

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2025 § 62

§ 62

Tiistinlaakso, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311802, 23. kaupunginosa Matinkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietamäki Tuuli
Hanttu Marno
Soini Mari
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet on annettu Tiistinlaakson osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 311802,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.4.2025 päivätyn Tiistinlaakso - Distdalen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7543, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311802,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 7.5.2025 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Matinkylän metroaseman ympäristöä asumisella ja palveluilla. Rakentaminen muodostaa urbaania kaupunkitilaa, joka liittyy luontevasti Matinkylän

keskukseen, Finnnoon alueen itäreunaan ja suunnittelualan pohjois- ja eteläpuolella oleviin ja suunniteltuihin asuinalueisiin.

Alueelle ehdotetaan asuntorakennusoikeutta 42 200 k-m², liiketilaa 1 600 k-m², palveluasumista 5 600 k-m² ja päiväkotia 1 000 k-m², yhteensä 50 400 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt Matinkylän metroaseman lähialueen kehittämislinjaukset 14.2.2012 ja kaavan lähtökohdat ja tavoitteet 24.5.2017. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.1.2013, että kaupungin elä ja asu -keskus sijoittuu Suomenlahdentien varteen, mahdollisimman lähelle metroasemaa ja että keskuksen läheisyyteen varataan mahdollisuus sijoittaa itsenäiseen senioriasumiseen soveltuvaa asumista.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tiistinlaakso - Distdalen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7543, käsittää korttelit 23160 ja 23180 sekä osia kortteleista 23156, 23158, 23159 ja 23161 sekä katu- ja virkistysalueet, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311802.

Aloite ja 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.

Alueen nykytila

Suunnitteluala sijaitsee Matinkylässä Suomenlahdentien ja Kalastajantien molemmiin puolin. Se rajautuu Matinkylän keskusta-alueeseen, olemassa oleviin asuinkortteleihin ja Finnnoonlaakson ja Rajakallion virkistysalueisiin.

Kaava-alue on nykytilassa pääosin kaupunkimetsää ja katualuetta. Ajantasakaavassa osoitetut korttelialueet ovat rakentamattomia. Kaava-alueen alitse kulkee itä-länsisuunnassa metrotunneli ja kaava-alueella on siihen liittyvä Tiistilän metrokuilu, joka nykytilanteessa on kaava-alueen ainut rakennus. Matinkylän metroasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on liito-oravien elinympäristöä, jota koskee lainvoimainen poikkeuslupa liito-oravien suojelusta.

Kaava-alueen maat omistaa pääosin Espoon kaupunki. Tontti 23180/1 ja tilat 1:205 ja 1:973 ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka sijaitsee aivan keskustatoimintojen alueen tuntumassa. Alueen läpi kulkee metro.

Yleiskaava

Kalastajantien itäpuolella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. 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.

Kalastajantien länsipuolella on voimassa Fiinnoon osayleiskaava. Kaava-alue on siinä osoitettu asuntoalueeksi (A). Osayleiskaavan alueella tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alue on asuinkerrostalovaltaista aluetta (AK) ja virkistysaluetta (V). Asemakaavaehdotus noudattaa yleiskaavaluonnoksessa esitettyjä aluevarauksia.

Asemakaava

Alueella on voimassa seitsemän maanpäällistä asemakaavaa ja kaksi maanalaista asemakaavaa. Kaavat on lueteltu kaavan otsikossa ja asemakaavaselostuksessa.

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

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

Länsiosan kortteli 23180 on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH), jonka korttelitehokkuus $e=0.50$.

Kalastajantien länsipuolinen kortteli 23160 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

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 maanlaiseksi tilaksi suojavyöhykkeineen (ma-LM ja ma-LM-1).

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).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.9.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 14.11.2017 mennessä. Mielipiteitä saatiin 16 kappaletta. Palaute koski pääkohdiltaan rakentamisen määrää ja korkeutta, erityisesti Suomenlahdentien pohjoispuolella ja Kalastajantien länsipuolella, sekä liikennettä, virkistysalueita, alueen luontoarvoja ja valmistelun laatua.

Asukastilaisuus pidettiin 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 bulevardeille ominaista vilkasta kaupunkielämää. Kiinnostusta herättivät myös osallistuminen asemakaavan valmisteluun ja pysäköintiratkaisut.

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.

Asemakaavan muutosehdotus

Alueen suunnittelussa on pyritty sovittamaan tavoitteet, täydentää Matinkylän metroaseman ympäristöä ja säilyttää alueen viherympäristöä ja luontoarvoja. Espoon ilmastotavoitteiden mukaan täydennämme asumisen ja palveluiden alueita ja säilytämme laajemmat viheralueet. Kadun varren alueita, joiden virkistysarvo on vähäisempi, ehdotetaan asuntojen ja palveluiden rakentamiseen ja näin kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden mukaisesti laajennetaan Matinkylän kaupunkikeskusta.

Kaava-alue rajautuu lännessä laajemmassa elinympäristöverkostossa merkittävään liito-oravien kulkuyhteyteen, joka sijoittuu Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen metsäiselle suojavyöhykkeelle ja on osa maakunnallista ja paikallista ekologista yhteyttä. Myös Kalatorpanpuiston kohdalta mahdollistetaan liito-oravien kulkuyhteys etelästä Rajakallion suunnasta pohjoiseen kohti Tiistinniittyä ja Tynnyripuistoa. Kalatorpanpuisto säilyy keskeisimmältä osaltaan nykyisessä laajuudessaan.

Asemakaavaehdotuksessa esitetään asuinkerrostalokortteleita AK-1 ja AK-2, joissa asuntojen lisäksi olisi kadun varressa liike-, toimisto- tai palvelutilaa ja AK-2- korttelissa lisäksi päiväkotia alueen asukkaita varten. Myös asuntojen työtilojen rakentaminen on sallittu. Suomenlahdentien eteläpuolelle ehdotetaan ikääntyneiden palveluasumista YP-1- korttelialueelle, johon tulee rakentaa myös toimintaa tukevia yhteistiloja. Palveluasuminen voisi olla joko ympärivuorokautista tai yhteisöllistä.

Alueella sijaitseva Länsimetron Tiistilän kuilu kaavoitetaan katualueelle ja sallitaan yksikerroksisena rakennuksena rakennusoikeuden lisäksi.

Suomenlahdentien ja Kalastajantien katutilat on suunniteltu viihtyisiksi, mielenkiintoisiksi ja mahdollisimman vehreiksi. Rakennusten etäisyys kadusta, korkeus ja rakennustyyppi vaihtelevat. Asuinrakennusten kivijalkojen liike-, toimisto-, palvelu- ja asuntojen työtilat tuovat katutilaan elävyyttä. Korttelien istutettavat edusaukiot lisäävät viihtyisyyttä. Suomenlahdentien keskivaiheilla korttelien väliin sijoittuu puisto ja siihen liittyvä pieni aukio.

Finnovikenin linnustollisesti arvokkaan alueen linnuston pesimä- ja muuttoreuhan turvaamiseksi, lepakoiden ja liito-oravien elinolosuhteiden säilyttämiseksi sekä ekologisen yhteyden osana säilyvän viheralueen puuston kasvuolosuhteiden turvaamiseksi rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on asemakaavaehdotuksessa annettu yleisiä ja korttelikohtaisia määräyksiä. Korttelin ja viheralueen reunaan on ohjeellisena merkitty alueen puustoa säilyttävä linjaus Vapaaniemenreitille, joka on Finnovikenin kiertävän pääulkolureitin jakso. Reitin lopullinen linjaus ja laatu määritellään tarkemmassa toteutussuunnittelussa, jossa arvioidaan kokonaisekologisesti suotuisin vaihtoehto.

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.

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.

Kortteleissa tavoitteena on viihtyisät, vehreät, suotuisaa pienilmastoa ja luonnon monimuotoisuutta tukevat pihaympäristöt, jotka liittyvät lähiympäristöönsä viheraluerakennetta säästäten. Rakennukset suojaavat oleskelupihoja liikennemelulta. Asemakaavassa annetaan määräys viherkertoimen käyttämisestä.

Pääosin ajoneuvoliikenteen järjestelyt säilyvät nykyisen kaltaisena.

Suomenlahdentien yli tapahtuvan jalankulun sujuvuusturvallisuus on tärkeä osa alueen liikennesuunnittelua. Katualueen mitoituksessa,

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

Pysäköintiä on pyritty mahdollisimman paljon suunnittelemaan pysäköintitaloihin, koska pitkällä tähtäimellä se on todennäköisesti joustavampaa ja pihat säilyvät maanvaraisina ja vehreämpinä. Osa-alueiden kapeuden takia Suomenlahdentien pohjoispuolella pysäköinti on kuitenkin suunniteltu pihakansien alle. Suomenlahdentien eteläpuolella ja Kalastajantien länsipuolelle on suunniteltu pysäköintitalo. Asuinkorttelien pihoille saa sijoittaa liikuntaesteisten autopaikkoja, muuten autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle, p-merkitylle alueelle tai kansipihan alle.

Kaavassa on nyt esitetty yleistä pysäköintiä katujen varsille ja metrokuilun yhteyteen, yhteensä 28 uutta autopaikkaa. Tavoite on 1 ap/1 500 k-m² tällä alueella, mikä tarkoittaisi 34:ää yleisen pysäköinnin autopaikkaa. Tavoitteesta jäädään reilulla kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan Kalaonnentieltä poistuvat paikat.

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

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 22.9.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 311802 Tiistinlaakso mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
|---|--|

Oheismateriaali

- 311802a Tiistinlaakso asemakaava
- 311802a Tiistinlaakso määräykset
- 311802a Tiistinlaakso maanalainen ajantasakaava
- 311802a Tiistinlaakso ajantasakaava
- 311802 Tiistinlaakso kaavaselostus
- 311802 Tiistinlaakso kaavaselostuksen liitteet

- 311802a Tiistinlaakso havainnekuva