

Alue 311802

Tiistinlaakso

Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asianumero 1934/10.02.03/2015

Yhdistettävän asian asianumero

2328/10.02.03/2017

18.9.2017

Matinkylän ja Finnoon välille rakennetun Finnevikin sillan koillispuolella olevaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, puisto- ja katu- aluetta sekä tästä itään olevaa huoltoasemarakennusten korttelialuetta, puisto- ja katu- aluetta tutkitaan asumiseen.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.

Aluerajaus tarkentuu suunnittelun kuluessa.

© Espoon kaupunki



Kuva 2: Alustava suunnittelualueen rajaus ortoilmakuvapohjalla.

Aluerajaus tarkentuu suunnittelun kuluessa.

© Espoon kaupunki

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Nyt käsittelyssä oleva kaavamuutosalue, nimeltään Tiistinlaakso (alue 311802) on yhdistelmä kahdesta aiemmasta kaavamuutosalueesta: Tiistinlaakso (alue 311802) ja Kalatorpanpuisto (alue 311501). Lopullista kaavamuutosalueen rajausta ei vielä ole määritelty, vaan dokumenteissa esiintyvä rajausta on suuntaa-antava. Aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylässä Suomenlahdentien molemmiin puoliin, alkaen lännessä Finnovikien sillan koillispuolelta ja ulottuen idässä Leilitien yli. Alue sisältää opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja sitä ympäröiviä puisto- ja katualueita Kalastajantien länsipuolella ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta, puistoa ja katualuetta Kalastajantien itäpuolisella alueella.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on nykyisin pääosin luonnontilainen rakennettua kunnallistekniikkaa lukuun ottamatta. Tiistilän metrokuilu sijaitsee suunnittelualueella.

Alue rajautuu osittain rakennettuihin ja osittain suunniteltuihin kortteleihin tai alueisiin, tekeillä oleviin tai tuoreisiin kaavamuutosalueisiin sekä länsireunaltaan luonnontilaiseen alueeseen. Metrotunneli kulkee alueen kautta ja saattaa rajoittaa maanalaista rakentamista. Matinkylän metroasema sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

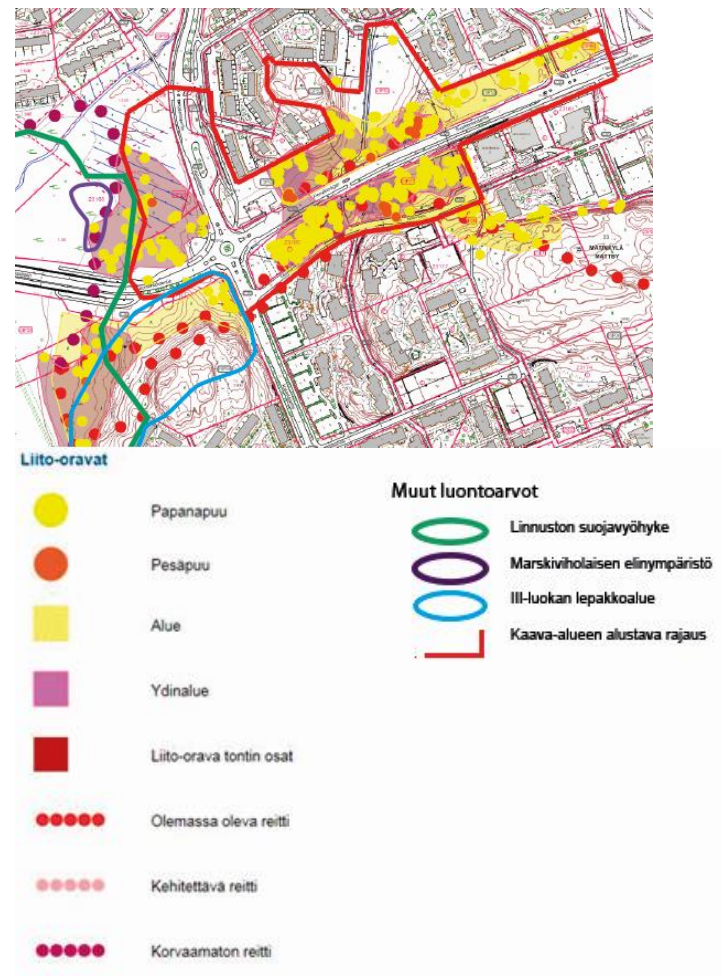
Suunnittelualue rajautuu länsireunastaan Finnobäckenin purolaaksoon, joka on Espoon tärkeimpiä viheryhteyksiä merelle. Suunnittelualue sijaitsee Suomenojan linnustollisesti arvokkaan alueen itäpuolella. Finnoon linnustollisten arvojen ja liito-oravan ekologisen yhteyden turvaamiseksi alueen länsipuolelle on rajattu Finnoon kaavoituksen yhteydessä laaja suojavyöhyke. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee myös marskiviholaisen, silmälläpidettävän muurahaislajin, elinympäristö. Suojavyöhykkeellä sallitaan myös virkistyskäyttöä.

Kalastajantien länsipuolisella alueella on osin pensoitunutta kosteikkoa ja osin kosteikon reunametsää. Pohjaveden pinta on ylimmillään 0,2 m etäisyydellä maanpinnasta ja suurin osa suunnittelualueesta on meritulvarajan alapuolella. Alue lukeutuu metsäalueeseen, jolla linnusto on tavanomaista. Alueella on tunnistettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteysalueen kaakkoispuolelle sijoittuvalla alueen osalla maasto on

osin tasaista ja osin jyrkästi etelään nousevaa puustoista rinnettä, jossa on avokallioalueita. Suomenlahdentien pohjoispuolen länsiosassa on pohjoiseen nouseva rinne sekä laaksomainen alueenosa, jonka keskellä on kalliainen kukkula. Alueella on tunnistettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Kaava-alueella on seurattu liito-oravatilannetta useana perättäisenä vuotena.

Suomenlahdentien jatkeen ympäristön metsäalueella on havaittu lepakoita ennen kadunrakentamista tehdyssä luontoselvityksessä. Kyseinen metsäalue on määritelty luokkaan III kuuluvaksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi. Luokkaan III kuuluvilla lepakoille tärkeillä alueilla on maankäytössä huomiotava alueen arvo lepakoille mahdollisuuksien mukaan.



Kuva 3: Kaavamuutosalueen alustava aluerajaus luontoarvokartalla. © Espoon kaupunki

Maanomistus

Alue on pääosin Espoon kaupungin omistuksessa.

Kalastajantien länsipuoli: Kortteli 23160 ja sitä ympäröivät virkistysalueet ovat osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa. Katualueet omistaa Espoon kaupunki.

Kalastajantien itäpuoli: Huoltoasemarakennusten korttelialue 23180 on yksityisomistuksessa, virkistys- ja katualueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa

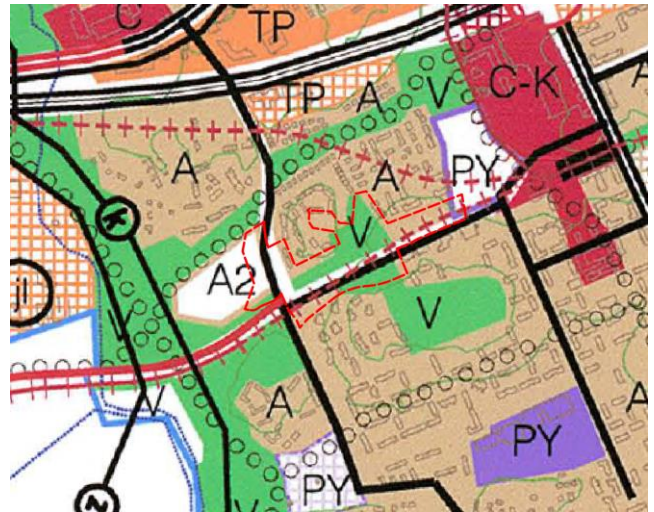
sekä Uudenmaan 2. vaihemaankuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen länsipuolelle on osoitettu virkistysalue. Suunnittelualueen läpi kulkee seutuliikenteen rata. Uudenmaan 1. ja 3. vaihemaankuntakaava eivät koske suunnittelualueetta. 4. vaihemaankuntakaava on vireillä.



Kuva 4: Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Kuvassa on esitetty asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus. (lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 10/2015 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06)

Espoon eteläosien yleiskaavassa

alue on varattu asuntoalueeksi, osin tiivis ja matala -asuntoalueeksi (A2) ja virkistysalueeksi. Alueen länsipuolelle on osoitettu laajempi pohjois-eteläsuuntainen virkistysalue sekä virkistysyhteys. Suomenlahdentie on merkitty yksiajorataiseksi pääkaduksi. Metroraitteen sijainti on esitetty ohjeellisena.



Kuva 5: Ote voimassa olevasta Espoon eteläosien yleiskaavasta. Kuvassa on esitetty Tiistinkaakon asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus. © Espoon kaupunki

Finnon osayleiskaava

Kalastajantien länsipuoliselle alueelle on tekeillä Finnnon osayleiskaava. Se on hyväksytty valtuustossa 17.10.2016. Osayleiskaavasta on valitettu.

Osayleiskaavassa Kalastajantien länsipuolen alueelle on osoitettu asuntoalue. Suomenlahdentie on kokoojakatu, jolla kulkee pyöräilyn laatureitti ja sen tuntumassa metrolinja. Länsipuolella on lähivirkistysalue, jolla huomioidaan alueen erityisten luontoarvojen säilyminen ja ekologisen yhteyden toimivuus. Alueelle rakennetaan pääulkolureitti. Lähivirkistysalueen länsipuolella on linnuston suojelualue.



Kuva 6: Ote Finnnon osayleiskaavasta. Kuvassa on esitetty Tiistinkaakon asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus. © Espoon kaupunki

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

Kalastajantien länsipuolen alueella, ja osin Kalastajantien katualueella:

Tiistinniitty II, alue 311800, **asemakaavassa** (vahvistettu YM vuonna 1989) suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja Tiistinlaakson puistoalueeksi (VP) sekä Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen luoteiskulmassa sijaitsevaaksi nimettömäksi puistoalueeksi. Kalastajantien katualue kuuluu Tiistinniitty I **asemakaavanmuutokseen**, alue 311500 (vahvistettu YM vuonna 1985). Finnoonkartanonkaarre, **asemakaava ja asemakaavan muutos**, alue 441900, sisältää Suomenlahdentien katualuevarausta (hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2012). **Maanalainen asemakaava**, alue 940100, on nimeltään Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli. (hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2013).

Kalastajantien länsipuolella olevalla alueella on puistoaluetta, katualuetta ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka vuonna 1989 vahvistetussa asemakaavassa varattiin koulun korttelia varten. Sivistystoimella ei ole enää koulutarpeita tälle alueelle.

Kalastajantien itäpuolen alueella, ja osin Kalastajantien katualueella:
Tiistinniitty II, **asemakaavassa**, alue 311800 (vahvistettu YM vuonna 1989) ja Tiistinniitty I **asemakaavanmuutoksessa**, alue 311500 (vahvistettu YM vuonna 1985) on Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen katualuetta ja osin Suomenlahdentien pohjoispuolen puistoa. Jousenpuiston- Matinkylän metrotunneli, alue 920300 **maanalainen asemakaava** (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2009) ja Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, **maanalainen asemakaava**, alue 940100 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2013) sisältävät kaava- alueen maanalaisia metron toimintoja. Matinkylän keskus II-Matinkallio, alue 312000 (310460) (Vahvistettu YM 1998) **asemakaava** on voimassa Suomenlahdentien pohjoispuolen puistoalueella, jonne on kaavoitettu joukkoliikennevaraus mahdollisesti maan pinnalla kulkevaa metroa varten. Tynnyripuisto, alue 312005, **asemakaavan muutos** (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2016) on Suomenlahdentien katualuetta. Tiistilä II, **asemakaava ja asemakaavan muutos**, alue 310600 (vahvistettu YM vuonna 1988) Suomenlahdentien eteläpuolella on puistoaluetta ja huoltoasemalle varattua korttelialuetta, jonka kerrosluku on I 1/3 ja tehokkuus on e= 0.5. Tiistilä, alue 310400 (hy-

väksytty kaupunginvaltuustossa 1974 ja 1977) **asemakaava** koskee Rajakallionsyrjän kevyenliikenteen-väylää, joka on varattu yleiselle jalankululle. Kadun ylittävä jalankulkukatu on merkitty Kalaonnentien kääntöpaikan jatkeeksi.

Suunnittelualueen keskellä kulkee kaksi katua, nimeltään Suomenlahdentie ja Kalastajantie.

Suunnittelualueen ulkopuolella, sen läntisimmän osan pohjois- ja länsipuolella on Tiistinlaakso-niminen puisto ja puiston pohjoispuolella on rakennettuja asuinkortteleita ja yleisten rakennusten korttelialue. Kalastajantien itäpuolella suunnittelualue rajautuu pohjoisessa pääosin rakennettuihin pientalo- ja kerrostalokortteleihin. Suomenlahdentien eteläpuolella kaavamutosalue rajautuu puistoalueisiin ja asuinkerrostalojen- sekä toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueisiin.



Kuva 7: Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvassa on esitetty Tiistinlaakson asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus.
© Espoon kaupunki.

Aloite ja perittävät maksut

Kalastajantien länsipuolen asemakaavan muutosta asumiseen on hakenut 28.9.2006 Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskus myös yksityisten maanomistajien puolesta. Kalastajantien itäpuolen asemakaavan muutosta on hakenut tonttiyksikkö 9.5.2017. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) laatimista. Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Ison Omenan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Suomenlahdentien ympäristön liittäminen tiiviimmäksi osaksi Matinkylän keskustaa.

Suunnittelualueen sijaitessa noin 0,5 km - 1 km säteellä Matinkylän ja Espoonlahden metroasemista, ja kauppakeskus Ison Omenan ja metrokeskuksen sekä

tulevaisuudessa myös Finnoon metroaseman yhteydessä olevien palvelukeskittymien välittömässä läheisyydessä, on kaupungin tavoitteiden mukaista kehittää alueen maankäyttöä ja tiivistää metroradan varrta. Suomenlahdentien varsi tarjoaa merkittävimmän uuden kehittämispotentiaalin Matinkylän kaupunkikeskuksen laajentumiselle metron vaikutusalueella.

Alueella on tunnistettu liito-oravan lisääntymis- ja levähtämispaikkoja. Espoon kaupunki aikoo hakea luonnonsuojelulain (1096/1996) 49 §3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 §1 momentissa tarkoitettusta liito-oravan suojelusta Matinkylässä, Suomenlahdentien varrella Tiistinlaakson asemakaavan mahdollistamiseksi.

Espoossa on laadittu arvio Etelä-Espoon liito-oravien suotuisasta suojelutasosta. Arvion perusteella Etelä-Espoon liito-oravakannalle kokonaisuutena on kriittisintä, säilyykö itä-länsi-suuntainen kulkuyhteys Matinkylän ja Kaitaan välillä. Tämä yhteys on mahdollista säilyttää, vaikka Suomenlahdentien liito-orava-alueelle rakennettaisiin.

Suunnittelussa pyritään löytämään tasapaino voimakkaasti kehittyvien hyvien liikenneyhteyksien varteen sijoittuvien kortteleiden tehokkaan rakentamisen ja lähialueen luontoarvojen ja maisemallisten reunaehto- jen välillä.

Kaavanmuutoksella lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta, päätös 24.5.2017, asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet: (Kalastajantien länsipuolesta käytetään tässä nimitystä Tiistinlaakso ja itäpuolesta nimitystä Kalatorpanpuisto.)

Toiminnalliset tavoitteet

Suomenlahdentien varsi tarjoaa merkittävimmän uuden kehittämispotentiaalin Matinkylän kaupunkikeskuksen laajentumiselle metron vaikutusalueella. Alueen tehokas kaavoitus toteuttaa Espoole asetettuja maankäytön, asumisen ja liikenteen- tavoitteita.

Suomenlahdentietä kehitetään bulevardimaisena kokoojakatuna, joka yhdistää Matinkylän ja Finnoon keskustaa. Alueen asuntorakentamispotentiaali hyödynnetään jo rakennetun kunnallistekniikan alueella. Monipuolista toimintaa mahdollistetaan edistämällä paikkojen verkoston syntyä.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevien luontoarvojen säilymisen edellytykset turvataan.

Suunnittelussa huomioidaan metrotunnelin ja metrokuilun sijainti sekä merivesitulvan ja pohjaveden pinnan tason vaikutukset rakentamiseen.

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Suunnittelussa huomioidaan kahden metroaseman läheisyys ja alueen kaupunkirakenteen mittakaava. Kaupunkirakennetta pyritään eheyttämään ja selkeyttämään.

Rakentaminen muodostaa urbaania kaupunkitilaa, joka liittyy luontevasti Matinkylän keskukseen, Finnoon alueen itäreunaan ja suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella oleviin ja suunniteltuihin asuinalueisiin. Kalatorpanpuiston alue on tiivistä ja tehokasta aluetta, jossa on toiminnallisuutta ja kaupunkikuvallista vaihtelua. Tiistinlaakso muodostaa vaihtumisyöhykettä tehokkaan rakentamisen ja rakentamattoman luonnontilaisuuden välille.

Jatkosuunnittelussa otetaan edelleen huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.3.2016 koskien Tiistilä II-asemakaavaa, jossa lautakunta korostaa riittävän laajan alueen asemakaavoituksen viemisestä eteenpäin sekä esittää huolen Tiistinlaakson kadunvarren rakennusten massoitellun ja korkeuksien osalta. Nyt esitellyistä kaupunkirakenteen alustavista viitesuunnitelmista vaihtoehto B on toista paremmin lautakunnan näiden ja aikaisempien linjausten mukainen.

Kalastajantien länsipuolinen rakentaminen sijoitetaan kadun varteen niin, että Suomenojan lintukosteikon suuntaan jää riittävä suojavyöhyke, jolle ei osoiteta muuta käyttöä ja että suunnitellun korttelin poikki kulkeva ekologinen yhteys voidaan varmasti turvata. Korttelin mahdollisen rakentamisen vaikutukset lintukosteikkoon tutkitaan huolellisesti.

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Alue muodostaa osaltaan Matinkylän reunaa Finnoon lintukosteikon suuntaan ja eheyttää Kalastajantien ja Suomenlahdentien risteysalueen kaupunkikuvaa. Tiistinlaakson alueella tutkitaan mahdollisuutta kaupunkimaiseen puurakentamiseen.

Kalatorpanpuiston alueelle tavoitellaan urbaania keskustamaista tehokkuutta ja rakentamisen laatua. Alueen rakentaminen kertoo lähestyvistä keskustasta, se luo uutta Matinkylän identiteettiä ja imagoa kaupunkitaiteen keinoin.

Maisemalliset tavoitteet

Alueen suunnittelussa huomioidaan suunnittelualueen reunasta toiseen tapahtuva vaihtuminen luonnontilaisesta viheralueesta aluekeskukseksi.

Piha- ja viheralueet suunnitellaan mahdollisimman laajoiksi, yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi, jotta saavutetaan vehreää ja viihtyisää, urbaania ympäristöä. Korttelit liitetään luontevasti ympäristön korkoihin, ympäröiviin kortteleihin ja viheralueisiin sekä kosteikkoalueeseen noudattaen Finnoon alueen

suunnittelussa laadittuja periaatteita. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä. Suunnittelussa huomioidaan tulvariskialue.

Liikenteelliset tavoitteet

Osoitetaan sujuvat yhteydet metrokeskukseen ja suunnitellaan Suomenlahdentien varteen pyöräilylaatureitti.

Edistetään laadukkaiden käveltävien ja pyöräiltävien kaupunkitilojen syntymä.

Yleiskaavan mukaisuus

Suunnittelualue sijoittuu kahden metroaseman väliin Matinkylän keskustaan.

Espoon eteläosien yleiskaavan virkistysaluetta otetaan kaavamuutoksella asumiseen Suomenlahdentien varrelta. Virkistysalue ei ole merkittävä virkistysalueverkoston kannalta. Se on meluolosuhteiden, ilmanlaadun ja maastonmuotojen kannalta osin vaikeasti virkistykseen käytettävää aluetta. Aiemmissa asemakaavoissa näitä kadunvarren alueita oli varattu metron pintarakenteille, mutta nämä varaukset jäävät tarpeettomiksi, koska metro toteutetaan tunnelissa.

Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavan kokonaistavoitteiden mukainen.

Aiemmat kaavaan liittyvät päätökset

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

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

Ksl päätös 2.3.2016/ Tiistilä II- asemakaavan käsittely: Linjattiin tarve riittävän laajan alueen asemakaavoituksen viemisestä eteenpäin ennen jatkokäsittelyä sekä esitettiin huoli Tiistinlaakson kadunvarren rakennusten massoittelemasta ja korkeuksien osalta.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

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

Kalastajantien länsipuoliselle alueelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) ja se on ollut nähtävillä 21.12.2015- 25.1.2016. Tuolloin alue on ollut nimeltään Tiistinlaakson asemakaava-alue. Nähtävilläolokautena on saatu mielipiteitä vajaat 20 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pidetty 7.6.2016 keskustelutilaisuus. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on todennut oasin riittävyyden.

Kalastajantien länsipuolen yksityisten maanomistajien kanssa on pidetty yhteiskokouksia kaavamuutoksesta keväällä 2016 ja 2017.

Suunnittelualueen länsirajaan rajautuva Finnin keskuksen asemakaavaehdotus hyväksyttiin lisäyksiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa nähtävillä 28.3.2017. Se oli nähtävillä 2.5.–1.6.2017. Tavoitteena on viedä ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn seuraavan kerran keväällä 2018.

Tiistinlaakson kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevalle viheralueelle rakennetaan uusi kevyen liikenteen reitti, joka toteutetaan siten, että Finnin kivenin kosteikko kiertävä liito-oravien yhteys säilyy 20 – 70 m leveänä ja alueella sijaitsevat marskiviholaisen elinympäristö sekä linnustolliset arvot säilyvät.



Kuva 8: Ote Finnin keskuksen nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta. Kuvassa on esitetty Tiistinlaakson asemakaavamuutoksen alustava aluerajaus.

© Espoon kaupunki.

Kalastajantien itäpuolen alue: Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavotuskatsauksessa vuonna 2013. Kaavamuutos on ollut nimeltään Tiistinniitty I, alue 311501.

Kalastajantien itäpuolen yksityisen maanomistajan kanssa on keskusteltu kaavamuutoksesta kokouksissa lokakuun 2016 ja toukokuun 2017 välillä.

Huoltoasemarakennusten korttelialueella 23180 on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten 10.12.2018 asti. Rakennuskielto on tullut voimaan 10.12.2014 ja sitä on jatkettu kerran.

Matinkylästä Kivenlahteen ulottuvan Länsimetron jatkeen rakennussuunnittelu on käynnissä. Asemien

välisillä tunneliosuuksilla on 600 - 700 metrin välein pystykuilut, joissa on paineentasaus- ja savunpoistokuilu ja/ tai poistumistieporrasyhteys maanpintaan.

Asemakaavan muutosalueen läheisyyteen, Suomenlahdentien eteläpuolelle on suunniteltu Suomenlahdentien pystykuilu. Kuilurakennus sijoittuu metsän ja avoimen alueen rajan tuntumaan.

Kuilurakennuksen ympärillä on tasattu alue huoltoajoa ja pelastusyhteyttä varten. Huoltoyhteys kuilurakennukselle järjestetään Suomenlahdentieltä.

Asemakaavan muutosalueella, Kalastajantien ja Suomenlahdentien risteyskruunon koillispuolella sijaitsee Tiistilän pystykuilu, joka on metron poistumis-, savunpoisto- ja paineentasauskuilu. Savunpoistolaitteiden päiväkainen koekäyttö ja tunneleiden yöaikaisen huollon tuuletus aiheuttavat melua ympäristöön. Tehdyissä meluselvityksissä todetaan, että asia on ratkaistavissa tarkoituksenmukaisin toimenpitein.

Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteysalueen lounaispuolelle suunnitellaan asuinkerrostalokorttelia kaavanimellä Tiistilä II, alue 310602. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.12.2014–27.1.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt kaavaehdotusta 3.2.2016, 17.2.2016 ja 2.3.2016, jolloin se palautettiin valmisteluun.

Suunnitteilla on Etelä-Espoon läpi kulkeva pyöräilylaatureitti, Länsibaana, joka muodostaa yhtenäisen pyöräilyreitit Helsingistä Kivenlahteen. Suunnittelualueella Länsibaana kulkee Suomenlahdentien varrella, jossa nykyisen pyörätien laatusa on parannetaan.

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmat

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

Suunnittelualueelle on tehty kaksi erilaista viitesuunnitelmaa, vaihtoehdot A ja B, joiden sisältö eroaa toisistaan. Molemmissa vaihtoehdoissa on haettu Suomenlahdentielle ”pääkatumaista” ilmettä.

Rakentamiseen käytettävät alueet ovat verrattain kaupunkeja, siitä huolimatta on tavoiteltu rakentamisen tehokkuutta. Alueen pääkäyttötarkoituksena on asuminen. Lähimpänä Matinkylän keskusta sijaitseviin kortteleihin voidaan sijoittaa erityisasumista.

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

Kalastajantien länsipuolisen alueen perustamisolot ovat heikot ja alimman rakentamisen ja pelastusreitien tason määrittää meritulvakorko. Heikot perustamisolot edellyttävät rakennusten lisäksi myös kulkuyhteyksien, autopaikkojen ja leikkipaikkojen

perustamiselta suurempia investointeja. Alueella tutkitaan mahdollisuutta puurakentamiseen. Rakentamisen volyymi keskittyy Suomenlahdentien ja Kalastajantien varteen rajaten selkeästi katutilaa ja avautuen Finnin jokilaakson suuntaan. Korttelin korkeimmat rakennukset sijaitsevat Suomenlahdentien varrella ja Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteysalueen tuntumassa.

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

Korttelit liitetään luontevasti ympäristön korkomaailmaan. Hulevesiä tarkastellaan tarkemmassa suunnittelussa. Meritulvakorko huomioidaan. Suomenlahdentien varrella on urbaani puistoalue, joka rajautuu pohjoisessa leikkipuistoon. Kaupunkitaiteen hyödyntäminen suunnittelussa tulee jatkossa tarkemmin tutkittavaksi.

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

Kalastajantien itäpuolelle on esitetty pihakannan alaisia pysäköintiratkaisuja vaihtoehdossa A ja keskitettyä pysäköintitaloratkaisua vaihtoehdossa B: Ratkaisu mahdollistaa maanvaraiset korttelipihat ja piha-alueiden saumattoman liittymisen luonnonalueisiin. Yleistä pysäköintiä on sijoitettu katualueille. Ajoyhteydet pysäköintitiloihin on osoitettu nykyisten tonttikatujen kautta tai kokoojakaduilla keskitetyistä tonttiliittymistä.

Suunnittelualueen länsipuolella purolaaksossa sijaitsevaa Finnovikenin kosteikkoa kiertävät liito-oravien kulkuyhteydet on turvattu sijoittamalla suunnittelualueen rakentaminen riittävän etäälle kriittisestä yhteyspuustosta. Myös marskiviholaisen suojelualue jää suunnittelualueen länsipuolelle.

Korttelien suunnittelussa on huomioitu liikenteen aiheuttamien päästöjen ja melun vaikutusta alueella. Haitoilta suojaudutaan sijoittamalla oleskelupihat rakennusmassojen muodostamiin melukatveisiin ja asuintilat riittävän etäälle kaduista. Suojarakenteet tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Suunnitteilla olevan Länsimetron jatkeen linja Matinkylästä Kivenlahteen kulkee osin asemakaavan muutosalueen alla. Metron huoltokuilu sijaitsee suunnittelualueella. Mikäli metrorakenteiden päälle sijoitetaan pysäköintiä useampaan tasoon, tulee huomioida Länsimetron louhintarajojen asettamat mahdolliset rajotukset laitosten korkoihin.

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

Kuvamateriaalia tehdyistä viitesuunnitelmista on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavan muutoksesta on tässä vaiheessa laadittu kaksi viitesuunnitelmaa, vaihtoehdot A ja B. Kaa-vaehdotusvaiheessa suunnittelu tarkentuu. Asema-kaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen edetessä arvioidaan viitesuunnitelman pohjalta asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon ja maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Vaikutukset esitetään asemakaavan muutoksen kaavaselvityksessä. Vaikutusalueena on suunnitteluala sekä sen lähiympäristö. Vaikutusarviointissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tehdään tarvittaessa lisäselvityksiä.

Tehtyjä selvityksiä ovat mm.

Vaihtoehdoisia suunnitelmia tässä dokumentissa esitellylle kaavamuutosalueelle on tuotettu suunnittelun eri vaiheissa ja eri nimisinä.

Viitesuunnitelmissa on esitetty kaksi eri tyyppistä ratkaisuvaihtoehtoa alueelle, joista vaihtoehto A on nimeltään:

-Tiistinniitty I ja II, asemakaavamuutosalueiden viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Finland Oy, 30.10.2015

ja vaihtoehto B on nimeltään:

-Kalatorpanpuiston ja Tiistinlaakson viitesuunnitelmat, A- konsultit, 1.9.2017

Lisäksi on tehty muita selvityksiä:

-Tiistinniitty I ja II, osallistumis- ja arviointisuunnitelman meluselvitys, Sito, 30.10.2015

-Tiistilän kuilun P1.4 ympäristömeluselvitys, Akukon Oy, 17.2.2017

-Meluselvitys, Länsimetron pystykuilujen aiheuttamat melutasot, WSP Finland Oy, 22.11.2011

- Matinkylä - Olari - välialueen kehittäminen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll, 2.11.2012

- Suomenlahdentien tilavaraussuunnitelma välillä Finnoo – Matinkylä, WSP Finland Oy, 14.12.2012

- Matinkylä - Olari välialueen kehittäminen, Liikenne-ennusteet ja toimivuustarkastelut, Ramboll Oy 2012

- Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2017, Ympäristösuunnittelu Enviro, 1.6.2017.

- Kalastajantien liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 14.11.2016.

-Etelä- Espoon liito- oravapopulaation suotuisan suojelutason arviointi, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 3.3.2016

-Suomenlahdentien ympäristön liito- oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 25.8.2015

- Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen toteuttamisperiaatteet, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 24.4.2015

- Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovituksesta Espoonlahden ja Matinkylän alueilla, Kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 5/2014, 30.5.2014

- Finnoon keskeisten viheralueiden periaatteellinen yleissuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 9.11.2012

- Marskiviholaisen populaatiokartoitus Espoon Suomenojalla 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy

-Matinkylä-Olari luontoselvitykset 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

- Suomenojan lintualue - Säilytettävän alueen rajaaminen linnuston perustella, Uusimman uhanalaisarvion mukainen päivitys 10.6.2011, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy

- Suomenojan tulvakartoitus ja tulvareittien selvitys, FCG Planeko Oy, 2.3.2009

- Kalastajantien länsipuolen luontoselvitykset 2008, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 16.10.2017–14.11.2017. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 14.11.2017 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi ja aluenumero (Tiistinlaakso asemakaavan muutos, alue 311802) on mainittava.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestetään Ison Omenan palvelutorilla, 3. krs (Suomenlahdentie 1), kokoustila Stage keskiviikkona 1.11.2017 klo 17.00 - 18.30.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2018. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen

nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.** Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukas-yhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolopaikana.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu

(käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Matinkylän yhteispalvelupisteessä (osoite Suomenlahdentie 1, Kauppakeskus Iso Omena, Palvelutori) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaa-voitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Outi Ruski, p. 043 825 3629
(Jaana Hietanen - Köninki, p. 043 825 5215)

Katariina Peltola (maisemasuunnittelu),
p.043 825 5200

Salla Karvinen (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3001

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

YM = ympäristöministeriö

oas = osallistumis- ja arviointisuunnitelma

ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 18.9.2017

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

ALUSTAVIA SUUNNITELMAVAIHTOEHTOJA:



Kuvat 9a ja 9b: SUUNNITELMAVAIHTOEHTO A, Havainnekuva ja aluenäkymä
lounaasta, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 30.10.2015



Kuvat 10a ja 10b: SUUNNITELMAVAIHTOEHTO B, Alueen havainnekuva ja aluenäkymä lounaasta, Arkkitehtitoimisto A- konsultit Oy, 1.9.2017

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvia suunnitelmia liitteinä:

Liite 1

SUUNNITELMAVAIHTOEHTO A

-Tiistinnitty I ja II, asemakaavamuuotosalueiden viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Ramboll Finland Oy, 30.10.2015

Liite 2

SUUNNITELMAVAIHTOEHTO B

-Kalatorpanpuiston ja Tiistinlaakson viitesuunnitelmat, A- konsultit, 1.9.2017

Kaupungin verkkosivuille: www.espoo.fi/kaavoitus laitetaan lisäksi seuraavat materiaalit:

Liite 3

-Tiistinniitty I ja II, OAS meluselvitys, Sito, 30.10.2015

Liite 4

-Tiistilän savunpoistokuilun ympäristömeluselvitys, Akukon Oy, 17.2.2017

Liite 5

- Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2017, Ympäristösuunnittelu Enviro, 1.6.2017

Liite 6a ja 6b

- Kalastajantien länsipuolen luontoselvitykset 2008, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy

- Matinkylä-Olari luontoselvitykset 2012, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy