



Asianumero 5853/10.02.03/2020

1638/10.02.03/2015

Aluenumero 311308

311306

Koukkuniemi

Asemakaavan muutos

23. kaupunginosa, Matinkylä

Kortteli 23221, katu-, liikenne- ja virkistysalueet

Muutetaan asemakaavoja:

311300 Koukkuniemi

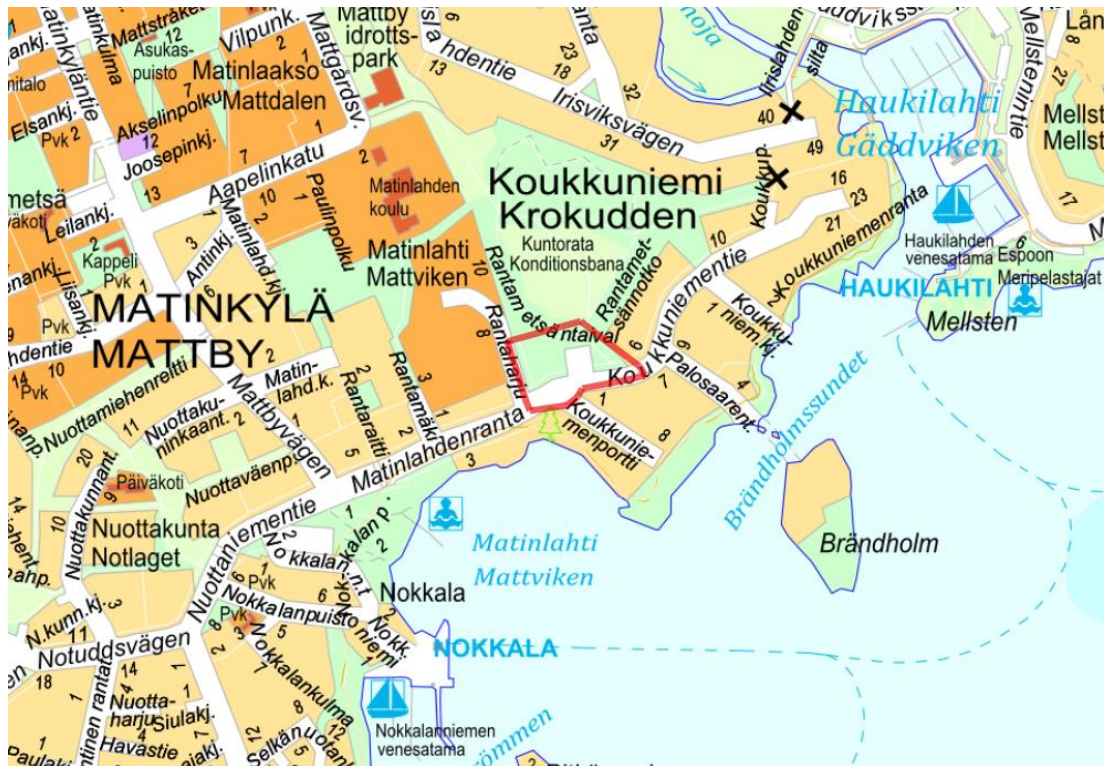
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7571.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee eteläisessä Matinkylässä, Koukkuniemessä, Koukkuniementien varressa. Kaavamuutosalueen lounaispuolella on Matinlahden uimaranta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö 26.2.2016 kirjatulla hakemuksella, sekä yksityinen maanomistaja, 8.2.2017 kirjatulla hakemuksella.

Alueen kaavoitus perustuu kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 10.8.2020 päättämään ja 6.6.2022, 8.5.2023, 3.6.2024 sekä 2.6.2025 jatkamaan suunnitteluvaraukseen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2017.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Anni Malila

Puh. 040 636 5623

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Maakuntakaava	8
2.2	Yleiskaava	9
2.3	Asemakaava	9
2.4	Rakennusjärjestys	10
2.5	Tonttijako	10
2.6	Rakennuskiellot	11
2.7	Pohjakartta	11
2.8	Maanomistus	11
2.9	Maaperä	12
2.9.1	Geotekniset selvitykset	13
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.11	Rakennettu ympäristö	15
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	15
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	15
2.11.4	Palvelut	16
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.12	Liikenne	16
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	18
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.12.4	Joukkoliikenne	19
2.12.5	Liikenneturvallisuus	20
2.13	Luonnonolosuhteet	21
2.14	Suojelukohteet	23
2.15	Ympäristön häiriötekijät	25
3	Asemakaavan tavoitteet	26
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	26
3.2	Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle	26
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	27
4.1	Yleisperustelut	27
4.2	Mitoitus	27
4.3	Maankäyttö	27
4.3.1	Korttelialueet	27
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	28
4.3.3	Muut alueet	29
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	29
4.4	Liikenne	29

4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	29
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	29
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	30
4.4.4	Joukkoliikenne	32
4.4.5	Esteettömyys	32
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	32
4.6	Luonnonympäristö	33
4.7	Suojelukohteet.....	34
4.8	Ympäristön häiriötekijät	34
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	34
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	34
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	35
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	37
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	37
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	37
6	Asemakaavan toteutus.....	38
6.1	Rakentamisaikataulu	38
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	38
6.3	Toteutuksen seuranta	38
6.4	Sopimukset.....	38
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	38
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	38
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	38
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	39
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	39
7.1.4	OAS-vaiheen jälkeen	40
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	41
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	41
7.4	Käsittelyvaiheet	41

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään viimeistään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Viherkerroin-tuloskortti

Liite 3, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Koukkuniemi 311308 (vanha aluenumero, jolla OAS on ollut nähtävillä: 311306).

Selvitykset

- Koukkuniemi, asemakaavan muutos 311308, Luontoselvitys 2021, Luontotieto Keiron Oy, 22.11.2021
- Espoon Koukkuniemi, Liito-oravaselvitys ja luontolausunto vuonna 2025, Luontotieto Keiron Oy, 10.11.2025
- Geotekninen lausunto, Koukkuniemen täyttömäki – Stabiiliteettitarkastelu, Sweco, 25.9.2025
- Matinkylä, korttelit 23220 ja 23221 korttelisuunnitelma, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, 6.2.2026

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijoittuu Matinkylän eteläosiin, Koukkuniemeen, lähelle Matinlahden uimarantaa. Kaavamuutosalue on nykytilassa metsäinen, alueen lounaisosassa on kallioinen alue, jolla on yksityinen maanomistaja. Muun osan kaavamuutosalueesta omistaa Espoon kaupunki. Yleisen pysäköinnin aluetta ja katualuetta lukuun ottamatta alue on rakentumaton.

Kaavamuutosalueen ympäristö on melko väljästi rakennettu ja enimmäkseen pientalovaltainen. Alueen länsi- ja luoteispuolella on kerrostaloja, joiden kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Lähiympäristön rakennukset ovat enimmäkseen vaaleita.

Kaavamuutosalueen länsireunalla on liito-oravan ydinalue. Alueella on myös ekologia yhteyksiä ja 3. luokan lepakkoalue. Kaavamuutosalueen huomionarvoisimmat luontoarvot sijoittuvat alueen länsiosiin.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee täyttömäki, josta on tehty kaavamuutoksen valmistelun aikana tutkimuksia.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaavamuutosalueella muutetaan alueen osien käyttötarkoituksia ja alueelle sallitaan lisää rakennusoikeutta. Korttelin 23221 nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (Y) poistuu kaavasta. Kaavamuutosalueelle kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialue (A), ja osa puistoalueesta (P) muuttuu alueen lounaisosassa rivitalojen ja muiden kytkeytyvien asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Koko kaavamuutosalueelle osoitetaan yhteensä 6660 k-m² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen. Alueelle on suunniteltu Espoon kaupungin omistuksessa olevalle alueelle 5–6-kerroksisia kerrostaloja ja 2-kerroksisia rivitaloja. Yksityisen maanomistajan alueelle on suunniteltu yksi 2-kerroksinen rivitalo. Asuinrakennusten korttelialueelle on suunniteltu rakennettavaksi pysäköintitalo.

Asuinalueita ympäröi kaavamuutoksessa lähivirkistysalue (VL/s-1), jolla tulee huolehtia liito-oravan kulkuyhteyksistä. Lähivirkistysalueen länsireunalle kaavoitetaan suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 1.3.2017. Kaavamuutokseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä

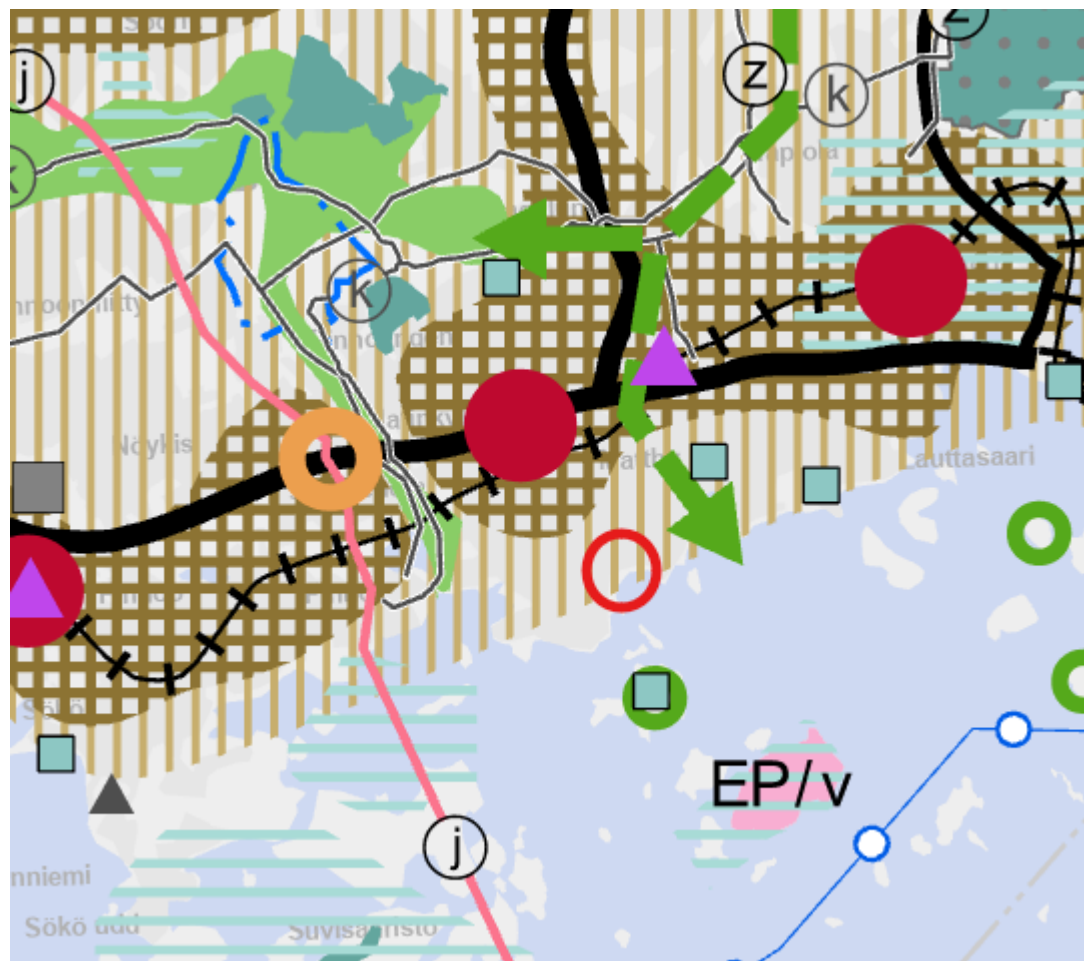
6.3.-4.4.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 10 mielipidettä.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä alueesta on tehty useita selvityksiä. Alueen pohjoispuolella olevasta täyttömäestä ja alueen stabiiliteetista on tehty geoteknisiä selvityksiä vuosina 2017 ja 2025. Alueella on tehty luontoselvityksiä vuosina 2015 ja 2021, sekä liito-oravaselvitys ja luontolausunto vuonna 2025.

2 Lähtökohdat

2.1 Maakuntakaava

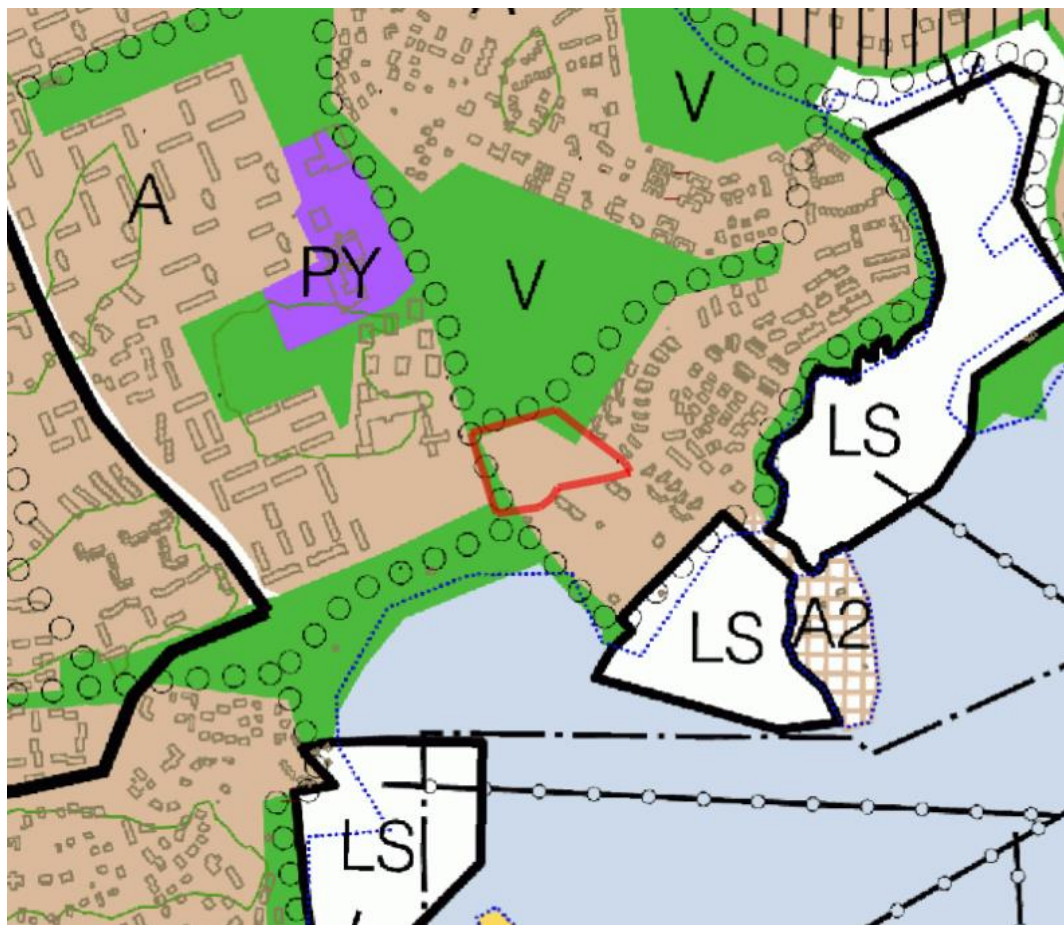
Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on merkitty nykyisellään säilyväksi asuuntoalueeksi. Alueen pohjois- ja lounaispuolella on kaavaan merkitty virkistysalueita, joita yhdistää suunnittelualueen länsireunaa pitkin kulkeva virkistysyhteys.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

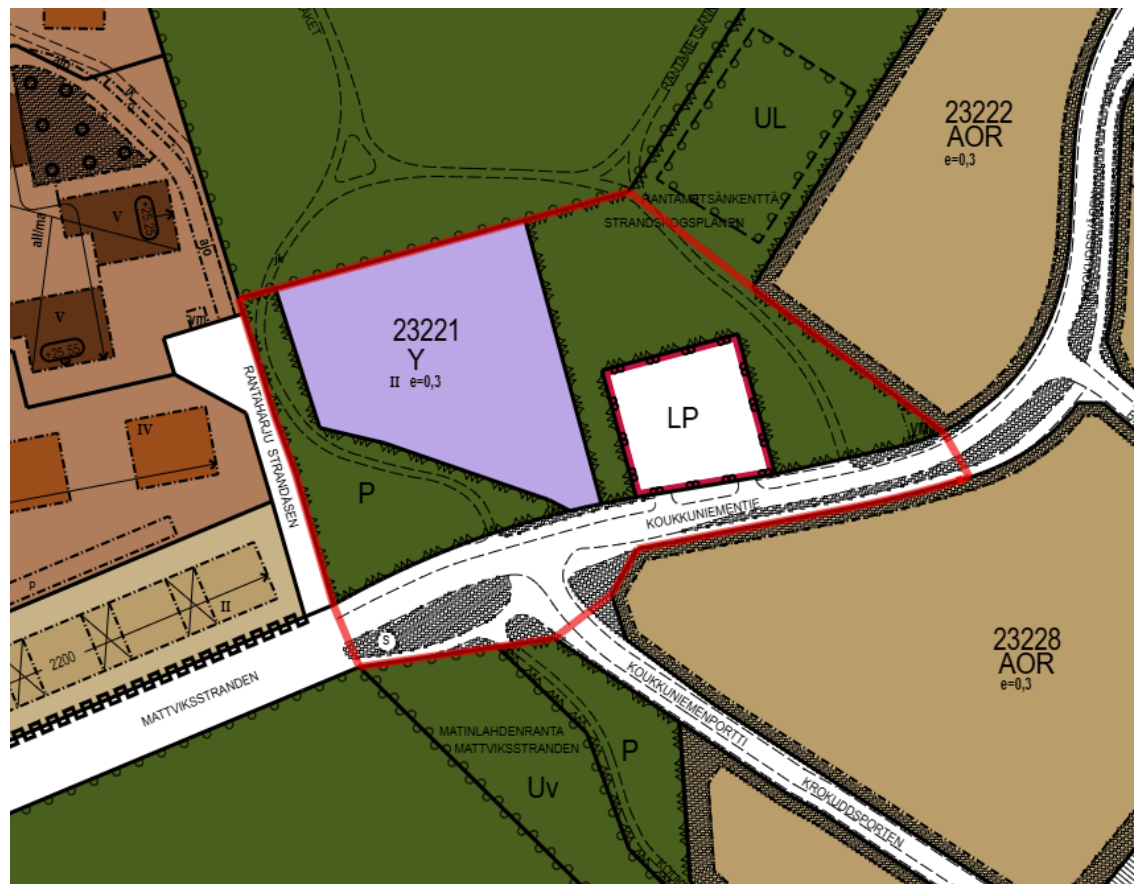
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

2.3 Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on 311300 Koukkuniemi (lainvoimainen 17.10.1983). Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja pysäköimisalue (LP), joita ympäröi puistoalue (P). Puistoalueelle on kaavassa osoitettu ohjeellisia yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuja yhteyksiä.

Yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) on osoitettu tehokkuusluku $e=0,3$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Alue on aidattava pensasaidalla katuun rajautuvalta osaltaan. Pysäköimisalue (LP) tulee ympäröidä tiheällä pensasistutuksella.

Nykyisen kaavamuutosalueen kaakkoiskulmaan on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa muuntamon rakennusala (VM). Kaavamuutosalueen lounaiskulmassa katualueella on voimassa olevassa kaavassa luonnonmuistomerkki (s).



Ote Espoon ajantasa-asemakaavasta.

2.4 Rakennusjärjestys

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

2.5 Tonttijako

Osalle kaava-alueesta on laadittu tonttijako. Korttelin 23221 tontti 1 on mitattu ja tontti on rekisteröity 26.6.1987.

2.6 Rakennuskiellot

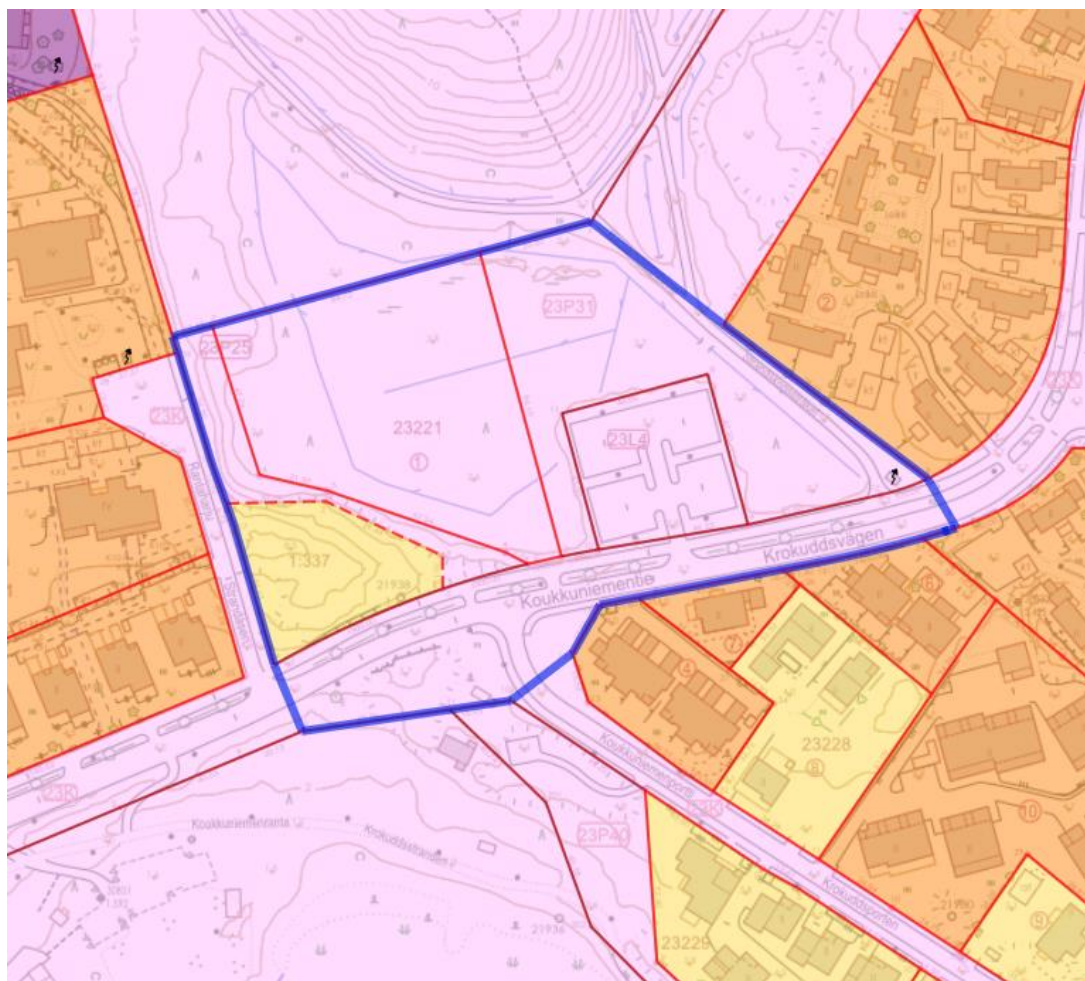
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.7 Pohjakartta

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

2.8 Maanomistus

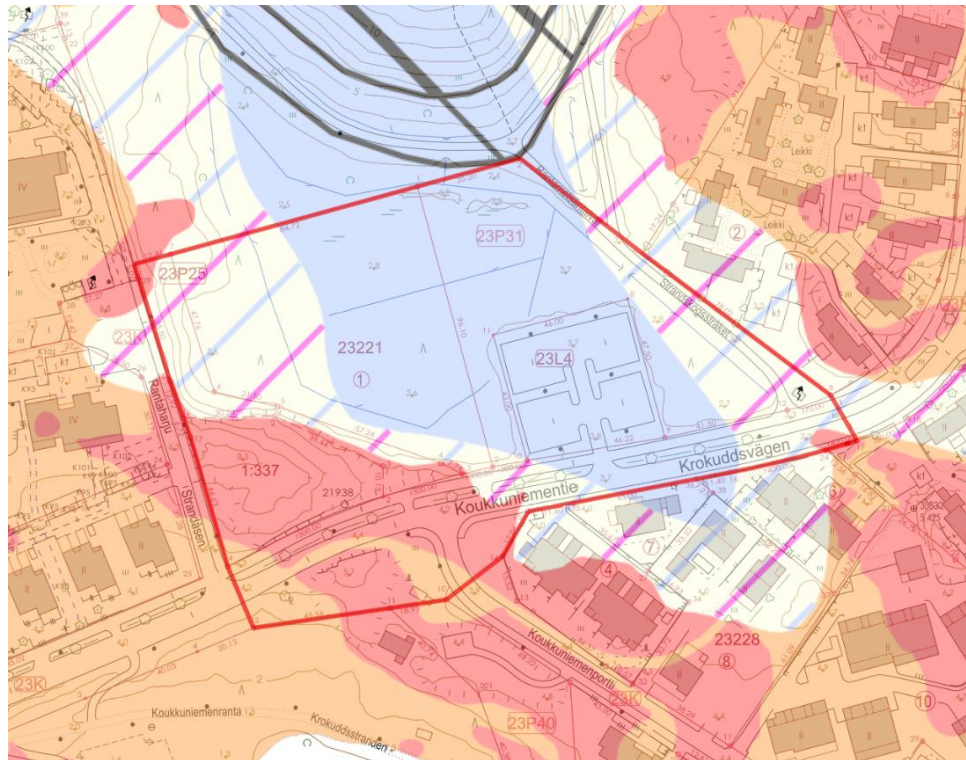
Kaavamuutosalueen lounaisosassa olevan kiinteistön omistaa yksityinen maanomistaja. Loput alueesta omistaa Espoon kaupunki.



Maanomistuskartta. Keltaisella on osoitettu yksityinen maanomistus, vaaleanpunaisella on osoitettu Espoon kaupungin maanomistus.

2.9 Maaperä

Maaperä on alueen lounaiskulmassa kallioista. Valtaosalla alueesta maaperä on savea. Osalla länsireunasta ja alueen itäreunalla maaperä on savea ja silttiä kitkamaalajin päällä.

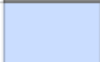


Maaperäkarta.

MAAPERÄKARTAN VÄRIT

KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0.5 m	Ka	
--	----	---

Pohjamaalaji

TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	

Raidoitus

Kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivoituksen osoittamaa maalajia (esim. silttiä ja savea) alle 3 m		
--	--	---

Maaperäkartan selitteet.

2.9.1 Geotekniset selvitykset

Alueella on tehty maaperätutkimuksia. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee täyttömäki. Ramboll on tutkinut täyttömäen ja suunnittelualan stabiliteettia OAS-vaiheessa vuonna 2017 (Koukkuniemen täyttömäki OAS, Espoo, alue 311306, täyttömäen geotekninen selvitys ja laskentaratortti, Ramboll, 18.10.2017) ja Sweco on tutkinut stabiliteettia ehdotusvaiheessa vuonna 2025 (Geotekninen lausunto, Koukkuniemen täyttömäki – Stabiliateettitarkastelu, Sweco, 25.9.2025). Swecon raportissa on käytetty Rambollin raporttia lähtötietona.

Rambollin raportissa (2017) suositellaan rakennusten sijoittamista mahdollisimman lähelle Koukkuniementietä. Täyttömäen puolella tehtävät kaivutyöt voivat heikentää täyttömäen stabiliteettia. Selvityksen perusteella kaavamuutosalueen pohjoisreunalta rajattiin noin 10 metrin levyinen alue, jolla Espoon kaupungin geotekniikan yksikön mukaan ei saa kaivaa ja jolle ei saa sijoittaa hulevesirakenteita.

Swecon raportin (2025) tuloksissa todetaan täyttömäen stabiliteetin olevan riittävä ja että nykytilanteessa täyttömäki täyttää sille asetetut vaatimukset. Kaavamuutosalueella asuinrakennusten korttelialueella (A) suositellaan rakennusten ja muiden pysyvien rakenteiden perustamista tukipaalujen varaan. Piha-alueet suositellaan perustettavaksi pohjanvahvistusten varaan. Soveltuviksi pohjanvahvistusmenetelmiksi raportissa luetellaan muun muassa stabilointi, massanvaihto ja/tai geolujitteet ja kevennysrakenteet.

Tutkimustuloksiin pohjautuen ja pehmeän maaperän vuoksi Espoon kaupungin geotekniikan yksikkö on suunnitteluvaiheessa todennut, että alueella ei tulisi rakentaa maanpinnan alapuolelle.

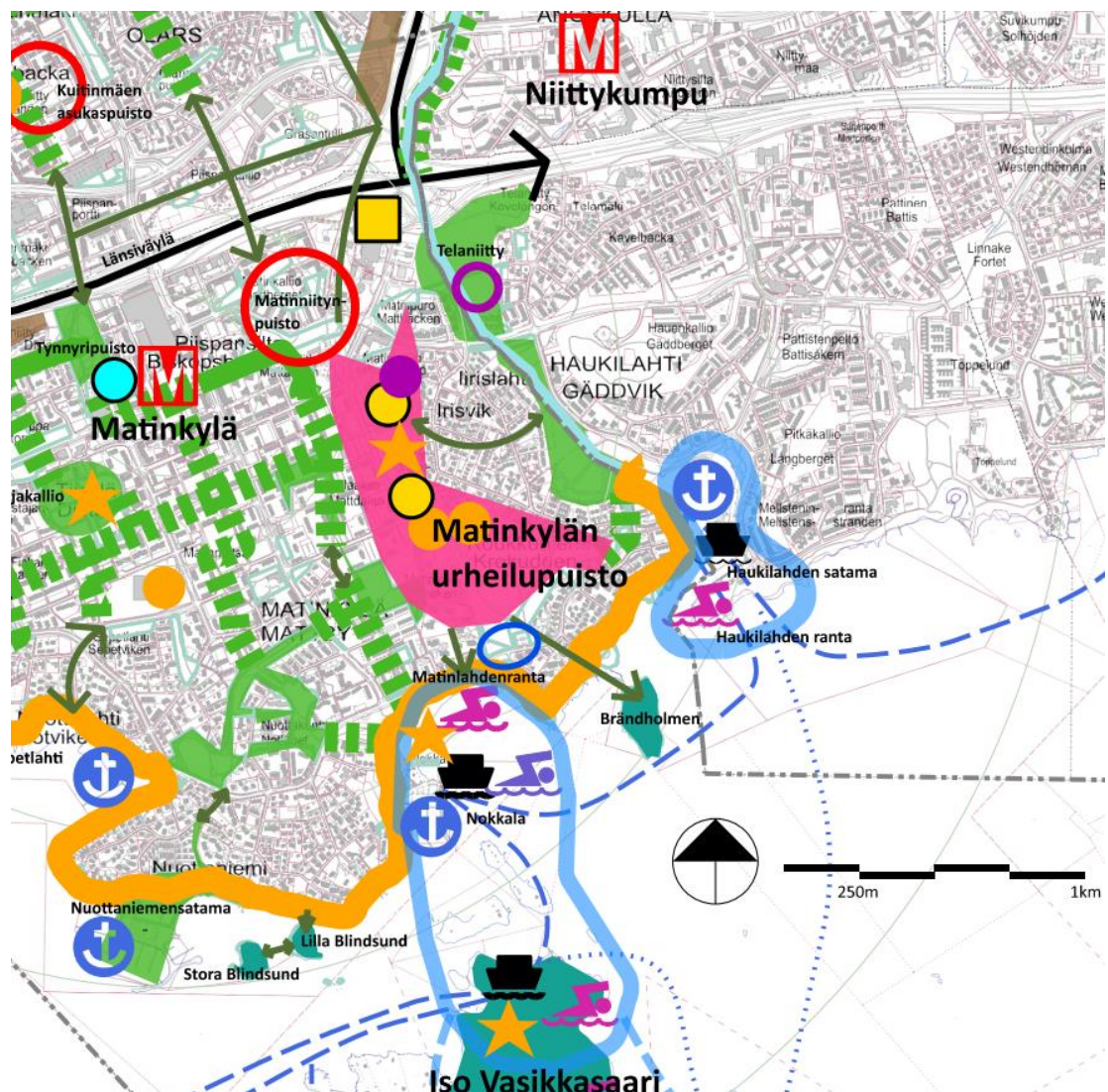
2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavamuutosalueen Espoon kaupungin omistamalle alueelle on annettu suunnitteluvaraus 10.8.2020. Suunnitteluvaraus on uusittu 6.6.2022, 8.5.2023, 3.6.2024 ja 2.6.2025. Suunnitteluvarauksessa alue on varattu asuinkerrostalojen ja kytkettyjen asuntojen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja markkinointia varten.

Kaavamuutos noudattaa monilta osin Espoo-tarinaa, joka on koko Espoon kaupungin strategia kaupungin toimintaan liittyen. Alueella on pyritty huolehtimaan viihtyisyydestä ja kaupunkikuvan laadusta. Alue on suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena ja sovitettu olemassa olevan ympäristön rakentamisen tyyliin. Kaavamuutosalueen länsipuolella olevien paritalojen tyylistä on otettu mallia alueen suunnitteluun. Alueelle suunnitellaan monipuolisesti kerrostaloja ja rivitaloja.

Kaavamuutosalueelta toteutuu turvalliset koulumatkat, ympärillä on paljon metsiä, asuinalueita, joilla on pienempiä katuja tai kävelyteitä, ja isommilla kaduilla on jalkakäytävät ja suojateitä. Koko kaavamuutosalue on lähellä luontoa. Ympärillä on metsää, eteläpuolella on ranta ja rannan palvelut, sekä Rantaraitti. Rakentamisen tieltä kaadetaan metsää, mutta toisaalta alueella säilytetään tärkeimmät luontotyytit, jotka on kartoitettu luontoselvityksen yhteydessä, ja kaavalla toteutetaan liito-oravan suojelua. Kaavamuutosalueella rakennetaan olemassa olevan infrastruktuurin varaan. Alueella on hyvät joukkoliikenne yhteydet.

Aluetta koskee Suur-Matinkylän virkistysvisio 2050 (Kaupunkisuunnittelukeskus 15.2.2023). Virkistysvisiossa kaavamuutosalue sijoittuu keskeiselle sijainnille Matinkylän urheilupuiston ja Matinkylän uimarannan merellisen virkistysalueen solmukohtaan välille. Alueella on virkistysympäristötarve rantaraitin ja urheilupuiston välillä.



Ote virkistysvisiokartalta. Kaavamuuotosalue karttaootteen keskivaiheilla sinisellä ovaalilla merkittynä.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän Koukkuniemessä Matinlahden uimarannan koillispuolella. Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Matinkylän keskustasta. Aluetta rajaavat etelässä Koukkuniementie, lännessä Rantaharju-katu ja idässä asuinkortteli. Pohjois- ja koillispuolella on metsäisiä puisto- ja virkistysalueita. Suunnittelualuetta ympäröi Matinkylän keskustan palveluihin tukeutuva asuinalue.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Rantametsä on osa laajempaa viheralueverkostoa, joka ulottuu Matinlahden rannalta Matinkylän keskustaan. Metsässä olevat ulkoilureitit ovat yhteydessä Espoon ranta-alueita pitkin kulkevaan kävely- ja pyöräilyraittiin.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa Matinlahden uimarannalta Matinkylän urheilupuistoon ulottuvaa viher- ja virkistysaluekokonaisuutta. Suunnittelualue on pääosin rakentumaton ja puustoinen, alueelle ei ole toteutettu rakennuksia. Alueen lounaisosassa on harva- puustoinen avokallioalue, jonka pohjoispuolella on liito-oravan ydinalue. Suunnittelualueella Koukkuniementien varressa sijaitsee yleinen pysäköintialue ja alueen itäosassa kulkee kävely- ja pyöräilyreitti. Suunnittelualueelle kaavoitetulla julkisten rakennusten korttelialueella on 1832 k-m² käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen ympäristö on melko väljästi rakennettu ja enimmäkseen pientalovaltainen. Alueen itä- ja eteläpuolella on pääosin noin kaksikerroksisia pari-, rivi- ja erillispientaloja. Alueen länsi- ja luoteispuolella on kerrostaloja, joiden kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Länsipuolen kerrostalokorttelin etelälaidassa on Koukkuniementien varressa kaksikerroksisia paritaloja.

Lähiympäristön rakennukset ovat enimmäkseen vaaleita ja lape- tai harjakattoisia. Julkisivumateriaaleina on käytetty rappautta, puuta ja tiiltä. Useiden rakennusten julkisivut ovat porrastettuja, mikä tekee taloista pienipiirteisemmän näköisiä. Julkisivujen porrastamisesta on määrätty voimassa olevassa asemakaavassa (Koukkuniemi, alue 311300, lainvoimainen 17.10.1983).

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asukkaita, työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Suunnittelualueen ympärillä on pääosin asuinalueita.

2.11.4 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on merkitty yleisten rakennusten korttelialue, jota ei ole rakennettu. Kauppakeskus Iso Omena on noin 1,5 kilometrin päässä. Suunnittelualueen lounaispuolella Koukkuniementien toisella puolella on Matilahden uimaranta. Lähin koulu, Matilahden koulu, sijaitsee noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta ja lähimmät päiväkodit noin 600 metrin päässä Nokkalassa. Matinkylän urheilupuisto on 500 metrin päässä suunnittelualueesta ja suunnittelualueen lähellä on ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia. Nokkalan venesatama palveluineen on noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta.

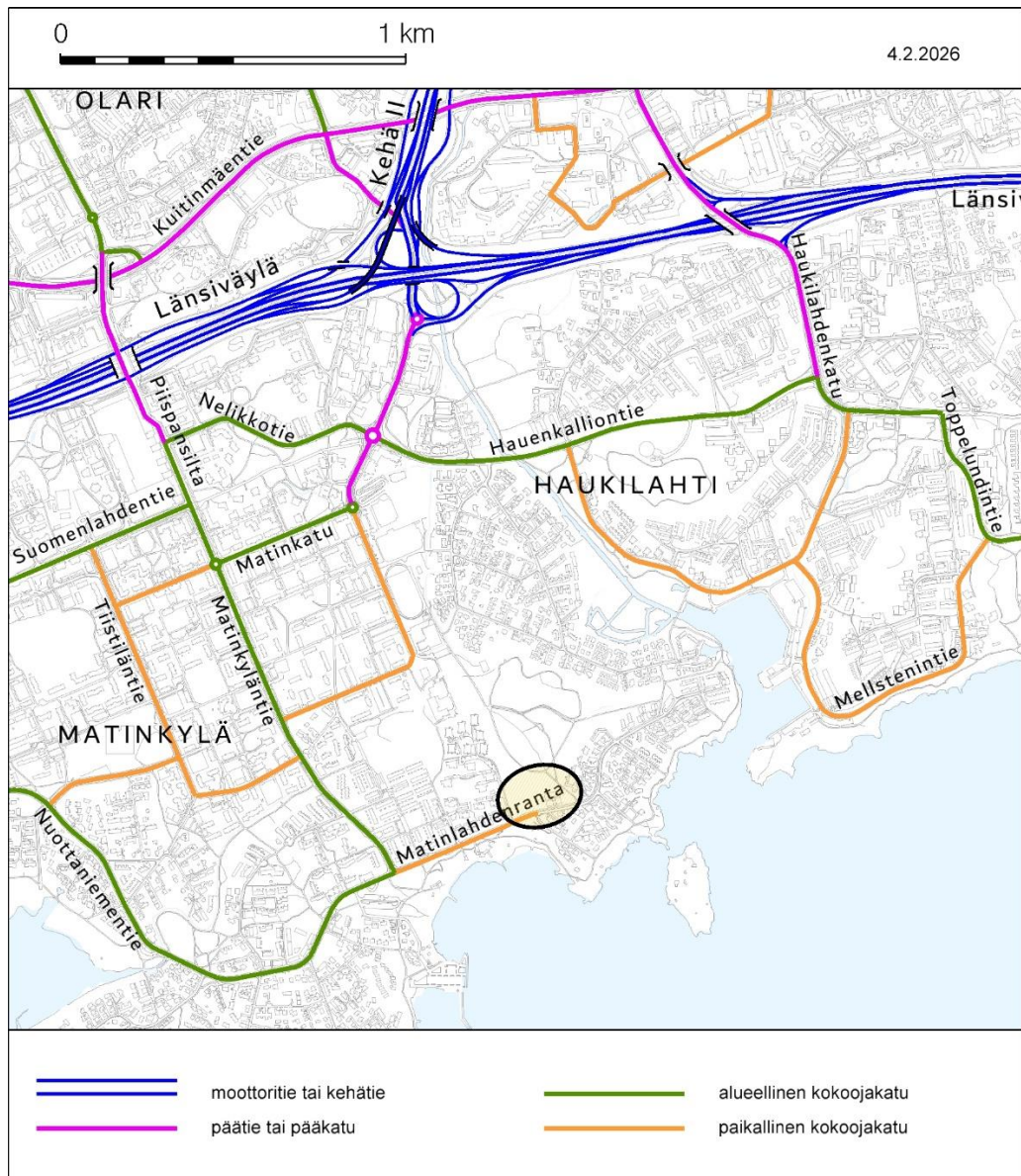
2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä yhdyskuntatekniikan verkostoon. Alueen läpi kulkee jätevesiviemäri. Kaukolämpöjohto kulkee paikoin lähellä suunnittelualueen rajaa.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Koukkuniementien varrella. Koukkuniementie on asuin- aluetta palveleva tonttikatu, joka toimii jatkeena Matilahdenranta-nimiselle paikalliseksi kokoojakadulle. Matilahdenranta liittyy Matinkyläntiehen ja Nuottaniementiehen, jotka ovat alueellisia kokoojakatuja. Niiden kautta alueelta on ajoyhteys muuhun katuverkkoon.



Suunnittelualueen sijainti autoliikenteen tavoiteverkossa.

Koukkuniementiehen liittyy useita tonttikatuja. Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Rantaharju-katuun. Kaavamuutosalueen kohdalla Koukkuniementiehen liittyy Koukkuniemenportti-katu, joka palvelee kaavamuutosalueen eteläpuolisia kortteleita. Lisäksi kaavamuutosalueen itäpuolella Koukkuniementiehen liittyvät tonttikadut Palo-saarentie ja Koukkuniemenkuja.

Kaikki alueen kadut ovat 1+1-kaistaisia ja katujen väliset liittymät ovat valo-ohjaamatomia. Matinlahdenrannalla ja Rantaharjulla nopeusrajoitus on 40 km/h ja Rantaharjun liittymästä itään päin on voimassa 30 km/h nopeusrajoitus. Koukkuniementielle on toteutettu hidasteita tukemaan nopeusrajoituksen noudattamista.

Koukkuniementien keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä oli syksyllä 2025 noin 980 ajoneuvoa vuorokaudessa.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Koukkuniementien pohjoisreunalle on toteutettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on osa pyöräilyn tavoiteverkossa esitettyä pyöräilyn aluereittiä. Koukkuniementien eteläreunaan on toteutettu kapea jalkakäytävä, joka ei kuitenkaan jatku Koukkuniemenportin liittymästä länteen. Rantaharjun itäreunaan on toteutettu jalkakäytävä. Kaavamuutosalueen itäreunassa kulkee ulkoilureitti Rantametsäntaival, joka on osa etelä-pohjoissuuntaista ulkoilureittiä Länsiväylän varressa kulkevan Länsibaanan ja Koukkuniementien välillä. Matinlahdenrannalta on yhteys myös rantaraitille.



Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Koukkuniementien pohjoispuolelle on toteutettu nykyisen asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue (LP). Alueella on nykytilanteessa noin 56 pysäköintipaikkaa ja sillä on 24 tunnin aikarajoitus. Tehtyjen laskentojen perusteella pysäköintialue on vakaakäytöllä: laskenta-aikoina alueen pysäköintipaikoista oli käytössä kesällä 2017 keskimäärin noin 40 prosenttia ja keväällä 2025 noin 20 prosenttia. Lisäksi alueelta on havaintoja mm. peräkärryjen ja venetrailerien pitkäaikaisesta säilytyksestä.

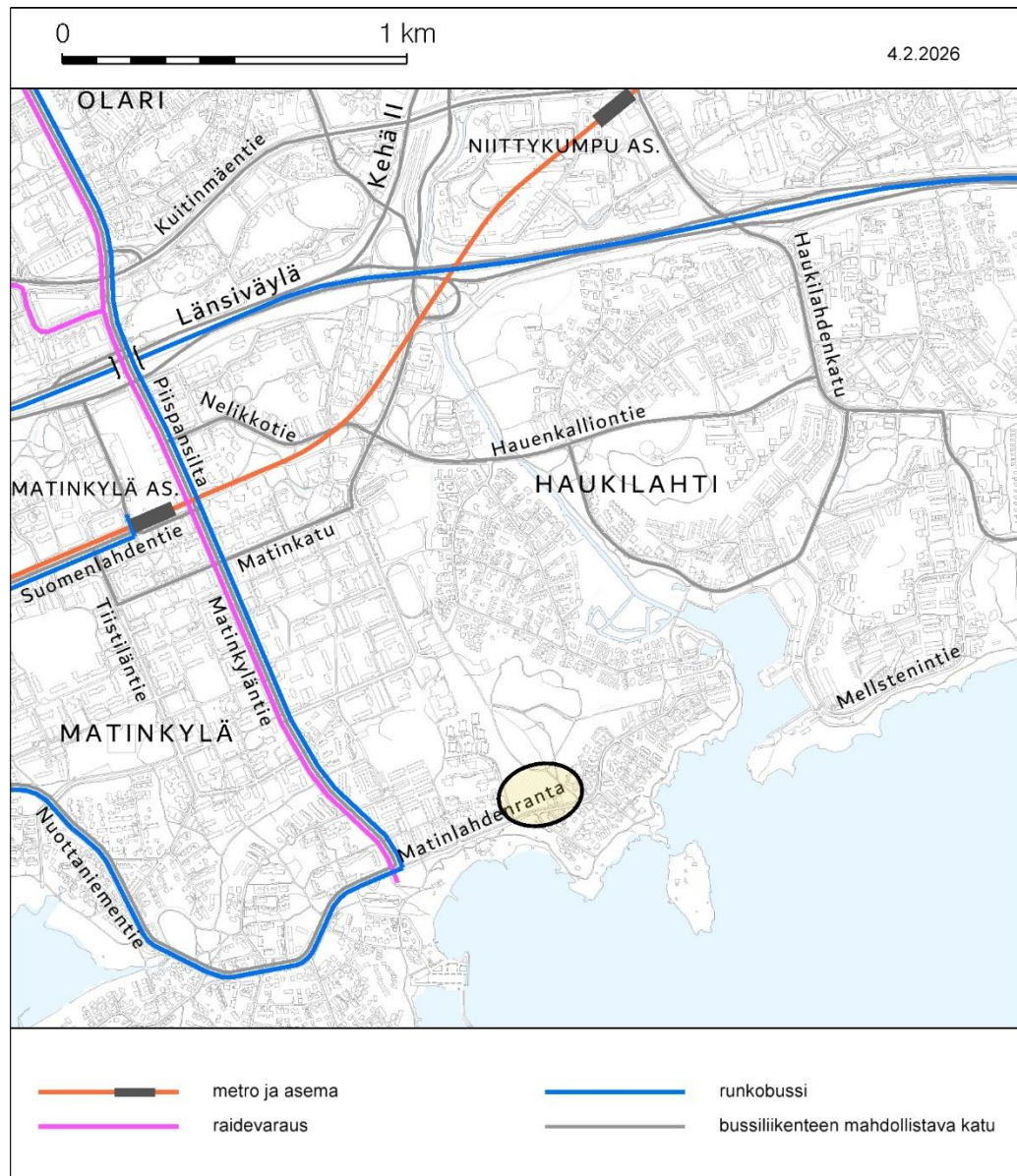
Asemakaavan mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ei ole rakennettu, joten se ei tuota alueelle liikennettä. Nykyisessä asemakaavassa ei anneta vaatimuksia Y-korttelialueen pysäköinnille.

2.12.4 Joukkoliikenne

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Matinkyläntiellä noin 500 m etäisyydellä kaavamuu-tosalueesta. Niillä liikennöi talvikaudella 2025–2026 runkolinja 520 Matinkylästä Suurpellon, Leppävaaran ja Myyrmäen kautta Malminkartanoon sekä linja 531 Matinkylästä Olarin kautta Espoon keskukseen. Lisäksi alueella liikennöi lähibussilinja 138.

Matinkylän metroasema sijaitsee noin 1,4 kilometrin etäisyydellä kaavamuu-tosalueesta. Asemalla liikennöi linja M1 Kivenlahdesta Vuosaareen. Metroaseman yhteydessä sijaitsevasta bussiterminaalista on kattavat bussiyhteydet eri puolelle Espoota.

Joukkoliikenteen tavoiteverkossa on lisäksi esitetty raidevarausta Matinkyläntielle. Merkintä osoittaa alustavan linjauksen suunnitteilla olevalle raitiotieyhteydelle Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara. Sen toteutuksesta tai tarkemmasta suunnittelusta ei kuitenkaan ole toistaiseksi päätöstä. Tiedossa ei ole, kuinka etelään saakka raitiotie linjataan ja kuinka lähellä sen päätepysäkki olisi Koukkuniemen kaavamuu-tosalue.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.12.5 Liikenneturvallisuus

Kaavamuutosalueen välittämässä läheisyydessä on tapahtunut vuosien 2004–2024 välisenä aikana kaksi poliisin tietoon päätynyttä liikenneonnettomuutta. Toinen onnettomuuksista tapahtui Koukkuniementien ja Rantaharjun liittymässä ja toinen Koukkuniementiellä. Kummassakin onnettomuudessa oli osallisena jalankulkija tai pyöräilijä ja ne johtivat loukkaantumiseen.

2.13 Luonnonolosuhteet

Kaavamuutosalue on nykyisellään pääosin rakentamatonta kaupunkimetsää, joka liittyy Rantametsän ja Koukkuniemenpuiston urheilu- ja puistoalueiden viheraluekokonaisuuteen. Lisäksi alueella on ulkoilureitti, pysäköintialue ja katualuetta.

Merenranta on lähimmillään noin 55 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Alueen maanpinnan korkeusasemat vaihtelevat noin +2,5 mmpy ja +8,3 mmpy välillä (korkeusjärjestelmä N2000). Ne alueen osat, joilla maanpinnan korkeusasemat ovat alle +2.80 mmpy, ovat nykyisin meritulva-alueita. Kaavamuutosalueen hulevedet päätyvät sadevesijohtoverkoston kautta mereen.

Alueelta on tehty kaavamuutoksen valmistelun lähtötiedoksi perustason luontoselvitykset vuosina 2015 ja 2021 ja aiempien selvitysten ajantasaisuutta arvioiva luontolausunto ja liito-oravaselvitys vuonna 2025 (edellä mainitut Luontotieto Keiron Oy). Lisäksi alueen ja sen lähiseudun luontotyypppejä on kartoitettu osana laajaa itäisen Etelä-Espoon uhanalaisten luontotyyppien selvitystä vuonna 2022 (Faunatica Oy). Alueen luontotyyppien ekologista tilaa on arvioitu myös osana kolmen Espoon kaupungin omistamille maille sijoittuvan asemakaava-alueen ekologisen tilan selvitystä vuonna 2025 (Faunatica Oy).

Kasvillisuus ja elinympäristöt

Kaavamuutosalueen keskiosa on ojitettua kuivunutta ja muuntunutta entistä rämettä, joka nykyään on harvennettua mäntyvaltaista ja laidoiltaan sekapuustoista turvekangasta. Turvekankaan lounaispuolella ja Rantaharju-kadun varressa on kapea vyöhyke kuusivaltaista kangasmetsärinnettä, joka liittyy kaavamuutosalueen pohjoispuolelle jatkuvaan laajempaan lehtoon. Kangasmetsän ja turvekankaan välillä on saniaistai ruohokorveksi luokiteltu kostea vyöhyke, jossa oleva leveä valtaoja kerää vettä etenkin kevätaikaan. Tällä alueella on melko runsaasti lahoppua. Lounaassa Koukkuniementien ja Rantaharju-kadun kulmauksessa on avokalliota ja harvaa kalliomet-sää, jolla kasvaa muutamia keski-ikäisiä mäntyjä. Lisäksi alueella on pystyyn kuolleita honkakeloja. Koukkuniementien suuntaan on matala kalliroleikkaus.

Kaavamuutosalueen itäosassa on kivituhkapintainen ulkoilureitti ja asfalttipintainen pysäköintialue, joka on jäsennelty niukoin istutuksin. Koukkuniementien varressa katupuina on vuorijalavia, joiden kunto vaihtelee hyvästä kohtalaiseen ja huonoon. Koukkuniementien eteläpuolella on matala kalliroleikkaus ja mäntyvaltaista kalliomet-sää. Tällä alueella kasvaa vuonna 1976 luonnonmuistomerkiksi rauhoitettu aiemmin nelihaarainen koivu, joka nykyisin on heikkokuntoinen.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on ulkoilureitti ja täyttömäki, jolla kasvaa ryhmit-täin istutettua männikköä ja koivikoita ruohoisella maapohjalla. Virkistyskäyttöä on paljon. Mäen pohjoisosassa on pulkkamäkenä käytetty rinne ja koillispuolella koira-aitaus ja leikkipaikka.

Eläimistö

Suunnittelualueella esiintyy vakiintuneesti liito-oravia. Liito-oravan esiintyminen on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 2.14 Suojelukohteet.

Alueen lepakkotilannetta on selvitetty vuosina 2015 ja 2021. Havaintoja on tehty pohjanlepakoista ja siipoista sekä yhdestä määrittämättömästä lepakkolajista. Molempina selvitysvuosina havaintomäärät ovat olleet vähäiset. Kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tunnistettu lepakoille tärkeitä ruokailualueita tai siirtymäreittejä. Havaintojen perusteella alueelle on rajattu selvitysalueen ulkopuolelle jatkuva III-luokan lepakkoalue (saalistusalue tai muu lepakoiden käyttämä alue).

Linnusto

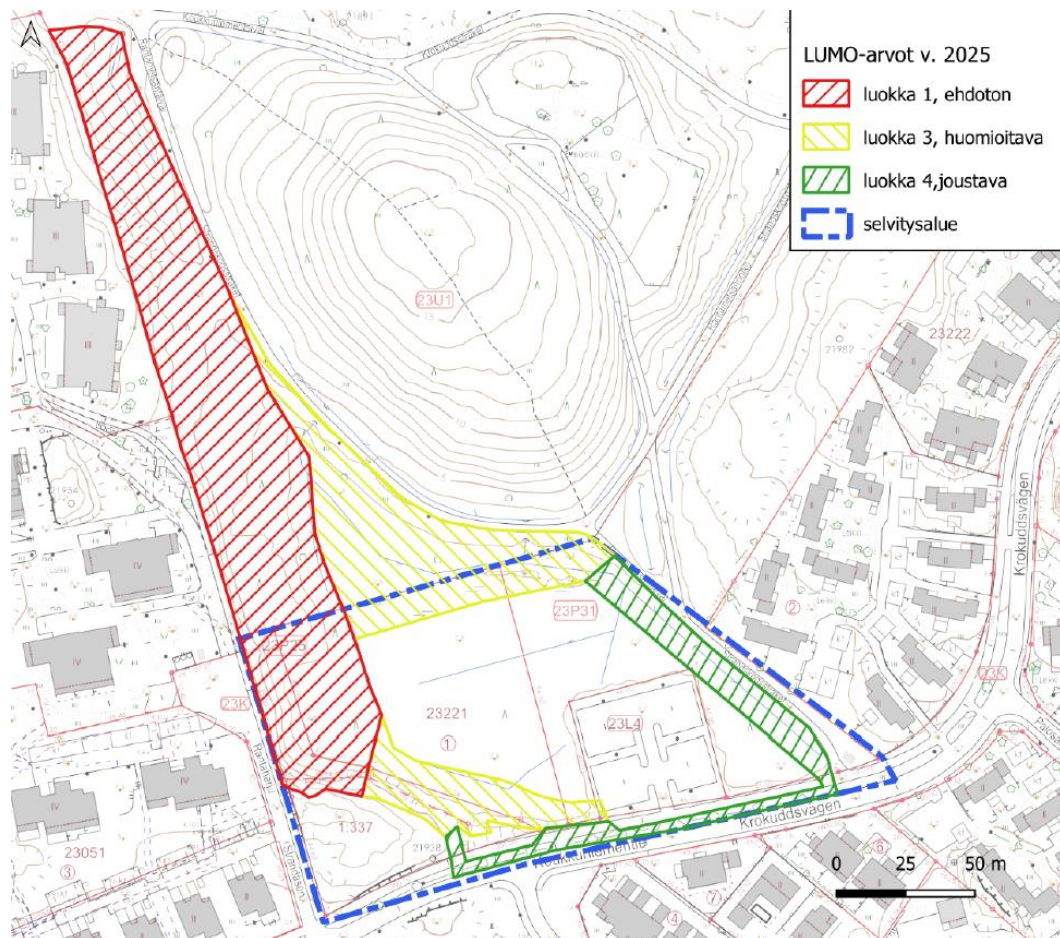
Alueelta on selvitetty lintuja vuosien 2015 ja 2021 selvityksissä. Alueelta tavatut lintulajit ovat tavanomaisia tyypillisiä eteläisen Suomen metsälajeja.

Ekologiset yhteydet

Koukkuniemen alueen kautta kulkee Espoon ekologisen verkoston nykytila -selvityksessä 2021 tunnistettu paikallinen ekologinen yhteys, joka on myös liito-oravan kulkuyhteysverkostolle tärkeä. Kaava-alueelta on yhteys Koukkuniementien yli etelään Martinlahden rantaan ja pohjoisessa Rantametsän viheralueiden kautta Gräsanojan varteen.

LUMO-luokitus

Selvitysten perusteella kaava-alueen huomionarvoisimmat luontoarvot keskittyvät alueen länsiosiin. Alueella on liito-oravan ydinaluetta, luontotyypeiltään arvokasta korpea ja varttunutta tuoretta kangasta. Sama vyöhyke on myös lepakoiden kannalta laadukkainta ympäristöä.



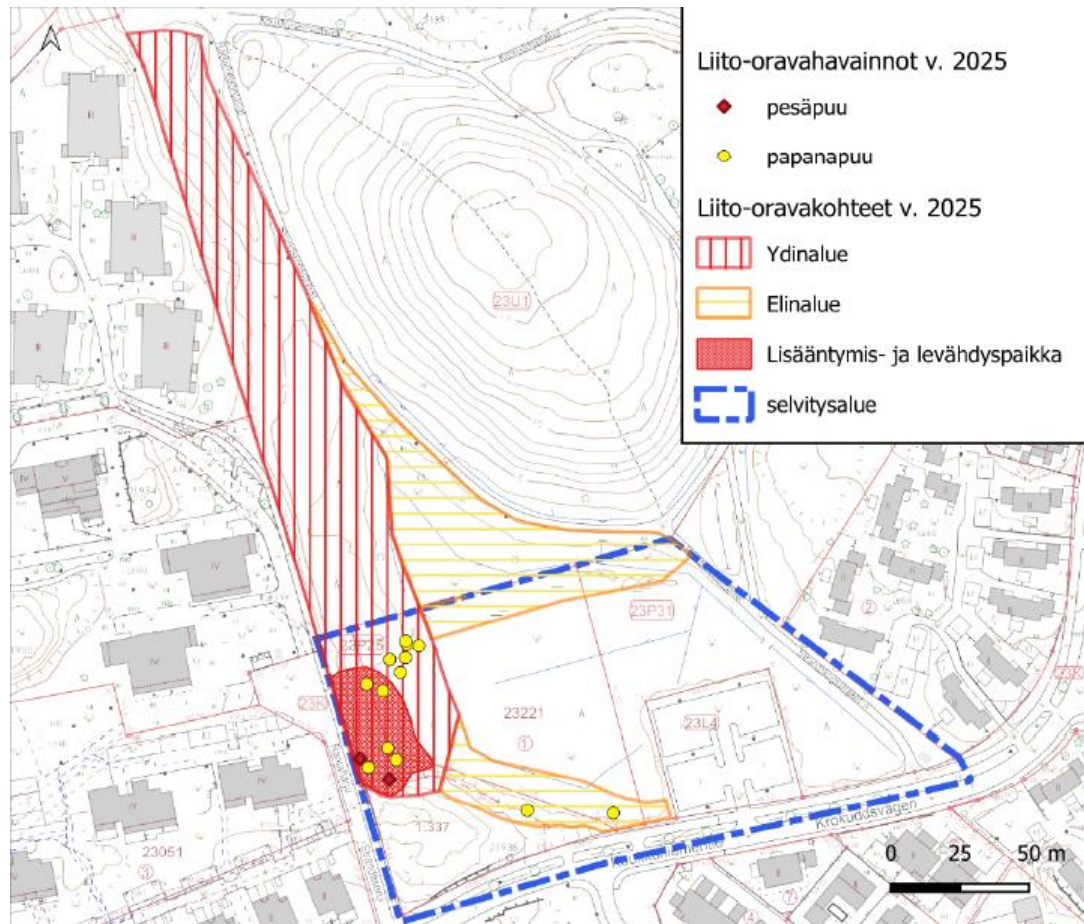
Selvitysalueen lajiston- ja luontotyyppien LUMO-arvot v. 2025.

2.14 Suojelukohteet

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

Liito-oravat

Kaava-alueen ensimmäiset havainnot liito-oravista tehtiin vuonna 2014. Kunakin selvitysvuonna on kaava-alueen luoteisosaan rajattu liito-oravan ydinalue. Vuoden 2025 selvityksen yhteydessä tarkastettiin kiipeämällä alueelta havaittujen kolojen soveltuvuus liito-oraville ja tarkkuusmitattiin puustoa. Lisäksi tehtiin liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikan raja. Rantametsän viheralueen länsi-, pohjois- ja koillisosista tunnetaan useampia liito-oravien ydinalueita eri vuosilta. Myös etelässä uimarannan mäntymetsästä on tehty liito-oravien papanahavaintoja ja tunnistettu kolopuita.



Liito-oravien ydinalueelle rajattu lisääntymis- ja levähdyspaikka, muut liito-oravakohteet sekä keväällä 2025 havaitut pesä- ja papanapuut.

Ydinalueilla sijaitsevien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ekologisen toiminnallisuuden turvaamiseksi on huolehdittava riittävästä liito-oravalle soveltuvista kulkuyhteyksistä. Rantametsän alueella puustoiset kulkuyhteydet ovat pääosin laadultaan hyvät. Rantaraitilla yhteydet vaihtelevat hyvästä heikkoon. Koukkuniementien ylityksen kohdalla kulkuyhteydessä on kallioisen maaston vuoksi heikko kohta, eli yli 10 metriä korkeaa puustoa on vähemmän.



Selvitysalueen lähiympäristön liito-oravalle soveltuvat puustoiset yhteydet vuonna 2025 laajemmassa mittakaavassa esitettynä ilmakuvan päällä.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Koukkuniementien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle meluja ja päästöjä. Niiden katsotaan kuitenkin olevan vähäiset, koska kadun liikennemäärä on alle tuhat ajoneuvoa vuorokaudessa.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta Matinkylän palveluiden, infrastruktuurin ja joukkoliikenteen piirissä olevalla alueella. Alueen suunnittelussa tavoitteena on myös huomioida alueen tärkeimmät luonnonarvot ja suojeltavat kohteet, kuten liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteydet. Kaavamuutoksella myös säilytetään nykyinen virkistysyhteys Matinkylän urheilupuistosta Matinkylän rantavyöhykkeelle Rantametsäntaivalta pitkin kaavamuutosalueen itäreunalla.

3.2 Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle

Alueella on maanomistajina yksityinen maanomistaja ja Espoon kaupunki. Aloite alueen muuttamiseksi asumiskäyttöön on tullut alun perin Espoon kaupungin tonttiyksiköltä.

Vuosina 2013–2014 Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ja tonttiyksikkö teettivät selvityksen Espoon kaupungin omistamista 20 kohteesta, jotka oli merkitty yleiskaavassa asuinalueeksi ja joiden muuttaminen asuinalueeksi vaati asemakaavan muutoksen (Espoo TOP 20, Asemakaavakohteiden aluekortit ja arviot, SITO, 4.2.2014). Selvityksessä kohteita on arvioitu 19 kriteerin perusteella, ja niille on todettu lähtötiedot, tavoitteet ja suositus.

Jo ennen selvityksen teettämistä tonttiyksikkö oli tehnyt aloitteita alueen muuttamisesta asuinalueeksi.

Asemakaava-alue esiintyy selvityksessä nimellä ”11 Rantametsä” ja arvioitavassa alueessa on mukana myös yksityisessä omistuksessa oleva alue. Tavoitteiksi on kirjattu ”Asuinkerrostalo- ja pientalokortteli kuten länsipuolisessa uudiskorttelissa. Autopaikat kansipihan alle. Itäreunan ulkoilureitti säilytetään ja ehkä jätetään kaavan ulkopuolelle”. Suosituksena todetaan, että asemakaavan muutoksella ei ole erityisiä esteitä ja kaavamuutoksella on hyvä mahdollisuus jatkaa länsipuolisessa korttelissa aloitettua täydentävää kaupunkirakennetta.

Tavoitteesta muuttaa Y-kortteli asuinkorttelin osaksi on edellä mainitun selvityksen valmistumisen jälkeen keskusteltu silloisen sosiaali- ja terveystoimen kanssa. Y-kortteli oli alun perin kaavoitettu esimerkiksi päiväkodin rakentamista varten. Y-korttelin käytöstä on neuvoteltu myös myöhemmin, viimeksi vuonna 2024 Kasvun ja oppimisen toimialan kanssa, kuten kaikkien Y-korttelialueiden käyttötarkoituksen muuttamisesta tulee keskustella. Y-korttelin kaavoittamista päätettiin jatkaa suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti, koska alueen kaavoitus oli alkanut vuosia aiemmin perustuen toteamukseen, että Y-korttelia ei tarvita palveluiden tuottamiseen ja koska Y-kortteli mahdollisti vain varsin pienen palvelurakennuksen rakentamisen huonolle maaperälle vähemmän keskeisellä sijainnilla.

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on, että heidän omistamansa kiinteistö (2.8 Maanomistus) muutettaisiin kaavamuutoksella puistosta asuinkäyttöön. Maanomistaja omistaa suunnittelualueen lounaiskulmassa olevan kallioisen alueen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavamuutosalue kaavoitetaan asuinkäyttöön ja virkistysalueeksi. Alueelle kaavoitetaan kerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita. Ympäröivät alueet kaavoitetaan virkistysalueeksi, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteyksiä, jotka suojellaan kaavassa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 21600 m².

Kokonaiskerrosala on 6660 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,3$. Asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus on $e = 0,7$ ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) tehokkuus on $e = 0,4$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 4829 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 133 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalueelle osoitetaan kaavamuutoksella asuinrakennusten korttelialue (A) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), joita ympäröi lähivirkistysalue. Asuinrakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 4580 k-m² kerrostaloille ja 1510 k-m² rivitaloille, yhteensä 6090 k-m². Rivitalojen korttelialueelle osoitetaan yhdelle rivitalolle 570 k-m² rakennusoikeutta. Yhteensä koko kaavamuutosalueelle osoitetaan 6660 k-m² rakennusoikeutta.

Asuinrakennusten korttelialueelle osoitettavat kerrostalot saa rakentaa korkeintaan 5–6-kerroksisina. Kaikki rivitalot kaavamuutosalueella tulee rakentaa

kaksikerroksisina. Asuinrakennusten korttelialueen eteläreunaan Koukkuniementien varteen osoitetaan auton säilytyspaikan rakennusala (a), jonka saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisena.

Asuinrakennusten korttelialueelle osoitetaan kaavassa istutettava alue sekä alueen osia, joilla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueilla oleva puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana. Korttelien pihatilat ovat maanvaraisia, mikä antaa edellytyksiä säilyttää osa alueen puustosta ja istuttaa korttelialueelle uutta suurikokoiseksi kasvavaa puustoa ja kasvillisuutta.

Asuinrakennusten alueen läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johdolle varatulle alueelle ei saa rakentaa tai sijoittaa pysyviä tai raskaita rakenteita. Alueelle on osoitettu myös rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Kaavamuutosalueelle on osoitettu kaavamääräyksiä liittyen rakentamisen tapaan ja piha-alueisiin, muun muassa kaupunkikuvaan, rakennusten julkisivuihin, rakentamisen laatuun, piha-alueiden suunnitteluun ja koko kaavamuutosalueen toteuttamiseen liittyen.

Voimakasta melua tai voimakasta tärinää aiheuttavat toimenpiteet, kuten louhinta, räjäytys tai paalutus, tulee ajoittaa liito-oravien lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle 30 metrin etäisyydellä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

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. A - ja AR-korttelialueilla viherkerroimen tavoitetaso on 0,9–1,0. Viherkerroinlaskenta on laadittu korttelisuunnitelman pihasuunnittelun yhteydessä Espoon viherkerrointyökalulla versio 11/2024. Viherkerroin-tuloskortit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden ympärille osoitetaan kaavalla lähivirkistysalue (VL/s-1), jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Lähivirkistysalueen länsireunalle merkitään kaavaan suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Kaavamuutosalueen itäreunalle merkitään kaavaan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilu-reitti, joka sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL). Alueella kulkee nykytilanteessa ulkoilu-reitti, Rantametsäntaival. Ulkoilureitin viereen Koukkuniementien varteen merkitään olemassa olevan muuntamon ohjeellinen rakennusala (vm).

4.3.3 Muut alueet

Kaavamuutoksella Koukkuniementien katualueelle osoitetaan alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Merkinällä suojellaan liito-oravan kulkureittiä kaavamuutosalueelta Koukkuniementien yli etelän suuntaan. Katualueelle Koukkuniementien eteläpuolelle merkitään kaavaan luonnonmuistomerkki (sl), josta on kerrottu enemmän kaavaselostuksen kohdassa 4.7 Suojelukohteet.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on liitettävissä yhdyskuntatekniikkaan. Alueen läpi kulkee jätevesiviemäri, joka jää alueelle johtorasitteena.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen järjestelyihin. Koukkuniementie säilyy asuinalueita palvelevana tonttikatuna ja siltä osoitetaan ajoliittymä uuteen asuinkortteliin 23221. Asuinkorttelin 23220 ajoyhteys osoitetaan Rantaharjukadulta.

Asemakaavamuutos lisää ajoneuvoliikennettä laskennallisesti noin 140–160 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäys on noin 15 prosenttia Koukkuniementien nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaava-alueen liikennetuotos on kuitenkin pienempi kuin se liikennemäärä, jonka esimerkiksi päiväkodin rakentaminen nykyisen asemakaavan mukaisesti tuottaisi. Laskennallisesti asemakaavamuutos siis vähentää potentiaalista liikennetuotosta alueella.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavamuutos ei muuta jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä alueella. Koukkuniementien pohjoisreunalla säilyy yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Katualueen rajaa tarkistetaan niin, että yhteys mahtuu kokonaan katualueelle, koska nykytilanteessa

väylä ulottuu pieniltä osin katualueen ulkopuolelle. Katualueen mitoitus mahdollistaa väylän leventämisen neljä metriä leveäksi ja sen pohjoispuolelle vähintään metrin levyisen lumi- ja luiskatilan. Katualueen tilavaraukset ja ohjeelliset poikkileikkaukset on esitetty katukartassa liitteessä 3. Tulevaisuudessa voi olla myös perusteltua siirtää pyöräily vähäliikenteisellä tonttikadulla ajoradalle ja sijoittaa kadun pohjoispuolelle ai-noastaan jalkakäytävä. Se vaatii kuitenkin muutosta koko Koukkuniementien osuudelle, joten kyseistä ratkaisua ei ole esitetty tämän asemakaavamuutoksen alueella.

Koukkuniementien eteläpuolinen jalkakäytävä ja Rantaharjun itäreunassa kulkeva jalkakäytävä säilyvät nykyisellään. Myös kaavamuutosalueen itäreunassa kulkeva ulkoilureitti Rantametsäntaival säilyy nykyisellään.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyinen yleinen pysäköintialue (LP) Koukkuniementien pohjoispuolella poistuu. Sen tilalle on osoitettu uusi asuinkortteli 23221, jolle on ajoyhteys Koukkuniementieltä. Kaavamuutosalueen länsiosaan on osoitettu uusi asuinkortteli 23220, jolle on ajoyhteys Rantaharjulta. Korttelisuunnitelmassa (6.2.2026) on esitetty korttelien sisäiset liikenne- ja ratkaisut.

Suurempaa korttelia palveleva kaksikerroksinen pysäköintitalo on sijoitettu Koukkuniementien varteen ja lisäksi kortteliin on osoitettu maantasopaikkoja pientaloasuntojen yhteyteen. Korttelin keskellä kulkee lenkkimäinen kulkuväylä, joka palvelee huolto- ja pelastusliikennettä sekä jalankulkua ja pyöräilyä korttelialueella. Jätehuolto ja jäteauton vaatima kääntötila on osoitettu pysäköintilaitoksen pohjoispuolelle, jolloin jäteautojen ei ole välttämätöntä kiertää koko korttelialuetta. Kerrostaloissa pelastautuminen on esitetty omatoimisesti parvekkeiden varatieluukkujen kautta.

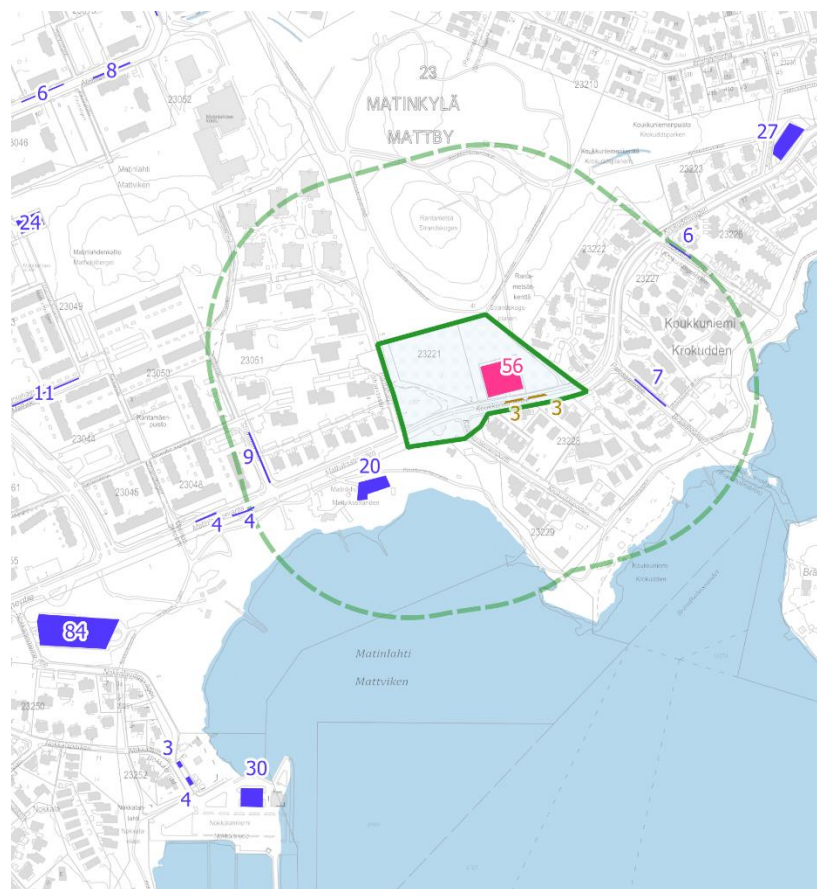
Länsiosan pienemmässä korttelissa pysäköinti on esitetty osittain asuntokohtaisiin autotalleihin ja osittain pihapaikkoina. Jätepiste on sijoitettu tontin länsiosaan tonttiliittymän yhteyteen.

Asemakaavassa vaaditaan autopaikkoja kerrostaloille vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Näistä vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina. Pientaloille vaaditaan yksi autopaikka 70 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa asuntoa kohden silloin, kun tontille toteutetaan vähintään 5 pientaloasuntoa. Alle viiden pientaloasunnon tonteille autopaikkoja vaaditaan 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Korttelisuunnitelman mukaisella ratkaisulla autopaikkoja vaaditaan siis vähintään 78 autopaikkaa korttelissa 23221 ja 8 autopaikkaa korttelissa 23220.

Pyöräpaikkoja vaaditaan kerrostaloille vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliömetriä kohden. Näistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä ja vähintään

puolet näistä tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Korttelisuunnitelmassa on esitetty pyöräpaikkojen sijoittuminen ulkoiluvälinevarastoihin sekä kerrostalojen pohjakerrokseen että pysäköintitalon yhteyteen. Lisäksi ulkotiloihin on suunniteltu pyöräpaikkoja.

Asemakaavamuutoksen myötä alueelta poistuu yleistä pysäköintiä noin 56 autopaikkaa. Koukkuniementien katualueelle on mahdollista sijoittaa kadunvarsipysäköintiä pysäköintitaskuihin ajoradan ja jalankulku- ja pyörätien väliselle erotuskaistalle. Kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa katukartassa on viitteellisesti esitetty 6 kadunvarsi- paikkaa Koukkuniemenportin liittymän itäpuolelle. Niiden toteuttaminen edellyttää nykyisten katupuiden poistamista. Koukkuniemenportin länsipuolelle pysäköintitaskuja ei ole esitetty, koska katualueen puut ovat liito-oravan reitin kannalta tärkeitä. Asemakaava ei kuitenkaan edellytä kadunvarsipysäköinnin toteuttamista ja kadun mahdolliset muutokset ratkaistaan katusuunnitelmassa. Yleistä pysäköintiä on nykytilanteessa toteutunut myös Koukkuniementien poikkikaduille, Koukkuniementien päässä sijaitsevalle LP-alueelle sekä Matinkylän uimarannan alueelle.



Yleinen pysäköinti

■ Nykyinen

■ Suunniteltu

■ Poistuva

■ Kaava-alue

■ 200 metrin etäisyys kaava-alueesta

Yleinen pysäköinti suunnittelualueella.

4.4.4 Joukkoliikenne

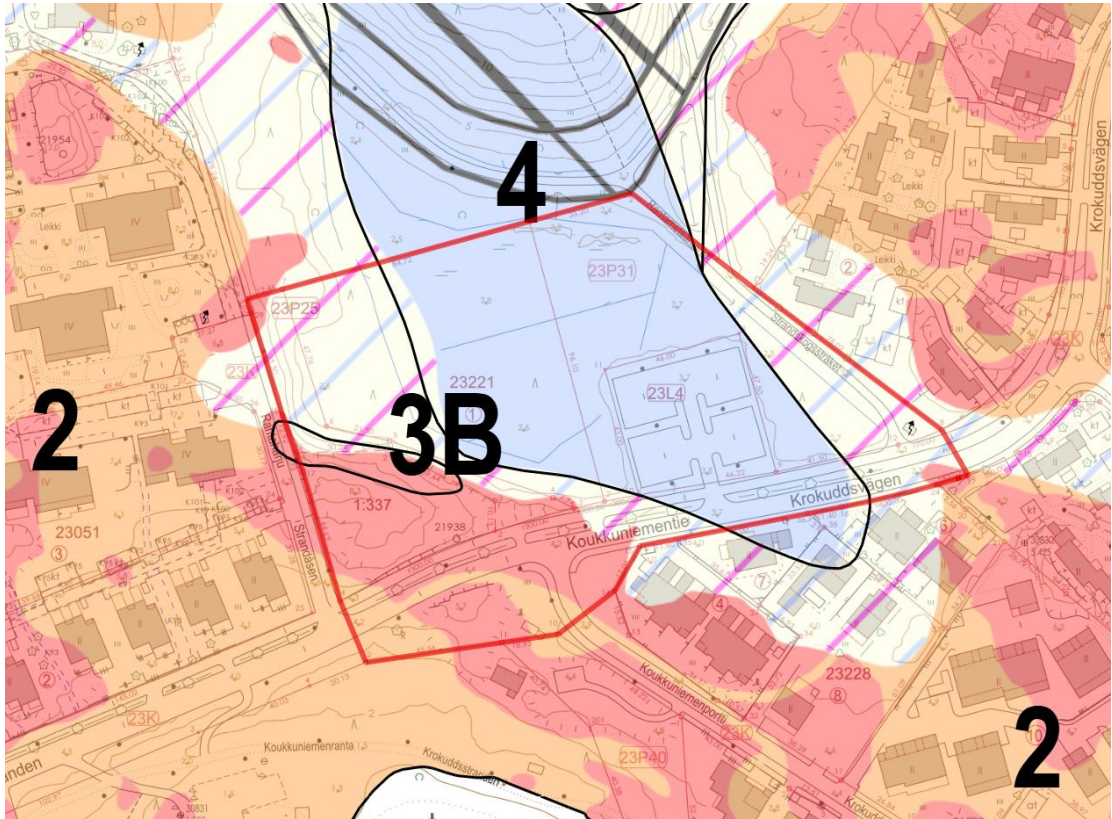
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Lähimmät bussipysäkit säilyvät Matinkyläntiellä noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

4.4.5 Esteettömyys

Yleisten alueiden kulkureitteihin ei esitetä muutoksia, joilla olisi vaikutusta esteettömyyteen. Rantaharju-kadun pituuskaltevuus on kadun alkuosassa noin 7,5 prosenttia, joka täyttää esteettömyyden perustason vaatimuksen. Koukkuniementie on pituuskaltevuudeltaan varsin tasainen. Uudet asuinkorttelit suunnitellaan huomioiden esteettömyysvaatimukset.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueella maaperä on pääosin savea. Alueella, jossa maaperä on savea, rakennettavuusluokitus on 4, vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö. Itä- ja länsireunoilla rakennettavuusluokitus on 2, normaalisti rakennettava, ja 3B, vaikeasti rakennettava rinnemaasto.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

Alueella on tehty vuosina 2017 ja 2025 geoteknisiä tutkimuksia maaperään ja täyttömäen stabiiliteettiin liittyen. Alueen kaavoitus perustuu geoteknisiin tutkimuksiin, joista on kerrottu enemmän kaavaselistuksen kohdassa 2.9.1.

4.6 Luonnonympäristö

Luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet säilytetään metsäisinä alueina ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Korttelialueet ja rakentaminen on sijoitettu siten, että arvokkaimpien luontoalueiden ympärille jää suojavyöhyke ja metsäisinä säilyvien alueiden vesitasapainosta huolehditaan. Rakentamis- ja viheraluevyöhykkeiden määrittelyssä on huomioitu maaston luontaiset vedenjakajat ja sadeveden luontaiset virtaussuunnat. Korttelien ja pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla.

Kaavamuuotosalueen liito-oravien ja muiden luontoarvojen huomioinnista sekä puuston säilyttämisestä rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa on annettu yleisiä ja korttelikohtaisia määräyksiä. Liito-oravien osalta kaavaratkaisua on tarkemmin kuvattu otsikon 4.7 Suojelukohteet alla.

4.7 Suojelukohteet

Liito-oravien ydinalueet ja kulkuyhteydet on huomioitu maankäytön suunnittelussa. Ydinalueeseen liittyvät metsän osat on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL/s-1). Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Lähivirkistysalueen län-sireunalle merkitään kaavaan suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Liito-oravien kulkuyhteydelle tarvittavaa puustoa säilytetään Koukkuniementien ja ydinalueen välisessä rinteessä.

Liito-oravien kulkuyhteys Matinlahdenrannan ja Rantametsän välillä on merkitty katualueen yli eko-1-merkinnällä.

Katualueella Koukkuniementien eteläpuolella kaavamuutosalueella on luonnonmuistomerkki (sl), joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa ja jonka suojelua jatketaan kaavamuutoksella. 1970-luvulla suojeltu luonnonmuistomerkki on Matinkylän nelihaarainen koivu, joka nykyisin on heikkokuntoinen.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Koukkuniementien liikenne aiheuttaa alueelle melua ja päästöjä, joiden katsotaan olevan kuitenkin vähäisiä, koska kadun liikennemäärä on kaavamuutoksen toteutetuakin vähäinen. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat AR-korttelissa lähimmillään noin 14 metrin päähän ja A-korttelissa noin 20 metrin päähän Koukkuniementiestä. Korttelialueille sijoittuvat leikki- ja oleskelualueet on suunniteltu Koukkuniementieltä katsottuna rakennusten taakse. Suunnitteluratkaisun voidaan katsoa täyttävän melulle ja ilmanlaadulle asetetut ohjearvot, eikä asemakaavassa tästä syystä anneta niitä koskevia määräyksiä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueelle osoitetaan asuinrakentamista. Käyttötarkoitus vaihtuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ajantasakaavan yleisten rakennusten alueesta asuinalueeksi. Rakentamisen sijainti muuttuu hieman ajantasakaavaan verrattuna ja sallitun rakentamisen määrä kasvaa. Suurin muutos tapahtuu alueen

nykytilaan verrattuna. Uusi rakentaminen vähentää paikallisesti kapunkiluontoa ja puustoisuutta ja muuttaa näkymiä etenkin aluetta rajaavien katujen ja ulkoiluraittien ympäristössä. Kaavan mukaisella rakentamisella on vaikutusta paikallisesti alueen maisemakuvaan, vehreyteen ja viihtyisyyteen. Rakentamisen sijainnin siirtyminen yleisten rakennusten korttelialueelta itään päin vaikuttaa erityisesti idän puolella naapureiden näkymiin.

Vaikka virkistysalueen pinta-ala vähenee jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna, kaavalla myös säästetään virkistysalueita ja suojellaan niiden osia, joilla on erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutos ei vaikuta nykyisten rakennettujen ulkoilureittien mitoitukseen tai toiminnallisuuteen, mutta virkistysympäristön vehreys ja luonnonmukaisuus vähenee paikallisesti.

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

Kaavamuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia alueen vesistöön. Alueen lounaiskulmassa asuinrakentamisesta koituu kallion louhintaa, mutta osa kalliosta pyritään säilyttämään.

Alueella on tehty geoteknisiä tutkimuksia liittyen alueen maaperään ja alueen pohjoispuolella olevan täyttömäen stabiliteettiin. Selvityksissä on annettu suosituksia alueen rakentamiselle ja Espoon kaupungin geotekniikan yksikkö on myös antanut suosituksensa. Jos suosituksia seurataan, rakentamisella ei pitäisi olla suuria vaikutuksia alueen maaperään tai täyttömäen stabiliteettiin.

Vaikutukset ilmastoon

Ilmastoon kohdistuvien vaikutusten lieventämisessä keskeistä on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin läheisyyteen rakentaminen. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, alueella on valmiiksi rakennettu infrastruktuuri ja hyvät joukkoliikenneyhteydet.

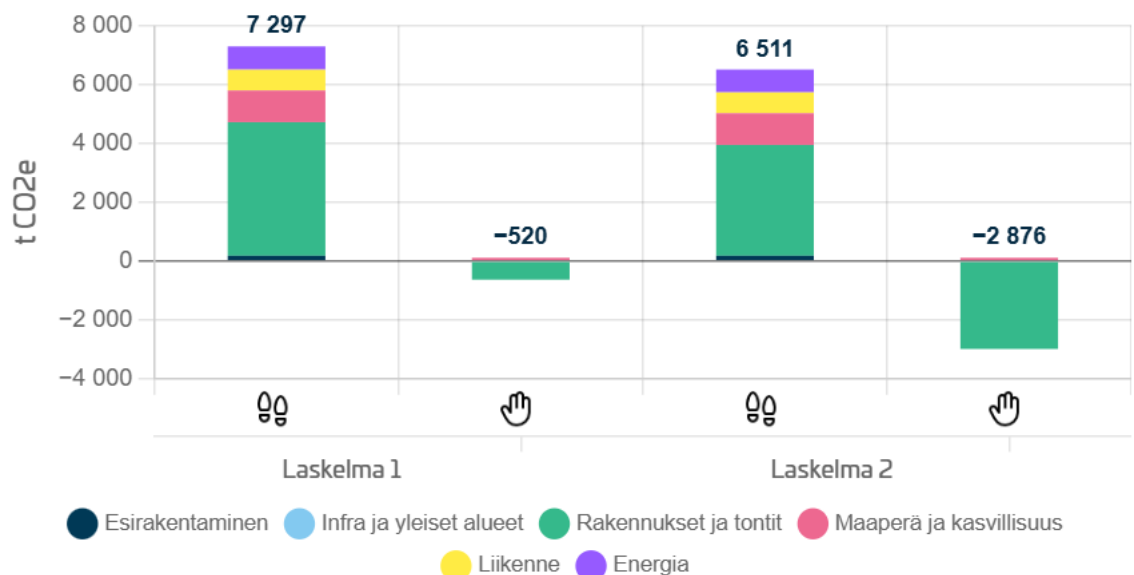
Kaavassa on määrätty katosten, talousrakennusten ja pysäköintitalon kattojen toteuttamisesta pääosin viherkattoina. Viherkatot sitovat hiiltä. Tämän lisäksi katoille saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita. Talousrakennukset tulee rakentaa puurakenteisina. Puurakentaminen sitoo enemmän hiiltä, kuin esimerkiksi betonista rakentaminen. Kaavassa on annettu määräyksiä puuston säästämisestä alueella. Korttelialueilla on käytetty myös Espoon kaupungin viherkerrointyökalua, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.

Uusi rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on tarkasteltu hiilijalanjälkilaskurin (Planect, Sitowise Oy) avulla. Laskelmissa on vertailtu korttelisuunnitelman mukaista rakentamista (Laskelma 1) vaihtoehtoon, jossa rakentaminen toteutetaan puurakenteisena ja hyödynnetään aurinkoenergiaa (Laskelma 2). Laskelmassa 1 hiilijalanjälkeä muodostuu yhteensä 7297 t CO₂e (tonnia

hiilidioksidiekvivalenttia) ja hiilikädenjälkeä -520 t CO₂e. Laskelmassa 2 hiilijalanjäljen määrä on 6511 t CO₂e ja hiilikädenjäljen määrä -2876 t CO₂e. Molemmissa laskelmissa isoimpana osana hiilijalanjälkeä on rakennukset ja tontit.

Suurimpana erona laskelmien välillä on hiilikädenjäljen määrä, eli kuinka paljon hiiltä rakentamisen lopputulos sitoo ilmakehästä. Puurakentaminen sitoo itseensä enemmän hiiltä, kuin kohteeseen suunniteltu tiilen päälle tehtävä rappaus. Hiilijalanjäljessä näkyy myös puurakentamisen aiheuttama ero. Energia aiheuttaa laskelmassa 2 hie-
man pienemmät päästöt, koska laskelmassa on huomioitu aurinkoenergian hyödyntäminen.

Tulosten yhteenveto



Laskelmat Planect-ohjelmassa. Kuvassa on esitetty hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioitu kokonaismäärä suunnittelualueelle.

Meren rannan lähelle rakennettaessa kohteessa kuitenkin huomioidaan myös rakennusten elinkaari ja kestävyys. Vaikka puurakentaminen on vähähiilisempää, rannikkolosuhteissa tiilen päälle tehty rappaus voi olla pitkäikäisempi vaihtoehto. Riippuu myös rakennusten huollosta, kuinka hyvässä kunnossa rakennukset säilyvät. Kaavoitusvaiheessa ei vielä tiedetä, miten rakennuksia tullaan jatkossa huoltamaan. Tämän takia kaavamuutoksessa ei ole esitetty puurakentamista alueelle muilta osin, kuin talousrakennuksissa. Alueella on mahdollista käyttää muita ilmastovaikutuksia lieventäviä toimenpiteitä, joita on esitetty kaavamääräyksissä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella on tehty luontoselvityksiä, joiden perusteella kaavamuutosalueen luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL/s-1), sekä alueeksi, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (s-1). Kaavamuutosalueelle osoitetaan myös ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Alueen rakentuessa alueelta kaadetaan puita, mutta alueet, joilla on erityisiä luontoarvoja, säilytetään kaavalla. Liito-oravan elinympäristö on huomioitu kaavamuutoksessa.

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

Alueelta poistuu kaavamuutoksen yhteydessä yleisten rakennusten korttelialue. Palveluiden tarjonnan mahdollisuudet heikkenevät alueella. Korttelialueen poistumista on kuvailtu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.1.1 Koukkuniemen Y-tontti.

Asemakaavamuutos lisää liikennettä alueella. Kun kuitenkin huomioidaan nykyisen asemakaavan mahdollistaman yleisten rakennusten korttelialueen potentiaalinen liikennetuotos, on asemakaavamuutoksen laskennallinen vaikutus liikennemääriin negatiivinen. Asemakaavamuutos vähentää yleistä pysäköintiä alueella. Pysäköintialue on laskentojen mukaan ollut kuitenkin vajaakäytöllä, ja alueen muiden yleisten pysäköintipaikkojen katsotaan vastaavan yleisen pysäköinnin tarpeeseen riittävästi.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan huomattavimpia vaikutuksia ovat maisemaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvat vaikutukset. Rakennettaville alueille on annettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, joiden mukaan myös rakennettavilla alueilla maisemallisesti tärkein puusto tulee säilyttää ja alueelle tulee istuttaa uusia puita. Rakentamisen tieltä alueelta kaadetaan runsaasti puita, mutta maisemallisesti tärkein puusto pyritään säilyttämään. Maisema kuitenkin muuttuu paikallisesti metsäisestä rakennetuksi. Lounaiskulman kallioiselle alueelle rakennetaan yksi rivitalo. Kalliota louhitaan jonkin verran rakennuksen ja sen pihan alueelta ja kallio muuttuu rakennetuksi alueeksi. Kallion lakialueen huippu rakennuksen pohjoispuolella pyritään säilyttämään.

Rakennukset pyritään sovittamaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön julkisivujensa puolesta. Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan tiestöön ja infrastruktuuriin. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavamääräysten mukaisesti alueella voimakasta melua tai voimakasta tärinää aiheuttavat rakentamistoimenpiteet ajoitetaan liito-oravien lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle 30 metrin etäisyydellä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamuutosalueelle on kaavamuutoksen yhteydessä laadittu korttelisuunnitelma, joka ohjaa alueen rakentamista. Kaavamuutosalueen halki kulkeva jätevesiviemäri tulee siirtää ennen alueen rakentamista. Alueella tehdyt geotekniset tutkimukset, joita on kuvailtu kaavaselostuksen kohdassa 2.9.1, antavat alueelle ohjeita perustamisen ja pohjanvahvistuksen osalta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seuraa rakennuslupaviranomaiset. Rakennuslupaa myönnettäessä asemakaavan merkinnät ja määräykset sekä alueelle tehty korttelisuunnitelma tulee ottaa huomioon.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistossa oli esitetty kolme vaihtoehtoa alueen rakentamiselle. Vaihtoehtodossa 1 esitettiin kaupungin omistamalle alueen osalle paritaloja Koukkuniementien

varteen ja neljää kerrostaloa niiden pohjoispuolelle. Pihalle esitettiin pysäköintikatoksia ja yleisiä pysäköintipaikkoja.

Vaihtoehto 2 oli muutoin samanlainen, kuin vaihtoehto 1, mutta alueelle esitettiin rakennettavan kolme kerrostaloa. Vaihtoehdossa 3 kaupungin omistamalle alueelle esitettiin 15 paritaloa, joiden pysäköintipaikat oli sijoitettu pihalle pysäköintikatoksiin. Alueelle esitettiin kaikissa vaihtoehdoissa myös yleistä pysäköintiä.

Kaikissa vaihtoehdoissa esitettiin kaavamuutosalueen lounaiskulmaan yksityisen maanomistajan alueelle kolmea pientaloa.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 6.3.-4.4.2017.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 10 mielipidettä. Mielipiteen jättäneet kertoivat, mitä suunnitteluvaihtoehtoa kannattavat. Vaihtoehtoja 1 ja 2 vastustettiin eniten. Useissa mielipiteissä vastustettiin kerrostalorakentamista, mutta osassa mielipiteistä kerrostalorakentamista ei vastustettu, vaan sille ehdotettiin ehtoja. Useissa mielipiteissä vastustettiin kaavamuutosalueen lounaiskulman rakentamista luonto- ja virkistysarvojen takia.

Mielipiteissä vastustettiin myös nykyisen yleisen pysäköintialueen pienentymistä ja esitettiin, että alueella tutkittaisiin yleisen pysäköinnin lisäämisen mahdollisuuksia. Alueen pysäköinnin sijoittamista ainakin osittain maan alle ehdotettiin. Mielipiteissä nostettiin esille myös huoli kaavamuutoksen vaikutuksista liito-oraviin. Rannan arvokasta luontoa ja maisemaa haluttiin myös säästää.

Nyt esitetyssä kaavaehdotuksessa alueen pohjoisreunalle esitetään rakennettavan kolme kerrostaloa. Alueen suunnittelussa on pyritty jatkamaan kaavamuutosalueen länsipuolisen alueen periaatetta, jossa pientalot sijoittuvat Koukkuniementien varteen ja kerrostalot niiden taustalle. Näin Koukkuniementien kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä ja mahdollisimman monella asukkaalla on mahdollisuus merinäköalaan. Pysäköintiä ei voi alueella sijoittaa maan alle pohjaolosuhteiden takia, joten alueelle Koukkuniementien varteen on esitetty kaksikerroksinen pysäköintitalo.

Nykyisin olemassa olevaa yleistä pysäköintialuetta esitetään kaavamuutoksessa poistettavaksi. Alueella on tehty pysäköintilaskentoja, joiden perusteella pysäköinti-alue on vajaakäytöllä. Matinkylän uimarannan alueelle on toteutettu yli 100 yleistä

pysäköintipaikkaa. Koukkuniementien ja Matinlahdenrannan varteen on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa lisää kadunvarsipysäköintiä.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty luontoselvityksiä ja liito-oravan suojelu sekä muut luontoarvot on huomioitu kaavamuutoksessa. Liito-oravan ydinalue suojellaan kaavamuutoksella ja alueet, joilla on arvokkaita luontotyyppejä, kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen lounaiskulmassa yksityisen maanomistajan alueella säilytetään niin paljon avokallion lakialuetta, kuin suunnittelun puitteissa on mahdollista.

Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus jätti kannanoton osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen. Kaupunkitekniikan keskus otti kantaa täyttömäen stabiliteettiin ja alueen maaperään liittyen, sekä huomautti, että OAS-vaiheessa esitetty kadunvarsipysäköinti katkaisee luontoyhteyden.

Alueella on tehty OAS-vaiheen jälkeen geoteknisiä selvityksiä, joilla täyttömäen stabiliteetti on selvitetty. Selvityksissä on suositeltu alueelle sopivia perustamistapoja rakentamiselle. Kaavamuutosalueelle ei osoiteta rakentamista maan alle ja pohjoisreunalle jätetään alue, jolla ei saa kaivaa ja jolle ei saa sijoittaa hulevesirakenteita. Kaavaehdotusvaiheessa pysäköintiä on tarkasteltu uudelleen. Kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa katukartassa on esitetty ohjeellisena katualueen ratkaisut. Kadunvarsipysäköintiä ei ole suunnitelmissa esitetty Koukkuniementien katualueelle, jolla kulkee liito-oravan kulkuyhteys.

7.1.4 OAS-vaiheen jälkeen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen alueella tehtiin geotekninen selvitys loppuvuodesta 2017 sekä kustannusarvio alueen perustamisesta. Kaupunkisuunnittelukeskus on valmistellut selvityksen jälkeen kaavamuutosta. Tonttiyksikkö käynnisti vuonna 2019 suunnitteluvarausmenettelyn, jonka tarkoituksena oli saada rakennusliike mukaan suunnitteluun ja saada suunnitelmien toteutuminen todennäköisemmäksi alueella, jossa maaperä ja luontoarvot asettavat reunaehdoja rakentamiselle. Vuonna 2020 alueelle annettiin ensimmäinen suunnitteluvaraus. Vuonna 2021 alueelle tehtiin uusi luontoselvitys.

Kaavoituksen valmistelu viivästyi, koska kaupunkisuunnittelukeskuksen puolella oli henkilöstö- ja resurssipulaa. Valmistelua jatkettiin vuonna 2023. Vuonna 2024 kaupungin eri toimialat kokoustivat alueella olevan Y-tontin käyttötärpeesta ja päätettiin, että alueen kaavoitusta asumiseen jatketaan. Kaavahanke esiteltiin myös kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka totesi, että kaavoituksessa voidaan edetä suunnitelmissa, joissa alueelle esitetään pientalo- ja kerrostalorakentamista. Alueella tehtiin vuonna 2025 uusi geotekninen selvitys sekä liito-oravaselvitys ja luontolausunto, joiden avulla suunnitelmia tarkennettiin.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan ja suunnitteluvarauksen saaneen tahon työryhmien kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Espoon kaupungin alueella suunnitteluvarauksella:

- Westpro Oy
- Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy
- Marhami Oy

Yksityisen maanomistajan alueella:

- Arkkitehtitoimisto Sami Paasi
- Marhami Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Anni Malila, asemakaavainsinööri
- Mari Soini, maisema-arkkitehti
- Salla Mäkelä, liikenneinsinööri
- Sirpa Sivonen-Rauramo, aluearkkitehti

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
26.2.2016		Espoon kaupungin tonttiyksikön kaavoitushakemus saapui
8.2.2017		Yksityisen maanomistajan kaavoitushakemus saapui
10.2.2017	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
6.3.2017-4.4.2017		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Anni Malila

Anni Malila

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja