



Asianumero 7758/10.02.03/2021
3808/2020

Aluenumero 113001

113001 Metsälinnunreitti kaavaselostus

Asemakaavan muutos

50. kaupunginosa, Lintuvaara

Kortteli 50130, 50129, 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, viereinen päiväkotitontti, yksi pientalotontti, puisto-alueita länsi- ja eteläpuolilta, erityisaluetta sekä katualuetta. Itäreunasta alue rajautuu Lintulaakson tiehen. Pohjoisreunaa rajaa Metsälinnunreitti-niminen katu. Alueen pohjoispuolella on Lintumetsän koulu. Länsi- ja eteläpuolella on pientaloaluetta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut korttelin 50130 maanomistaja HOAS 9.9.2020 kirjattulla 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
	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	9
	Tehokas liikennejärjestelmä	9
	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	9
	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
	Yhdyskuntarakenne	15
	Maankäyttö ja kaupunkikuva	17
	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	20
	Palvelut	20
	Yhdyskuntatekninen huolto	20
2.13	Liikenne	21
	Ajoneuvoliikenne	21
	Jalankulku ja pyöräily	22
	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	24
	Liikenneturvallisuus	25
2.14	Luonnonolosuhteet	25
2.15	Suojelukohteet	28
2.16	Ympäristön häiriötekijät	28
3	Asemakaavan tavoitteet	30
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	30
3.2	Maanomistajien tavoitteet kaavoitukselle	30
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	30
4.1	Yleisperustelut	30
4.2	Kaavaehdotusten eroavaisuudet	32
4.3	Mitoitus	33
4.4	Maankäyttö	33

	Korttelialueet.....	33
	Virkistys- ja suojaviheralueet	35
	Muut alueet.....	35
	Palvelut 36	
4.5	Liikenne	37
	Ajoneuvoliikenne	37
	Jalankulku ja pyöräily.....	38
	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	38
	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	39
	Esteettömyys	39
4.6	Maaperä ja rakennettavuus	39
4.7	Luonnonympäristö	39
4.8	Ympäristön häiriötekijät	40
4.9	Nimistö	44
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	44
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	44
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	44
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	46
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	47
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	48
6	Asemakaavan toteutus.....	48
6.1	Rakentamisaikataulu	48
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	48
6.3	Toteutuksen seuranta	49
6.4	Sopimukset.....	49
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	49
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	49
	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	49
	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	49
	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	50
7.2	Kaavaehdotus.....	51
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	51
7.4	Käsittelyvaiheet	52

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, päivätty 22.4.2024.

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 päiväkotileikkihoitoalue. Yksikerroksinen päiväkotirakennus on puurunkoinen. Päiväkodin leikkipiha 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 luonnonomainen.

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-m². 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 sen kautta turvataan liito-oravan ekologinen yhteys.

Päiväkodin tonttia kasvatetaan liittämällä siihen länsipuolella sijaitseva kaupungin puistotontti. Päiväkotitontin koko kasvaa noin 1500 neliöllä, joka mahdollistaa nykyistä suuremman leikkipihan. 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 rakennusalaa, 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 1 200 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 oli valmisteltu lautakunnan aiemman päätöksen mukaisesti. Nähtävilläolo 13.11.–13.12.2023. Kaavoittajan tapaaminen järjestettiin Sellon kirjastossa 7.12.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kokouksessaan 8.5.2024 (72 §) asemakaavan muutoksen edelleen kaupunginhallitukselle.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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.

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.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

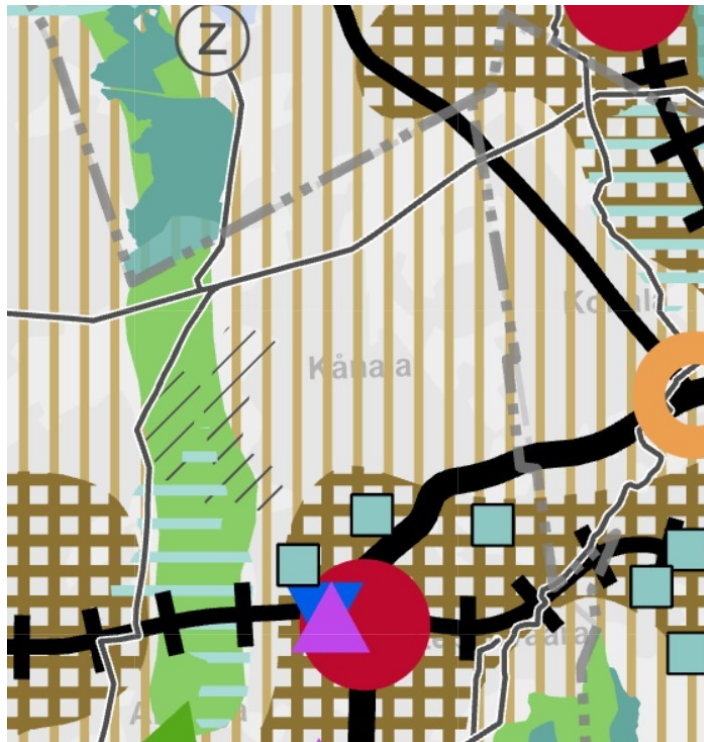
Yhdyskuntia kehittäessä on tärkeää huomioida elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen vaikuttavia asioita. Näitä ovat esimerkiksi liikenteen melun ja päästöjen huomioiminen suunnittelussa sekä varautuminen luonnonilmiöihin, kuten sateisiin. Yhdyskunnan tasolla on tärkeää sijoittaa toiminnot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

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.

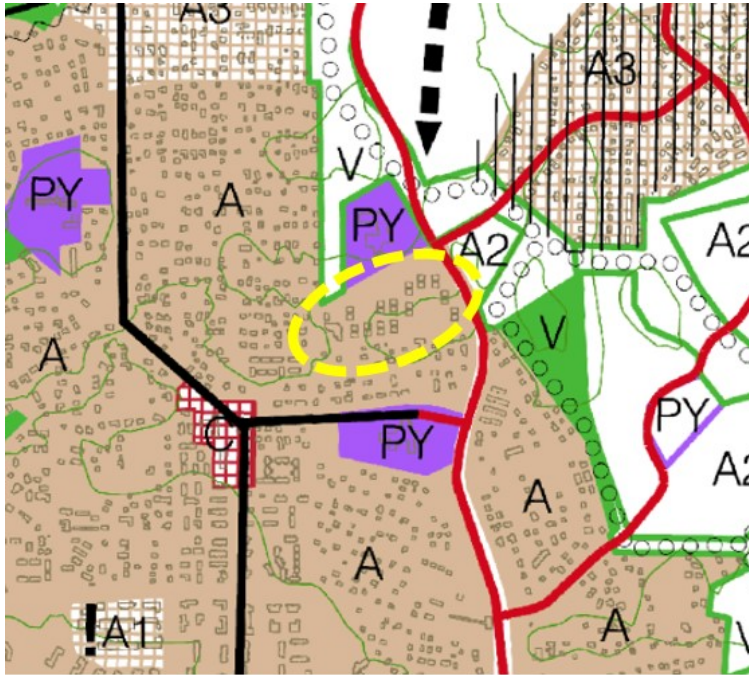
Lintuvaara on Uusimaa 2050 -kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea pystyviivoitus). Merkinnän mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.

2.3

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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



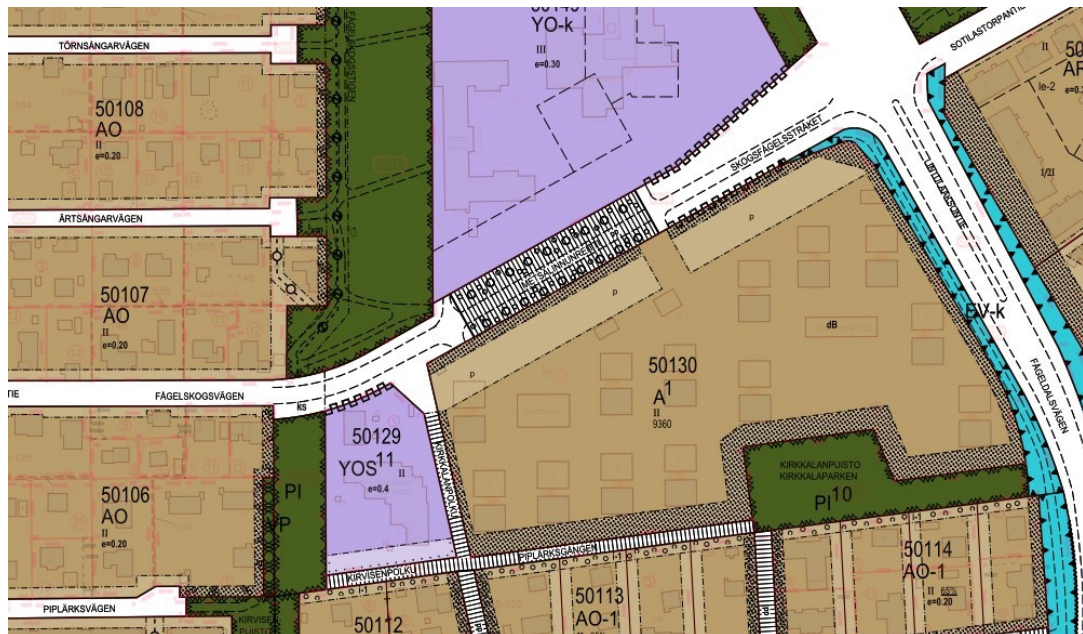
Kuva yllä: Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

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. (lähde: www.kartat.espoo.fi)

Korttelin 50130 asuintontti on kaavassa osoitettu merkinnällä A¹, asuintalojen kortteli-alue. Merkinnän alueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myymälä-, kerho-, lastentarha-, pesula tms. palvelutiloja enintään 500 m². Rakennusten enimmäiskerros-luku on II. Rakennusoikeutta on korttelissa 9 360 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Kaa-vassa on määräyksiä rakennusten suojaamiseksi kadun puolen melua vastaan (mer-kintä 'dB'). Eteläpuolen puistoalue Kirkkalanpuisto on osoitettu merkinnällä PI¹⁰, jonka perusteella puistoon saa sijoittaa enintään 100 k-m² kerho-, sosiaali- ja viihdetoimin-taa palvelevia tiloja yhteen kerrokseen.

Päiväkotitontti korttelissa 50129 on osoitettu kaavamerkinnällä YOS¹¹, 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 m² saa siihen rakentaa yhden asunnon jokaista tontin pinta-alan 500 m² 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 m² 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

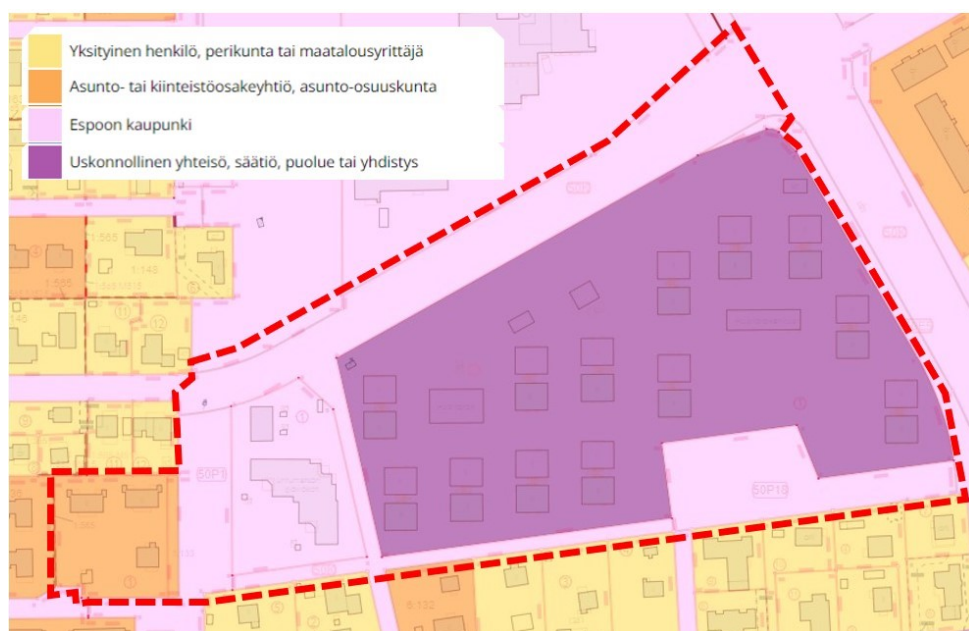
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

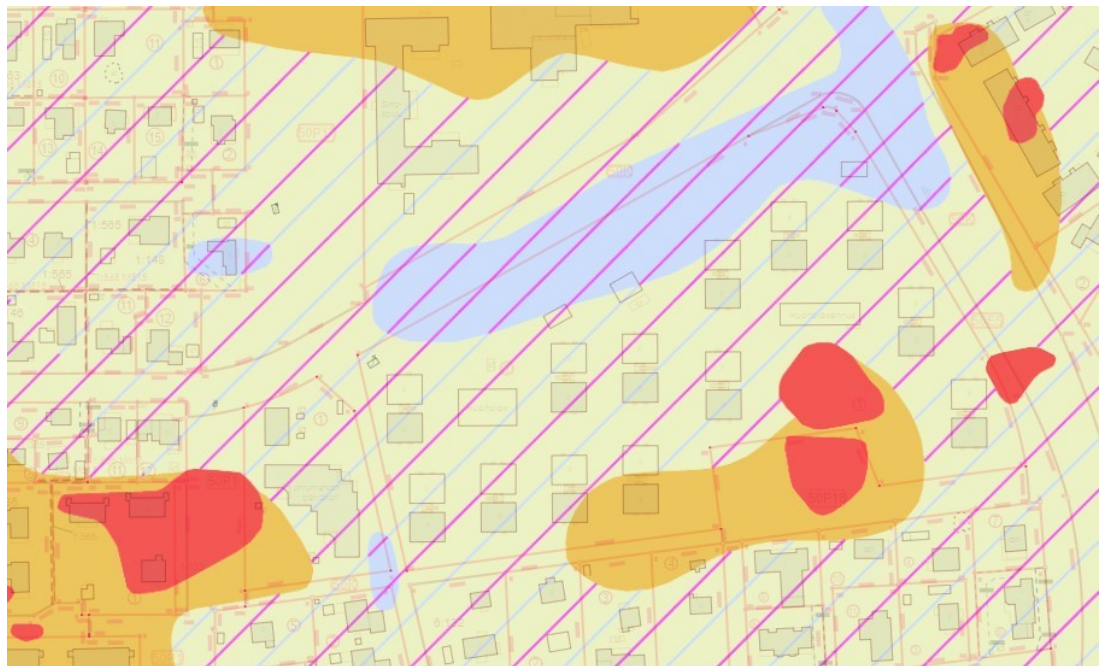
Korttelin 50130 tontin 1 omistaa Helsingin opiskelija-asuntosäätiö HOAS. Viheralueeksi kaavoitetun tontin 1:133 sekä sen viereisen asuintontin 50106/1 maanomistus on yksityistä. Korttelin 50129 tontin 1 sekä suunnittelualueeseen kuuluvat muut viheralueet sekä katualueet omistaa Espoon kaupunki.



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

2.10 Maaperä

Suunnittelualueen 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.

Maanomistajalta saadun tiedon mukaan tontilla 50130/1 sijaitseva öljysäiliö on poistettu käytöstä ja täytetty hiekalla vuonna 1985. Säiliö sijaitsee edelleen maaperässä. Päiväkotitontin 50129/1 osalta on vuoden 1991 rakennusluvan asemapiirroksen merkitty öljysäiliön sijainti. Kummankaan säiliön kunnosta ei ole tarkempaa tietoa.

Ympäristövalvonnan tietojen mukaan puistoalueella 50P1 on aiemmin ollut arseenilla pilaantuneita maa-aineksia, jotka on kuljetettu pois.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-suunnitelma on strateginen, Helsingin seudun 14 kuntaa kattava maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnitelma. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta solmittiin valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo sitoutui 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

MAL 2019 loi pohjan tämänhetkiselle MAL 2023-työlle, jossa visiona on, että Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropoli-alue. MAL 2023-suunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa ja Helsingin seudun yhteistyökokouksessa syksyllä 2023. Suunnitelman pohjalta neuvotellaan MAL-sopimuksen päivitys.

2.12 Rakennettu ympäristö

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 tiivisti 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.



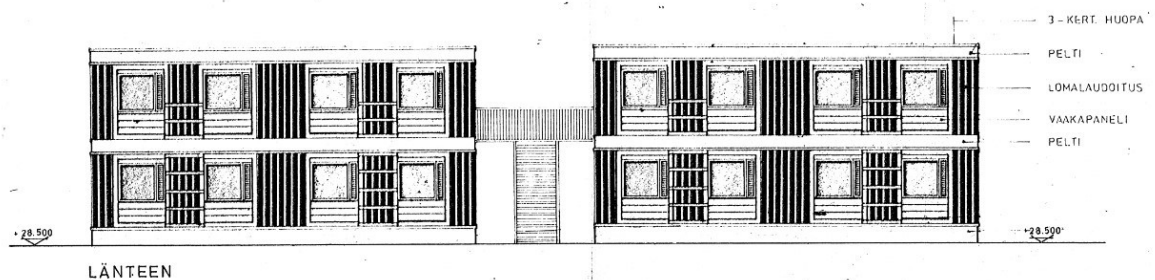
Kuva: Lintuvaaran rakennusten rakentamisvuodet. Pienalueajat on merkitty punaisilla viivoilla.

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 Sotilastorppantien rintamamiestalovaltaisen ympäristön sekä uudemmat Rykmentinmäen ja Painiityn alueet Lintuvaaran itäosassa, Helsingin ja Espoon rajalla.

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 vehreä. Erillisiä asuntopihoja ei ole. Omien pihojen puuttuminen, rakennustyyppin monotonisuus niin sijoittelun kuin toiminnallisuuden suhteen tekevät ympäristöstä jopa hieman laitospäisen.



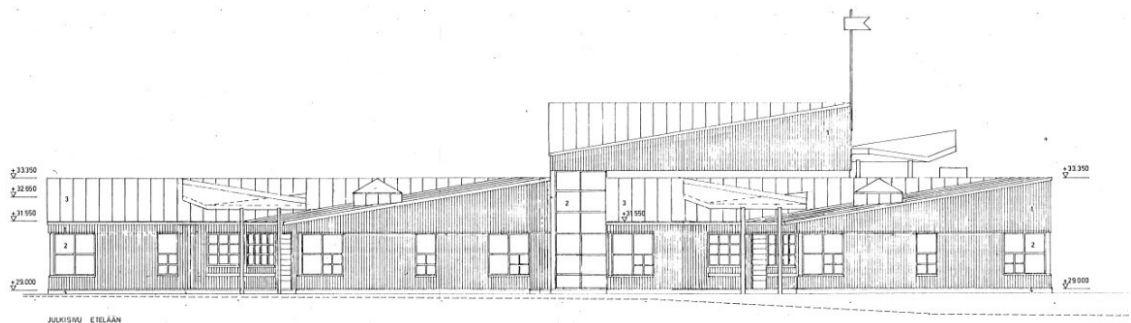
Kuva: HOAS:n nykyisiä opiskelija-asuntoja, näkymä tontilta.

Lintulaaksontien suuntaan Metsälinnunreitti 2:n tonttia reunustaa kapea puustoinen suojaviheralue, joka peittää tontin rakennukset taakseen. Metsälinnunreitintä 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 päiväkotitoiminto on vaihtelevine 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.

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.

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. Lähitöllä 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 päiväkoiteja. Lintuvaara kaupunginosana nojautuu Leppävaaran alueen kaupalliseen tarjontaan.

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

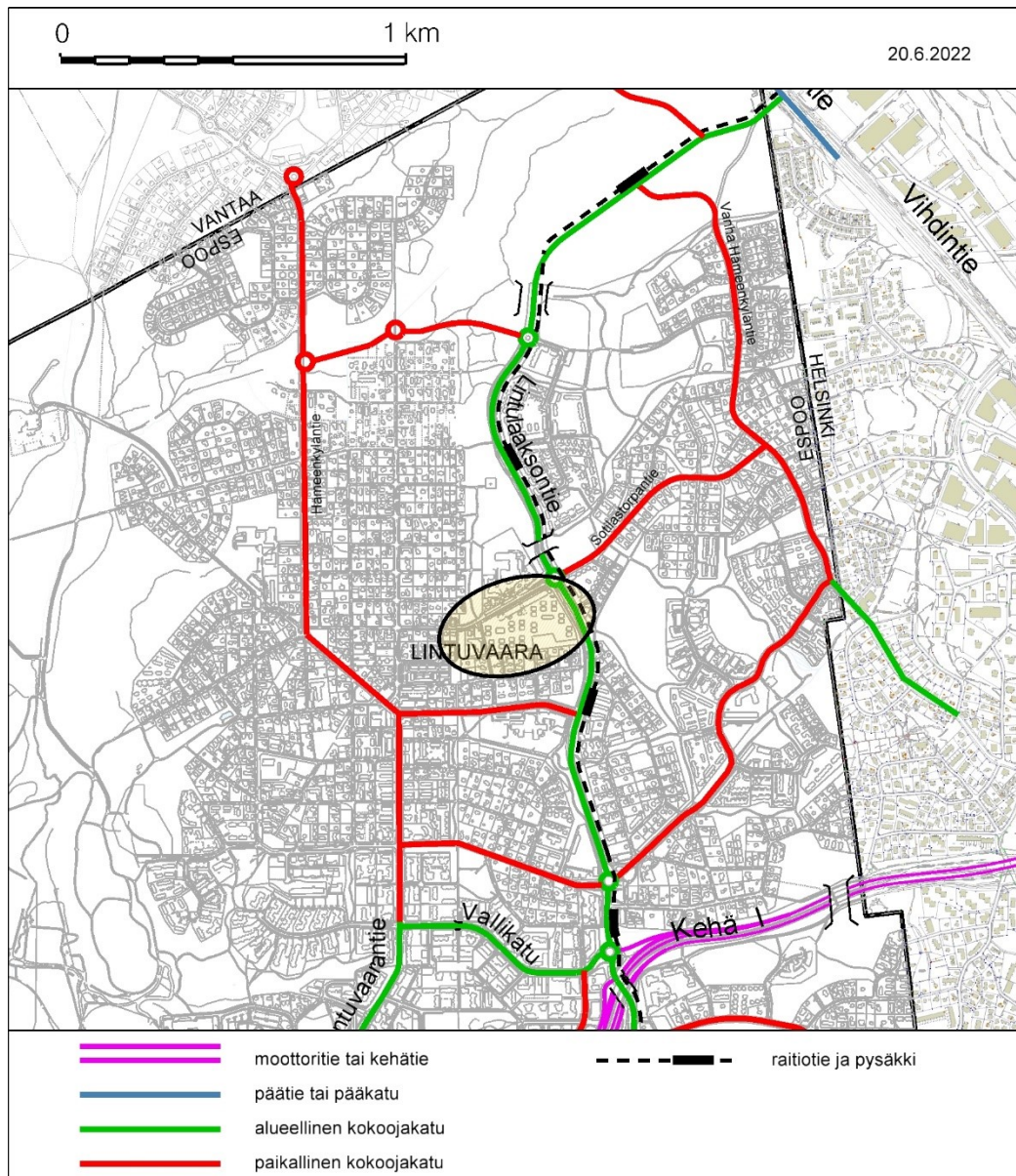
Ajoneuvoliikenne

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-
jen 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.

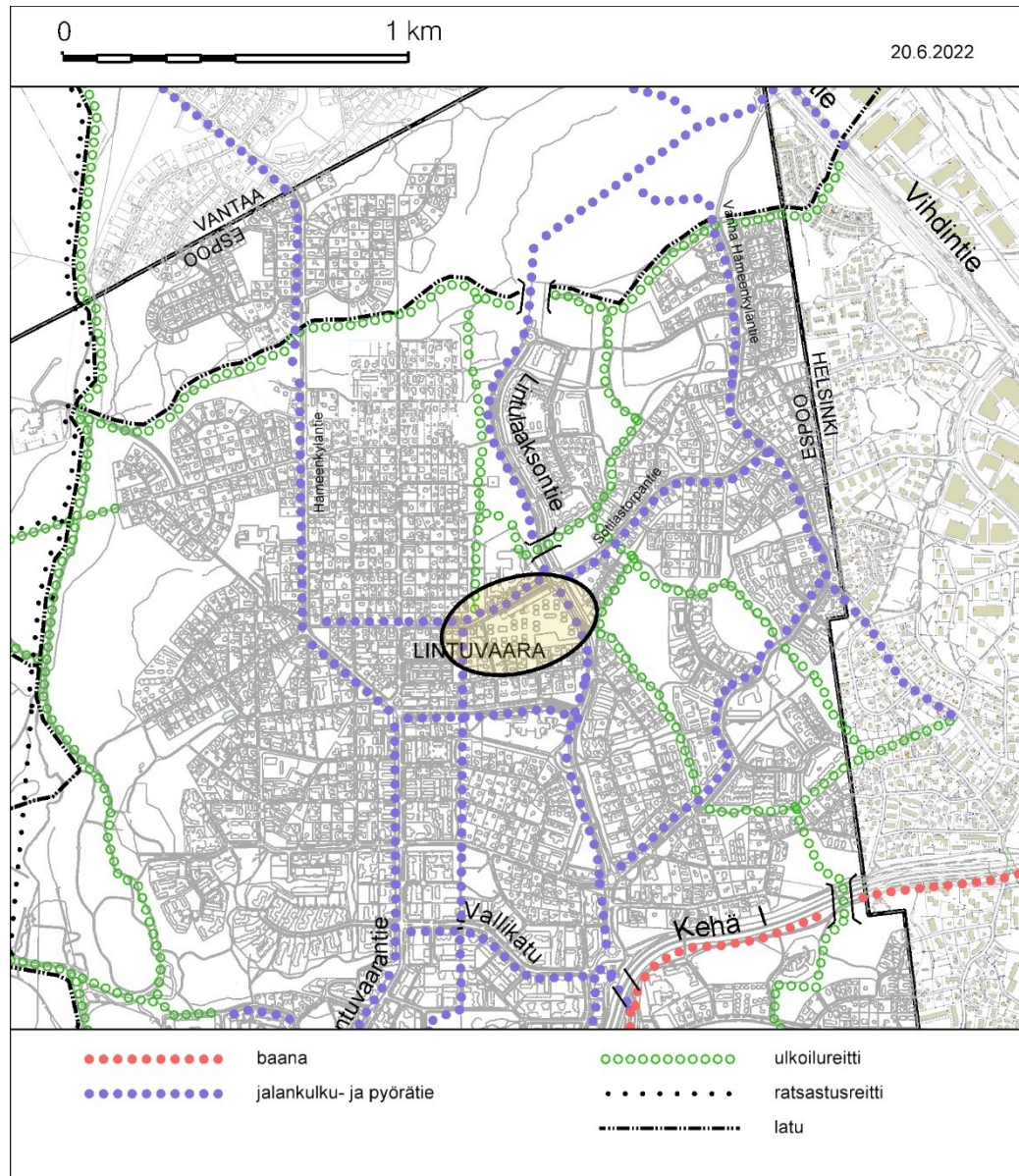
Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualan lähiympäristössä on useita katuja, joilla jalankulku ja pyöräiliikenne sijoittuvat ajoradalle, samaan tilaan autoliikenteen kanssa. Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien katuyhteyksille sijoittuu kapeahkot yhteydet jalankululle tai jalankululle ja pyöräiliikenteelle. 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 pyöräiliikenteen 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 Lintulaaksontiellä kulkee pyöräilyn pääreitti yhdistyen aikaan Vihdintiehen. Itä- länsisuunnassa pyöräliikenteen pääreitti kulkee Linnuntietä pitkin.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti jalankulun ja pyöräliikenteen tavoiteverkossa.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

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

- Asunnot: 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto

- Asuntolat 1 ap / 150 k-m²
- Liikehuoneistot ja toimistot; 1 ap / 50 k-m²

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.

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-autotermiinaliin kaava-alueelta on matkaa noin 2 km.

Lintulaaksontien linja-autolinjat:

- 202: Vermonniitty - 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.

Liikenneturvallisuus

Metsälinnunreitin ja Lintumetsäntien välinen ajoyhteys on ollut katkaistuna vuodesta 2009, kun Sotilastorpan tie 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 päätyvältä 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 ylismännyt 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. Pensaskeroksessa kasvaa pähkinäpensasta, vadelmaa,
tuomea sekä haitallisia vieraslajeja tervtuseljaa 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. Soveliasta
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. Alueen kuusista
monet ovat heikkokuntoisia, johtuen todennäköisesti kirjanpajatuhoista.

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 liikkuessaan monipuolisesti alueen kookasta
puustoa niin suunnittelualueen itäosan tontilla kuin puistoissa. Kulkuyhteys liito-

oravan ydinalueiden välillä on turvattava jatkossakin alueen maankäyttöä suunniteltaessa.



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.

Laaempi viherverkosto ja yhteydet

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



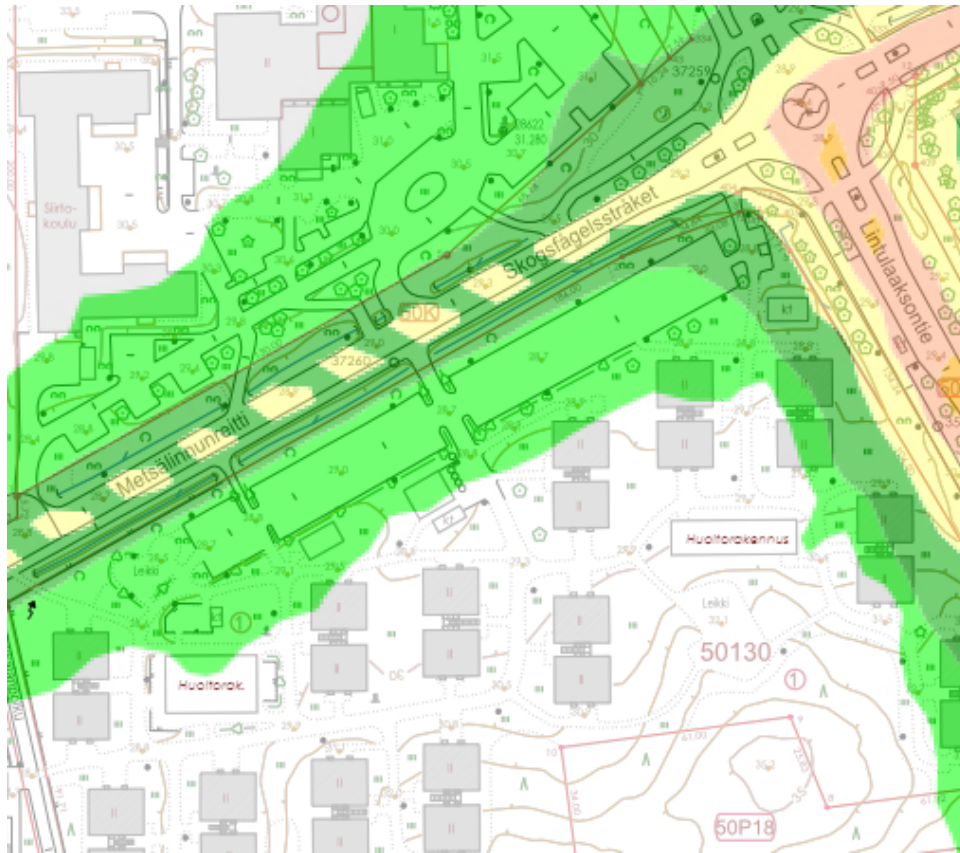
Kuva: Pohjoisen Leppävaaran halki kulkeva virkistysreittien kokonaisuus on korostettu kuvaan keltaisella. Sen varrelle sijoittuu useita kouluja ja päiväkoteja, joiden tontit on kuvassa korostettu violettina.

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.



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.

Kaavan valmistelun aikana on laadittu liikennemeluselvitys (Metsälinnunreitti, Espoo. Liikennemeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 16.6.2023) sekä mahdolliseen rai-
deliikenteeseen liittyen tärinä- ja runkomeluselvitys (Metsälinnunreitti, Espoo. Tärinä-
ja runkomeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 16.6.2023), joiden perusteella on
annettu kaavassa meluun ja tärinään liittyviä määräyksiä. Selvitysten sisältö ja mää-
räykset on kuvattu kappaleessa 4.8.

Sekä päiväkodin tontilla että asuintontilla on käytöstä poistettu, maahan kaivettu öljysäiliö. Öljysäiliöiden poistaminen voi tulla kyseeseen rakennus- tai korjaushankkeen ryhdyttyäessä. Purku- tai rakennusluvan ehtojen mukaisesti vanhojen öljysäiliöiden poistamisesta on ilmoitettava kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle, jotta ympäristötarkastaja voi tarkastaa maaperän kunnon noston yhteydessä.

Espoon ympäristönsuojelusta saatujen tietojen mukaan korttelin 50106 alueella on aiemmin ollut arseenilla pilaantuneita maa-aineksia, jotka on kuljetettu pois.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asuinrakentamisen osalta tavoitellaan alueen kaupunkikuvaan sopeutuvaa maankäyttöratkaisua.

Päiväkodin osalta tutkitaan mahdollisuutta laajentaa nykyistä päiväkotitonttia niin, että nykyisin neliryhmäisenä toimivaa päiväkotia voitaisiin suurentaa. Tarkoituksena on varautua tuleviin varhaiskasvatuksen kapasiteetin nostotarpeisiin 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 alueen kysyntää vastaavaksi asuinkohteeksi.

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. Muutos mahdollistaa rakennuskannan uusiutuminen siten, että pihajärjestelyiden ja ympäröivien ekologisten verkostojen tarpeet pystytään nykyistä asemakaavaa paremmin huomioimaan.

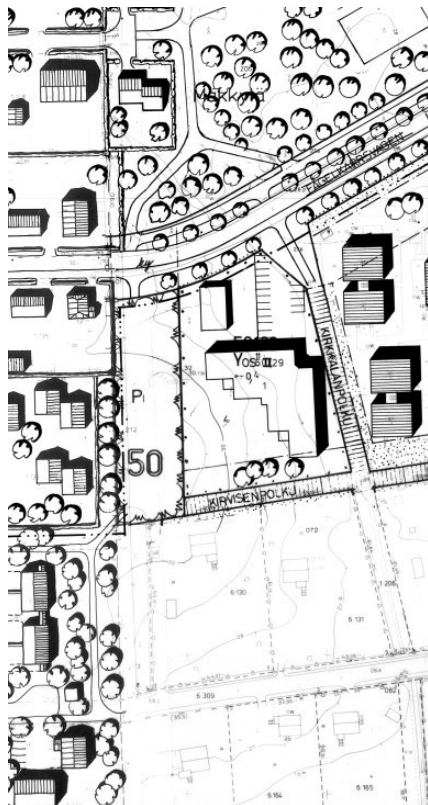
Nykyistä päiväkodin tonttia kasvatetaan. Tontille osoitetaan lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkodin. Muutoksella varaudutaan kaupunginosan asukasmäärän kasvun myötä kasvaviin päivähoidon tarpeisiin.

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. Kirkkalanpolun kohdalla kulkee myös kunnallisteknistä verkostoa. Kirkkalanpolun säilyminen katualueena helpottaa näiden verkostojen ylläpitoa.



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 kuulunut 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 enimmäiskerroslukuku 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:

- kerroslukuku on enintään kaksi (II)
- rakennusoikeutta on korttelissa 9 380 k-m². Rakennusoikeus vähennee ensimmäisestä kaavaehdotuksesta 3 440 k-m²:lla
- Korttelia 50130 ympäröivä puistoalue pienenee ensimmäisestä kaavaehdotuksesta 2 500 m²: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-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 382 k-m².

Korttelin 50130 pinta-ala on kaavassa noin 2,8 hehtaaria (27 966 m²). Korttelin koko pienenee nykyisestä noin 0,2 hehtaarilla. A-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 23 200 m². Pysäköintiin osoitetun LPA-alueen pinta-ala on noin 4 800 m². Rakennusoikeutta kortteliin 50130 sallitaan yhteensä 9 380 k-m². Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 20 k-m².

Päiväkotitontin koko kasvaa noin 1500 neliömetrillä ollen noin 6 500 m². Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2000 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 362 k-m².

AO-korttelin pinta-ala kasvaa nykyisestä 276 m² ollen 2990 m². Korttelialueen rakennusoikeus pysyy ennallaan 543 k-m²:ssa.

Koko kaava-alueen kokonaiskerrosala on 11 923 k-m², josta uutta kerrosalaa on 382 k-m². Tästä uutta asuinkerrosalaa on 20 k-m². Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen laskennalliseen asukasmäärään, joka on 199 asukasta (1 as / 50 k-m²). Päiväkotitontin uuden rakennusoikeuden myötä työpaikkoja tulee laskennallisesti lisää 8 (1 työpaikka / 45 k-m²).

Asemakaavan virkistysalueiden pinta-ala on noin 7 000 m². Virkistysaluetta tulee kaavan myötä alueelle lisää noin 1 200 m². Katualueiden pinta-ala vähenee noin 1000 neliömetrillä.

4.4 Maankäyttö

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-m².

Korttelisuunnitelmassa A-alueille on sijoitettu kaksikerroksisia luhtikäytäväkerrostoaloja, 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 pihvoja. 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 juuristoihin suojattava.

Alueen hulevesien hallinnassa suositaan hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja, kuten painanteita tai sadepuutarhoja. Lisäksi pinnoitteissa tulee suosia läpäiseviä pintoja. Hulevesien hallinnan ratkaisuissa tulee huomioida korttelikokonaisuus ja ratkaisu voidaan toteuttaa yhteisjärjestelynä korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

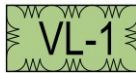
Viitesuunnitelmassa asuinkortteleiden alueelle esitetään lukuisia talousrakennuksia, kuten varastoja, yhteistiloja ja pihasaunoja. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalojen rajoista välittämättä, kuitenkin vähintään neljän metrin päähän lähivirkistysalueen 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.

 **AO****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 pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Merkinnällä pyritään minimoimaan muutoksen aiheuttamat muutokset kaupunkikuvaan.

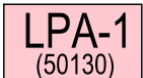
Kaavan hulevesiä ohjaavat määräykset koskevat myös AO-aluetta. Rakennusoikeutta osoitetaan korttelialueelle kaikkiaan 543 k-m², mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista tontin 50106/1 rakennusoikeutta. Kortteliin ei täten synny uutta rakennusalaakaan eikä rakennusoikeus kasva. Muilta osin AO-alue on voimassa olevan asemakaavan 113300 mukainen niin merkinnöiltään kuin määräyksiltään.

Virkistys- ja suojaviheralueet**Lähivirkistysalue (VL-1)**

Kaavamuutosalueen 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 m². Alueen leveys on vähimmillään 10 metriä. Alueella pyritään takaamaan edellytykset luonnonhoidollisille toimenpiteille sekä suurikokoisten puiden säilyttämiselle, jotka turvaavat viheralueen poikki kulkevaa liito-oravan kulkuyhteyttä.

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

Muut alueet **LPA-1
(50130)****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.

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.

Rakennusosalalle 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 julkisivuiltaan 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 pohjoisreunan alavampaan nurkkaan, jossa se on mahdollista rajata ulos leikkipiha-alueelta. Piha-aluetta reunustaa etelässä luonnontilaisena säilytettävä tai puilla ja pensilla istutettava

alueenosa. Pihan länsi- ja eteläreunalla AO-kortteleiden puolella on vastaava kasvillisuusalue tonttien reunoilla.

4.5 Liikenne

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. Päiväkodin pihan huoltoliikenne on mahdollista toteuttaa Kirkkalanpolkua pitkin pohjoisen suunnasta. 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.

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.

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

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 Lintulaakson tien jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet palvelevat aluetta jatkossakin.

HOAS:n kiinteistölle jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys on järjestetty ensisijaisesti alueen pohjoisosasta Metsälinnunreitiltä. Päiväkodille kulku jalan ja pyörällä on suunniteltu Lintumetsäntien sekä Kirkkalanpolun puolelta. Erillispientalojen korttelialueelle kulku tapahtuu myös jatkossa Kirvisentien kautta.

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 k-m², 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 k-m². 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 koillisulomaan. 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 k-m².

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 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

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).

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 liikkumisesteiden 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 sisääkäyntejä. 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. Säiliöiden kunnosta ei ole tarkempaa tietoa. Öljysäiliöiden poistaminen voi tulla kyseeseen rakennus- tai korjaushankkeeseen ryhtyessä. Purku- tai rakennusluvan ehtojen mukaisesti vanhojen öljysäiliöiden poistamisesta on ilmoitettava kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle, jotta ympäristötarkastaja voi tarkastaa maaperän kunnan noston yhteydessä. Näistä ehdoista ei tule erillistä kaavamääräystä.

Espoon ympäristönsuojelulta saadun tiedon mukaan korttelissa 50106 on ollut arseenilla pilaantuneita maa-aineksia, jotka on kuljetettu pois. Pilaantunutta maaperää on ollut alueella, joka muuttuu kaavamuutoksen myötä päiväkodin tontiksi. Vaikka maaperä on lähtökohtaisesti puhdistettu, päiväkotitoiminta on niin kutsuttua herkkää toimintaa, mikä edellyttää erityistä varovaisuutta myös maaperän tilan suhteen. Asema-kaavassa on määräys, jonka perusteella YL-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyessä syytä arvioida maaperän saastuneisuutta uudelleen. Kunnostetulta alueelta mahdollisesti pois vietävät maamassat on tarkistettava kohonneiden arseenipitoisuuksien varalta.

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 monet alueen kuuset ovat nykyisellään huonokuntoisia. Alueella on kuitenkin arvioitu olevan riittävästi myös muun lajista puustoa turvaamaan ekologisen yhteyden toimivuutta tulevaisuudessa. Liito-oravan ekologisen yhteyden jatkuvuus pohjoiseen tulee huomioida myös katualueen suunnittelussa ja toteutuksessa kohdassa, jossa yhteys ylittää katualueen.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

HOAS:n kiinteistön osalta tarkasteltiin liikenteen melutilannetta myös tulevaisuuden ennustetilanteessa vuonna 2040. A-Insinöörit Suunnittelu Oy laati kohteeseen ennustetilanteen mukaisen liikennemeluselvityksen vuonna 2023.

Kaavamuutosalueella suurimmat melut kohdistuvat Lintulaaksontien puoleisten rakennusten julkisivuille. Suurin julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso päiväaikaan on selvityksen mukaan 62 dB. Selvityksen perusteella kohteen rakennuksille ei ole tarpeen antaa kaavamääräystä julkisivun äänitasoerovaatimuksesta. Valtioneuvoston sisätiloille asettamat keskiäänitason ohjearvot (päivä 35 dB ja yö 30 dB) eivät ylity. Myöskään raideliikenteen aiheuttama yöajan hetkellinen enimmäisäänitaso ei sisätiloissa ylity.

Selvityksen mukaan Valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot (päivä 55 dB ja yö 50 dB) eivät viitesuunnitelman mukaisella ratkaisulla ylity. Ratkaisun ollessa viitesuunnitelmasta poikkeava, tulee melutasot tarkistaa.

Kaavassa on määrätty ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melusta seuraavasti:

“Kortteli 50130 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.”



Kuva: Kohteen päivämelutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa meluselvityksen mukaisesti. Lintulaaksontien puolella melutasot ovat korkeimmat ja yltävät 62 dB tasolle. (Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy)



Kuva: Yöajan hetkelliset enimmäisäänitasot meluselvityksen mukaisesti. Lintulaaksontien puoleisiin julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 69 dB enimmäisäänitaso. (Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy)

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

A-Insinöörit Suunnittelu Oy toteutti kohteeseen myös tärinä- ja runkomeluselvityksen vuonna 2023. Selvityksessä arvioitiin laskennallisesti Lintulaaksontien mahdollisen raitiotielinjauksen tuottamaa tärinää ja runkomelua kaavamuutosalueen itäreunalla. Selvityksessä käytetyt ohjearvot ovat Ympäristöministeriön rakennuksen ääniympäristöstä antaman ohjeen mukaiset.

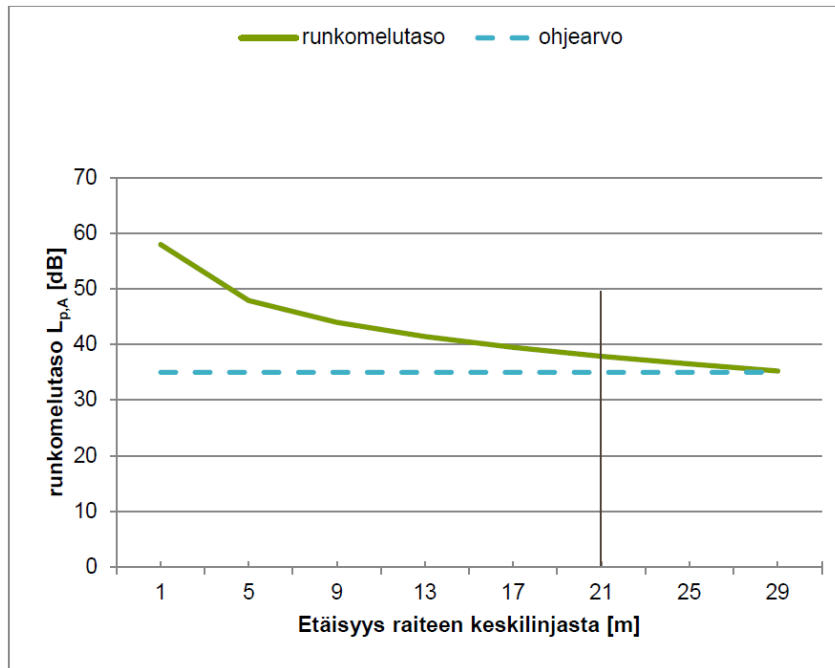
Selvityksessä todetaan Lintulaaksontietä lähimmäksi esitettyjen rakennusten tulevan sijoittumaan tärinäluokkaan A, joka täyttää asuintiloilta vaaditun tärinän tunnusluvun ohjearvon. Laskennallinen arvio ei sisällä rakennuksen rungon mahdollisen resonanssin tärinää voimistavaa vaikutusta.

Runkomelun osalta maareittiä siirtyvän värähtelyn mukaan arvioituna runkomelutaso tulee olemaan Lintulaaksontietä lähimmäksi sijoittuvien rakennusten kohdalla enimmillään n. 53 dB kun maaperä on kalliota tai 38 dB maaperän ollessa hiekkamoreenia. Runkomelutaso ylittää molemmissa tapauksissa asuintiloille asetetun ohjearvon. Selvityksessä suositellaan eristyksen tulevan toteutettavaksi osana uuden radan rata-rakennetta. Mikäli runkomelueristystä ei toteuteta raitiotien ratarakenteessa, ohjeistetaan selvityksessä pohtimaan runkomelun eristyksen toteuttamista rakennushankkeen yhteydessä. Kohteen jatkosuunnittelussa edellytetään varmistamaan, onko raitiotien suunnittelussa varauduttu runkomelun riittävään eristykseen. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida myös pintarakenteita pitkin etenevä värähtely.

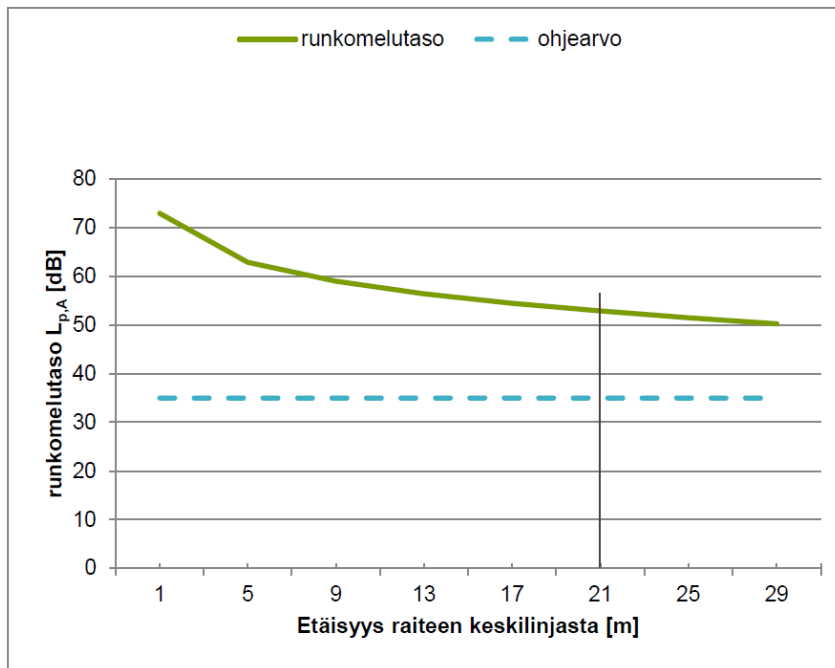
Kaavassa on tärinän- ja runkomelun osalta määrätty seuraavasti:

”Kortteli 50130 sijoittuu tärinän ja runkomelun riskialueelle.

- Lintulaaksontien liikenne saattaa aiheuttaa tärinää, joka tulee huomioida rakennusten suunnittelussa korttelin Lintulaaksontien varren A-alueen itäosassa.
- Mahdolliseen raitiotieliikenteestä aiheutuvaan, pintarakenteessa kulkeutuvaan värähtelyyn tulee varautua korttelin itäosassa Lintulaaksontien varren A-alueella.”



Kuva: Runkomelutasot maareittiä siirtyvän värähtelyn perusteella arvioituna maalajin ollessa hiekkamoreeni. (Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy)



Kuva: Runkomelutasot kallioreittiä siirtyvän värähtelyn perusteella arvioituna maalajin ollessa kallio. (Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy)

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 palautteen perusteella huolissaan. Rakentamisen haitat ovat lähtökohtaisesti lyhytkestoisia, ja niitä hallitaan esimerkiksi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksillä sekä rakennusluvan myöntämisen yhteydessä asetetuilla ehdoilla.

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

Kaavalla on toteutuessaan niin positiivisia kuin negatiivisiakin vaikutuksia ilmastoon. Lähtökohtaisesti on ilmaston kannalta järkevää rakentaa jo rakennettuun ympäristöön, sillä tällöin pystytään parhaiten hyödyntämään jo rakennettu infra, kuten kadut ja kunnallistekniikka, eikä rakentamista levitetä vielä rakentamattomille alueille. Lintuvaara on julkisen liikenteen verkostojen piirissä ja Lintulaaksontielle on myös tutkittu raideyhteyttä. Jo rakennettua infraa hyödyntäisi parhaiten sellainen purkava uudisrakentaminen, jonka myötä alue samalla tehostuisi. Asemakaavan muutos ei salli nykyistä rakentamista tehokkaampaa uudisrakentamista.

Asemakaavan muutoksen suunnittelussa on huomioitu mahdollisimman paljon jo rakennettua kunnallistekniikkaa esimerkiksi säilyttämällä nykyisiä yhdyskuntateknisiä verkostoja allaan pitävä Kirkkalanpolku nykyisellä sijainnillaan. Kunnallistekniikka on hyväkuntoista ja sen nykyinen sijainti on niin maaston korkeuden kuin maaperän kannalta toimiva.

Asuinalueen sisällä säilyvä päiväkotitoiminta on toivottu lähipalvelu. Päiväkodin tontin osalta on huomioitu mahdollisuus kunnostaa ja laajentaa nykyistä rakennusta purkavan uudisrakentamisen sijaan. Rakennukset on toteutettava puurakenteisina. Asemakaava ohjaa leikkipihan ratkaisussa huomioimaan maastonmuotoja ja luonnonmukaisuutta. Tontin sijainti nykyisten jalankulun ja pyöräilyn verkostojen piirissä voi kannustaa myös kestävään arkiliikkumiseen.

A-korttelista puretaan kaavan myötä lähtökohtaisesti koko nykyinen rakennuskanta, mikä ei ole ilmaston kannalta positiivista. Uusi maankäyttö ei ole purettavaa

rakennetta tehokkaampaa, vaan rakennusoikeus pysyy likipitäen samana. Toisaalta maanomistajan tavoitteena on nykyisen opiskelija-asumisen toimintojen lopettaminen tontilla. Nykyiset rakennukset on suunniteltu asuntolakäyttöön, ja niiden muuttaminen tavanomaisiksi asunnoiksi edellyttäisi mittavaa rakenteisiin kajoavaa saneerausta niin rakennuksiin kuin pihamaan toimintoihin. Myös tämän tyyppinen korjaus aiheuttaisi huomattavat ilmastopäästöt. Kaavahankkeen yhteydessä ei ole tehty purkukartoitusta tai arvioitu eri maankäyttövaihtoehtojen hiilijalanjälkeä.

Myös A-korttelin osalta asemakaava ohjaa toteuttamaan uudisrakennukset puurakenteisina. Pihat ovat maanvaraisia, mikä edesauttaa hulevesien luonnonmukaista käsittelyä. Rakentamattomat alueet ohjataan määräyksin istuttamaan tai säilyttämään istutettuina tai metsäisinä. Kaavan mukaisella lähivirkistysalueella sijaitsevia puita tulee asemakaavan mukaisesti purku- ja rakennustöiden aikana suojata.

A-kortteliin osoitetaan kaavamääräyksen huomattavasti nykyistä suurempi määrä pyöräpysäköintikapasiteettia. Autojen osalta pysäköintiratkaisuna on maantasopysäköinti erillisellä, korttelin keskellä sijaitsevalla keskitetyllä pysäköintitontilla, jonka kautta järjestetään myös korttelin tonttien ajoneuvoliittymät.

Maantasopysäköintiratkaisu käyttää paljon tilaa tontilla, jolla on vaikutusta hulevesien kertymään ja käsittelyyn sekä esimerkiksi kasvillisuuden määrään alueella. Myös lumitila tontilla vähenee samalla kun poistettavaa lunta on enemmän. Toisaalta pysäköinnin maantasoratkaisut ovat vuosikymmenten kuluessa rakenteellista pysäköintiä joustavampi ratkaisu, sillä pysäköintialue on helposti hyödynnettävissä muunlaiseen maankäyttöön. Maantasopysäköinti ei myöskään tuota ylläpidettävää ja elinkaareltaan rajallista kiinteistöä, kuten autohallia tai -kantta.

Maaperää joudutaan nykyisestä muokkaamaan rakennusten perustusten ja pihan tasoerojen käsittelemiseksi. Maaperän muokkaaminen muuttaa maisemaa ja kasvillisuutta, ja aiheuttaa myös ilmastopäästöjä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä tontin sisäisten tasoerojen käsittelystä. Määräyksillä pyritään vähentämään rakentamisen aiheuttamaa maanmuokkaustarvetta. Kortteliin on osoitettu merkinnällä alueita, jotka on pidettävä luonnontilaisena puustoisena reunavyöhykkeenä, ja alueelta tulee myös laatia puustokartoitus osana rakennuslupaprosessia. Liittymistä ympäristöön alueisiin ohjataan myös kaupungin rakennusjärjestyksellä.

Kaavan rakentamisen myötä hulevesien hallintaa alueella kehitetään. Toisaalta hulevesien määrä kuitenkin lisääntyy läpäisemättömän pinnan määrän lisääntyessä ja puuston määrän vähentyessä. Hulevedet tulee käsitellä tontilla mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisesti, ja kaava ohjaa myös toteuttamaan apurakennuksia viherkattoisina. Nämä toimenpiteet auttavat ilmastomuutokseen sopeutumisessa. Lisäksi luontopohjaisilla hallintarakenteilla voidaan parantaa hulevesien laatua. Osa hallintatavasta on suunnitelmassa osoitettu maanalaisiin rakenteisiin maanpäällisen tilan tilanpuutteen takia.

Kaavaratkaisulla on korttelin 50130 reuna-alueita osoitettu metsäiseksi lähivirkistysalueeksi. Korttelin 50130 maankäyttö tiivistyy nykyisestä saman rakennusoikeuden sijoituessa aiempaa pienemmälle alueelle. Alueen rakentamisen myötä sen nykyinen puusto menetetään lähes täysin. Kaavassa on määräyksiä kasvillisuuden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Kaavamääräyksillä ohjataan istuttamaan pihoilta myös uutta suureksi kasvavaa puustoa. Kasvillisuus vaikuttaa suotuisasti pienilmastoon tasamalla lämpötilaeroja, luomalla varjoa sekä suojaamalla tuulelta. Ympäristön vehreys myös lisää alueen viihtyisyyttä. Kasvillisuutta on erityisesti rakennusten eteläpuolella, jossa sen pienilmastolliset hyödyt korostuvat.

Virkistysalueen pinta-ala kasvaa nykyisestä. Metsäiset lähivirkistysalueet ovat monella tapaa tärkeitä ekologisina yhteyksinä ja lajiston monipuolistajina; niillä on virkistysarvoa ja identiteettiä asukkaille; ne torjuvat lämpösaarekeilmiötä ja toimivat osana luonnollista vesien käsittelyä. On pitkällä tähtäimellä hyvä asia, että suurikokoista puustoa voidaan säilyttää yleisillä alueilla. Virkistysalueen kuusivaltainen puusto tulee lähivuosina muuttumaan kirjanpajan vuoksi. Ilmastomuutos vaikuttaa metsiin epäilemättä myös tulevaisuudessa. Myös sen vuoksi on hyvä, että rakennetun ympäristön lomaan pyritään muodostamaan riittävän suuria ja yhtenäisiä monipuolista lajistoa tukevia verkostoja.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutosalueen 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 ja identiteettiin.

Nykyinen Kirkkalanpuisto sekä sen länsipuolinen metsittynyt kapea katualue säilyvät nykytilassaan puustoisina. Kirkkalanpolun viereen muodostuu viheralueen laajennusosan asuintontista muuttuessa osaksi lähivirkistysaluetta. Nykyiset asuinrakennukset tulevat purettaviksi, jonka jälkeen alue voidaan muokata 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 useita vuosia kestävä prosessi. Lähivirkistysalueen kehittymisen myötä alueen viheralueverkosto muuttuu kuitenkin kokonaisuutena sekä ekologisista yhteyksistä että virkistysyhteyksistä paremmin tukevaksi.

Rakentamisella voi olla säilytettävän metsäalueen kasvuolosuhteisiin vaikutuksia. Säilytettävän metsän hydrologiset olosuhteet eivät kuitenkaan merkittävästi muutu rakentamisen myötä rakentaminen sijoituessa säilytettävää metsäaluetta alemmas.

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 päiväkotiei 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. On oletettavaa, että nykyinen tontti jaetaan useaksi pienemmäksi asuintontiksi sekä pysäköintitontiksi.

Lintuvaaran alueella ei juurikaan ole nykyistä tonttia kooltaan vastaavia asuintontteja, sillä alueen yhdyskuntarakenne perustuu pienille asuintonteille nousseisiin erillispientaloihin ja rivitaloihin ja sitä kautta sirpaloituneeseen maanomistukseen. Lintuvaaran tuleva kehitys nojanee 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 Lintulaaksontien kautta.

Kehittyvän päiväkotikiinteistön osalta valtaosa liikenneverkon käyttäjistä liikkuu alueella todennäköisesti lähes päivittäin tai viikoittain ja täten he myös todennäköisesti

oppivat tuntemaan lähiliikenneverkoston melko hyvin. Alueen kehittyessä myös päiväkodin saattoliikenteen järjestelyjä on varauduttu kehittämään ja autoliikenteen saatto-
paikkoja 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, mikä vaikuttaa alueen vehreään luonteeseen. Asemakaavalla ohjataan pihojen vehreyttä erilaisin määräyksin, ja kaavassa on varattu eteläreunalle myös luonnonmukaisena säilytettävä tai kehitettävä alue. Kortteliin syntyy myös asuntokohtaisia pihvoja.

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 purkutöiden ja rakentamisen aikatauluista 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 maankäyttösopimus, 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.

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 vaihtoehdoissa 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.

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.

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.

Kaavamuutosalueen laajentamisen johdosta lähinaapurustoon lähetetyn kirjeen kuulemisaikana kirjaamoon saapui neljä mielipidettä. Ne on huomioitu osana OAS-vastineraporttia.

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. Päiväkoti- 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 palautuspäätöksen 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.

Lautakunnan aiemman päätöksen mukaisesti valmisteltu kaavaehdotus tuotiin lautakunnan käsiteltäväksi 25.10.2023 (§ 112). Lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville. Päätöksestä kuulutettiin 8.11.2023, ja nähtävilläoloaika oli 13.11.-13.12.2023. Nähtävilläolon aikana järjestettiin myös kaavoittajan tapaaminen Sellon kirjastossa 7.12.2023.

Muistutuksia saapui nähtävilläoloajan puitteissa kirjaamoon yhteensä seitsemän kappaletta. Kaikkiaan seitsemän yksityishenkilöä ja kaksi naapuruston taloyhtiötä ottivat kantaa asemakaavan muutokseen. Muistutuksissa toivottiin muutoksia virkistysalueen rajoihin ja oltiin huolissaan päiväkodin laajenevan piha-alueen naapurustoon tuomasta meluhaitasta. Muistutusten perusteella on päiväkotikorttelin eteläreunan istutettavaa aluetta levennetty neljästä noin kuuteen ja puoleen metriin.

Lausuntoja ja kannanottoja saapui kahdeksalta eri viranomaistaholta. Näiden perusteella on tarkennettu selostusta ja lisätty muun muassa ilmastovaikutusten arviointia koskeva kappale. Lisäksi kaavan määräyksiä melun ja tärinän osalta on tarkennettu. Pilaantuneen maan aluerajausta tarkennettiin koskemaan YL-tontin länsipuolta. Korttelissa 50130 sijaitsevan 'eko-1'-kaavamerkinnän rajausta on tarkistettu puustomittauksen perusteella.

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 asemakaavan uudelleen valmisteluun (§ 156)
25.10.2023	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti (§ 112)
13.11.–13.12.2023		Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
7.12.2023		Kaavoittajan tapaaminen, Sellon kirjasto
8.5.2024	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen (§ 72)

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Kati Kivelä

Kati Kivelä

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

	Kh		
/c	Ksl, muutettu	<i>Kati Kivelä</i>	8.5.2024
	Nähtävillä MRA 27 §		13.11.-13.12.2023
/b	Ksl, muutettu	<i>Kati Kivelä</i>	25.10.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus), palautti	<i>Kati Kivelä</i>	23.11.-8.12.2022
	Nähtävillä MRA 30 §		13.9.-19.10.2021
7758/2021	Akp (OAS)	<i>Ossi Keränen</i>	30.8.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 113001	Piir.nro 7434
	Asemakaavayksikkö Detalplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiainumero 7758/10.02.03/2021
Metsälinnunreitti Asemakaavan muutos		Piirtäjä ATo	Päiväys 23.11.2022
		Suunnittelija KKI	Arkiotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			