Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 30

§ 30

Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti, pöydälle 3.2.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Otranen Patrik
Lahti Kaisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskusteluna aikana Karimäki Louhelaisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoittelua. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsennellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan Espoonlahden keskuksen keskustavyöhykkeen kaupunkirakennetta täydentävä vehreä asuinrakentamiseen painottuva alue. Alue sijaitsee suurimmaksi osaksi 300 metrin vyöhykkeellä Espoonlahden aluekeskuksesta, tulevasta metroasemasta ja kauppakeskus Lippulaivasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle sijoitetaan kivijalkaliiketiloja keskeiselle paikalle, Espoonlahdenkadun päätteenä. Alueen keskeinen osa on merenrannasta aina Sammalvuoreen asti kaava-alueen läpi jatkuva puistoalueiden kokonaisuus. Maininkipuisto toimii merkittävänä virkistysyhteytenä sekä ekologisena yhteysalueena. Puiston pohjoisosassa on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on suojeltu asemakaavassa samoin kuin liito-oravayhteydet. Täkkitori ja sen takana oleva Maininkipuiston puistoalue asettuvat myös Espoonlahdenkadun päätteeksi osana tiivistyvän keskustan maisemaa.

Asemakaava-alueen nykyinen kerrosala on 12 804 k-m^2. Asemakaavan muutoksessa alueen kerrosala kasvaa 34 596 k-m^2:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 47 400 k-m^2. Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 46 460 k-m^2.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:

Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7282, käsittää korttelit 34330, 34331 ja 34056 ja muodostuvan uuden korttelin 34070 sekä katu- ja puistoaluetta, 34. kaupunginosassa Kaitaa, alue 410703.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 14.8.2018 hakenut Pohjola-rakennus Oy Uusimaa, koskien korttelia 34331 ja osaa korttelista 34330 ja sitä ympäröivistä yleisistä alueista. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos on kokouksessaan 11.6.2018 myöntänyt ja 6.5.2019 jatkanut, suunnitteluvarauksen korttelia 34330 ympäröiville yleisille alueille. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2021 saakka.

Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.10.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.10.2018.

Alueen nykytila

Alue rajautuu lännessä ja luoteessa 1970-luvulla rakennetun Mainingin alueen kerrostalokortteleihin, idässä ja koillisessa Kivenlahdentiehen ja etelässä ja kaakossa Espoonlahdenranta-katuun.

Alueen Kivenlahdentien puoleinen osa on nykyisin vaihtelevasti alavaa ja avointa, osin lehtomaista nuorta metsää. Alueen pohjoisosassa sijaitsee polttoaineen jakeluasema sekä yleinen pysäköintialue ja Espoonlahdenrannan varrella puutarhamyymälä ja minigolfrata sekä kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen aikana tarvittava väliaikainen pysäköintialue.

Asemakaavan muutosalueelta on havaittu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, liito-oravalle soveltuvia alueita sekä koillis-lounais-suuntainen alueellinen yhteysreitti liito-orava-alueiden välillä. Luontoselvityksissä tunnistettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee asemakaava-alueen pohjoisimmalla puistoalueen osalla.

Maanomistus

Korttelit 34330 ja osa nykyistä korttelia 34331 (AL) ovat yksityisessä omistuksessa. Kivenlahdentien puoleinen osa nykyistä korttelia 34331 (KT), kortteli 34056 ja kortteleita ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa kaupunki.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Uudessa Uusimaa 2050-kaavassa koko Länsimetron jatkeen vyöhyke on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke-merkinnällä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on merkinnällä keskustatoimintojen alue (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö. Espoonlahdenrannan puoleinen alue on merkitty kehitettäväksi alueeksi, jossa pyritään alueen toimivuuden varmistaminen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen

toimintaedellytysten parantamisella. Lisäksi alueelle on osoitettu varaukset maanalaiselle metroradalle sekä merenrannan ja Sammalvuoren väliselle virkistysyhteydelle. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Espoonlahden keskus (410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on asuinrakentamisen kerrosalaa 7 050 k-m^2.

Espoonlahden keskus II (alue 410700), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.12.1991. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa 5 254 k-m^2.

Espoonlahden keskus III (410800), joka on tullut lainvoimaiseksi 26.8.1998. Asemakaava sisältää katualuetta.

Kivenlahti I A (411400), joka on tullut lainvoimaiseksi 21.12.1971. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli- asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo (MRA 30 §)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.10.-27.11.2018, jonka yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus Mainingin koululla 29.10.2018. Nähtävillä olon aikana saatiin kuusi mielipidettä, joiden yhteenveto ja vastineet ovat asian liitteenä.

Kahdessa mielipiteessä otettiin kantaa alueen rakentamisen tapaan ja periaatteisiin ja toivottiin että pääasiallinen rakentaminen sijoittuisi Kivenlahdentien ja Länsiväylän välille sekä Espoonlahdenranta-kadun reunalle. Myös Maininki-raitin varren rakentamisen mittakaavaa ja rytmiä toivottiin huomioitavan asemakaavassa. Lähivirkistyksen tärkeys ja puiston säilyminen riittävän laajana tuli esille useammassa mielipiteessä. Myös nykyisistä rakennuksista avautuvien näkymien säilyttämistä pidettiin tärkeinä. Päiväkodin ja leikkipaikan rakentamista kannatettiin yhdessä mielipiteessä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen ja viihtyisä, Espoonlahden keskustaan tukeutuva ja sitä osaltaan täydentävä vehreä asuinalue. Alue toimii myös vaihettumisvyöhykkeenä, vanhan 1970-luvulla rakennetun Mainingin kerrostaloalueen ja Espoonlahdenkadun varteen rakentuvan uuden 2020-luvun metrokaupungin välillä. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan noin 200-500 metrin etäisyydelle tulevan Espoonlahden metroaseman sisäänkäynneistä. Asemakaavan muutos sisältää puistoaluetta ja osan virkistysyhteyttä merenrannan ja Sammalvuoren virkistysalueen välillä. Yhtenä tavoitteena on parantaa ja turvata ekologisia yhteyksiä ja virkistysyhteyksiä Espoonlahden keskustasta ja suunnittelualueelta laajempiin virkistysalueisiin ja tuottaa tiivistyvään kaupunkirakenteeseen virkistys- ja ekosysteemipalveluja. Asemakaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden

alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,6 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 47 400 k-m^2. Kerrosala kasvaa nykyisestä 12 304 k-m^2:stä 35 096 k-m^2:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 46 460 k-m^2. Maantasokerroksiin on sijoitettu liiketiloja 840 k-m^2, jotka sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenkadun länsipäädyssä olevan Täkkitorin reunoille. Lisäksi Täkkitorin yhteydessä on 100 k-m^2:n varaus väliaikaisille tai pysyville liiketiloille, kuten ravintola-kahvila tiloille. Varauksesta pienelle kivijalkapäiväkodille on luovuttu, koska Espoonlahden keskustan alueella on suunnitteilla uusi suuri 14-ryhmäinen päiväkoti kaupungin omana hankkeena. Asemakaavan muutos sisältää laajalti puistoaluetta. Alueen läpi toteutetaan lounais-koillissuuntainen merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä virkistysyhteys, joka laajenee alueen keskeisellä paikalla laajemmaksi metsäiseksi ja pääasiassa luonnontilaisena säilyväksi Maininkipuiston toiminnalliseksi puistoalueeksi. Laskennalliset korttelitehokkuudet vaihtelevat kortteleiden 34056, 34070 ja 34330 välillä ek = 1,6…2,4, kun lasketaan sekä AK- että AH-1-korttelialueet. Korttelin 34331 tehokkuus on e=4,8. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin ea = 0.85.

Korttelit

Asemakaava-alue jakautuu kahdeksi eri kokonaisuudeksi. Espoonlahdenrannan suuntainen pitkä kortteli 34330 on Asuntosäätiön omistuksessa ja asemakaavasuunnitelma on tehty yhdessä Pohjola rakennus Uusimaa Oy:n kanssa. Alueeseen sisältyy suunnitteluvaraus kaupungin puisto- ja katualueelle. Toinen, erillinen alueen osa sijaitsee alueen koillisosassa Kivenlahdentien suuntaisesti (korttelit 34056, 34070 ja 34331), ja on kaupungin omistuksessa.

Alueiden kerrosalat jakautuvat tasaisesti.

Kortteli 34330 muodostuu kolmesta korttelialueesta: asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Rakennukset Espoonlahdenrannan puolella ovat kahdeksankerroksisia ja Maininkipuiston puolella viisikerroksisia (kansipihalle nelikerroksisia). Täkkitorin puoleinen rakennus on 12-kerroksinen. Korttelin kokonaiskerrosala on 22 900
k-m^2, joista 440 k-m^2 on maantasokerroksiin sijoittuvia liiketiloja. Kolmessa tasossa oleva pysäköintilaitos sijoittuu alueen lounaisreunaan LPA-1-korttelialueelle. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallisia sisältöjä korttelin luontevasta rajautumisesta viereiseen puistoalueeseen. AH-1-korttelialue muodostuu korttelin yhteispihana, jolle sijoitetaan tarvittavat ajoyhteydet tonteille, huolto- ja pelastusreitit, sekä istutukset, leikki- ja oleskelualueet, sekä osa pihojen hulevesien hallinnan ratkaisuista. Korttelin autopaikat sijoittuvat suurimmaksi osaksi erilliseen pysäköintilaitokseen (LPA-1), osaksi myös korttelipihan alla olevaan pysäköintilaitokseen.

Kortteli 34331 muodostuu 16-kerroksisesta ja seitsemänkerroksisesta rakennuksesta. Kerrosala on yhteensä 10 400 k-m^2, josta 400 k-m^2 on

varattu katutasoon sijoittuville liiketiloille. Korttelin kansipihan alle sijoittuu noin kolmasosa korttelin vaadituista autopaikoista. Loput autopaikat sijoittuvat viereisen korttelin 34070 LPA-1-laitokseen.

Kortteli 34070 muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Pysäköintilaitos sijoittuu Kivenlahdentien puoleiseen reunaan, jolloin se toimii osaksi melunsuojana korttelipihalle. Korttelipihan pihatoimintoja on mahdollista sijoittaa myös pysäköintirakennuksen kattotasanteelle melunsuojaus huomioiden. Asuinrakennukset toteutetaan yhtenä kaarevana lamellina, jossa kerrosluku vaihtelee 6-7-kerroksen välillä yhtenäisellä kattopinnalla, rinnemaastoa myötäillen.

Kortteli 34056 liittyy selvimmin osaksi vanhan Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksen välillä olevan Mainingin alueeseen ja on luonteeltaan muita suunnittelualueen kortteleita enemmän täydennysrakentamista. Kortteli käsittää kolme viisikerroksista lamellirakennusta ja niiden alapuolisen pysäköintilaitoksen. Asuntokerrosala on 4 850 k-m^2.

Korttelialueita koskevat myös piha-, hulevesi- ja sulfidisavimääräykset. Piha-alueita koskevat tarkemmat määräykset (§), joilla varmistetaan, että pihojen ilme muodostuu vehreäksi ja viihtyisäksi. Mahdollisista kerrostalotontinjaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisinä. Suojatut lähileikki- ja oleskelualueet (le) sijoittuvat rakennusmassojen väliin sekä pihoille. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää hulevesiä. Alueen tulvaherkkyyden huomioimiseksi hulevesiä tulee viivyttää siten, että hulevesiratkaisuiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m^3 jokaista 100 m^2 kohden.

Puistot (VP-1)

Maininkipuiston puistokokonaisuus jakautuu useampaan osaan. Puistoalueiden sarja muodostuu pitkittäisesti lounas-koillissuuntaisesta Horisontti-raitista ja sen ympärille asettuvasta kapeasta puistoalueesta sekä kaava-alueen pohjoisosan laajemmasta toiminnallisesta Maininkipuiston alueesta sekä pohjoisimmasta luontoarvoiltaan suojellusta puistoalueen osasta. Puistokokonaisuus toimii merkittävänä alueellisena vehreänä virkistysyhteytenä merenrannan ja Sammalvuoren virkistysalueen välillä.

Maininkipuisto pienenee laajuudeltaan nykyisestä tilanteesta, mutta keskeistä rinnepuistoa säilytetään vanhan ja uuden rakentamisen välissä, ja ekologiset sekä virkistykselliset yhteydet turvataan. Alueella oleva kausipuro säilyy. Puistoalueen osalta on määrätty kaavassa paitsi ekologisten, myös maisemallisten syiden vuoksi, että alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puistoalueella on keskeinen asema koko alueen yhteisenä virkistyspuistona. Puisto muodostaa kauempaa myös näkymän päätteen Espoonlahdenkadulle, parinaan Täkkitorin uusi aukiotila. Puiston keskiosaan on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, johon voi sijoittaa koko aluetta palvelevan leikkipaikan. Puistoalueilla on myös tilavarauksia hulevesien hallinnalle, joka tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina puistomaisina ratkaisuina.

Puistoalueen pohjoisimmassa osassa sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu asemakaavassa, kuten myös siihen liittyvät

ekologiset yhteydet. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen kautta on löydetty kaavaratkaisu, joka mahdollistaa lisärakentamista myös liito-oravaselvityksessä rajatuille liito-oravan ydin- ja elinympäristöalueille, kuitenkin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekologiset yhteydet ja riittävästi puustoisia alueita säilyttäen.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin 34330 huolto- ja asukaspysäköinnin liikenne ohjataan Espoonlahdenranta-kadun ja Kipparinkadun risteyksestä korttelin sisäisen Horisonttikujan kautta. Korttelipihalle ajoa on pyritty vähentämään edellyttämällä jätehuollon tilat korttelin reunoille ja sijoittamalla lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja Horisonttikujan yhteyteen.

Korttelin 34331 huoltoliikenne ja pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Täkkitorin kautta. Korttelin 31070 asukaspysäköinti on sijoitettu korttelin yhteydessä olevaan erilliseen pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu Maininkipuisto-kadun kautta. Myös suuri osa korttelin 34331 autopaikoista on sijoitettu korttelin 31070 pysäköintilaitokseen. Korttelin 34056 pysäköinti sijaitsee omalla tontilla pihakannen alla ja sinne ajo tapahtuu Maininkitieltä tai Maininkipuisto-kadulta.Täkkitorin reunoilla olevien liiketilojen huoltoliikenne hoidetaan torin molemmin puolin olevien huoltotaskujen kautta.

Alueella oleva 20 autopaikan yleisen pysäköinnin alue jää rakentamisen alle. Asemakaavamuutoksessa on esitetty yleistä pysäköintiä yhteensä 27 autopaikkaa. Maininkipuisto-kadun varrelle tulee kahdeksan paikkaa, Maininkitielle viisi paikkaa ja Täkkitorille 14-16 paikkaa. Lisäksi Espoonlahdenranta-kadulle voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa bussien poikkeusreittien pysäkeille. Laskennallisesti alueella on yleistä pysäköintiä riittävästi (1 ap/1 500 k-m^2).

Alueen jalankulku- ja pyöräteitä kehitetään siten, että merenrannan ja Sammalvuoren välistä virkistysyhteyttä sekä Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksien välisiä yhteyksiä kehitetään. Nykyinen Espoonlahdenkadun ja Kipparikadun välillä oleva Espoonlahdenrannan alittava alikulkuyhteys poistetaan ja korvataan kehitettävillä kaupunkimaisilla ja turvallisilla jalankulkuyhteyksillä ja kadun ylityksellä.

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34330 ja 34331:
- 1 ap/130 k-m^2 asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m^2 liiketilojen kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m^2 toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34056 ja 34070:
- 1 ap/110 k-m^2 asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m^2 liiketilojen kerrosalaa
- 1 ap/75 k-m^2 toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Lisäksi alueelle tarvitaan yleistä kadunvarsipysäköintiä 1 ap/1 500 k-m^2 asumisen kerrosalaa, joka tarkoittaa 31 autopaikkaa. Täkkitorille sijoitetaan 14-16 autopaikkaa. Maininkipuisto-kadulle yhdeksän ja Maininkitielle viisi autopaikkaa. Lisäksi Espoonlahdenranta-kadulle voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:
- 1 pp/30 k-m^2 asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto

- 1 pp/50 k-m^2 liiketilojen kerrosalaa
- 1 pp/250 k-m^2 julkisten palveluiden kerrosalaa
- 1 pp/50 k-m^2 toimisto- ja työtilojen kerrosalaa

Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset polkupyöräpaikat tulee olla säältä suojassa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyöräpysäköintiin tulee olla riittävästi tilaa myös ulkotiloissa.

Julkiset palvelut

Täkkitorin laidoilla ja Espoonlahdenranta-kadun ja Espoonlahdenkadun risteyksen maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja noin 1 000 k-m^2, jotka osaltaan täydentävät ja monipuolistavavat Espoonlahden keskuksen kaupallisia palveluita ja luovat luontevan keskustavyöhykkeen läntisen reunan. Alueelle ei sijoitu julkisia palveluita.

Kaupunkikuva ja rakennukset, raitit ja torialueet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoonlahden keskusta-alueen reunalla ja sen merkitys kaupunkikuvallisesti tärkeänä paikkana on suuri. Täkkitorin reunoilla olevat 12- ja 16-kerroksiset tornit ovat maamerkkejä sekä alueelle saavuttaessa, että Espoonlahdenkadun päätteenä. Ne muodostavat samalla parin Espoonlahdenranta-kadun itäpuolella olevan Mårtensbron korttelin saman korkuisille asuinrakennuksille. Täkkitori tulee toteuttaa korkeatasoisena julkisena ulkotilana, johon tulee istuttaa myös puita. Myös rinteeseen nouseva Maininkipuisto torin takana toimii Espoonlahdenkadun päätteenä rakennusten välissä. Tornirakennusten, Espoonlahdenrannan ja Täkkitorin katujulkisivut ja kortteleiden puiston puoleisten julkisivujen kaupunkikuvallinen laadukkuus on huomioitu kaavamerkinnöissä ja määräyksissä. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa ja kattopinnoissa on hyödynnetty viherrakentamisen teemoja.

Kaava-alueen rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta-kadun puoleisella osalla, joka on lähinnä Espoonlahden tulevaa metroasemaa ja aluekeskuksen laajaa palvelutarjontaa. Tällä vyöhykkeellä asemakaavassa on huomioitu tarkemmin kaupunkikuvasta julkisivumääräyksissä ja toiminnallista monipuolisuutta on edistetty määräämällä maantasokerroksiin riittävästi liike- ja palvelutiloja.

Maininkipuiston tuoma vehreys tiivistyvään urbaaniin rakenteeseen on asemakaavan muutoksessa tärkeä teema. Maininkipuisto muodostuu sekä rakennetusta urbaanista puistosta, että puistonosista, joissa olevaa puustoa ja maastoa säilytetään. Tavoitteena on luoda mahdollisimman kattava ja laaja puistokokonaisuus kaupunkirakenteen sisälle. Puistoalue toimii osaltaan myös ekologisena yhteytenä.

Luontoarvot

Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue osoitetaan asemakaavassa s-1-merkinnällä alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaikkia VP-1-alueita sekä Maininkipuisto-katualuetta koskee myös eko-1-määräys, jolla turvataan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys. Alueen liito-oravatilanteesta ja sen huomioimisesta kaavaratkaisussa on käyty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Kortteleiden yhteisjärjestelyt

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja nostopaikat, hulevesien viivytysratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä. Asemakaavan kortteleissa 34330 ja 34070 yhteispihojen tarve on huomioitu erillisillä AH-1-korttelialueilla.

Melu

Alueelle kohdistuu Länsiväylän, Kivenlahdentien ja Espoonlahdenrannan liikennemelua. Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys vuoden 2050 liikennemäärillä. Meluarvot vaihtelevat Espoonlahdenrannan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 66 dB:n ja Kivenlahdentien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 68 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja edellyttävät paikoitellen erillisiä meluntorjuntarakenteita. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatu on huomioitu kaavassa niillä julkisivuilla, joilla on kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Näihin ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta.

Tuulisuus

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty korkeiden rakennusten osalta ja niitä tarkennetaan tarvittaessa ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen. Tuulisuus ei aiheuta merkittävää haittaa Maininkipuiston yleisille alueille. Täkkitori toimii suureksi osaksi liikenne- ja pysäköintialueena ja torialueen varsinaiset oleskelutoiminnot ovat Maininkipuiston puolella. Puiston reunassa oleskelulle ja leikille voidaan varmistaa riittävä mukavuusluokka. Korttelipihoilla mahdollisia tuulisuusvaikutuksia voidaan vähentää istutuksilla ja myös torin ja kadun puolella korkeiden rakennusten yhteyteen tehtävillä tuulta ohjaavilla katosrakenteilla.

Muut suunnitelmat

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, 2020). Asemakaavan rinnalle laaditaan korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2020 ja Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2020).

Toteutus ja vaiheistus

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Kaavatalous

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

Sopimustarve

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimuksen tekeminen.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote, Hakijat
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.