

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.02.2026

Koukkuniemi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 311308, 23. kaupunginosa Matinkylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Malila Anni
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Koukkuniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 311308,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.2.2026 päivätyn Koukkuniemi - Krokudden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7571, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311308,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella asuinrakennusten korttelialueita ja lähivirkistysalueita luontoarvot säilyttäen. Alueella suojellaan tärkeimmät luontoarvot. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 4 829 k-m².

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 suunnitteluvaramukseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Koukkuniemi – Krokudden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7571, käsittää korttelin 23221, yleisen pysäköinnin alueen 23L4 ja ympäröivät puistoalueet, 23. kaupunginosassa Matinkylä, alue 311308.

Aloite ja vireilletulo

Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskus ja tonttiyksikkö teettivät vuosina 2013–2014 selvityksen 20:stä kaupungin omistamasta kohteesta, jotka oli merkitty yleiskaavassa asuinalueeksi ja joiden muuttaminen asuinalueeksi vaati asemakaavan muutoksen (Espoo TOP 20, Asemakaavakohteiden aluekortit ja arviot, SITO, 4.2.2014). Asemakaava-alue esiintyy selvityksessä nimellä ”11 Rantametsä”. Selvityksessä todetaan suosituksena, että asemakaavan muutoksella ei ole erityisiä esteitä ja kaavamutoksella on hyvä mahdollisuus jatkaa länsipuolisessa korttelissa aloitettua täydentyvää kaupunkirakennetta.

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 26.2.2016 (Espoon kaupunki, tonttiyksikkö) sekä 8.2.2017 (yksityinen maanomistaja) kirjatulla hakemuksilla.

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

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijoittuu Matinkylän eteläosiin, lähelle Matinkylän uimarantaa ja rannan palveluita. Nykytilanteessa kaavamuutosalue on metsäinen ja yleisen pysäköinnin aluetta ja katualuetta lukuun ottamatta rakentumaton. Alueen lounaisosassa olevan kiinteistön omistaa yksityinen maanomistaja ja loput alueesta omistaa Espoon kaupunki.

Kaavamuutosalueen ympäristö on melko väljästi rakennettu. Alueen länsipuolella on kerrostaloja ja muuten alue on pientalovaltainen. Kaavamuutosalueen länsireunalla on liito-oravan ydinalue. Kaavamuutosalueella on tehty luontoselvityksiä ja alueen tärkeimmät luontoarvot sijoittuvat kaavamuutosalueen länsiosiin. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee täyttömäki. Täyttömäen stabiliteetista ja alueen maaperästä on tehty kaavan valmistelun aikana geoteknisiä selvityksiä, joilla on varmistettu alueen rakennettavuus.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on merkitty nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A), jota ympäröi virkistysalueet ja virkistysyhteydet.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa alueelle on esitetty osin virkistysalueeksi (V) ja osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Asemakaava

Alueella on voimassa 311300 Koukkuniemi -asemakaava, joka on saanut lainvoiman 17.10.1983. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja pysäköimisalue (LP), joita ympäröi puistoalue (P). Puistoalueelle on osoitettu ohjeellisia yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuja yhteyksiä. Alueen kaakkoiskulmaan puistoalueelle on merkitty muuntamon rakennusala (VM). Kaavamuutosalueen lounaiskulmassa katualueella on voimassa olevassa kaavassa luonnonmuistomerkki (s).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 10.2.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.4.2017 mennessä. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta ja kannanottoja saatiin yksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty alueen rakentamiselle kolme vaihtoehtoa, joihin mielipiteissä otettiin kantaa. Useissa mielipiteissä vastustettiin kerrostalorakentamista, mutta osassa mielipiteistä kerrostalorakentamista ei suoraan vastustettu, vaan sille asetettiin ehtoja. Useissa mielipiteissä vastustettiin alueen lounaisosan yksityisen maanomistajan alueen rakentamista. Mielipiteissä vastustettiin yleisen pysäköinnin vähentymistä ja ehdotettiin kaavoitettavan alueen pysäköinnin sijoittamista maan alle. Rannan maisemaa ja luontoa haluttiin säästää. Jotkin mielipiteen jättäneistä olivat huolissaan kaavoituksen vaikutuksista liito-oraviin.

