



Espoon kaupunki

Tiistinniitty I ja II

Asemakaavamuutosalueiden viitesuunnitelmat

30.10.2015

Sisällys

Sisällys 2

1. Suunnittelualue ja sen ympäristö 3

2. Työn lähtökohdat ja tavoitteet 3

 2.1 Työhön liittyvät suunnitelmat ja selvitykset 3

 2.2 Työn lähtökohtaiset tavoitteet 3

 Asuminen 3

 Katutilat 3

 Liikenne 3

 Luontoarvojen huomioiminen 3

3. Työn aikana laaditut vaihtoehdot 3

4. Suunnitelmaratkaisu 4

 4.1 Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva 4

 4.2 Asuinkorttelit 4

 4.3 Palvelut 4

 4.4 Liikenneverkko 4

 4.5 Yleiset viheralueet 5

 4.6 Tekniset reunaehdot ja toteutettavuus 5

 4.7 Mitoitus 5

 Korttelien rakennusoikeus 5

 Asukkaita 5

 Autopaikat 5

 Polkupyörät 5

Liitteenä viitesuunnitelmaa havainnoillistava kuva-aineisto

Työryhmä

Suunnitelman laatimiseen ovat osallistuneet Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy:stä arkkitehti Mikko Rusanen, arkkitehti Leena Holmila, arkkitehtiylioppilas Marius Savickas sekä visualisti Rudolf Valli sekä Ramboll Finland Oy:stä maisema-arkkitehti Ulla Loukkaanhuhta, biologi Laura Lundgren, insinööri Ville Keskisaari ja diplomi-insinööri Jukka Räsänen.

Espoon kaupungilta työhön ovat osallistuneet asemakaavapäällikkö Ossi Keränen, projektinjohtaja Markus Saari, aluearkkitehti Sirpa Sivonen, arkkitehti Jaana Hietanen-Köninki, arkkitehti Outi Ruski, maisema-arkkitehdit Aino Aspiala ja Mikla Koivunen, suunnitteluinsinööri Pekka Väinölä sekä johtava ympäristöasiantuntija Leena Sjöblom.

1. Suunnittelualue ja sen ympäristö

Suunnittelualue on osa Matinkylän kaupunkikeskustan tiivistyvää aluetta. Rakenteilla oleva Suomenlahdentien jatke tulee yhdistämään Matinkylän keskuksen Finnnoon keskukseen. Matinkylän metrokeskus sijaitsee noin 300 metrin päässä Tiistinniitty I ja II - suunnittelualueen itäreunasta.

Tiistinniitty I - alue käsittää Suomenlahdentien molemmin puolin olevat, nykyisin rakentamattomat alueet Kalastajantien ja Tiistiläntien välillä. Tiistinniitty II – alue sijoittuu Suomenlahdentien jatkeen pohjoispuolelle ja Kalastajantien länsipuolelle. Suunnittelualueen itäreuna rajautuu rakenteilla olevaan Tynnyripuiston alueeseen, jonne sijoittuu uusia koko Matinkylää koskevia palveluita, mm. koulu ja uimahalli. Suunnittelualueen länsireunaa rajaa Finnnoon jokilaakso. Jokilaaksossa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee linnustollisesti arvokas Finnovikenin kosteikkoalue. Yhteensä Tiistinniitty I ja II – suunnittelualueiden laajuus on n. 11,3 ha.

2. Työn lähtökohdat ja tavoitteet

Työn tarkoituksena on ollut laatia asemakaavamuutoksen perustaksi viitesuunnitelma. Tavoitteena on tiivistää Matinkylän keskustan rakennetta Suomenlahdentien varrella. Tiistinniitty I- alueen osalta on laadittu kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa, joiden pohjana on ollut liito-oravien elinolojen eriasteinen huomiointi (säilyttäminen / heikentäminen / hävittäminen). Tarkoituksena on ollut selvittää saadaanko liito-oravan elinympäristöä muuttamalla niin suurta/riittävää kaupunkirakenteellista hyötyä, että muutokset olisivat riittävä perustelu poikkeusluville. Tiistinniitty II -alueen osalta on esitetty yksi suunnitelmaratkaisu, lisäksi Tiistinniitty II -pysäköinnin osalta on tutkittu suunnitelmaratkaisulle vaihtoehtoinen malli. Työssä on huomioitu alueeseen liittyvät, käynnissä olevat tai valmistuneet suunnittelu- ja selvitystyöt.

2.1 Työhön liittyvät suunnitelmat ja selvitykset

- Tynnyripuisto, asemakaavaehdotus (asemakaavan muutos)
- Tiistilä 310416 (asemakaavan muutos)
- Tiistilä 310417 (asemakaavan muutos)
- Tiistilä II (asemakaavan muutos)
- Finnnoon keskus (asemakaavan muutos)
- Finnnoon osayleiskaava
- Finnnoon hoito- ja käyttösuunnitelma
- Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovityksestä Espoonlahden ja Matinkylän alueilla
- Suomenlahdentien katusuunnitelma ja tilavaraussuunnitelma
- Länsimetron suunnitelmat
- Matinkylä-Olari välialue – selvitystyö
- Matinkylä Olari 2025 visio
- Espoon korkean rakentamisen periaatteet

2.2 Työn lähtökohtaiset tavoitteet

Asuminen

- Alueen kaupunkirakenteeseen ja erityisoloihin sopivan asuinkerrostalorakentamisen konseptin muodostaminen.
- Uusi asuinrakentaminen tukee Matinkylän Hyvinvointi- ja Palvelupuiston konseptia, joka on monimuotoinen ja yhteisöllinen asuminen.
- Kalastajantien länsipuolinen korttelialue suunnitellaan ekologisesti kestäväenä ja energiatehokkaana korttelialueena. Alue varataan mahdollisesti puukerrostalorakentamiseen.
- Kerrostaloratkaisujen sovittaminen haastaviin maastonoloihin toimivalla ja viihtyisällä tavalla.
- Työssä tutkitaan kullekin korttelialueelle soveltuva rakentamisen määrä.

Katutilat

- Uusi asuinrakentaminen muodostaa urbaania ja elävää katutilaa, joka korostaa Suomenlahdentien keskeistä asemaa kaupunkirakenteessa.
- Erityistä huomiota kiinnitetään katutasojen tilojen periaateratkaisuihin, luonteeseen ja rajaukseen. Katualueiden valoisuuteen kiinnitetään massoittelussa huomiota.

Liikenne

- Liikenteen osalta arvioidaan suunnitelmien mukaisen maankäytön vaikutus liikenneverkkoon ja tehdään tarvittavat toimenpide-esitykset.
- Katualuiden mitoitus perustuu aiemmin laadittuihin katusuunnitelmiin. Korttelien ajoliittyminen toimivuus varmistetaan työn yhteydessä. Todelliset katualueen rajat tarkentuvat jatkosuunnittelussa.
- Huomioidaan pysäköintiratkaisujen periaatteiden toimivuus, riittävä mitoitus ja periaattellinen kustannustekninen toteutuskelpoisuus.
- Suomenlahdentien ylittävä jalankulkusiltavaraus huomioidaan korttelialueiden suunnittelussa.

Luontoarvojen huomioiminen

- Suunnittelualue on osa laajempaa aluetta, jolle on laadittu selvitys liito-oravien ja maankäytön yhteensovittamisesta Espoonlahden ja Matinkylän alueilla. Alueella on tehty runsaasti liito-oravahavaintoja. Tiistinniitty II – alueelle laaditaan yksi ratkaisumalli, joka toteuttaa liito-oravien suotuisan suojelutason sekä turvaa muut luontoarvot Finnovikenin kosteikkoalueella ja sen ympäristössä. Tiistinniitty I – alueelle laaditaan kolme vaihtoehtoista ratkaisumallia:
 1. *Säilyttäminen* – liito-oravien suojelutaso huomioidaan rakentamisen määrässä laaditun liito-oravien ja maankäytön selvityksen mukaisesti.
 2. *Heikentäminen* – alueelle voidaan sijoittaa enemmän rakentamista heikentämällä suotuisaa suojelun tasoa. Vaihtoehdon toteutuminen edellyttäisi poikkeuslupaa ELY-keskukselta.
 3. *Hävittäminen* – alueelle esitetään suurin mahdollinen rakentamisen määrä ilman että huomioidaan liito-oravien elinoloja. Vaihtoehdon toteutuminen edellyttäisi poikkeuslupaa ELY-keskukselta.

3. Työn aikana laaditut vaihtoehdot

Työn aikana laadittujen eri vaihtoehtojen keskeisenä tarkoituksena oli tutkia alueelle mahdollinen rakentamisen määrä ja toimivat pysäköintiratkaisut liito-oravien elinolot eriasteisesti huomioiden. Vaihtoehdot laadittiin siten, että ne muodostavat johdonmukaisen toteuttamiskäytön eli suuremman rakentamismäärän vaihtoehdot voidaan lisätä edelliseen ratkaisuun tätä muuttamatta.

Suomenlahdentien varren osalta (Tiistinniitty I) tehokas, tiivis ja katutilaa rajaava, mutta luonteeltaan avoin kortteliratkaisu todettiin jo suunnittelun alkuvaiheessa soveltuvimmaksi ratkaisuksi. Suunnittelun edetessä haettiin kortteleille sopivinta massoittelua ja volyymia. Rakentamisen tehokkuutta ja korkeutta määritti osaltaan kortteleihin toteutuskelpoisesti sijoitettavien autopaikkojen määrä. Suunnittelualueen itäpään osalta tutkittiin myös Leilitien molemmin puolin sijaitsevien korttelien yhteistä pysäköintikellaria, joka toimisi Leilitien alitse kulkevan ajoyhteyden kautta, mutta ratkaisu hylättiin liian hankalana toteuttaa.

Kalastajantien länsipuolen korttelin (Tiistinniitty II) osalta tutkittiin, voisiko Kalastajantietä siirtää itään ja kasvattaa siten korttelin pinta-alaa ja tiivistää nykyisin epämääräisen väljää katutilaa. Kadun siirto todettiin mahdolliseksi, mutta ratkaisuvaihtoehdon testaaminen päätettiin jättää tämän suunnittelutyön ulkopuolelle.

Suunnittelun yhteydessä tutkittiin myös Tiistinniitty II – alueelle pysäköintitalon lisäksi korttelin eteläosaan pihakannen alle sijoitettavaa keskitettyä pysäköintiratkaisua. Ratkaisu todettiin kuitenkin hankalaksi toteuttaa, tulevan kalliiksi ja muodostavan hankalia korkeuseroja tontille, eikä sitä suositeltu ratkaisumalliksi.

4. Suunnitelmaratkaisut

4.1 Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Kaupunkirakenteessa Suomenlahdentie muodostaa Matinkylän Metrokeskuksesta Finnoon keskukseen ja metroasemalle suuntautuvan bulevardimaisen pääkatuyhteyden. Matinkylän metrokeskuksen ympäristössä on jo käynnissä useita rakentamisen hankkeita, jotka osaltaan vahvistavat Suomenlahdentien merkitystä. Uuden rakentamisen tavoitteena on muodostaa Suomenlahdentiestä keskustamaista, asuinkorttelien rajaamaa katu ympäristöä jatkaen Matinkylän keskuksen rakentamisen linjaa ja vahvistaen Suomenlahdentien keskeistä asemaa kaupunkirakenteessa. Kadun kivijalkakerroksesta pyritään muodostamaan toiminnallisesti monipuolinen. Vaihtoehtoisin tavoitteen toteutumisen kannalta keskeisiä piirteitä ovat:

- Metrokeskusta lähinnä oleva osuus toteutuu kaikissa vaihtoehtoissa samalla tavalla.
- Vaihtoehtoissa VE1 ja VE2 Suomenlahdentien eteläpuoli jää suunnittelun alueen osalta rakentamattomaksi metsävyöhykkeeksi.
- Elinympäristöä heikentämällä (vaihtoehto VE2) on mahdollista toteuttaa Suomenlahdentien pohjoispuoleinen rakentaminen kokonaisuudessaan, kun taas liito-oravaselvityksen mukaisen elinympäristön huomiointi (vaihtoehto VE1) ei mahdollista Kalastajantien risteystä lähinnä olevien alueiden rakentamista lainkaan.
- Erityisesti Kalastajantien ja Suomenlahdentien risteys, joka on keskeinen saapumispiste Matinkylään, jää vaihtoehtoissa 1 ja 2 kaupunkikuvaltaan epämääräisemmäksi.
- Jättämällä liito-oravavaraukset huomiotta (vaihtoehto VE3) Suomenlahdentiestä muodostuu rakentamisen rajaama, urbaani ja tiivis katutila. Erityisesti Kalastajantien risteysten kaupunkirakenteellinen merkitys ja kaupunkikuvallinen paino kasvavat vaihtoehdon VE3 mukaisessa ratkaisussa.

Suunnittelun alue rajautuu länsireunastaan Finnoon jokilaaksoon, joka on Espoon tärkeimpiä viheryhteyksiä merelle. Jokilaaksossa sijaitsevaa Finnovikenin kosteikkoa kiertävät liito-oravien kulkuyhteydet, joiden säilyminen on turvattu sijoittamalla suunnittelun alueen rakentaminen riittävän etäälle kriittisestä yhteyspuustosta.

Suomenlahdentien valmistuessa sen eteläreunassa kulkee myös itä-länsisuuntainen pyöräilyn laatuikäytävä. Uuden jalankulkusillan toteuttaminen Suomenlahdentien yli suunnittelun alueen keskellä yhdistäisi Rajakallio – Kalatorpanpuisto – Tiistinniitty – puistot alueen eheäksi viherakseliksi.

Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 1,4 - 2,2$. Tehokkuus edellyttää pysäköinnin toteuttamista rakenteellisena. Suunnittelun alueen rakentamisen kokonaismäärä on 36 600 – 63 500 k-m² vaihtoehdosta riippuen, mikä tarkoittaa n. 730 – 1270 asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

4.2 Asuinkorttelit

Suomenlahdentien varrella (Tiistinniitty I) korttelit ovat yleisilmeeltään avoimia, mutta katutilaa selkeästi rajaavia. Kukin kortteli muodostuu erillisistä, korkeammista (VI-VIII) rakennusmassoista, jotka yhdistyvät toisiinsa matalammilla osilla (I-III). Osa rakennusmassoista porrastuu myös korkeudeltaan. Ratkaisu mahdollistaa suurista rakennusvolyymeista huolimatta tiivistä rakennetun kadun varrella kaupunkikuvallista väljyyttä ja näkymiä asunnoista. Massoitteluperiaate säilyttää myös nykyisten asuinkorttelien näkymiä. Korkein VIII-kerroksinen rakentaminen sijoittuu Kalastajantien risteysten solmukohtaan sekä Kalaonnentien varteen.

Rakennusten kivijalkaan sijoittuu yhteistilojen lisäksi asumista ja palveluja. Yhtenäisenä kokonaisuutena kortteleittain toteutuvat kivijalkakerros tukee asuinkorttelin yhteisöllisyyttä ja palveluasumisen mallien toteutettavuutta. Alustavasti Suomenlahdentien pohjoispuolella olevaan, kaikissa vaihtoehtoissa toteutuvaan asuinkortteliin on kaavailtu ns. sukupolvien välistä korttelikonseptia.

Suomenlahdentien varren korttelit ovat kapeita, pinta-alaltaan pieniä ja tehokkaasti rakennettuja. Tehokas rakentaminen ja riittävien ja viihtyisien piha-alueiden varaaminen edellyttää rakenteellista

pysäköintiä. Pysäköinti sijoittuu kortteleissa pihakannen alle yhteen tasoon. Vaihtoehtoisena pysäköintiratkaisuna voidaan tutkia robottiparkin mahdollisuutta.

Suomenlahdentien eteläpuoleisen vyöhykkeen (voidaan toteuttaa, mikäli liito-oravan elinympäristöjä ei huomioida) rakentamisessa keskeinen haaste on, että alueen maasto laskeutuu pohjoiseen jyrkästi. Jotta rakentaminen ei muodostaisi epäedullisiin avautuvia, asumiseen kelpaamattomia kerroksia ja korkeita toiminnallisesti köyhiä julkisivuja Suomenlahdentien suuntaan, on rakennusmassoihin ja pihatiloihin esitetty porrastumista. Rakennusmassojen suuntaaminen katuun nähdessä poikittain mahdollistaa asuntojen avaamisen edullisiin ilmansuuntiin.

Kalastajantien länsipuoleisen korttelin (Tiistinniitty II) rajauksessa jokilaakson suuntaan on huomioitu korttelin länsipuolella kulkevan liito-oravayhteyden säilyttäminen sekä alueella sijaitsevat muut luontoarvot. Rakentamiseen käytettävä alue on verraten kapea, mutta kortteliin on tavoiteltu korkeaa rakentamisen tehokkuutta. Rakentamisen volyymi keskittyy Suomenlahdentien ja Kalastajantien varteen rajaten selkeästi katutilaa ja avautuen Finnoon jokilaakson suuntaan. Korttelin rakennusmassa kohoaa porrastuen kohti Suomenlahdentietä. Viheralueen reunalle sijoittuu pistetaloja. Alueen perustamisolot ovat heikot ja alimman rakentamisen (ja pelastusreittien) tason määrittää tulvakorko (+2.8).

Toteutuskelpoisimmaksi pysäköintiratkaisuksi täsmentyi suunnittelun kuluessa korttelin keskelle sijoittuva pysäköintilaitos. Ratkaisu mahdollistaa maanvaraiset korttelipiha ja piha-alueiden saumattoman liittymisen luonnonalueisiin. Pysäköintilaitoksen liittymisessä Kalastajantielle tulee huomioida riittävät näkemät erityisesti Kalastajantien pyöräkaistalle.

Työn yhteydessä tutkittiin myös keskitetyn, useampitasoisen laitoksen sijoittamista pihakannen alle, mutta toteutettavuus arvioitiin kyseenalaiseksi. Pysäköintihalli sijaitisi osin pohjaveden pinnan alapuolella ja osin rakennusten alla. Samoin pihakansi sijoittuisi useita metrejä ympäröivää viheraluetta ylemmäksi ja vaikeuttaisi kivijalkakerroksen toteuttamista.

4.3 Palvelut

Suomenlahdentien varteen tavoitellaan elävää kivijalkakerrosta, jossa on pieniä palvelu-, liike- ja työtiloja. Korttelit sijoittuvat edullisesti Matinkylän metrokeskuksen ja Tynnyripuiston palveluihin nähdessä.

4.4 Liikenneverkko

Suunnittelun alue tukeutuu alueen nykyiseen ja rakenteilla olevaan katuverkkoon (Suomenlahdentie), eikä tuo siihen merkittäviä muutoksia. Suomenlahdentieltä ja Kalastajantieltä tarvitaan asuinkortteleihin yksi uusi ajoliittymä kummaltakin. Muuten kortteleihin liitytään Leilitien ja Kalaonnentien kautta.

Vaihtoehtojen vaikutusta liikenneverkon toimivuuteen on arvioitu aiempien ennustelaskelmien ja vaihtoehtojen asukasmäärän perusteella. Enimmäismitoitus tuottaisi liikenneverkkoon 850-1000 automatkaa / vrk jakautuen useampaan liittymään. Enimmillään liittymää kohti tämä tarkoittaisi 20-30 autoa / huipputunti. Esitetyllä rakentamisen määrällä ei ole merkittävää vaikutusta liikenneverkon toimivuuteen.

Suomenlahdentien eteläreunaa pitkin kulkee pyöräilyn laatureitti, mikä huomioidaan Suomenlahdentien tilavarauksessa. Suunnitelmassa esitetään Suomenlahdentien ylittävän jalankulkusiltavarauksen toteuttamista vaihtoehdosta riippumatta. Silta yhdistää Rajakallion, Kalatorpanpuiston ja Tiistinniityn puistoalueet suoralla ja sujuvalla kulkuyhteydellä.

Kalastajantien länsipuolella (Tiistinniitty II) korttelialueen ulkopuolelle rakennetaan uusia kevyen liikenteen reittejä, jotka toteutetaan siten, että Finnovikenin kosteikkoa kiertävä liito-oravien yhteys säilyy 20 – 70 m leveänä ja alueella sijaitsevat marskiviholaisen elinympäristö sekä linnustollisesti arvokkaat alueet säästyvät.

4.5 Yleiset viheralueet

Yleisten viheralueiden määrä vaihtelee vaihtoehdoittain ja on sidoksissa liito-oravien elinympäristön eri asteiseen huomiointiin. Vaihtoehdossa VE3 ("hävittäminen") rakennetaan eniten ja rakentaminen ulotetaan myös Suomenlahdentien eteläpuolelle Tiistinniitty I - alueella. VE1 ("säilyttäminen") edellyttää laajempia metsäisiä viheralueita, jotka säilytetään ja ylläpidetään liito-oravalle soveltuvina elinympäristöinä, joskin niiden virkistyskäyttöarvo on heikko.

Kaikissa vaihtoehdoissa säilytetään toiminnallisena puistoalueena Kalatorpan puiston ympäristö, jonka merkitys on sitä suurempi mitä tiiviimmin ympäröivät alueet otetaan rakentamiseen. Kaikille vaihtoehdoille yhteistä on myös Kalastajantien länsipuolella Finnovikenin kosteikon reunalla kulkevan liito-oravayhteyden turvaaminen sekä alueen keskelle muodostettava, Suomenlahdentien ylittävä, Rajakallion, Kalatorpanpuiston ja Tiistinniityn viherakseli, jonka toiminnallisuutta vahvistaisi Suomenlahdentien yli kulkevan kävelysillan ja Kalatorpanpuiston leikkipaikan rakentaminen.

Vaihtoehdossa VE1 ("säilyttäminen") rakentaminen sijoittuu siten, että liito-oravien elinolosuhteet säilyvät ennallaan: tunnetut ydinalueet ja kulkuyhteydet säästyvät rakentamiselta, lisäksi uusia yhteyksiä voi muodostua tuleville viheralueille. Vaihtoehdossa VE2 ("heikentäminen") ydinalueen päälle rakennetaan osin ja yksi kulkuyhteys katoaa. Vaihtoehdossa VE3 ("hävittäminen") ydinalue jää lähes kokonaan rakentamisen alle. Nykyinen itä-länsisuuntainen yhteys suositellaan säilytettäväksi elinympäristöverkostoa vahvistavana toissijaisena yhteytenä. Yhteyden säilyminen edellyttää huomioon ottamista maankäytön toteutuksessa ja kriittisten kohtien vahvistamista puustoistutuksin.

Vaihtoehtojen VE2 ja VE3 mukainen rakentaminen edellyttää ELY-keskuksen poikkeuslupaa. Vaihtoehtojen vaikutukset liito-oravien ydinalueisiin, elinympäristöihin ja yhteyksiin on esitetty raportin liitekuvin.

Kalastajantien länsipuolen korttelialueen (Tiistinniitty II) raja on määritetty suunnittelutyön yhteydessä kriittisen liito-oravayhteyden mukaan. Rajaus perustuu laserkeilausaineistoon, maastokäynteihin sekä alueelle aiemmin laadittuun Finnoon hoito- ja käyttösuunnitelmaan. Liito-oravayhteyden leveydeksi on määritetty 20-70 m. Leveämmät puustoiset osuudet tarjoavat liito-oravalle levähdys- ja ruokailupaikkoja vahvistaen yhteyttä.

4.6 Tekniset reunaehdot ja toteutettavuus

Kalastajantien länsipuolisen Tiistinniitty II – alueen ratkaisussa on huomioitu alueen tulvariski ja määritetty rakennusten ja pysäköintilaitoksen alin lattiakorko tasolle +2.8. Alueen perustamisolot ovat pääosin heikot, mikä edellyttää rakennusten lisäksi myös katujen, autopaikkojen, leikkipaikkojen perustamiselta suurempia investointeja. Rakennusten periaatemitoitus perustuu siihen, että kellareita ei olisi välttämätöntä rakentaa.

Suunnitteilla olevan Länsimetron jatkeen linja Matinkylästä Kivenlahteen kulkee kaava-alueen alla. Suunnitelmaratkaisussa linjavarauksen päälle sijoittuu pieneltä osin kahdeksan kerroksia asuintaloja, mikä ei ole ristiriidassa metrolinjan rakentamisen kanssa. Alueelle sijoittuu metron huoltokuilu, joka sijoittuu Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteykseen. Mikäli metrorakenteiden päälle sijoitetaan pysäköintiä useampaan tasoon tulee huomioida Länsimetron louhintarajojen asettamat mahdolliset rajoitukset laitosten korkoihin.

4.7 Mitoitus

Korttelien rakennusoikeus

- VE1: 36 600 k-m²
- VE2: 44 400 k-m²
- VE3: 63 500 k-m²

Asukkaita

Asukasmäärä (1 asukas/ 50 k-m²):

- VE1: 732 as
- VE2: 888 as
- VE3: 1270 as

Autopaikat

Asuinkorttelien pysäköinti

Asukaspysäköinti perustuu vaihtoehdosta riippumatta koko suunnittelualueella keskistettyyn pysäköintiin. Tiistinniitty I – alueella pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, korkeintaan yhteen tasoon.

Lähimpänä metrokeskusta sijaitsevassa korttelissa Tynnyripuiston laidalla pysäköinti perustuu robottiparkkiin. Tässä työssä ei ole tutkittu robottiparkin kustannusteknistä toteutuskelpoisuutta, vaan se tulee tutkia jatkossa. Vaihtoehtoisesti korttelin pysäköinti voidaan sijoittaa pihakannen alle, yhteys pysäköintiin toimisi tällöin Leilitien länsipuolen asuinkorttelin kautta, ajoyhteydellä Leilitien alitse. Tiistinniitty II – aluetta palvelee alueen keskelle sijoitettu keskitetty pysäköintilaitos.

Laskennallinen autopaikkatarve (kerrosalaan perustuva):

- VE1: 316 ap
- VE2: 387 ap
- VE3: 560 ap

Autopaikkojen mitoitusperiaatteet:

Tiistinniitty I (pysäköintivyöhyke 1, Rajakallionsillan itäpuoli): vähintään 1 ap / 130 k-m² ,kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto (pysäköintiin voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella, vuoroittaiskäyttöön ja nimeämättömyyteen perustuen, enintään 30 % lievennys. Autopaikkoja tulee kuitenkin olla vähintään 0,4 ap. / asunto).

Tiistinniitty I ja Tiistinniitty II (pysäköintivyöhyke 2, Rajakallionsillan länsipuoli):vähintään 1 ap / 110 k-m² ,kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto (pysäköintiin voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella, vuoroittaiskäyttöön ja nimeämättömyyteen perustuen, enintään 30 % lievennys. Autopaikkoja tulee kuitenkin olla vähintään 0,4 ap. / asunto).

Asuntojen vieraspaikat sisältyvät mitoitusperusteisiin. Yleisiä autopaikkoja, jotka palvelevat myös vieraita, tulisi Espoon pysäköinnin periaatteet – ohjeen mukaan järjestää 1 ap / 1000 k-m². Paikkojen sijoittamista tulee jatkosuunnittelussa tutkia joko Suomenlahdentielle tai Kalastajantielle.

Polkupyörät

AK –korttelialueilla: 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 / asunto katetussa lukitussa tilassa. Lisäksi mahdollistetaan pyöräpysäköintiä ulkona.

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
Vaihtoehtojen rakennusoikeudet 30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy



VE1: Liito-oravan ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet - säilyttäminen

VE1	Rakennus-oikeus (k-m2)	Autopaikat (1 ap / 130 k-m2)	Autopaikat (1 ap / 110 k-m2)
Kortteli 1	4 450	34	
Kortteli 2	7 600	58	
Kortteli 3	6 300		57
Kortteli 4	18 250		166
yht.	36 600		316



VE2: Liito-oravan ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet - heikentäminen

VE2	Rakennus-oikeus (k-m2)	Autopaikat (1 ap / 130 k-m2)	Autopaikat (1 ap / 110 k-m2)
Kortteli 1	4 450	34	
Kortteli 2	7 600	58	
Kortteli 3	14 100		128
Kortteli 4	18 250		166
yht.	44 400		387



VE3: Liito-oravan ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet - hävittäminen

VE3	Rakennus-oikeus (k-m2)	Autopaikat (1 ap / 130 k-m2)	Autopaikat (1 ap / 110 k-m2)
Kortteli 1	4 450	34	
Kortteli 2	7 600	58	
Kortteli 3	14 100		128
Kortteli 4	18 250		166
Kortteli 5	19 100		174
yht.	63 500		560

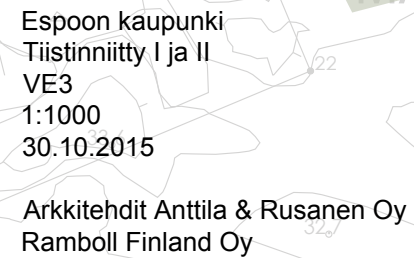




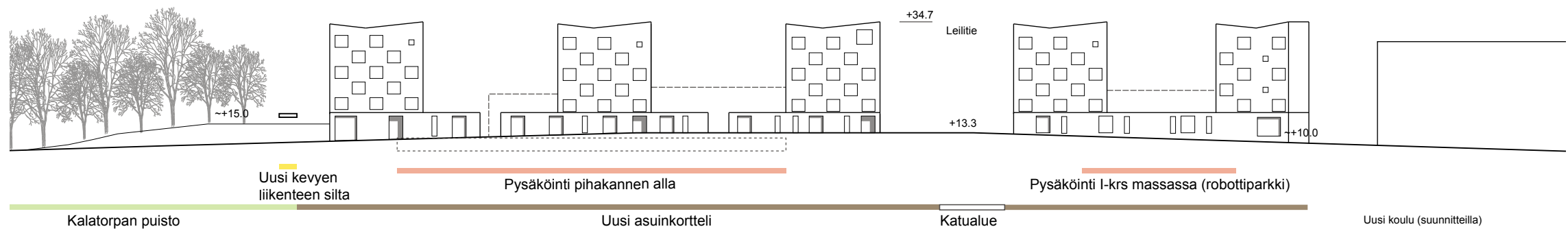


Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE3, 63 500 k-m2
1:2000
30.10.2015

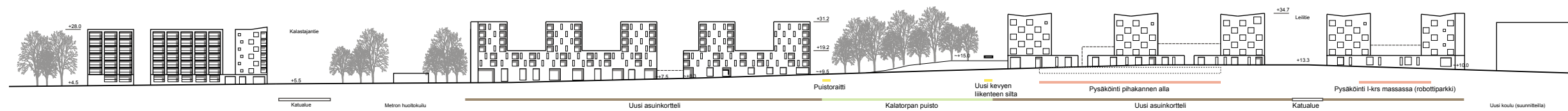
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy



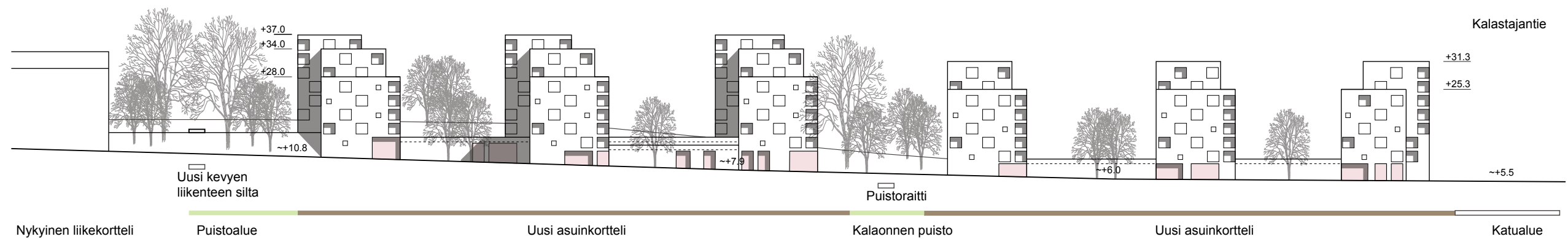




Suomenlahdentie pohjoispuoli, 1:1000



Suomenlahdentie pohjoispuoli, 1:2000



Nykyinen liikekortteli

Puistoalue

Uusi asuinkortteli

Kalaonnen puisto

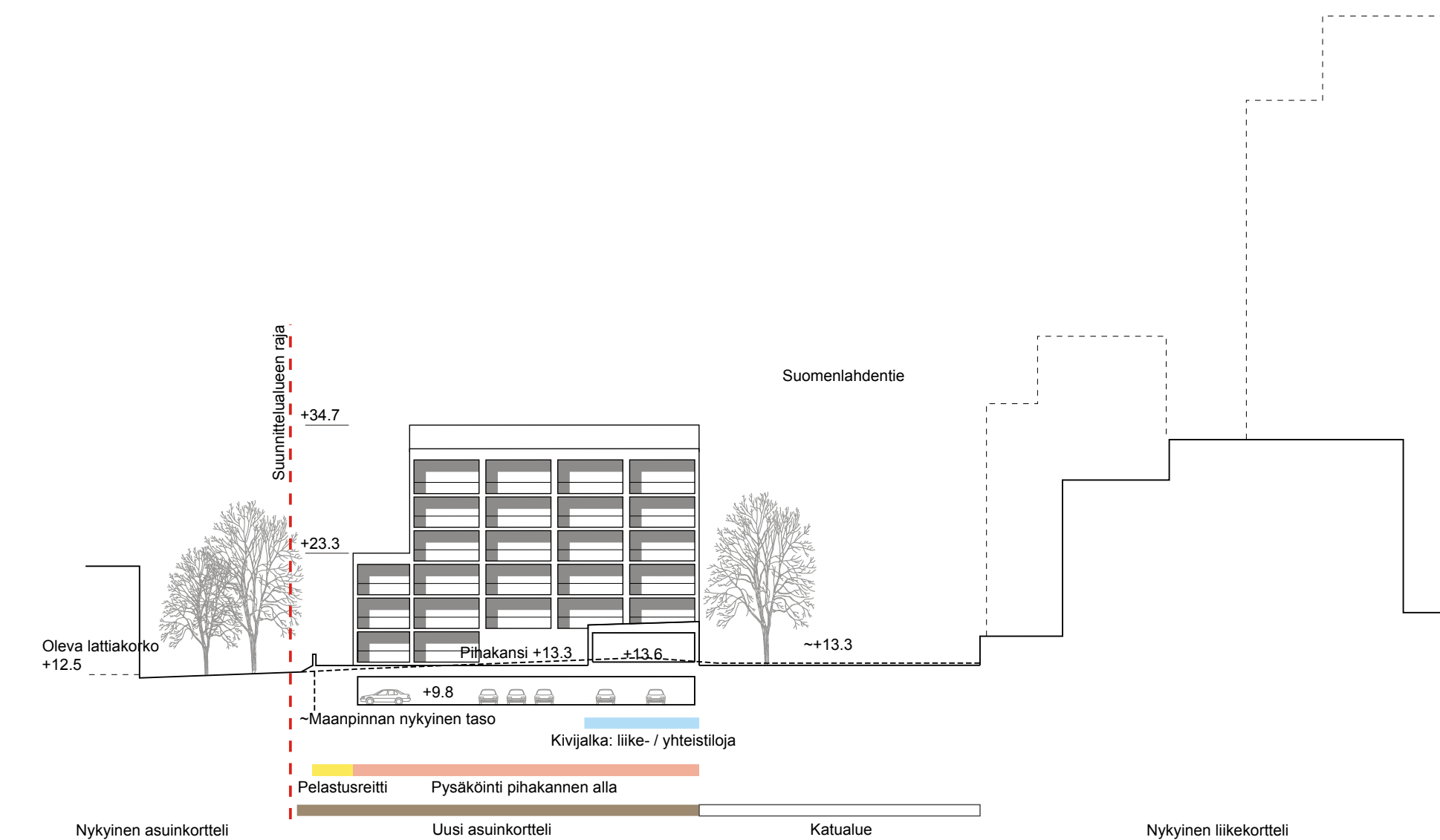
Uusi asuinkortteli

Katualue

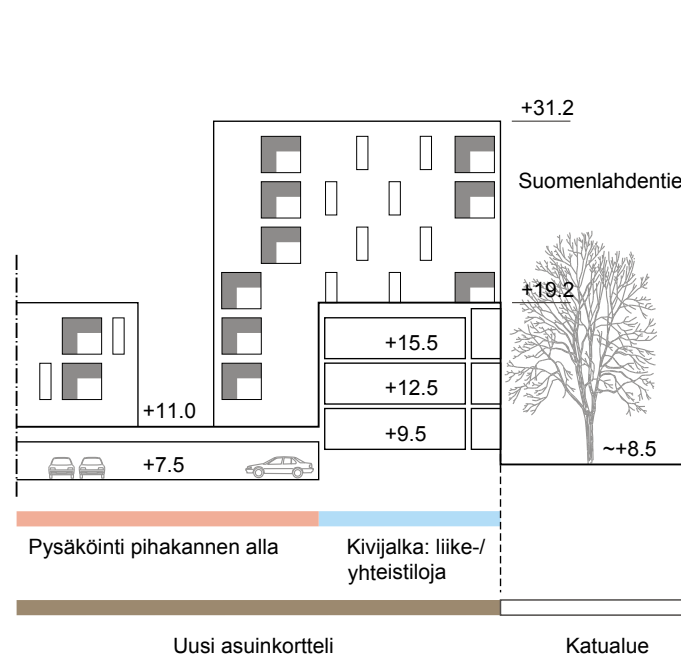
Suomenlahdentie eteläpuoli, 1:1000

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
Suomenlahdentien julkisivut 1:1000 / 1:2000
30.10.2015

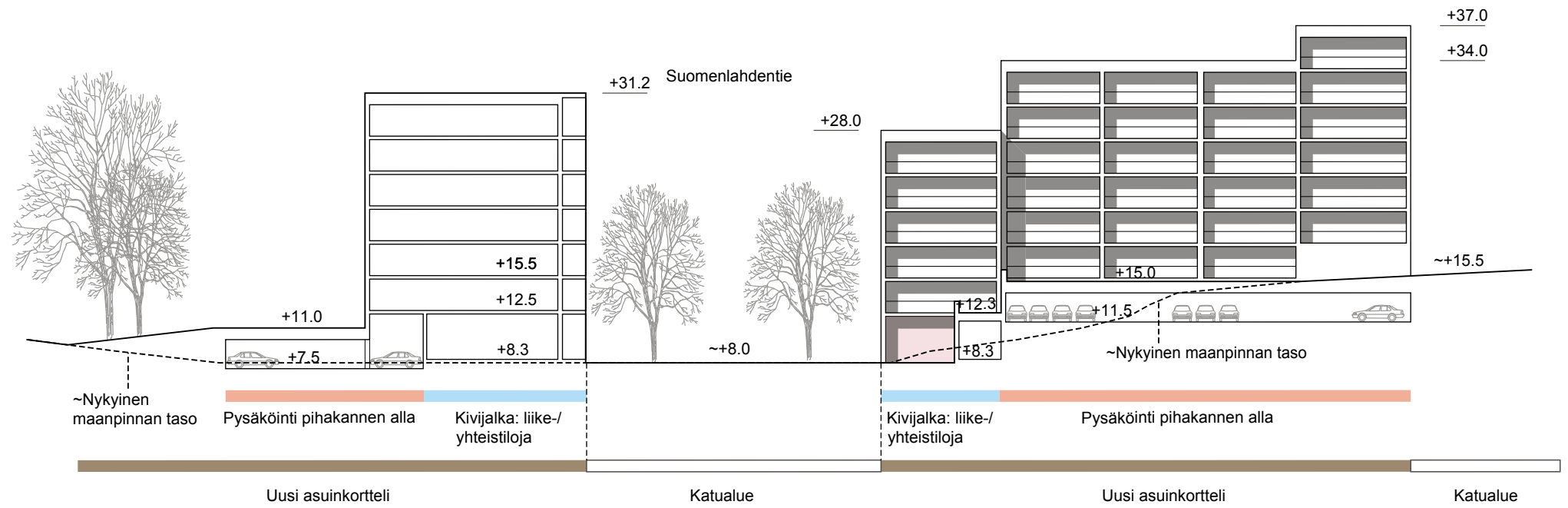
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

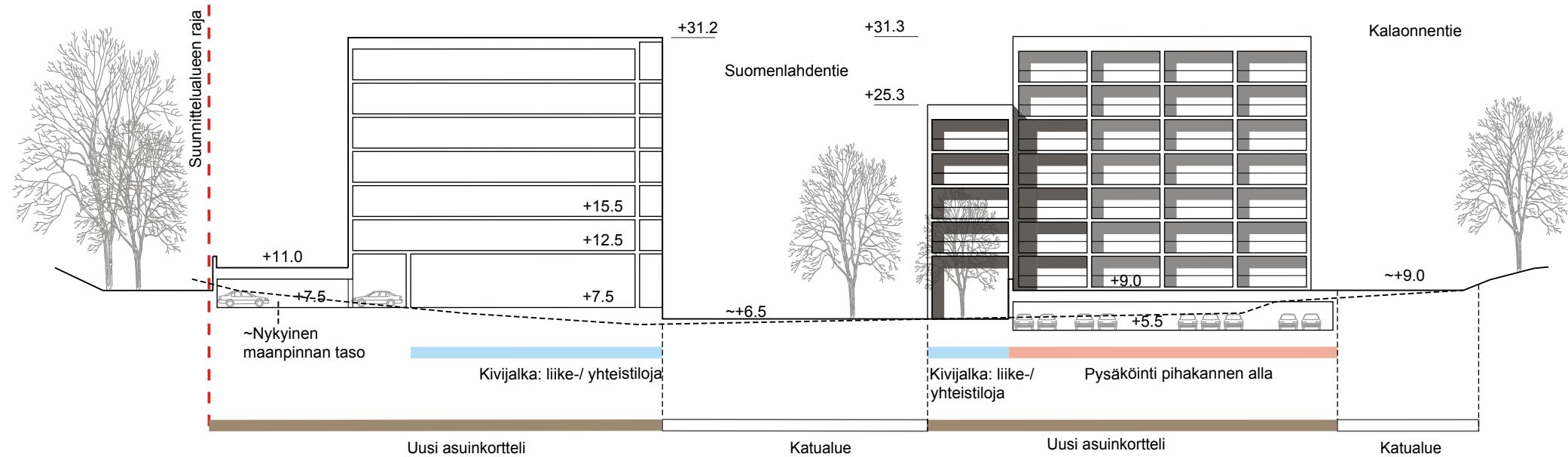


LEIKKAUS A-A

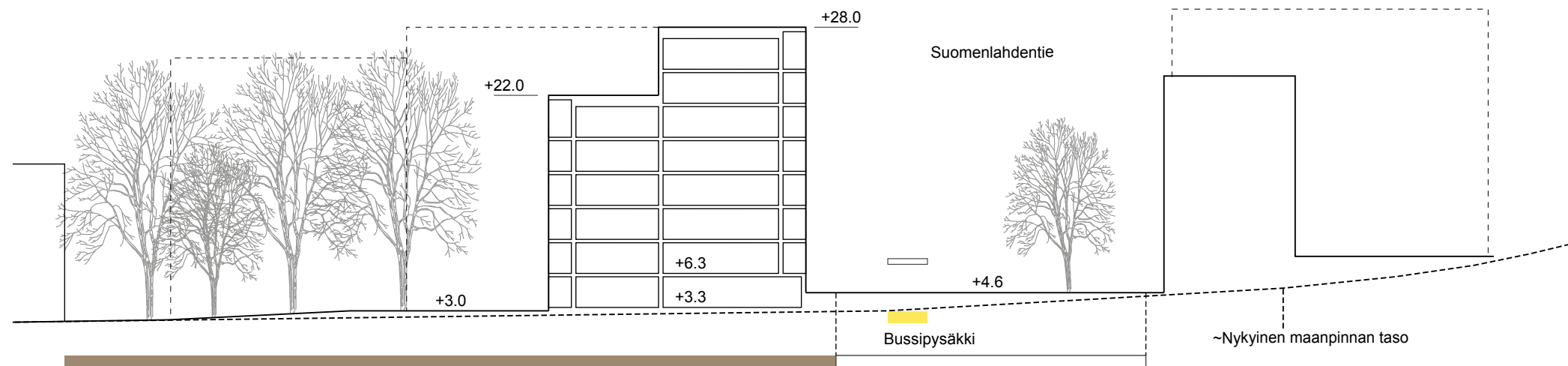


LEIKKAUS B-B

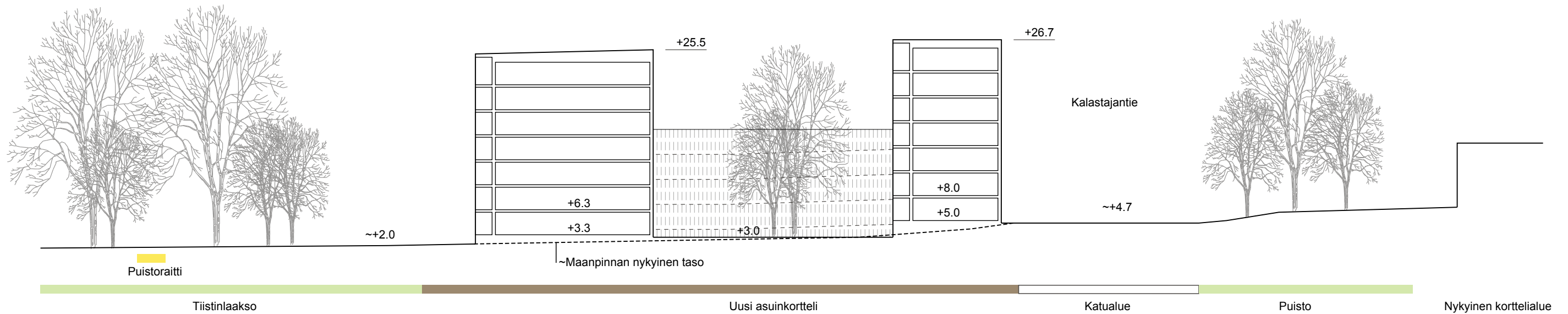




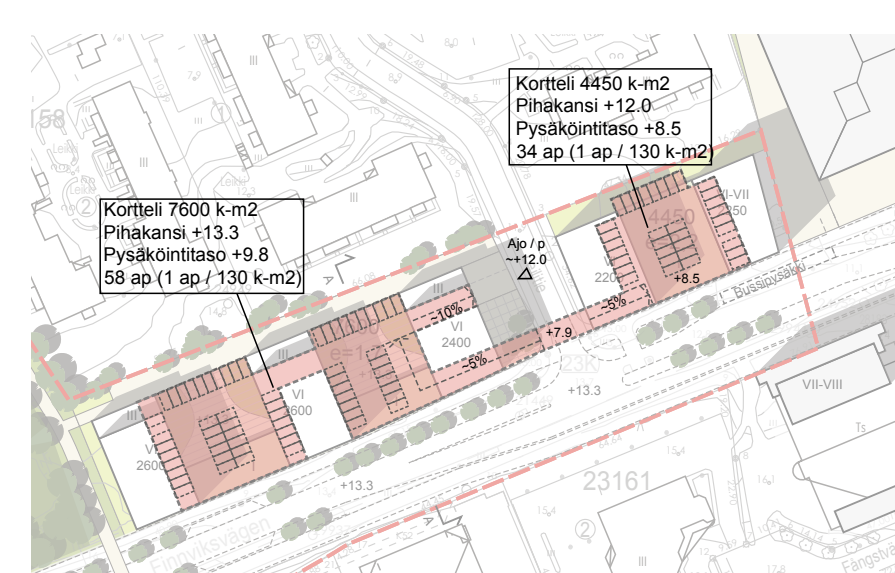
LEIKKAUS C-C



LEIKKAUS D-D



LEIKKAUS E-E

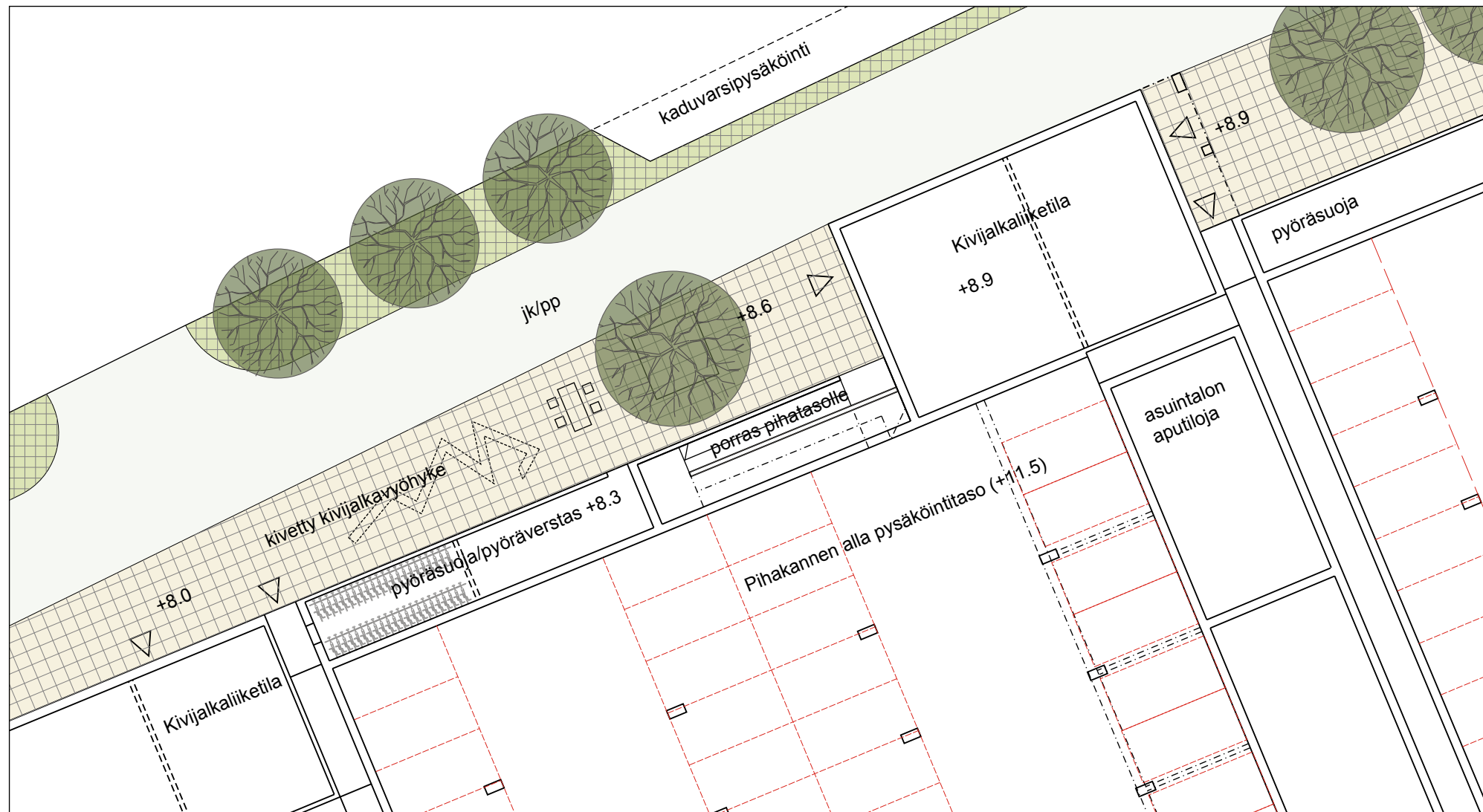


Leilitien vaihtoehtoinen pysäköintirakaisu, kaikki pysäköinti pihakannen alla.



Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
Pysäköinti 1:2000
30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy



Espoon kaupunki
 Tiistinniitty I ja II
 Tarkenne Suomenlahden
 eteläpuolen korttelista (VE3)
 1:250
 30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
 Ramboll Finland Oy



Suomenlahden eteläpuoli (VE3)



Kalastajantien kortteli (VE1-VE3)

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
Julkisivuotteet
1:250
30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy



ESPOON KAUPUNKI - TIISTINNIITTY I & II
Näkymä kohti metrokeskusta 30.10.2015



VE 1 Liito-oravan ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet

Finnovikenin yhteys

Tulevaisuudessa mahdollinen yhteys, riippuen istutuksista ja puuston kasvusta

Alueilta on havaittu papanapuita, mutta toimenpideohjelman selvityksissä alueelta ei ole tehty ydinaluerajauksia

Ydinalueet

Ydinalueiden väliset toimivat yhteydet, jotka säilyvät

Finnovikenin yhteys

Elinympäristö suunnittelualueen ulkopuolella

Elinympäristö suunnittelualueen sisäpuolella

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE1, 36 600 k-m2
1:2000
8.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

VE 1 säilyttäminen

Hankkeen toteuttaminen ei edellytä poikkeuslupamenettelyä.

Tunnetut liito-oravien ydinalueet ja yhteydet säilyvät.

Ydinalueista ja elinympäristöistä jää liito-oraville yli 5 ha elinympäristörajaus.

Ydinalueista on vähintään kaksi yhteyttä toisille ydinalueille. Yksin ydinalueiden yhteys katkeaa.

Uusia yhteyksiä voi muodostua tuleville viheralueille puuston kasvaessa riippuen viheralueiden suunnittelun ja istutusten toteutuksesta.

Soveltuvien elinympäristöjen pinta-ala vähenee hieman (Suomenlahdentien pohjoispuoli), mutta haitallinen vaikutus on lievä, kun huomioidaan säilyvän elinympäristön määrä ja laatu.

Rakentaminen sijoitetaan niin, että liito-oravien elinolosuhteet säilyvät ennallaan → Leilitien liittyvissä kortteleissa sekä Kalastajantien länsipuolella Suomenlahdentien risteyskän läheisyydessä kaikissa vaihtoehtoissa joudutaan kaatamaan papanapuita, jotka ovat hajahavaintoja ja jäävät tehtyjen luontoselvitysten (Environ, Yrjölä) liito-oravien ydinaluerajausten ulkopuolelle → saatava neuvottelemalla ELY:n hyväksyntä

Finnovikenin kosteikon reunalla korttelit ja kevyen liikenteen reitit rakennetaan niin, että kosteikkoa kiertävä kriittinen liito-oravien yhteys säilyy 20-70m leveänä ja hoito- ja käyttösuunnitelman mukaiset marskiviholaisten sekä linnustollisesti arvokkaat alueet säästävät

VE 2 Liito-oravan ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet

Finnovikenin yhteys

Alueilta on havaittu papanapuita, mutta toimenpideohjelman selvityksissä alueelta ei ole tehty ydinaluerajauksia

Ydinalueiden väliset toimivat yhteydet, jotka säilyvät

Ydinalueet

Tulevaisuudessa mahdollinen yhteys, riippuen istutuksista ja puuston kasvusta

Finnovikenin yhteys

Elinympäristö suunnittelualan ulkopuolella

Elinympäristö suunnittelualan sisäpuolella

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE2, 44 400 k-m2
1:2000
30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

VE 2 heikentäminen

Hankkeen toteuttaminen voitaisiin saada hyväksytettyä ELY:n kanssa neuvottelemalla tai ELY:ltä haetaan poikkeuslupaa liito-oravan suojelun heikentämiseen.

Heikentämistä on liito-oravan ydinalueen osan rakentaminen Suomenlahdentien pohjoispuolella → pesä- ja papanapuita joudutaan kaatamaan ja yksi yhteys katoaa.

Ydinalueista ja elinympäristöistä jää liito-oraville 5 ha elinympäristörajaus.

Pienellä ydinalueella vain yksi yhteys muille ydinalueille → heikennys

Uusi yhteys Kalastajantien yli voi muodostua puuston kasvaessa ja täydennysistutuksilla.

Elinympäristöiksi soveltuvien alueiden pinta-ala vähenee, mutta haitallinen vaikutus on kohtalainen kun huomioidaan säilyvän elinympäristön määrä ja laatu.

Leilitiehen liittyvissä kortteleissa sekä Kalastajantien länsipuolella Suomenlahdentien risteysalueen läheisyydessä kaikissa vaihtoehdoissa joudutaan kaatamaan papanapuita, jotka ovat hajahavaintoja ja jäävät tehtyjen luontoselvitysten (Environ, Yrjölä) liito-oravien ydinaluerajausten ulkopuolelle → saatava neuvottelemalla ELY:n hyväksyntä

Finnovikenin kosteikon reunalla korttelit ja kevyen liikenteen reitit rakennetaan niin, että kosteikkoa kiertävä kriittinen liito-oravien yhteys säilyy 20-70m leveänä ja hoito- ja käyttösuunnitelman mukaiset marskiviholaisten sekä linnustollisesti arvokkaat alueet säästävät

VE 3 Liito-oravan ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet

Finnovikenin yhteys

Alueilta on havaittu papanapuita, mutta toimenpideohjelman selvityksissä alueelta ei ole tehty ydinaluerajauksia

Finnovikenin yhteys

Yhteysverkostoa tukeva toissijainen yhteys, jonka säilyminen ja toimivuus riippuu suunnitelmien toteuttamistavasta.

Elinympäristö suunnittelualueen ulkopuolella

Elinympäristö suunnittelualueen sisäpuolella

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE3, 63 500 k-m2
1:2000
30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

VE 3 hävittäminen

Hanke toteutetaan huomioimatta liito-oravan suojelua.

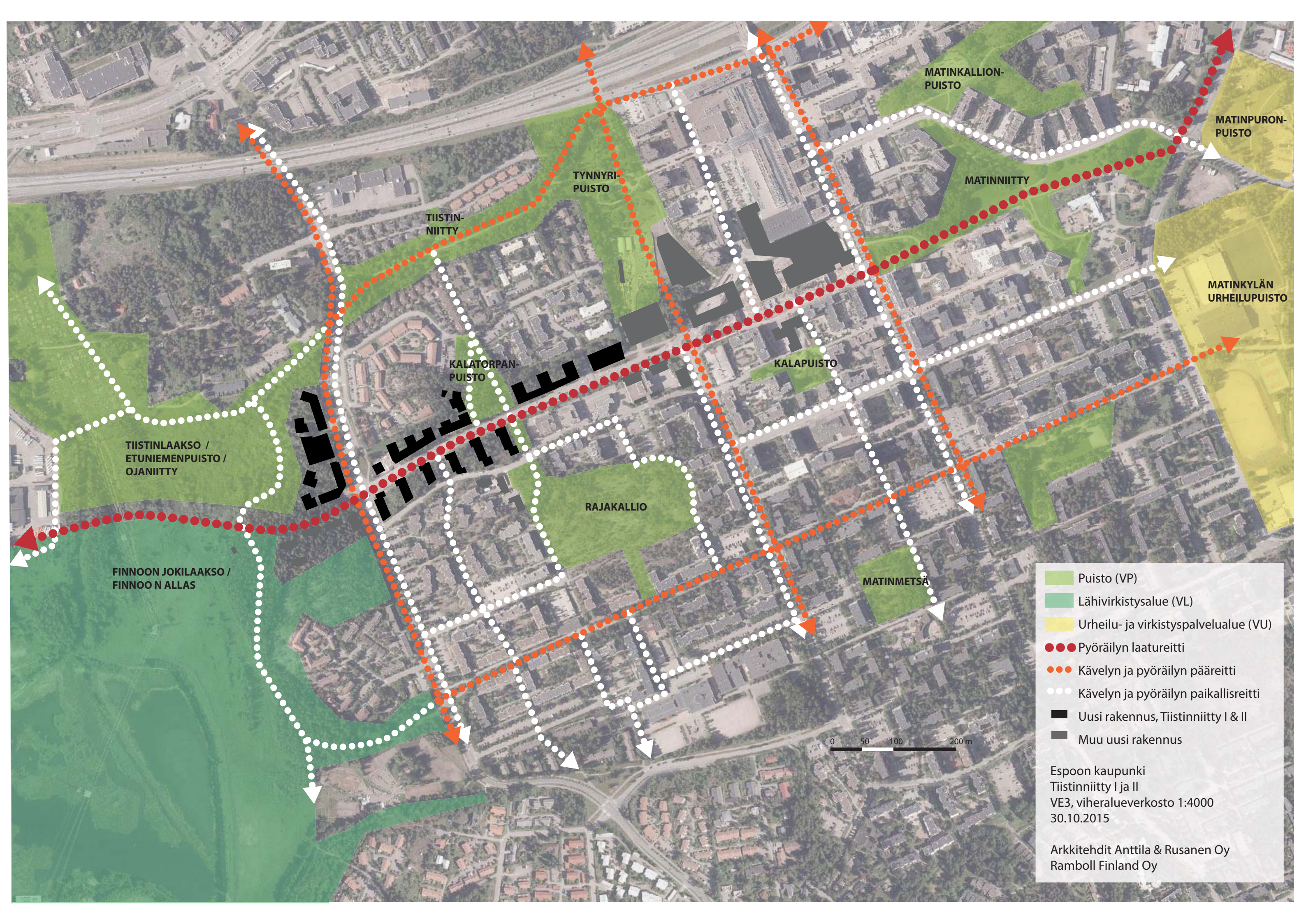
Hankkeen toteuttaminen edellyttää ELY:ltä haettavaa poikkeuslupaa liito-oravan suojelun heikentämiseen.

Heikentämistä on liito-oravan ydinalueen kokonaan rakentaminen sekä soveltuvan elinympäristön lähes kokonaan rakentaminen → useita pesä- ja papanapuita joudutaan kaatamaan ja yhteyksiä katoaa.

Tiistinkallion ja Rajakallion välinen yhteys suositellaan säilytettäväksi ja vahvistettavaksi yhteysverkostoa tukevana toissijaisena yhteytenä. Yhteyden säilyminen vaatii huomiointia maankäyttösuunnitelmien toteutuksessa.

Leilitiehen liittyvissä kortteleissa sekä Kalastajantien länsipuolella Suomenlahdentien risteysalueen läheisyydessä kaikissa vaihtoehdoissa joudutaan kaatamaan papanapuita, jotka ovat haja-havaintoja ja jäävät tehtyjen luontoselvitysten (Environ, Yrjölä) liito-oravien ydinaluerajausten ulkopuolelle → saatava neuvottelemalla ELY:n hyväksyntä

Finnovikenin kosteikon reunalla korttelit ja kevyen liikenteen reitit rakennetaan niin, että kosteikkoa kiertävä kriittinen liito-oravien yhteys säilyy 20-70m leveänä ja hoito- ja käyttösuunnitelman mukaiset marskiviholaisten sekä linnustollisesti arvokkaat alueet säästävät



 Puisto (VP)

 Lähivirkistysalue (VL)

 Urheil- ja virkistyspalvelualue (VU)

 Pyöräilyn laatureitti

 Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti

 Kävelyn ja pyöräilyn paikallisreitti

 Uusi rakennus, Tiistinniitty I & II

 Muu uusi rakennus

Espeen kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE3, viheralueverkosto 1:4000
30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy



0 50 100 200 300 m

- Uusi rakennus, Tiistinniitty I & II
- Muu suunniteltu uusi rakennus
- Oleva rakennus
- Vesi- / kosteikkoalue

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE1, kaupunkirakenne
1:5000
30.10.2015

Arkkitiedit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy



0 50 100 200 300 m

- Uusi rakennus, Tiistinniitty I & II
- Muu suunniteltu uusi rakennus
- Oleva rakennus
- Vesi- / kosteikkoalue

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE2, kaupunkirakenne
1:5000
30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

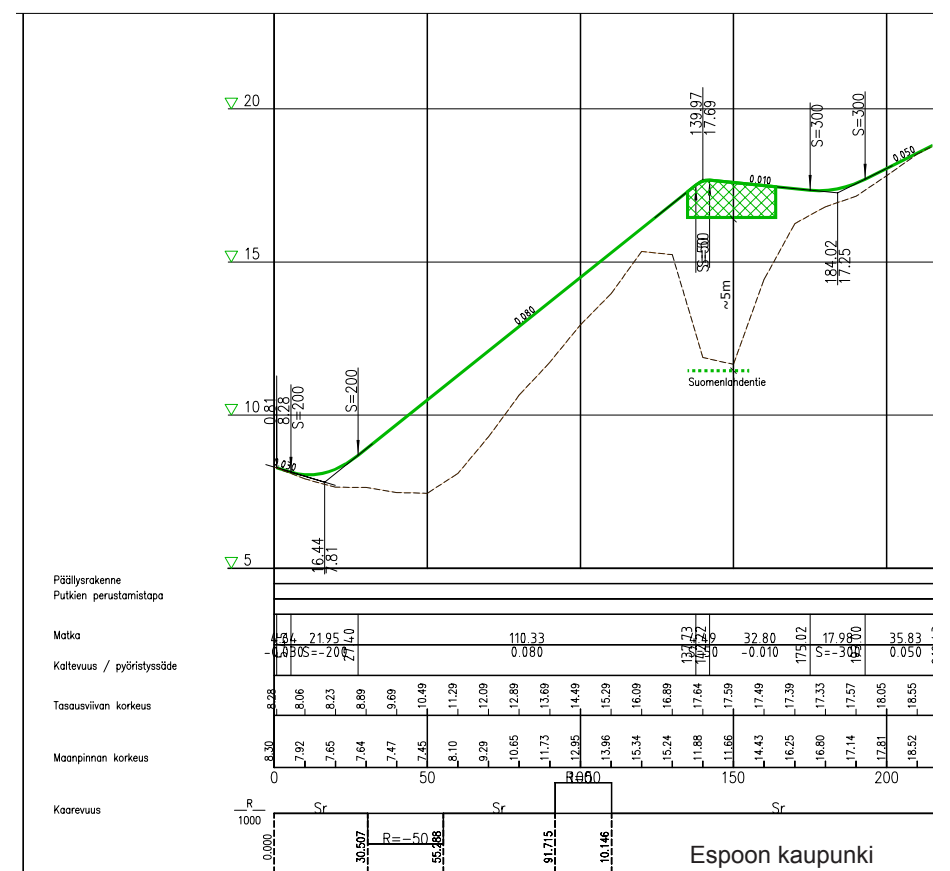
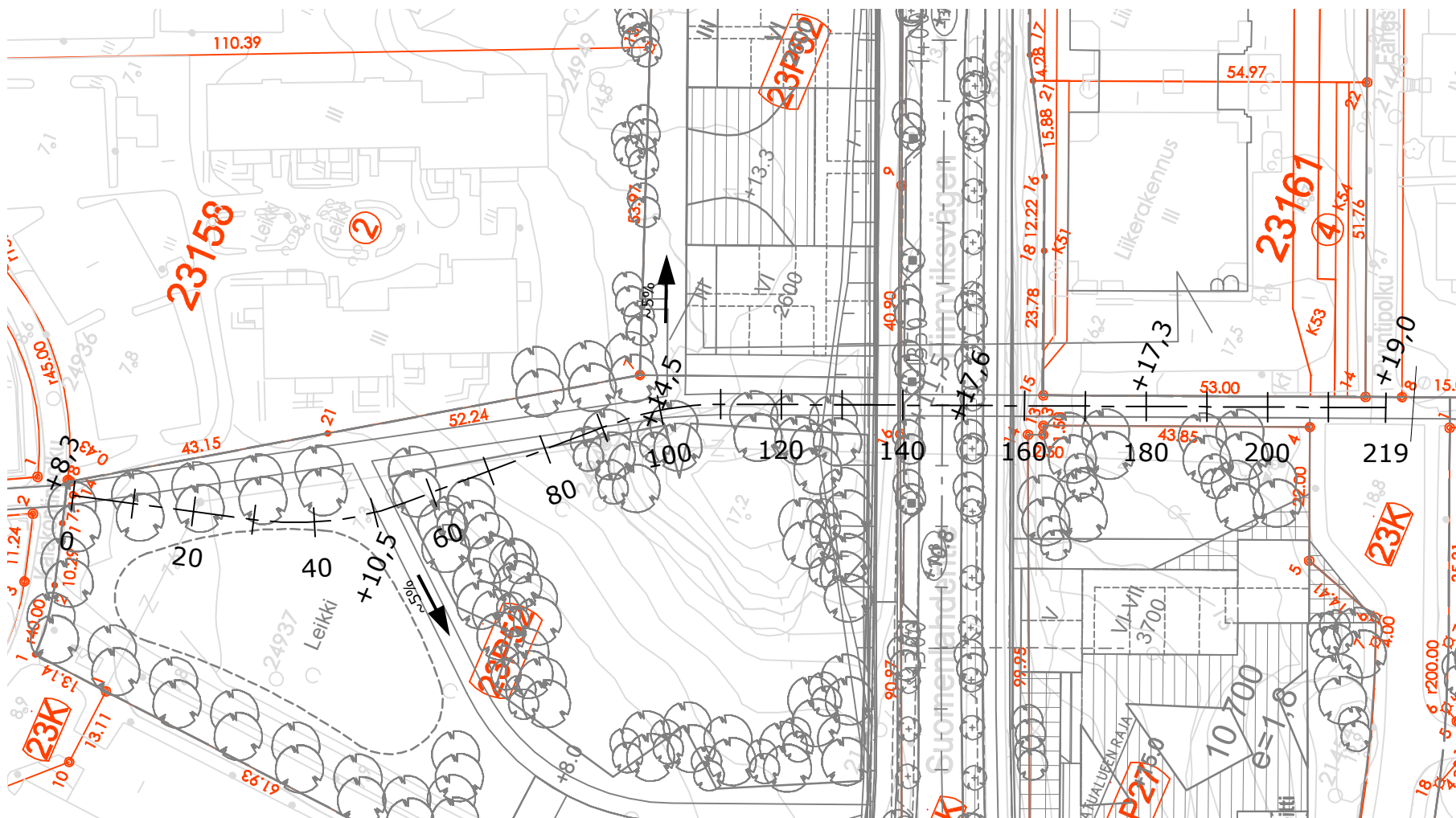
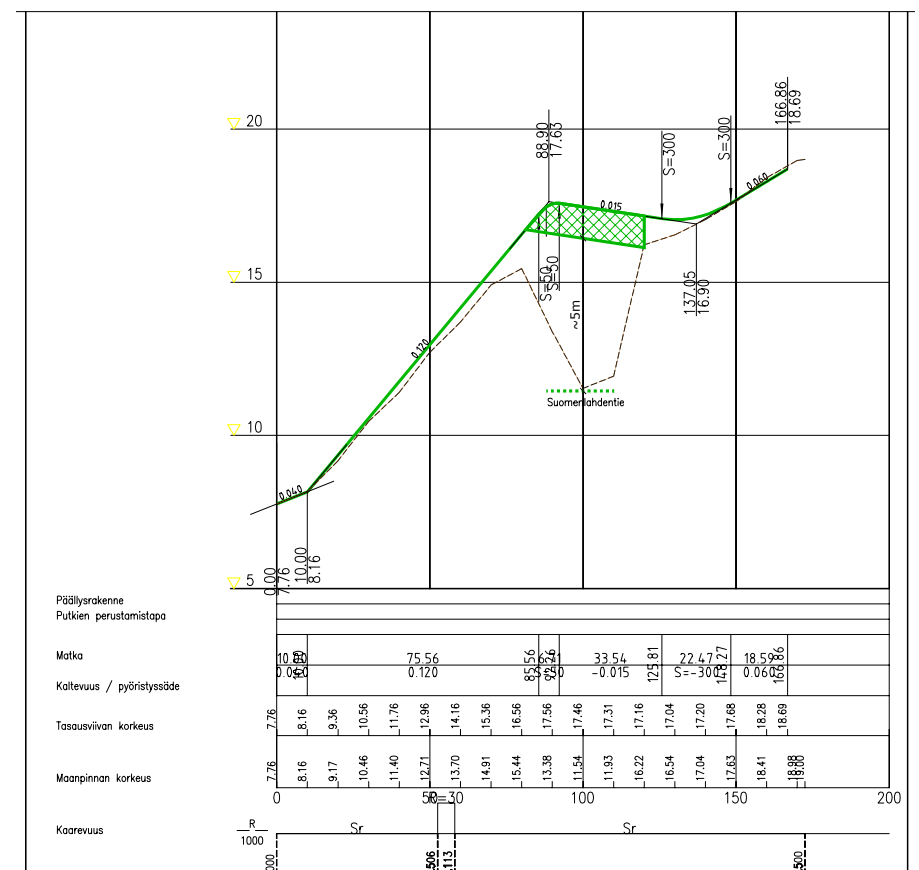
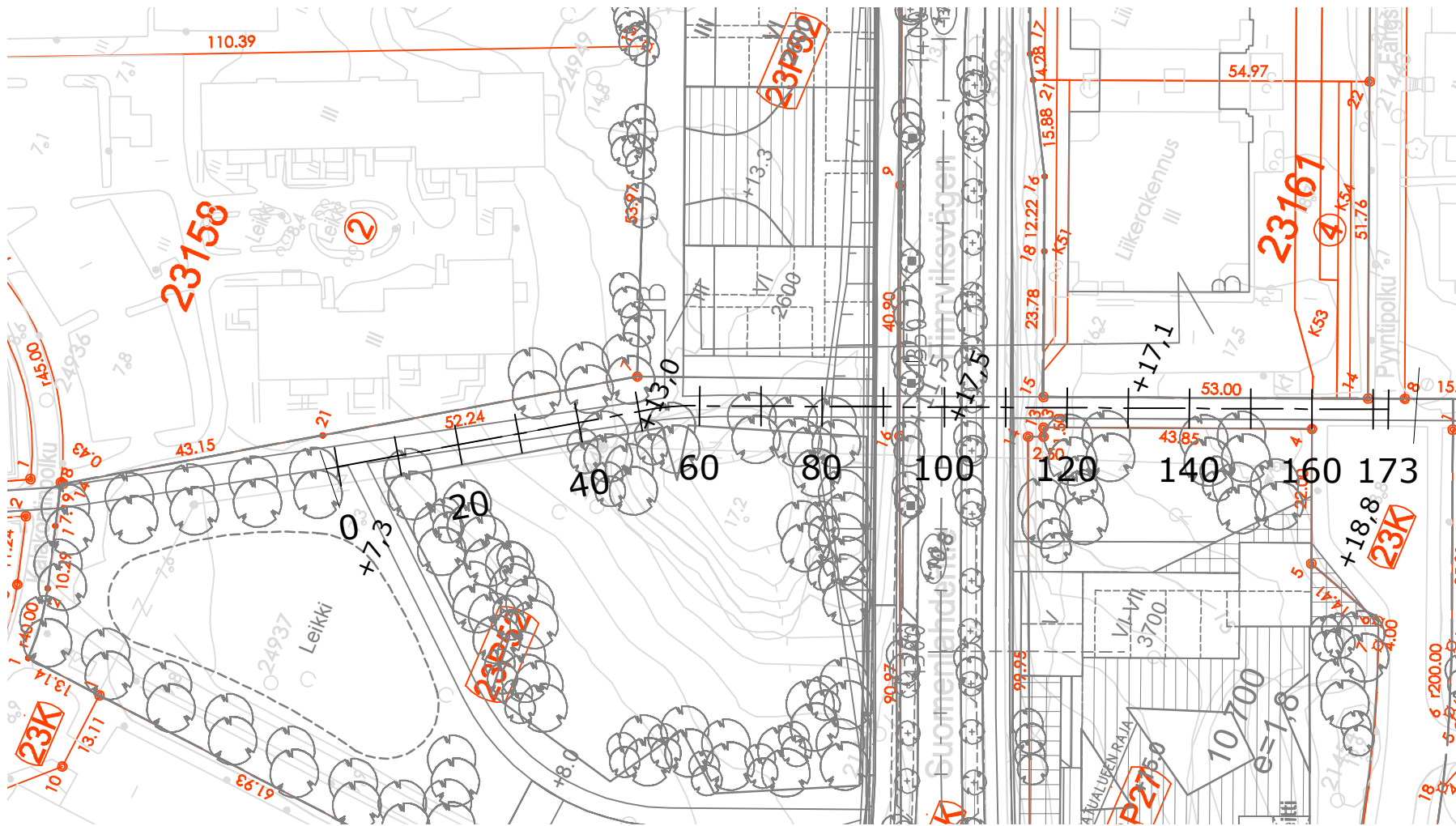


0 50 100 200 300 m

- Uusi rakennus, Tiistinniitty I & II
- Muu suunniteltu uusi rakennus
- Oleva rakennus
- Vesi- / kosteikkoalue

Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
VE3, kaupunkirakenne
1:5000
30.10.2015

Arkkitiedit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy



Espoon kaupunki
Tiistinniitty I ja II
Suomenlahdentien jalankulkusilta
Vaihtoehtoluonnokset
30.10.2015

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

