakennus on huonokuntoinen ja sen perustukset ovat painuneet. Liikerakennus tulisi tarvitsemaan lähivuosina saneeraustoimenpiteitä, mikä ei ole maanomistajalle taloudellisesti kannattavaa, joten maanomistaja etsii kaavoituksen kautta toista ratkaisua kiinteistön tehokkaampaa käyttöä varten.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamuutosalue kaavoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä autopaik-kojen korttelialueeksi (LPA). Alueen itäisessä osassa ajantasa-asemakaavassa oleva aukio säilytetään kaavamuutoksessa ja aukiolla kasvava puurivi lisätään kaavaan ny-kytilanteen ja alueen yleisten alueiden perinteisen suunnitteluratkaisun mukaisesti.

Suunnittelualueella sijaitsee myös naapurikiinteistöjen rasiteautopaikat, jotka tullaan sijoittamaan pysäköintiin varatulle korttelinosalle (LPA).

Asuntojen lukumäärää tullaan rajoittamaan yhteensä enintään viiteen asuntoon. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) pohjoisreunalla sallitaan rakentaminen yhteen kerrokseen pohjoisnaapureiden pihojen valoisuuden ja yksityisyyden säilyttämiseksi, kun taas eteläreunalla edellytetään rakentaminen kahteen kerrokseen.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 4688 m².

Kokonaiskerrosala on 940 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,2$. AP-alueen tehokkuus on $e = 0,44$. Etelä- ja pohjoisnaapu-reilla tonttien tehokkuudet ovat voimassa olevassa asemakaavassa $e = 0,23$ ja $e = 0,27$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 290 k-m^2 .

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 18 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m^2).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 12 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m^2).

Kaava-alueella asuntojen lukumäärä rajoitetaan kaavassa yhteensä viiteen asuntoon. Yhden asunnon kooksi tulisi noin $170\text{--}200 \text{ k-m}^2$. Pohjoisnaapurissa on toteutunut 11 asuntoa, jotka ovat kooltaan noin $109\text{--}129$ neliötä, yksi huoneisto on 258 neliön kokoinen. Etelänaapurissa on toteutunut 12 asuntoa, jotka ovat noin $95\text{--}119$ neliön kokoisia. Koko ympäröivän asuinalueen tonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,15\text{--}0,37$.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Ehdotuksessa korttelin 23044 tontti 2 kaavoitetaan itäpuoleltaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja länsipuoleltaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavamuutoksella sallitaan kortteleiden 23044 ja 23045 autopaikkojen sijoittaminen LPA-alueelle.

Korttelisuunnitelmaa laadittaessa rakennusten sijoittelulla ja muilla tilavarauksilla on haettu ratkaisua, jolla uusi rakentaminen saataisiin sovittumaan alueen miljööseen ja ympäristöön olosuhteisiin nähden mahdollisimman luontevasti. Puustoa on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon korttelialueilla ja yleisillä alueilla.

Olevien ja uusien puiden kasvuedellytysten ja pitkän elinkaaren varmistamiseksi puille on varattu riittävästi kasvutilaa suhteessa sekä maanalaiseen infrastruktuuriin että uusien rakennusten julkisivuihin. Rantaraitin aukiolla kasvavat nykyiset kirsikka-puut ovat suositusetsyyksiä lähempänä olevia putki- ja johtolinjoja kaivantoineen ja esimerkiksi kaukolämmön läheisyys on osaltaan saattanut vaikuttaa nykyisten puuyksilöiden kehoon kuntoon. Riittävien tilavarausten saavuttamiseksi rakennukset on sijoitettu korttelissa hiukan nykyistä liikerakennusta lännemmäksi.

Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asuinkorttelialueen pohjois- ja eteläreunoilla on rakennusalat, joiden välistä järjestetään kulku asuntoihin. Pohjoisreunalla tulee rakentaa yhteen kerrokseen, enintään kaksi asuntoa ja enintään 340 k-m^2 . Eteläreunalla tulee rakentaa kahteen kerrokseen, enintään kolme asuntoa ja enintään 600 k-m^2 . Koko alueella asuntojen lukumäärä rajoitetaan yhteensä viiteen asuntoon.

Rakennusalojen ja tontin pohjois- ja etelärajojen väliin jäävät alueet merkitään kaavassa istutettaviksi alueen osiksi. AP-alueen lounaisnurkkaan sijoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueen ja eteläisen rakennusalan väliin merkitään yleiselle jalankululle varattu korttelinosa, jolla varmistetaan kulku kiinteistön ulkopuolelta LPA-alueelle. AP-alueella autopaikkoja on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Kunkin asunnon yhteyteen saa sijoittaa yhden autopaikan ja loput on sijoitettava LPA-alueelle.

Asuntokohtaiset pihat tulee rajata yleisistä alueista pensasaidoin ja pihojen aitaaminen matalin aidoin sallitaan vain tämän pensasvyöhykkeen pihan puolelta. Pihaille tulee istuttaa puita ja pensaita ja korttelialueiden ilmeen tulee olla vihreä. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja ja rakennusosia tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti.

LPA-alueelle merkitään kaavassa kolme auton säilytyspaikan rakennusala, joille saa sijoittaa autokatokset (a). Tarkoituksena on toteuttaa näistä keskimäinen ja mahdollistaa myöhemmässä vaiheessa kaksi muuta, jos asukkaat niin haluavat. LPA-alueelle kaavoitetaan talousrakennuksen rakennusala (t), johon on suunniteltu rakennettavaksi jätekatos. Erillisten katosten, huolto- ja talousrakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja. Jos aurinkopaneeleja ei sijoiteta, tulee kattopinnat toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Pysäköintialueelta tulee järjestää esteetön ja turvallinen jalankulkuyhteys ympäröiviin asuinkortteleihin sekä Matinkyläntielle.

Matinkyläntieltä LPA-alueelle kaavoitetaan tontin rajalle pohjois- ja eteläreunoihin liittymäkielto. LPA-alueelle kaavoitetaan pitkin länsi- ja eteläreunoja puilla ja pensailla istutettavia alueen osia. Puilla ja pensailla istutettava alueen osa kattaa myös AP-alueen leikki- ja oleskelualueen.

Rakennusten tulee massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Kortteli- ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta. Pääasiallinen julkisivumateriaali on muurattu tiili tai puu punaisen tai ruskean sävyissä. Täydentävänä materiaalina on puu.

4.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuuotosalue on mahdollista yhdistää yhdyskuntatekniikkaan. Johdot ja kaapelit kulkevat alueen eteläreunaa pitkin sekä kaavamuuotosalueen itäosassa aukion kohdalla.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Uusi asuinkortteli lisää vähäisesti ajoneuvoliikennettä alueella. Kaavamuutos ei kuitenkaan laskennallisesti lisää liikennemääriä, kun otetaan huomioon poistuvan liiketilan sekä asemakaavan mahdollistaman mutta toteutumattoman polttoaineen jakeluaseman aiheuttama liikenne alueella. Matinkyläntien liikennemäärä tulee vähäisesti kasvamaan maankäytön tiivistymisen myötä. Liikenne-ennusteen mukaan Matinkyläntien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 5 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ennustevuonna 2040.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alue liittyy Matinkyläntielle kulkevaan pyöräilyn pääreittiin, joka on toteutettu yhdistettynä jalankulku- ja pyöräilyväylänä. Lisäksi kaava-alueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Rantamäenpolulle sekä Rantaraitille.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelisuunnitelmassa (Tengbom Oy, 2023) on esitetty pysäköintialueen jäsentely uudelleen siten, että pysäköintipaikat sijoittuvat Matinkyläntien suuntaisesti. Asemakaava mahdollistaa autokatosten toteuttamisen a-kirjaimella merkitylle alueelle.

Asemakaavassa osoitettavalle uudelle asuinkorttelille tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Kunkin asunnon yhteyteen saa sijoittaa yhden autopaikan ja loput on sijoitettava LPA-alueelle. Korttelisuunnitelmassa LPA-alueelle on esitetty yhteensä 41 autopaikkaa, joista 36 on naapuritonttien autopaikkoja ja viisi uuden asuinkorttelin paikkoja. Asemakaava-alueelle ei esitetä yleistä pysäköintiä. Alueen vieraspysäköintiä palvelevat olemassa olevat kadunvarsipysäköintipaikat lähikaduilla sekä Matinkylän uimarannan pysäköintialueet. LPA-alueen pysäköintipaikkoja on myös mahdollista osoittaa vieraspaikoiksi.

Asuinkorttelin huolto- ja pelastusreitit on suunniteltu kulkemaan LPA-alueen kautta. Uusia asuntoja sekä pohjoispuolista rivitalokorttelia palveleva jätekatos on suunniteltu pysäköintialueen pohjoisreunaan tonttiliittymän läheisyyteen. Pysäköintialueelta on myös varattu tila jäteauton kääntymistä varten.

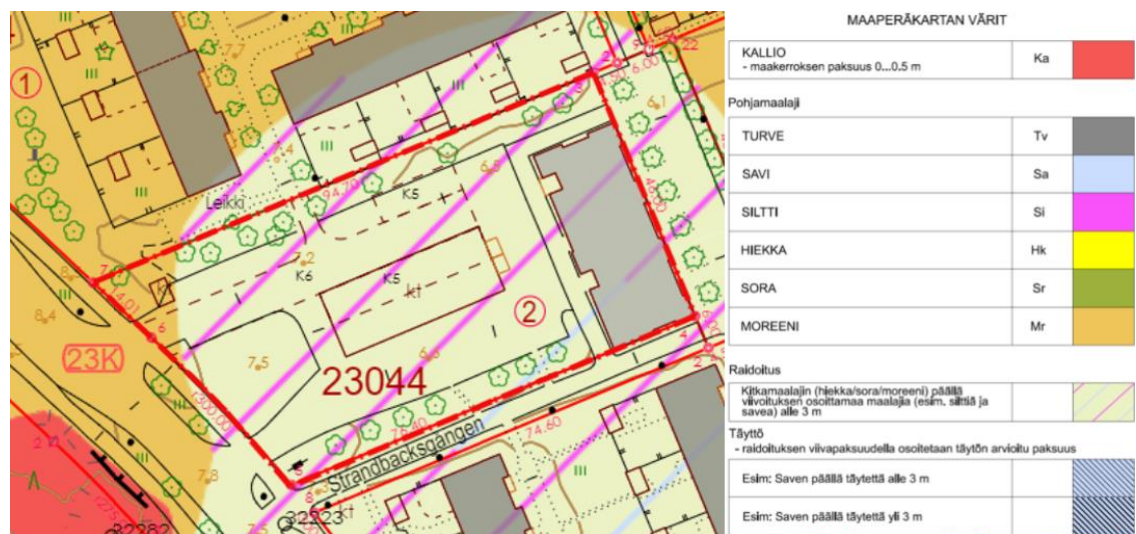
Asemakaavassa on määrätty, että pysäköintialueelta tulee järjestää esteetön ja turvallinen jalankulku yhteys ympäröiviin asuinkortteleihin sekä Matinkyläntielle. Yhteydet on esitetty korttelisuunnitelmassa.

4.4.4 Julkinen liikenne

Kaava-alue kytkeytyy Matinkyläntiehen, jolla sijaitsevat lähimmät bussipysäkit.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueella maaperä on pääosin kittkamaalajin päällä olevaa silttiä. Kaavamuutosalueen aivan länsikulmassa maaperä on moreenia.



Kuva: Maaperäkarta kaavamuutosalueesta.

Rakennettavuusluokitukseltaan suunnittelualue on kokonaan normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka nro 2).

4.6 Luonnonympäristö

Korttelialueille on istutettava puita ja pensaita ja pihojen yleisilmeen tulee olla vihreä. Hulevesiä tulee viivyttaa ja liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

4.7 Suojelukohteet

Asuntokohtaiset pihat tulee rajata yleisistä alueista pensasaidoin ja pihojen aitaaminen matalin aidoin sallitaan vain tämän pensasvyöhykkeen pihan puolelta. Piholle tulee istuttaa puita ja pensaita ja korttelialueiden ilmeen tulee olla vihreä. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Laji- ja materiaalivalinnoissa olisi suositeltavaa käyttää alueen alkuperäiselle suunnitteluajakaudelle tyypillistä valikoimaa.

Korttelisuunnitelmaa laadittaessa on tunnistettu puut, jotka voidaan tilavarausten puitteissa säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Rantaraitin aukion puuistutukset ovat kaupunkikuvallisista ja ympäristöhistoriallisista syistä tarkoitus säilyttää tai uudistaa ja puille on varattu nykytilannetta enemmän kasvutilaa suhteessa sekä raitin maanalaiseen infrastruktuuriin että suunniteltujen rakennusten julkisivuihin.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei sijoitu uusia ympäristön häiriötekijöitä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueella laskennallinen työpaikkojen määrä vähenee noin 12 työpaikalla, kun taas laskennallinen asukasluku kasvaa noin 18 asukkaalla. Asukasmäärän lisäys ei merkittävästi lisää liikenteen määrää tai palvelujen tuottamistarpeita. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna alueelta poistuu mahdollisuus rakentaa myymälärakennus ja polttoaineen jakeluasema. Samalla poistuu mahdollisuus palveluiden aiheuttamaan liikenteeseen sekä naapureiden mahdollisuus käyttää alueelta poistuvia palveluita tulevaisuudessa. Yhdyskuntarakenne yksipuolistuu alueella palvelujen rakentamismahdollisuuden muuttuessa asuntojen rakentamismahdollisuudeksi.

Asemakaavamuutos ja alueen rakentuminen toteutuessaan vaikuttavat naapureiden näkymiin. Etelän puolella lähimpien naapuritalojen päädyt suuntautuvat kohti kaavamuutosaluetta, pohjoisen puolella aluetta lähimpien asuntojen pihat suuntautuvat kohti kaava-aluea. Nykytilanteessa kaava-alueesta suurin osa on pysäköintialuetta, joka joitakin puita lukuun ottamatta on enimmäkseen avointa. Näkymät pohjoisesta etelään ja etelästä pohjoiseen estyvät uuden AP-alueen kohdalla. Avoimen pysäköintialueen ja yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle tulee yksi- ja kaksikerroksista asuinrakentamista. Kaavoitettavan LPA-alueen kohdalla näkymät pysyvät kohtalaisen samanlaisina. Pysäköintialueen järjestelyt muuttuvat jonkin verran ja kaavaan merkitään puilla ja pensailla istutettavia alueen osia.

Nykytilanteessa pysäköintialueelle johtaa alueen pohjois- ja eteläpuolelta polut, joita pitkin naapurit, joiden pysäköinti on alueelle sijoitettu, pääsevät kulkemaan alueelle. Naapureiden esteetön ja turvallinen jalankulkuyhteys pysäköintialueelle sekä pysäköintialueelta Matinkyläntielle mahdollistetaan kaavamääräysten avulla. Muut naapureiden kulkuyhteydet säilyvät ennallaan.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maaperään, veteen tai ilmastoon. Alueella sijaitsevan liikerakennuksen purkamisella ja uudisrakentamisella on jonkin verran ilmastovaikutuksia.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin. Alue on nykyisin pääosin rakennettua ja alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

Osa korttelialueella ja Rantaraitin aukiolla olevista puuyksilöistä on todennäköisesti korvattava uusilla. Kaavaratkaisulla ohjataan kuitenkin pihojen ja LPA-korttelin toteuttamiseen vihreänä ja alueelle on istutettava uusia puita mahdollisesti poistuvien tilalle. Kokonaisuudessaan vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen. Nykyisen asemakaavan mahdollistaman liikerakennuksen sekä polttoaineen jakelupisteen poistussa alueen laskennallinen liikennetuotos vähenee.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Matala, yksikerroksinen liikerakennus on rajautunut tontin itäreunasta aukioon lähes koko tontin leveydeltä.

Matinlahden alueella olevat punatiilestä puhtaaksimuuratut, tasakattoiset yksi- tai kaksikerroksiset rakennukset poikkeavat jonkin verran toisistaan mutta niiden kaupunkikuvallinen ilme on hyvin yhtenäinen. Alueelle suunniteltu kaksikerroksinen rakentaminen poikkeaa kerrosluvussa ja tilanmuodostuksessa välittömässä läheisyydessä olevista yksikerroksista, tasakattoisista korttelialueista. Pysäköintialueen jäsentely poikkeaa ympäröivän alueen suorakulmaisesta koordinaatistosta.

Kaavan toteutumisen myötä tällä hetkellä avoimen hiekkapohjaisen parkkipaikan jäsentely ja vihreys lisääntyy, kun kaavamuutoksen myötä alueelle on osoitettu

istutettavan alueen osan kaistaleet pohjois- ja länsireunojen tuntumaan. Eteläreunassa sijaitsevat vanhat lehmukset on määrä säästää. Yksi katupuu joudutaan todennäköisesti poistamaan uuden tonttiliittymän vuoksi.

Kaavaratkaisu mahdollistaa katuaukion ja raittiympäristöjen ympäristöhistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen ylläpitämisen ja vahvistamisen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamuutosalueelle on laadittu korttelisuunnitelma, joka ohjaa toteutusta. Korttelisuunnitelman on laatinut Tengbom Oy (2023). Toteuttamista ohjaa myös kaavamääräykset.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisessa noudatetaan alueelle laadittua korttelisuunnitelmaa. Rakentamista valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskus, joka ohjaa myös mahdollisia muutostöitä.

6.4 Sopimukset

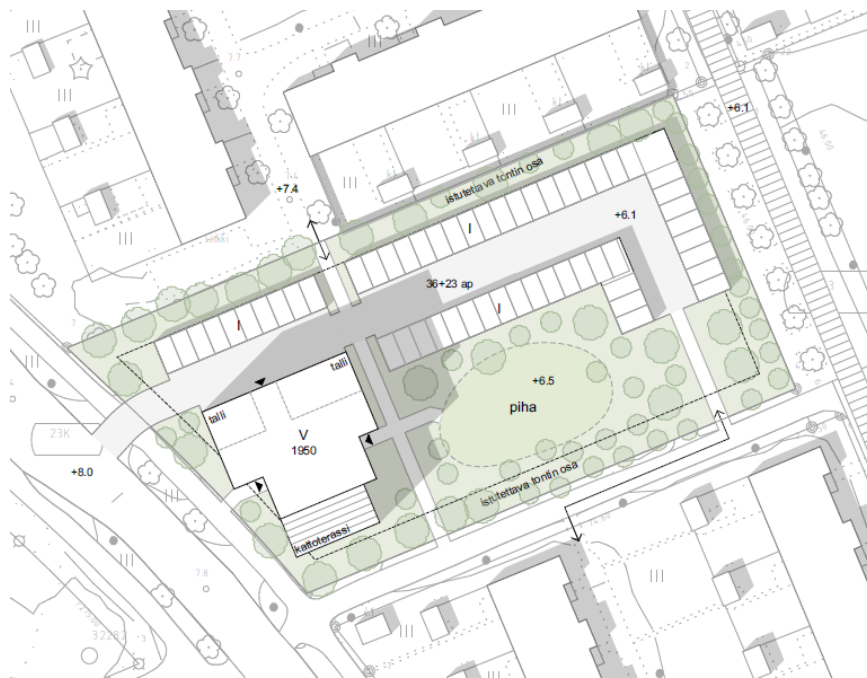
Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

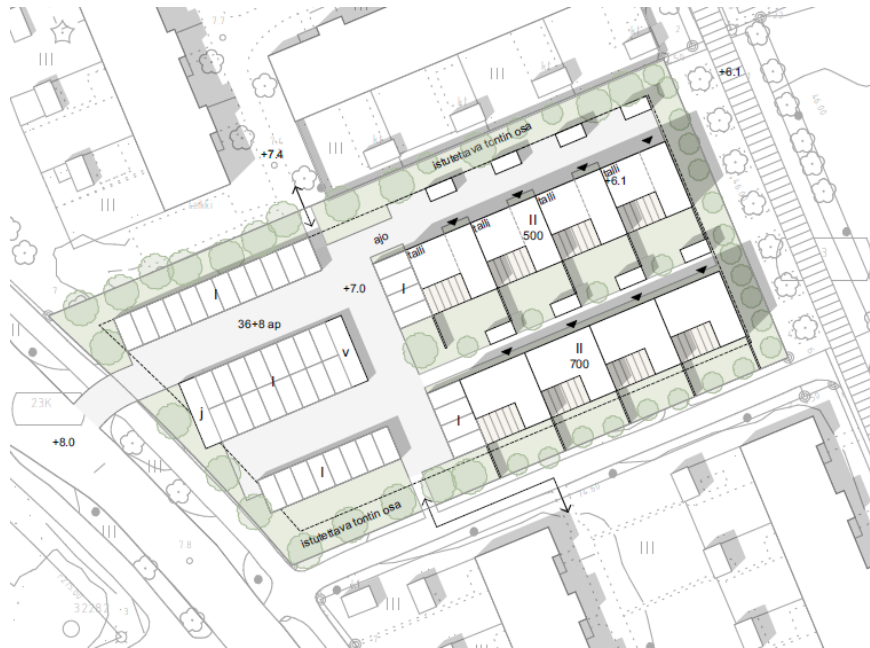
7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

19.6.2019 päivätyssä suunnitelmassa oli esitetty alueelle kaksi vaihtoehtoa, kerrostalo- ja rivitalovaihtoehto. Kerrostalovaihtoehdossa pistetalo olisi sijoitettu Matinkyläntien varteen ja pysäköinti maantasoon. Maanomistaja ja maanomistajan konsultti kävivät neuvotteluja naapureiden kanssa suunnitelmista, ja naapurit eivät kokeneet kerrostaloa sopivaksi vaihtoehdoksi kaavamuuotosalueelle. Suunnittelua lähdettiin edistämään rivitalovaihtoehdolla.



Kuva: 19.6.2019 päivätyyn suunnitelmaan kerrostalovaihtoehto.



Kuva: 19.6.2019 päivätyn suunnitelman rivitalovaihtoehto, jota lähdettiin edistämään.



Kuva: 25.8.2020 päivätyn suunnitelman rivitalovaihtoehto, jossa alueelle on esitetty 10 asuntoa.

Kaavan valmisteluaineistossa oli esitetty suunnitelmista versio, jossa oli kaksi kaksikerroksista rivitaloa, sekä pysäköintialue, jolle johti Matinkyläntieltä yksi ajoliittymä. Rakentamista suunniteltiin yhteensä noin 1200 k-m² ja yhdeksän asuntoa. Autopaikat suunniteltiin sijoitettavaksi osin katoksiin ja osin avoimiin autopaikkoihin.



Kuva: 9.11.2020 päivätyn suunnitelman rivitalovaihtoehto, joka oli osana kaavan valmisteluaineistoa nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 22.2.–23.3.2021.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Lausunnoissa todettiin, että kaavamuuotos alueella on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto jo valmiiksi ja kaavamuuotoksella on mahdollisesti pieniä vaikutuksia alueen sähkön jakeluun.

Kaupunginmuseon mukaan purettavaksi esitettyyn liikerakennukseen ei liity merkittäviä arvoja, jotka olisivat hankkeen esteenä. Asemakaavan valmisteluaineistossa esitettyssä suunnitelmassa kahden kaksikerroksisen uudisrakennuksen sijoitus on osoitettu alkuperäisen koordinaatiston mukaisesti. Kaupunginmuseon katsoo, että asuinrakennusten muoto, materiaalit ja väriytyy on myös syytä sovittaa Matinlahden kaupunkikuvallisesti yhtenäiseen kokonaisuuteen.

Mielipiteistä ilmenee, että pysäköintialue koettiin suunnitelmassa ahtaaksi. Lisäksi naapurikiinteistöt ilmaisivat huolensa olemassa olevista rasitteista sekä niiden sijoittelusta ja mahdollisista siirtokustannuksista. Asemakaavamuuotoksella ei oteta kantaa

rasitesopimuksiin, vaan sopimukset ovat kiinteistöjen välisiä. Mielenpitoissa ilmaistiin myös huolia rakennusten kaksikerroksisuudesta ja siitä, miten se vaikuttaa naapureiden pihojen varjoisuuteen sekä yksityisyyteen. Mielenpitojen jättäjät olivat huolissaan myös alueelle ominaisen arkkitehtuurin ja ilmeen säilymisestä.

Kaavaehdotuksen suunnittelussa on otettu mielenpitoet sekä lausunnot huomioon. Aluetta suunniteltaessa on käyty läpi useita eri vaihtoehtoja. Kaavamuuotosalueella pohjoisen puoleisista rakennuksista suunniteltiin yksikerroksiset, jotta pohjoispuolen naapureiden pihojen valoisuus ja yksityisyys saataisiin säilytettyä. Etelän puoleiset rakennukset jätettiin kaksikerroksisiksi, sillä ne eivät varjosta etelän puoleisia naapureita ja kaksikerroksisilla rakennuksilla päästään lähemmäs rakennusoikeustavoitetta. Pysäköintialueen järjestelyjä on suunniteltu uudelleen ja varmistettu, että alueella mahtuu kääntymään isommatkin ajoneuvot, kuten jätehuollon ajoneuvot sekä pelastusajoneuvot. Kaavassa määrätään, että rakennusten tulee massoiteltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa.

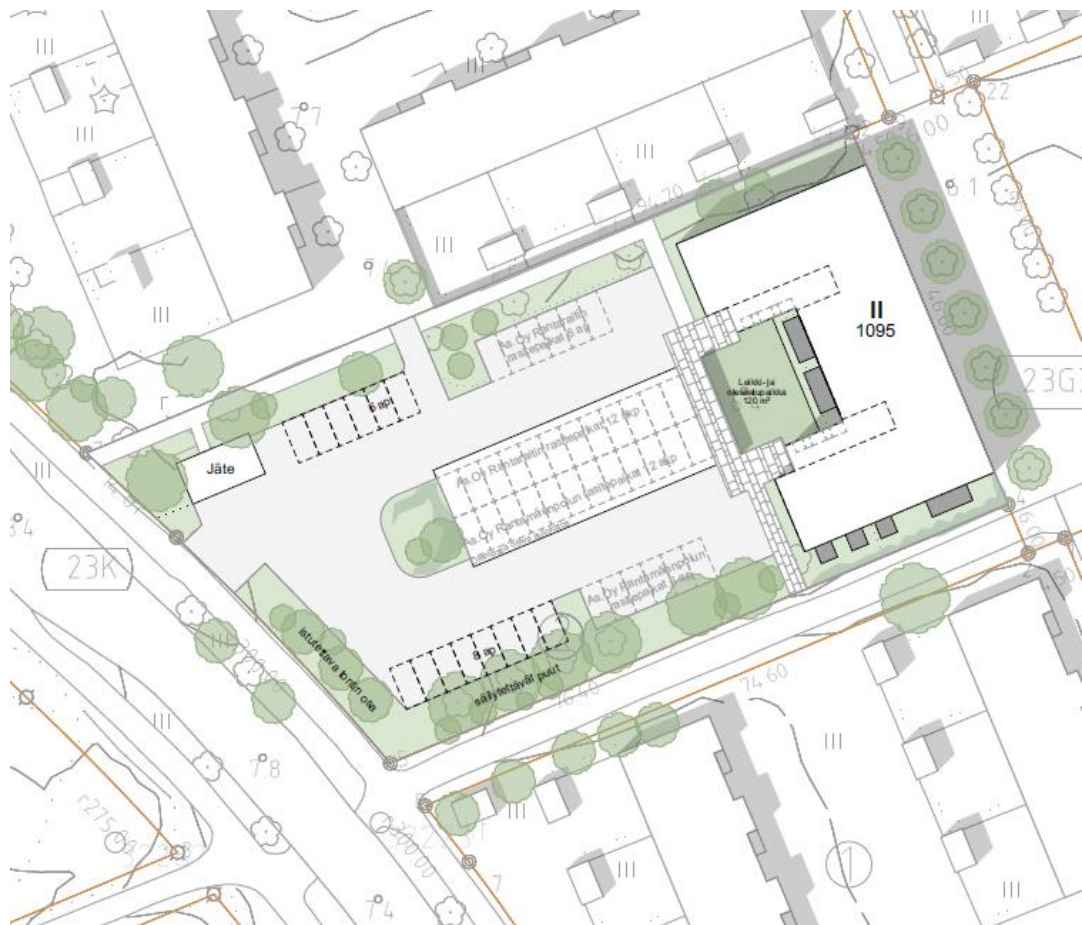
7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen 1.7.2021 päivytyssä suunnitelmassa esitettiin ensimmäistä kertaa alueelle erillispientaloja. Erillispientaloja oli kuusi, joista kaikki oli suunniteltu olevan kaksikerroksisia. Rakennusoikeudeksi oli edelleen suunniteltu yhteensä noin 1200 k-m². 19.1.2022 päivytyssä suunnitelmassa esitettiin vaihtoehtona myös luhtitalo, joka suunnitelmissa sijoitettiin korttelin 23044 tontin 2 itäpäähän, aukion rajalle. Luhtitalo esitettiin kaksikerroksisena ja sille suunniteltiin rakennusoikeutta noin 1095 k-m².



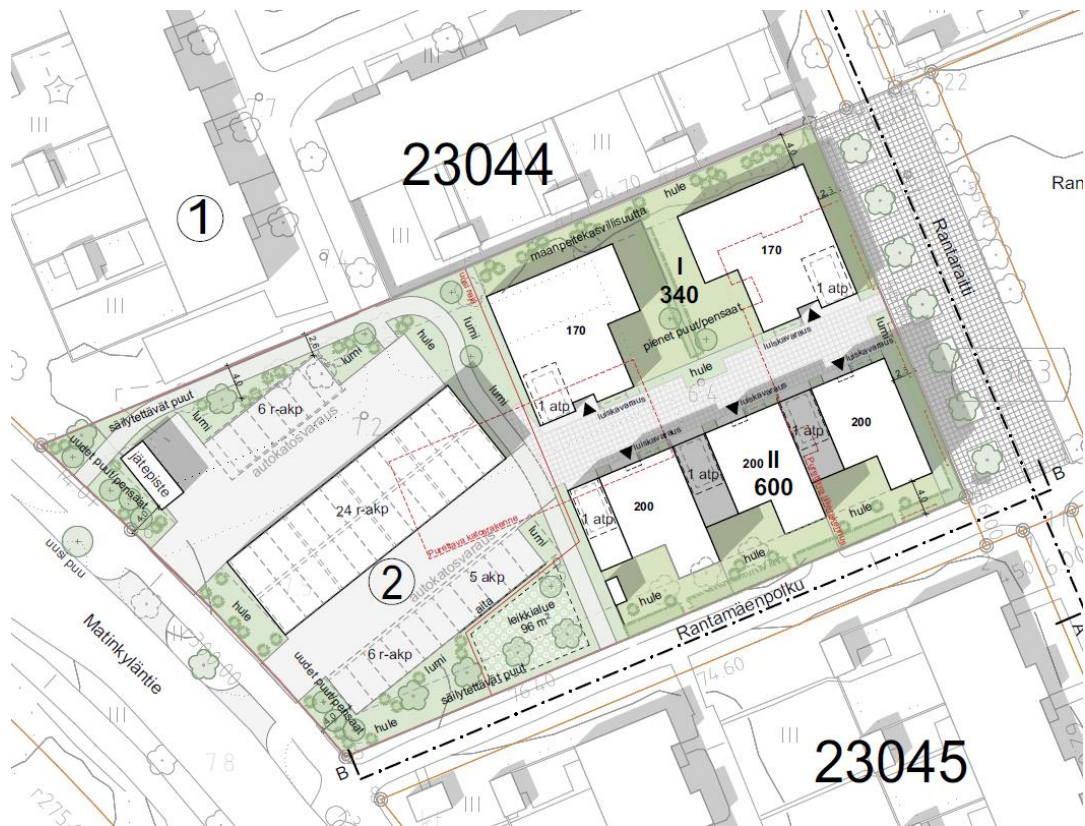
Kuva: 1.7.2021 päivityssä suunnitelmassa oli ensimmäistä kertaa esitetty alueelle erillispientaloja.



Kuva: 19.1.2022 päivätty suunnitelma, jossa on esitetty luhtitalovaihtoehto.

13.9.2022 päivätysssä suunnitelmissa palattiin erillispientaloihin. Suunnitelmassa esitettiin alueelle viisi erillispientaloa, joilla olisi rakennusoikeutta yhteensä noin 950 k-m². Erillispientaloista kolme sijoittui tontin eteläreunalle ja kaksi pohjoisreunalle. Eteläreunan talot suunniteltiin kaksikerroksisiksi ja pohjoisreunan talot pohjoispuolen naapureiden pyynnön takia suunniteltiin yksikerroksisiksi. Pysäköinti suunniteltiin Martinkyläntien puolelle ja jokaisen asunnon yhteyteen osoitettiin yksi autopaikka.

Päädettiin suunnitelmaan, joka muokattiin 13.9.2022 esitetystä erillispientalosuunnitelmasta. 8.9.2023 päivätysssä korttelisuunnitelmassa alueelle on suunniteltu rakennettavaksi viisi uutta erillispientaloa. Kaavalla mahdollistetaan myös kytkettyjen asuinrakennusten rakentaminen samalla asuntomäärällä. Rakennusvalvonnan pyynnöstä kaavamuutosalueelle varattiin myös leikki- ja oleskelualueelle sijainti sekä varmistettiin tilavaraus naapurikiinteistöjen rasiteautopaikoille. Tulevien rakennusten ja aukion väliin jätettiin riittävästi tilaa aukion puita varten niiden kasvuolosuhteet huomioiden. 11.10.2023 Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen kaavakarttaan tehtiin joitakin teknisluontoisia korjauksia.



Kuva: ote 8.9.2023 päivätystä korttelisuunnitelmasta, jonka pohjalta asemakaavamuutos on laadittu.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.10.-28.11.2023.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Muistutus ei selkeästi puoltanut tai vastustanut kaavamuutosta. Siinä kommentoitiin kaava-alueen suunnitteluratkaisuja. Kaava-alueen maanomistaja ja hänen suunnittelukonsulttinsa ovat neuvotelleet koko kaavamuutoshankkeen ajan naapureiden kanssa ja neuvottelivat myös muistutuksen jättäneiden kanssa muistutuksen sisällöstä. Muistutuksessa mainitut asiat koskivat kaava-alueen rakennusten, rakennelmien, kulkuyhteyksien ja pysäköintialueen suunnitteluratkaisuja.

Kaavamuutosehdotuksesta saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja kannanottoa. Kaupunginmuseo katsoi, että suunnitteluratkaisut olivat parantuneet OAS-vaiheeseen

verrattuna. ELY-keskuksen lausunnon takia kaavaehdotukseen lisättiin määräys purkumateriaalien kierrättämisestä mahdollisimman tehokkaasti.

Ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyä, jossa kaavaehdotus hyväksyttiin nähtäville, lautakunnan jäsen nosti esille kysymyksen siitä, miksi hyväkuntoinen liikerakennus puretaan uudisrakentamisen tieltä. Maanomistajan palkkaama suunnittelukonsultti vastasi kysymykseen:

”Alueen palvelut ovat keskittyneet Ison Omenan läheisyyteen, eikä liiketiloille ole ollut kysyntää tällä sijainnilla. Kaavoitettavalla tontilla sijaitseva rakennus on ollut jo pidemmän aikaa vajaakäytöllä. Rakennus ei ole enää hyväkuntoinen, sen perustukset ovat painuneet, ja korjauskustannukset olisivat kohtuuttomat suhteessa rakennuksen nykyiseen käyttöpotentiaaliin. Rakennuksen korjaaminen ei siis ratkaisisi vajaakäytön ongelmaa.

”Sijoittamalla tontille uutta asuinrakentamista saadaan tiivistettyä alueen asuinrakentamista. Rakentamalla uusia asuntoja liikekäytöstä poistuvalla tonttimaalla saadaan hyödynnettyä olemassa olevaa infrastruktuuria, mm. teitä ja kunnallistekniikkaa, sekä alueen läheisyydessä olevia palveluita. Tämä on kestävä kehityksen kannalta parempi ratkaisu, kuin rakentaa neitseelliseen ympäristöön asutuskeskusten laidoille tai ulkopuolelle.”

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa toinen lautakunnan jäsen myös ehdotti suunnitteluratkaisuksi kahden rivitalon sijoittamista tontin eteläreunan myötäisesti ja pysäköintipaikkojen sijoittamista rakennusten pohjoispuolelle. Maanomistajan suunnittelukonsultti vastasi ehdotukseen:

”Viitesuunnitelmavaiheessa on tutkittu useita erilaisia sijoitteluja ja tehokkuuksia uudisrakentamiselle ja pysäköinnille ja haettu ratkaisua, jossa saadaan mahdollisimman hyvin tähän sijaintiin istuva kokonaisuus. Nyt korttelisuunnitelmassa esittämässämme ratkaisussa pysäköintialue muodostaa oman kokonaisuuden Matinkyläntien varteen ja asunnot omansa Rantaraitin kylkeen. Kun autot jäävät Matinkyläntien varteen, Rantaraitti rajautuu edelleen rakennuksiin ja istutuksiin, kuten aiemminkin.

”Esittämässämme pysäköintiratkaisussa on saatu mahdollisimman pienellä ajolla varatulla alueella toteutettua vaadittu pysäköintimäärä. Tontin mitoitus ei mahdollista saman ratkaisun toistamista pohjoisosaan. Jos pysäköintikatot toteutettaisiin ehdotettuun sijaintiin, sen eteläpuolelle ei jäisi riittävästi tilaa asunnoille pihoineen. Esittämässämme ratkaisussa asuntojen ikkunat saadaan avattua pääosin muihin suuntiin kuin pysäköinnin suuntaa. Lisäksi sekä pohjois- että eteläpuolen naapureille, jotka käyttävät pysäköintialuetta, saadaan järjestettyä luonteva kulkuyhteys.”

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Ruokalähettiläs Oy
- Talokolmio Oy
- Tengbom Arkkitehdit Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Emma Kiukas, asemakaavainsinööri (kevät 2022 saakka)
- Anni Malila, asemakaavainsinööri (kevät 2022 alkaen)
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri (kevät 2023 saakka)
- Ulla Saari, liikenneinsinööri (kevät 2023 alkaen)
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Ari Toivanen, suunnitteluavustaja

7.5 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
29.11.2019		Kaavoitushakemus saapui
08.02.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
22.2.-23.3.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
11.10.2023	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
30.10.-28.11.2023		Kaavaehdotus nähtävillä



ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Anni Malila

Anni Malila

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja