

Asianumero **180/10.02.03/2021**
3746/10.02.03/2018
Aluenumero **410703**

Maininkipuisto

Asemakaavan muutos
Asemakaava ja asemakaavan muutos

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 8.10.2018 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtävälle hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.10.–27.11.2018.

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tietotie 15
Postiosoite:
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Patrik Otranen

puh. 043 825 0799

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Mielipiteiden yhteenveto ja niiden vastineet

Maininkipuiston (alue 410703) asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 6 mielipidettä. Mielipiteet on jaettu alempana yhteenvetoihin aihealueittain.

1. Rakentaminen

Kahdessa mielipiteessä otettiin kantaa alueen rakentamisen tapaan. Alueen suurin rakentamisen massa ehdotetaan sijoitettavaksi Kivenlahdentien ja Länsiväylän väliin, jolloin korkeat rakennukset toimivat melunsuojana. Espoonlahdenrannan ja Maininkitien välisen alueen rakentaminen esitettiin keskitettäväksi nykyisen asemakaavan mukaisesti Espoonlahdenrannan varrelle. Rakennusten korkeuden haluttiin pysyvän maksimissaan nelikerroksisena, etenkin Maininkitien puolella ja myös huomioiden Palvelukoti Villa Joutsenen (entinen Ankkurin liiketalo) korkeus. Rakennusmassat eivät saa olla liian yhteneväisiä, jotta ei synny tuulitunnelia. Jos Espoonlahdenrannan varrelle toteutetaan kaksi riviä taloja, tulee Maininkitien puoleisen pientaloalueen luonne säilyttää.

Alueen kaupunkirakenteen periaate, jossa rakennukset tulevat korkeammiksi alhaalta Espoonlahdenrannasta Mainingin koulun suuntaan, haluttiin säilyttää.

Mielipiteessä tuotiin myös esille näkymien säilyttämisen tarve Maininkitien eteläpuolisten asuinkortteleiden (Maininkitie 1-7) asunnoista.

Yhdessä mielipiteessä tuotiin esille se, että kaavamuutoksen nimi "Maininkipuisto" on harhaanjohtava, koska tavoitteena on Mainingin viimeistenkin nykyisten kapeiden viherkaistojen hävittäminen uudisrakentamisen tieltä. Se ei tuo alueen asukkaille mitään myönteistä. Ehdotus ei huomioi nykyisen rakennuskannan struktuuria. Toisessa mielipiteessä mainittiin "Suunnitelma on muuten hyvä mutta hieman korjattavaa siitä löytyy, niin kuin aina kaavoista".

Rakentamisen toivottiin tapahtuvan yhtäjaksoisesti Espoonlahdenrannan ja Maininkitien välisellä alueella, koska alueella on toiminut väliaikainen parkkipaikka ja rakennustyömaan tukikohta useamman vuoden ajan. Tämä on laskenut oleellisesti lähitalojen asumisviihtyvyyttä. Toivottiin, että rakentamisesta aiheutuva häiriöjakso saataisiin minimoitua.

Vastine:

Kivenlahdentien ja Länsiväylän välinen alue ei kuulu Maininkipuiston asemakaava-alueeseen ehdotusvaiheessa, vaikka se oli merkitty suunnittelualueeksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alueen mahdollinen kaavoitus tapahtuu myöhemmässä vaiheessa.

Asemakaavassa rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta-kadun varrella ja Espoonlahdenkadun länsipäädyssä. Rakennukset ovat tällä alueella suurimmaksi osaksi 8-kerroksisia. Espoonlahdenkadun päätyyn, uuden Täkkitorin reunoille mahdollistetaan korkeampaa 12-16-kerroksista asuntorakentamista. Maininkipuiston ja puiston Horizontti-raitin varrella rakentaminen on enintään 5 kerroksista. Maininkitie 3-5 eteläpuolelle tulee matala kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka korkeus vastaa em. asuntotonttien kaksikerroksisten asuinrakennusten korkeutta. Maininkitie 5 tontin kohdalla

asemakaavan sallima rakentaminen madaltuu nykyisen asemakaavan mahdollistamasta 6-8-kerroksisesta rakentamisesta kaksikerroksiseen (pysäköintilaitos).

Nykyisin Maininkitien alkupäässä, osoitteissa Maininkitie 1-7, rakennukset ovat kaksikerroksisia. Mainingin koululle johtavan nousevan Maininki-raitin varrella rakennukset vaihtelevat 3-4-kerroksisista lamelleista 8-9-kerroksisiin tasaisesti raitin varrelle sijoitettuihin pistetalkoihin. Suunnitelma ottaa kantaa tähän periaatteeseen siten, että em. puistoyhteyden varrella oleva uusi rakentaminen on muuta uutta rakentamista matalampaa, kerrosluvun ollessa 5. Kipparinkadun päätteenä oleva 8-kerroksinen pistetalo jatkaa Maininki-raitin varren muuta rakentamista korkeampien pistetalojen teemaa ja vastaa myös nykyisen kaavan periaatetta rakennusmassasta Maininki-raitin päätteenä. Kaksitasoinen, osin maanpinnan alapuolelle upotettu pysäköintilaitos sijoittuu nykyisten 2-kerroksisten (Maininkitie 3 ja 5) asuintalojen eteläpuolelle.

Asemakaavan muutoksessa Esponlahdenranta-katua on kavennettu ja katu on mitoitettu nykyistä keskustamaisemmaksi. Tämä mahdollistaa tehokkaamman maankäytön sen reunoilla.

Suunnittelualueen keskeisenä elementtinä on Esponlahden merenrantapuistot ja Sammalvuoren virkistysalueen yhdistävä virkistysyhteys Horisontti, joka myös toimii vaihtumisvyöhykkeenä olevan vanhan Mainingin alueen ja uuden rakentamisen kortteleiden välillä. Virkistysyhteys toteutetaan puistomaisena säilyttäen sen luoteisreunalla olevaa puustoa. Tällöin puusto ja vehreys pehmentävät myös rajautumista ja rajaavat näkymiä olevien asuntokorttelien suuntaan. Raitin etelä-/kaakkoispuolella viher- ja rakentaminen on kaupunkimaisempaa. Viheryhteys toimii myös liito-oravan latvusyhteytenä (eko-1-merkintä).

Kivenlahdentien ja Länsiväylän välinen alue ei ole mukana asemakaavaehdotuksen rajoituksissa. Alue ei Länsiväylän melu- ja ilmanlaatuvaikutusten vuoksi ole otollinen asuinrakentamisen sijoittamiselle. Tulevaisuudessa alueella on potentiaalia kehittyä työpaikkarakentamisen alueeksi, jolloin rakennukset voidaan suunnitella siten, että ne antavat melusuojausta asuinkortteleille.

2. Luonto ja virkistys

Lähipuistuesuunnittelun tarkoituksena on tuoda esille useammassakin mielipiteessä. Lisäksi niiden laatua peräänkuulutettiin: "luonnonmetsä on monille arvokkaampi kuin steriili kaupunkimetsä". Maininkitien ja Esponlahdenrannan väliselle puisto- ja virkistysalueelle esitetyn virkistysyhteyden minimileveydeksi esitettiin 20 metriä. Sen haluttiin olevan hoidettua kaupunkipuistoa, joka palvelisi helppokulkuisena laajoja käyttäjäryhmiä. Maininki-raitin Maininkitielle vievä osa, joka koetaan nykyisin ryteikkömäisenä, haluttiin myös sisällyttävän suunnittelualueeseen.

Kahdessa mielipiteessä tuotiin esille ajatus Länsiväylän kattamisesta Esponlahden kiertoliittymän länsipuolella olevien kalliioleikkausten väliin, jolloin nykyinen kahden väylän (Länsiväylä ja Kivenlahdentie) estevaikutus häviäisi ja Sammalvuoren tavoitettavuus olisi parempi. Esi-merkkejä otettiin puheeksi kotimaisista väylän kattamishankkeista mm. Hämeenlinnassa, Kuopiossa ja Turun Kupittaalalla. Kustannukset saataisiin maksettua päälle rakentamisen tuotoilla. Tällöin olevaa metsää voitaisiin säästää ja nykyisiä rakennuksia voitaisiin myös tehostaa niitä

korottamalla. Länsiväylän päälle voitaisiin rakentaa toimitilaa ja asuntoja. Sillon alkuperäiset metsät säilyisivät asukkaiden iloksi ja hiilinieluinä. Yhdessä mielipiteessä mainittiin: "Lähivirkistysaluetta tarvitaan. Amiraalinmäki on tuhattu eikä siitä ole enää virkistyskäyttöön. Sammalvuoren alue pitää olla paremmin saavutettavissa".

Vastine:

Maininkitien ja Espoonlahdenrannan välillä olevan Maininkipuiston osan ja Horisonttipuisto- ja virkistysyhteyden leveys on asemakaavassa yleisesti noin 20 metriä. Lisäksi puistoraitin linjaus on pidetty lähes ennallaan, jolloin olevaa puustoa raitin luoteis- ja pohjoispuolella voidaan pääasiassa säilyttää. Puistoalueiden ketju toimii myös ekologisenä yhteytenä alueella. Horisontti-raitti tulee olemaan olevat maastonmuodot huomioiden esteetön yhteys. Maininkiraittiin ei tehdä muutoksia. Virkistysyhteys laajenee ja levittäytyy osaksi Maininkipuiston puistoaluetta. Asemakaavassa puistoalue säilytetään suureksi osaksi nykyisen kaltaisena luonnontilaisena kaupunkimetsänä. Tämä tuo tarvittavaa väljyyttä ja vehreyttä sekä virkistysmahdollisuuksia tiivistyvässä ja keskustamaisessa kaupunkirakenteessa. Maininki-raitin Maininkitien ja Horisontti-raitin välinen osuus on mukana asemakaavarajauksessa. Puistoalueen uusien asuinkortteleiden puoleiset osat ja Täkkitorin ympäristö ovat luonteeltaan enemmän rakennettua kaupunkipuistoa.

Länsiväylän ja Kivenlahdentien alue ei ole mukana asemakaavaehdotuksessa. Länsiväylän kattaminen on ajatuksena kiinnostava, mutta kattaminen ei ole todennäköistä tulevaisuudessakaan. Ennen alueen mahdollista hyödyntämistä tulee varmistua Länsiväylän pitkän ajan tilanvarauksstarpeet. Länsiväylän ja Kivenlahdentien välinen alue on tavoitteena tulevaisuudessa huomioida työpaikka-alueena, jolloin alueen suhdetta Länsiväylän tilanvarauksiin voidaan tarkastella tarkemmin. Nykyisin Kivenlahdentien ja Länsiväylän välisellä alueella on liito-oravan ydinalue.

Sammalvuoren parempi saavutettavuus ja virkistysalueen läheisyys on tärkeä tavoite, erityisesti tiivistyvässä Espoonlahden metrokeskuksessa. Länsiväylän nykyistä estevaikutusta ei voida poistaa tässä asemakaavassa, mutta virkistysyhteyden vahvistaminen ja ympäristörakentaminen Kivenlahdentien (tuleva Höyrylaivantie) ja Espoonlahdenrannan risteysalueella on osa em. vihersaavutettavuuden parannustoimia ja vähintään se on alueelle tärkeä viihtyvyyttä parantava tekijä. Nykyistä Maininkipuiston puistoaluetta ollaan säilyttämässä suhteellisen paljon, vaikka alue toki pienenee nykyisestä.

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosan puiston yhteydessä on liito-oravan ydinalue, joka on osa laajempaa yhtenäistä Maininkipuiston kaupunkipuistokokonaisuutta. Tämä luo edellytyksiä astetta luonnonläheisemmän lähivirkistyskehittämisen lisäksi metrokeskuksen tavoitevyöhykkeiden sisällä.

3. Päiväkotivaraus ja leikkipaikat

Päiväkodin suunnittelua kannatettiin yhdessä mielipiteessä. Päiväkodin leikkipiha haluttiin avara ja asukaspuistomainen, joka voisi olla osaksi yleisessä käytössä, koska niitä on alueella

vähän. Leikkipaikka voisi olla myös keskeinen kohtaamispaikka Suurpellon Angry Birds-puiston lailla.

Uusi leikkipaikka alueelle (koska niitä on niin vähän), joka ei ole sidottu. Laadukas ja monipuolinen leikki- ja oleskelupaikka toisi myös asiakkaita torinlaidan liiketiloille.

Vastine:

Alueen tavoitteissa oli mainittu kivijalkapäiväkodin varaus. Päiväkodin tarvetta on tarkasteltu osana Espoonlahden keskusta-alueen laajempaa päiväkotiverkon tarkastelua. Asemakaavan valmistelun yhteydessä varauksesta on sittemmin luovuttu, koska Espoonlahden keskusta-alueelle ollaan lähivuosina rakentamassa uutta suurta päiväkotia. Pienet päiväkodit eivät ole toteuttamishjelmassa ja pienille päiväkodeille alueella on tiloja nykyisinkin. Varauksen jättäminen pois asemakaavaehdotuksesta säästää myös huomattavasti Maininkipuiston luonnontilaista aluetta. Maininkipuiston leikkipaikkaa voivat hyödyntää alueen nykyiset pienet päiväkodit. Lisäksi lähietäisyydellä on laajempia virkistysalueita, kuten Sammalvuoren metsäalue. Asemakaavassa on huomioitu tilanvaraus leikkipuiston toteuttamiselle Horisontti-raitin ja Täkkitorin alueelle tehdyn kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä. Tavoitteena on luoda alueesta houkutteleva ja korkealuokkainen alueen asukkaiden yhteinen vehreä ja viihtyisä oleskelualue. Alueen houkuttelevuus parantaa myös Täkkitorin varrelle sijoittuvien liiketilojen toimintaedellytyksiä.

4. Pysäköinti ja liikenne

Liikenne ja pysäköintijärjestelyt huolettavat parissa mielipiteessä. Erityisesti Maininkitien kiinteistöjen ajoyhteydet ja pysäköinti herättivät kysymyksiä, koska osallistumis- ja arviointisuunnitelman rinnalla nähtävillä olleessa viitesuunnitelmassa oli esitetty asuinrakennuksia nykyisille asukaspysäköintialueille.

Yhdessä mielipiteessä todettiin, että liikenteelliset suuntaviivat eivät vakuuta. Nykyistä paikallisverkkokatua halutaan tyypistää ja pilkkoa nykyisten asukkaiden ja Mainingin koululiikenteen tarpeista piittaamatta. Myös ennen turvallinen reitti Espoonlahdenrannan ali on katkaistu.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä olleessa viitesuunnitelmassa oli näkyvillä myös varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelle esitettyä viitteellistä täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen massoitteuperiaatetta Kivenlahdentien ja Länsiväylän suuntaan. Kaavoitusta ei tehdä nyt eikä tulevaisuudessakaan nykyisille pysäköintialueille ja pysäköintilaitosten paikoille, ilman maanomistajien omaa tahtotilaa. Pysäköintialueiden rakentaminen edellyttäisi laajaa autopaikkojen uudelleen järjestämistä. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä nähtävillä olevassa suunnitelma-aineistossa ei ole esitetty mitään viitteellisiääkään rakennuksia asemakaava-alueerajauksen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutos ei muuta alueen katuverkkoa. Ajoyhteydet Espoonlahdenrantakadun puoleisiin kortteleihin 34330 ja 34331 tapahtuu Kipparinkadun ja Espoonlahdenrannan risteyksestä. Muualle, kortteleihin 34056 ja 34070 ajo asukaspysäköintiin ja

kortteleihin tapahtuu pääasiassa Maininkitien kautta. Uuden rakentamisen tuottama liikenne ei merkittävästi aiheuta haittaa alueen tonttikaduille.

Espoonlahdenrannan alittava alikulku poistuu asemakaavan muutoksessa. Sen sijainti Espoonlahden keskuksen kaupunkirakenteessa on alun perin ollut keskeisempi, kun Espoonlahden palvelut keskittyivät 1980-luvulla Kipparinkadun ja Espoonlahdenrannan kulmassa olevaan ns. Ankkurin kiinteistöön. Sitten kaupallinen toiminta on siirtynyt pois kiinteistöstä ja Espoonlahden keskustan palvelut ovat siirtyneet Espoonlahdenkadulle ja kauppakeskus Lippulaivaan. Maininkipuiston puolella yhteydet alikulkuun on toteutettu oikean asemakaavan mukaisten rakentamattomien korttelialueiden läpi. Asemakaavassa on tarkoituksenmukaista ohjata jalankulku ja pyöräily esteettömiä yhteyksiä, Horisontti-raittia ja Täkkitoria pitkin kohti Espoonlahden keskustaa ja metroasemalle. Poistuvan alikulun jälkeinen yhteys Espoonlahdenreitille (Espoonlahden kirkon suuntaan) on ollut hyvin jyrkkä ja vaikeakulkuinen. Korkeuseroa on ollut yli 10 metriä. Yhteys Maininki-rautilta Kipparinkadun suuntaan säilytetään.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa risteysalueiden turvallisuuteen on kiinnitetty huomiota. Espoonlahdenrannan ja Espoonlahdenkadun risteyksen liikenneturvallisuus paranee, kun Espoonlahdenrannan etelästä tuleva kolmas ajokaista poistetaan ja suoja- tieylitys näin lyhenee.