

Asianumero
Aluenumero

922/2015
110617

Leppävaaran keskus

Asemakaavan muutos

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 5.3.2018 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään valmisteluaineistoon, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 3.4.–3.5.2018

Kirjallisia vastineita ei on pyydetty.

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite:
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Tiina Piironen
Tarja Pennanen
Minna-Maija Sillanpää

puh. 043 8246897

etunimi.t.sukunimi@espoo.fi
etunimi.sukunimi@espoo.fii

Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) annettiin 12 mielipidettä. Mielipiteiden jättäjistä viisi ei ilmaissut asuinpaikkaansa. Kahden kohdalla asuinpaikaksi ilmoitettiin Leppävaara tai Pohjois-Leppävaara. Osotusten perusteella kaksi muistutuksen jättäjää asui Vallikalliolla ja yksi Lintuvaarassa. Muistutuksen jättivät myös Espoon vammaisvaltuusto ja Leppävaara-seura ry.

Mielipiteiden pääkohdat koskivat Lintuvaarantie vaihtoehtoisia linjauksia, ajoneuvoliikenteen sujuvuutta, ylikulkusillan tarpeellisuutta sekä jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Lisäksi kiinnitettiin huomioita rakentamisen korkeuteen sekä rakentamisen aikaisiin haittoihin. OAS:sta järjestetystä asukastilaisuudesta annettiin palautetta.

1.

Katuvaihtoehdot

(5, 7, 8, 9, 13,14,15,16,17,18,20)

Katuavaihtoehdoista mainittiin 11 mielipiteessä. Vaihtoehtoa A kannatettiin kuudessa mielipiteessä ja B:tä kolmessa mielipiteessä. Kahdessa mielipiteessä katulinjauksesta ei ilmaistu valittua vaihtoehtoa, vaan tuotiin esille vaihtoehtojen ongelmat.

Mielipiteissä vaihtoehto B:n ilmaistiin johtavan ajoajan pitenemiseen Helsinkiin sekä aiheuttavan liikennesumpun lisääntyvän liikennemäärän takia. Liikennemäärien kasvun syynä pidetään Pohjois-Lintuvaaran kaavoitusta, jossa mahdollistetaan mittava uudisrakentamista.

Uuden katujärjestelyn katsottiin vaarantavan jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä viereisiin oppilaitoksiin.

Paloaseman toiminnasta oltiin huolissaan.

Lintuvaarantielle esitettiin parannuksia siinäkin tapauksessa, että linjaus säilyisi entisellään. Katualueita voitaisiin kunnostaa kaupunkibulevardiksi laajemmin, säilyisi avaruutta, valoa ja näköalo ja emmekä joutuisi muurin taakse.

Lintuvaaran tien sujuva yhteys tulee taata Leppävaaran keskuksen suunnittelun yhteydessä.

Kasvaneiden ja kasvavien alueiden (mm. Kyyhkysmäen seutu) kulkuyhteyksiä ei voi rakentaa pelkästään itään suuntautuvaksi.

Lintuvaaran yhteydet tulee taata myös etelään, mikäli Lintuvaara ja siihen kytkeytyvät alueet halutaan säilyttää osana Espoota.

Katulinjauksen muutoksessa käytännössä autot vain siirtyisivät 100 m länteenpäin. Joten miksei nykyinen liittymä voi olla ennallaan kun se soveltuu siihen tarkoitukseen paljon paremmin.

Riski liikenteen uudelleen ohjaamisessa on että Pohjois-Leppävaarasta auton siirtyä ajamaan Vallikallion liittymänkautta Kehä 1:lle

Sellon Kauppakeskuksen liikenneongelmat tulee ratkaista ja samalla myös Lintuvaaran tien sujuva liittyminen Turuntiehen tulee turvata.

Vaihtoehto B:tä kannattavassa mielipiteessä ilmaistiin, että julkinen tila on kaupungin tärkein tunnusmerkki ja se ydin josta kaikki hyvä mitä kaupungissa on lähtee toimimaan. Leppävaaran seura toi esille OAS:n asukastilaisuudessa enemmistö kannatti vaihtoehto B:tä, eli jalankulkukeskustaa.

Molemmissa vaihtoehdoissa aukiosta on tulossa hotellin takia autojen kääntöpaikka. Hotellin sijaintia muutettava.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen tutkittiin vielä tarkemmin kadun linjausvaihtoehtoja. Kadun linjauksen osalta päädyttiin esittämään jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehtoa B (eli Lintuvaarantie käännetty), koska se on alueen kehittämisen ja kaupunkirakenteen kannalta eheyttävämpi ja tukee paremmin kestäviä kulkumuotoja. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi 10.10.2018 katulinjauksesta. Ehdotuksen esitys on linjauspäätöksen mukainen.

Jatkosuunnittelun aikana on kehitetty katujärjestelyitä huomioiden liikenteen toimivuuden varmistaminen, pysäköintijärjestelyitä ja pysäköintiin ajoja, jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä, julkista kaupunkitilaa sekä kaupunkivihreää puistojen ja puurivistön muodossa.

2.Liityntäpysäköinti

(8, 19)

Toivottiin lisää pysäköintipaikkoja junaradan viereen, koska asukkaitakin tulee lisää.

Vastine:

Kaavassa on osoitettu liityntäpysäköintipaikkoja sekä Sellon kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavaan pysäköintilaitokseen että Turuntien pohjoispuolelle tulevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kummastakin pysäköintilaitoksesta tulee olemaan yhteydet joukkoliikenneterminaaliin tai ylikulkusillalle.

Espon käytäntö määrätä saattoliikenne uusissa kaupunkikeskuksissa pysäköintitasolle ei kuitenkaan toteudu, koska pysäköintihalleissa käytetään ja rakennetaan vain perusmitoitettua korkeutta. Sinällään päätös pysäköintitason sisäänkäynnistä on hyvä, koska liikuntaesteisten ja terveyspalveluita tarvitsevien (mm. ambulanssi) siirtyminen esim.kauppakeskuksessa sijaitsevaan Espon palveluyksikköön tapahtuisi tällöin sisätiloissa, säältä suojassa ja esteetömällä hissillä. Saattoliikenne tuleekin huomioida myös pääsisäänkäyntien yhteydessä ulos. Riittävällä tavalla mitoitettu saattoliikenne (isoja autoja ja tilaa 'purkamiseen') välittömästi sisäänkäyntien ja hissitornien tuntumassa tulee aina kirjata kaavaan.

Vastine:

Kaavassa on pakottava määräys ensimmäisen pysäköintikerroksen korkeudesta. Hissiyhteydet osoitetaan kaavamerkinnällä. Lisäksi myös Läkisepänaukion kääntöpaikkaa voi käyttää saattoliikenteeseen.

3.
bussiliikenne

(8)

Bussilinja 23 IN Vallikalliosta Helsinkiin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Asemakaavalla ei määrätä bussilinjoista.

4.
kaupunkirakenne ja –ympäristö

(11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20)

Sello ei laajenekaan junaradan pohjoispuolelle, vaan Sellon tarpeet ratkaistaan junaradan eteläpuolella. Asuinkerrostalon ja toimistorakentamisen takia ei kan-

nata muodostaa suurta korttelialuetta. Asuinkerrostalo tai toimistotalo voidaan sijoittaa muuallekin. Tilanne on toinen, jos halutaan todellakin tehdä kaupunkilaisille kiinnostavaa ympäristöä.

Asuinkerrostalon ja toimistorakennuksen ensimmäiseen, katutasen kerrokseen on sijoitettava liiketiloja tai palvelutiloja näin keskeiselle keskusta-alueelle. Sellon laajentamisella olisi paremmat mahdollisuudet junaradan pohjoispuolella kuin bussipysäkkien päälläradan eteläpuolella.

Suunniteltu hotellin paikkakin kannattaisi valita alueen reunoilta eikä keskeltä, koska sinne tulee kuitenkin paljon liikennettä ja nyt se on molemmissa vaihtoehdoissa keskelläkävelyaluetta.

Aukiosta tulossa vain autojen kääntöpaikka. Hotelli toiseen kohtaan ja aukiosta asukkaiden tapahtuma-alue.

Rakennetaanko keskusta-alue liian tiiviiksi.

Toivottiin, että esitettäisiin suunniteltujen uusien korkeampien ja leveiden talojen varjoon jäävät alueet esim. keskitalvella, kun aurinko on matalalla Sellon takana.

Jos korkeita taloja tulee lisää, niin myös tuuliolosuhteet pahenevat. Siellä sitten pimeillä kujilla jalankulkija parat yrittävät kävellä.

Umpikorttelin rakentamisen määrää haluttaisiin keventää, niin että se ei muodostaisi "tyrmäävää" muuria Ratsukadun varteen. Voisivatko rakennuskorkeudet olla korttelissa vaihtelevampia ja paikoin matalampia tällä osuudella?

Huoltoasema-vanha bussiasema yhdistetään Lintuvarantien yli vain siitä syystä, että sijoittajat/rakennusliikkeet vasta nyt kiinnostuvat, kun saavat maksimaalisen määrän rakennusmassaa eli voittoa? Eli raha on tärkein määräävä tekijä eikä esim. asumisviihtyvyys? Pohjois-Leppävaarassa on nyt pääosin 3-4 kerroksia taloja, muutamia reunoilla joissa kerroksia on enemmän. Uusien rakennusten ei pidä ylittää 5 kerrosta.

Voisiko hotelliksi esitetyn rakennuksen muuttaa vanhusten palveluasuntoja tarjoavaksi rakennukseksi?

Koettiin, ettei sillasta saa korkeutensa takia edes mitenkään tyylikkään näköistä.

Riittääkö uusille toimistotiloille kysyntää, kun ennestäänkinon paljon tyhjäätoimistotilaa aivan Leppävaaran keskustan tuntumassakin?

Voisiko asumisen määrää kaikkineen lisätä keskuksen rakentamisessa?

Toivottiin Uusille keskustakortteleille omaleimaista ilmettä ja Leppävaaraa maa-merkki tyyliin Saarisen kaari Amerikassa tai muu vastaava.

Vastine:

Sellon laajentamista radan ja Turuntien yli ei tässä kaavamuutoksessa ole mahdollistettu. Tällä hetkellä toiminnallisesti ja taloudellisesti kannattavaksi ratkaisuksi on katsottu laajennus. mikä ulottuu ainoastaan liikenne-terminaalin yläpuolelle. Turuntien pohjoispuolinen alue on suunniteltu toiminnoiltaan monipuoliseksi mahdollistaen niin asumista kuin liike- ja kaupallistakin toimintaa.

Asuinkerrostalojen ja hotellin ensimmäiseen kerrokseen on kaavassa osoitettu pakottavalla merkinnällä toteutettavan liike-, palvelu- tai toimistotiloja.

Hotellin sijoitteluun on vaikuttanut sen hyvä näkyvyys sekä liittyminen ylikulkusiltaan. Huoltoliikenne on kaavassa määrätty totetetavan maan-alaisen pysäköintilaitoksen kautta.

Hotellin pohjoispuolella on kaavassa osoitettu jalankululle- ja pyöräilylle varattu alueen osa sekä puisto, mitkä liittyvät Pohjoisen Leppävaaran tapahtuma-alueena toimivaan Läkkitoriin ja Leppävaaranraittiin.

Lintuvaarantieltä tuleva kääntöpaikkaa on jatkosuunnittelussa siirretty pohjoiseen päin, jotta jalankululle ja pyöräilylle on saatu enemmän tilaa. Kääntöpaikka on alueen toimivuuden kannalta tärkeä osa, koska se toimii pohjoisesta suuntautuvan liikenteen saattopaikkana ja sitä kautta on myös mahdollisuus ajaa maanlaiseen pysäköintiin, pääasiallisen liikenteen tapahtuessa kuitenkin Turuntien kautta. Kääntöpaikalta ei sallita ajoa maanpinnan tasossa.

Kaavan viitesuunnitelmista on tehty varjostustutkimukset, jotka ovat kaavan oheismateriaalina ja nähtävillä kaavaehdotuksen aineiston kanssa.

Kaavoituksen yhteydessä on tehty tuulisuusselvitys. Selvityksen pohjalta on kaavaan lisätty määräyksiä ja merkintöjä tuulisuuden vähentämiseksi. Merkittävä vaikutus tuulisuuden vähentämiseen on uuden puiston puilla.

Vanhusten palveluasuntoja ei kaava-alueelle ole osoitettu. Hoiva-asumisen tarpeen tarvearvion tekee kaupungin sosiaali- ja terveystoimi, eikä Leppävaaraan ole nyt tällaiselle tarvetta. Niin sanottuja senioriasuntoja voi sen sijaan sijoittaa normaaleihin asuinkerrostaloihin.

Leppävaaran keskusta on Espoon korkean ja tehokkaan rakentamisen aluetta. Leppävaaran keskustassa tehokkaammalla rakentamisella on paremmat mahdollisuudet saavuttaa monipuolista kaupunkialuetta puistoinen, kun pysäköinti sekä huoltoajot on taloudellisesti mahdollista sijoittaa maanalle.

Jalankulkusillan sijottuu noin 9 metrin korkeuteen maanpinnasta, jotta saadaan turvallinen etäisyys junaradan ajolankoihin. Ylikulkusillalle on kaavassa annettu julkisivumääräyksiä, joilla ohjataan tulevaa tarkempaa arkkitehtisuunnittelua. Lopullisen ilmeen hyväksyy rakennusvalvonta ja kaupunkikuvatoimikunta.

Uusien toimitilojen sijainti Leppävaaran ydinkeskustassa hyvien joukko-liikenneyhteyksien vieressä on yrityksen kannalta houkutteleva sijainti. Lisäksi täydennysrakentamalla asuntoja ja liiketiloja katsotaan olevan laajemminkin vetovoimaisuutta palveleva vaikutus ja tätä kautta edesauttaa olemassa olevienkin tilojen kysyntää.

Keskustakortteleille on haettu tunnistettavaa ilmettä ja tätä pyritään kaavassa määräyksillä varmentamaan.

5.
jalankulku ja pyöräily

(5, 11, 13, 14, 16, 19, 20)

Kaava-alueella on myös tarve liikkua pyörällä radan eteläpuolella, radan suuntaisesti. Sellon alue on laaja ja ruokakaupat sijaitsevat Perkkaan suunnasta tultaessa Sellon kauimmaisella länsilaidalla, jonne olisi hyvä päästä myös pyörällä ilman että joutuu kulkemaan ahtaalle alueelle puserretun vilkkaan jalankulkuliikenteen seassa.

Leppävaaraan tarvitaan kevyen liikenteen reittejä, joilla ei tarvitse pelätä nopeasti liikkuvia "himopyöräilijöitä". Nopea ja läpikulkeva pyöräily on keskuksessa ehdottomasti saatava kanavoitua omille reiteille.

Ratsukadulta puuttuu pyöräteitä ja telineitä.

Saattoliikenteen reitti katkaisee korttelialueen keskelle syntyvän aukion (kevyt liikenne sallittu) tökeröllä tavalla.

Kevyen liikenteen reitit tulee saada jatkumaan Lintuvaarantiellä ja Vanhalla maantiellä sekä Ratsukadulla, vaikka katumuutoksia esitetäänkin.

Ratsukatua pitkin kulkeva pyöräilytiejunaradan ali on tällä hetkellä ainoa turvallinen pohjois-eteläsuuntainen pyöräily-yhteys Leppävaarassa.

Vaihtoehto B:ssä tulee huomioida Metropoliaankin jalan liikkuvat henkilöt, jotka ylittävät Portinvartijantien risteyksen Vanhan maantien varrella.

Vaihtoehdossa syntyy todella mahtava liikennesumppu. Ympärillä on myös useita suuria oppilaitoksia, joihin suuntautuu paljon jalankulkua ja pyöräilyä. Lisääntyvä Portinvartijantielle suuntautuva liikenne vaarantaa tätä kevyliikennettä.

Ei koettu siltaa alueita yhdistävän tekijänä, koska sillalle pitää kiivetä, mennä hissillä tai liukuportaille. Koettiin, että helpompi ja nopeampi kävelyreitti on jo nykyinen alikulku ja sellainen voitaisiin tarvittaessa tehdä toinenkin ja näin ilmaisuus säilyisi maan päällä.

Koettiin myös, että nykyiset alikulut toimivat oikein hyvin, eivätkä ole mitenkään pelottavia ja että ylikulkusillat ovat monesti pelottavampia, varsinkin kapeat ja hämärät sellaiset.

Uusi ylitys olisi hyödyllisempi esimerkiksi Mestarinkadulta kehän bussipysäkeille, koska sellaista ei ole. Aseman yhteydessä on jo alikulku joka mahdollistaa liikkumisen ja on toiminut moitteetta.

Kulkureitit tulee rakentaa esitetyllä kaava-alueella s.e. myös pyörällisillä apuväleillä on lyhin mahdollinen esteetön reitti.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä on kehitetty.

Leppävaarassa useilla reiteillä jalankulku- ja pyöräteillä pyritään erotelemaan jalankulku ja pyöräily toisistaan. Ratsukadun itäreunaan on suunniteltu jalankulku- ja pyörätie. Länsireunassa radasta pohjoiseen ei tilan puutteen takia pystytä enää järjestää jalankulku- ja pyörätietä. Suunnitelmissa on jalankulku- ja pyörätiet Lintuvaarantiellä ja Vanhalla maantiellä.

Sellon ja joukkoliikenneterminaalin läpi ei ole tarkoituksen mukaista ohjata nopeaa pyöräilyä. Keskeisillä alueilla nopeus täytyy pudottaa alas huomioiden jalankulkija.

Läkkisepänaukion järjestelyitä ja kulkua ylikulkusillalle on kehitetty, jotta saadaan toimivaa kaupunkitilaa turvallisine jalankulku- ja pyöräyhteyksineen.

(14,16,17)

Asukastilaisuus koettiin puolueelliseksi ja vaikuttamisen mahdollisuutta kritisoitiin.

Kritisoitiin, että vaihtoehdot on kuvattu suunnitelma-asiakirjoissa kovin niukasti ja että asiakirjojen piirrokset ja havainnekuvat ovat hankalasti tulkittavissa. Vaihtoehtoja A ja B ei ole esitetty tasavertaisin havainnekuvin.

Vaihtoehtojen vertailun tueksi olisi myös kaivannut tietoja mm. liikenne-, asukas- ja rakentamisen määristä. Asiakirjojen havainnollisuuteen on panostettava jatkosuunnittelussa enemmän.

Eryityisesti tulee laatia havainnekuvia siitä, miltä uusi ympäristö näyttää jalankulkijan näkökulmasta. Jatkosuunnittelun aikana tulee myös järjestää riittävästi infotilaisuuksia.

Vastine:

Tilaisuuksien neutraalisuuteen tullaan kiinnittämään jatkossa huomiota. Kaavaehdotusta varten on toteutettu lisää monipuolista aineittoa.

7.
rakentaminen

(14, 16, 20)

Alueella joudutaan purkamaan ja rakentamaan paljon useiden vuosien ajan. Rakentamisesta koituu pölyä ja melua lähellä asuville. Rakentamisen ajoituksesta tulee saada tietoa.

Vastine:

Leppävaaran keskusta ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Voimassa oleva asemakaavakin mahdollistaa paljon uudisrakentamista Lintuvaarantien ja Ratsukadun varteen. Näidenkin rakentaminen vaatisi tilapäisratkaisuja liikennöintiin kaduilla sekä rakentamisesta johtuvaa melu ja muita tilapäisiä viihtyvyyttä heikentäviä asioita. Nyt suunnitteilla olevalla asemakaavalla tavoitellaan laajemman alueen toimitus- ja viihtyisyyttä parantavaa ratkaisua. Valitettavasti rakentaminen tuo tullessaan ympäristöä häiritseviä tekijöitä, mutta lopputilanteessa alueesta saadaan viihtyisiä ja turvallinen kaiken ikäisille.

Kaava-aineitton on liitetty alustava rakennusaikataulu.