



Asianumero 1668/10.02.03/2022
1934/2015
2328/2017 (yhdistetty alue 311501 Kalatorpanpuisto)

Aluenumero 311802

Tiistinlaakson kaavaselostus

Asemakaavan muutos

23. kaupunginosa, Matinkylä

Korttelit 23160, 23180, osa kortteleita 23156, 23158, 23159 ja 23161, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 310400
Aluenro 310600
Aluenro 311500
Aluenro 311800
Aluenro 312000
Aluenro 312005
Aluenro 441900
Aluenro 920300

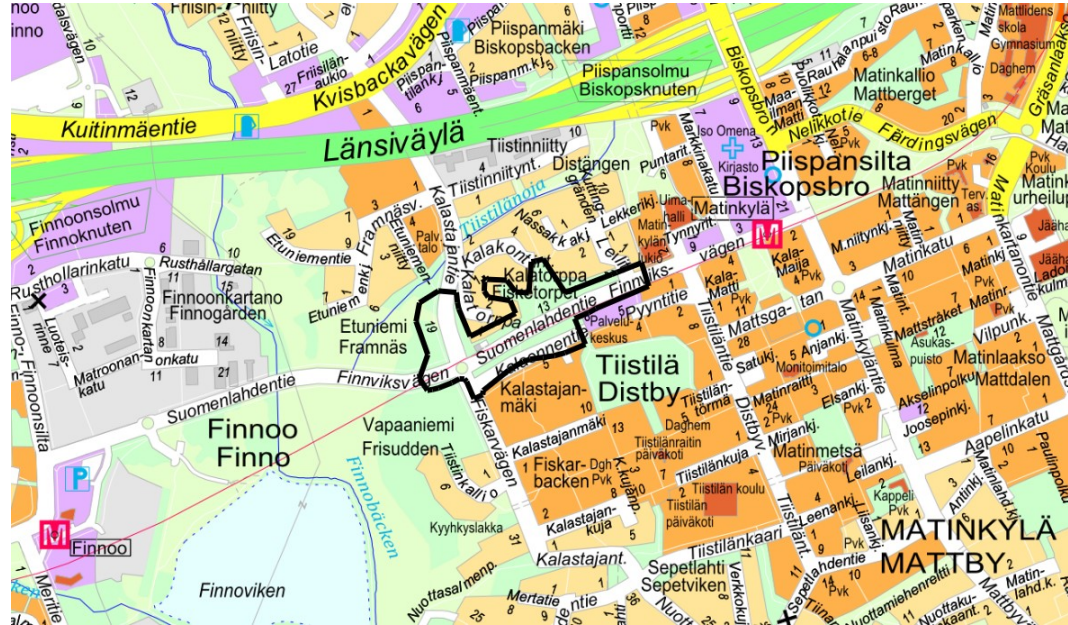
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7543.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylässä, Matinkylän metroasemasta länteen, Suomenlahdentien ja Kalastajantien molemmin puolin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Vireilletulo

Kalastajantien länsipuolen asemakaavan muutosta on alun perin hakenut Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskus, myös yksityisten maanomistajien puolesta, 28.9.2006 kirjatulla hakemuksella. Kalastajantien itäpuolen asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö, 9.5.2017 kirjatulla hakemuksella.

Kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt uuden koko aluetta koskevan, päivitetyn hakemuksen 1.4.2022. Yksityiset maanomistajat ovat jättäneet erilliset hakemuksensa 13.6.2022 ja 24.5.2022.

Kaavasta on tiedotettu nimillä Tiistinniitty I (alue 311501) ja Tiistinniitty II (alue 311802) kaavoituskatsauksessa 2013. Kaava-alueet on yhdistetty yhdeksi kaavaksi nimellä Tiistinlaakso (alue 311802) vuonna 2017.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Tuuli Hietamäki	Puh. +358 40 639 3085
Mari Soini	Puh. +358 40 636 9844
Marno Hanttu	Puh. +358 46 877 2749

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	8
1.3	Suunnittelun vaiheet	9
2	Lähtökohdat	10
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	10
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	10
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	10
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	10
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	10
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	11
2.2	Maakuntakaava	11
2.3	Yleiskaava	12
2.4	Asemakaava.....	13
2.5	Rakennusjärjestys	16
2.6	Tonttijako	16
2.7	Rakennuskiellot	16
2.8	Pohjakartta	16
2.9	Maanomistus	16
2.10	Maaperä	16
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	17
2.12	Rakennettu ympäristö	19
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	19
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	20
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	20
2.12.4	Palvelut.....	21
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	22
2.12.6	Erytistämismääräykset	23
2.13	Liikenne	23
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	23
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	25
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	26
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	27
2.14	Luonnonolosuhteet	28
2.14.1	Maasto ja topografia	28
2.14.2	Hulevedet	29
2.14.3	Luontoarvot.....	29
2.15	Suojelukohteet.....	37
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	41
3	Asemakaavan tavoitteet.....	43
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	43
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	44
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	44

4.1	Yleisperustelut	44
4.2	Mitoitus	45
4.3	Maankäyttö	46
4.3.1	Korttelialueet	46
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	51
4.3.3	Muut alueet	52
4.3.4	Palvelut	52
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto	52
4.4	Liikenne	53
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	53
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	53
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	53
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	55
4.4.5	Esteettömyys	55
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	55
4.6	Luonnonympäristö	57
4.7	Suojelukohteet	58
4.8	Ympäristön häiriötekijät	59
4.9	Nimistö	59
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	60
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	60
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	61
5.2.1	Vaikutukset ilmastoon	61
5.2.2	Ilmaston muutokseen sopeutuminen	63
5.2.3	Asemakaavan muutoksen vähähiilisyyden arviointi	63
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	67
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	70
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	70
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	71
6	Asemakaavan toteutus	71
6.1	Rakentamisaikataulu	71
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	71
6.3	Toteutuksen seuranta	71
6.4	Sopimukset	71
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	72
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	72
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus	72
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	74
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	74
7.2	Kaavaehdotus	75
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	75
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	76

7.3	Kaavan hyväksyminen	76
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	77
7.5	Käsittelyvaiheet	77

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Viherkertoimen tulokortit

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Tiistinlaakso 311802.

Selvitykset

Korttelisuunnitelma, Inaro Oy 21.3.2025

Lähiympäristösuunnitelma, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy 21.3.2025

Tiistinlaakson meluselvitys, WSP Finland Oy, 29.1.2024

Länsimetro, Tiistilän kuilun P1.4 ympäristömeluselvitys, Akukon 17.2.2017

Espoon Tiistinlaakson luontoselvitys 2022, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy, 31.12.2022

Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvitys 2023–24 Espoon Tiistinlaakson asemakaavaa (311802) varten, Faunatica Oy, 17.3.2025

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Matinkylän alueella, Matinkylässä, Tiistilän alueella. Alue ulottuu Suomenlahdentien ja Kalastajantien molemmin puolin. Se rajautuu virkistysalueisiin, Matinkylän keskusta-alueeseen ja olemassa oleviin asuinkortteleihin. Kaava-alue on nykytilassa pääosin kaupunkimetsää ja katualuetta. Kaava-alueen alitse kulkee itä-länsisuunnassa metrotunneli ja kaava-alueella on siihen liittyvä Tiistilän metrokuilu. Matinkylän metroasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Puistosta asuinkortteleiksi muutettavat alueet ovat kapeita, melun ja ilmanlaadun vuoksi yleiseltä virkistysarvoltaan vähäisiä alueita, jotka rajautuvat Suomenlahdentiehen tai Kalastajantiehen. Voimassa olevassa asemakaavassa osa näistä kadunvarren alueista on varattu metron pintarakenteille, mutta nämä varaukset ovat jääneet tarpeettomiksi metron rakennuttua maanalaisena. Laajemmat viheralueet ja -yhteydet säilytetään. Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavan kokonaistavoitteen mukainen.

Suunnittelualue rajautuu länsireunastaan Finnoonlaaksoon, joka on osa maakunnallisesti tärkeää viheryhteyttä ja Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan kosteikkoalueen suojavyöhykettä.

Suunnittelualueella on seurattu liito-oravatilannetta useana perättäisenä vuotena ja alueelta on tunnistettu useita liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Matinkylän ydinkeskusta on ensisijaisesti jalankulkuvyöhykettä, mutta historiallisista syistä autoliikenne kulkee yhä keskustan läpi, mikä aiheuttaa melua, ruuhkia ja heikentää viihtyisyyttä. Suomenlahdentie toimii kokoojakatuna, mutta sen sijainti ei tue kestävästä kaupunkikehitystä. Tavoitteena on ohjata läpiajoliikenne pääväylille, kuten Länsiväylälle, ja kehittää keskustaa kävely- ja oleskelualueena. Jalankulku- ja pyöräilyreitit ovat jo osittain olemassa, ja suunnitelmissa on kehittää pyöräilyverkostoa, kuten baanatasoisia väyliä ja jalankulkuyhteyksiä.

Kadunvarsipysäköinti on rajallista, ja tavoitteena on järjestää pysäköinti tehokkaasti vastaamaan tarpeita. Joukkoliikenne perustuu metroon sekä useisiin bussilinjoihin, jotka takaavat alueelle hyvät yhteydet. Matinkylän kehittämisessä painotetaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn parantamista sekä keskustan elinvoimaisuuden ja viihtyisyyden lisäämistä.

Suunnittelualueen lähiympäristö Suomenlahdentien pohjois- ja eteläpuolella on kerrostalo- ja rivitalovaltaista asuinalueita. Suomenlahdentien eteläpuolella, alueen kaakkoispuolella on mielenterveys- ja päihdepalvelujen palvelukeskus. Kaava-alueen luoteispuolella, puiston takana, on ikääntyneiden palvelutalo.

Asemakaavan muutosalueella, Kalastajantien ja Suomenlahdentien risteyksen koillispuolella sijaitsee Tiistilän pystykuilu, joka on metron poistumis-, savunpoisto- ja paineentasauskuilu.



Kuva: Ilmakuva suunnittelualueesta (2021).

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutos on osa Matinkylän metroaseman ympäristön täydennysrakentamista ja ainut tällä hetkellä tiedossa oleva laajempi mahdollinen täydennysrakentamisen alue Matinkylässä. Asemakaavan muutoksessa Suomenlahdentietä ja Kalastajantietä ympäröiviä alueita muutetaan asuinrakentamiseen. Lisäksi alueelle ehdotetaan 4-ryhmäisen päiväkodin ja ikääntyneiden palvelurakennuksen rakentamista. Asuinrakennusten kivijalkoihin ehdotetaan liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Suunniteltu rakentaminen sovitetaan ympäröivän rakennetun ympäristön mittakaavaan huomioiden Matinkylän keskustan läheisyys.

Suunnitellut pysäköintilaitokset ovat keskeinen osa alueen pysäköintiratkaisuja. Kaavaehdotuksessa asukaspysäköinti on suunniteltu vastaamaan alueen maankäyttötarpeita ja kaupunkirakenteellisia periaatteita. Pysäköintipaikkojen mitoitus perustuu Espoon kaupungin pysäköintipolitiikkaan, jossa painotetaan joukkoliikenteen käyttöä ja kestävästä liikkumisesta. Kaavassa on osoitettu pysäköintipaikkoja sekä asukkaiden että vierailijoiden tarpeisiin, mutta yleisten pysäköintipaikkojen määrä jää Kalaanontien nykytilannetta heikommaksi.

Katualueen mitoituksessa, Suomenlahdentiellä, on huomioituna Etelä-Espoon läpi kulkeva pyöräilyn laatureitti, Länsibaana, joka muodostaa yhtenäisen pyöräilyreitit Helsingistä Kivenlahteen.

Kaava-alueen länsilaidalle, Tiistinlaakson virkistysalueelle, on osoitettu Vapaanienreitille vaihtoehtoinen linjaus korttelialueen reunaan. Suomenlahdentien eteläpuolelle on osoitettu useita reittiyhteyksiä korttelialueiden läpi.

Kaavan pohjaksi laaditussa viitesuunnittelussa on haettu tasapainoa kaupunkimaisen, viihtyisän ja tehokkaan mutta ekologisesti toimivan viheralueverkoston ja lajistoarvot huomioivan kaupunkirakenteen saavuttamiseksi. Erityisesti on huomioitu maakunnallisen ekologisen yhteyden ja Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan kosteikon suojavyöhykkeen sekä liito-oravien ekologisen verkoston turvaaminen. Kaavalla turvataan alueen liito-oravien kulkuyhteydet ja osa ydinalueista siten, että lajin suotuisa suojelutaso säilyy. Suomenlahdentien katualue levenee ja uudet asuinkorttelit sijoittuvat nykyisille metsävyöhykkeille heikentäen ja hävittäen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,1 hehtaaria. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 50 400 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 48 750 k-m². Valtaosa rakentamisesta on asuinkerrosalaa. Liike-, palvelu- tai toimistotilaa tulee rakentaa katutasoon vähintään 1 600 k-m². Lisäksi päiväkodille on varattu 1 000 k-m² ja ikääntyneiden asumiselle 5 600 k-m². Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e=1.30-2.75$.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Pääosin kaupungin omistaman kaava-alueen suunnittelun ensimmäisiä vaiheita ovat olleet silloisen Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen Kalastajantien länsipuolista aluetta koskeva kaavamuuoshakemus vuonna 2006 ja Matinkylän metroaseman koskevan päätöksen yhteydessä päätetyt linjaukset mm. kehittämisalueista, joista yksi kaava-alue on.

Kaava on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa kahdessa osassa nimillä Tiistinniitty I (alue 311501) ja Tiistinniitty II (alue 311802). Vuonna 2015 kaavojen nimet muutettiin vastaamaan paremmin kaavoitettavia alueita (Tiistinlaakso, 311802 ja Kalatorpanpuisto, 311501). Kaavan tavoitteet asetettiin vuonna 2017 yhteisesti molemmilla kaavoille, jonka jälkeen kaavoitusta päätettiin jatkaa yhdessä ja Kalatorpanpuiston kaava-alue liitettiin Tiistinlaakson kaava-alueeseen.

Vuosina 2015 ja 2017 on laadittu korttelisuunnitelmia, joiden perusteella kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu nähtäville ensin vuonna 2015 pelkästään Kalastajantien länsipuoleisilta osin ja kaavojen yhdistämisen jälkeen koko aluetta koskien vuonna 2017. Molempien nähtävillä olojen yhteydessä pidettiin asukastilaisuus.

Tiistinlaakson asemakaava-alueelle haettiin poikkeuslupaa liito-oravan suojelusta, koska alue on Matinkylässä ainut merkittävämpi täydennysrakentamisen alue ja samalla Suomenlahdentien varret ovat puistoalueena paikoin hyvin kapeat ja liikenteen päästöjen vaivaamat. Lupa haettiin vuonna 2017 neljälle pesäpuulle ja poikkeuslupa tuli lainvoimaiseksi vuonna 2021. Varovaisuusperiaatteen mukaan vuoden 2025 tilanteessa kaikkia ydinalueelta löytyviä liito-oravalle soveltuvia kolopuita pidetään potentiaalisina pesäpuina. Koska alueelta on aiemmin tunnettujen kolopuiden ohella tunnistettu uusia liito-oravalle soveltuvia kolopuita ja koska voimassa oleva poikkeuslupa

koskee yksittäisiä puita, edellyttää Tiistinlaakson asemakaavan toteuttaminen uutta poikkeuslupaa luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin mukaisesta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämistä ja heikentämistä koskevasta kiellosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville pp.kk.vvvv. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

Kaavamutoksen yhteydessä tulee laatia maankäyttösopimus.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavan muutoksella tiivistetään Matinkylän keskustan lähialuetta. Kaavamutoksella lisätään asuinrakentamista ja palveluita hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden alueelle. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan 100–700 metrin säteellä Matinkylän metroasemasta. Rakentaminen tukeutuu viereiseen keskusta-alueeseen ja alueen läpi kulkevaan julkiseen liikenteeseen. Pyöräilyn olosuhteita parannetaan toteuttamalla baanatasoinen pyöräily-yhteys Matinkylän ja Finnoon keskuksien välille.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Liikkumisessa tukeudutaan joukkoliikenneyhteyksiin ja keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin. Kaava-alue tukeutuu jo olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja -väyliin, joiden luonnetta kehitetään edelleen.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava-alueen suunnittelussa otetaan huomioon tulvariskit korottamalla maanpintaa tarvittavissa kohdin. Kortteleiden rakennukset suojaavat ulko-oleskelualueita melulta. Suunnittelussa on otettu huomioon HSY:n ilmanlaadun ohjeet. Katualueiden turvallisuutta parannetaan lisäämällä jalkakäytäviä, suojateitä ja laskemalla nopeusrajoituksia alueen muuttuessa kaupunkimaisemmaksi. Virkistysalueita säilytetään ja yhteyksiä lisätään.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Luonnonympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus. Luonnon monimuotoisuuden edistämisen ja sitä koskevien kansainvälisten velvoitteiden kannalta on tärkeää, että luonnonarvot ja niiden kannalta tärkeät alueet ja ekologiset yhteydet otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelussa eikä niitä pirstota tarpeettomasti muulla alueidenkäytöllä. Kaupungistuminen, luonto- ja kulttuurimatkailun kasvu,

ihmisten vapaa-ajan lisääntyminen sekä luontoliikunnan tärkeä merkitys kansanterveydelle lisäävät virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden tarvetta. Tämän vuoksi alueidenkäytössä on tarpeen kiinnittää huomiota laadultaan ja tavoitettavuudeltaan hyvien virkistysalueiden riittävyys ja virkistysyhteyksien jatkuvuuteen.

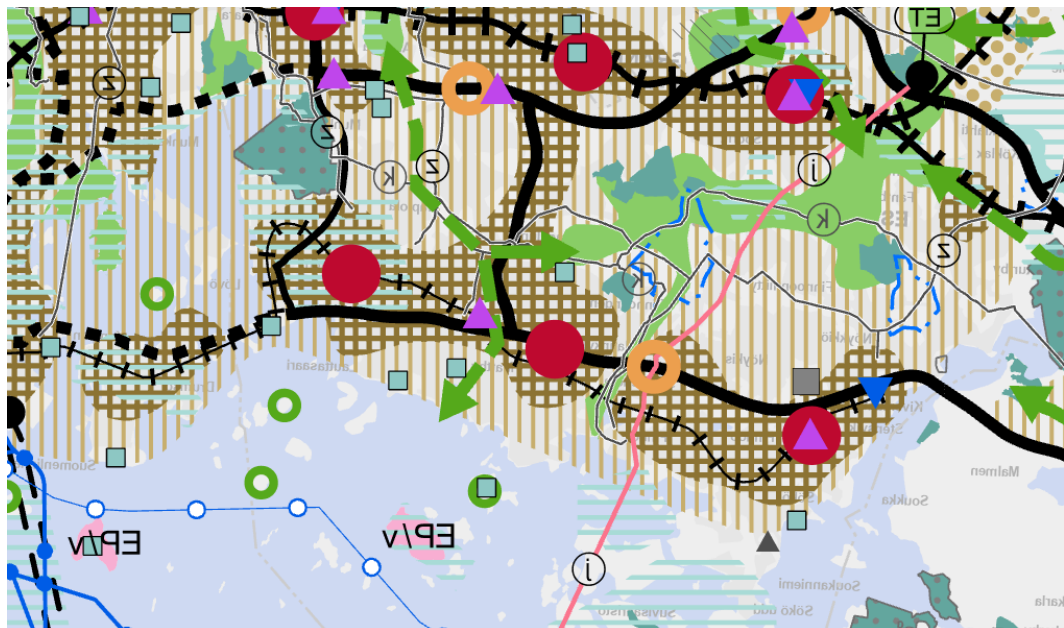
Tiistinlaakson kaava-alueen suunnittelussa tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta samalla kun huolehditaan ekologisten yhteyksien, yhtenäisten viheralueiden sekä liito-oravien suotuisan suojelun tason ja elinympäristöverkoston ekologisen toiminnallisuuden säilymisestä. Suunnittelun ja kaavamääräysten lähtökohtana on pyrkimys edistää monimuotoisen luonnonympäristön säilymistä ja kehittymistä myös maankäytön muuttuessa ja puustoisin alueen vähentyessä. Aikaisemmin joukkoliikenteelle varatut katu ympäristön kapeat viheralueet osoitetaan asuinympäristöksi, jotta keskeisimmät ja yhtenäisimmät viheralueet ja niiden verkoston jatkuvuus voidaan säilyttää. Kaavassa on varauduttu virkistyskäyttöön ja sen lisääntymiseen varaamalla suunnittelualueen elinympäristökuvinoina monimuotoisimmat ja edustavimmat alueet viheralueiksi ja huomioimalla korttelien sijoittelussa ja reittisuunnittelussa virkistysverkoston ja ekologisen verkoston jatkuvuus.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaava-alueen korttelit liitetään kunnallistekniseen verkostoon. Alueen läpi kulkee jo nykyisellään kaukolämmön ja -kylmän runkolinjat sekä muuta kunnallistekniikkaa. Kaukolämpö tulee Espoossa olemaan päästötöntä vuoteen 2030 mennessä. Kaavassa kannustetaan aurinkopaneelien sijoittamiseen rakennusten katoille.

2.2 Maakuntakaava

Espeen alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka sijaitsee aivan keskustatoimintojen alueen (keskus) tuntumassa. Alueen läpi kulkee metro. Länsipuolella on virkistysaluetta (Finnoonlaakso), joka liittyy Keskuspuiston kokonaisuuteen ja jolle on merkitty maakaasun runkoputki ja voimajohto. Pohjoispuolella on maakunnallisesti merkittävä tie (Länsiväylä).

2.3 Yleiskaava

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan ja Finnoon osayleiskaavan alueelle.

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Kalastajantien itäpuolisilla alueilla on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Kaava-alue on siinä osoitettu asuntoalueeksi (A) ja virkistysalueeksi (V).

Alueen läpi, Suomenlahdentien suuntaisesti, on osoitettu maanalainen raide. Suomenlahdentie ja Kalastajantie on osoitettu yhdysteiksi/kokoojakaduiksi.

Finnoon osayleiskaava

Kalastajantien länsipuolisilla alueilla on voimassa Finnoon osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018.

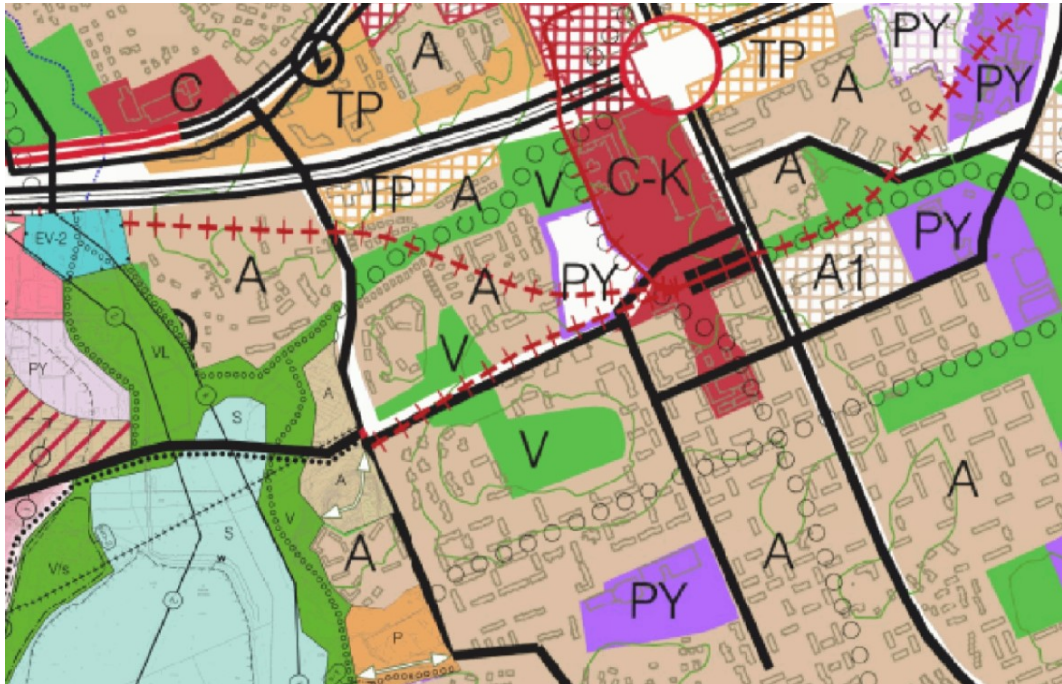
Alueella tulee yli 7 kerrosta korkeassa rakentamisessa ottaa huomioon Suomenojan voimalaitoksen onnettomuustilanteiden palosavukaasujen leviäminen.

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Korttelialueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä pääsääntöisesti korttelialueilla. Hulevesien laadun parantamiseen sekä rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavassa tulee tarvittaessa antaa lisämääräys liikennealueilta kerääntyvien hulevesien puhdistamisesta.

Alueella on otettava huomioon tulvavaara ja -riskit ja huolehdittava tulvasuojelusta riittävällä rakentamiskorkeudella. Jatkosuunnittelussa tulee mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja hukkaenergian hyödyntäminen. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin.

Alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on asuin-kerrostalovaltaista aluetta (AK) ja virkistysaluetta (V). Aluevaraukset vastaavat asemakaavaehdotusta.

2.4

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia sekä metron maanalaisia asemakaavoja.

Maanpäälliset asemakaavat:

- 310400 Tiistilä, 1. kaava (hyv. ym 11.8.1977)
- 311500 Tiistinniitty II, 1. kaava (hyv. ym 11.9.1985)
- 310600 Tiistilä II, 1. kaava ja muutos (hyv. ym 21.12.1988)
- 311800 Tiistinniitty II, 1. kaava (hyv. ym 16.2.1989)
- 312000 Tiistilä II, asemakaava ja muutos (hyv. ym 10.9.1998)
- 441900 Finnoonkartanonkaarre, 1. kaava ja muutos (hyv. kv 11.6.2012)
- 312005 Tynnyripuisto, muutos (hyv. kv 14.3.2016)

Suomenlahdentien pohjoispuoli on ajantasa-asemakaavassa osoitettu puistoksi, Kallatorpanpuisto - Fisketorpsparken. Puistoalueella kulkee ohjeellisista jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Lisäksi puistoalueelle on Suomenlahdentien suuntaisesti osoitettu joukkoliikenteelle varattu alueen osa (jl).

Suomenlahdentien eteläpuolisen alueen itäosa osoitettu puistoksi, Kalaonnenpuisto - Fiskelycksparken, jonka itälaidalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu katualue, Rajakallionsyrjä – Råbergslinden. Puiston läpi kulkee joukkoliikenteelle varattu alueen osa (jl).

Länsiosan kortteli 23180 on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Korttelitehokkuus $e=0.5$, mikä vastaa noin 1 650 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I1/3, mikä tarkoittaa, että rakennuksen ensimmäisen kerroksen yläpuolelle saa rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja enintään 1/3 ensimmäisen kerroksen alasta. Korttelin katualueiden puoleiset reuna-alueet on määrätty istutettaviksi tai luonnonmukaisesti huolitellussa kunnossa pidettäväksi. Korttelin Suomenlahdentien ja Kalastajantien puoleisilla sivuilla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelin ali kulkee maanalaiselle joukkoliikenteelle varattu kadun tai tontin osa (mam).

Kalastajantien länsipuolinen kortteli 23160 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelialueen rakennusoikeus on 5 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeudesta enintään 25 % voidaan käyttää sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien tilojen rakentamiseen. Rakennusala on määrätty ohjeelliseksi. Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään 1 autopaikkaa 2 työntekijää kohden. Kalastajantien puolella ajoneuvoliittymän saa järjestää vain linja-auton kääntöpaikkaa vastapäätä. Osa korttelialueesta on muutettu puistoksi Finnoon keskuksen asemakaavan (alue 441501, hyv. kv 12.12.2022) yhteydessä. Suomenlahdentien ja Kalastajantien kulmaukseen on osoitettu pieni puistoalue (VP).

Suomenlahdentien keskivaiheille on osoitettu kadun ylittävä jalankulkukatu, jolle on määritetty koroksi +17.25 ja jolle on annettu nimi Rajakallionsilta – Råbergsbron. Suomenlahdentien länsipää on merkitty maanalaista tilaa metrotunnelia varten (majl-M).

Kalastajantielle Suomenlahdentien risteyksen pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen eritasoristeys (ke) ja risteyksen eteläpuolelle maanalaiselle joukkoliikenteelle varattu kadun osa (mam).