Alueella on pyritty jatkamaan kaavamuutosalueen länsipuolisen alueen periaatetta, jossa pientalot sijoittuvat Koukkuniementien varteen ja kerrostalot niiden taustalle. Maaperän takia alueella ei voida rakentaa maanpinnan alapuolelle, joten pysäköintiä ei voi sijoittaa maan alle. Kaavamuutosalueella sijaitseva nykyinen yleinen pysäköintialue on ollut vajaakäytöllä, joten sen poistamisen katsotaan olevan perusteltua. Katualueen mitoitus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin toteuttamisen Koukkuniementien varressa, jos sille ilmenee tulevaisuudessa tarvetta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä ja liito-oravan ydinalue ja kulkuyhteydet suojellaan kaavamuutoksella. Virkistysyhteydet eivät muutu nykyisestä ja pohjoiseteläsuuntainen viheryhteys säilyy.

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

Täyttömäen stabiliteettia on tutkittu kaavan valmistelun aikana. Selvitykset ovat ohjanneet suunnittelua. Kadunvarsipysäköintiä ei enää ehdotusvaiheessa esitetä suunnitelmissa kohtaan, jossa on todettu olevan liito-oravan kulkuyhteys.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa alue asuinkäyttöön ja suojella kaavallisesti alueella olevat suojelukohteet ja tärkeimmät luontoarvot. Alueelle kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialue (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Asuinalueiden ympärille kaavoitetaan lähivirkistysalue (VL) ja lähivirkistysalue, jolla tulee huolehtia liito-oravan kulkuyhteyksistä (VL/s-1). Lähivirkistysalueiden länsireunalle osoitetaan kaavassa suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1).

Asuinrakennusten korttelialueelle on suunniteltu kaksi 5–6-kerroksista kerrostaloa ja kaksikerroksisia rivitaloja, sekä pysäköintitalo. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle on suunniteltu yksi kaksikerroksinen rivitalo. Koko kaavamuutosalueelle osoitetaan yhteensä 6 660 k-m² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen. A-korttelialueella 4 580 k-m² on osoitettu kerrostaloille ja 1 510 k-m² pientaloille. AR-korttelialueelle on osoitettu 570 k-m² rakennusoikeutta rivitalolle.

Asuinrakennusten korttelialueelle on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, sekä alueita, joilla tulee säilyttää maisemallisesti merkittävää puustoa. Puuston säilyttämisestä koko kaavamuutosalueella on annettu kaavamääräys. Kaavaehdotuksessa on määrätty voimakasta tärinää ja melua aiheuttavien toimenpiteiden ajoittamisesta liito-oravan lisääntymisajan ulkopuolelle 30 metrin etäisyydellä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Kaavamuutosalueen itäreunalle on merkitty nykytilanteessa olemassa oleva ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureitin viereen on merkitty kaavaan myös olemassa olevan muuntamon ohjeellinen rakennusala (vm). Katualueella olevan luonnonmuistomerkin (sl) suojelua jatketaan kaavamuutoksella. Katualueelle on merkitty myös Koukkuniementien ylittävä liito-oravan kulkuyhteys (eko-1).

Kaavassa on määrätty Espoon viherkerrointyökalun käyttämisestä.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu yleisten rakennusten korttelialue (Y). Korttelialueen poistuminen perustuu Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen ja tonttiyksikön vuosina 2013–2014 teettämään TOP 20 -selvitykseen, jota on kuvailtu kohdassa Aloite ja vireilletulo (Espoo TOP 20, Asemakaavakohteiden aluekortit ja arviot, SITO, 4.2.2014). Y-korttelin muuttamisesta asuinkäyttöön on selvityksen jälkeen keskusteltu kaupungin sisäisesti sosiaali- ja terveystoimen, sekä myöhemmin kasvun ja oppimisen toimialan kanssa. Y-korttelin kaavoitusta asuinkäyttöön päätettiin jatkaa suunnitteluvarauksen mukaisesti. Alueen kaavoitus on käynnistynyt vuosia sitten. Koukkuniemen Y-korttelia ei tällä hetkellä tarvita palvelujen tuottamiseen ja maaperän rakennettavuus aiheuttaa haasteita.

Sopimusneuvottelut

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

Korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Suunnittelua on ohjannut Espoon kaupunki.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 24.2.2017 ja 13.3.2017 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

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

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 311308 Koukkuniemi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 311308 Koukkuniemi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 311308a Koukkuniemi asemakaava
- 311308a Koukkuniemi määräykset
- 311308a Koukkuniemi havainnekuva
- 311308 Koukkuniemi kaavaselostus
- 311308 Koukkuniemi kaavaselostuksen liitteet

