



Asianumero 7758/10.02.03/2021  
3808/2020

Aluenumero 113001

## **113001 Metsälinnunreitti kaavaselostus**

### **Asemakaavan muutos**

50. kaupunginosa, Lintuvaara

Kortteli 50130, osa korttelia 50106, erityis-, katu- ja virkistysalueet

Poistuu kortteli 50129

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 113000

Aluenro 113300

### **Asemakaavan muutoksen selostus**

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7434.

## Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa Lintuvaaran alueella. Siihen kuuluu opiskeli-asuntoja sisältävä asuintontti ja sen viereinen päiväkotitontti, yksi pientalotontti, puistoalueita länsi- ja eteläpuolilta, erityisaluetta sekä katualuetta. Itäreunasta alue rajautuu Lintulaaksontiehen. Pohjoisreunaa rajaa Metsälinnunreitti-niminen katu. Alueen pohjoispuolella on Lintumetsän koulu. Länsi- ja eteläpuolella on pientaloaluetta.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut korttelin 50130 maanomistaja HOAS 9.9.2020 kirjautulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.9.2021.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Kati Kivelä, puh. 040 636 8433

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

Ida Lehmus, liikennesuunnittelu, puh. 040 634 3586

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

|        |                                                                     |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Tiivistelmä .....                                                   | 7  |
| 1.1    | Alueen nykytila .....                                               | 7  |
| 1.2    | Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....                               | 7  |
| 1.3    | Suunnittelun vaiheet .....                                          | 8  |
| 2      | Lähtökohdat .....                                                   | 9  |
| 2.1    | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....                    | 9  |
| 2.1.0  | Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....                   | 9  |
| 2.1.1  | Tehokas liikennejärjestelmä .....                                   | 9  |
| 2.1.2  | Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....                     | 9  |
| 2.1.3  | Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ..... | 9  |
| 2.2    | Maakuntakaava .....                                                 | 9  |
| 2.3    | Yleiskaava .....                                                    | 10 |
| 2.4    | Asemakaava .....                                                    | 11 |
| 2.5    | Rakennusjärjestys .....                                             | 13 |
| 2.6    | Tonttijako .....                                                    | 13 |
| 2.7    | Rakennuskiellot .....                                               | 13 |
| 2.8    | Pohjakartta .....                                                   | 13 |
| 2.9    | Maanomistus .....                                                   | 13 |
| 2.10   | Maaperä .....                                                       | 14 |
| 2.11   | Muut suunnitelmat ja päätökset .....                                | 14 |
| 2.12   | Rakennettu ympäristö .....                                          | 15 |
| 2.12.0 | Yhdyskuntarakenne .....                                             | 15 |
| 2.12.1 | Maankäyttö ja kaupunkikuva .....                                    | 17 |
| 2.12.2 | Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....                        | 20 |
| 2.12.3 | Palvelut .....                                                      | 20 |
| 2.12.4 | Yhdyskuntatekninen huolto .....                                     | 20 |
| 2.13   | Liikenne .....                                                      | 21 |
| 2.13.0 | Ajoneuvoliikenne .....                                              | 21 |
| 2.13.1 | Jalankulku ja pyöräily .....                                        | 22 |
| 2.13.2 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....                               | 23 |
| 2.13.3 | Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....                            | 24 |
| 2.13.4 | Liikenneturvallisuus .....                                          | 25 |
| 2.14   | Luonnonolosuhteet .....                                             | 25 |
| 2.15   | Suojelukohteet .....                                                | 28 |
| 2.16   | Ympäristön häiriötekijät .....                                      | 28 |
| 3      | Asemakaavan tavoitteet .....                                        | 29 |
| 3.1    | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....                           | 29 |
| 3.2    | Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle .....                      | 30 |
| 4      | Asemakaavan muutoksen kuvaus .....                                  | 30 |
| 4.1    | Yleisperustelut .....                                               | 30 |
| 4.2    | Kaavaehdotusten eroavaisuudet .....                                 | 31 |
| 4.3    | Mitoitus .....                                                      | 32 |
| 4.4    | Maankäyttö .....                                                    | 33 |

|       |                                                                                                       |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.4.0 | Korttelialueet.....                                                                                   | 33 |
| 4.4.1 | Virkistys- ja suojaviheralueet.....                                                                   | 34 |
| 4.4.2 | Muut alueet.....                                                                                      | 35 |
| 4.4.3 | Palvelut.....                                                                                         | 35 |
| 4.5   | Liikenne.....                                                                                         | 36 |
| 4.5.0 | Ajoneuvoliikenne.....                                                                                 | 36 |
| 4.5.1 | Jalankulku ja pyöräily.....                                                                           | 37 |
| 4.5.2 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....                                                                 | 38 |
| 4.5.3 | Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....                                                              | 38 |
| 4.5.4 | Esteettömyys .....                                                                                    | 38 |
| 4.6   | Maaperä ja rakennettavuus .....                                                                       | 39 |
| 4.7   | Luonnonympäristö .....                                                                                | 39 |
| 4.8   | Ympäristön häiriötekijät .....                                                                        | 39 |
| 4.9   | Nimistö .....                                                                                         | 40 |
| 5     | Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....                                                                 | 40 |
| 5.1   | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....                                              | 40 |
| 5.2   | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....                                   | 40 |
| 5.3   | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....               | 41 |
| 5.4   | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... | 41 |
| 5.5   | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....           | 42 |
| 6     | Asemakaavan toteutus.....                                                                             | 43 |
| 6.1   | Rakentamisaikataulu .....                                                                             | 43 |
| 6.2   | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....                                                                 | 43 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta .....                                                                            | 43 |
| 6.4   | Sopimukset.....                                                                                       | 43 |
| 7     | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....                                                           | 43 |
| 7.1   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....                            | 43 |
| 7.1.0 | Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....                                                         | 44 |
| 7.1.1 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....                                                               | 44 |
| 7.1.2 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....                               | 44 |
| 7.2   | Kaavaehdotus.....                                                                                     | 45 |
| 7.3   | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....                                                             | 45 |
| 7.4   | Käsittelyvaiheet .....                                                                                | 46 |

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset

## **Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista**

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus sekä havainnekuva.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Metsälinnunreitti 113001.

Korttelista 50130 on laadittu korttelisuunnitelma.

Selvitykset:

-Luontoselvitykset Espoon Lintuvaaran Metsälinnunreitti 2:n hankealueella vuonna 2020. Elina Manninen, Pertti Koskimies ja Ville Vasko. 14.10.2020. Faunatican raportteja 46/2020.

-Luontolausunto ja liito-oravaselvitys Espoon Lintuvaarassa Metsälinnunreitin alueella vuonna 2021. Elina Manninen ja Marko Nieminen. Muistio 30.11.2021. Faunatican raportteja 82/2021.

-Metsälinnunreitti, Espoo. Tärinä- ja runkomeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 16.6.2023

-Metsälinnunreitti, Espoo. Liikennemeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 16.6.2023

# **1 Tiivistelmä**

## **1.1 Alueen nykytila**

Suunnittelualueeseen kuuluu opiskelija-asunnoille rakennettu tontti, sen viereinen päiväkotitontti, puisto- ja katualuetta sekä yksi rakentunut pientalotontti.

Asuintontilla 50130/1 sijaitsee kaksikerroksisia, 1970-luvulla rakennettuja moduulirakenteisia asuinrakennuksia. Rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossa ja ne ovat opiskelija-asutuskäytössä. Tontti on puustoinen ja vihreä. Pysäköinti on Metsälinnunreitillä varustettu avopysäköintikentällä.

Päiväkotitontilla toimii Lintumetsän neliryhmäinen päiväkotileikkikenttä. Yksikerroksinen päiväkotirakennus on puurunkoinen. Päiväkodin leikkikenttä on suunnattu etelään.

Alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen reitti, Kirkkalanpolku. Reitti liittyy laajempaan, Vallikalliosta kohti Hämevaaraa kulkevaan virkistysyhteystien.

Päiväkodin viereisen puistoalueen länsipuolella sijaitsee pientalotontti 50106/1, jolla on yhtiömuotoista paritalo- ja erillispientaloasutusta. Kaupungin puistoalueen ja pientalotontin välinen puistoksi kaavoitettu kaistale on osin istutettu, osin luonnontilainen.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on katkaistu puomein. Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteyden katkaisee noin 100 metrin pituinen puistomaisesti rakennettava yleiselle jalankululle ja pyörätielle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

## **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Kortteliin 50130 sallitaan asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta asumiselle yhteensä 9 380 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi osoitetaan osa korttelista pysäköintitontiksi, jonka kautta on sallittu ajo asuintonteille (LPA-1).

Korttelin eteläpuolista Kirkkalanpuisto-nimistä puistoa laajennetaan muuttamalla osa nykyistä asuintonttia sekä rakentamattomia katualueita lähivirkistysalueeksi. Virkistysalueen koko kasvaa nykyisestä 3550 neliömetristä noin kaksinkertaiseksi ja sille turvataan liito-oravan ekologinen yhteys.

Päiväkodin tonttia kasvatetaan liittämällä siihen länsipuolella sijaitseva kaupungin puistotontti. Päiväkotitontin koko kasvaa noin 1500 neliöllä, joka mahdollistaa nykyistä suuremman leikkikentän. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2000 kerrosalaneliömetriä. Muutoksen jälkeen tontille voidaan sijoittaa tilat kahdeksanryhmäiselle päiväkodille.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen yhteys pidetään kaavassa suljettuna ajoneuvoliikenteeltä. Kadun katkaisukohta siirretään Kirkkalanpolun kohdalle. Muutos

korostaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden jatkuvuutta. Ajoyhteys Lintumetsäntieltä Lintumetsän koululle on säilytetty kaavassa. Katualueita levennetään hieman, jotta saattopysäköintiin ja kääntymiseen saadaan riittävästi tilaa.

Päiväkodin länsipuolella oleva kapea lunastamatta jäänyt puistotontti osoitetaan pientalotontiksi ja liitetään länsipuoliseen pientalokortteliin. Puistotontista muodostuvalle pientalotontille ei osoiteta rakennus alaa, vaan se merkitään istutettavaksi alueeksi. Tontin nykyinen rakennusoikeus säilyy ja se osoitetaan asemakaavassa tehokkuusluvun sijana lukuna. Pientalotontin 50106/1 osalta asemakaavan muutos on toteava.

Asemakaavan muutoksen alueella on nykytilanteessa puistopinta-alaa noin 5 800 neliometriä. Muutoksen seurauksena poistuu nykyisiä puistoalueita yhteensä noin 2 250 neliometriä. Uutta lähivirkistysaluetta muodostuu noin 3 500 neliometriä. Kaiken kaikkiaan asemakaavassa lähivirkistysalueen pinta-ala muutoksen jälkeen on noin 7 000 neliometriä. Puistoksi tai lähivirkistysalueeksi merkityn alueen pinta-ala kasvaa nykyisestä noin 1 300 neliometrillä.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Alueen kaavoitusta on hakenut korttelin 50130 maanomistaja HOAS 9.9.2020 kirjattulla hakemuksellaan.

Asemakaavapäällikkö päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30.8.2021. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.9.2021. OAS oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 13.9.–19.10.2021. Asukastilaisuus järjestettiin Microsoft Teamsin kautta 6.10.2021.

Puistotonttia 1:133 koskeva hakemus saapui kirjaamoon 15.9.2022. Kaava-alueen laajentamisesta lähetettiin naapurustoon kirje 27.9.2022. Asiaan sai ottaa kantaa 18.10.2022 saakka.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 23.11.2022 (144 §) ja 8.12.2022 (156 §). Ehdotuksessa korttelin 50130 kerrosluku vaihteli välillä II-IV. Lautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 25.10.2023 (112 §) asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus on valmisteltu lautakunnan aiemman päätöksen mukaisesti. Nähtävilläolo 13.11.–13.12.2023.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

#### **2.1.0 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Yhdyskuntarakenteen toimivuus on perusedellytys asukkaiden arjen sujumiselle ja erilaisten väestöryhmien huomioimiselle. Eheä yhdyskuntarakenne edesauttaa myös ilmastomuutoksen hillitsemistä, sillä sen myötä erilaisten palveluiden ja resurssien saavutettavuus paranee. Olevaa rakennetta kehitettäessä luodaan edellytyksiä ympäristön kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen toimivuuden parantamiselle.

#### **2.1.1 Tehokas liikennejärjestelmä**

Liikennejärjestelmä takaa osaltaan toimintojen saavutettavuuden ja arjen sujumisen, niin asukkaiden, työntekijöiden kuin elinkeinoelämänkin näkökulmasta. Liikennejärjestelmällä ja sen kehittämisellä on keskeinen merkitys vähähiilisyyden edistämisessä. Liikennejärjestelmien toimivuutta edistetään mm. kehittämällä olemassa olevia verkostoja ja tiivistämällä yhdyskuntarakennetta liikenneverkostojen sisällä. Tehokas ja kestävä liikennejärjestelmä mahdollistaa myös eri kulkumuotojen valinnan ja yhdistämisen laadukkaassa ja toimivassa ympäristössä.

#### **2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

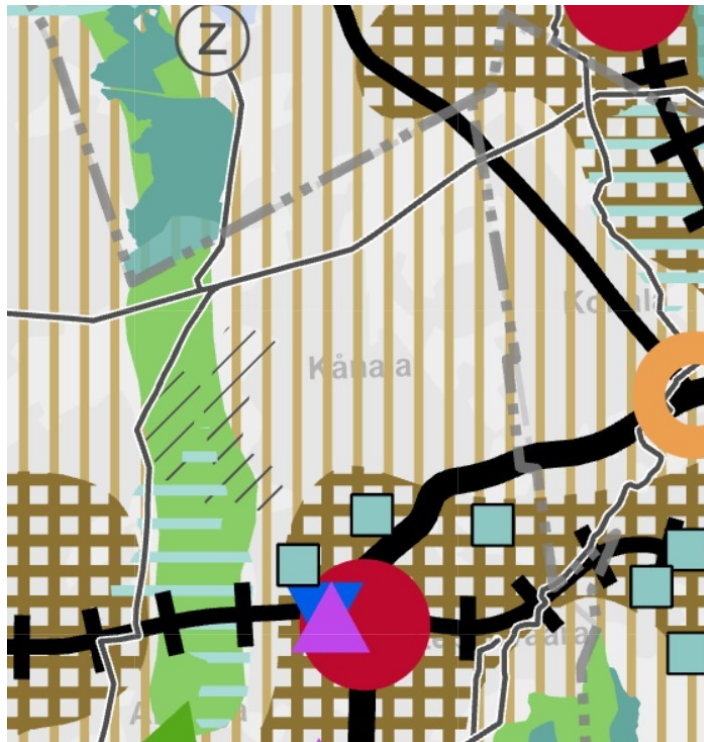
Yhdyskuntia kehittäessä on tärkeää huomioida elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavia asioita. Näitä ovat esimerkiksi liikenteen melun ja päästöjen huomioiminen suunnittelussa sekä varautuminen luonnonilmiöihin, kuten sateisiin. Yhdyskunnan tasolla on tärkeää sijoittaa toiminnot siten, ettei niistä aiheudu haittaa toisilleen ja että niiden haitalliset vaikutukset ympäristöön voidaan minimoida.

#### **2.1.3 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Ympäristön ekologisten verkostojen huomioiminen tukee luonnon monimuotoisuutta ja vaikuttaa myös alueen viihtyisyyteen. Verkostojen on toimiakseen oltava riittävän yhtenäisiä. Alueiden suunnittelun tulee tukea niin ekologisia verkostoja kuin virkistysverkostojakin.

### **2.2 Maakuntakaava**

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.



*Kuva: Ote Uusimaa 2050-kaavasta.*

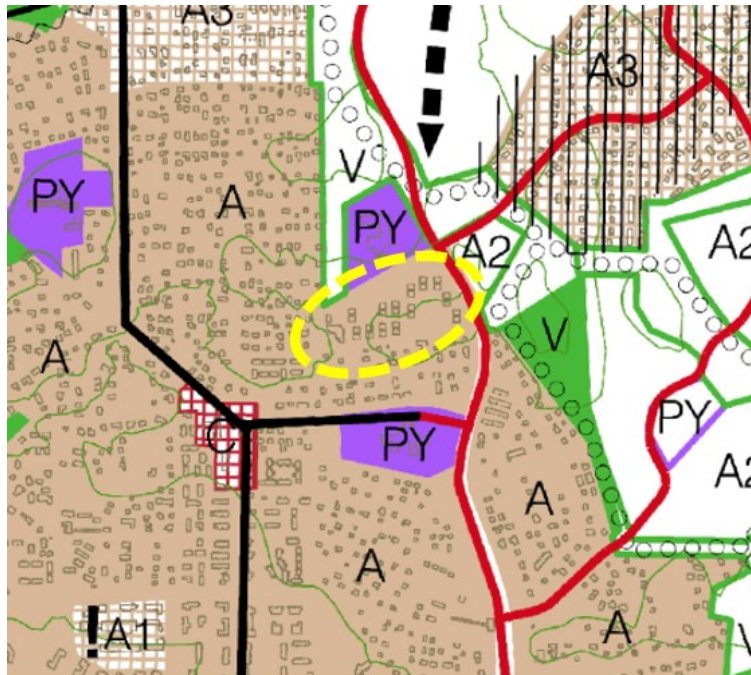
Lintuvaara on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea pystyviivoitus). Merkinnän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.

## 2.3

### **Yleiskaava**

#### **Espoon eteläosien yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



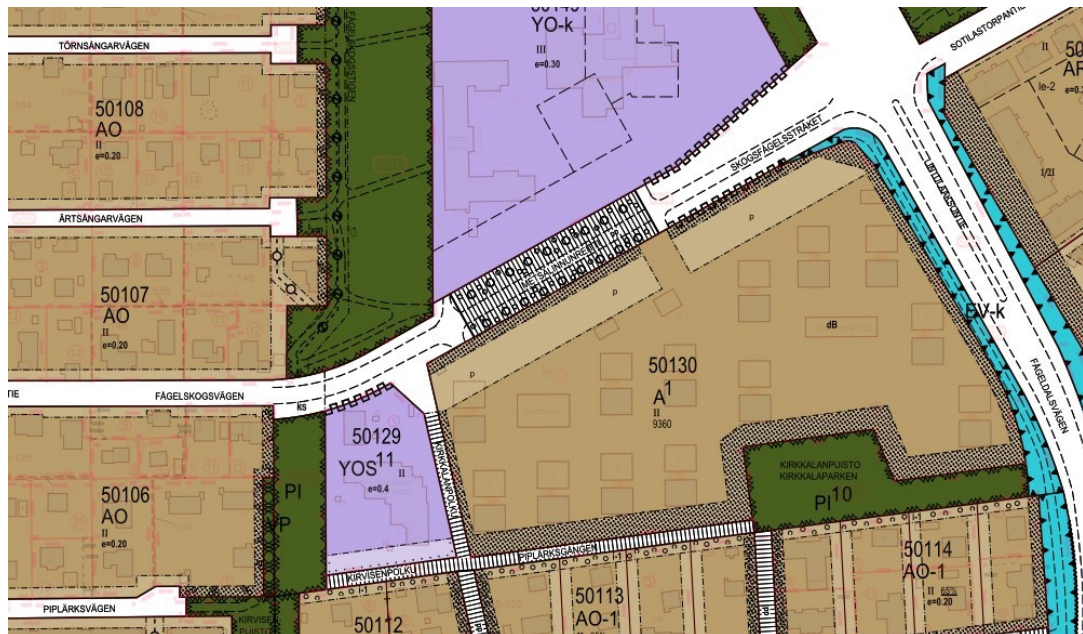
*Kuva yllä: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.*

Espoon eteläosien yleiskaava 2030:ssa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A). Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Alueella on lisäksi vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

## 2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 113000 Lintulaakso II (hyväksytty 24.4.1979) sekä 113300 Lintumetsä I (hyväksytty 27.10.1995). Pääosin suunnittelualue kuuluu asemakaavaan 113000 Lintulaakso II. Metsälinnunreitti-katualue sekä pieni länsireunan VP-alue ja AO-tontti osoitteessa Kirvisentie 10 ovat osa kaavaa 113300 Lintumetsä I.



Kuva: Ote alueella voimassa olevista asemakaavoista.

Korttelin 50130 asuintontti on kaavassa osoitettu merkinnällä A<sup>1</sup>, asuintalojen kortteli-alue. Merkinnän alueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myymälä-, kerho-, lastentarha-, pesula tms. palvelutiloja enintään 500 m<sup>2</sup>. Rakennusten enimmäiskerros-luku on II. Rakennusoikeutta on korttelissa 9 360 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Kaa-vassa on määräyksiä rakennusten suojaamiseksi kadun puolen melua vastaan (mer-kintä 'dB'). Eteläpuolen puistoalue Kirkkalanpuisto on osoitettu merkinnällä PI<sup>10</sup>, jonka perusteella puistoon saa sijoittaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> kerho-, sosiaali- ja viihdetoimin-taa palvelevia tiloja yhteen kerrokseen.

Päiväkotitontti korttelissa 50129 on osoitettu kaavamerkinnällä YOS<sup>11</sup>, opetus- ja so-siaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alue, jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Päiväkodin länsipuolinen puisto on kaavaan merkitty puistoalueena PI, istutettava puistoalue. Pieni puistokaistale on osoitettu merkinnällä VP, puisto. Puistoja yhdistää kaavassa kevyen liikenteen reitti nimeltään Kirvisenpolku. Yhteys on rakentamaton.

Metsälinnunreitti-katualue on voimassa olevassa asemakaavassa noin sadan metrin matkalta osoitettu puistomaiseksi rakennetuksi pyöräilylle ja jalankululle tarkoitetuksi kaduksi, jonka läpi ei saa ajaa. Ajo on tällä hetkellä katkaistu puomein ja pollarein, mutta kadun katkaisua ei ole toteutettu asemakaavassa tarkoitetulla tavalla.

Korttelin 50106 asuintontti 1 on osoitettu merkinnällä AO, asuinpienalojen kortteli-alue. Enimmäiskerrosluvuksi on asemakaavassa osoitettu kaksi ja tonttitehokkuu-deksi e=0,2. Asemakaavassa määrätään lisäksi, että tontin koon ollessa yli 1 000 m<sup>2</sup> saa siihen rakentaa yhden asunnon jokaista tontin pinta-alan 500 m<sup>2</sup> kohti. Enintään 65 % rakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa. Autopaikkoja on järjestettävä kaksi per asunto. Rakennusoikeuden lisäksi saa asuntojen käyttöön

tulevia säilytys- ja yhteistiloja rakentaa erillisiin yksikerroksisiin talousrakennuksiin tai siipirakennuksiin enintään 30 m<sup>2</sup> asuntoa kohden.

## 2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## 2.7 Rakennuskiellot

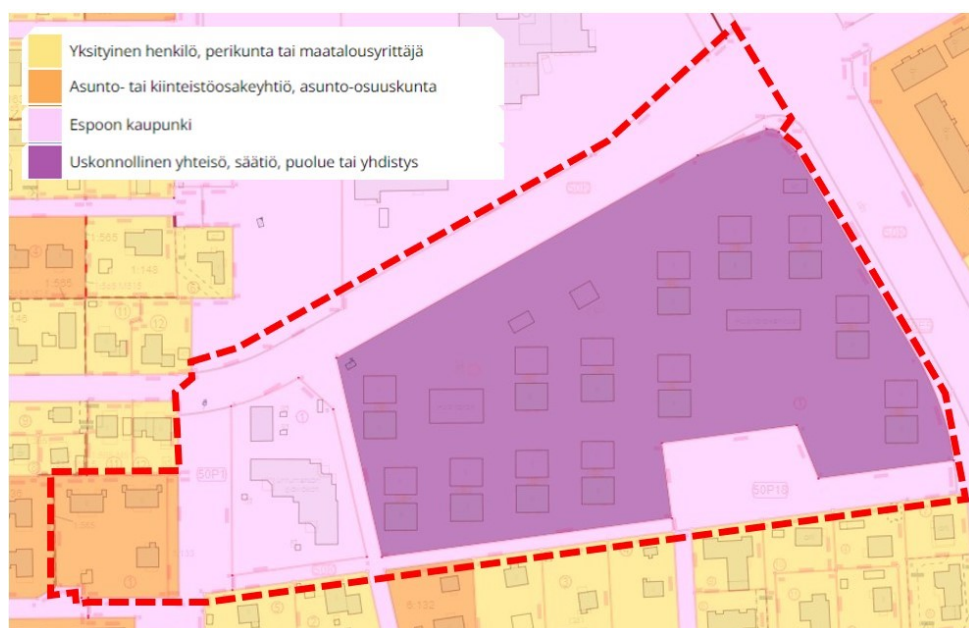
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

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

## 2.9 Maanomistus

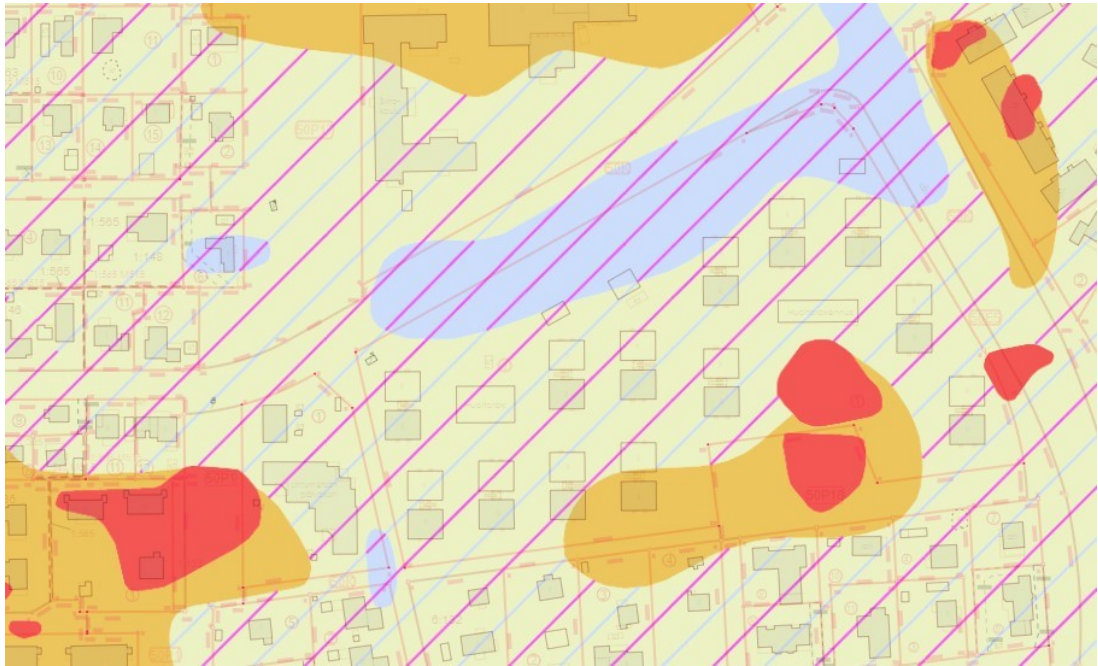
Korttelin 50130 tontin 1 omistaa Helsingin opiskelija-asuntosäätiö HOAS. Viheralueeksi kaavoitetun tontin 1:133 sekä sen viereisen asuintontin 50106/1 maanomistus on yksityistä. Korttelin 50129 tontin 1 sekä suunnittelualueeseen kuuluvat muut viheralueet sekä katualueet omistaa Espoon kaupunki.



Kuva: Maanomistuskartta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.

## 2.10 Maaperä

Suunnittelualan maaperä vaihtelee. Suurin osa alueesta on siltin ja saven peittämää moreenia. Metsälinnunreitin ja tontin pohjoisosan kohdalla on alle viiden metrin paksuinen savikko, jota peittää silttikerros. Alueen eteläreunassa ja kaakkoiskulmassa on näkyviä kallioalueita sekä moreenia. Savialueita lukuun ottamatta rakennettavuusluokitus on hyvä.



*Kuva: Ote maaperäkartasta. Vaalean keltainen viivoitettu alue on siltin ja saven peittämää moreenia. Sininen alue kuvaa savimaata. Punaisilla alueilla on näkyvää kalliota.*

Sekä päiväkodin tontilla että korttelin 50130 asuintontilla on käytöstä poistettu, maahan kaivettu öljysäiliö, joka tulee huomioida viimeistään rakennus- tai purkulupaa haettaessa.

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.0 Yhdyskuntarakenne**

Lintuvaara, alkujaan Harakka, on Espoon vanhimpia palstoitettuja alueita. Liikemies K. A. Koskinen palstoitti omistamansa Bergansin tilan Harakan metsäpalstan jo vuonna 1907, pian junaradan aloitettua liikennöintinsä. Palstoja tarjottiin tukkuostajille ja ennen kaikkea suoraan työväestölle. Alun perin 70 palstalla alkanut maan myynti jatkui aina 1930-luvulle lopulle saakka, jolloin Harakan metsäpalstan entisellä alueella oli jo 300 rakennuspaikkaa. Sodanjälkeinen rintamamiesasutus tiivistä rakentamista edelleen.

Lintuvaaran alue kehittyi verkkaisesti 1960- ja 70-luvuilla niin hitaan yleis- ja asema-kaavoituksen kuin öljykriisinkin myötä. 1970-luvun kuluessa rakentamisen painopiste Leppävaarassa siirtyi radan tuntumaan Espoon yleiskaavan alkaessa ohjata rakentamista. Lintuvaarassa rakentaminen lähti liikkeelle taas 1980-luvulla, jonka jälkeen rakennuskanta alueella on moninkertaistunut.



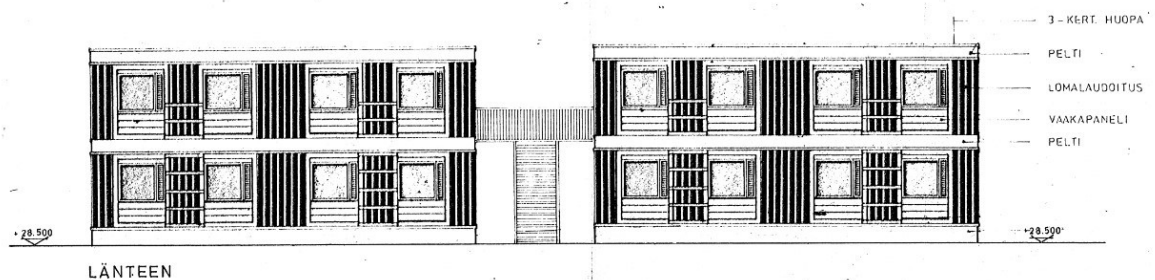
Kuva: Lintuvaaran rakennusten rakentamisvuodet. Pienalueajat on merkitty punaisilla viivoilla.

Nykyinen Lintuvaaran kaupunginosa jakautuu kaikkiaan neljään pienalueeseen. Alueista pohjoisin, Lintumetsä (117), on pääosin palsta-asutuksen tuloksena syntynyttä eri-ikäistä pientalorakennetta. Sen itäreunalla on hiljattain rakentunutta Helmpöllönmäen aluetta. Lounainen osa on Lintukorpi (114), jonka rakenne on uudempi; suuremmille tonteille on rakentunut paljon rivitalomaista asutusta ja Lintuvaarantien varrelle myös kolmikerroksisia kerrostaloja. Kaakkoisreunan Lintulaakson (115) halkoo Lintulaakson tie, jonka molemmilla puolilla on pääasiassa pientaloja sekä rivitalotyyppistä asumista. Uusmäki (116) kattaa Sotilastorpan tien rintamamiestalovaltaisen ympäristön sekä uudemmat Rykmentinmäen ja Painiityn alueet Lintuvaaran itäosassa, Helsingin ja Espoon rajalla.

## 2.12.1 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Pohjoisen Lintuvaarantien ympäristön pientalovaltaisella alueella on nähtävissä selkeästi alkuperäinen palstoituksen synnyttämä rakenne. Kadut ovat kapeita ja aidatut pihat rajaavat katukuvaa. Talot ovat rakentuneet moninaisin muodoin ja materiaalein, ilman tarkkaa kaupunkikuvallista ohjausta, muodostaen mittakaavaltaan pientä ja jännittävää, vihreää taajamarakennetta. Rakennuskanta uusiutuu verkalleen, sillä aluetta ei ole suojeltu. Jääskeläntien pohjoispuolella ei alueella ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa. Vanhoja, väliä puutarhatontteja on runsaasti. Alue tiivistyy vähitellen nykyaikaisella pientalo-, paritalo- ja rivitalorakentamisella, jonka seurauksena maankäyttö on huomattavasti aiempaa tehokkaampaa. Lintuvaarassa on monipuolisesti erilaisia asuinrakennuksia; rivitaloja, paritaloja, luhtitaloja sekä kerrostaloja.

Metsälinnunreitti 2 on rakentunut 1970-luvun lopulla HOAS:n opiskelija-asunnoiksi. Rakennukset ovat Perusyhtymä-konserniin kuuluneen Makrotalo Oy:n rakentamia elementtipientaloja: kaksikerroksisia, alun perin tasakattoisia ja muotoiltaan neliömäisiä. Makrotalo Oy, alkujaan Makroplastics Oy, oli markkinoiden ensimmäisiä teollisesti esivalmistetuista elementeistä pientaloja pystyttävä toimijoita. Yhtiöllä oli elementtitehtaat Saarijärvellä ja Kankaanpäässä, joista elementit tuotiin työmaille nopeaa pystytystä varten. Rakennuksissa oli puu- tai teräsrunko, polyuretaanieristys ja tiili- tai puuverhous. Pientalomallistoissa oli parhaillaan useita vaihtoehtoja, ja yhtiö toimitti taloja myös suurempiin kokonaisuuksiin, joita Metsälinnunreitit kohde edustaa. Makrotalo toimi sekä kansallisilla että vientimarkkinoilla yli kolme vuosikymmentä päättyen lopulta rakennuskonserni YIT:n alatoiminimeksi.



*Kuva: Metsälinnunreitti 2, asuintaloparin julkisivu, välissä näkyy kattamaton luhtiporras. Rakennuslupakuva vuodelta 1976. Rakennusten katot on sittemmin muutettu tasakatoista harjakatoiksi.*

Jokaisessa asuinrakennuksessa on kahta asuntotyyppiä: kaksikerroksisia neljän huoneen soluasuntoja sekä yksikerroksisia kahden huoneen soluasuntoja. Kahta asuintaloa yhdistää luhtiporras, ja sisäänkäynnit toisen kerroksen kaksioihin sijaitsevat luhdin ylemmällä tasanteella. Asunnoissa ei ole parvekkeita, eivätkä ne ota kontaktia ympäristöönsä esimerkiksi materiaalein tai aukotuksin, vaan ovat joka suuntaan melko saman näköisiä. Asunnoissa on varastotiloja ja yhteisiä tiloja varsin niukasti. Tontilla sijaitsee kaksi yksikerroksista huoltorakennusta, joissa aputilat, kuten varastot ja saunatilat sekä seurustelutilat sijaitsevat. Huoltorakennuksissa on myös sijainnut vanha lämpökeskus, joka nytemmin toimii kaukolämmön lämmönjakotilana.



*Kuva: Metsälinnunreitti 2, aluejulkisivu pohjoiseen. Rakennuslupakuva vuodelta 1976.*

Metsälinnunreitti 2:n tontilla sijaitsee tällä hetkellä 13 yllä kuvatun kaltaista taloparia ja kaksi huoltorakennusta. Pysäköintipaikkoja on tontin pohjoisreunan suuntaisesti olevalla pitkällä avopysäköintikentällä 116 kappaletta. Identtiset asuinrakennukset on sijoitettu tontille samansuuntaisesti, ja niitä yhdistävät tontin sisäiset kulkutiet. Puusto on vanhaa ja verrattain kookasta, jättäen matalat rakennukset monin paikoin katveeseen. Yleisilme tontilla on vihreä. Erillisiä asutopihoja ei ole. Omien pihojen puuttuminen, rakennustyyppin monotonisuus niin sijoittelun kuin toiminnallisuuden suhteen tekevät ympäristöstä jopa hieman laitospäisen.



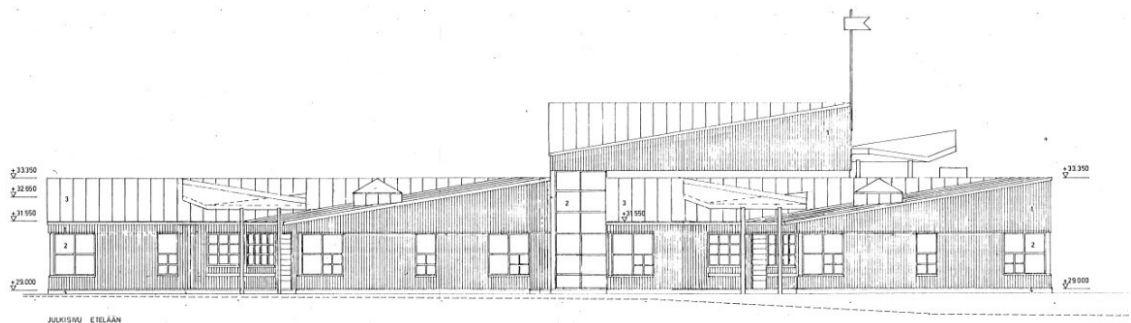
*Kuva: HOAS:n nykyisiä opiskelija-asuntoja, näkymä tontilta.*

Lintulaaksontien suuntaan Metsälinnunreitti 2:n tonttia reunustaa kapea puustoinen suojaviheralue, joka peittää tontin rakennukset taakseen. Metsälinnunreitillä suuntaan kaupunkikuvaa hallitsevat puiden lisäksi autopaikat ja kurturuusuistutukset.



*Kuva: valokuva Metsälinnunreitiltä. Kaavamuutokseen kuuluva tontti on kuvan oikeassa laidassa. Sen kaupunkikuvaa hallitsevat suuret lehtipuut.*

Lintumetsän päiväkodin tontin rakennukset ovat 1990-luvun tuotantoa, suunnittelijoinaan arkkitehtitoimisto Petri ja Severi Blomstedt Ky. Rakennukset ovat puurunkoisia, yksikerroksisia ja paikalla rakennettuja. Pienempi, kaksi asuntoa käsittävä rakennus on tyyliään pelkistetty, mutta päiväkotitoimintojen kattolappeineen sekä moninaisine katoksineen 90-luvun postmodernin tyyliuunnan esimerkki. Tilasuunnittelultaan päiväkotitoiminto on korkeatasoinen, ilmentäen kauniisti arjen ympäristöjen tilahierarkiaa: huonekorkeudeltaan komeasta aula- ja yhteistilasta siirrytään kohti yksityisempiä ryhmätiloja, jotka avautuvat suoraan lounaan suuntaan oleville leikkihihoille.



*Kuva: Lintumetsän päiväkodin julkisivu etelään. Rakennuslupakuva vuodelta 1991.*

Päiväkodin rakennukset ovat alkuperäisessä 90-luvun kunnossa, ja alkavat vähitellen olla peruskorjauksen tarpeessa. Tontti on kokonaisuudessaan aidattu ja käytetty leikkihihoina, pysäköintialueina ja huoltoalueina. Saatto tapahtuu tällä hetkellä pääasiassa tontin pysäköintipaikkojen avulla.



*Kuva: valokuva Lintumetsän päiväkodin leikkipihalta, rakennuksen eteläpuolelta.*

## **2.12.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Lintuvaara on noin kahdeksan tuhannen asukkaan asuinpainotteinen kaupunginosa. Työpaikat ja palvelut ovat keskittyneet Leppävaaran keskustan alueelle. Alueen julkiset palvelut, koulut ja päiväkodit, ovat suurimpia yksittäisiä työllistäjiä.

## **2.12.3 Palvelut**

Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin päiväkoti Lintumetsä. Tontilla toimii tällä hetkellä neljän päiväkotiryhmän lisäksi kaksi perhepäivähoidoryhmää. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Lintumetsän koulu on yläkoulu. Tontilla sijaitsevaa siirtokoulua käyttää tällä hetkellä Kilon alakoulu. Alakoulun oppilaat tuodaan pääosin bussikulketuksella. Lähitöillä sijaitsee myös Lintulaakson alakoulu.

Suunnittelualueella ei sijaitse yksityisiä palveluita. Lintuvaaran kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Lintuparventien, Linnuntien ja Lintuvaarantien pienelle keskustakeskittymälle, jossa on pieni päivittäistavarakauppa, kukkakauppa ja ravintola. Lisäksi Lintuvaarasta löytyy muun muassa yksityisiä palvelutaloja, hoivakoti sekä päiväkotiteja. Lintuvaara kaupunginosana nojautuu Leppävaaran alueen kaupalliseen tarjontaan.

## **2.12.4 Yhdyskuntatekninen huolto**

Yhdyskuntatekniset verkostot, kuten kaukolämpö, vesi ja viemärointi, kulkevat Kirkkalanpolun katualueen alla sekä Metsälinnunreitin alla. Päiväkodin länsipuolen puistoalueella kulkee maanalainen sähkökaapeli. Tontin luoteiskulmassa sijaitsee muuntamo.

Suunnittelualueen pohjoispuolisessa, Lintumetsän metsäalueisiin liittyvälle lähivirkistysalueelle on hiljattain rakennettu hulevesipainanne, jossa viivytetään alueen hulevesiä. Painanteesta vesi jatkaa Kirkkalanpolun alla kulkevaan hulevesiverkostoon.

## **2.13 Liikenne**

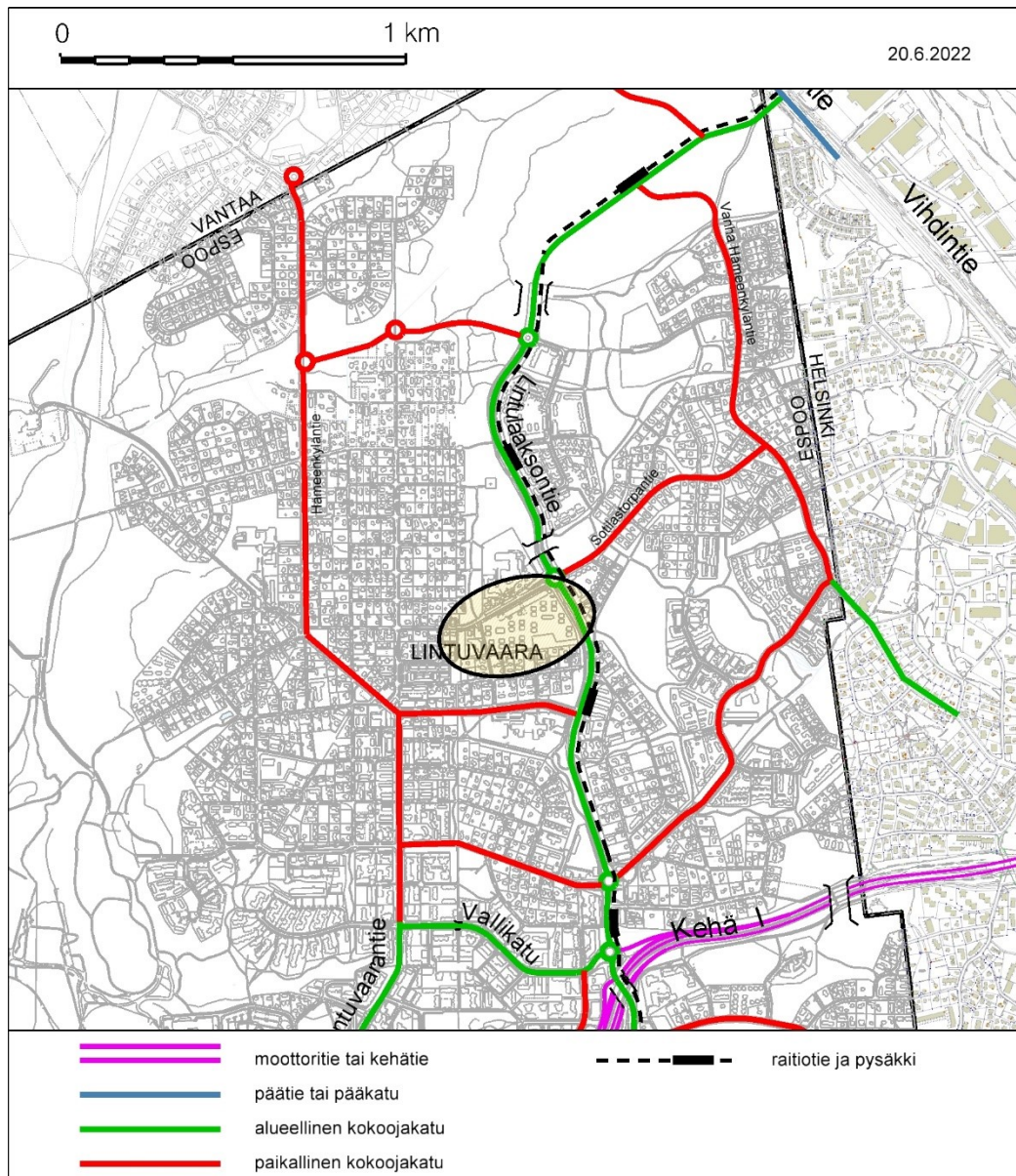
### **2.13.0 Ajoneuvoliikenne**

Osana suunnittelualueeseen kuuluvat Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien tonttikatujen katualueet. Metsälinnunreitti on nykytilassa katkaistu puomein ja pollarein erityisesti autoliikenteeltä. Katkaisukohdan länsipuolella yhteys vaihtuu Lintumetsäntien tonttikaduksi. Ajantasaisessa asemakaavassa katkaisukohta on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi. Nykytilanteen järjestelyt eivät kuitenkaan vastaa ajantasa-asemakaavan mukaista tilannetta. Idässä Metsälinnunreitti liittyy Lintulaaksontien alueelliseen kokoojakatuyhteyden liikenneympyrään, johon liittyy myös liikenneympyrästä itään erkaneva Sotilastorpantien paikallinen kokoojakuu.

Metsälinnunreitti toimii autoliikenteen yhteytenä kaavamuutoksen kohteena olevalle HOAS:n kiinteistölle. Lisäksi Metsälinnunreitiltä on liittymä Lintumetsän koulun alueelle, jota käyttävät mm. koulun huolto- ja pysäköintiliikenne sekä alueen siirtokoulun linja-autoliikenne. Koulun kiinteistölle on mahdollista ajaa myös Lintumetsäntien suunnasta. Koulun alueella läpiajo on kuitenkin mahdollista estää alueelle sijoitetulla puomilla. Lintumetsän päiväkodille ajoyhteys on järjestetty Lintumetsäntien kautta. Asemakaavan muutosalueeseen lukeutuvan erillispientaloille osoitetun korttelialueen liikenneyhteydet on järjestetty Kirvisenttieltä.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on ollut katkaistuna vuodesta 2009 lähtien. Tällöin Sotilastorpantie yhdistettiin Lintulaaksontiehen ja liitettiin sitä kautta ympäröivään liikenneverkkoon. Ennen katkaisua katuyhteyksien liikennemäärä ylitti 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katkaisu asemakaavassa toteutettiin Lintumetsäntien asukkaiden aloitteesta liikenteen melu- ja turvallisuushaittoihin perustuen. Tällä hetkellä Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien liikennemäärät ovat kummatkin melko vähäisiä, noin 500 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Kummankin tonttikadun autoliikenne koostuu pääsääntöisesti katu- ja varsilla sijaitsevien kiinteistöjen autoliikenteestä.

Lintulaaksontien liikenneympyrän eteläpuolella autoliikenteen liikennemäärä on tällä hetkellä noin 2500 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena sekä pohjoispuolella noin 1000 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Metsälinnunreitin ja Lintulaaksontien liikenneympyrästä länteen erkaneva Sotilastorpantien liikennemäärä on noin 2000 ajoneuvoa keskimääräisenä arkivuorokautena.



Kuva: Suunnittelualan sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

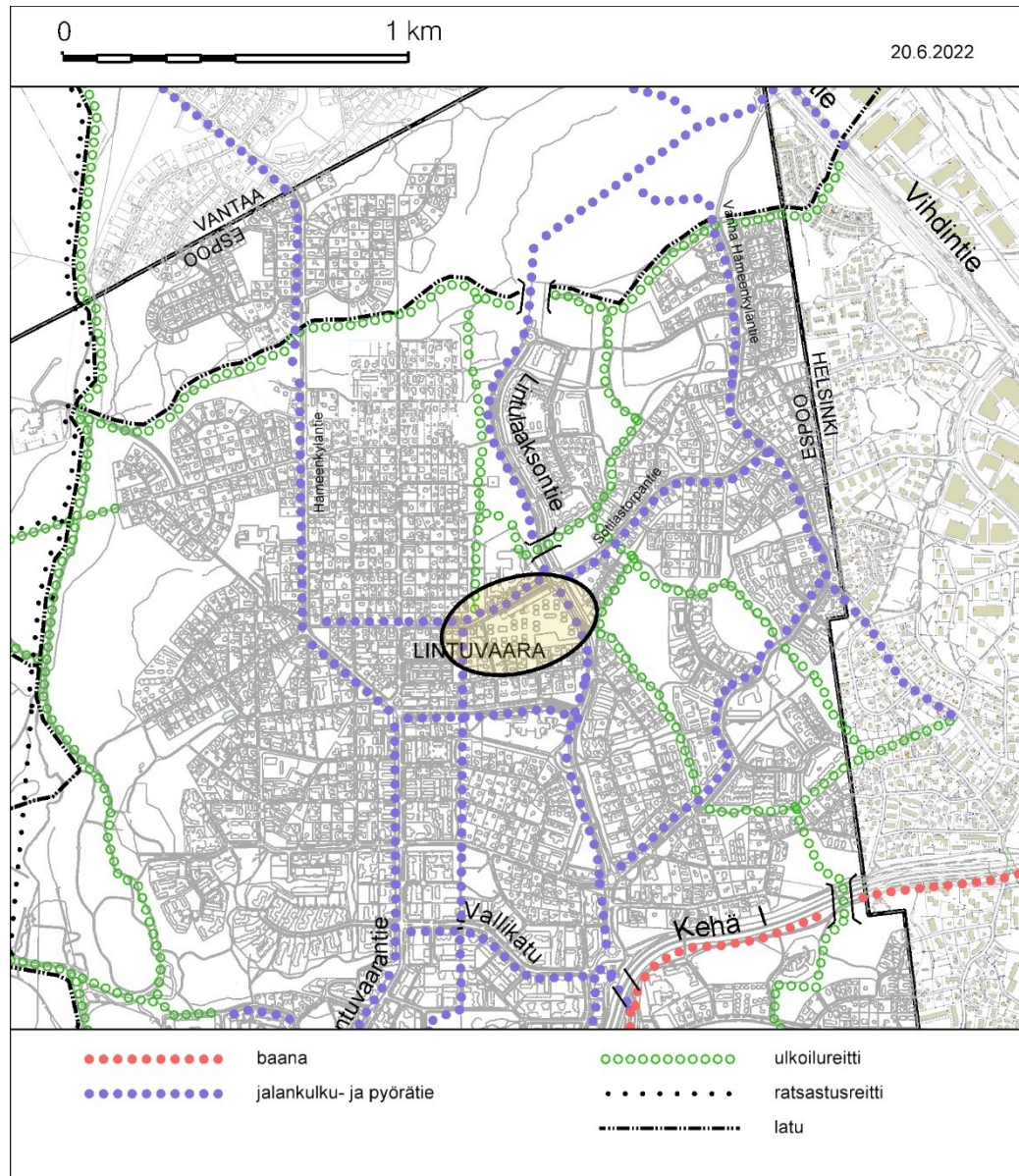
## 2.13.1 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualan lähiympäristössä on useita katuja, joilla jalankulku ja pyöräliikenne sijoittuvat ajoradalle, samaan tilaan autoliikenteen kanssa. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katuyhteyksille sijoittuu kapeahkot yhteydet jalankululle tai jalankululle ja pyöräliikenteelle. Lintulaakson tiellä jalankulku- ja pyörätiet kulkevat kadun molemmin puolin Metsälinnunreitin liittymän pohjoispuolella sekä kadun länsilaidassa liittymän eteläpuolella.

Kaavamuutosalueen läpi kulkeva pohjois-etelä suuntainen Kirkkalanpolku on tärkeä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys Pohjois-Leppävaaran ja Hämevaaran välillä. Reitin varrelle osuvat niin Lintumetsän koulu kuin Lintulaakson koulukin, samoin kuin

Lintumetsän ja Vallipuiston päiväkodit. Kirkkalanpolun raittiyhteys on tällä hetkellä yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys.

Pyöräilyn tavoiteverkossa Lintulaakson tiellä kulkee pyöräilyn pääreitti yhdistyen aikaan Vihdintiehen. Itä- länsisuunnassa pyöräliikenteen pääreitti kulkee Linnuntietä pitkin.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

## 2.13.2 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykytilassa HOAS:n kiinteistön pysäköinti on järjestetty tontilla. Ajantasainen asema-kaava velvoittaa rakentamaan kiinteistölle autopaikkoja seuraavasti:

- Asunnot: 1 ap / 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto

- Asuntolat 1 ap / 150 kem<sup>2</sup>
- Liikehuoneistot ja toimistot; 1 ap / 50 kem<sup>2</sup>

HOAS:n kiinteistölle liittyminen tapahtuu Metsälinnunreitiltä. Kiinteistön pysäköinti on järjestetty tontin pohjoisosaan maatasopysäköintinä. Paikkoja kiinteistön alueella on noin 100 kpl.

Jalankulku ja pyöräliikenne tapahtuu HOAS:n tontin alueella sisäisiä raittiyhteyksiä pitkin. Liitoskohdat ympäröivään verkkoon jalankululla ovat Metsälinnunreitille ja Lintulaaksontielle sekä Kirkkalanpolulle.

Päiväkodin kiinteistölle kulku tapahtuu Lintumetsäntien puolelta. Päiväkodin paikoitukselle varattu alue sijoittuu nykytilanteessa kiinteistön koilliskulmaan. Pysäköintipaikkoja päiväkodin pihassa on noin 15 kpl. Ajantasainen asemakaava velvoittaa rakentamaan kiinteistölle autopaikkoja seuraavasti:

- Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevat rakennukset: 1 autopaikka kutakin 1,5 työntekijää kohti.

Erillispientalojen korttelialueen liikenneyhteydet kulkevat Kirvisentien kautta. Pysäköintipaikkoja ajantasainen asemakaava velvoittaa rakentamaan kiinteistölle seuraavasti:

- 2 autopaikkaa / asunto

Yleistä pysäköintiä suunnittelualueella on sijoitettuna Metsälinnunreitin varrelle kadunvarteen. Alueen yleinen pysäköinti palvelee tällä hetkellä sekä kiinteistön vieraspysäköintiä, mutta myös osittain koulun ja päiväkodin saattoliikennettä. Yleisen pysäköinnin paikkoja alueella Metsälinnunreitin varressa on tällä hetkellä noin 10 kpl.

### **2.13.3 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Kaava-alueen lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Lintulaaksontien liikenneympyrän läheisyydessä. Linja-autolinjat liikennöivät myös suunnittelualueen eteläpuolelta Lintuvaarantiellä, Linnuntiellä ja Lintuparventiellä. Näillä lähimmät pysäkit ovat noin 200–500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Leppävaaran juna-asemalle ja linja-autotermiiniin kaava-alueelta on matkaa noin 2 km.

Lintulaaksontien linja-autolinjat:

- 202: Nuijala - Leppävaara - Helmipöllönmäki

Linnuntien linja-autolinjat:

- 231N: Elielinaukio - Leppävaara - Lintuvaara - Vanhakartano

Lintuparventie:

- 522: Leppävaara - Pähkinärinne - Vantaankoski
- 522B: Leppävaara - Hämevaara
- 231N: Elielinaukio - Leppävaara - Lintuvaara - Vanhakartano

Nykytilanteessa suunnittelualueen läheisyyteen Lintuvaarantien, Linnuntien ja Lintu-parvientien liittymään sijoittuu myös kaupunkipyöräasema.

#### **2.13.4 Liikenneturvallisuus**

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on ollut katkaistuna vuodesta 2009, kun Sotilastorpantie yhdistettiin Lintulaaksontiehen ja sitä kautta alueen muuhun liikenneverkkoon. Kadun katkaisun tarkoituksena on ollut rauhoittaa Metsälinnunreitti ja Lintumetsäntie autojen läpiajoliikenteeltä. Katkaisu on toteutettu katujen välillä puomin sekä pollarien avulla. Myös ajoyhteys koulun kiinteistön puolella on mahdollista katkaista olemassa olevalla puomilla. Metsälinnunreitin päässä ei ole nykytilassa kääntöpaikkaa.

Metsälinnunreitillä on korotettu suojatie. Muutoin kadun pohjoispuolen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys ei jatku koko kadun mitalla vaan päättyy ennen koulun kiinteistön liittymää. Jalankulku ja pyöräliikenne ohjautuu päättävältä yhteydeltä joko koulun kiinteistölle tai Metsälinnunreitin ajoradalle. Koulun alueelle pääsee kulkemaan myös pohjoisesta puiston raittiyhteyksiä pitkin.

Osa koulun saattoliikenteestä hyödyntää koulun pihan lisäksi myös Metsälinnunreitin kadunvarsipysäköintiä. Myös päiväkodin saattoliikenteen on mahdollista pysähtyä Metsälinnunreitin länsipäässä. Päiväkodin saattoliikenne käyttää myös päiväkodin kiinteistöllä sijaitsevia autopaikkoja. Metsälinnunreitillä on myös koulun kiinteistölle suuntautuvaa linja-autoliikennettä sekä huoltoliikennettä.

#### **2.14 Luonnonolosuhteet**

Suunnittelualueen maasto laskee etelästä Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katualueita päin.

Suunnittelualueen korttelin 50130 asuintontti on rakentunut neljäkymmentä vuotta sitten, ja sen puusto lienee iältään samaa luokkaa. Suurimmat puut sijaitsevat tontin keskellä itäisen huoltorakennuksen eteläpuolella, jossa tontin kasvillisuus liittyy saumatta eteläpuolella sijaitsevaan puistoon. Katualueeksi kaavoitettu Kirvisenpolku on myös jäänyt metsäiseksi. Metsäisen alueen läpi on muodostunut itä-länsisuuntainen polku.

Asuintontin ja sen eteläpuolisen Kirkkalanpuiston alueella tehtiin luontoselvitys vuonna 2020 Faunatica Oy:n toimesta. Metsäistä tontin osaa ja puistoa kuvaillaan selvityksessä näin: Selvitysalueen eteläosassa on yhtenäinen, noin puolen hehtaarin metsäalue, jossa kasvaa harvaa järeää ylispuustoa sekä alikasvoksena tiheää varttunutta taimikkoa. Ylispuumetsän järeimmät yksilöt ovat rinnankorkeusläpimitaltaan

jopa 55-senttisiä. Kookkaimmat yllismännyt ovat vanhoja ja kilpikaarnaisia. Ylispuula-  
jeina on mäntyä, kuusta, koivuja ja haapoja. Latvuserroksen alaisessa tiheässä tai-  
mikossa tavataan etenkin koivua, pihlajaa, vaahteraa, haapaa ja harmaaleppää, vä-  
hän myös tammea. Metsässä on kohtalaisen runsaasti lahoppua. Vanhat, suuret  
kannot ovat pitkälle lahonneita. Lisäksi on joitakin suuria maapuita ja pystyyn kuol-  
leita tai kuolevia kuusia. Pensaskerroksessa kasvaa pähkinäpensasta, vadelmaa,  
tuomea sekä haitallisia vieraslajeja terttuseljaa ja isotuomipihlajaa. Luontotyyppi on  
pääosin lehtomaista kangasta, joka on luontotyyppinä valtakunnallisesti vaarantunut  
(VU) (Kontula & Raunio 2018). Metsän luonnontila on kuitenkin heikko, eikä varsi-  
naista lehtoluontotyyppiä voitu rajata. Maasto on monin paikoin kulunutta, ja vierasla-  
jit heikentävät sen tilaa.

Selvityksessä alueelta ei löytynyt arvokkaita luontotyyppikohteita, eikä siellä tavattu  
huomionarvoisia kasviesiintymiä. Haitallisia vieraskasvilajeja tavattiin runsaasti. Le-  
pakoselvityksessä tehtiin kuusi havaintoa pohjanlepakoista. Selvityksessä todetaan  
kuitenkin, ettei alueella sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tär-  
keitä ruokailualueita. Liito-oravan papanoita havaittiin kahden puun alla. Soveliaita  
kolopuita löytyy alueelta, mutta niissä ei ollut merkkejä asukkaista. Alue rajattiin liito-  
oravan elinalueeksi, jolta suositellaan säilytettäväksi ainakin suurimmat puut, mikäli  
siitä ei ole merkittävää haittaa maankäytön kannalta. Lintujen osalta ei löydetty sellai-  
sia pesiviä lajeja, jotka tekisivät alueesta arvokkaan pesimäalueen.

Kesällä 2021 tehdyssä, myös Faunatica Oy:n laatimassa toisessa luontolausunnossa  
ja liito-oravaselvityksessä tarkastelualueena oli Lintumetsän päiväkodin tontin länsi-  
puolinen puisto ja Kirvisenpolun rakentamaton katualue. Puistoalueella on aiemmin  
kulkenut ilmajohtona voimalinja, joka on sittemmin maakaapeloitu. Selvityksessä to-  
dettiin entisen voimalinjan alusen olevan nykyisin monien tavanomaisten niittykasvien  
sekä eräiden haitallisten vieraslajien valtaamaa joutomaata, jossa kasvaa harvaksel-  
taan lehtipuita. Päiväkodin eteläpuolella kasvaa nuorta ja varttunutta lehtipuuta ka-  
peana kaistaleena. Selvitysalueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta, eikä myös-  
kään yhtään kolopuuta tai liito-oravalle soveliasta aluetta. Myöskään muita, tarkem-  
paa selvitystä vaativia luontoarvoja ei alueelta havaittu. Kyseisellä puistoalueella on  
tehty maisematyöluvanvaraista hoitotyötä vuonna 2016, jolloin vanhaa sekametsää  
on harvennettu.

### Liito-orava

Suunnittelualueen lähistöltä idästä löytyy useita liito-oravan ydin- ja elinalueita. Suun-  
nittelualueen kautta kulkee näitä alueen pohjoispuolella oleviin elinympäristöihin yh-  
distävä liito-oravan ekologinen yhteys. Päiväkodin länsipuolen puistoalueen arvioitiin  
olevan liito-oravalle sopimaton, eikä selvityksessä löytynyt merkkejä siitä, että liito-  
oravat käyttäisivät sitä siirtyessään kohti pohjoisempia Lintumetsän elinalueita. Onkin  
luultavaa, että liito-oravat hyödyntävät liikkueessaan monipuolisesti alueen kookasta  
puustoa niin suunnittelualueen itäosan tontilla kuin puistoissa. Kulkuyhteys liito-ora-  
van ydinalueiden välillä on turvattava jatkossakin alueen maankäyttöä suunnitelta-  
essa.



*Kuva: Liito-oravan elinalueita kaavamuutosalueella ja sen ympäristössä. Kaava-alueella laadittujen luontoselvitysten aluerajaukset oranssilla, kaavamuutosalueen rajausta punaisella katkoviivalla. Vihreillä alueilla on tehty havaintoja liito-oravista. Vihreä palloviiva kuvaa mahdollisia eri liito-orava-alueiden välisiä ekologisia yhteyksiä.*

#### Laajempi viherverkosto ja yhteydet

Kirkkalanpolku on osa Leppävaaran keskustasta Vallikallion kautta kohti Vantaan Hämevaaraa jatkuvaa virkistysreitistöä. Sen varrelle sijoittuu huomattava määrä asumista sekä useita seudun kouluja ja päiväkoteja.



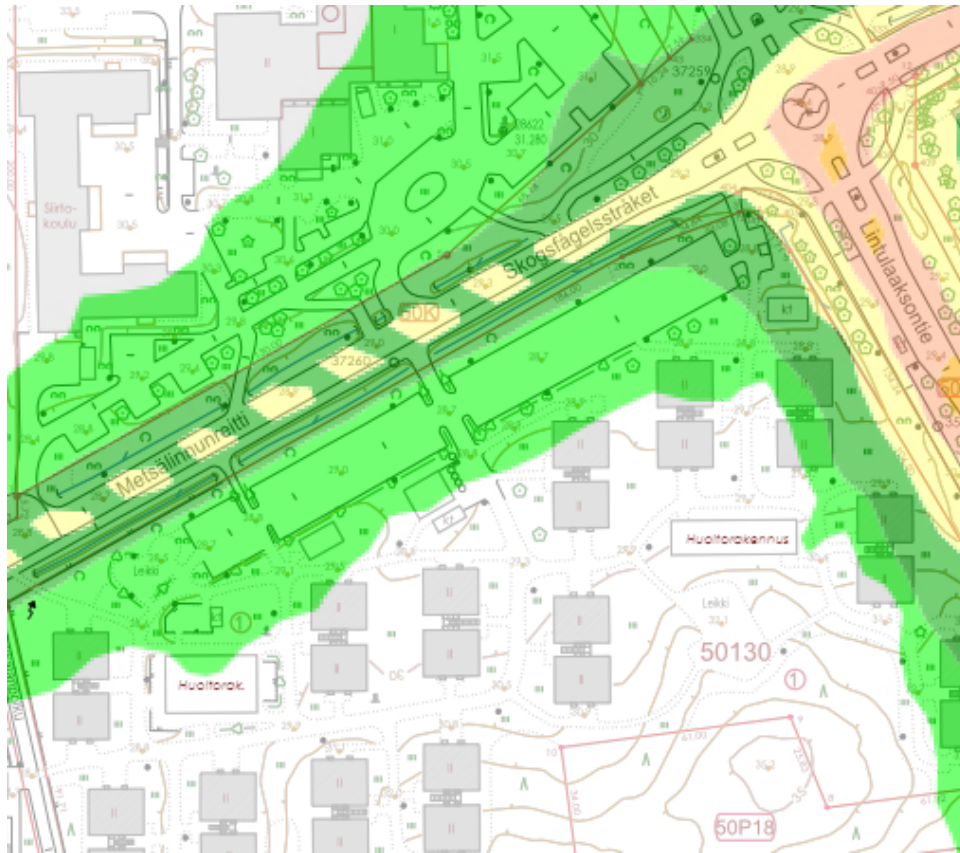
*Kuva: Pohjoisen Leppävaaran halki kulkeva virkistysreittien kokonaisuus on korostettu kuvaan keltaisella. Sen varrelle sijoittuu useita kouluja ja päiväkoteja, joiden tontit on kuvassa korostettu violettina.*

## 2.15 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole olevia suojelukohteita.

## 2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Lintulaakson tien liikenteestä aiheutuu jonkin verran melu- ja pölyhaittaa. Sekä päiväkodin tontilla että asuintontilla on käytöstä poistettu, maahan kaivettu öljysäiliö, joka tulee huomioida viimeistään rakennus- tai purkulupaa haettaessa.



Kuva: Ote vuoden 2022 melukartasta (suuntaa antava päivämelu). Oranssi väri kuvaa 60 – 65 dB, keltainen väri 55 – 60 dB, tummanvihreä väri 50 – 55 dB ja vaaleanvihreä väri 45 – 50 dB päiväaikaista keskiäänitasoa. Lintulaaksontien liikennemäärä oli Metsälinnunreitin liittymäkohdan eteläpuolella vuonna 2019 noin 2700 ajoneuvoa arkivuorokautena. Vuonna 2022 liikennemäärä oli noin 2500 ajoneuvoa.

### 3 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asuinrakentamisen osalta tavoitellaan alueen kaupunkikuvaan sopeutuvaa, seudun joukkoliikennettä hyödyntävää maankäyttöratkaisua.

Päiväkodin osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa nykyistä päiväkotitonttia niin, että nykyisin neliryhmäisenä toimivaa päiväkotia voitaisiin suurentaa. Tarkoituksena on varautua tuleviin varhaiskasvatuksen tarpeisiin ympäröivän alueen kehittyessä.

Viheralueiden osalta tavoitteena on parantaa alueen virkistys- ja ekologisia yhteyksiä sekä varmistaa liito-oravan kulkuyhteys elinympäristöjen välillä.

Liikenteellisiä tavoitteita ovat pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin säilyttäminen nykyisellään sekä Metsälinnunreitin liikenneturvallisuuden varmistaminen.

### **3.2 Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle**

Korttelin 50130 asuintontin osalta kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa rakennuskannaltaan vanhentunut alue paremmin alueelliseen kysyntään vastaavaksi asuin-kohteeksi.

Puistoksi kaavoitetun tontin 1:133 osalta yksityisen maanomistajan tavoite on muuttaa tontin käyttötarkoitusta niin, että tontti on mahdollista säilyttää istutettuna alueena ja liittää saman omistajan pientalotonttiin osoitteessa Kirvisentie 10.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

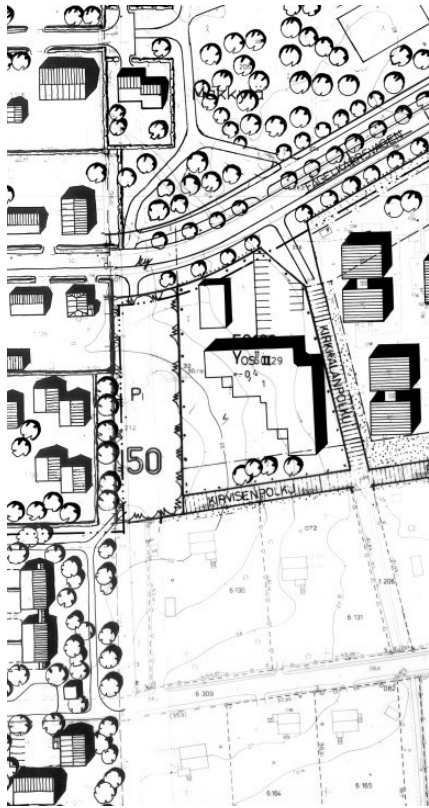
Asemakaavan muutoksella Metsälinnunreitin varrelle muodostetaan enintään kaksi-kerroksisten puurakenteisten asuintalojen ja niihin liittyvän pysäköintialueen kokonaisuus. Muutoksella mahdollistetaan rakennuskannan uusiutuminen siten, että pihajärjestelyiden ja ympäröivien ekologisten verkostojen tarpeet pystytään nykyistä asemakaavaa paremmin huomioimaan.

Nykyistä päiväkodin tonttia laajennetaan ja tontille osoitetaan lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin. Muutoksella varaudutaan kaupunginosan asukasmäärän kasvun myötä kasvaviin päivähoidon tarpeisiin.

Nykyistä Kirkkalanpuiston virkistysaluetta yhtenäistetään ja kasvatetaan maltillisesti. Näin parannetaan alueen ekologisten verkostojen kehittymismahdollisuuksia ja turvataan liito-oravan kulkuyhteyksiä. Samalla uudesta lähivirkistysalueesta muodostuu eheä, paremmin myös alueen jalankulkuverkostoon liittyvä kokonaisuus.

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katualueiden turvallisia liikennejärjestelyitä varten katualueita levennetään nykyisestä. Katujen välinen ajoyhteys katkaistaan Kirkkalanpolun kohdalta.

Kirvisenpuiston pohjoisosan käyttötarkoitus muuttuu kaavan myötä virkistyskäytöstä yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaikkiaan Kirvisenpuisto on kuulunut neljän eri asemakaavan alueille, joista jokainen on ollut alueensa ensimmäinen asemakaava. Lintuvaaran eteläosan kaavoitus on ollut hidasta ja pirstaloitunutta, kaavat ovat olleet vireillä vuosina 1968–1996. Eri aikoina vahvistuneissa asemakaavoissa ilmeisesti tavoiteltu pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteys on toteutunut idemmäs Kirkkalanpolulle. Tämän toteutuneen yhteyden vahvistaminen on yksi Metsälinnunreitin asemakaavamuutoksen keskeisistä tavoitteista.



*Kuva: ote havainnekuvasta asemakaavasta Lintumetsä I (alue 113300), lainvoimainen 1995. Asemakaava rajautuu Kirvisentien pohjoispuolen AO-kortteliin ja nykyiseen Metsälinnunreittiin. Rajaus näkyy kuvassa pistekatkoviivalla. Pääosa Kirvisenpuistosta on kuullunut viereisiin, osin vielä vireillä oleviin asemakaavoihin.*

Puiston länsireunassa sijaitseva, viisi metriä leveä myös puistoksi kaavoitettu tontti on aikanaan jäänyt lunastamatta kaupungille ja on edelleen yksityisomistuksessa. Päiväkotitontin laajentuessa puistosuikale jää kaupungin kannalta vaikeasti hoidettavaksi pussinperäksi.

Puistotontin maanomistajan ja kaupungin välillä käydyissä neuvotteluissa päädyttiin ratkaisuun, jossa puistotontin pääkäyttötarkoitus muutetaan asumiseen ja tontti merkitään asemakaavassa istutettavaksi alueeksi. Muutoksen seurauksena maanomistaja voi säilyttää suikaleen kasvillisuuden ja halutessaan liittää suikaleen omaan tonttiinsa hakemalla tonttijakoa. Muutoksella ei tavoitella vaikutuksia AO-alueen kaupunkikuvaan, sillä suikaletontti säilyy istutettavana alueen osana jatkaen pohjoispuolisen AO-tontin istutettavan osan vyöhykettä. AO-korttelialuetta koskevien kaavamääräysten osalta asemakaavan muutos laaditaan vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa.

## 4.2 Kaavaehdotusten eroavaisuudet

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 8.12.2022 kokouksessaan asemakaavan muutoksen valmisteluun niin, että korttelin 50130 enimmäiskerrosluku on kaksi (II).

Asemakaavan muutoksesta on lautakunnan päätöksen mukaisesti valmisteltu uusi kaavaehdotus. Verrattuna ensimmäiseen, lautakunnan palauttamaan kaavaehdotukseen on muutettu seuraavia, korttelia 50130 ja sen ympäristöä koskevia asioita:

- kerrosluku on enintään kaksi (II)
- rakennusoikeutta on korttelissa 9 380 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus vähennee ensimmäisestä kaavaehdotuksesta 3 440 k-m<sup>2</sup>:lla
- Korttelia 50130 ympäröivä puistoalue pienenee ensimmäisestä kaavaehdotuksesta 2 500 m<sup>2</sup>:lla
- AH-korttelialue on poistettu kaavasta.

Vastaavasti uudessa kaavaehdotuksessa säilyi ennallaan:

- LPA-korttelialueeseen perustuva pysäköintiratkaisu. LPA-alueen kautta osoitetaan myös asuinkortteleihin ajo
- Metsälinnunreitin katualueen leventäminen nykyisestä noin metrillä
- Kirkkalanpolun itäpuolelle muodostuva VL-alue, jolla tuetaan alueen ekologisia verkostoja

YL- ja AO-korttelialueiden osalta asemakaavan muutosehdotus on lähtökohtaisesti sama kuin aikaisemmin. AO-korttelialueen osalta on tehokkuusluku korvattu rakennusoikeuden osoittavalla luvulla. Lintumetsäntien, Metsälinnunreitin ja Kirvisenpolun liikenteelliset tavoitteet ovat pysyneet samoina kuin aikaisemmin, eikä niiden aluevarauksiin ole uudessa asemakaavaehdotuksessa tehty muutoksia.

### 4.3 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,2 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 11 923 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 382 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 50130 pinta-ala on kaavassa noin 2,8 hehtaaria (28 015 m<sup>2</sup>). Korttelin koko pienenee nykyisestä noin 0,3 hehtaarilla. A-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 23 120 m<sup>2</sup>. Pysäköintiin osoitetun LPA-alueen pinta-ala on noin 4 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kortteliin 50130 sallitaan yhteensä 9 380 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 20 k-m<sup>2</sup>.

Päiväkotitontin koko kasvaa noin 1500 neliömetrillä ollen noin 6 500 m<sup>2</sup>. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2000 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 362 k-m<sup>2</sup>.

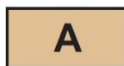
AO-korttelin pinta-ala kasvaa nykyisestä 279 m<sup>2</sup> ollen 2994 m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeus pysyy ennallaan 543 k-m<sup>2</sup>:ssa.

Koko kaava-alueen kokonaiskerrosala on 11 923 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 382 k-m<sup>2</sup>. Tästä uutta asuinkerrosalaa on 20 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen laskennalliseen asukasmäärään, joka on 199 asukasta (1 as / 50 k-m<sup>2</sup>). Työpaikkoja tulee laskennallisesti lisää 8 (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan virkistysalueiden pinta-ala on noin 7 000 m<sup>2</sup>. Virkistysaluetta tulee kaavan myötä alueelle lisää 1 276 m<sup>2</sup>. Katualueen pinta-ala vähenee 1 013 m<sup>2</sup>.

## 4.4 Maankäyttö

### 4.4.0 Korttelialueet



#### **Asuinrakennusten korttelialue (A)**

Kortteliin 50130 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Merkintä A sallii väljästi erilaiset asuinrakennukset, kuten rivitalot, pientalot tai kerrostalot. Asemakaavamerkintä on alueen hengen mukainen. Alueen kerrosluku on enintään kaksi (II). Rakennukset ovat pääosin puurakenteisia, harjakattoisia ja julkisivultaan puupintaisia. A-alueille on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta yhteensä 9 380 k-m<sup>2</sup>.

Korttelisuunnitelmassa A-alueille on sijoitettu kaksikerroksisia luhtikäytäväkerrostaloja, joissa maantason asunnoilla on asuntokohtaiset pihat. Merkintä sallii myös esimerkiksi kaksikerroksiset rivitalot.

Pysäköintipaikat on toteutettava LPA-1:llä osoitetulle pysäköintialueelle, jonka kautta myös korttelin asuintonttien ajoyhteydet johdetaan.

A-korttelialueiden pihojen suunnittelua ja toteutusta ohjataan erillisillä määräyksillä. Pihojen osalta tavoitellaan Lintuvaaralle ominaista vehreyttä. Rakennusten keskelle jääville piha-alueille on pi-1-merkinnällä osoitettu toiminnallisesti ja ilmeeltään yhtenäistä piha-aluekokonaisuutta, jossa on varattava riittävästi tilaa myös leikki- ja oleskelutoiminnoille. Rakennuksien suojaama pihatila tulee monimuotoisilla istutuksilla jäsentää viihtyisäksi ja vehreäksi. istutusalueita voidaan hyödyntää myös hulevesien hallintaan. Jokaiselle pi-1-merkitylle pihalle tulee lisäksi istuttaa vähintään yksi suureksi kasvava puu. Suuri pihapuu voi parhaimmillaan antaa koko pihalle omaleimaisen luonteen ja tunnuspiirteen.

Pihojen liittyminen viereiseen lähivirkistysalueeseen tulee suunnitella mahdollisimman luonnolliseksi. Korttelin eteläosasta on merkinnällä osoitettu puustoisena reunavyöhykkeenä kehitettävä alueen osa. Reunavyöhyke tukee lähivirkistysalueen kaupan metsäalueen kasvuolosuhteiden säilymistä. Alue tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena, mutta alueen osalle saa sijoittaa tämän luonteeseen

soveltuvia leikki- ja oleskelutoimintoja sekä asuntoihin liittyviä asuntokohtaisia pihoja. Erityisesti hyväkuntoinen ja suureksi kasvava puusto tulee huomioida ja pyrkiä säilyttämään. Lisäksi niin nykyisen rakennuskannan purkutöiden kuin A-korttelialueiden uudisrakentamisen aikana on virkistysalueen ekologista yhteyttä turvaavaa puustoa juuristoineen suojattava.

Alueen hulevesien hallinnassa suositetaan hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, kuten painanteita tai sadepuutarhoja. Lisäksi pinnoitteissa tulee suosia läpäiseviä pintoja.

Viitesuunnitelmassa asuinkortteleiden alueelle esitetään lukuisia talousrakennuksia, kuten varastoja, yhteistiloja ja pihasaunoja. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen rajoista välittämättä, kuitenkin vähintään neljän metrin päähän lähivirkistysalueen rajasta, jotta rakentaminen ja ylläpito ei vaarantaisi lähivirkistysalueen puustoa. Enintään yksikerroksisten talousrakennusten on julkisivuiltaan rakennusten vastattava asuinrakennusten laatutasoa, ja niitä on tarvittaessa elävöitettävä esimerkiksi kasvillisuuden avulla. Vaatimukset koskevat myös LPA-1-korttelialueelle rakennettavia autokatoksia, jotka on lisäksi toteutettava viherkattoisina.

Korttelia 50130 koskien on laadittu korttelisuunnitelma, jossa on tutkittu rakennusten ja niiden tarvitsemien toimintojen sijoittumista sekä maanpinnan muokkaustarpeita.



#### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Merkinnällä on osoitettu Kirvisentie 10:ssä sijaitseva pientalotontti sekä sen viereinen tontti 1:133. Entinen puistotontti 1:133 siirtyy osaksi korttelia 50106 ja se osoitetaan kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi tai puilla ja pensailta istutettavaksi alueen osaksi. Merkinnällä pyritään minimoimaan muutoksen aiheuttamat muutokset kaupunkikuvaan.

Kaavan hulevesiä ohjaavat määräykset koskevat myös AO-aluetta. Rakennusoikeutta osoitetaan korttelialueelle kaikkiaan 543 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista tontin 50106/1 rakennusoikeutta. Kortteliin ei täten synny uutta rakennusalaakaan eikä rakennusoikeus kasva. Muilta osin AO-alue on voimassa olevan asemakaavan 113300 mukainen niin merkinnöiltään kuin määräyksiltään.

#### **4.4.1**

#### **Virkistys- ja suojaviheralueet**



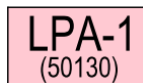
#### **Lähivirkistysalue (VL-1)**

Kaavamuuotosalueen eteläreunan metsäinen kumpu, Kirkkalanpuisto, osoitetaan merkinnällä VL-1, lähivirkistysalue. Merkintää VL käytetään osoittamaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetut taajamarakenteen sisäiset alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi vaan pitää esimerkiksi kaupunkimetsänä. Lisäksi indeksillä '-1' kuvaillaan tarkemmin lähivirkistysalueen ominaispiirteitä ja toimintoja.

VL-1-merkinnällä osoitettua yhtenäistä virkistysaluetta on kaavassa kaikkiaan hieman alle 7 000 m<sup>2</sup>. Alueen leveys on vähimmillään 10 metriä. Alueella pyritään takaamaan edellytykset luonnonhoidollisille toimenpiteille sekä suurikokoisten puiden säilyttämiselle, jotka turvaavat viheralueen poikki kulkevaa liito-oravan ekologista yhteyttä.

Alueella tällä hetkellä sijaitseva rakennuskanta on tarkoitus purkaa. Kyseiset kohdat tulee kehittää siten, että ne liittyvät osaksi metsäistä aluetta. Rakennuksien purkamisen sekä viereisten kortteleiden rakentamisen yhteydessä tulee huomioida ja suojata lähivirkistysalueella säilytettävät, liito-oravan kulkuyhteytenä toimivat isokokoiset puut.

#### 4.4.2 Muut alueet



##### **Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)**

Merkinnällä osoitetaan asuinkortteleita palveleva autopaikkojen korttelialue. Asukas-pysäköinti on järjestettävä kortteleiden yhteisellä LPA-1-merkityllä alueella. Pysäköinnin voi järjestää avopysäköintipaikkoina tai viherkattoisiin autokatoksiin. LPA-1-alueelle voi myös sijoittaa korttelin käytössä olevia varasto- ja talousrakennuksia.

LPA-1-alueelle on Metsälinnunreitiltä osoitettu yksi ajoneuvoliittymä. LPA-1-alue toimii ajoyhteytenä siihen liittyville A-korttelialueiden tonteille. Tämä on kaavakartassa osoitettu merkinnällä 'ajo' sekä määräyksellä.

LPA-1-alueen viihtyisyyden ja keskeisen sijainnin takia alueelle tulee toteuttaa riittävästi istutuksia ja pysäköintipaikat tulee jäsentää pienempiin osiin. Jäsentely tulee toteuttaa puu- ja pensasistutuksin sekä mahdollisten autokatoksien sijoittelulla.

LPA-1-alueen hulevesien hallinnassa tulee kiinnittää huomiota hulevesien laadulliseen käsittelyyn.

#### 4.4.3 Palvelut



##### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Päiväkotitontti on osoitettu merkinnällä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Merkintä mahdollistaa päivittäisessä käytössä olevien, asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien palvelurakennusten rakentamisen. Näitä ovat muun muassa terveysasema, neuvola, peruskoulun ala-aste, lasten päiväkotit sekä kirjasto- ja kokoontumistilat. Korttelialue on tarkoitus pitää päiväkotikäytössä, mutta määräys mahdollistaa lisäksi laajemmin julkisten palveluiden tarjoamista esimerkiksi päiväkodin yhteydessä.

Korttelialueen rakennusala on merkitty alueen pohjois- ja itäreunoille Lintumetsäntien ja Kirkkalanpolun varsille. Näin piha-alueet voidaan sijoittaa rakennuksen

lounaisosalle valoisaan suuntaan. Lisäksi sijoittelu huomioi tontin maastonmuodot ja mahdollistaa tontilla olevan kallioalueen säilyttämistä osana pihaa.

Rakennusalueelle on sallittu enintään kaksikerroksisen, laajuudeltaan enintään 2 000 kerrosalaneliömetrin julkisen lähipalvelurakennuksen rakentaminen. Rakennuksen on oltava pääosin puurakenteinen ja julkisivultaan puinen. Kaavamääräykset mahdollistavat nykyisen päiväkotirakennuksen säilymisen, laajentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella.

Päiväkodin pihaan tarvitaan useita päiväkotiryhmien tarvitsemia pihavarastoja. Varastojen sijoittelulla voidaan rytmittää leikkipihaa. Varastojen tulee olla julkisivultaan samantasoisia päiväkotirakennuksen julkisivujen kanssa.

Tontin maastonmuodot, avokallioalueet ja täysikasvuiset hyväkuntoiset puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana leikkipihaa ja huomioida rakentamisen yhteydessä. Hulevesien hallinta voidaan osoittaa korttelialueen alavampaan nurkkaan, jossa se on mahdollista rajata ulos leikkipiha-alueelta. Piha-alueita reunustaa etelässä luonnontilaisena säilytettävä tai puilla ja pensailta istutettavat noin viisi metriä leveä alueenosa. Pihan itäreunalla AO-korttelin puolella on vastaava kasvillisuusalue tontin reunalla. Nämä kasvillisuusvyöhykkeet rajaavat leikkipihaa ympäröiviltä asuin-kortteleista.

## **4.5 Liikenne**

### **4.5.0 Ajoneuvoliikenne**

Suunnittelualueella katuverkko pysyy periaatteiltaan ajantasaisen asemakaavan mukaisena. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien kokonaisuus on suunniteltu siten, että kumpikin katuyhteys on päättävä tonttikatu, jonka päähän sijoittuu kääntöpaikka.

Korttelin 50130 ainoa tonttiliittymä säilyy nykyisellä sijainnillaan koulun kiinteistön itäistä tonttiliittymää vastapäätä. Kaikki korttelin autoliikenne ohjataan tämän liittymän kautta Metsälinnunreitille.

Koulun kiinteistön läntinen liittymä on esitetty myös nykyisiin liikennejärjestelyihin perustuen Lintumetsäntien puolelta. Kaavaa laadittaessa on varauduttu kuitenkin myös siihen, että liittymän kohta voitaisiin tulevaisuudessa muuttaa esimerkiksi Metsälinnunreitin puolelle ja järjestää liittymä koulun kiinteistölle Metsälinnunreitin kääntöpaikalta.

Lintumetsän päiväkodin henkilökunnan pysäköinti sekä huoltoliikenne on suunniteltu ohjautuvaksi Lintumetsäntien kautta nykyistä järjestelyä vastaavasti. Kaava mahdollistaa saattoliikennejärjestelyiden kehittämisen. Lintumetsäntielle on suunniteltu ajoradan suuntaisia pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikenteelle. Saattopaikkoihin on varauduttu myös Metsälinnunreitin kääntöpaikan päässä. Metsälinnunreitille ei todennäköisesti voida maaperän pohjaolosuhteiden vuoksi toteuttaa tulevaisuudessa ajoradan korotuksia. Liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä voidaan kuitenkin tutkia

tarkemmin ja tarkistaa myös seuraavissa suunnitteluvaiheissa, jos pohjaolosuhteista tehdään tarkempia tutkimuksia, jotka osoittavat, että ajoradan korotuksesta ei muodostu esimerkiksi tärinähaittaa.

Kaava-alueen kehittyvän maankäytön myötä autoliikenteen voidaan arvioida kasvavan suunnittelualueella hieman. Valtaosa suunnittelualueen liikenteestä ohjautuu jatkossakin Metsälinnunreitin puolelta. Liikenne on kuitenkin pääsääntöisesti kadunvarren kiinteistöille suuntautuvaa liikennettä ja muutos nykytilaan nähden kohtalaisen maltillinen. Tulevaisuudessa Metsälinnunreitin liikennemääräksi on arvioitu noin 800 autoa keskimääräisenä arkivuorokautena. Alueen katuverkon ja erityisesti Lintulaaksontien kehittyessä, Lintulaaksontien liikennemääräksi Metsälinnunreitin kohdalla on arvioitu noin 4 500 - 6 000 autoa keskimääräisenä arkivuorokautena.

Kaavahanke mahdollistaa myös katutilan kehittämisen tulevaisuudessa. Metsälinnunreitin melko leveä katualue mahdollistaa katutilan jäsentämisen myös siten, että jalankulun ja pyöräliikenteen jatkuvat reitit sijoittuvat kummallekin puolelle katua. Myös kadunvarsipysäköinti on mahdollista sijoittaa pysäköintitaskuihin. Katutilan kehittämisen yhteydessä tulee huomioida Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välissä kulkevan pohjois-eteläsuunteisen liito-oravan ekologisen yhteyden säilyminen sekä tärkeä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys Kirkkalanpolku.

Kaavan muutosalueeseen lukeutuvan erillispientalojen korttelialueen osalta liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan ja kulku tonteille tapahtuu myös jatkossa Kirvisentien kautta.

Lintulaaksontien yhdistämistä pohjoisen suunnasta Vanhaan Hämeen kyläntiehen ja edelleen Vihdintiehen on tutkittu. Myös alueen itä-länsisuuntaiset yhteydet kehittyvät Kissapöllöntien toteutuksen myötä.

#### **4.5.1 Jalankulku ja pyöräily**

Suunnittelualueella jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä on tarkasteltu kehitettäväksi erityisesti Metsälinnunreitillä. Metsälinnunreitin pohjoisreunalle, koulun puolelle, on suunniteltu eroteltu jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Eteläreunalle on esitetty yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys. Lintumetsäntiellä pyöräliikenne on osoitettu ajoradalle ja tonttikadun eteläreunassa säilyy jalkakäytävä. Kirkkalanpolku ja Lintulaaksontien jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet palvelevat aluetta jatkossakin.

HOAS:n kiinteistölle jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys on järjestetty ensisijaisesti alueen pohjoisosasta Metsälinnunreitiltä. Lisäksi alueelle on mahdollista kulkea puistovyöhykkeelle mahdollisesti syntyviä polkuyhteyksiä mukaillen. Päiväkodille kulku jalan ja pyörällä on suunniteltu Lintumetsäntien sekä Kirkkalanpolun puolelta. Erillispientalojen korttelialueelle kulku tapahtuu myös jatkossa Kirvisentien kautta.

#### **4.5.2 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

HOAS:n kiinteistön nykytilanteen olemassa olevat sisäiset liikenteen järjestelyt ja kulkuyhteydet jäävät laajalta osin suunnitellun rakentamisen alle ja korvautuvat uusilla järjestelyillä. Kiinteistön autoliikenteen pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä keskitetysti erilliselle LPA-1-alueelle. Autopaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 ap / 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Pysäköintipaikkoja on arvioitu toteutettavaksi vähintään noin 110–150 kpl. Kaava mahdollistaa myös lievennyksiä asumiseen vaadittavan pysäköintinormin tuottamasta autopaikkamäärästä. Kiinteistön polkupyöräpaikat sijoittuvat piharakennuksiin varattuihin tiloihin sekä ulkotiloihin. Pyöräpaikkoja rakennetaan kerrostaloille 1 polkupyöräpaikka / 40 kem<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput paikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja.

Henkilöautoliikenteen lisäksi kiinteistöllä asioi lähtökohtaisesti jätehuolto sekä tarvittaessa muu tavanomainen asuinkiinteistöjen huoltoliikenne. Auto- ja huoltoliikenteen reitit on suunniteltu tarvittavilta osin myös pelastusliikenteen reiteiksi.

Päiväkodin kiinteistön osalta on varauduttu nykytilanteen järjestelyjen lisäksi tulevaisuuden tarpeeseen, jossa päiväkodin kiinteistöä kehitetään. Myös jatkossa päiväkodin pysäköintialue sijoittuisi kiinteistön koilliskulmaan. Pysäköintipaikkoja päiväkodin pysäköintialueelle sijoittuisi noin 10 kpl, joihin sisältyy saattoliikenteelle varattu paikka. Päiväkodin huoltoliikenteelle on varattu tilaa pysäköintialueen eteläpäästä. Päiväkodeille kaavassa autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 200 kem<sup>2</sup>.

Erillispientalojen korttelialueen osalta liikenteen järjestelyt säilyvät nykytilanteen mukaisina. Erillispientaloille autopaikkoja tulee toteuttaa 2 ap / asunto.

Kaavassa on annettu autopaikkannormi myös rivitaloille, joka on 1 ap / 70 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

#### **4.5.3 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Alue tukeutuu myös jatkossa Lintulaaksontien, Linnuntien, Lintuvaarantien ja Lintuparventien linja-autoyhteyksiin. Lisäksi Lintulaaksontielle on sovitettu Matinkylä - Suurpelto - Leppävaara - Myyrmäki raitiotieyhteyttä. Ennen raitiotien toteutumista alueelle on suunniteltu linja-autoliikenteen runkoyhteyttä 520 (Matinkylä - Leppävaara - Myyrmäki - Martinlaakso).

#### **4.5.4 Esteettömyys**

Alueella toteutuu esteettömyyden perustaso. Esteettömät kulkureitit katuverkolta kiinteistöille on järjestetty HOAS:n tontin osalta Metsälinnunreitiltä, päiväkodin osalta Lintumetsäntieltä ja erillispientalojen korttelialueelle Kirvisentieltä. A-korttelissa liikkumisesteisten paikkoja saa sijoittaa myös LPA-1-alueen ulkopuolelle.

Kaavavaiheen suunnitelmassa LE-paikat on esitetty LPA-1-alueelle, mutta osana suunnittelua LE-paikkojen sijoittumista on myös tutkittu lähemmäs rakennusten sisäänkäyntejä. Lopullinen LE-paikkojen sijoittuminen tutkitaan tarvittaessa rakennuslupavaiheessa.

#### **4.6 Maaperä ja rakennettavuus**

Alueen maaperäolosuhteita on kuvattu kappaleessa [2.10](#).

YL- ja A-korttelialueilla sijaitsee öljylämmityksessä käytetty, maahan haudattu öljysäiliö. Säiliöt tulee asianmukaisesti poistaa purku- ja rakennustöiden ohessa. Maaperän puhdistamistarve selvitetään viimeistään rakennushankkeeseen ryhdyttäessä. Tarkemmat selvitykset tehdään tontikohtaisesti rakennuslupavaiheessa.

#### **4.7 Luonnonympäristö**

Kaava-alue käsittää pääosin rakennettua aluetta. Nykyinen puistoalue kaava-alueen länsireunalla muutetaan osaksi YL-korttelialuetta. Päiväkodin leikkipihan on mahdollista laajentua tälle alueelle. Alueen täysikasvuiset hyväkuntoiset puut ja avokallioalueet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana leikkipihaa.

Vastaavasti kaava-alueella oleva Kirkkalanpuiston viheralue laajenee. Lähivirkistysalueen on tarkoitus säilyä metsäisenä ja sen puuttomia osia kehitetään osaksi metsäistä aluetta. Alueen läpi kulkee liito-oravan ekologinen yhteys ja alueen puusto tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Rakennuksien purkamisen ja viereisen korttelin rakentamisen aikana säilytettävät puut ja niiden juuristo tulee suojata. Erityisesti alueen kuuset vaikuttavat nykyisellään olevan huonokuntoisia. Alueella on kuitenkin arvioitu olevan riittävästi myös muun lajista puustoa turvaamaan ekologisen yhteyden toimivuutta tulevaisuudessakin. Liito-oravan ekologisen yhteyden jatkuvuus pohjoiseen tulee huomioida kohdassa, jossa yhteys ylittää katualueen.

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

HOAS:n kiinteistön osalta tarkasteltiin liikenteen melutilannetta myös tulevaisuuden ennustetilanteessa vuonna 2040. Lisäksi analysointiin raitiotien tärinä- ja runkomelun mahdollista vaikutusta tontille.

Ennustetilanteessa HOAS:n kiinteistön alueen itäreunaan kantautuu Lintulaaksontien ääniä ja kiinteistön osa sijoittuu melualueelle. Kiinteistön keskelle jää kuitenkin runsaasti melulta suojattua tilaa oleskelun ja leikkialueiden järjestämiselle. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat melko maltillisia. Parvekkeiden osalta edellytetään kuitenkin suojautta.

HOAS:n kiinteistön alueelle voi kohdistua myös tulevaisuudessa tärinän ja runkomelun vaikutusta, johtuen Lintulaaksontielle kaavaillusta raitiotieyhteydestä.

Lähtökohtaisesti alueelle tärinän ja runkomelun vaimennuksen on nähty tapahtuvan raitiotien radan rakenteissa.

#### **4.9 Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa alueen nimistö säilytetään ennallaan.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan muutoksen myötä alueen kokonaiskerrosala ei juurikaan muutu nykyisestä. Muutoksella ei ole laskennallista vaikutusta alueen asukasmäärään.

A-korttelialue mahdollistaa monentyyppistä rakentamista. Uudisrakentaminen tuottaa alueelle lisää esteetöntä asumista monipuolisine piha-alueineen. Tämä voi helpottaa esimerkiksi ikääntyvän väestön pysymistä alueella.

Purku- ja rakennustyöt voivat aiheuttaa paikallista haittaa, kuten melua ja pölyä sekä ympäristössä liikkuvia suuria ajoneuvoja. Tästä myös lähiseudun asukkaat olivat kaa- vasta saadun palautteen perusteella huolissaan. Rakentamisen haitat ovat lähtökoh- taisesti lyhytkestoisia, ja niitä hallitaan esimerkiksi Espoon kaupungin rakennusjärjes- tyksen määräyksillä sekä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä asetetuilla eh- doilla.

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

Maaperää joudutaan nykyisestä muokkaamaan rakennusten perustusten ja pihan ta- soerojen käsittelyä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä tontin sisäisten tasoerojen käsittelystä. Liittymistä ympäröiviin alueisiin ohjataan myös kaupungin ra- kennusjärjestyksellä.

Kaavan rakentamisen myötä hulevesien hallinta alueella paranee. Hulevesien määrä kuitenkin lisääntyy läpäisemättömän pinnan määrän lisääntyessä ja puuston määrän vähentyessä. Kortteleissa syntyviä hulevesiä johdetaan korttelin sisäisiin viivytysra- kenteisiin. Korttelisuunnitelmassa on hulevesien viivytystä pyritty ensisijaisesti osoit- tamaan maanpäällisiin viivytysrakenteisiin, kuten hulevesipainanteisiin, jotka ovat maanalaisia viivytyskasetteja toimintavarmempia ja pitkäikäisempiä, ja monipuolista- vat myös pihaympäristöä. Lisäksi luontopohjaisilla hallintarakenteilla voidaan paran- taa hulevesien laatua. Osa hallintatilavuudesta on suunnitelmassa osoitettu maan- alaisiin rakenteisiin maanpäällisen tilan tilanpuutteen takia.

Kaavassa on määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Kasvillisuus vaikuttaa suotuisasti pienilmastoon tasaamalla lämpötilaeroja, luomalla varjoa sekä suojaamalla tuulelta. Kasvillisuutta on erityisesti rakennusten eteläpuolella, jossa sen pienilmastolliset hyödyt korostuvat.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Asemakaavan muutoksella alueen viheralueiden pinta-ala kasvaa nykyisestä maltillisesti. Lisäksi viheralue muodostaa leveän, yhtenäisen metsävyöhykkeen alueen poikki. Yhtenäinen vyöhyke tukee paremmin alueen ekologista verkostoa ja paikallisia eliölajeja elinympäristöineen. Metsäinen viheralue vaikuttaa positiivisesti myös alueen viihtyisyyteen.

Nykyinen Kirkkalanpuisto sekä sen länsipuolinen metsittynyt kapea katualue säilyvät nykytilassaan puustoisina. Kirkkalanpolun viereen muodostuu viheralueen laajennus osan asuintontista muuttuessa osaksi lähivirkistysaluetta. Nykyiset asuinrakennukset tulevat purettaviksi, jonka jälkeen alue voidaan kehittää osaksi metsäistä vyöhykettä istuttamalla alueelle suurikokoiseksi kasvavia puita. Nykyinen liito-oravan ekologinen yhteys alueen halki tulee turvata ja säilytettävät puut suojata työmaa-aikana. Uuden lähivirkistysalueen kehittyminen osaksi nykyistä metsäaluetta on monien vuosien prosessi. Lähivirkistysalueen kehittymisen myötä alueen viheralueverkosto muuttuu kuitenkin kokonaisuutena sekä ekologisia yhteyksiä että virkistysyhteyksiä paremmin tukevaksi.

Rakentamisella voi olla säilytettävän metsäalueen kasvuolosuhteisiin vaikutuksia. Säilytettävän metsän hydrologiset olosuhteet eivät kuitenkaan merkittävästi muutu rakentamisen myötä rakentaminen sijaitessa säilytettävää metsäaluetta alempana. Metsään kohdistuva reunavaikutus pyritään vähentämään osoittamalla korttelialueen puolelle säilytettävä tai puustoisena reunavyöhykkeenä kehitettävä alueen osa.

Nykyinen puistoalue päiväkotitontin länsipuolella säilyy nykyisellään, kunnes Lintumetsän päiväkodin laajentaminen tulee ajankohtaiseksi. Toistaiseksi päiväkotitontti ei ole kaupungin investointiohjelmassa. Alue muuttuu päiväkodin laajentuessa osaksi päiväkodin leikkipihaa. Osa puista ja avokallioalueet on mahdollista säilyttää osana päiväkodin piha-alueita.

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

#### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

Metsälinnunreitti 2:n asuintontti on ennen asemakaavan muutosta Lintuvaaran suurin asuintontti. Kooltaan se on noin kolme hehtaaria. Asemakaavan muutoksen seurauksena tontin pinta-alasta muuttuu lähivirkistys- tai katukäyttöön noin kymmenesosa. Jäljelle jäävä pinta-ala jakautuu asumiseen ja sen tarvitsemaan pysäköintiin.

Lintuvaaran alueella ei ole vastaavan kokoisia maa-aloja juurikaan saatavilla, sillä alueen yhdyskuntarakenne perustuu sirpaloituneeseen maanomistukseen ja pienille tonteille nousseisiin erillispientaloihin ja rivitaloihin. Lintuvaaran tuleva kehitys nojaneen jatkossakin pitkälti pientaloasutuksen tiivistymiseen.

### **Vaikutukset palveluihin**

Asemakaava mahdollistaa Lintumetsän päiväkodin kapasiteetin kasvattamisen nykyisestä neljästä ryhmästä kahdeksaan. Muutos parantaa päivähoitopaikkojen saatavuutta alueella. Toisaalta Lintumetsän päiväkodista tulee suuri yksikkö, jonne lapsia tuodaan laajaltakin alueelta. Paikallisesti muutoksella voi olla vaikutusta myös Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien liikennemääriin. Asemakaavassa on kuitenkin pyritty varaamaan katualueille riittävästi tilaa niin laadukkaaseen autoliikennesaattoon kuin jalan tai pyörällä tapahtuvaan saattoon.

### **Liikenteelliset vaikutukset**

Alueen laskennallinen asukasmäärä pysyy kaavamuutoksen myötä ennallaan, jolloin liikennemäärien ei odoteta juuri lisääntyvän nykyisestä. Asukkaat ovat pääsääntöisesti alueen lähiliikenneverkon vakikäyttäjiä ja oppivat todennäköisesti tuntemaan kotipaikkansa liikenneympäristön hyvin. Korttelin 50130 kaikki ajoneuvoliikenne ohjataan Lintulaakson tien kautta.

Kehittyvän päiväkotikiinteistön osalta valtaosa liikenneverkon käyttäjistä liikkuu alueella todennäköisesti lähes päivittäin tai viikoittain ja täten myös todennäköisesti oppivat tuntemaan lähiliikenneverkon melko hyvin. Alueen kehittyessä myös päiväkodin saattoliikenteen järjestelyjä on varauduttu kehittämään ja autoliikenteen saattopaikkoja on mahdollista sijoittaa sekä Metsälinnunreitille että Lintumetsäntielle.

Metsälinnunreitin osalta on tutkittu jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksien kehittämistä. Kaavavaiheessa pyöräliikenne on mahdollistettu erityisesti koulurakennuksille saapumisen vuoksi kadun kummallakin puolella. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien yhteyksien välisellä katkaisulla on pyritty minimoimaan alueen läpiajoliikenne myös jatkossa. Pohjois-eteläsuuntaista Kirkkalanpolun kävelyreittiä on myös mahdollista kehittää puistomaisena kävelyn ja pyöräilyn yhteytenä nykyistä paremmin.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksen sallima enimmäiskerrosluku alueella on kaksi. Asemakaavassa määrätään rakennusten pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi puu, ja lisäksi rakentamista ohjataan monilla pientaloalueen henkeä tavoittelevilla määräyksillä. Uusi rakentaminen on mittakaavaltaan samanlaista kuin ympäröivä rakennuskanta. Korttelisuunnitelmassa kortteliin 50130 on suunniteltu kaksikerroksia luhtitaloja. Talotyyppi on vastaava kuin tontin nykyisissä rakennuksissa.

Asuintontin nykyinen puusto tulee suurilta osin poistumaan. Asemakaavalla on pyritty ohjaamaan pihojen vehreyttä erilaisin määräyksin, ja kaavassa on varattu eteläreunalle myös luonnonmukaisena säilytettävä tai kehitettävä alue. Kortteliin syntyy myös asuntokohtaisia pihoja.

Päiväkodin laajennuksen myötä päiväkodin piha-alue laajenee nykyiselle puistoalueelle. Luonteeltaan avoin ja osin kallioinen alue ei merkittävästi muutu. Viereisten tonttien ja leikkipihan väliin jää lisäksi istutusaluetta säilyttäen tonttien maisemat nykyisen kaltaisina.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Yksityisessä omistuksessa olevan alueen purkutöistä ja rakentamisesta vaiheistuksineen päättää alueen omistaja. Korttelimaasta puistoalueeksi siirtyvien maa-alueiden osalta rakennusten purkutyöt ja puistonrakentamistyöt sovitaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan välisin sopimuksin. Päiväkodin tontin osalta rakentaminen on sidoksissa kaupungin investointiohjelmaan, eikä sille ole toistaiseksi tiedossa aikataulua.

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Korttelin 50130 alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutumista rakennushankkeiden osalta valvoo kaupungin rakennuslupaviranomainen. Katu- ja puistoalueiden suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Espoon kaupungin Kaupunkitekniikan keskus.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Valmisteluaineisto oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Lisäksi Kirvisentie 10:n naapurustoon lähetettiin ylimääräinen kuulemiskirje liittyen kaava-alueen laajentamiseen ehdotusvaihetta varten.

### **7.1.0 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli kuvattuna kolme erilaista vaihtoehtoa Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välisten järjestelyiden ratkaisemiseksi. Vaihtoehdot olivat VE0) nykytilanne, VE1) vaihtoehto, jossa ajoneuvoliikenne on myös katkaistu, mutta järjestelyt ottavat paremmin huomioon saatto- ja huoltoajon ympäristön ton-teille, sekä VE2) vaihtoehto, jossa ajoneuvoliikennettä ei ole katkaistu.

Myös Metsälinnunreitti 2:n maankäytöstä oli valmisteluaineistossa kolme vaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehtoissa maankäyttö oli sisällöltään samansuuntaista, mutta kaavioissa pysäköinti ja rakennukset oli ryhmitelty hieman eri tavoin erilaisen ympäristökuvan aikaansaamiseksi. Alueelle esitettiin kahta erilaista kerrostalotyyppiä, joista toinen on kaksikerroksinen, luhtikäytävällinen pienkerrostalo ja toinen pistetalo, jonka kerroskorkeus vaihteli ollen IV-V.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavan tarkastelualueeseen liitettiin AO-alue Kirvisentieltä. Kaava-alueen laajentamisesta lähetettiin 27.9.2022 päivätty kirje lähinaapurustoon.

### **7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 13.9.2021–19.10.2021. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 6.10.2021. Asukastilaisuus järjestettiin etäyhteydellä Microsoft Teams-ohjelman avulla.

Ylimääräinen kirje korttelin 50106 naapurustoon lähetettiin 27.9.2022. Vastaanottajilla oli mahdollisuus lausua kaavan tarkastelualueen laajentamisen johdosta mielipiteensä 18.10.2022 mennessä.

### **7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Kirjaamoon saapui nähtävilläoloaikojen puitteissa 62 mielipidettä. Näistä kolme saapui taloyhtiöiltä. Lintuvaaran Omakotiyhdistys lähetti myös mielipiteen. Yhteensä 75 henkilöä otti kantaa mielipitein. Asukastilaisuuteen osallistui kolmisenkymmentä henkilöä.

Lisäksi kaupungille lähetettiin nähtävilläoloaikana kuntalaisaloitepalvelun kautta laadittu kuntalaisaloite koskien kaavahanketta. Aloitteen allekirjoitti yhteensä 294 henkilöä, joista espoolaisia oli 282. Osa allekirjoittajista jätti myös mielipiteen kirjaamoon. Kuntalaisaloitteeseen laadittiin kaupungin hallintosäännön mukainen erillinen vastaus. Sisällöllisesti aloite on huomioitu saapuneena mielipiteenä osana kaavaprosessia.

Mielipiteet koskivat pääsääntöisesti liikenteen läpiajojärjestelyitä sekä kerrostalorakentamista. Läpiajon salliva vaihtoehto koettiin turvattomana ja huonoimpana vaihtoehtona ympäristön toimivuuden ja viihtyisyyden kannalta. Kerrostalot koettiin alueelle

vieraina ja niiden tilalle toivottiin pienimittakaavaisempaa townhouse-tyyppistä rakentamista. Pelättiin kerrostalojen laskevan Lintuvaaran asuinrakennusten arvoa.

Asukastilaisuudessa puhuttivat edellisten lisäksi päiväkodin tontin länsipuolisen viheralueen poistuminen. Asukkaita huolestutti alueen säilyminen riittävän puustoisena. Nykyisellä HOAS:n tontilla sijaitseva epävirallinen koirapuisto koettiin alueelle tarpeellisenä lähipalveluna. Päiväkotij- ja koulukapasiteetin yleisestä riittävydestä alueella oltiin huolissaan. Toisaalta keskusteltiin päiväkodin pihan aiheuttamasta melusta.

Palautetta huomioiden kaavaehdotusta on laadittu niin, että Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välillä sallitaan ainoastaan kävely ja pyöräily. Lintumetsän koulun tontille saa edelleen ajaa Lintumetsäntien kautta.

HOAS:n tontin osalta kaavaehdotuksessa loppuvuodesta 2022 ehdotettiin enintään nelikerroksista kerrostalorakentamista siten, että uudisrakennusten sijoittelussa ja ulkoasussa huomioitaisiin mahdollisimman hienovaraisesti sopeutuminen ympäröivään kaupunkikuvaan, ja alueella säilyisi myös suureksi kasvavia puita. Kaavaehdotus on lautakunnan päätöksen mukaisesti valmistelu niin, että korttelin rakentaminen on enintään kaksikerroksista.

## **7.2 Kaavaehdotus**

Asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 23.11.2022 (§ 144). Asia jätettiin kokouksessa pöydälle ja se siirtyi seuraavaan kokoukseen.

Kokouksessaan 8.12.2022 (§ 156) lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että suurin sallittu kerrosluku alueella on kaksi.

## **7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Metsälinnunreitti 2:n hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, arkkitehtisuunnittelu
- Loci Maisema-arkkitehdit Oy, pihasuunnittelu
- WSP Finland Oy, liikennesuunnittelu
- A-Insinöörit Oy, meluselvitys

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Kati Kivelä, arkkitehti

- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti (3/2022 alkaen)
- Ville Keskisaari, liikennesuunnittelija (2/2022 alkaen)
- Ida Lehmus, liikennesuunnittelija (10/2023 alkaen)
- Minna-Maija Sillanpää, maisema-arkkitehti (12/2021 saakka)
- Tarja Pennanen, liikennesuunnittelija (2/2022 saakka)

## 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                                                                                                     |
|----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.9.2020             |      | Kaavoitushakemus saapui (HOAS)                                                                                |
| 30.8.2020            | akp  | OAS allekirjoitettu                                                                                           |
| 8.9.2021             |      | Hanke on kuulutettu vireille                                                                                  |
| 13.9.2021–19.10.2021 |      | Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)                                                                      |
| 6.10.2021            |      | Asukastilaisuus Teamsissa                                                                                     |
| 15.9.2022            |      | Kaavoitushakemus saapui (1:133)                                                                               |
| 27.9.2022            |      | Kuulemiskirje AO-korttelin naapurustoon                                                                       |
| 4.10.2022–18.10.2022 |      | Ylimääräinen kuuleminen                                                                                       |
| 23.11.2022           | ksl  | Asemakaavaehdotus jätettiin pöydälle (§ 144)                                                                  |
| 8.12.2022            | ksl  | Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asema-<br>kaavan uudelleen valmisteluun (§ 156)                        |
| 25.10.2023           | ksl  | Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa<br>kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mu-<br>kaisesti (§ 112) |
| 13.11.–13.12.2023    |      | Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)                                                                       |



ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Kati Kivelä*

Kati Kivelä

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   |                                                                 |                      |                                  |
|                                                                                                   | Nähtävillä MRA 27 §                                             |                      | 13.11.-13.12.2023                |
| /b                                                                                                | Ksl, muutettu                                                   | Kati Kivelä          | 25.10.2023                       |
| /a                                                                                                | Ksl (Kaavaehdotus), palautti                                    | Kati Kivelä          | 23.11.-8.12.2022                 |
|                                                                                                   | Nähtävillä MRA 30 §                                             |                      | 13.9.-19.10.2021                 |
| 7758/2021                                                                                         | Akp (OAS)                                                       | Ossi Keränen         | 30.8.2021                        |
|                | Espoon kaupunkisuunnittelukeskus<br>Esbo stadsplaneringscentral | Alue<br>113001       | Plir.nro<br>7434                 |
|                                                                                                   | Asemakaavayksikkö<br>Detalplaneenheten                          | Mittakaava<br>1:1000 | Asianumero<br>7758/10.02.03/2021 |
| <b>Metsälinnunreitti</b><br><br>Asemakaavan muutos                                                |                                                                 | Piirtäjä<br>ATo      | Päiväys<br>23.11.2022            |
|                                                                                                   |                                                                 | Suunnittelija<br>KKI | Arkistotunnus<br>10 02           |
| Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000 |                                                                 |                      |                                  |