Maanalaiset asemakaavat:

920300 Jousenpuiston – Matinkylän metrotunneli (hyv. kv 19.1.2009)

940100 Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli (hyv. kv 10.6.2013)

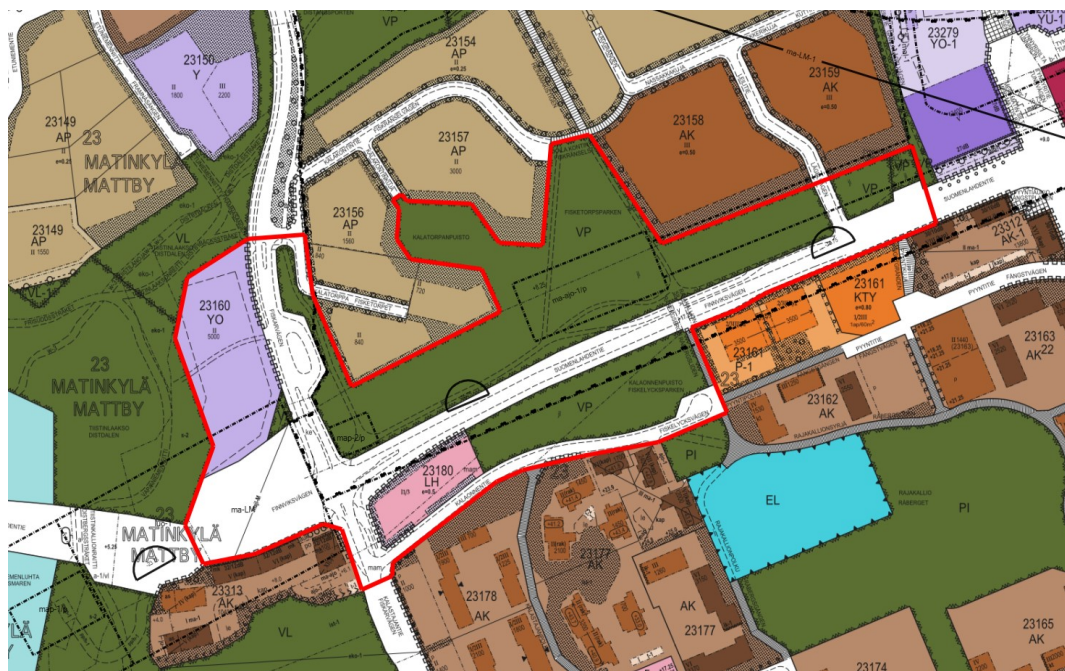
Maanalaiset kaavat ulottuvat koko kaava-alueelle lukuun ottamatta Kalastajantien länsipuolisen korttelin pohjoisosaa ja Suomenlahdentien eteläpuolisen alueen eteläreunaa. Kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu metrotunnelia varten varatuksi maanalaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen (ma-LM ja ma-LM-1). Tilaan saa sijoittaa huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet. Kaavaan osoitetun likimääräisen raiteen korkeusaseman alapuolelle on varattava 5 metrin suojavyöhyke ja 7 metriä korkean tunnelin yläpuolelle 10 metrin suojavyöhyke. Suomenlahdentien länsipäästä lukuun ottamatta alueelle saa sijoittaa metrojunien yösäilytystilan. Metron raitteiden likimääräiset korkeusasemat alueella ovat -15.75 ja -16.75.

Tiloissa ei tarvitse huomioida maanpäälliseen kaavan merkittyjä kerroslukuja tai kerrosalaa eikä niitä lasketa kerrosalaan maanpäällisten kaavojen vaatimia autopaikkoja laskettaessa. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin. Tilojen näkyvät osat on sovitettava hienovaraisesti kaupunkiympäristöön, myös ympäristötaiteen keinoja käyttäen. Kaavoissa on määrätty tarkemmin myös tulvakorkoja, melua, maanalaisia johtoja, mui-naismuistoja, pelastusturvallisuutta ja henkilöturvallisuutta, rakennus-/louhintalupavai-hetta sekä työnaikaisia varotoimia koskien.

Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen koilliskulmaan on osoitettu alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun, hätäpoistumistien ja metron käyttö- ja huoltohenkilökunnan vaatimia tiloja suojavyöhykkeineen (map-2/p). Kuilun maanpäällinen osa saa olla korkeintaan 220 m². Ilmanvaihtokuilun aiheutta-man melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kuilun aiheuttama me-lutaso ei saa asuntojen oleskelualueella ylittää 45 dBA. Sijoituksessa tulee huomi-oida, etteivät päästöjen raja-arvot ylitä.

Kalatorpanpuistoon on osoitettu alueen osa, johon saa sijoittaa maanlaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo-1/p). Luiskan maanpäälliseksi likimääräiseksi liittymäko-roksi on merkitty +8.25. Tältä alueelta itään kohti Matinkylän keskustaa on osoitettu alueen osa, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1).

Finnevikinsillan puoleiseen reunaan on merkitty alueen osa, jolla liito-oravien lisään-tymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen tulee selvittää ennen rakennusluvan hake-mista (luo-1).



2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueen kortteliin 23180 on laadittu tonttijako. Muille alueille ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

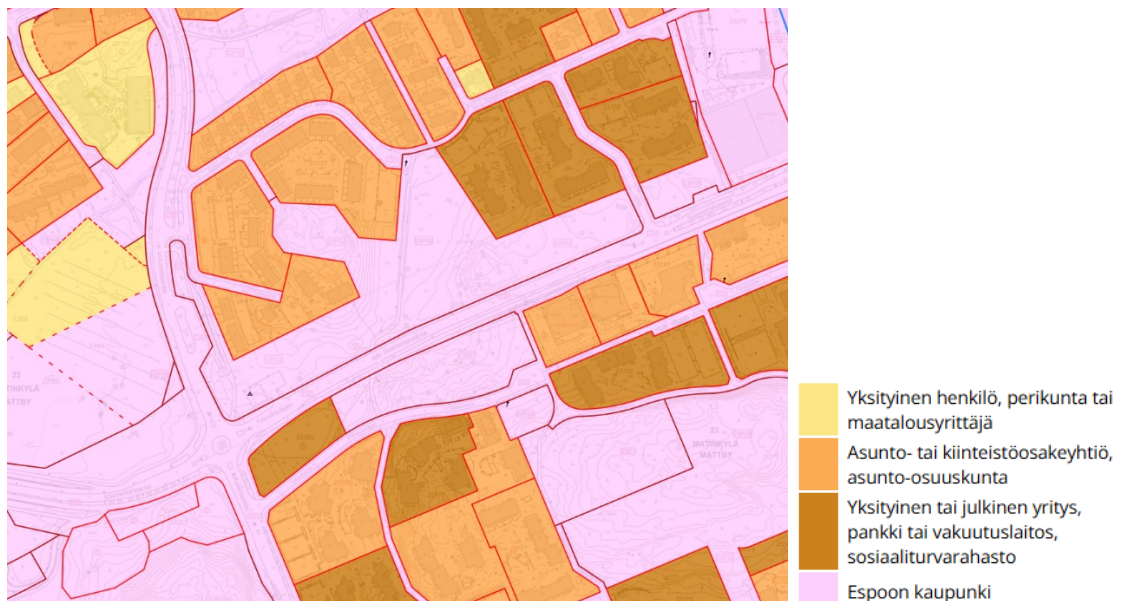
Kaava-alueen korttelissa 23180 on voimassa rakennuskielto, numero 049121, 10.12.2026 saakka.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Tontti 23180/1 on yksityisessä maanomistuksessa. Kalastajantien länsipuolella osa tiloista on yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet sekä osan nykyisestä YO-korttelialueesta.

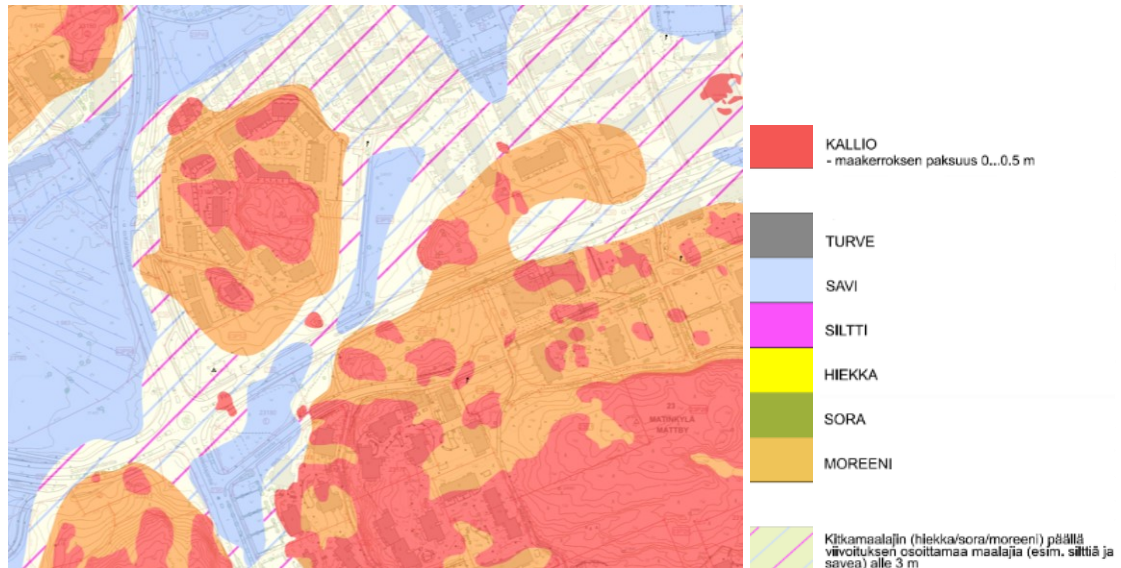


Maanomistuskartta omistajatyypeittäin.

2.10 Maaperä

Alueen maaperä on vaihtelevaa. Kalastajantien länsipuolen maaperä on pääosin savea. Savea on myös Kalatorpanpuistossa ja Suomenlahdentien eteläpuolisen alueen

länsiosassa korttelissa 23180. Alueella on myös kalliota, moreenia ja kitkamaalajia, jonka päällä siltiä ja savea alle 3 metriä.



Maaperäkartta.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta (ksl), päätös 14.2.2012: Matinkylän metroaseman lähialueilla maankäyttöä tehostetaan huolehtien alueen viihtyisyydestä ja palveluista. Suomenlahdentiestä suunnitellaan bulevardia, jota rakennuskantaa monipuolistavat asuinkorttelit reunustavat. Näistä saatavilla tuloilla mahdollistetaan muuta rakentamista.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto, päätös 14.1.2013: Kaupungin elä ja asu -keskus sijoittuu Suomenlahdentien varteen, mahdollisimman lähelle metroasemaa. Keskusten läheisyyteen varataan mahdollisuus sijoittaa itsenäiseen senioriasumiseen soveltuvaa asumista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.3.2016 § 37 Tiistilä II kaavan (alunumero 310602), joka sijoittuu Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen lounaispuolelle, yhteydessä kaavamuutosalueella koskien seuraavaa: Kadunvarren rakennusten massoittelemien ja korkeuksien osalta huoli kohdistuu paljon enemmän Kalastajantien pohjoisosaan. Riittävän laajan alueen asemakaavoitusta tuleekin viedä eteenpäin jo tämän kaavamuutoksen aikana. Korttelissa mahdollisesti tarvittava rakennusoikeuden kevennys aikaisemmin nähtävillä olleisiin luonnoksiin ja tähän ehdotukseen verrattuna kompensoidaan muussa Suomenlahdentien varren asemakaavoituksessa.

Kalastajantien länsipuolinen alue: Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2013. Kaavamuutos on tuolloin ollut nimeltään Tiistinniitty II, alue 311802.

Kalastajantien länsipuoliselle alueelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) ja se on ollut nähtävillä 21.12.2015- 25.1.2016. Tuolloin alue on ollut nimeltään

Tiistinlaakson asemakaava-alue. Nähtävilläoloaikana on saatu mielipiteitä 17 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pidetty 7.6.2016 keskustelutilaisuus. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on todennut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden.

Kalastajantien itäpuolen alue: Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa vuonna 2013. Kaavamuutos on ollut nimeltään Tiistinniitty I, alue 311501. Kaavan nimi muutettiin Kalatorpanpuistoksi asemakaavan tavoitteita asetettaessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään, 24.5.2017 § 112 ”Tiistinlaakso ja Kalatorpanpuisto, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 311802 ja alue 311501”, asettanut asemakaavan laatimiselle toiminnallisia, kaupunkirakenteellisia, kaupunkikuvallisia, maisemallisia ja liikenteellisiä tavoitteita.

Asemakaavojen tavoitteiden asettamisen jälkeen Kalatorpanpuiston asemakaava yhdistettiin Tiistinlaakson asemakaavaan ja kaavan päivitetty, koko aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.10.2017 - 14.11.2017.

Huoltoaseman korttelialueelle on annettu rakennuskielto 10.12.2014. Rakennuskieltoa on jatkettu 30.11.2016 sekä vuosina 2018, 2020, 2022 ja 30.10.2024. Viimeisellä päätöksellä rakennuskielto on voimassa 10.12.2026 saakka.

Suunnitteilla on Etelä-Espoon läpi kulkeva pyöräilyn laatureitti, Länsibaana, joka muodostaa yhtenäisen pyöräilyreitit Helsingistä Kivenlahteen. Suunnittelualueella Länsibaana kulkee Suomenlahdentien varressa, jossa nykyisen pyörätien laatutasoa parannetaan.

Suur-Matinkylän virkistysvisio 2050:ssä suunnittelualueen kautta on merkitty kaupunkirakenteessa kulkeva virkistysyhteys, joka liittyy yhteen Tynnyripuiston ja alueelliseksi vetovoimakohteeksi tunnistetun Rajakallion virkistysalueet sekä Tiistilänraitin. Pohjoisessa Länsiväylän toiselle puolen on tunnistettu virkistysyhteystarve. Finnovikenin laaja virkistysalue on merkitty vetovoimakoteeksi ja Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelman esityksen mukaisesti luonnonarvopuistoksi.

Tiistinlaakson asemakaava-alue liittyy ekologisen verkoston ja virkistysverkoston osalta erityisesti Finnoon keskuksen asemakaavan alueisiin. Keväällä 2025 kaupunkitekniikan keskuksella oli valmisteilla kaksi Finnoon keskuksen asemakaavaa toteuttavaa puistosuunnitelmaa, joissa suunnitellaan muun muassa Finnovikenin kosteikkoa kiertävän Vapaaniemenreitin ja liito-oravien kulkuyhteyden jaksoja, jotka ovat Tiistinlaakson kaava-alueen ulkopuolella. Tiistinlaakson kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevien Etuniemenkujan ja Etuniemenpuiston katu- ja puistosuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 2.-17.12.2024. Myös puistosuunnittelu Finnovikenin Suomenlahdentien eteläpuolella on käynnistynyt ja puistosuunnitelmaluonnos tulee kommentoitavaksi kesään 2025 mennessä.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän suuralueella, 23. kaupunginosassa Matinkylässä, Tiistilän asuinalueella. Alue rajautuu idässä Matinkylän metroaseman lähiympäristöön rakennettuun palveluiden keskittymään, jossa lähinnä sijaitsee Matinkylän lukio, sen pohjoispuolella Tynnyripuisto, koillispuolella Matinkylän uimahalli ja länsipuolella Matinkylän metroaseman läntinen sisäänkäynti sekä kauppakeskus Iso Omena. Lännessä suunnittelualue rajautuu Finnovikenin virkistysalueisiin, jotka ovat osa Espoon keskuspuiston ja rannikon välistä tärkeää ekologista yhteyttä. Etelässä ja pohjoisessa alue rajautuu rivitalo- ja kerrostaloalueisiin.

Alueen täydennysrakentaminen jatkaa Matinkylän metroaseman ympäristön täydennysrakentamista ja yhdistää Suomenlahdentien jakamia asuinalueita toisiinsa. Matinkylän metroasema 100–700 metrin päässä suunnittelualueen kortteleista on kävelen saavutettavissa. Asumisen lisäksi alueelle suunnitellaan palveluita.

Kaava-alue on nykytilassa pääosin kaupunkimetsää sekä katualuetta. Kaava-alueen alitse kulkee itä-länsisuunnassa metrotunneli ja kaava-alueella on siihen liittyvä Tiistilän metrokuilu.

Kaavamuutosalue oli vielä 1900-luvun alkupuolella metsää ja avointa kulttuurimaisemaa. Kalastajantie on kaavamuutosalueen tielinjauksista vanhin ja Kalatorpanpuistossa nykyisin kulkeva ulkoilutie on ollut käytössä jo ainakin 1930-luvulla. 1900-luvun toisella puoliskolla alueella on ollut myös pihapiirejä muun muassa nykyisen Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen luoteispuolella ja Leilitien länsipuolella.



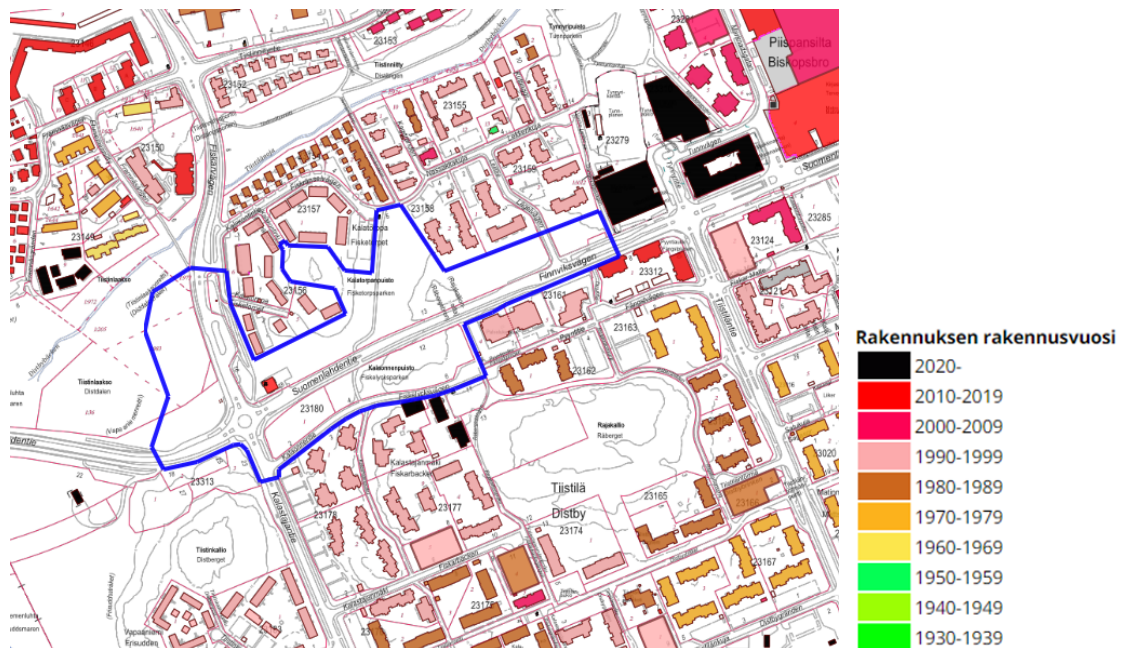
Ote maanmittaushallituksen kartalta 1930. Alueelle merkitty havu- ja lehtimetsää, peltoa ja niittyä, kylätie, polkuja ja yksittäisiä rakennuksia.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alueen viheralueet ovat luonteeltaan luonnonmukaisia ja metsäisiä. Viheralueilla ei ole virkistystä palvelevia rakenteita tai rakennelmia. Kalatorpanpuistossa on kivituhkapintainen valaistu ulkoilutie ja käytön myötä muodostunutta polkuverkostoa.

Asemakaavan muutosalueen ainut rakennus on Tiistilän metrokuilun maanpäällinen osa.

Kaava-alueen ympärillä nykyinen rakennuskanta on pääosin 1990-luvulta. Kaava-alueen pohjoispuolella on rivitaloja, jotka ovat pääosin keltatiilisiä ja punakattoisia, sekä kolmikerroksisia lamellimaisia asuinkerrostaloja, joissa punatiiltä oleva kivijalkakerros ja vaaleaksi rapatut yläkerrokset. Eteläpuolella on rinteeseen sijoitettuja pistemäisiä asuinkerrostaloja, joiden korkeudet vaihtelevat kahdesta kahdeksaan kerrokseen ja pääjulkisivumateriaalina punatiili. Korttelia on tiivistetty 2020-luvulla kolmella uudella asuinkerrostalolla, jotka ovat selvästi vanhempaa rakennuskantaa korkeampia. Suomenlahdentien eteläpuolella, kaavan itäkulmassa on palvelukeskus ja liike- ja toimitorakentamista. Kaava-alueen itäpäädyssä sijaitsee 2024 valmistunut Matinkylän lukio, jonka takana on 2000–2020-luvuilla rakentunut Matinkylän keskusta-alue palvelukeskittymineen.



Rakennusten rakennusvuodet kategorioittain.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutosalue sijoittuu asuntovaltaisen Matinkylän länsiosaan. Matinkylän alueen väestö kasvoi vuosien 2013–2023 aikana noin 3 160 asukkaalla. Vuoteen 2033 mennessä väestön ennustetaan kasvavan edelleen noin 1 940 asukkaalla 2033. Kaava-alueella ei nykytilanteessa ole rakentamista, asukkaita tai elinkeinotoimintaa. Kaava-alue kuitenkin rajautuu Matinkylän tiiviiseen keskusta-alueeseen ja on asuntovaltaisen rivi- ja kerrostaloalueen ympäröimä.

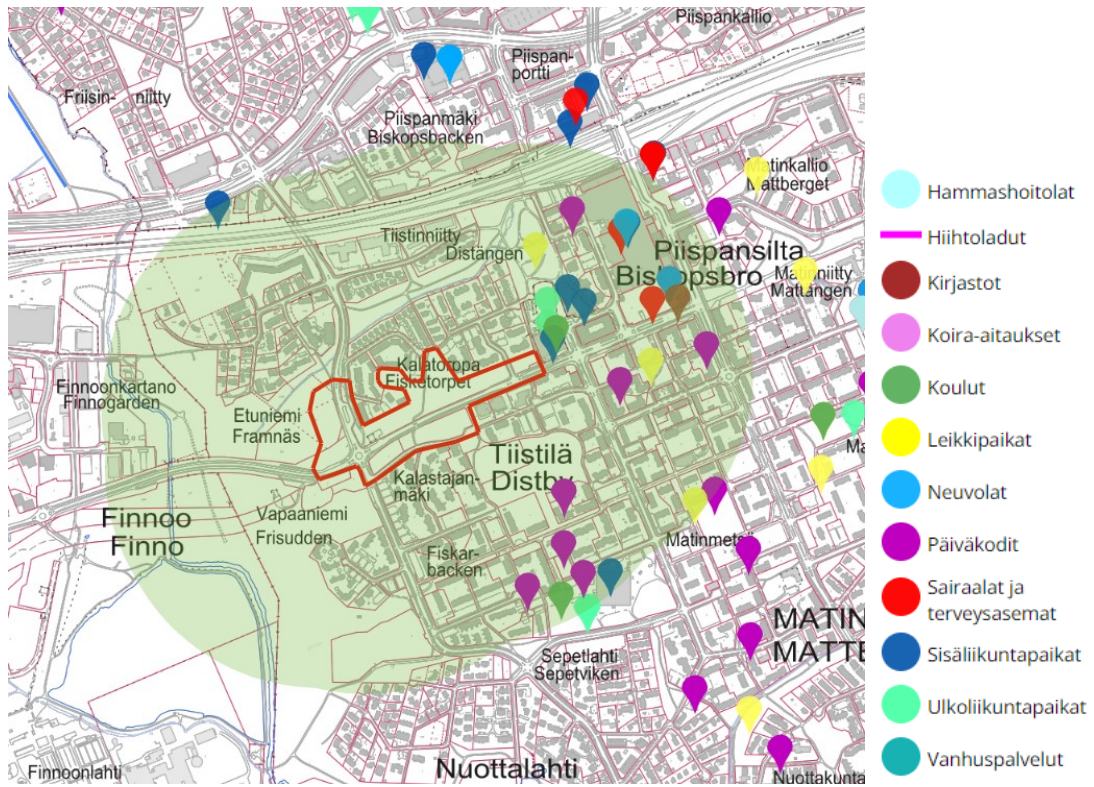
Ajantasakaavassa alueelle on osoitettu huoltoasemarakennukselle tarkoitettu kortteli-alue, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Tontti on ollut rakennuskiellossa vuodesta 2014 lähtien. Alueen maanomistaja on hakenut paikalle toimenpidelupaa polttoaineenjakelukatokselle ja mainoslaitteelle. Tontin varaaminen huoltoasemalle ei kuitenkaan ole järkevää maankäyttöä tontin sijaitessa hyvin lähellä Matinkylän keskustaa ja metroasemaa. Myös Kalastajantien länsipuolinen opetustoimintaa palveleva kortteli-alue on Finnovikenin kosteikkoalueen luontoarvojen vuoksi jäänyt rakentumatta.

2.12.4 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Lähialueen palvelut ovat keskittyneet alueen itäpuolelle. Heti kaava-alueen vieressä sijaitsevat Matinkylän lukio ja sen takana metroasema sekä Matinkylän uimahalli. Lähietäisyydellä on myös metroasemaan liittyvä suuri palvelu- ja myymäläkeskittymä, Iso Omena, josta löytyvät myös kattavat julkiset palvelut, kuten terveys- ja sosiaalipalvelut, yhteispalvelupiste ja kirjasto. Etäisyyttä kaava-alueen kaukaisimmista kortteleista keskustan palveluihin on noin 700 metriä.

Päiväkoteja lähialueilla on useita ja kouluja kaksi. Kaava-alueen luoteispuolella on ruotsinkielisille suunnattu Ikääntyneiden palvelutalo ja Suomenlahdentien eteläpuolella entiseen liike- ja toimistorakennukseen toteutetut mielenterveys- ja päihdepalvelut sekä palvelutalo. Matinkylän urheilupuistoon on matkaa kaavan itäosista noin 1 kilometri.

Kaava-alue itsessään on rakentamaton. Kalastajantien länsipuoleinen alue on vuodelta 1989 olevassa ajantasakaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Viereisen Finnovikenin kosteikkoalueen luontoarvojen vuoksi rakennettavissa oleva alue on kuitenkin kutistunut, jonka vuoksi korttelialuetta ei koskaan rakennettu ja suurin osa siitä on osoitettu tai tullaan osoittamaan virkistysalueeksi.

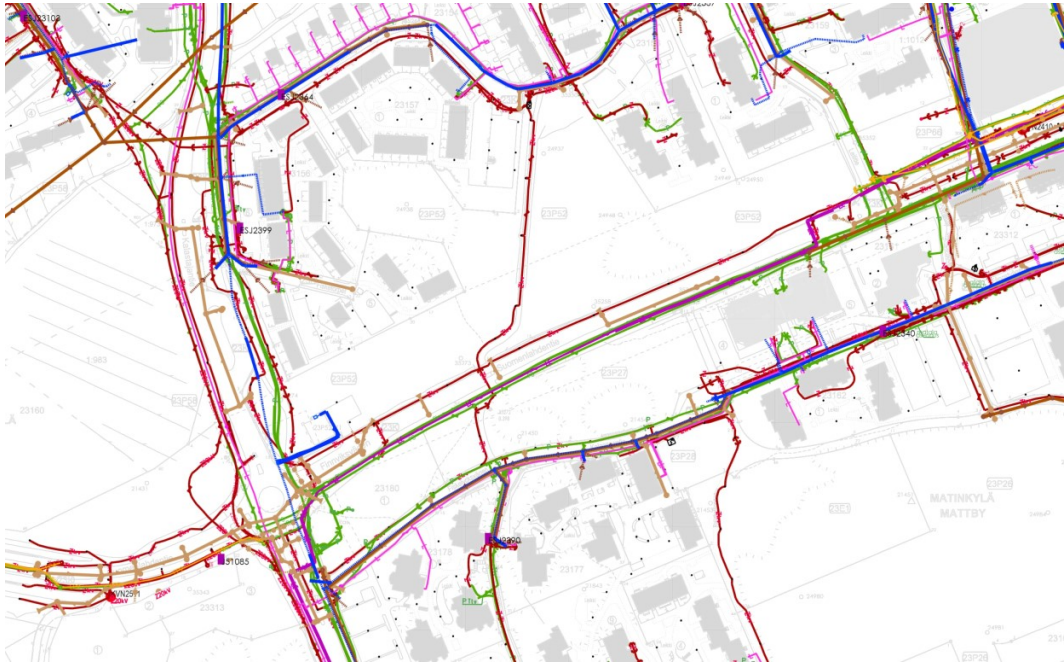


Julkiset palvelut kartalla (3/2025). Vihreällä 500 metrin vyöhyke kaava-alueelta.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue liitetään kunnallistekniseen verkostoon. Alueen vesijohdot kulkevat Kalaonnentiellä ja Kalastajantiellä, osin kadun vieressä. Jätevesijohto kulkee alueella Kalaonnentiellä ja pistoina pohjoisessa Kalastajantien itäreunassa ja idässä Suomenlahdentien eteläreunassa. Kaukolämmön runkolinjat kulkevat Kalastajantien länsireunaa ja Kalaonnentien eteläreunalla. Lisäksi kaava-alueen rajalla Matinkylän lukion kohdalla ja Suomenlahdentien yli. Kaukokylmän runkolinja tulee alueelle etelästä Kalastajantietä pitkin ja kääntyy Suomenlahdentien eteläreunalle itään päin kohti Matinkylän keskustaa.

Alueella kulkee suurjännitekaapeli Kalastajantien länsireunalla. Lisäksi pistoina kaava-alueen ulkopuolelta Kalaonnentien käänköpaikalle ja Kalatorpanpuiston pohjoisreunalle, jossa sijaitsee muuntamo.



Alueen kunnallistekniikka (3/2025).

- Sähkökaapelit
- Tele-/Tietoliikennekaapelit
- Valaistus-/liikennevalokaapelit
- Kaasuputket
- Kaukolämpö/-kylmä
- Vesiputket
- Jätevesiputket
- Sadevesiputket

2.12.6 Erityistoiminnot

Alueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa metron maanalainen tunneli, jonka tilat ja rakenteet tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Kalastajantien ja Suomenlahdentien risteyksen koillispuolella sijaitsee Tiistilän pystykuilu, joka on metron poistumis-, savunpoisto- ja paineentasauskuilu. Kuilun huolto, sen aiheuttama melu ja käyttö hätäpoistumistienä tulee huomioida suunnittelussa.

Savunpoistolaitteiden päiväaikainen koekäyttö ja tunneleiden yöaikaisen huollon tuuletus aiheuttavat melua ympäristöön. Tehdyissä meluselvityksissä todetaan, että asia on ratkaistavissa tarkoituksenmukaisin toimenpitein.

2.13 Liikenne

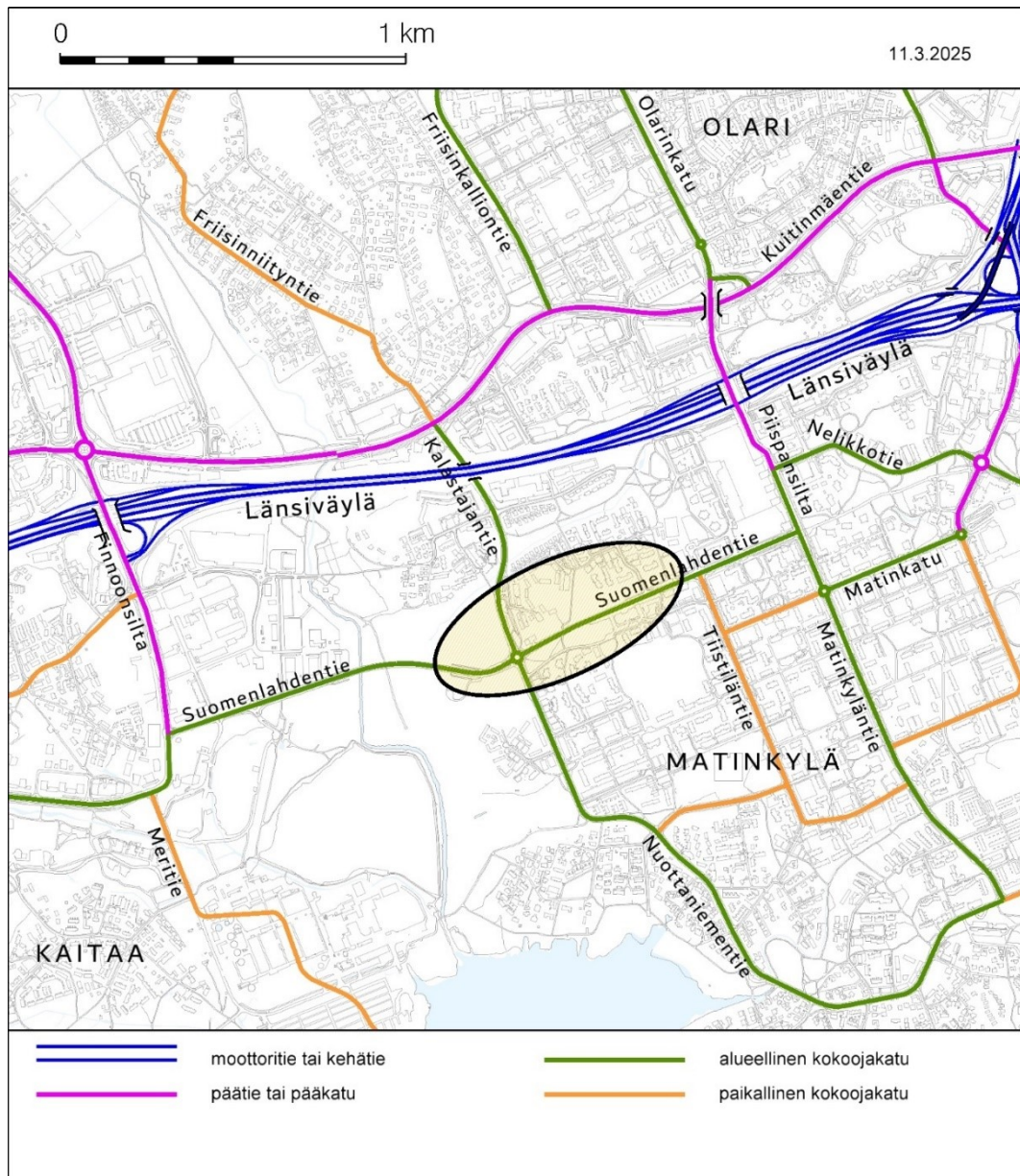
2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Matinkylän ydinkeskustassa, joka on jalankulkuvyöhykettä. Jalankulkuvyöhykkeeksi voidaan määritellä noin 1 km säteellä ydinkeskustasta oleva alue, kun taas autovyöhyke alkaa noin 5 km säteen ulkopuolella.

Espoon kaupunkirakenne ja pääväylät kulkevat kuitenkin historiallisista syistä ydinkeskustojen läpi, myös Matinkylässä. Tämä aiheuttaa haasteita liikenteen sujuvuudelle sekä keskusta-alueen viihtyisyydelle ja turvallisuudelle. Ydinkeskustan läpi kulkeva autoliikenne lisää melua, päästöjä ja ruuhkia, mikä heikentää keskustan kehittämismahdollisuuksia.

Matinkylän kohdalla Suomenlahdentie toimii alueellisena kokoojakatuna ja ohjaa tällä hetkellä merkittävän osan autoliikenteestä keskustan läpi. Vaikka kadun geometria ja poikkileikkaus kestävät nykyisen liikennemäärän, sen sijainti ydinkeskustassa ei ole kaupunkirakenteen ja viihtyisän kaupunkiympäristön kannalta ihanteellinen. Ruuhkautuminen on jo nyt ongelma, ja katutilaa joudutaan varaamaan läpiajoliikenteelle muiden toimintojen kustannuksella.

Tavoitteena on vähentää keskustan läpi kulkevaa autoliikennettä ja ohjata läpiajoliikenne ensisijaisesti pääväylille, kuten Länsiväylälle. Tämä mahdollistaa ydinkeskustan kehittämisen kävely- ja oleskeluympäristönä sekä parantaisi alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.



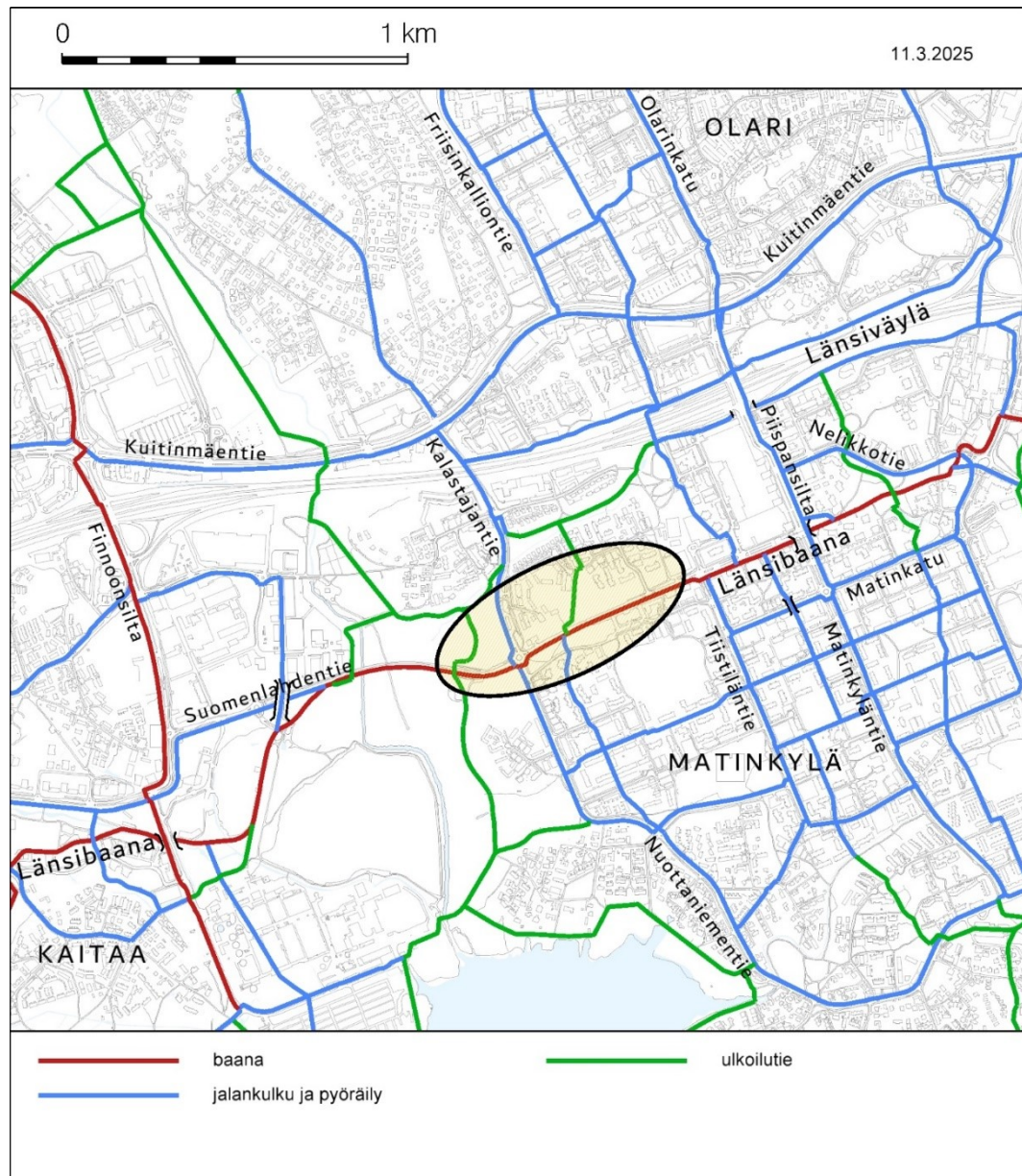
Kuva. Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaava-alue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Matinkylän keskustasta, metroasemasta ja kauppakeskuksesta. Alueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta viereisten asuinalueiden asukkaat käyttävät olemassa olevia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä.

Suomenlahdentien varrella kulkee nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on tarkoitus kehittää baanatasoiseksi pyöräväyläksi. Jalkakäytäviä on tällä hetkellä vain katujen toisella puolella, ja tulevan asutuksen myötä ne on tarkoitus rakentaa molemmin puolin katuja. Länsibaana on vielä keskeneräinen ja sen laatua on tarkoitus parantaa.

Alueen poikki Kalatorpanpuiston kautta kulkee etelä-pohjoissuuntainen virkistysyhteys, joka on tarkoitus säilyttää. Lisäksi kaava-alueen länsireunalla sijaitsee toinen kehittämistä vaativa virkistysyhteys.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asukkaita. Alueella sijaitsee metron huoltotunneli, jonka yhteydessä on varattu pysäköintipaikkoja metron huollolle ja kuljettajille. Jatkossa alueella tulee olla 2–4 pysäköintipaikkaa tätä käyttöä varten.

Suomenlahdentiellä ja Kalastajantiellä ei ole kadunvarsipaikkoja. Kalaonnentiellä on kadunvarsipaikkoja yhteensä 25 autopaikkaa, jotka palvelevat nykyisiä Tiistilän asukkaita. Alueella on nykyisellään hieman yleisen pysäköinnin vajeusta. Keltaisella

olevissa kortteleissa on hieman vajausta, ja vihreällä sopivasti. Lukuarvon kertoo prosenteissa sen mitä tavoitellaan. Tavoite on 1 ap / 1500 k-m2 tällä alueella.

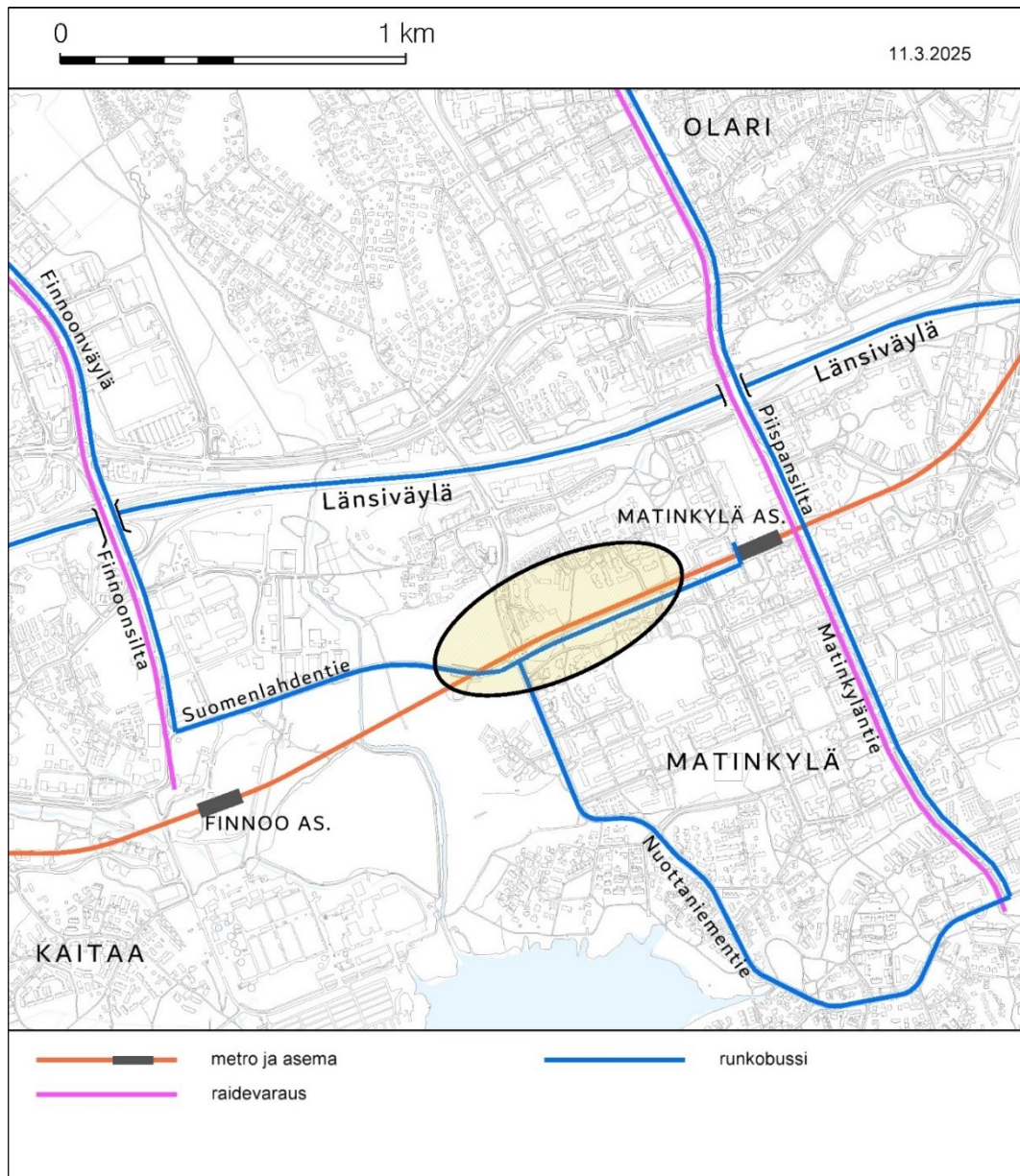
Lumitilaa on tällä hetkellä hyvin välikaistoilla ja ajoradan reunoilla, mikä helpottaa talvikunnossapitoa.



Kuva. Yleinen pysäköinti ennen kaavamuutosta prosentteina tavoitetasosta.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaava-alueella joukkoliikenteen runkona toimii metro, jonka asema sijaitsee Matinkylän keskustassa. Lisäksi Suomenlahdentiellä ja Kalastajantiellä on bussipysäkit, joilla liikennöi useita linjoja, tarjoten alueelle hyvät joukkoliikenneyhteydet eri suuntiin.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.14 Luonnonolosuhteet

Katualueita ja metron huoltokuilun lähiympäristöä lukuun ottamatta alue on pääosin rakentamatonta lähi- ja suojametsänä ja hoidettua kaupunkimetsikköä, käyttöviheralueena hoidettua katu ympäristön kasvillisuutta ja puistomaista ympäristöä sekä pieneltä osin maisemaniittyä.

Suunnittelualueella on seurattu liito-oravatilannetta useana perättäisenä vuotena ja alueelta on tunnistettu useita liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

2.14.1 Maasto ja topografia

Suomenlahdentie sijoittuu kahden selänteen väliseen laaksoon, joka laskee kohti länttä ja Finnovikenin laaksoa.

Korkeuserot alueella ovat suuret. Kalastajantien länsipuolella maasto on alavaa ja kosteaa ja korkeusasemaltaan alimmillaan +1,9 mmpy. Suomenlahdentien pohjoispuolella olevien Kalatorpanpuiston kallioisten lakialueiden korkeimmat kohdat ovat +17,2 ja +20,0 mmpy. Etelässä kaava-alueen ulkopuolella kohoaa maisemallisesti merkittävä Rajakallion avokallioalue Litorinameren aikaisine muinaisrantoineen. Rajakallion korkein laki on tasolla +34,1 mmpy. Kaava-alueen eteläosassa Rajakallion suuntaan nouseva rinne on korkeimmillaan Kalaonnentien tuntumassa +19,9 mmpy. Kalatorpanpuiston laakso on alimmillaan noin +7,3 mmpy. Suomenlahdentien korkeusasemat vaihtelevat + 4,7–13 mmpy ja Kalastajantien + 2,9–5,7 mmpy.

Suhteellisesti korkeimmilla kohdilla Kalatorpanpuistossa ja Kalaonnentien varressa on avokalliopaljastumia ja kalliometsiä. Alavimmat alueet ovat kosteita ja tulvaherkkiä.

2.14.2 Hulevedet

Suunnittelualue kuuluu Finnobäckenin valuma-alueeseen. Alueella syntyvät hulevedet kulkeutuvat Tiistilänojan tai Finnovikenin kosteikon kautta Finnobäckeniin ja merelle.

Kalastajantien länsipuolella osa suunnittelualueesta sijaitsee meritulva-alueella, eli maanpinnan nykyiset korot jäävät alle +2.80 mmpy (korkeusjärjestelmä N2000).

Alavimmat alueet Kalatorpanpuistossa, Kalastajantien länsipuolella sekä Kalaonnentien ja Suomenlahdentien välisen vyöhykkeen länsipäässä ovat alttiita hulevesitulville. Myös Suomenlahdentie Kalastajantien kiertoliittymän itäpuolella on nykytilanteessa hulevesitulvalle altis. Alavimmat alueet ovat osin pensoittunutta kosteikkoa ja osin kosteikon reunavyöhykettä, ja pohjaveden pinta on lähellä maan pintaa.

2.14.3 Luontoarvot

Kalastajantien länsipuolelle on tehty luontoselvitys vuonna 2008 ja itäpuolelle vuonna 2012. Alueen aiempien luontoselvitysten ajantasaisuudesta on tehty arviointilausunto vuonna 2021. Koko alueen kattava täydentävä luontoselvitys tehtiin vuonna 2022. Alueen liito-oravatilannetta on selvitetty ja seurattu miltei vuosittain vuodesta 2012 alkaen.

Aikaisemmat selvitykset ja kaupungin ympäristönsuojelun palvelualueelle selvitysten ulkopuolella toimitetut havaintotiedot on huomioitu kaavaehdotuksen kanssa nähtävillä olevassa viimeisimmässä selvitysaineistossa.

Aluetta tai sen osia koskevat seuraavat luontoselvitykset, -lausunnot ja arvioinnit:

- Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvitys 2023–24 Espoon Tiistinlaakson asemakaavaa (311802) varten, Faunatica Oy, 17.3.2025
- LUMO-arviointi Tiistinlaaksossa, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 18.6.2024 (ks. Tiistinlaakson lähiympäristösuunnitelma 21.3.2025)

- Espoon Tiistinlaakson luontoselvitys 2022, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy, 31.12.2022
- Espoon Tiistinlaakson liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvitys 2022, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy, 15.10.2022
- Espoon Matinkylän Suomenlahdentien liito-oravaseuranta vuonna 2021, Faunatica Oy, 20.12.2021.
- Espoon Matinkylän Suomenlahdentien aiempien luontoselvitysten ajantasaisuuden arviointi, Faunatica Oy, 29.11.2021.
- Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2019, Lumotron Oy, 5.8.2019.
- Espoon Matinkylän Suomenlahdentien liito-oravaselvitys vuonna 2018, Faunatica Oy, 25.6.2018.
- Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2017, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 1.6.2017.
- Kalastajantien liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 14.11.2016.
- Etelä-Espoon liito- oravapopulaation suotuisan suojelutason arviointi, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 3.3.2016
- Suomenlahdentien ympäristön liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 25.8.2015
- Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovituksesta Espoonlahden ja Matinkylän alueilla, Kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 5/2014, Ramboll Finland Oy, 30.5.2014
- Espoon Matinkylän liito-oravalausunto: Tiistinniitty I ja II, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 18.04.2013.
- Marskiviholaisen populaatiokartoitus Espoon Suomenojalla 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Matinkylä-Olari luontoselvitykset 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.
- Suomenojan lintualue - Säilytettävän alueen rajaaminen linnuston perustella, Uusimman uhanalaisarvion mukainen päivitys 10.6.2011, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
- Kalastajantien länsipuolen luontoselvitykset 2008, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy

Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu alueen lähiympäristöstä tai laajemmalta alueelta laaditut selvitykset, tarkastelut ja suunnitelmat kuten:

- Finnoon liito-oravaseurannat. 2018–20 Lumotron Oy ja 2016–17 ja 2021–24 Luontotieto Keiron Oy
- Finnoonlaakson taajamametsien hoito- ja kunnostustoimet Liito-orava-LIFE 2023
- Liito-oravien elinympäristöverkosto Espoon Matinkylän, Haukilahden ja Westendin kaupunginosissa 2022, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy, 23.3.2023.
- Finnoonlaakson liito-oravayhteyksien parantaminen, LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 22.10.2019.

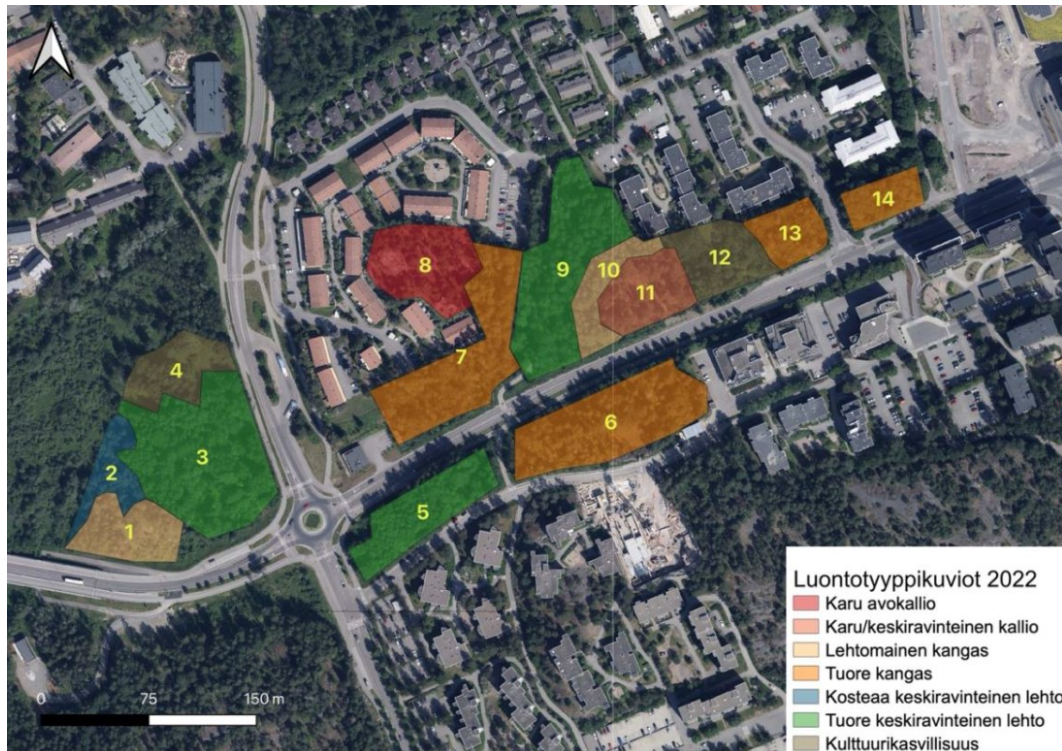
- Liito-orava-LIFE (LIFE17 NAT/FI/000469) Espoon asemakaavaseurannan 2019–2021 yhteenvetoraportti, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 15.3.2022. Lisäksi asemakaavaseurannan seurantaohjelma ja osaraportit 2019–21.
- Matinkylän Tynnyripuiston liito-oravakartoitus, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 21.5.2019
- Espoon liito-oravien kokonaisselvitys 2014–2015, Espoon ympäristölautakunnan julkaisusarja 2/2016, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 19.12.2016
- Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen toteuttamisperiaatteet, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 24.4.2015
- Liito-oravien radiopantaseuranta Espoonlahden ja Matinkylän alueilla vuonna 2013 Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 16.1.2014.

Kasvillisuus ja elinympäristöt

Vuoden 2022 luontoselvityksessä tunnistettiin suunnittelualueen luontotyyppikuviot. Alueelta ei ole löydetty luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia kohteita tai Uudenmaan maakunnan alueella arvokkaita luontokohteita.

Pinta-alallisesti eniten alueella on tuoreita keskiravinteisia lehtoja (VU) ja lähes yhtä paljon on tuoreita kankaita (VU). Selvästi vähemmän on avokallioita ja kalliometsiä (NT) ja lehtomaisia kankaita. Luokituksen ulkopuolelle jätetyt kuviot, eli vanha pellonpohja ja vanha pihapiiri, ovat pinta-alaltaan pienimmät.

Kalastajantien itäpuolella olevan Kalatorpanpuiston ja siihen liittyvien Suomenlahden-tien varrella olevien noin 35–55 m levyisten lehti- ja sekametsiköiden luontotyyppejä ovat tuoreet kankaat, tuoreet keskiravinteiset lehdot, keskiravinteiset tai karut kalliot ja avokalliot sekä pieneltä osin lehtomaiset kankaat ja kulttuurikasvillisuus. Ulkoilutien ohella metsiköissä on virkistyskäytön aiheuttamaa kulumista ja polkuverkostoa.



Alueen luontotyyppikuviot vuonna 2022 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontotieto Metsänen Oy).

Kalastajantien länsipuolella sekametsä on kasvanut entisen rantaniityn tai pellonpohjan paikalle ja se rajoittuu Finnovikenin kosteaan reunaan. Alueella on pääosin tuoretta keskiravinteista lehtoa ja pieneltä osin kulttuurikasvillisuutta. Suunnittelualueen länsipuolella on lisäksi kosteaa keskiravinteista lehtoa ja lehtomaista kangasta.

Entisiä pihapiirejä on Leilitien länsipuolella ja liikenneympyrän luoteispuolella. Näillä alueilla esiintyi vanhoja puutarhakasveja ja puutarhakarkulaisia. Vuoden 2022 selvityksessä havaittiin EU:ssa haitalliseksi säädetyistä vieraslajeista jättipalsamia Kalatorpanpuiston ulkoilutien lähiympäristössä. Selvitysalueen runsaimmat haitallisten vieraslajien esiintymät kasvoivat paikoitellen kosteassa Kalastajantien länsipuoliossa osassa.

Vuoden 2022 selvityksessä todettiin tarkastelualueella tapahtuneen vain vähäisiä muutoksia suhteessa aiempiin 2008 ja 2012 tehtyihin selvityksiin.

Lehtojen ja lehtomaisten kankaiden runsaus on tyypillistä hemiboreaalisen vyöhykkeen metsille, ja alueella esiintyvät luontotyypit ovat Espoossa ja koko pääkaupunkiseudulla melko yleisiä. Lehdot ovat keskimäärin koko maan mittakaavassa uhanalaisempia kuin kangasmetsät, mutta uhanalaisuus riippuu kuvion tarkemmasta luontotyypistä esimerkiksi valtapuulajin mukaan. Suunnittelualueella ei ole kaikkein uhanalaisimpia lehtotyyppisiä eli jalopuulehtoja.

Elinympäristöinä selvitysalueen edustavimmiksi ja siten maankäytön suunnittelussa huomioitaviksi vuoden 2022 selvityksessä katsottiin kaksi lehtomaista aluetta (luontotyyppikuvioita kuvaavalla kartalla kuviot 3 ja 9). Myös laajimmilla kangasmetsän

kuvioilla 6 ja 7 oli vähemmän häiriötä kärsineitä kasvillisuuden kokonaisuuksia ja luonnontilaisuuden piirteitä. Edellä mainituilla kuvioilla puustossa oli havaittavissa eri sukupolvja ja jonkin verran lahoppuustoisuutta. Maankäytön historia näkyy edelleen suuressa osassa puustoisia kuvioita.

Ekologiset yhteydet

Suunnittelualue liittyy länsireunastaan Finnovikenin kosteikkoalueeseen ja Finnobackenin purolaaksoon, joka yhdistää merenrannikon Keskuspuistoon ja Espoon pohjoisosiin ja muodostaa maakunnallisesti tärkeän viheryhteyden.

Finnoonlaakson ohella laajempaa elinympäristö- ja viheralueverkostoa muodostavat etelässä Rajakallion laaja kalliometsä ja pohjoisessa Tynnyripuiston puistoalueet. Selvitysalueen puustoiset vyöhykkeet muodostavat paikallisia ekologisia yhteyksiä, joita pitkin eläimet pääsevät liikkumaan maakunnalliselle ekologiselle yhteydelle.

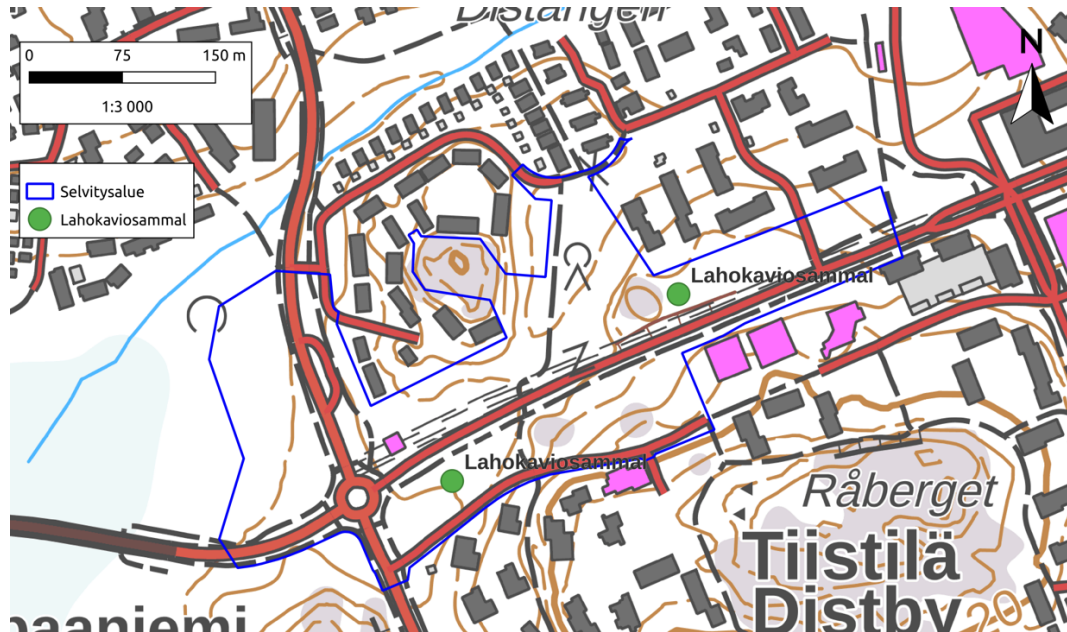
Suunnittelualueella Kalastajantien länsipuolella olevat elinympäristökuviot ovat osa Finnovikenin laakson reunavyöhykettä, joka kytkeytyy viheralueiden kautta Finnobackenille ja Finnovikenin kosteikolle. Elinympäristökuviot ovat yhteydessä Suomenlahdentien eteläpuolen elinympäristöihin Finnevikin sillan ali. Espoon ekologisen verkoston tarkastelussa (2021) Finnovikenin kohdalla olevassa ekologisessa yhteydessä todettiin olevan katkoskohta tai pullonkaula Suomenlahdentien ja Länsiväylän kohdalla. Maakunnallisen ekologisen yhteyden kohdalla oleva Finnevikin silta on toteutettu siten, että myös suurten nisäkkäiden, kuten hirvieläinten on mahdollista alittaa silta. Liito-oravalle sillan kohdalla aiheutuu ainakin osittainen liikkumiseste. Liito-oravien puustoisia kulkuyhteyksiä kuvataan kaavaselostuksessa jäljempänä Liito-oravat-otsikon alla.

Katualueet erottavat suunnittelualueen elinympäristökuvioita toisistaan Suomenlahdentien kohdalla noin 20 m ja Kalastajantien kohdalla noin 30–85 m leveänä puustotomana tai vähäpuustoisena vyöhykkeenä. Suomenlahdentie on suhteellisen kapea ja nisäkkäät pystyvät ylittämään katualueen useasta kohdasta.

Kalastajantien itäpuolella Kalatorpanpuisto ja Suomenlahdentien varsien kapeat metsiköt kytkeytyvät pohjoisessa Tynnyripuistoon korttelipihojen kautta ja etelässä korttelipihoihin ja Rajakallioon Suomenlahdentien ja Kalaonnentien ylitse.

Lahokaviosammal

Lahokaviosammalen itujyväsrhyimiä löytyi Tiistinlaakson selvitysalueella kahdelta kuusen kannoilta: toinen Suomenlahdentien pohjoispuolen kallioalueelta ja toinen tien eteläpuolen voimakkaasti kuusettuneelta lehtokuvioilta. Itiöpesäkkeitä ei löydetty. Lajin esiintyminen selvitysalueella oli niukkaa, eikä lajille tehty esiintymärajausta. Selvitysalueen paikoittain runsaasta lahoppuuyksiköiden määrästä sekä kosteista elinympäristöistä huolimatta lajin vaatimat pienilmastolliset tekijät ja lahoppuun laatuun vaikuttavat tekijät ovat alueella todennäköisesti toistaiseksi epäsuotuisat. Tiistinlaakson aluetta ei ole arvioitu lajin suojelun kannalta merkittäväksi.



Lahokaviosammaleen havaintopaikat Tiistinlaakson alueella vuonna 2022. (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontotieto Metsänen Oy).

Lahokaviosammal on viimeisimmässä uhanalaisluokittelussa (2019) tulkittu Suomessa erittäin uhanalaiseksi. Siitä on aikaisemmin ollut tiedossa vain vähän havaintopaikkoja, eikä laji ole ollut luontokartoituksessa yleisesti tutkittu. Vuoden 2019 uhanalaisuusluokituksen jälkeen on opittu tunnistamaan lajin suvuttomia osia ja laji vaikuttaa olevan aiemmin tiedettyä huomattavasti yleisempi. Lahokaviosammal ei enää ole luonnonsuojelulain (9/2023) 77 §:ssä tarkoitettu erityisesti suojeltava laji. Se on edelleen luontodirektiivin liitteen II laji.

Lahokaviosammalhavaintoja on eri puolilta Espoota ja niiden joukossa on myös erittäin runsaita esiintymiä. Viime vuosien runsaat havainnot niin Uudellamaalla kuin pääkaupunkiseudulla antavat olettaa, että laji on aiemmin arvioitua yleisempi ja lahokaviosammalta esiintyy todennäköisesti laajasti myös ei-inventoiduilla ja jo suojelluilla metsäkuvioilla. Espoossa on noin 18 700 hehtaaria metsää, josta noin 12 % on suojeltua metsäalaa. Espoon yleisin metsätyyppi on mänty- ja kuusivaltaiset kankaat. Metsäkuvioiden lahopuustoisuudesta ei toistaiseksi ole kattavaa inventointitietoa, mutta lajille soveltuvaa kosteaa kuusi- tai puronlaaksometsää voidaan olettaa löytyvän Espoosta paljon. Lahokaviosammaleen esiintyminen eri puolilla Espoota osoittaa, että lajilla on useita elinvoimaisia esiintymispaikkoja. Uudenmaan ELY-keskuksen vuonna 2019 teettämän Uudenmaan lahokaviosammaleesiintymien selvittäminen ja priorisointi -raportissa (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy) Espoon osalta erittäin merkittäviksi esiintymiksi luokiteltiin Hannusjärven, Blominmäki-Teirinsuon, Uusmäen ja Lahnuksen esiintymät. Merkittäviksi esiintymiksi luokiteltiin Miilukorven, Niipperin, Luukinjärven ja Lakiston esiintymät. Selvityksen jälkeen Espoosta on löydetty lisää lahokaviosammaleen esiintymisalueita.

Eläimistö

Suunnittelualueella esiintyy vakiintuneesti liito-oravia. Liito-oravan esiintyminen on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 2.15 Suojelukohteet.

Linnusto

Suunnittelualue sijaitsee Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan kosteikkoalueen itäpuolella. Finnoon linnustollisten arvojen ja liito-oravien ekologisen yhteyden turvaamiseksi Finnovikenin alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma ja Tiistinlaakson kaava-alueen länsipuolelle on rajattu Finnoon kaavoituksen yhteydessä laaja suojavyöhyke.

Vuoden 2022 luontoselvityksen tulosten perusteella Tiistinlaakson alueen maalinusto koostuu melko tavallisista kaupunkimetsien lajeista. Arvokkain lajisto on alueen länsipuolella Finnovikenin rantavyöhykkeellä. Kalastajantien itäpuolen osaa selvitysalueesta ei arvioitu luontoselvityksessä merkitykselliseksi Finnovikenin kosteikkolinnuston kannalta, paitsi jos alueelle tulee huomattavasti metsänpinnan yläpuolelle ko- hoavia korkeita rakennuksia, jotka voisivat vaikuttaa lintujen lentoreitteihin.

Vuoden 2022 selvityksen tulosten perusteella linnustolle ei arvioitu tarpeelliseksi osoittaa selvitysalueen sisältä erityisesti suojeltavia kohtia ja linnuston näkökulmasta arvioitiin, että alueiden maankäyttöä voidaan suunnitella normaalisti, alueen luonnon monimuotoisuus huomioiden.

Luontoselvityksen suositusten mukaisesti Finnovikenin linnusto on huomioitava Kalastajantien länsipuolella ainakin toteutusvaiheen ajoittamisessa voimakasta melua tai muuta voimakasta häiriötä aiheuttavien työvaiheiden osalta.

Lepakot

Alueen lepakkotilannetta on selvitetty vuosina 2008, 2012 ja 2022. Finnovikenin kosteikon reuna-alueet soveltuvat lepakoiden saalistusalueeksi, mutta kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tunnistettu lepakoille tärkeitä ruokailu- alueita tai siirtymäreittejä.

Vuosina 2008 ja 2012 tehtiin alueelta lepakkoselvitykset aktiivikartoituksella ja 2022 passiivitalentimin. Vuonna 2008 Tiistinlaakson nykyisen kaavamuutosalueen kaakkoisimmalta osalta rajattiin III-luokan lepakkoalue, mutta alueelle on tuon selvityksen jälkeen rakentunut Suomenlahdentien jatke ja Finnevikin silta. Vuoden 2012 luontoselvityksessä Suomenlahdentien varressa ei aktiivikartoituksessa havaittu lepakoja (Salomäki ym. 2012). Vaikka kesällä 2022 havaittiin lepakoita passiivikartoituksessa, arvioitiin lepakoille tärkeää saalistusaluetta olevan todennäköisesti vain Finnovikenin kosteikon rannoilla.

Selvitysalueella ei ole rakennuksia, joten mahdollisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja voisivat olla kolopuut. Alueelta tehtyjen liito-oravaselvitysten tuloksien perusteella alueella todennäköisesti sijaitsee lepakoillekin päiväpiiloiksi soveltuvia

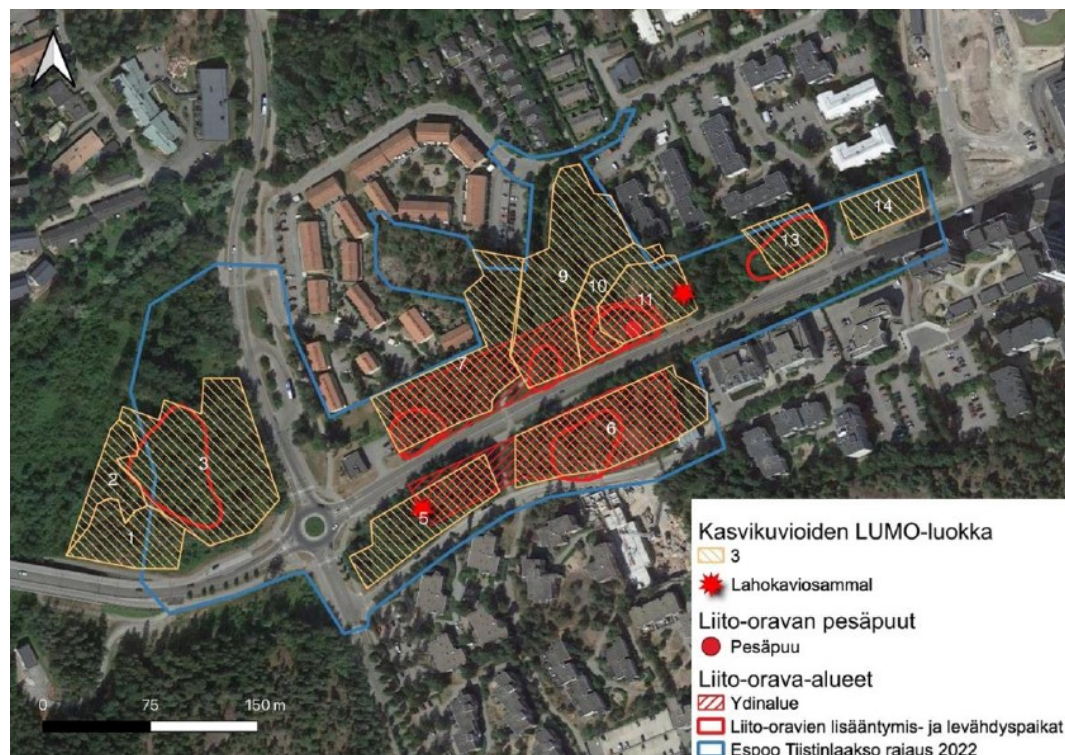
koloja. Vuoden 2022 luontoselvityksen suosituksen mukaisesti olisi lepakoille soveltuvien kolopuiden ja vastaavien päiväpiiloiksi soveltuvia puiden osalta ennen mahdollista kaatamista varmistettava, etteivät ne toimi lepakoiden päiväpiiloina.

Muut lajit

Vuonna 2022 tehdyn sudenkorentoselvityksen perusteella alueella ei ole sudenkorennoille sopivia lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ja tarvetta uudelle sudenkorentoselvitykselle ei ole.

Tiistinkaakon kaavamuutosalueen länsipuolella Finnoon keskuksen asemakaava-alueelta tunnetaan luhtaviholaisen (aikaisemmin marskiviholainen) elinympäristö. Luhtaviholainen on silmälläpidettävän muurahaislaji.

LUMO-luokitus



Vuonna 2022 laadittu yhteenveto Tiistinkaakon selvitysalueen luontoarvoista. Elinympäristöjen edustavuutta ei ole eritelty karttayhteenvetossa.

Vuoden 2022 luontoselvityksissä tehtiin luontoarvojen arvotus Espoon kaupungin luoman LUMO-luokituksen 07/2021 mukaisesti. Kartalle on koottu lajiston ja kasvillisuuskuvioiden LUMO-arvot. Selvitysalueiden kohteet arvotettiin kahteen eri luokkaan: luokka 1 (ehdoton) ja luokka 3 (huomioitava).

Luokan 1 kohteet ovat liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ja ydinalueita ja lahokaviosammalten havaintopisteitä.

Priorisointiluokkaan 3 eli paikallisesti arvokkaiksi luokiteltiin osa luontotyyppikuvioista. Luontotyyppisiin kuulumattomat kuviot jätettiin LUMO-priorisointiluokituksen

ulkopuolelle. Lisäksi yksi avokalliokuvio ja yksi kalliometsäkuvio jäivät heikon edustavuuden vuoksi ilman LUMO-priorisointiluokkaa. Selvitysalueella ei esiinny Espoon LUMO-priorisointiluokituksen kahta ylintä arvoluokkaa.

Espoon oman edustavuusluokituksen mukaisesti arvioituna suurin osa alueen luonnosta arvioitiin edustavuusluokkaan 3 (kohtalainen). Näillä kuvioilla luonnontila on selvästi muuttunut ja alueen luokitusta heikentäviä ominaisuuksia on useita. Kaksi kuviota luokiteltiin edustavuudeltaan hyväksi (edustavuusluokka 2) ja ilman LUMO-priorisointiluokitusta jäänyt luontotyyppikuvio arvioitiin edustavuudeltaan heikoksi. Luontotyyppeihin kuulumattomien kuvioiden edustavuutta ei arvioitu luontoselvityksessä.

2.15 Suojelukohteet

Liito-oravat

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä esiintyy vakiintuneesti liito-oravia, joka on luontodirektiivin IV liitteen laji. Alueelta tunnetaan useita liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkana toimineita tai sellaiseksi soveltuvia kolopuita. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain 78 § nojalla suojeltua, eli niitä ei saa hävittää eikä heikentää. Lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat laajemmasta elinalueesta rajatuilla ydinalueilla.

Kalastajantien länsipuolella tehtiin ensimmäinen liito-oravakartoitus vuonna 2008, jolloin alueella ei vielä havaittu liito-oravaa ja alueen arveltiin olevan liito-oravalle soveltumatonta (Yrjölä ym. 2008). Tuohon aikaan liito-oravaa oli Etelä-Espoossa todettu Länsiväylän eteläpuolella vain Soukassa ja lajia pidettiin suurempien metsäalueiden lajina.

Vuodesta 2012 alkaen Tiistinlaakson alueelta on löydetty vuosittain merkkejä liito-oravien läsnäolosta alueella. Alueelta on rajattu lajin elinympäristöjä ja ydinalueita. Selvityksiä on laadittu useita ja varmistettuja havaintoja liito-oravista on toimitettu Espoon kaupungin ympäristönsuojelun palvelualueelle myös selvitysten ulkopuolelta. Aluetta koskevat ja siihen läheisesti liittyvät kaupungin teettämät selvitykset on luetteloitu kaavaselostuksen luvun 2.14.3 Luontoarvot alussa.

Vuosittaisissa havaintomäärissä on ollut suurta vaihtelua. Esimerkiksi vuonna 2021 Kalastajantien länsipuolella oli paljon havaintoja, mutta seuraavana vuonna tehdyssä selvityksessä kyseiseltä osa-alueelta ei löydetty yhtään papanaa.

Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat

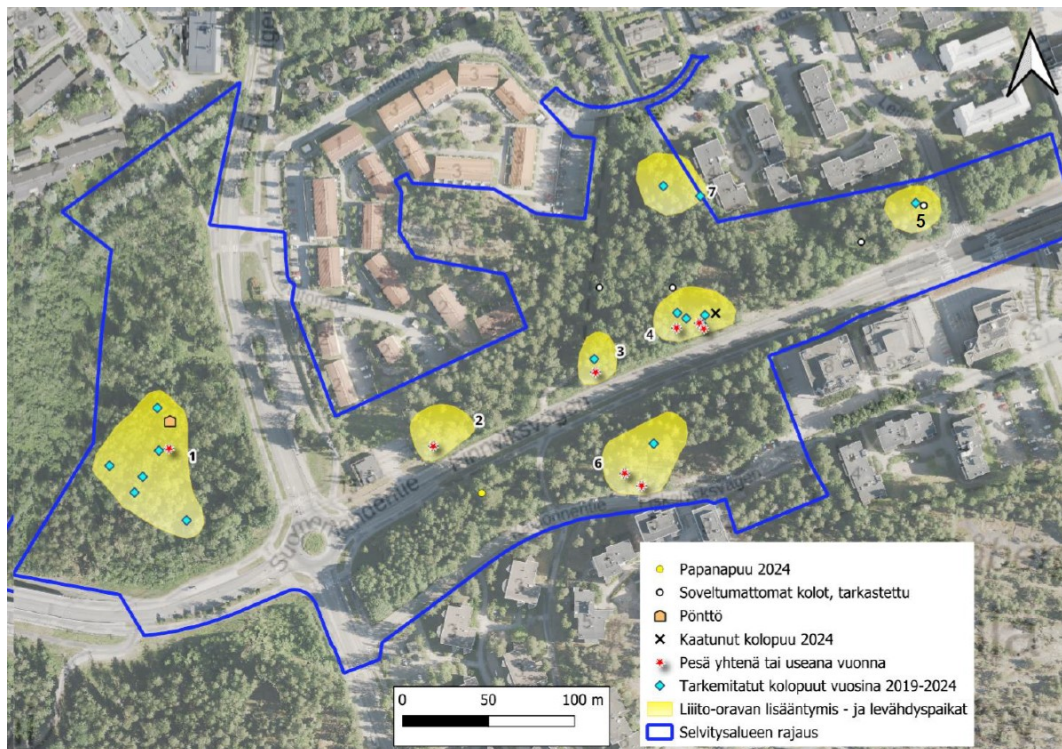
Vuoden 2022 liito-oravaselvityksessä selvitysalueelta rajattiin vanhojen tietojen ja vuoden 2022 tietojen perusteella kaksi liito-oravan elinaluetta (Kalastajantien länsipuoli 1,17 hehtaaria ja Kalastajantien itäpuoli 3,77 hehtaaria) sekä kaksi ydinaluetta Suomenlahdentien molemmin puolin (0,76 hehtaaria ja 0,76 hehtaaria). Tielue ei

sisälly ydinalueisiin. Selvityksessä todettiin, että metsän laatu ydinalueilla on säilynyt ennallaan aiempiin vuosiin nähden.

Vuoden 2021 selvityksessä paikannettiin useita aiemmin löytymättömiä, periaatteessa mahdollisia liito-oravan pesäkoloja, joista suuri osa oli tuoreita tai melko tuoreita käpytikan koloja. Kaikkien alueelta tunnettujen kolojen pesätilanne ja soveltuvuus liito-oraville tarkistettiin endoskooppikameralla ja kaikki tunnistetut liito-oravalle soveltuvat kolo- ja pesäpuut tarkemmitattiin.

Vuoden 2022 liito-oravaselvityksen yhteydessä tunnistettiin uusia kolopuita ja määriteltiin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen rajaukset Uudenmaan ELY-keskuksen kehotuksesta. Rajaukset laadittiin ELY-keskukselta saatujen linjausten ja periaatteiden mukaisesti.

Vuonna 2023 tarkastettiin vuonna 2022 uusina havaittujen kolopuiden soveltuvuus liito-oraville ja seurattiin tunnettujen kolopuiden liito-oravatilannetta. Koska tarkastuksissa todettiin, että osassa uusista kolopuista ei ollut liito-oravalle soveltuvaa pesäsyvennystä, päivitettiin kahden lisääntymis- ja levähdyspaikan rajausta. Vuonna 2024 jatkettiin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen seurantaa ja todettiin yhden aiemmin tunnetun kolopuun luontaisesti kaatuneen. Vuoden 2024 tuloksista laadittiin selvitysraportti, joka yhdistää vuosien 2023 ja 2024 seurannan tulokset.



Vuosien 2023 ja 2024 havaintojen perusteella tarkastetut Tiistinkaakson lisääntymis- ja levähdyspaikkarajaukset, tarkemmitatut kolopuut ja pönttöpuu sekä vuoden 2024 seurannan yhteydessä tehdyt pesä- ja papanahavainnot. Alueella 2 on ollut pesä ainakin vuosina 2023 ja 2024 ja vuonna 2024 myös alue 6:lla oli pesä 2024.

Vuoden 2024 seurannan yhteydessä tarkasteltiin kaikkien vuosien kolo- ja pesäpuutietoja suhteessa eri vuosina tehtyihin tarkemittaustuloksiin kokonaiskuvan selkeyttämiseksi.

Kevään 2025 tilanteessa kaavamuutosalueelta on eri vuosien havaintotietojen ja niiden tarkastusten perusteella rajattu 7 lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Näiltä tunnetaan 22 puuta, joissa kussakin on yksi tai useampi liito-oraville soveltuva pesäsyvenys. Lisäksi yhdessä puussa on liito-oravan käyttöön soveltuva pönttö. Soveltuvista kolopuista kahdeksan on tulkittu eri vuosina pesäpuiksi joko papana- tai näköhavaintoihin perustuen.

Liito-oravien kulkuyhteydet

Liito-oravien kulkuyhteyksiä alueella ja sen lähiympäristössä on tarkasteltu useassa selvityksessä. Kulkuyhteyksiä tarvitaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä ja laajemmassa elinympäristöverkostossa yhdistämään liito-oravien ydinalueita.

Liito-oravien laajemmassa elinympäristöverkostossa merkittävimmän liito-oravien kulkuyhteyden muodostaa maakunnallisen ekologisen yhteyden osana oleva Finnovien reunustava puusto, joka on osa itä-länsi-suuntaista Matinkylän ja Kaitaan välistä kulkuyhteyttä, joka on arvioitu kriittiseksi Etelä-Espoon liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arvioinnissa (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2016).

Tämän yhteyden kohdalla oleva Finnevikin silta on toteutettu siten, että myös suurten nisäkkäiden, kuten hirvieläinten on mahdollista alittaa silta. Liito-oravien latvusyhteyksille sillan kohdalla aiheutuu ainakin osittaista liikkumisestettä pitkien liitomatkojen vuoksi. Alueelle on tehty täydennysistutuksia vuonna 2023 ja alueen puustoa hoidetaan siten, että hyppypuiksi parhaiten soveltuvalla puustolla on tilaa järeytyä ja kasvaa korkeutta.



Tiistinkaakson vuoden 2022 liito-oravahavaintojen perusteella rajatut liito-orava-alueet, sekä liito-oravien kulkuyhteydet. Numeroidut kohdat on käsitelty erikseen tekstissä. Kysymysmerkkien kohdalla kulkuyhteys on heikentynyt.

Liito-oravien kulkuyhteys kaavamuutosalueelta etelään toimii Rajakallion kautta ja pohjoisessa Tynnyripuiston ydinalueille Heinämäenpolun varren korttelipuiston kautta. Itäisempi kulkuyhteys Tynnyripuiston suuntaan on heikentynyt Matinkylän lukion toteutuksen myötä. Nykytilanteessa yhteys Suomenlahdentien ympäristön ydinalueelta toimii itä-länsi-suunnassa Suomenlahdentien eteläpuolella, mutta Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteysalueen lounaispuolelle asemakaavoitettu asuin-kortteli heikentää yhteyttä toteutuessaan.

Poikkeuslupa liito-oravan suojelusta

Tiistinkaakson asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen Espoon kaupunkisuunnittelukeskus haki 13.12.2017 luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 §:n 1 momentissa tarkoitetusta liito-oravan suojelusta Suomenlahdentien varrella Tiistinkaakson asemakaavan muutoksen mahdollistamiseksi. 9.5.2018 Uudenmaan ELY-keskus myönsi haetun poikkeamisen, joka sallii neljän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana toimivan kolo-puun kaatamisen. Helsingin hallinto-oikeus kumosi Espoon ympäristöyhdistys ry:n ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valituksesta ELY-keskuksen päätöksen päätöksellään 13.9.2019. Korkein hallinto-oikeus kumosi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen ja saattoi ELY-keskuksen lupapäätöksen voimaan 24.5.2021.

Poikkeusluvan tultua lainvoimaiseksi Espoon kaupunki on neuvotellut Tiistinlaakson asemakaavamuutoksen valmistelun aikana ELY-keskuksen kanssa liito-oravan huomioimisesta alueella useaan otteeseen, 8.2.2022, 26.10.2022, 25.11.2022, 13.6.2023 ja 11.2.2025. Lisäksi on tehty Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon kaupungin yhteinen maastokatselmus Tiistinlaakson alueelle ja sen lähiympäristöön 22.11.2022.

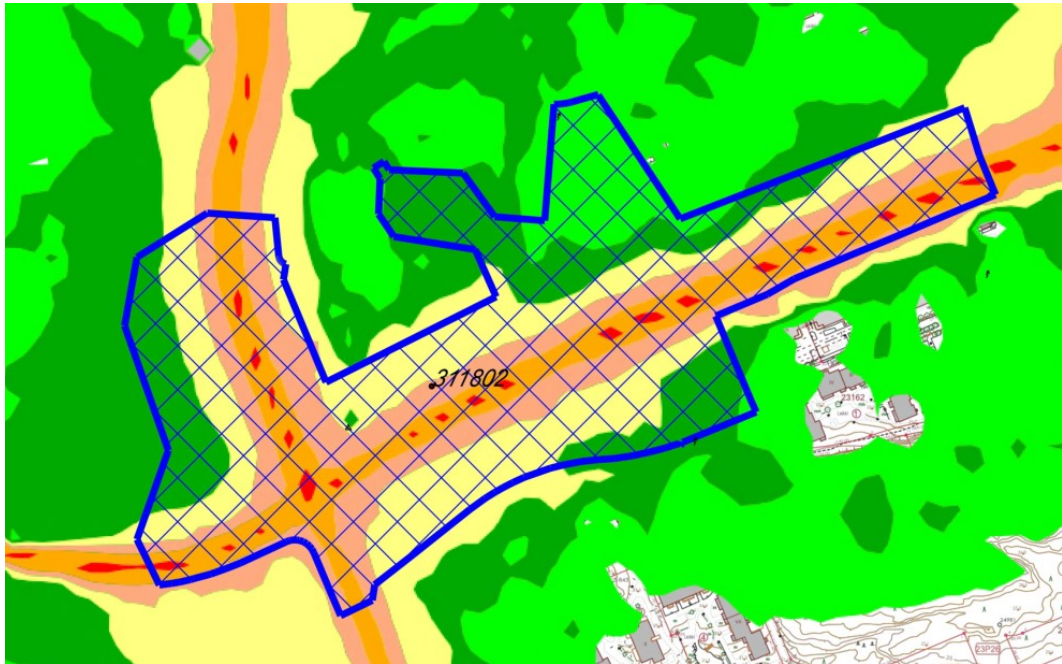
Lupa on haettu aikanaan neljälle pesäpuulle. Varovaisuusperiaatteen mukaan vuoden 2025 tilanteessa kaikkia ydinalueelta löytyviä liito-oravalle soveltuvia kolopuita tulkitaan potentiaalisiksi pesäpuiksi. Koska alueelta on aiemmin tunnettujen kolopuiden ohella tunnistettu uusia liito-oravalle soveltuvia kolopuita ja koska voimassa oleva poikkeuslupa koskee yksittäisiä puita, edellyttää Tiistinlaakson asemakaavan toteuttaminen uutta poikkeuslupaa luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin mukaisesta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämistä ja heikentämistä koskevasta kiellosta.

Finnovikenin linnustollisesti arvokas kosteikko

Tiistinlaakson kaavamuutosalueen länsipuolella oleva linnustollisesti arvokas Finnoonlahti ja Finnovikenin kosteikkoalue on valtakunnallisesti arvokas luontokohde. Linnustoalueelle on laadittu vuonna 2015 Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet (Espoon kaupunki, FCG Oy, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Tässä yhteydessä on määritelty suojavyöhykkeet, joiden leveys Tiistinlaakson kaavamuutosalueen läheisyydessä on vähintään 75 m. Finnoon keskuksen asemakaavassa suojeltu alue on lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä Tiistinlaakson asemakaava-alueen länsireunasta.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne aiheuttaa melua ja muita päästöjä, mutta kaava-alue on rakentamaton. Kuvassa keltaisella on merkitty alueet, joissa päivämelutaso ylittää 55 dB, ja vihreällä alueet, joissa se on alle 55 dB.



Kuva. Tieliikenteen melutaso vuonna 2022 päivällä (klo 7–22)

Länsimetron Tiistilän pystykuilu on savunpoisto- ja paineentasauskuilu. Savunpoistopuhaltimien koe- ja huoltokäytöstä aiheutuu kuilujen ympäristöön melua. Melua on arvioitu noin kerran vuodessa päivä- ja yöaikaan tehtävien 80 % koekäyttöjen osalta. Selvitys ”Länsimetro, Tiistilän kuilun P1.4 ympäristömeluselvitys, Akukon 17.2.2017” esittää kuilurakennuksen aiheuttamaa melua lähimpiin altistuviin alueella oleviin kohteisiin ja suunnitelmassa ”Kalatorpanpuiston ja Tiistinlaakson asemakaavan muutosalueiden viitesuunnitelma, 1.9.2017, A-konsultit, MA-arkkitehdit, Trafix Oy” esitettyihin kohteisiin.

Selvityksessä todetaan, että Tiistilän savunpoisto- ja paineentasauskuilun savunpoistopuhaltimen yöaikainen koekäyttö 30 % teholla ei aiheuta merkittävää lähiympäristön rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua. Tämä pätee sekä nykytilanteessa että käytetyn massoitteluluonnoksen tilanteessa. Päiväaikaan tapahtuva savunpoistopuhaltimen koekäyttö 80 % teholla aiheuttaa lähiympäristöön lyhytaikaista melua, mutta ei ohjearvon ylitystä. Jos koekäytöstä aiheutuvaa erittäin harvoin esiintyvää melua halutaan välttää suunnittelussa, asuintiloja ei suositella sijoitettavaksi tarkastellun massoitteluluonnoksen mukaisten rakennusten niille julkisivuille, jotka ympäröivät tai muutoin ovat kuilurakennuksen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavaehdotuksen suunnittelussa selvitystä on käytetty suuntaa antavana. Melutilannetta Tiistilän kuilun ympärille suunnitelluissa asuinrakennuksissa ja oleskelupihoilla tarkistetaan nähtävillä oloaikana ennen hyväksymiskäsittelyä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään, 24.5.2017 § 112 ”Tiistinlaakso ja Kalatorpanpuisto, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 311802 ja alue 311501”, asettanut asemakaavan laatimiselle toiminnallisia, kaupunkirakenteellisia, kaupunkikuvallisia, maisemallisia ja liikenteellisiä tavoitteita. Suomenlahdentietä kehitetään bulevardimaisena kokoojakatuna, joka yhdistää Matinkylän ja Finnoon keskustaa. Alueen asuntorakentamispotentiaali hyödynnetään jo rakennetun kunnallistekniikan alueella. Rakentaminen muodostaa urbaania kaupunkitilaa, joka liittyy luontevasti Matinkylän keskukseen, Finnoon alueen itäreunaan ja suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella oleviin ja suunniteltuihin asuinalueisiin. Rakentamisessa huomioidaa länsipuolisen lintukosteikon suojavyöhyke ja ekologiset yhteydet. Osoitetaan sujuvat yhteydet metrokeskukseen ja suunnitellaan Suomenlahdentien varteen pyöräilyn laatureitti.

Vuonna 2017 asetetut tavoitteet ovat jatkoa jo vuonna 2012 Matinkylän metroaseman lähialueille annetuille kehittämislinjauksille (KSL 14.2.2012, § 24). Kehittämislinjauksia annettiin kehittämisalueille, joina mainittiin Matinkylän keskusta, Suomenlahdentien varrella oleva alue, Tynnyripuiston alue sekä Gräsanlaakson ja Matinkartanon tien ympäristö. Lisäksi kehittämislinjauksia annettiin koskien työpaikkoja ja palveluita.

Suomenlahdentien ympäristöä koskien todetaan, että Suomenlahdentien varren maankäyttöä tehostetaan asemakaavoissa olevan metron entisen pintavarauksen kohdalla. Suomenlahdentiestä suunnitellaan bulevardi, jota reunustavat viihtyisät kaupunkimaiset asuinkorttelit. Suunnitellaan itä-länsisuuntainen laatuikästävä -tasoinen pyörätie Finnoosta Suomenlahdentien suuntaisesti Matinkylään ja edelleen Helsingin suuntaan. Metrokeskuksen saavutettavuus kävellen, pyöräillen, ajoneuvoilla ja bussien liityntälinjoilla eri suunnista otetaan huomioon alueen asemakaavoituksessa. Kiirehditään Suomenlahdentien rakentamista, jotta liityntäliikenne Finnoon suunnasta toimii heti Matinkylän metroluikenteen alkaessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.3.2016 § 37 Tiistilä II -kaavan (alunumero 310602), joka sijoittuu Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteuksen lounaispuolelle, yhteydessä kaavamuutosalueutta koskien seuraavaa: Kadunvarren rakennusten massoitte-lun ja korkeuksien osalta huoli kohdistuu paljon enemmän Kalastajantien pohjoisosaan. Riittävän laajan alueen asemakaavoitusta tuleekin viedä eteenpäin jo tämän kaavamuutoksen aikana. Korttelissa mahdollisesti tarvittava rakennusoikeuden kevennys aikaisemmin nähtävillä olleisiin luonnoksiin ja tähän ehdotukseen verrattuna kompensoidaan muussa Suomenlahdentien varren asemakaavoituksessa.

Länsiuudenmaan hyvinvointialue ja asemakaavan laatimisen alkuvaiheessa Espoon sosiaali- ja terveystoimi on todennut, että Matinkylän alueella on laskennallisesti tarvetta vuoteen 2030 mennessä noin 53 ympärivuorokautisen palveluasumisen asukaspaikalle ja noin 105 yhteisöllisen asumisen asukaspaikalle. Matinkylän

keskustaan suunniteltu Elä ja asu -seniorikeskus tulee täyttämään osan tarpeesta. Erityisesti yhteisöllistä asumista ei alueella ole juuri lainkaan. Asemakaavaan tulee sisällyttää korttelialuetta palveluasumista varten mahdollisimman lähelle metroasemaan ja kauppakeskus Iso Omenan tiloissa tarjottavia palveluita.

Kaava-alueen asukkaille tulee suunnitella päiväkotia kaava-alueelle, mutta haastavassa suunnittelukohteessa varhaiskasvatuksen palveluille ei tarvitse tehdä tilava-
rausta muiden alueiden asukkaita varten. Päiväkodin on hyvä sijoittaa mahdollisimman lähellä metroasemaa.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Kaupunki on alueen suurin maanomistaja ja esittää, että alue (Tiistinlaakso 311802) kaavoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltujen tavoitteiden mukaisesti: Ison Omenan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Suomenlahdentien ympäristön liittäminen tiiviimmäksi osaksi Matinkylän keskustaa. On kaupungin tavoitteiden mukaista kehittää alueen maankäyttöä ja tiivistää metroradan vartta. Kaavanmuutoksella lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Neste omistaa korttelialueen 23180 Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyskosen kaakkoispuolella. Nesteen tavoitteena on rakentaa alueella polttoaineen jakelu-
asema. Nesteellä on polttoaineen jakelua Matinkylän itäosassa Länsiväylän ja Kehä II:n liittymän tuntumassa sekä Olarissa Kuitinmäentien varressa kahdessa kohdassa. Neste vaatii Tiistinlaaksossa olevalle tontille korvaavaa sijaintia. Maanomistajan kanssa on keskusteltu kaavamutoksesta kokouksissa vuosina 2016–2017 ja uudelleen vuosina 2021–2023.

Yksityisillä maanomistajilla Kalastajantien länsipuolella, kaava-alueen luoteisosassa on tavoitteena mahdollisimman tehokas rakentaminen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamuuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan mukainen. Osa yleiskaavan virkistysalueista muutetaan asuntoalueiksi. Puistosta asuinkortteleiksi muutettavat alueet ovat kapeita, melun ja ilmanlaadun vuoksi virkistysarvoltaan vähäisiä alueita, jotka rajautuvat Suomenlahdentiehen tai Kalastajantiehen. Voimassa olevassa asemakaavassa osa näistä kadunvarren alueista on varattu metron pintarakenteille, mutta nämä varaukset ovat jääneet tarpeettomiksi, koska metro on rakennettu maanalaisena. Laajemmat viheralueet ja -yhteydet säilytetään. Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavan kokonaistavoitteiden mukainen.

Tiistinlaakson kaava-alue sijaitsee Matinkylän metroaseman välittömässä läheisyydessä. Muita vastaavan kokoluokan alueita täydennysrakentamiselle ei Matinkylän

metroaseman vaikutusvyöhykkeeltä löydy. Tiivistyvä kaupunkirakenne on Espoo-tarinan mukaista. Kaavamuutoksella lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-sopimuksen kehityspolkujen mukaisesti.

Kaavan pohjaksi laaditussa viitesuunnittelussa on haettu tasapainoa kaupunkimaisen, viihtyisän ja tehokkaan mutta ekologisesti toimivan viheralueverkoston ja lajistoarvot huomioivan kaupunkirakenteen saavuttamiseksi. Kaavaratkaisulla ja kaavamääräyksillä tavoitellaan luonnon monimuotoisuutta tukevaa ja resilienttiä kaupunkirakennetta. Korttelit ovat kompakteja käytettävissä olevan tilan vähäisyyden, luonnonolosuhteiden, haastavan topografian, maaperän rakennettavuuden ja liikenneolojen vuoksi. Korttelirakenteen suunnittelussa on pyritty säilyttämään olemassa olevaa viheraluerakenteen runkoa sen ominaispiirteitä vaalien.



Näkymäkuva pyöräilybaanalta kohti länttä. (Inaro Oy 2025)

4.2

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 8,1 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 50 400 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0.63$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 48 750 k-m².

Asumisen rakennusoikeus on 43 800 k-m², josta kivijalan liike-, toimi- tai myymälätilaa vähintään 1 600 k-m².

Päiväkodin rakennusoikeus on 1 000 k-m².

Palveluasumisen rakennusoikeus on 5 600 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 840 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueelle tulee jonkin verran työpaikkoja liiketilojen (n. 35 työpaikkaa), päiväkodin ja palveluasumisen vuoksi.

Kasvun ja oppimisen toimialan asettamien tavoitteiden mukaan alueelle suunniteltu asukasmäärä vastaa neljäryhmäisen päiväkodin tarvetta.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen ja asemakaavan alkuvaiheessa Espoon ja sosiaali- ja terveystoimen asettamien tavoitteiden mukaan alueelle on suunniteltu palveluasumisen yksikkö, jossa olisi noin 60 asukasta. Kaava mahdollistaa enintään noin 90 asukaspaikkaa.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Korttelisuunnitelman tavoitteena on ollut, että uusi rakentaminen liittyy luontevasti alueen nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja luo samalla oman tunnistettavan kerroksen kaupunkikuvaan. Tavoitteena on ollut Suomenlahdentien katutilan parantaminen viihtyisämmäksi, vaihtelevammaksi ja sitä kautta käveltävämmäksi ja rakentamisen jälkeinkin vehreäksi. Keinoiksi on valittu pääosin vaihtelevan korkuiset ja väriset rakennukset, joiden sijainti suhteessa katualueeseen vaihtelee. Korkeampien rakennusten väleissä olevat pienemmät rakennusosat elävöittävät kaupunkikuvaa ja tarjoavat mahdollisuuden suunnitella alueelle erityyppisiä asuntoja. Vaihtelevan suuntaiset harjakatot tuovat kaupunkikuvaan elävyyttä. Suomenlahdentien ja Kalastajantien varrella korttelien istutettavat edusaukiot lisäävät katutilan viihtyisyyttä.

Asuinkerrostalojen ja palvelurakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksi muurattu tiili, kiviaineisen materiaalin päälle tehty rappaus tai puuverhoilu. Yhtenäisyyttä alueelle tuovat muun muassa punaiset harjakatot.

Asuinkerrostalojen korttelialueille on määrätty rakennettavaksi liike-, palvelu- ja toimistotiloja rakennusten kivijalkakerrokseen. Määräyksellä halutaan varmistaa Matinkylän keskusta-alueen laajentumista, palveluluiden saavutettavuutta ja Suomenlahdentien katuympäristön viihtyisyyttä. Tilojen korkeudesta on määrätty, jotta kahviloiden ja ravintoloiden tai muiden tehokasta ilmastointia vaativien käyttötarkoitusten sijoittuminen tiloihin olisi mahdollista. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja minimivaateen lisäksi saa katutasoon kullekin korttelialueelle rakentaa 200 k-m² liike-, toimisto- ja palvelutilaa.

Kaava-alueen länsipuolella olevan Finnovikenin kosteikkoalueen linnuston, lepakoiden ja liito-oravien huomioinnista rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on annettu yleisiä ja korttelikohtaisia määräyksiä.

Korttelien piha-alueet ja viherkerroin

Kortteleissa tavoitteena on viihtyisät, vehreät ja luonnon monimuotoisuutta tukevat pihaympäristöt, jotka liittyvät lähiympäristöönsä viheraluerakennetta säästäen. Rakennukset suojaavat oleskelupihoja liikennemelulta.

Pihatilat ovat korttelien kapeuden vuoksi kooltaan kompakteja. Tiiviissä kortteleissa istutusten laatuun ja hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tavoitteena on viihtyisyyttä, suotuisaa pienilmastoa ja luonnon monimuotoisuutta tukeva kaupunkirakenne. Näitä tavoitteita tuetaan kortteleissa muun muassa monilajisella, kerroksellisella ja kukkivalla kasvillisuudella sekä mahdollisimman laajoilla ja suotuisimmassa tapauksessa maanvaraisilla kasvillisilla pinnoilla. Pihatilat ovat neljässä korttelissa maanvaraisia. Suomenlahdentien pohjoispuolella kaksi korttelia edellyttää pihakansiratkaisua. Jätehuoneet ja pääosa polkupyöräpysäköinnistä sijaitsevat rakennuksissa, jolloin tilaa pihan kasvilliselle pinnalle jää enemmän. Pysäköintilaitosten katot ja matalien rakennusosien katot tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevinä viherkattoina, oleskelupintoina tai uusiutuvan energian tuotantoon.

Korttelien ja pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. AK-1- ja AK-2-korttelialueilla viherkertoimen tavoitetaso on 0,9. YP-korttelialueen viherkertoimen tavoitetaso on 0,8. Pysäköinnin korttelialueiden viherkertoimen tavoitetaso määräytyy sen mukaan mitä maankäyttötyyppiä pysäköinti pääosin palvelee. Asumista palvelevilla LPA-korttelialueilla viherkertoimen tavoitetaso on 0,9. Viherkerroinlaskenta on laadittu korttelisuunnitelman pihasuunnittelun yhteydessä Espoon viherkerrointyökalulla versio 11/2024. Viherkerroin-tuloskortit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Korttelialueiden rajautumisesta toisiin kortteleihin ja VL-, VL-1/s- tai VL-2/s-alueisiin on annettu kaupunkikuvaa ja alueella olevan kasvillisuuden kasvuolosuhteiden säilymistä tukevia määräyksiä.

AK-1 korttelialueet on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joille sallitaan liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen.

Korttelit 23158 ja 23159 sijaitsevat Suomenlahdentien ja asuinkortteleiden välissä varsin kapealla vyöhykkeellä, joka korttelin 23159 kohdalla laskee itään ja pohjoiseen. Rakentamista on sovitettu Matinkylän kaupunkikeskuksen mittakaavaan ja pohjoispuolen asuinkortteleiden mittakaavaan. Idässä naapurina on Matinkylän lukio, joka on varsin suuri rakennus suhteessa pohjoispuolen naapureihin, 3–4-kerroksisiin asuinkerrostaloihin, joiden asuntoja, parvekkeita ja pihaa avautuu suunnittelualueen suuntaan.

Korttelissa 23158 on rakennusoikeutta 6 600 k-m², josta liike-, palvelu- ja toimistotilaa on rakennettava vähintään 100 k-m². Korttelissa 23159 rakennusoikeutta on 3 850 ja k-m², josta liike-, palvelu- ja toimistotilaa on rakennettava vähintään 150 k-m².

Kortteleita 23158 ja 23159 on suunniteltu senioriasumisen kohteeksi. Korttelisuunnitelmassa on esitetty pieniä asuntoja, koska ne mahdollisesti sopivat kohderyhmälle parhaiten. Suunnittelemalla pieniä asuntoja tulee autopaikkojen ja yhteistilojen suurin mahdollinen tarve mitoitetuksi tonteille. Jatkosuunnittelussa asuntojen kokoja voidaan harkita tarpeen mukaan.

Pysäköinti on pääosin suunniteltu kortteleiden yhteisjärjestelynä kortteliin 23158 pihakannen alle. Ne paikat, jotka eivät yksitasoiseen pysäköintihalliin mahtuneet on suunniteltu kortteliin 23159 maanpinnalle. Näille autopaikoille tulee joko rakentaa viherkattoinen katos tai aita, joka estää ajovalojen suuntautumisen viereisen kerrostalon asuntoihin.

Kortteli 23160 sijoittuu Kalastajantien ja Finnoonlaakson viheralueiden väliin. Korttelin avautuminen länteen viheralueelle tarjoaa suotuisat olosuhteet asuntojen ja pihojen suuntaamiselle. Rakennukset sijoittuvat Kalastajantien varteen ja korttelialueen rajauksella varmistetaan tärkeän liito-oravien kulkuyhteytenä toimivan puuston kasvuolosuhteiden säilyminen. Alueen maanpinta laskee länteen. Korttelialuetta joudutaan täyttämään tulvariskin poistamiseksi.

Rakentamisen massoittelussa jatketaan Suomenlahdentien eteläpuolelle kaavoitetun korttelin mittakaavaa rakennusten korkeuksissa ja suunnitteluidealtaan kortteli kuuluu Suomenlahdentien varteen suunniteltuun kokonaisuuteen. Etäisyys Kalastajantien itäpuolen rakentamisen tavaltaan pienimittakaavaisempaan kortteliin on 50 m. Korkeammista rakennuksista ei aiheudu varjostusta nykyisen puuston aiheuttamaa varjostusta enempää kadun itäpuolella asuvien asuntoihin tai pihuille.

Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen linnuston pesimä- ja muuttorauhan turvaamiseksi, lepakoiden ja liito-oravien elinolosuhteiden säilyttämiseksi sekä ekologisen yhteyden osana säilyvän viheralueen puuston kasvuolosuhteiden turvaamiseksi korttelia 23160 koskien on annettu rakentamistapaa ja -aikaa koskevia määräyksiä.

Korttelissa 23160 on asuntorakennusoikeutta 12 300 k-m².

Pysäköinti on keskitetty pysäköintitaloon.

VL-1/s- ja VL-alueisiin rajautuville piha-alueen osille tulee istuttaa puustoa ja monilajista kerroksellista kasvillisuutta, jotta reunavyöhyke liittyy korttelin viheralueeseen maisemallisesti ja tukee viheralueen ekologiaa. Korttelin maaston tulee madaltua luontevasti porrastaen tai luiskaten kohti viheraluetta.



Näkymäkuva korttelista 23156 Suomenlahdentien yli etelään kortteliin 23180. (Inaro Oy, 2025)

Kortteli 23180 sijoittuu Suomenlahdentien ja Kalaonnentien väliin itään ja itäosastaan myös etelään nousevaan maastoon. Tämäkin korttelialue on kapea.

Rakentamisen mittakaavaa on sovitettu Kalastajantien länsipuolelle asemakaavoitetun korttelin ja Kalaonnentien eteläpuolella olevien kortteleiden mittakaavoihin. Lisäksi korttelin suunnitteluideat noudattavat koko alueen suunnitteluideoita.

Kortteli muodostaa osaltaan Kalastajantien ja Suomenlahdentien risteyksen kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Korttelissa 23180 on asuntorakennusoikeutta 11 200 k-m² ja liike-, palvelu- ja toimitilaa on rakennettava vähintään 500 k-m².

Korttelin läpi on suunniteltu yleisen jalankulun ja pyöräilyn yhteys Kalaonnentien ja Suomenlahdentien välille. Yhteys tukee Kalastajanpolun liittymistä Suomenlahdentien varteen ja Kalatorpanpuiston suuntaan. Pysäköinti on keskitetty pysäköintitaloon.

AK-2 korttelialue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joille sallitaan päiväkodin, liike-, palvelu- ja toimitilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen.

Kapea kortteli sijoittuu asuinkorttelin, Suomenlahdentien, Kalastajantien ja Kalatorpanpuiston rajaamaan pohjoiseen nousevaan rinteeseen. Korttelin lounaiskulmalla on metron Tiistilän kuilurakennus. Kortteli rajaa länsipäästään Kalastajantien ja Suomenlahden tien risteyksen seutua, joka on kaupunkikuvallisesti haastavaa ratkaista juuri

kuilurakennuksen vuoksi. Läntisin rakennus pyrkii tuomaan vaihtelevuutta ja kaupunkimaisuutta leveään Kalastajantien ympäristöön.

Korttelissa 23156 on asuntorakennusoikeutta 10 850 k-m² ja liike-, palvelu- ja toimitilaa on rakennettava vähintään 550 k-m².

Päiväkodille on osoitettu 1 000 k-m² rakennusoikeutta ja rakennusala korttelin itäpäästä. Päiväkotito on sijoitettu niin, että päiväkodin ryhmä- ja yhteistilojen sekä pihalueen etäisyys kadusta täyttää HSY:n ilmanlaadun suosituksetäisyydet. Päiväkodin piha sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle Kalatorpankalliolta laskevaan rinteeseen.

Pysäköintipaikat on piilotettu pihakannen alle pohjoiseen nousevaan rinteeseen.

YP-korttelialue

Kortteli 23161 on osoitettu yleisten ja palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa ikääntyneiden palveluasumista. Kaava mahdollistaa toteutumisen joko ympärivuorokautisen palveluasumisena tai yhteisöllisenä asumisena.

Rakennusala on sijoitettu siten, että HSY:n ilmanlaadun minimietäisyys Suomenlahdentiestä täyttyy. Korttelin oleskelupiha on järjestetty Kalaonnentien puolelle.

Kortteli sijoittuu haastavaan rinteeseen Suomenlahdentien eteläpuolen suunnittelualueen itäpäähän toimisto- ja liikerakennuksesta palvelurakennukseksi muutetun rakennuksen viereen, puistoalueen ja Kalaonnentien kääntöpaikan rajaamaksi.

Korttelialueen toteutuksessa on tärkeää noudattaa ideaa, jolla rakennusta avataan sisäänkäyntien avulla Suomenlahdentielle ja Kalaonnentielle ja piha-alueet sijoitetaan valoisaan ja liikenteen päästöjen puolesta suojaisaan ilmansuuntaan Kalaonnentien puolelle. Rakennusmassoista läntisempi ulottuu alas Suomenlahdentielle ja itäisempi rakennetaan kokonaan lähemmäs Kalaonnentien tasoa.

Korttelissa on rakennusoikeutta palveluasumiselle 5 600 k-m².

Korttelin itäreunaan osoitetaan yleisen jalankulun reitti Rajakallion suunnasta alas Suomenlahdentielle. Yhteys parantaa Rajakallion liittymistä muuhun jalankulun ja virkistysverkostoon. Korttelin pysäköintipaikat on suunniteltu pysäköintitaloon kortteliin 23180.

Taulukossa kortteleittain toisessa sarakkeessa rakennusoikeus, kolmannessa asuntorakennusoikeus, neljännessä liike-, palvelu- ja toimitiloiksi vähintään rakennettava rakennusoikeus ja viimeisessä päiväkodin tiloiksi rakennettava rakennusoikeus.

LPA-korttelialueet

Kortteleissa 23160 ja 23180 pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitokset ovat enintään neljäkerroksisia ja niiden suunnittelussa tulee huomioida

erityisesti jalankulkuympäristön viihtyisyys sekä viereisten asuinrakennusten näkyvät. Pääasiallinen julkisivumateriaali on pystysuuntainen säleikkö.

Korttelissa 23180 LPA-korttelialueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle varattu reitti, joka yhdistää Kalastajanpolun ja Rajakallion Suomenlahdentien yli Kalatorpanpuistoon. Korttelin rakentamattomaksi jäävät alueen osat tulee istuttaa puin ja pensain.

Pysäköintilaitosten kattoja voidaan hyödyntää oleskelualueina. Muutoin ne tulee katkaa luonnon monimuotoisuutta edistävällä viherkatolla. Myös uusiutuvan energiantuotantoa saa sijoittaa kattopinnoille.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen länsireunalla maakunnallisen ja paikallisen ekologisen yhteyden osana toimiva Tiistinlaakson lähivirkistysalue (VL-1/s). Alue on tärkeä osa myös Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen metsäistä suojavyöhykettä ja osa liito-oravien elinympäristöä. Alueen kautta kulkee merkittävä liito-oravien kulkuyhteys. Edellä mainituista syistä alueen puuston kasvuolosuhteiden säilyminen on tärkeää.

Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen lintujen pesimä- ja muuttoreuhan häiriöiden minimoimiseksi on myös VL-1/s -alueelle annettu lintuja häiritsevää melua tai lintuja häiritsevää tärinää aiheuttavien työmaavaiheiden ajankohtaa koskeva määräys. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee huomioida alueen merkitys ekologisenä yhteytenä ja valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Lisäksi kaikilla alueilla tulee 30 m etäisyydellä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista välttää voimakasta melua tai voimakasta tärinää aiheuttavaa rakentamistoimia liito-oravien lisääntymisaikana.

Korttelin ja viheralueen reunaan on ohjeellisena merkitty alueen puustoa säilyttävä linjaus Vapaaniemenreitille, joka on Finnovikenin kiertävän pääulkoilureitin jakso. Reitin lopullinen linjaus ja laatu määritellään tarkemmassa toteutussuunnittelussa, jossa arvioidaan kokonaisekologisesti suotuisin vaihtoehto. Alueen itäosassa ulkoilureitin läheisyydessä ja korttelialueeseen rajautuvalla reunavyöhykkeellä tulee ulkoilun kulumishälykseen ja metsän pohjan kulumisen ehkäisyyn kiinnittää erityistä huomiota.

Kalatorpanpuistossa (VL-2/s) säilyy osa kaava-alueen edustavimmista ja monimuotoisimmista elinympäristökuvioista. Kalatorpanpuiston alueella on kaksi liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkaa, jotka on osoitettu kaavakartalle merkinnällä sl.

Lännessä Tiistinlaakson (VL-1/s) lähivirkistysalueella ja Kalatorpanpuiston (VL-2/s) lähivirkistysalueilla tulee alueen puustoa hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana ja alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Liito-oravien kulkuyhteys Rajakallion ja Kalatorpanpuiston välillä on merkitty Kalaonpuistoon ja katualueille eko-1-merkinnällä. Kaava-alueen ulkopuolella kulkuyhteys on Heinämäenpolun pihapuuston kautta pohjoiseen.

Kalatorpanpuistossa säilyy Kalatorpanpolun ulkoilureitti, joka yhdistyy puistomaisen aukion kautta Suomenlahdentiehen. Virkistysyhteydet etelässä Kalastajanpolun ja Rajakallion suuntiin toimivat korttelialueiden 23180 (2 kpl) ja 23161 (1 kpl) kautta. Suurten korkeuserojen vuoksi ja puuston säilyttämiseksi itäisimmät kaksi yhteyttä jouduttaneen toteuttamaan porrasyhteyksinä.

Kalatorpankallio (VL) on asuinkorttelin keskellä säilyvä kalliometsäinen lakialue.

4.3.3 Muut alueet

Alueella sijaitseva Länsimetron Tiistilän kuilu kaavoitetaan katualueelle ja sallitaan yksikerroksisena rakennuksena rakennusoikeuden lisäksi. Katualueille osoitetaan puin ja pensain istutettavat vyöhykkeet metrokuilun viereen ja olemassa olevan linja-autojen kääntöpaikan ympärille.

4.3.4 Palvelut

Alueelle on osoitettu ikääntyneiden palveluasumista 5 600 k-m², päiväkodin rakennusala 1 000 k-m² ja asuinkortteleiden kivijalkakerrokseen palvelu- ja liiketilaa alueen keskeisimmille sijainnille yhteensä 1 600 k-m². Palvelut painottuvat Matinkylän keskustan läheisyyteen.

Palvelutarpeen tavoitteet on kuvattu luvussa 3.1. ja mitoitustavoitteet luvussa 4.2.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on varattu tilat kolmelle uudelle muuntamolle. Yksi muuntamo sijoitetaan Leilitien kortteliin 23159 puistomuuntamona ja kaksi muuntamoa kiinteistömuuntamoina pysäköintilaitokseen kortteleissa 23160 ja 23180. Lisäksi alueella säilyy Kalatorpanpuiston pohjoisosassa sijaitseva puistomuuntamo, jolle lisätään kaavaan rakennusala. Muuntamot tulee sijoittaa kadun varteen ja maantasoon siten, että ne ovat helposti huollettavissa.

Tiistilän kuilun toiminta alueella säilyy.

Alue sijaitsee kaukolämmön ja -kylmän runkolinjastojen vieressä, joten rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöön ja -kylmään verkostoa hieman laajentamalla. Maalämpöä ei alueella suositella metron maanalaisten tilojen ja länsiosan paksun savikerroksen vuoksi. Aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää rakennusten, erityisesti pysäköintilaitosten katoilla.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll 2025), jonka yhteydessä on tutkittu alueen kunnallisteknisen verkoston siirto- ja laajentamistarpeet.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Pääosin ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät nykyisen kaltaisena. Kaupunkitekniikan keskuksen teettämässä Espoon nopeusrajoitusten kokonaistarkastelussa Suomenlahdentie on tarkoitus muuttaa 40 km/h --> 30 km/h kaduksi.

Suomenlahdentie ja Kalastajantie säilyvät edelleen alueellisina kokoojakatuina, mutta niiden geometriaa ja poikkileikkausta hieman muutetaan. Katujen varsille sallitaan muun muassa kadunvarsipysäköintiä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Suomenlahdentien yli tapahtuvan jalankulun sujuvuus/turvallisuus on tärkeä osa alueen liikennesuunnittelua.

Katualueen mitoituksessa, Suomenlahdentiellä, on huomioituna Etelä-Espoon läpi kulkeva pyöräilyn laatureitti, Länsibaana, joka muodostaa yhtenäisen pyöräilyreitit Helsingistä Kivenlahteen.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

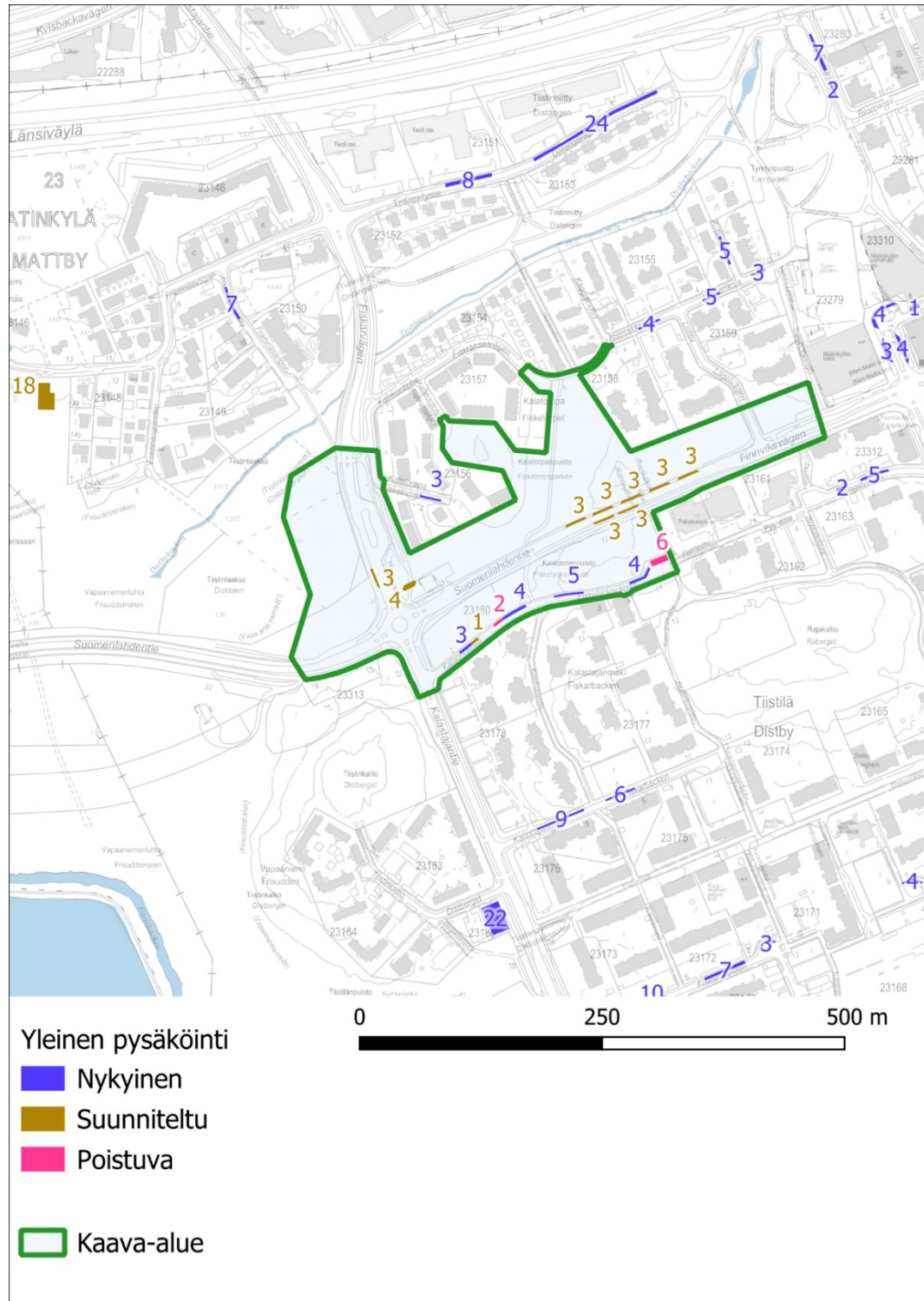
Suunnitellut pysäköintilaitokset ovat keskeinen osa alueen pysäköintiratkaisuja. Kaavaehdotuksessa asukaspysäköinti on suunniteltu vastaamaan alueen maankäyttötavoitteita ja kaupunkirakenteellisia periaatteita. Pysäköintipaikkojen mitoitus perustuu Espoon kaupungin pysäköintipolitiikkaan, jossa painotetaan joukkoliikenteen käyttöä ja kestävästä liikkumisesta. Kaavassa on osoitettu pysäköintipaikkoja sekä asukkaiden että vierailijoiden tarpeisiin, mutta yleisten pysäköintipaikkojen määrä jää tavoitetasosta.

Yleistä pysäköintiä joudutaan vähentämään Kalaonnentieltä, jolloin vajaa kymmenen kadunvarsipaikkaa poistuu. Nämä paikat palvelevat nykyisin Tiistilän asukkaita, ja jokainen poistuva paikka pahentaa vieraspaikkojen puutetta. Uusille asukkaille rakennetaan myös hieman vähemmän autopaikkoja kuin on tavoiteltu, mikä ei ole kaupungin linjauksen mukaista. Jatkosuunnittelussa asia tullaan huomioimaan.

Kaavassa on nyt esitetty yleistä pysäköintiä katujen varsille ja metrokuilun yhteyteen, yhteensä 28 uutta autopaikkaa. Tavoite on 1 ap / 1500 k-m² tällä alueella, mikä tarkoittaisi 34:ää yleisen pysäköinnin autopaikkaa. Tavoitteesta jäädään reilulla kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan Kalaonnentieltä poistuvat paikat.

Vaihtoehtoina on lisätä kadunvarsipaikkoja Kalaonnentieltä, pysäköintilaitoksissa ja/tai määrätä vieraspaikat kaavamääräyksessä, esimerkiksi siten, että 10 % autopaikoista tulee olla vieraspaikkoja.

Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle, p-merkitylle alueelle tai kansipihan alle. Asuinkorttelien pihalle saa sijoittaa ainoastaan liikuntaesteisten autopaikkoja.



Kuva. Yleinen pysäköinti

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Suomenlahdentien ja Kalastajantien mitoituksessa on huomioitu bussireitit. Suomenlahdentielle on lisätty yksi pysäkki.

4.4.5 Esteettömyys

Asemakaavassa määrätään, että asuinrakennusten porrashuoneista on oltava esteetön yhteys sekä kadulle että sisäpihalle. Kortteleiden 23156 ja 23158 kansipihoille tulee järjestää ulkotilassa kulkeva esteetön yhteys. Liikuntaesteisten autopaikat sijoitetaan kortteleiden pihoille tai kansipihan alle asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alueen rakennettavuus on vaihtelevaa. Alueen tulvakorko on +2.8 (N2000), mikä tulee huomioida rakentamisessa. Alueen alitse kulkee itä-länsisuunnassa metrotunneli, jonka tilat ja rakenteet tulee huomioida rakentamisessa. Metron tiloille ja rakenteille ei tule aiheutua haittaa rakentamisesta.

Kortteli 23156

Korttelin maaperä on vaihtelevaa. Maaperä on pääosin moreenia ja savi- tai kitkamaalajia, jonka päällä silttiä ja savea alle 3 metriä. Alueen itälaidassa maaperä on savea ja alueella on myös pieniä kallioalueita. Rakennettavuus on pääosin luokassa 2 (normaalisti rakennettava), mutta itäreunalla 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Päiväkodille varatulla rakennusalueella maasto on osin jyrkässä rinteessä (rakennettavuusluokka 3B ja 5B). Korttelin maanpinta laskee kohti etelää ja itää. Korkeuseroa on matalan länsipään ja korkeimman päiväkodin pihan nurkan välillä on noin 11 metriä.

Korttelin lounaiskulmassa katualueen puolella on metroon liittyvä Tiistilän kuilu, jonka rakenteet tulee ottaa korttelin rakentamisessa huomioon.

Kortteli 23158

Leilitien länsipuolella maaperä on kalliota, moreenia ja kitkamaalajia, jonka päällä silttiä ja savea alle 3 metriä. Alueen rakennettavuusluokka on pääosin 2 (normaalisti rakennettava). Koilliskulman rakennettavuusluokka 1 (helposti rakennettava). Korttelialue on korkeimmillaan sen keskiosassa ja laskee kohti reunoja ja pohjoista. Korkeuseroa on enimmillään noin kaksi metriä.

Kortteli 23159

Leilitien itäpuolella maaperä on moreenia ja kitkamaalajia, jonka päällä silttiä ja savea alle 3 metriä. Korttelialueen itäosassa rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava) ja länsiosassa 1 (helposti rakennettava). Korttelialue laskee kohti koillista ja korkeuseroa on noin 3 metriä.

Kortteli 23160

Kalastajantien länsipuolella maaperä on savea ja tonttien rakennettavuusluokka 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Maaperä on nykyisellään osin tulvakoron alapuolella, tasossa +1.9 - +5.0. Korttelialueen maanpinta tulee nostaa itä- ja eteläreunoiltaan katualueiden tasoon ja rakentamisessa huomioida tulvariski.

Korttelin länsireunalla on mahdollinen sulfidisaviesiintymä, joka tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Esiintymän huomioimisesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennuslupavaiheessa.

Alueen pohjavesi on lähellä maanpintaa, ylimmillään noin 0,2 metriä maanpinnan alapuolella.

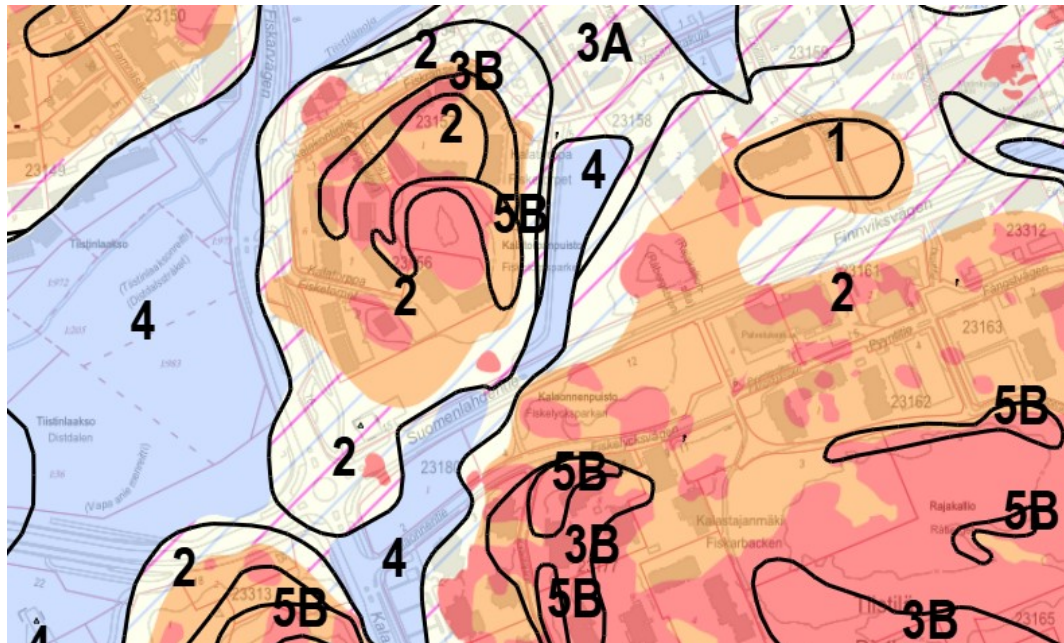
Kortteli 23161

Ikääntyneiden asumiselle osoitetun korttelin maaperä on kalliota ja moreenia. Rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava). Rakentaminen vaatii todennäköisesti louhimista ja pihojen tasaamista Kalaonnentien tasoon. Korttelialue laskee melko jyrkästi kohti pohjoista ja korkoeroa korttelissa on lähes kahdeksan metriä.

Kortteli 23180

Korttelin maaperä vaihtelee savesta moreeniin ja kallioon. Korttelin itä- ja luoteisosien rakennettavuusluokka on 2 (normaalisti rakennettava), keskiosassa ja etelässä 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Rakentaminen vaatii rinnemaaston vuoksi pihojen tasausta ja kallion louhimista ainakin pysäköintilaitoksen kohdalla. Korttelin maasto laskee kohti länttä ja pohjoista. AK-1-korttelialueella korkeuseroa tontin itä- ja länsipään välillä on enimmillään 8 metriä. Maanpinta on matalimmillaan länsipäässä n. 0,3 metriä katutasen alapuolella. LPA-korttelialueella korkoeroa on lähes 12 metriä.

Korttelin pohjoisreunalla on mahdollinen sulfidisaviesiintymä, joka tulee todentaa maaperänäyttein ennen rakentamisen aloittamista. Esiintymän huomioimisesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennuslupavaiheessa.



Maaperä ja rakennettavuuskartta



Mahdollisesti happamat sulfaattimaat. (oranssi luokka 1, keltainen luokka 2)

4.6 Luonnonympäristö

Maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys on turvattu kaavaratkaisulla ja aluemerkinnoissa ja määräyksissä osoitettu ekologisen yhteyden olemassaolo.

Kaava-alueen länsipuolella olevan Finnovikenin kosteikkoalueen linnuston, lepakoiden ja liito-oravien huomioinnista rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on annettu yleisiä ja korttelikohtaisia määräyksiä. Rakennusalat on sijoitettu katualueiden tuntumaan, jotta kortteli supistaisi viheraluetta mahdollisimman kapealta

vyöhykkeeltä. Liito-oravien ja Finnovikenin linnustoarvojen osalta kaavaratkaisua on tarkemmin kuvattu otsikon 4.7 Suojelukohteet alla.

Virkistysalueena säilytetään osa luontoselvityksissä luontoarvoiltaan edustavimmiksi arvioiduista alueista Kalatorpanpuistossa ja Kalastajantien länsipuolella. Kaavaratkaisun mukainen viheralueiden sijoitus ja viheralueille osoitetut merkinnät ja määräykset perustuvat alueelta tehtyjen luontoselvitysten tietoihin ja suosituksiin.

Korttelialueiden rajautumisesta VL-, VL-1/s- tai VL-2/s-alueisiin on annettu kaupunkikuvaa ja alueella olevan kasvillisuuden kasvuolosuhteiden säilymistä tukevia määräyksiä.

Pihatilat ovat kaikissa kortteleissa kooltaan kompakteja. Tiiviissä kortteleissa istutusten laatuun ja hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tavoitteena on viihtyisyyttä, suotuisaa pienilmastoa ja luonnon monimuotoisuutta tukeva kaupunkirakenne. Näitä tavoitteita tuetaan kortteleissa muun muassa monilajisella, kerroksellisella ja kukkivalla kasvillisuudella sekä mahdollisimman laajoilla ja suotuisimassa tapauksessa maanvaraisilla kasvillisilla pinnoilla. Pysäköintilaitosten katot ja matalien rakennusosien katot tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevinä viherkattoina, oleskelupintoina tai uusiutuvan energian tuotantoon.

Korttelien ja pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroinlaskenta on laadittu korttelisuunnitelman pihasuunnittelun yhteydessä Espoon viherkerrointyökalulla versio 11/2024. Viherkerroin-tuloskortit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.7 Suojelukohteet

Liito-oravat

Kalatorpanpuiston virkistysalueena säilyvällä alueella (VL-2/s) sijaitsevat luonnonsuojelulain perusteella suojellut liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikat on osoitettu merkinnällä sl. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ekologinen toiminnallisuus on turvattu ja lisääntymisaikana on 30 m etäisyydellä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista vältettävä voimakasta melua tai voimakasta tärinää aiheuttavia rakentamistoimenpiteitä. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto juuristoalueineen tulee suojata rakentamisen aikana.

Lännessä Tiistinlaakson (VL-1/s) lähivirkistysalueella merkittävänä liito-oravien kulkuyhteydellä ja Kalatorpanpuiston (VL-2/s) lähivirkistysalueilla tulee alueen puustoa hoitaa ja uudistaa siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana ja alueen läpi säilyy puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Liito-oravien kulkuyhteys Rajakallion ja Kalatorpanpuiston välillä on merkitty Kalaonnenpuistoon ja katualueille eko-1-merkinnällä. Kaava-alueen ulkopuolella kulkuyhteys on Heinämäenpolun pihapuuston kautta pohjoiseen.

Finnovikenin linnustollisesti arvokas kosteikko

Kaava-alueen länsipuolella olevan Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen suojeltavien luontoarvojen säilyminen on kaavaratkaisussa turvattu. Tiistinlaakson kaava-alueen ulkopuolisia alueita koskeva hoito- ja käyttösuunnitelma (Espoon kaupunki, FCG Oy, Enviro, 2015) on ohjannut Tiistinlaakson kaavaratkaisua siten, että suojavyöhykettä on varattu riittävästi ja suunnittelussa on etsitty puuston elinvoimaisuuden säilymistä tukevia ratkaisuja sekä rakentamisen sijoittelussa että rakentamisen tavassa.

Finnovikenin suojelualueen suojavyöhykkeeseen liittyvä viheralue on asemakaavassa osoitettu VL-1/s-alueeksi. Lintujen pesimä- ja muuttoreuhan häiriöiden minimoimiseksi on annettu lintuja häiritsevää melua tai lintuja häiritsevää ääntä aiheuttavien työmaavaiheiden ajankohtaa koskeva määräys. Lisäksi lintujen törmäysriskin minimoimisesta on määrätty.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävimmät ympäristöhäiriöt liittyvät liikenteen aiheuttamaan meluun ja ilmanlaatuun. Suomenlahdentien ja Kalastajantien liikenne tuottavat melua erityisesti ruuhka-aikoina, ja ilmanlaatua heikentävät liikenteen päästöt. Metron huoltokuilu aiheuttaa ajoittaista melua huoltotoiminnan yhteydessä.

Kaavaratkaisussa melu- ja ilmanlaatukysymykset on huomioitu. Liikennettä pyritään ohjaamaan pääkaduille, ja Suomenlahdentien nopeusrajoitusta alennetaan liikenneturvallisuuden ja asumisviihtyvyyden parantamiseksi. Nopeusrajoituksen alentaminen vähentää myös liikennemelua alueella.

Rakennusten massoittelulla suojataan pihoja ja oleskelualueita liikenteen ja huoltokuilun melulta.

Alueelle on tehty meluselvitys aiemmalla massoittelulla, mutta kaavan nähtävillä olon jälkeen on tarkoitus teettää päivitetty meluselvitys. Päivityksessä huomioidaan uusin massoittelu sekä metrokuilun ja liikenteen yhteisvaikutus, jotta meluntorjunta voidaan toteuttaa mahdollisimman tehokkaasti.

4.9 Nimistö

Korttelin 23156 ja kadun väliin Tiistilän kuilun ympärille tuleva katu saa nimen Kalatorpankulma – Fisketorpshörnet ja Kalatorpanpuistosta irralleen jäävä kallion lakialue, joka on virkistysalue Kalatorpankallio – Fisketorpsberget. Kalatorpanpuiston läpi kulkeva ulkoilureitti saa nimen Kalatorpanpolku – Fisketorpsstigen.

Kalastajantien länsipuolinen virkistysalue liittyy jo olemassa olevaan Tiistinlaakson virkistysalueeseen. Virkistysalueella oleva ulkoilureitti on nimeltään Vapaaniemen-reitti – Frisuddsstråket. Kaava-alueen reitti on vaihtoehtoinen linjaus Finnoon keskuksen kaava-alueen puolella kulkevalle reitille ja siksi samanniminen.

Kartalta poistuvat nimet Rajakallionsyrjä ja Rajakallionsilta. Rajakallionsyrjän jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee idempänä eikä liity kaava-alueelle. Silta puolestaan todettiin Suomenlahdentietä kulkevan erikoiskuljetusreitillä korkeusvaatimusten vuoksi epäkäytännölliseksi ja sen merkintä poistuu asemakaavasta.

Muilta osin alueen nimistö pysyy ennallaan.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella olevien asuinkortteleiden asukkaiden ympäristö muuttuu, kun metsäiset näkymät muuttuvat rakennetuiksi ja valo-olosuhteet muuttuvat. Suomenlahdentieltä kantautuva melu vaimenee paikoitellen.

Suomenlahdentien pohjoispuolella kaava-alueen itäpäässä varjoisuus saattaa muuttua luonteeltaan toisenlaiseksi, kun pohjoiseen laskevassa rinteessä kasvava puusto korvautuu rakennuksilla. Suomenlahdentien pohjoispuolella kaava-alueen länsipäässä muutos on varjostuksen osalta vähäisempi, koska rinne nousee pohjoiseen ja naapurit asettuvat korkeammalle kuin uudet rakennukset. Varjostava ja pienilmasto-oloja tasaava kasvillisuus vähenee. Suomenlahdentien eteläpuolella muutos valo-olosuhteissa on vähäisempi, koska uudet rakennukset sijoittuvat Kalaonnentien toiselle puolelle ja olevien asuinkortteleiden pohjoispuolelle.

Asemakaavan toteutuminen tuo alueen asukkaille palveluita: päiväkodin, palveluasuntoja ja kivijalkojen liike-, palvelu- ja toimistotilaa sekä työtiloja. Palveluasumisen sijoittaminen Kalaonnentien päähän, lähelle Matinkylän tulevaa Elä ja asu -keskusta parantaa asukkaiden mahdollisuuksia itsenäiseen toimimiseen.

Asemakaavaratkaisu parantaa katu ympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä edistää kestävästä liikkumisesta. Uudet asuinrakennukset täydentävät Matinkylän keskustarakennetta ja tarjoavat monipuolisia asumisvaihtoehtoja hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat uusien kevyen liikenteen väylien, Länsibaanan kehittämisen ja Suomenlahdentien nopeusrajoitusten alentamisen myötä. Liikenteen ohjaaminen pääkaduille vähentää läpiajoliikennettä keskustassa, mikä parantaa kaupunkiympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Viheryhteyksien säilyttäminen ja kehittäminen tukee alueen virkistysmahdollisuuksia.

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

5.2.1 Vaikutukset ilmastoon

Espoon kaupungin ilmastotavoitteet on ilmaistu kahdessa kokonaisuudessa: Hiilineutraali Espoo 2030 - tiekartta ja Espoon Ilmastovahti. Hiilineutraali Espoo 2030-tiekartta on käsitelty valtuustossa 20.5.2024. Tiistinlaakson asemakaavamuutoksen ilmasto-vaikutuksia on arvioitu tukeutuen Espoon kaupungin ilmastotavoitteisiin.

Espoo kaavoittaa ja rakentaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varsille, luontoa säästävästi ja kestävästi. Kaavoituksella rakentaminen ohjataan olemassa oleviin keskukseen kaupunkirakennetta täydentäen. Suunnittelussa pyritään kannustamaan kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteen käyttöön sekä säästämään kaupungin hiilinieluja. Olemassa olevia asuin- ja työpaikka-alueita kehitetään niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen sekä niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Täydennysrakentamisella ja kaupunkirakenteen tiivistämisellä parannetaan resurssitehokkuutta, sillä uusi rakentaminen voi hyödyntää nykyistä infraa (kadut, vesihuolto) ja palveluita.

- Tiistinlaakson asemakaavan muutos sijaitsee kahden metroaseman välissä. Itä-länsisuuntaan pitkänomaisen alueen länsiosasta on Finnoon metroasemalle matkaa noin kilometri ja alueen itäosasta Matinkylän metroaseman sisäänkäynnille noin 100 m. Alueen itäisimmät osat ovat osa Matinkylän kaupunkikeskusta.
- Koska alue on ainut laajempi täydennysrakentamisen alue Matinkylän metroaseman tuntumassa ja alueen kapeat kadunvarren puistot ovat liikenteen päästöjen vaivaamat, on jo vuonna 2012 Matinkylän metroasemasta tehtyjen päätösten yhteydessä päätetty, että Suomenlahdentien ympäristö on yksi Matinkylän metroasemaan liittyvistä kehittämisalueista, jotka tulee rakentaa tehokkaasti. Laajemat puistoalueet säilytetään.
- Rakentamisen tavassa tavoitellaan mahdollisimman kestävästä rakentamista.
- Asemakaavamuutos mahdollistaa pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden parantamisen. Suomenlahdentiestä suunnitellaan viihtyisiä ja kävelyyn houkutteleva katu, joka johtaa kaupunkikeskuksen ytimeen.
- Tiistinlaakson asemakaavan muutos yhdistää kaksi asuinalueita ja mahdollistaa alueelle varhaiskasvatuksen ja ikääntyneiden palveluita, sekä asuinkerrostalojen kivijalkoihin liike-, toimisto- ja palvelutilaa, mikä täydentää kaupunkikeskuksen ja Matinkylän palvelutarjontaa.
- Asemakaavanmuutosalueella on kunnallistekniikkaa, jota parannetaan tarpeen mukaan. Uusi rakentaminen tukeutuu alueella jo olevaan infraan ja palveluihin.

Täydentämällä kaupunkirakennetta ja suunnittelemalla tiiviitä ja viihtyisiä keskuksia, joissa toiminnot ovat sekoittuneet ja arjen palvelut ovat lähellä, vähennetään paikasta toiseen liikkumisen tarvetta ja mahdollistetaan päästöttömien ja vähäpäästöisten kulkumuotojen käyttö. Tavoitteena on, että kaikki espoolaiset voivat liikkua sujuvasti ja vähäpäästöisesti arjen matkat kouluun, päiväkotiin, töihin ja palveluihin sekä vapaa-ajan harrastuksiin ja läheisten luo. Keskittämällä kaavoitus ja rakentaminen hyvien

joukkoliikenneyhteyksien varrelle houkuttelemme asukkaita käyttämään joukkoliikennettä yksityisauton sijaan. Näin vähennämme liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä.

- Päiväkoti, palveluasunnot ja kivijalkojen liike- ja palvelutilat tarjoavat alueen asukaille palveluita lähellä.
- Palveluasumisen yksikkö saa tulevaisuudessa tukea Matinkylän metroasemaa vastapäätä suunnitellusta Elä ja Asu-keskuksesta.
- Päiväkoti ja palvelutalo ovat myös työpaikkoja.
- Lähellä metroasemaa sijaitsevat palvelut ja työpaikat on helppo saavuttaa alueen ulkopuolelta.

Rakentamisen ohjauksessa ja rakentamisessa huomioidaan ilmastotavoitteet ja pyritään vähähiilisiin ja kokonaisvaltaisesti kestäviin ratkaisuihin. Jatkuvasti kasvavan kaupungin on rakennettava uutta vastatakseen lisääntyviin tilatarpeisiin. Rakennusten monikäyttöisyyden ja muuntojoustavuuden huomioiminen kaavoituksessa edistää niin ikään kestävästä rakentamisesta. Rakentamisen koko elinkaaren aikaiset päästöt on otettava alusta asti huomioon, jotta rakentaminen on kestävä. Espoo ohjaa kestäviin energia- ja materiaaliratkaisuihin. Asemakaavoituksessa voimme ohjata rakennusmateriaalien käyttöä erilaisissa kohteissa. Hyödynnämme monipuolisesti laajat läpäisevät pinnat.

- Espoon Kestävän kehityksen osaamiskeskuksen ja Kaupunkiympäristön toimialan välisissä keskusteluissa pidettiin tärkeämpänä tavoitella vähähiilistä rakentamista puurakentamisen sijaan. Puurakentaminen voi olla osa vähähiilistä rakentamista.
- Tiistinlaakson asemakaavan muutos kohdistuu lähes kokonaisuudessaan kaupungin omistamalle maalle, jolloin esimerkiksi tontinluovutusehdot ovat täsmällisempi ja oikea-aikaisempi keino edistää vähähiilistä rakentamista kuin asemakaavamääräykset.
- Rakennusten materiaalivalintoihin annetaan määräyksiä julkisivujen osalta.
- Tiistinlaakson alueella pysäköinti pyritään keskittämään pysäköintitaloihin, jolloin pihat voivat olla maanvaraisia, mikä osaltaan mahdollistaa säilyvän maaperän ja kasvillisuuden määrän maksimoimisen alueelle kohdistuvat toiminnalliset tarpeet ja reunaehdot huomioiden. Myös pysäköintirakennusten kattopintaa voidaan hyödyntää hulevesiä viivyttävänä kattopintana.

Espoo siirtyy hiilineutraaliin kaukolämpöön vuoteen 2030 mennessä.

- Tiistinlaakson kaavaehdotus perustuu kaukolämmön käyttämiseen, koska alueella on kaukolämpö käytössä. Olevaa järjestelmää alueella ei ole viisasta purkaa ja korvata kokonaan uusilla, kun oleva kaukolämpö nähtävissä olevalla aikavälillä tulee olemaan hiilineutraalia.
- Asemakaavassa on määräys pysäköintirakennuksen katon käyttämisestä aurinkosähkön tuotantoon. Asemakaavalla ei estetä erilaisten uusiutuvien energiamuotojen käyttöä, mutta alueen alla oleva metrolinja rajoittaa maalämmön käyttöä.

Hiilineutraaliustavoite on Espoossa määritelty 80 prosentin päästövähennykseksi vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on, että jäljelle jäävä 20 prosentin osuus voidaan sitoa hiilinieluihin tai kompensoida. Espoon alueen hiilinielujen säilyttäminen ennallaan on haastavaa kaupungin kasvun ja kaupungistumiskehityksen myötä. Kasvua pyritään ohjaamaan pääasiassa jo rakennetuille alueille, erityisesti keskustoihin, sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Näin myös kasvavassa kaupungissa päästöjä voidaan vähentää mahdollisimman voimakkaasti ja samalla säilyttää suuri osa hiilinieluista ja -varastoista.

Espoon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa arvioidaan vaikutuksia ilmastoon. Arviointi- ja laskentatyökaluja kehitetään koko ajan.

Espoon asemakaavayksikössä on käytössä Planect-laskentaohjelma, jolla Tiistinlaakson asemakaavan muutosalueelle on laskettu kolmen vaihtoehdon hiilikädenjälki ja -jalanjälki.

5.2.2 Ilmaston muutokseen sopeutuminen

Kansallisten, paikallisten ja omien ohjelmiensa pohjalta Espoo on toteuttanut omaa ilmastomuutokseen sopeutumiseen toimintaansa koordinoivan ja seuraavan toimintapidesuunnitelman, Espoon ilmastomuutokseen sopeutumisen toimintasuunnitelma 2022–2025.

Tiistinlaakson asemakaava poistaa alueen metsiä kapeilta Suomenlahdentien varren vyöhykkeiltä ja Kalastajantien varresta, mutta jättää laajemmat puistoalueet Kalatorpanpuiston ja alueen länsireunan vyöhykkeen.

Alueelta poistuu korttelien kohdalta olemassa olevaa maapohjaa ja pienilmastoa taasaavaa ja viilentävää puustoa ja kasvillisuutta. Pienilmasto-olot voivat paikoitellen äärevöityä hulevesiä viivyttävän ja haihduttavan, varjostavan ja tuulisuutta vähentävän kasvillisuuden vähentyessä. Pihojen toteuttaminen pääosin maanvaraisina mahdollistaa pitkäikäisten kasvillisuusalueiden ja suurikokoiseksi kasvavan varjostavan puuston lisäämisen piha-alueille siellä missä niitä ei ole mahdollista säilyttää. Kaava-alueella säilytetään myös olevaa kaupunkiluontoa viheralueina.

Asemakaavaehdotuksen aineistoon sisältyy viherkerroinlaskenta ja asemakaavaehdotuksessa annetaan määräys viherkertoimesta. Viherkattorakenteet tukevat hulevesien hallintaa, viivytystä ja laadullista parantamista. Hulevesien laatuun ja viivytykseen on kiinnitettävä kaava-alueella erityistä huomiota

5.2.3 Asemakaavan muutoksen vähähiilisyyden arviointi

Kaavamuutoksen aiheuttamia hiilipäästöjä on arvioitu Sitowise Oy:n kehittämällä Planect-työkalulla. Planect mittaa kaavan aikaansaamaa muutosta suhteessa nykytilanteeseen. Laskennassa huomioidaan vain kaava-alueella tapahtuvat muutokset. Laskennassa ei huomioida säilyviä rakennuksia, katuja ja viheralueita, sillä niiden ilmastopäästöt ja -hyödyt eivät muutu kaavan vaikutuksesta.

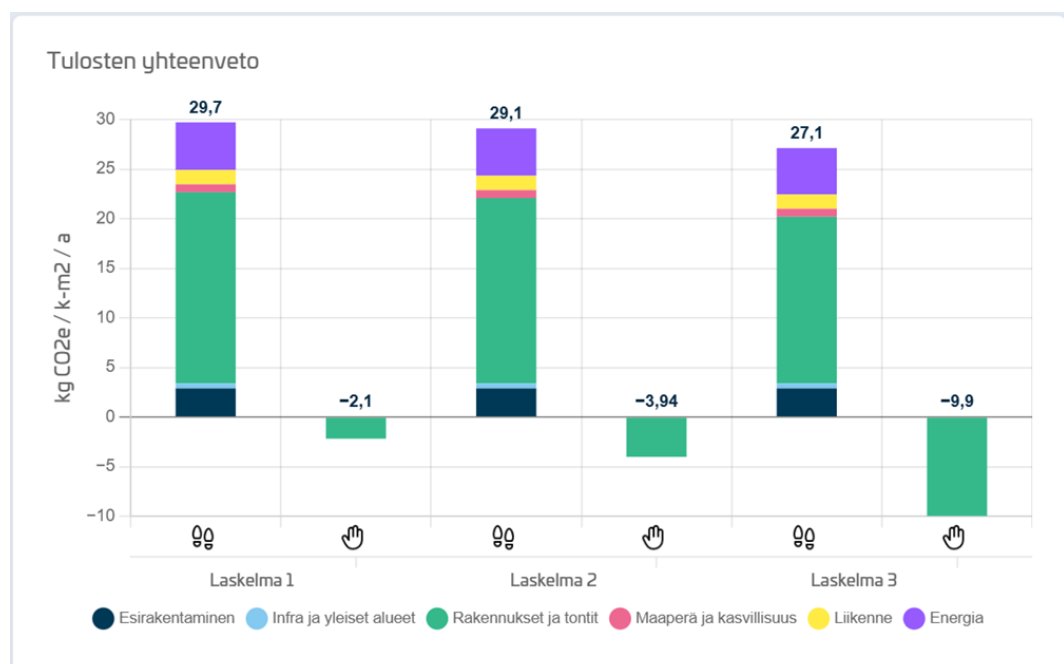
Koko kaava-alueelle on valittu liikenteen päästöjä hillitseviä toimia: eriytetty pysäköinti, pyöräilyn edellytyksiin panostaminen, laadukkaat kävely-ympäristöt ja laadukkaat pysäkkiympäristöt. ”Eriytetty pysäköinti” on valittu, koska suurin osa alueen pysäköintipaikoista on suunniteltu sijoitettavaksi pysäköintirakennuksiin. Suunnittelussa parannetaan pyöräilyn edellytyksiä ja kävely-ympäristöjä.

Kaikkiin kortteleihin on valittu lämmitystavaksi kaukolämpö. Koska alueella on jo kaukolämpö ja vuoteen 2030 mennessä kaukolämpö on Espoossa hiilineutraalia, muita lämmitysmuotoja ei ole asemakaavaa laadittaessa suunniteltu.

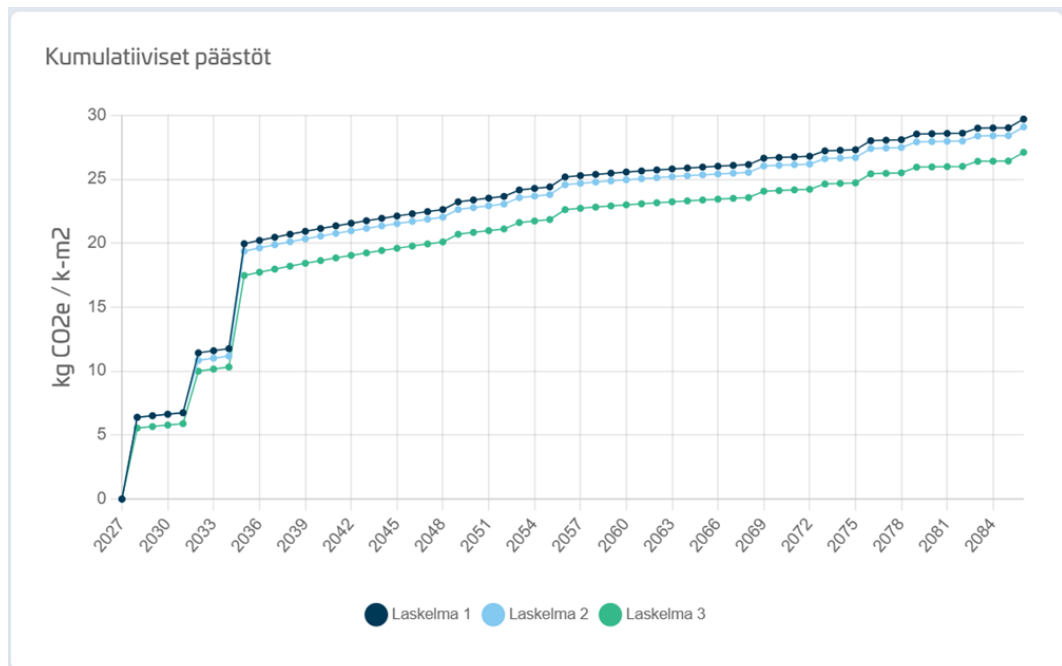
Laskennassa on arvioitu, että alue voisi toteutua kolmessa osassa ja olla valmis vuonna 2036.

Hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä arvioitiin kolmesta vaihtoehdosta. Laskelma 1 näyttää suunnitelman mukaisen rakentamisen ilman vähähiilisyysratkaisuja. Laskelmaan 2 on lisätty vähähiilisyysratkaisuihin puurakentaminen ja aurinkopaneelien energian tuotto 10 % rakennusten sähkönkulutuksesta Kalastajantien länsipuolella olevalla kortteli-alueella, jota asemakaavan muutoksen alkuvaiheessa ajateltiin puurakentamisen alueena. Laskelmaan 3 vähähiilisyysratkaisut on laskettu koko alueelle rajattuna niin, että pysäköintitalot eivät ole puurakenteisia.

Elinkaarivaiheet ovat A tuote- ja rakentamisvaihe, B käyttövaihe, C elinkaaren loppu ja D ilmastohyödyt. A-vaiheeseen lasketaan materiaali- ja työmaatoimintojen lisäksi poistuva hiilivarasto. B-vaiheeseen lasketaan materiaaliuusinnat sekä energian ja sähkönkulutus. C-vaiheeseen lasketaan purkaminen, kierrätys ja loppusijoitus. D-vaiheeseen eloperäinen hiili, materiaalien uudelleen käyttö ja kierrätys sekä muutokset hiilinieluissa.

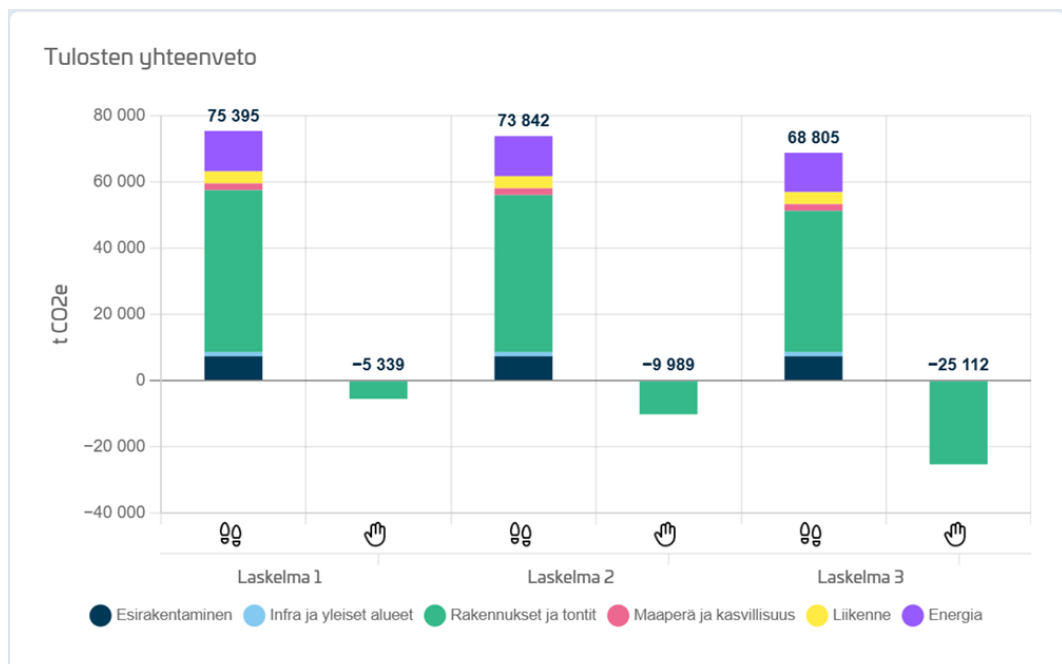


Kaavio. Laskelmien 1-3 päästöt suhteutettuna kerrosalaan.

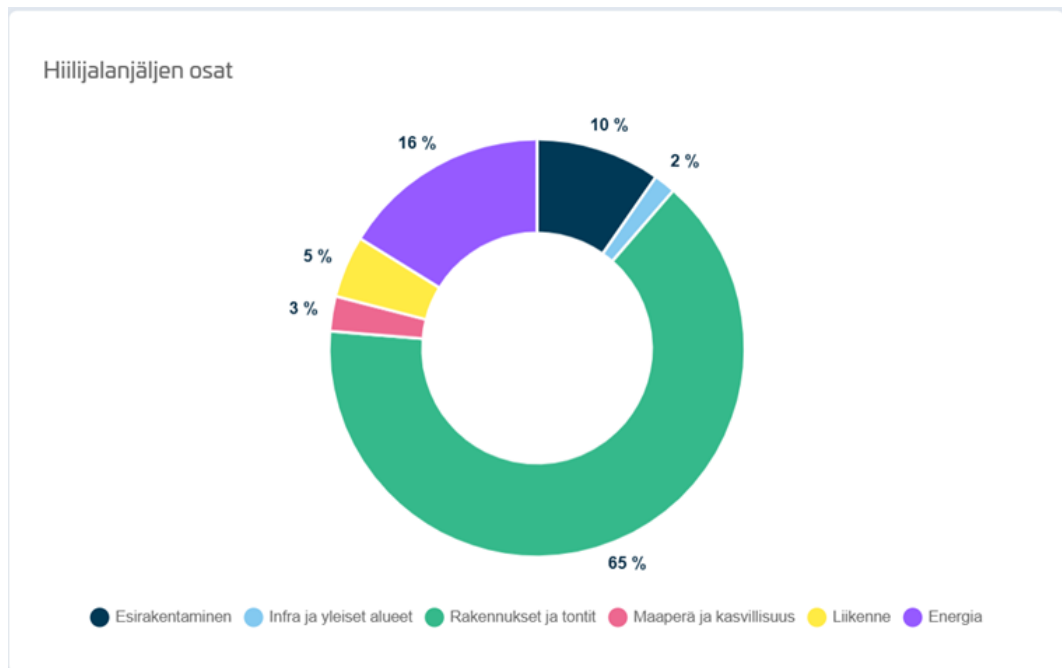


Kaavio. Laskelmien 1-3 kumulatiivisten päästöjen kertyminen vuosina 2027-2087

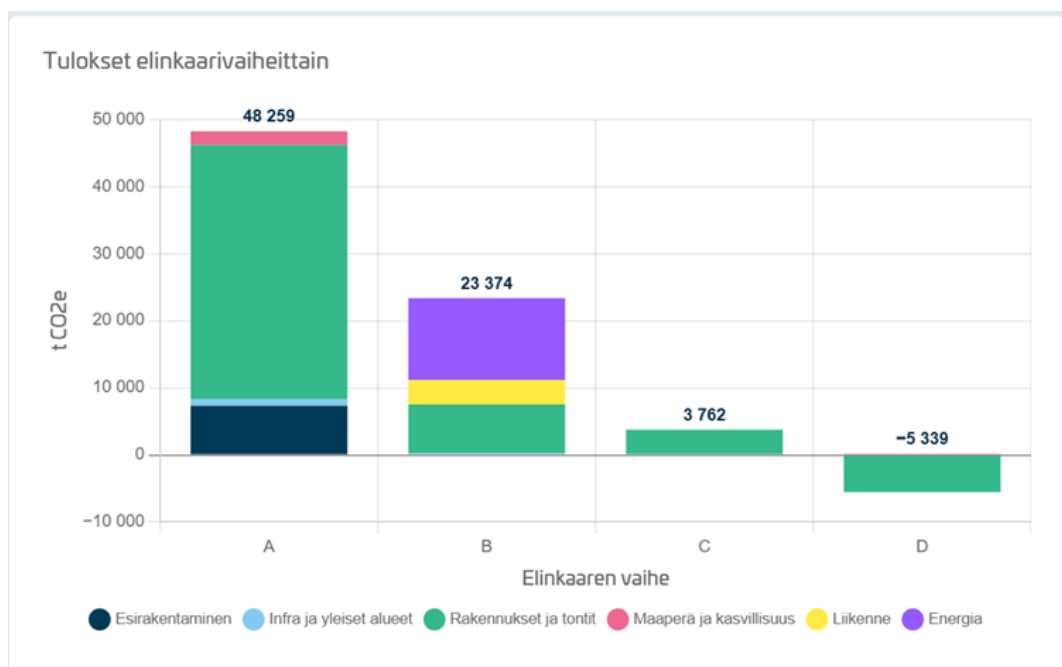
Vähähiilisyystoimenpiteiden käyttäminen Kalastajantien länsipuolisella korttelialueella vähentää hiilijalanjälkeä 0,6 kg CO₂e/k-m²/a ja kasvattaa hiilikädenjälkeä 1,8 kg CO₂e/k-m²/a. Koko alueen vähähiilisyystoimenpiteet vähentävät hiilijalanjälkeä 2,8 CO₂e/k-m²/a eli noin 9 % ja kasvattavat hiilikädenjälkeä 7,8 CO₂e/k-m²/a eli noin 4,7 kertaiseksi.



Kaavio. Laskelmien 1-3 kokonaispäästöt.

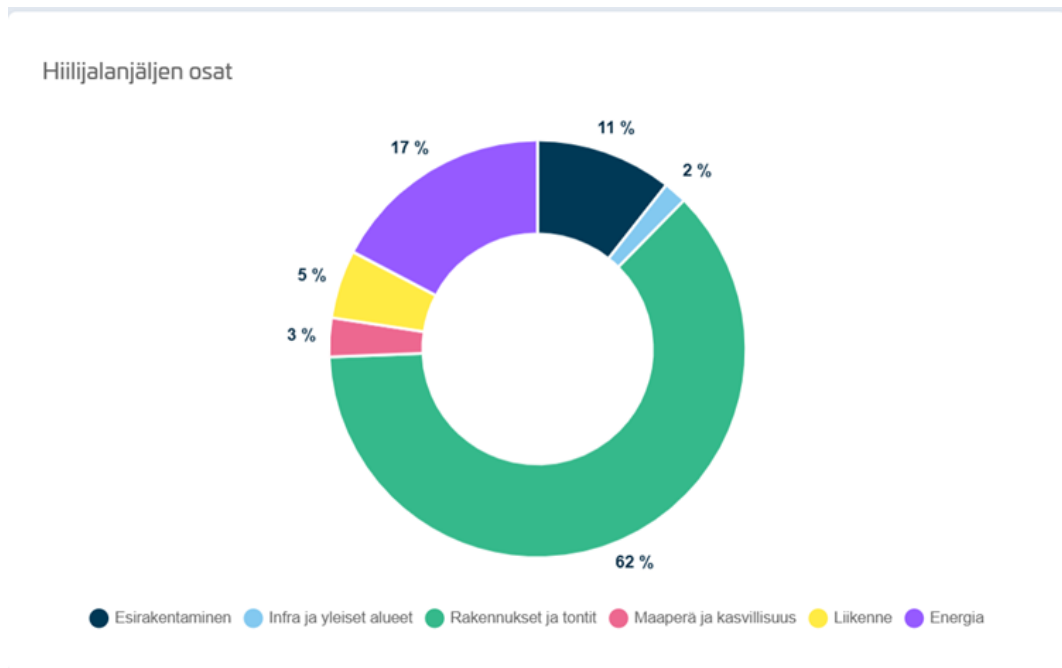


Kaavio. Laskelma 1, hiilijalanjäljen jakautuminen.

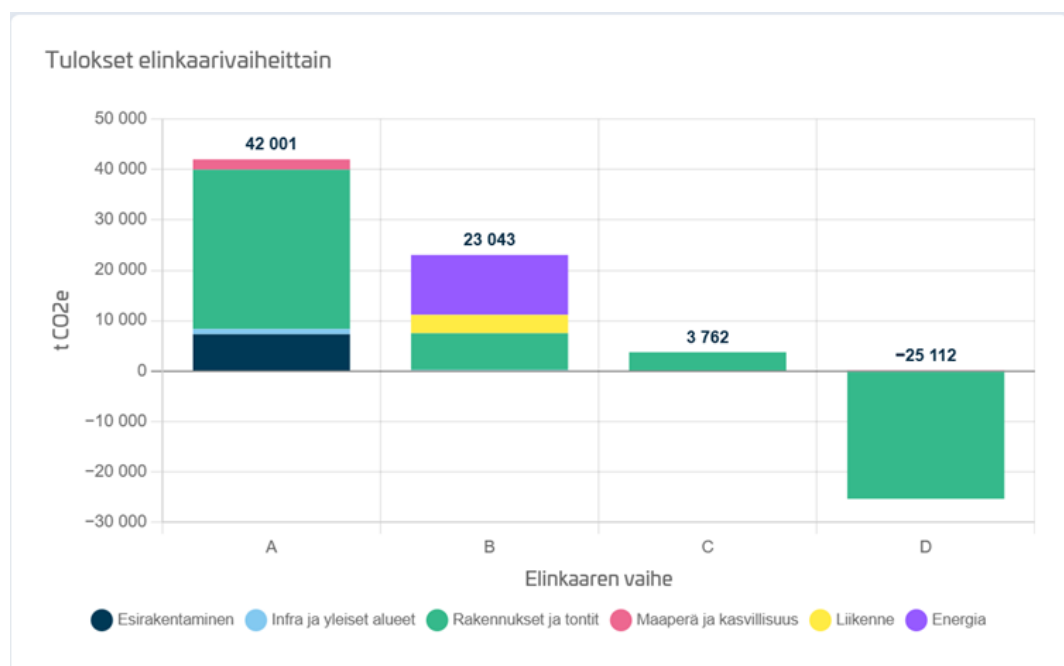


Kaavio. Laskelma 1, tulokset elinkaarivaiheittain.

Puurakentamisen valitseminen vähentää hiilijalanjälkeä tuote- ja rakentamisvaiheessa noin 6258 tCO₂e ja kasvattaa ilmastohyötyä 19773 tCO₂e (Laskelma 1 ja Laskelma 3)



Kaavio. Laskelma 3, hiilijalanjäljen jakautuminen.



Kaavio. Laskelma 3, tulokset elinkaarivaiheittain.

5.3

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentamisella on vaikutuksia alueen ekologiaan ja monimuotoisuuteen. Liito-oravien elinympäristöjen vähenemisen ohella merkittävimmät paikalliset vaikutukset kohdistuvat alueella oleviin kaupunkimetsien elinympäristöihin.

Alueella oleva luonnonmukainen kasvillisuus ja maapohja vähenee Suomenlahden-tien katujärjestelyjen ja uusien asuinkorttelien vähentäessä alueella olevaa kaupunkimetsää. Maaperä ja sen eliöstöt sekä siemenpankki häviävät pääosalla kortteleita maanpinnan tasausten ja rakennekerrosten muuttuessa. Rakentaminen voi muuttaa alueen hydrologista kiertoa, mikä voi vaikuttaa säilyvien viheralueiden vesitasapainoon ja puiden elinolosuhteisiin. Asukasmäärän lisääntyessä virkistyskäyttöpaine myös viheralueilla lisääntyy. Tämä voi lisätä kulumista ja eliöiden häiriintymistä.

Alueen luontotyytit ovat edustavuudeltaan pääosin kohtalaisia ja melko tavanomaista kaupunkimetsää ja liito-oravien elinympäristöjä lukuun ottamatta alueella ei ole varsinaisia suojeluarvoja. Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavan kokonaistavoitteiden mukainen ja kaava-alue sijaitsee Matinkylän metroaseman välittömässä läheisyydessä. Muita vastaavan kokoluokan alueita täydennysrakentamiselle ei Matinkylän metroaseman vaikutusvyöhykkeeltä löydy. Kaavamutoksella lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-sopimuksen kehityspolkujen mukaisesti. Kaavaratkaisun laadinnan tavoitteena on ollut, että haitallisista vaikutuksista huolimatta alueella voisi säilyä monimuotoista ja virkistysarvoiltaan laadukasta viheraluetta.

Kaava-alueen länsireunalla oleva maakunnallinen ekologinen yhteys, lintukosteikon suojavyöhyke ja liito-oravien ekologisen verkoston kannalta kriittinen kulkuyhteys kapeenee. Puuston poistaminen, maanpinnan muokkaaminen ja korkeusasemien muuttaminen tulevilla korttelialueella ja rakentaminen aiheuttaa metsiköille reunavaikutusta, joka voi aiheuttaa puuston heikentymistä etenkin viheralueen itäosassa muuttuvien valo- ja tuoliolosuhteiden myötä. Näistä syistä olemassa olevan maapohjan ja puuston säilyttämiselle ja täydentävän lisäämiselle on varattu aiempaa enemmän tilaa Finnoon keskuksen asemakaava-alueeseen rajautuvalla kaava-alueen länsireunalla. Myös Finnoon keskuksen kaavaratkaisussa on huomioitu alueen ekologian erityispiirteet, kuten liito-oravien kulkuyhteyden säilyttämistarve alueella. Säilytettävä viheralue ja puustoinen vyöhyke on suunnittelussa arvioitu riittäväksi.

Korttelisuunnitelmatyön aikana korttelisuunnittelussa kokeiltiin suunnittelutyökaluna Nomaji maisema-arkkitehtien kehittämää luontoarvolaskuria. Laskurilla arvioitiin korttelisuunnitelmaluonnosten vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja ohjattiin korttelirakennetta mahdollisimman hyvin alueelta tunnetut luontoarvot huomioivaksi. Samalla laadittiin suosituksia toimenpiteistä, joilla voidaan vähentää reunavaikutusta ja tukea korttelirakenteessa luonnon monimuotoisuutta. Arvioinnin pohjana käytettiin alueelta vuosina 2008–2022 laadittuja luontoselvityksiä ja tarkasteltiin luontotietoa sekä suhteessa aiemmin laadittuihin (2015 ja 2017) korttelisuunnitelmiin että vuonna 2023 tehtyihin suunnitelmaluonnoksiin. Arviointi ja suositukset on otettu huomioon korttelisuunnitelmaa ja kaava-aineistoa laadittaessa.

Rakentamisen reunavaikutusta pyritään lieventämään ja vesitasapainoa tasapainottamaan muun muassa säilyttämällä puustoiset alueet mahdollisimman laajoina kokonaisuuksina, huomioimalla veden luontaiset valumasuunnat ja tulvareitit.

Rakennusten, toimintojen ja ulkoilureittien sijoittelulla ja rakentamistapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä on kaavaratkaisussa pyritty huomioimaan reunavaikutuksen vähentämistä ja virkistyskäyttöpaineen ohjautuvuutta. Edellä mainituista syistä reitistö on ohjeellisesti osoitettu rakennettavien alueiden reunavyöhykkeelle ja toisaalta nykyisille reiteille.

Liito-orava

Tiistinlaakson kaavamuutoksen maankäytölle asetettujen tavoitteiden toteuttaminen alueella edellyttää poikkeuslupaa liito-oravan suojelua koskevasta lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämis- ja hävittämiskiellosta. Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt Espoon kaupungille luvan poiketa liito-oravan suojelusta Tiistinlaakson alueella vuonna 2018 ja päätös tuli lainvoimaiseksi vuonna 2021. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää uutta poikkeamislupaa. Liito-oravan suotuisan suojelutason ei ole arvioitu vaarantuvan, koska liito-oravalle tärkeät kulkuyhteydet turvataan. Lisäksi tavoitteena on säilyttää ekologisesti toimivina osa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Linnusto

Linnustoalueelle vuonna 2015 laadittu Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa määriteltiin eri osa-alueille tarvittavat suojavyöhykkeet. Tiistinlaakson kaavamuutosalueen kohdalla vyöhykkeet on määritelty osittain avoimeksi ja osittain metsäiseksi suojavyöhykkeeksi, jonka leveys on 75 m. Tästä leveydestä puolet tulisi olla korkeampaa, yli kymmenen metristä puustoa. Finnoon keskuksen asemakaavassa suojeltu Finnovikenin linnustollisesti arvokas alue on lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä Tiistinlaakson asemakaava-alueen länsireunasta ja keskimäärin 120 metrin etäisyydellä korttelialueen länsireunasta. Tiistinlaakson kohdalla yli 10 m korkuisen vyöhykkeen leveys vaihtelee n. 40–80 m välillä alueella, jossa suojavyöhykettä edellytetään. Korttelirakenteen suunnittelulla ja velvoittavilla kaavamääräyksillä on tavoiteltu linnustolle mahdollisesti aiheutuvien haittojen lieventämistä esimerkiksi törmäysriskien ja rakentamisen ajoittamisen osalta. Säilytettävä viheralue ja puustoinen vyöhyke on suunnittelussa arvioitu riittäväksi.

Lahokaviosammal

Lahokaviosammaleen esiintymiä ja elinympäristöä häviää kaava-alueen rakentuessa. Luonnonsuojelulain (9/2023) 82 §:n 1 momentti huomioon ottaen rauhoitetun lajin lain 74 §:n mukainen hävittämiskielto ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan.

Lahokaviosammalen esiintyminen selvitysalueella oli niukkaa ja lajille ei tehty luontoselvityksen 2022 yhteydessä esiintymärajausta. Kasvupaikoiksi tunnistettuja kantoja ja niiden ympäristön olosuhteita ei arvioitu lajin esiintymisalueena laadukkaiksi tai merkittäviksi suhteessa alueen ominaispiirteisiin ja lajia koskevaan muuhun havaintotietoon. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei kohdistu lahokaviosammalen tärkeille esiintymispaikoille ja kaavaratkaisun vaikutukset lahokaviosammaleeseen on arvioitu tästä syystä vähäisiksi.

Lepakot

Kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tunnistettu lepakoille tärkeitä ruokailualueita tai siirtymäreittejä. Vuonna 2008 Tiistinlaakson nykyisen kaavamuutosalueen kaakkoisimmalta osalta rajattiin III-luokan lepakkoalue, mutta alueelle on tuon selvityksen jälkeen rakentunut Suomenlahdentien jatke ja Finnevikin silta. Vuonna 2022 arvioitiin lepakoille tärkeää saalistusaluetta todennäköisesti olevan Finnovikenin kosteikon rannoilla asemakaava-alueen ulkopuolella. Kaavaratkaisussa on kuitenkin määrätty lepakoiden elinolosuhteiden huomioimisesta valaistuksen suunnittelussa ja vaikutukset lepakoihin voidaan arvioida vähäisiksi.

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

Tiistinlaakson asemakaavaehdotus täydentää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Lähiöiden kaupunkirakenteelle tyypillinen, kadun varren kapea, vaikeasti virkistykseen hyödynnettävä puistokaistale pyritään täydennysrakentamaan. Kaupunkikeskuksen palveluvyöhyke jatkuu pidemmälle suppeaksi jääneestä ytimestä. Suomenlahdentien luonne muutetaan kaupunkikeskukselle tyypilliseksi rakennusten reunustamaksi kaduksi, jota rytmittävät kivijalkojen liike- palvelu- ja toimistotilat, istutukset ja aukiot. Asuntoja ja palveluita mahdollistetaan kaupunkikeskukseen ja sen lähialueille Espoon tavoitteiden mukaisesti. Rakennettu infra, kadut ja johdot hyödynnetään tehokkaan rakentamisen kortteleissa.

Kaavassa on osoitettu pysäköintipaikkoja sekä asukkaiden että vierailijoiden tarpeisiin, mutta yleisten pysäköintipaikkojen määrä jää nykytilannetta heikommaksi.

Yleistä pysäköintiä joudutaan vähentämään Kalaonnentieltä, jolloin vajaa kymmenen autopaikkaa poistuu. Nämä paikat palvelevat nykyisin Tiistilän asukkaita, ja jokainen poistuva paikka pahentaa vieraspaikkojen puutetta. Aiheesta lisää kappaleessa 4.4.3

Kalaonnenttiellä liikennemäärä kasvaa n. 270 ajoneuvolla / vrk. Prosentuaalisesti kasvu on suurta, mutta kokonaisliikennemäärä tulee olemaan todennäköisesti melko matala, etenkin pysäköintilaitoksen itäpuolella.

Suomenlahdentiellä liikenteen kasvu on maltillisempi: 7800 --> 8100 ajon./vrk

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutumisen jälkeen Matinkylän keskustan alue ja katuympäristö ei Matinkylän lukiolta länteen liity enää metsäiseen ympäristöön vaan jatkuu keskustamaisena rakennettuna alueena Finnoonlaakson reunalle saakka. Metsäiset kadun varret muuttuvat rakennetuiksi Suomenlahdentien ja Kalastajantien varsilla. Kadun varren rakentamiselle on haettu moni-ilmeisyyttä, vaihtelevuutta ja jalankulkuympäristölle mielenkiintoista jaksotusta.

Alueelle on korttelisuunnitelmassa suunniteltu oma vaihteleva ilme, joka poikkeaa ympäristön kaupunkikuvasta monipuolistaen Matinkylän rakennetun ympäristön kokonaisuutta.

Rakennettu ympäristö eheytyy, kun Suomenlahdentien pohjois- ja eteläpuolella metsävyöhykkeiden takana olevat asuinalueet liitetään Suomenlahdentien varren rakentamisella yhteen.

Suomenlahdentien pohjoisreunalla olevista asuinkortteleista etelään ja Kalaonnentieltä pohjoiseen suuntautuvat näkymät muuttuvat metsäisistä rakennetuksi asuin ympäristöksi. Kalastajantien ja Leilitien korttelien välillä säilyy nykyisen kaltaista metsäistä ympäristöä Kalatorpanpuistossa.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella alueen asukasluku kasvaa arviolta noin 840 asukkaalla, joka tukee lähialueella jo olevien palveluiden säilymistä.

Alueelle on suunniteltu palvelutalo, päiväkotia ja asuinrakennusten kivijalkoihin liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Liiketiloihin alueelle on suunniteltu yhteensä 1 600 k-m².

Työpaikkojen määrä alueella kasvaa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaava-alueen itäreunasta, Matinkylän keskusta lähimmistä kortteleista.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Toteuttamista ohjaavat myös kaavamääräykset ja kaupungin rakennusjärjestys.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

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

Yleisten rakennusten ja huoltoasemarakennusten korttelialueille ja osin puisto- ja katualueille tutkitaan asumisen, liike- ja palvelutilojen ja puiston sijoittamista.

Suunnittelualueelle on tehty kaksi erilaista viitesuunnitelmaa, vaihtoehdot A ja B, joiden sisältö eroaa toisistaan. Molemmissa vaihtoehdoissa on haettu Suomenlahdentielle ”pääkatumaista” ilmettä. Rakentamiseen käytettävät alueet ovat verrattain kapeita, siitä huolimatta on tavoiteltu rakentamisen tehokkuutta. Alueen pääkäyttötarkoituksena on asuminen. Lähimpänä Matinkylän keskusta sijaitseviin kortteleihin voidaan sijoittaa erityisasumista.

Metrotunnelin ja metrokuilun sijainti on huomioitu kellarien rakentamisessa ja kuilun läheisyydessä rakentamisen sijoittelussa ja käyttötarkoituksissa.

Kalastajantien länsipuolisen alueen perustamisolot ovat heikot ja alimman rakentamisen ja pelastusreittien tason määrittää meritulvakorko. Heikot perustamisolot edellyttävät rakennusten lisäksi myös kulkuyhteyksien, autopaikkojen ja leikkipaikkojen perustamiselta suurempia investointeja. Alueella tutkitaan mahdollisuutta puurakentamiseen. Rakentamisen volyymi keskittyy Suomenlahdentien ja Kalastajantien varteen rajaten selkeästi katutilaa ja avautuen Finnoon jokilaakson suuntaan. Korttelin korkeimmat rakennukset sijaitsevat Suomenlahdentien varrella ja Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteysalueen tuntumassa.

Vaihtoehdossa A on Suomenlahdentien kivijalkakerroksessa toiminnallista monipuolisuutta; palvelu-, liike- ja työtiloja. Vaihtoehdossa B on alueelle tuotu palvelu- ja liiketilaa erikseen osoitettuihin kohtiin: päiväkotia alueen lapsille Kalatorpanpuiston pohjoispäähän ja liiketilaa Suomenlahdentien aukion ympärille sekä Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteysalueelle. Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteys on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja näkyvä paikka.

Pysäköinnin erilaisia järjestämistapoja on tutkittu esitetyissä vaihtoehdoissa: Kalastajantien länsipuolelle on esitetty alueen vesiolosuhteista johtuen alueellinen pysäköintitalo vaihtoehdossa A: Korttelin keskelle sijoitetaan nelikerroksinen pysäköintilaitos. Ratkaisu mahdollistaa maanvaraiset korttelipihat ja piha-alueiden saumattoman liittymisen luonnonalueisiin. Pihakannen alaista pysäköintiä esitetään alueelle vaihtoehdossa B.

Kalastajantien itäpuolelle on esitetty pihakannen alaisia pysäköintiratkaisuja vaihtoehdossa A ja keskitettyä pysäköintitaloratkaisua vaihtoehdossa B: Ratkaisu mahdollistaa maanvaraiset korttelipihat ja piha-alueiden saumattoman liittymisen luonnonalueisiin. Yleistä pysäköintiä on sijoitettu katualueille. Ajoyhteydet pysäköintitiloihin on

osoitettu nykyisten tonttikatujen kautta tai kokoojakaduilta keskitetyistä tonttiliittymistä.

Viitesuunnitelmissa alueelle on suunniteltu yhteensä noin 60 000–70 000 k-m² uutta rakennusoikeutta, joka vastaa laskennallisesti noin 1 200–1 400 uutta asukasta (1 asukas/ 50 k-m²). Vaihtoehdossa A on Kalastajantien länsipuolella rakennusoikeutta noin 18 000 k- m² ja vaihtoehdossa B noin 15 000 k- m². Vaihtoehdossa A on Kalastajantien itäpuolella rakennusoikeutta noin 45 000 k- m² ja vaihtoehdossa B noin 60 000 k- m².



Asemapiirros, vaihtoehto A. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 2015.



Asemapiirros, vaihtoehto B. A-konsultit, 2017.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti ensimmäisen kerran 21.12.2015 - 25.1.2016. Tuolloin OAS koski nykyisen kaava-alueen Kalastajantien länsipuolista aluetta.

Valmisteluaineistona oli nähtävillä viitesuunnitelmista vaihtoehto A:n Kalastajantien länsipuoliset korttelit.

Kaavahankkeesta järjestettiin keskustelutilaisuus 7.6.2016.

Koko alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 16.10. - 14.11.2017. Tällöin valmisteluaineistosta olivat nähtävillä viitesuunnitelmien vaihtoehdot A ja B koko nykyisen kaava-alueen laajuudelta.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 1.11.2017. Tilaisuudessa kysymyksiä herättivät viheralueiden väheneminen, rakennusten korkeus ja mahdollinen varjostavuus, julkisivumateriaalit ja rakentamisen aikataulu. Todettiin, että Matinkylään tulee saada omaleimainen ilme ja Suomenlahdentielle bulevardille ominaista vilkasta kaupunkielämää. Kiinnostusta herättivät myös osallistuminen asemakaavan valmisteluun ja pysäköintiratkaisut.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta saatiin ensimmäisen nähtävillä olon aikana 17 mielipidettä ja toisen nähtävillä olon aikana 16 mielipidettä. Palaute koski pääkohdiltaan rakentamisen määrää ja korkeutta, erityisesti Suomenlahdentien pohjoispuolella ja Kalastajantien länsipuolella, sekä liikennettä, virkistysalueita, alueen luontoarvoja ja valmistelun laatua.

Kaavaehdotuksessa virkistys- ja puistoalueita on säästetty aiempia ehdotuksia enemmän. Kalastajantien länsipuolella olevalle puustoiselle vyöhykkeelle on jätetty enemmän tilaa. Kaava-alueella on tehty useita liito-oravakartoituksia ja koko aluetta koskeva luontoselvitys on päivitetty. Rakentamisen määrä on samalla laskenut ja osa rakentamisesta muutettu pistetaloiksi, jolloin pidemmät näkymät alueella olevista rakennuksista suunniteltujen rakennusten väleistä säilyvät paremmin. Rakennukset on myös sijoitettu mahdollisimman lähelle katuja, jolloin etäisyydet olemassa oleviin rakennuksiin jäävät suuremmiksi kuin aiemmissa suunnitelmaversioissa. Alueelle on tehty aktiivisesti liito-oravakartoituksia.

Päiväkoti on siirretty etelämmäksi Kalatorpanpuistossa, jolloin sen saatto- ja huoltoliikenne saadaan järjestettyä Suomenlahdentien puolelta ja välttämään kapean Kalakontintien läpi menevältä liikenteeltä.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Alueen suunnitteluun kohdistuu reunaehdoja kuten alueella olevien asukkaiden asuinympäristön laadusta huolehtiminen, säilytettävät laajemmat viheralueet, virkistykseen ja liito-oravien reitit, liikenteen aiheuttamat päästöt, rakentamisalueiden rakennettavuus alueiden kapeuden ja maaston muotojen vuoksi ja tavoitteet rakentamisen määrästä Matinkylän keskeisellä alueella.

Asemakaavaehdotusta varten laadittiin kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, jossa vaihtoehtoisia ratkaisuja vertailemalla päädyttiin ehdotuksen mukaiseen kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaan. Vaihtoehtoisissa arvioitiin palveluasumisen ja päiväkodin parasta sijaintia, asuinrakennusten kokoa, sijaintia ja suuntauksia suhteessa nykyisiin rakennuksiin ja puistoalueisiin. Lisäksi arvioitiin pysäköinnin järjestämistä.

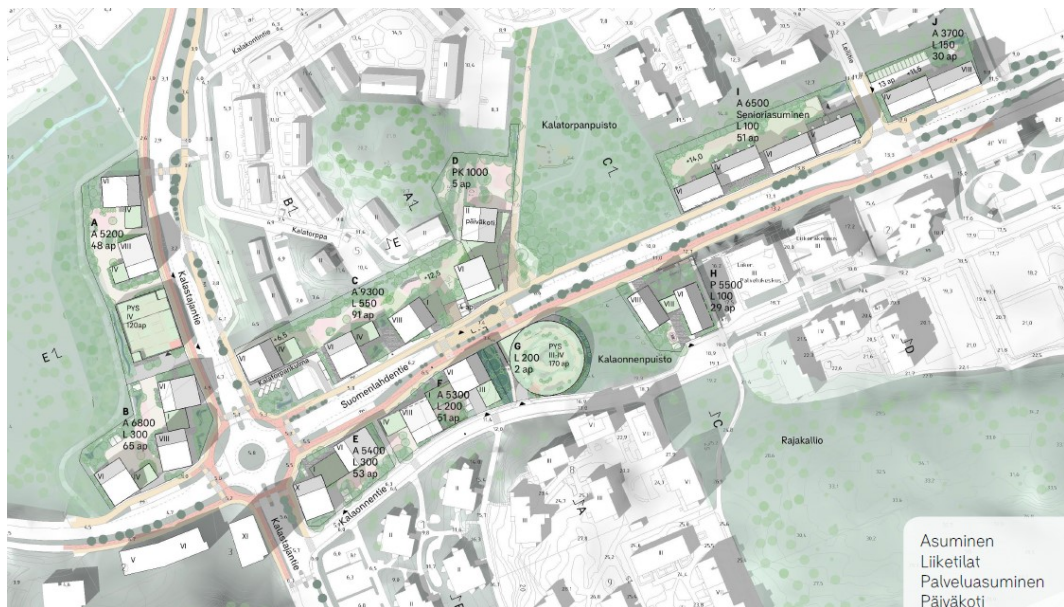
Päiväkodin osalta on vertailtu useita eri sijaintivaihtoehtoja. Päiväkoti ja sen piha on pyritty sijoittamaan niin, että ilmanlaatua koskevat HSY:n herkkien kohteiden suositukset katualueista täyttyvät. Tämä rajaa päiväkodin sijainnin kaava-alueella käytännössä joko Kalatorpanpuistoon tai Kalastajantien länsipuolelle. Tutkituissa vaihtoehtoisissa päiväkodin piha Kalastajantien länsipuolella olisi kuitenkin ulottunut pitkälle liito-oravien levähdys- ja lisääntymisalueelle eikä puiden säilymistä päiväkodin pihalla voitu varmistaa. Lisäksi sijainti olisi kauempana Matinkylän keskustasta, jonka läheisyyttä pidettiin tärkeänä päiväkodin saavutettavuudelle. Kalatorpanpuiston länsilaitaan päädyttiin, jotta kulkuyhteys päiväkodille saataisiin Suomenlahdentielle OAS-vaiheen suunnitelmassa ehdotetun kapean Kalakontintien sijasta.

Palveluasuminen on haluttu sijoittaa mahdollisimman lähelle tulevaa Matinkylän Elä ja Asu -senioripalvelukeskusta. Sijaintivaihtoehtona oli Suomenlahdentien pohjoispuoli, jolloin palveluasuminen olisi voinut muodostaa kokonaisuuden päiväkodin kanssa, mutta rakennuksen ja pihan oleskelualueiden sijoittaminen ilmanlaadun kannalta riittävälle eräisyydelle kadusta kapea tontti ja viereisten rivitalojen läheisyys huomioiden, osoittautui haastavaksi. Kortteli voidaan haastavista korkeuseroista huolimatta toteuttaa siten, että rakennuksesta on sisäkautta yhteys sekä Suomenlahdentielle että Kalakontintielle ja Rajakallion suuntaan.

Kalastajantien osalta tutkittiin kadun siirtoa nykyistä idemmäs. Tavoitteena siirrosta oli kaupunkitilan tiivistäminen ja lisätilan muodostaminen tien länsipuolella kulkevalle liito-oravien kulkuyhteydelle ja lisääntymis- ja levähdyspaikalle. Katulinjauksen muutos osoittautui kuitenkin haastavaksi erityisesti tiehen idästä liittyvien Kalakontintien ja Kalatorpan liittymäkorkojen vuoksi. Kalastajantietä olisi jouduttu nostamaan liittymien tasoon, jolloin myös tien länsipuolelle tulevien asuinkortteleiden pihakorot olisivat nousseet ja samalla virkistysalueen puolelle ulottuvien luiskien pituudet kasvaneet. Tällä olisi ollut todennäköisiä heikentäviä vaikutuksia viheralueella säilyvän puuston elinolosuhteisiin. Liittyvien katujen pituuskaltevuudet olisivat olleet paikoin 8 % ja Kalastajantien vaakageometria mutkitteleva. Tien siirto olisi vaatinut myös linja-autojen

tauko- ja kääntöpaikan siirtoa. Lisäksi siirto olisi edellyttänyt merkittävää maanalaisten infrastruktuurin uudelleen järjestelyä vilkkaasti liikennöidyllä kokoojakadulla ja työmaajärjestelyjen vaihe olisi ollut hyvin haastava toteuttaa. Olemassa olevan katu-geometrian ja esimerkiksi Kalastajantien ja Suomenlahdentien välisen liikenneympyrän sijainti ja kaistajärjestelyt rajoittavat osaltaan kadun siirtomahdollisuuksia. Tästä syystä siirrolla ei olisi tavoitettu kuin vähäistä lisätilaa läntiselle viheralueelle ja poikkeuslupaa liito-oravan suojelusta tälle alueelle olisi joka tapauksessa ollut tarpeen hakea.

Aiemmissa viitesuunnitelmissa ja ajantasakaavassa esitetystä puistoalueiden välisestä siltayhteydestä Suomenlahdentien yli luovuttiin. Siltaa tutkittiin korkojen osalta aiempaa tarkemmin ja osoittautui, että Suomenlahdentietä kulkevan erikoiskuljetusreitin korkeusvaatimusten vuoksi sillan Kalatorpanpuiston puoleinen pääty olisi jouduttu viemään pitkälle puiston puolelle. Sillan ehdotetun sijainnin kohdalla on Kalatorpanpuiston puolella myös liito-oravien levähdys- ja lisääntymispaikka, joka säilyminen mahdollisimman suurelta osin pyritään varmistamaan.



Korttelisuunnitelman asemapiirros. (Inaro 21.3.2025)

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus pp.kk.vvvv

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Suunnittelukonsultit

- Sami Heikkinen, INARO Oy, arkkitehti
- Ville Mellin, INARO Oy, arkkitehti
- Anni Järvitalo, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, maisema-arkkitehti
- Hertta Ahvenainen, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, maisema-arkkitehti
- Hanna Tuovila, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, biologi (FT)
- Sami Marttila, Ramboll Finland Oy, insinööri
- Risto Jounila, WSP Finland Oy, diplomi-insinööri

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Tuuli Hietämäki, arkkitehti
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Marno Hanttu, liikenneinsinööri
- Sirpa Sivonen-Rauramo, aluearkkitehti

Aikaisempien kaavavaiheiden valmistelussa mukana ovat olleet

- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Jaana Hietanen-Köninki, arkkitehti
- Outi Ruski, arkkitehti
- Katariina Peltola, maisema-arkkitehti
- Pekka Väinölä, liikennesuunnittelu

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
28.9.2006		Kaavoitushakemus saapui, Kalastajantien länsipuoli
10.12.2015	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville, Kalastajantien länsipuoli

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
21.12.2015 - 25.01.2016		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
9.5.2017		Kaavoitushakemus saapui, Kalastajantien itäpuoliset alueet
24.05.2017	ksl	Kaavalliset tavoitteet, Tiistinkaakso (alue 311802) ja Kalatorpanpuisto (alue 311501)
18.09.2017	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville, koko nykyinen kaava-alue, Kalatorpanpuisto (alue 311501) liitettiin kaavaan
16.10.2017 - 14.11.2017		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
pp.kk.vvvv	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kv	Kaavan hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Tuuli Hietamäki

Tuuli Hietamäki

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja