

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

Maininkipuisto

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.

Vastine:

Höyrylaivantie (aikaisemmin Kivenlahdentie) ja Länsiväylän välinen alue ei kuulu Maininkipuiston asemakaavan muutos ehdotuksen alerajaukseen, vaikka se oli merkitty suunnittelualueeksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymissä tavoitteissa. Edellä mainitun alueen mahdollinen kaavoitus tapahtuu myöhemmässä vaiheessa. 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 osaltaan melusuojausta Maininkipuisto -kaava-alueen asuinkortteleille.

Asemakaavassa rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta-kadun ja Höyrylaivantien (entinen Kivenlahdentie) varrella. Rakennukset ovat Espoonlahdenrannan varrella suurimmaksi osaksi 8-kerroksisia, mutta asemakaavaehdotuksessa on esitetty myös niihin liittyvät 12- ja 16-kerroksiset rakennusmassat. Korkeampi 16-kerroksinen rakennus sijoittuu uuden Täkkitorin reunalle ja muodostuu osaksi Espoonlahdenkadun korkeiden rakennusten kokonaisuutta. 12-kerroksinen rakennus sijoittuu Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun risteykseen ja muodostaa kokonaisuutta Maininki-raitin rinteeseen sijoittuvien 8-10-kerroksisten rakennusten ja Espoonlahdenrannan kaakkoispuolella olevien uusien 12-kerroksisten rakennusten kanssa.

Asemakaavan muutoksessa Espoonlahdenranta-kadun tilanvarausta on hieman kavennettu ja katu on mitoitettu nykyistä keskustamaisemmaksi ja alueen maankäyttöä tehostavaksi. Kadun molemmin puolin rakennetaan kevyenliikenteen väylät. Nykyisin sellainen on vain kadun kaakkoispuolella.

Maininkipuiston pohjois- ja koillisreunoilla olevien kortteleiden 34056 ja 34070 rakennukset ovat 6-7-kerroksisia, joilla tavoitellaan pienempää ja säilyvän puuston kokoon sovitettua mittakaavaa.

Maininkipuiston Horisontti-raitin varrelle ei esitetä rakentamista. Maininkitie 3-5 eteläpuolelle tulee matala kolmetasoinen pysäköintilaitos, jonka korkeus on lähellä nykyisten em. asuntotonttien kaksikerroksisten asuinrakennusten korkeutta. Pysäköintilaitoksen lähin etäisyys em. asuinrakennuksista on noin 25 metriä. Tämä ei tuota lisääntyvää

varjostusvaikutusta asuinrakennuksille ja rakennusten väliin ja puistoalue ja olevaa säilytettävää puustoa. Maininkitie 5 tontin kohdalla asemakaavan sallima rakentaminen madaltuu nykyisen asemakaavan mahdollistamasta 8-10-kerroksisesta (kaavamerkintä: 3/4VI3/4 ja 3/4VIII3/4) rakentamisesta kolmikerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Nykyisin Maininkitien alkupäässä, osoitteissa Maininkitie 1-7, rakennukset ovat kaksi-kerroksisia. Mainingin koululle johtavan nousevan Maininki-raitin varrella rakennukset vaihtelevat 3-4-kerroksisista lamelleista 8-10-kerroksisiin tasaisesti raitin varrelle sijoitettuihin pistetalkoihin. Asemakaavaehdotus huomio väljyyttä olevien Maininkitien rakennusten osalta jättämällä Horisontti-raitin varren asuntorakentamisen pois. Kipparinkadun päättänä oleva 12-kerroksinen rakennusmassa jatkaa Maininki-raitin varren muuta rakentamista korkeampien pistetalojen teemaa ja vastaa myös nykyisen kaavan periaatetta rakennusmassasta Maininki-raitin päättänä.

Suunnittelualueen keskeisenä elementtinä on Espoonlahden merenrantapuistot ja Sammalvuoren virkistysalueen yhdistävä virkistysyhteys Horisontti. Se toimii myös vaihtumisyvyöhykkeenä olevan vanhan Mainingin alueen ja uusien asutokortteleiden välillä. Horisontin virkistysyhteys toteutetaan puistomaisena, säilyttäen sen luoteisreunalla olevaa puustoa. Tällöin puusto ja vehreys pehmentävät myös rajautumista ja rajaavat näkymiä olevien asutokorttelien suuntaan. Viheryhteys toimii myös liito-oravan latvusyhteytenä (eko-1-merkintä).

2. Luonto ja virkistys

Lähivirkistysalueiden tärkeys tuotiin esille useammassa mielipiteessä. Lisäksi niiden laatua peräänkuulutettiin: "luonnonmetsä on monille arvokkaampi kuin steriili kaupunkimetsä". Maininkitien ja Espoonlahdenrannan 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 sisällytettävän suunnittelualueeseen.

Kahdessa mielipiteessä tuotiin esille ajatus Länsiväylän kattamisesta Espoonlahden kiertoliitymän länsipuolella olevien kalliioleikkausten väliin, jolloin nykyinen kahden väylän (Länsiväylä ja Kivenlahdentie) estevaikutus häviäisi ja Sammalvuoren tavoitettavuus olisi parempi. Esimerkkejä otettiin puheeksi kotimaisista väylän kattamishankkeista mm. Hämeenlinnassa, Kuopiossa ja Turun Kupittaalla. 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 hiilinieuluina.

Vastine:

Maininkitien ja Espoonlahdenrannan välillä olevan Maininkipuiston osan ja Horisonttinimisen puisto- ja virkistysyhteyden leveys vaihtelee asemakaavassa noin 18-25 metrin välillä. Puistoraitin linjaus pidetään lähes ennallaan, jolloin olevaa puustoa raitin luoteis- ja pohjoispuolella voidaan suurimmaksi osaksi säilyttää. Kaava-alueen puistoalueet toimivat myös liito-oravan latvusyhteytenä alueen läpi. Horisontti-raitti voidaan maastonmuodot huomioiden toteuttaa esteettömäksi yhteydeksi. Maininki-raittiin ja sen yhteydessä olevaan puistonosaan ei tehdä muutoksia mutta alueen hulevesien hallinnasta on lisätty merkintä kaavakarttaan.

Virkistysyhteys laajenee ja levittäytyy kaava-alueen pohjoisosassa osaksi Maininkipuiston säilyvää puistoaluetta, joka säilytetään suureksi osaksi nykyisen kaltaisena luonnontilaisena kaupunkimetsänä. Tämä tuo tarvittavaa väljyyttä ja vehreyttä muuten tiivistyvään kaupunkirakenteeseen sekä tuottaa monipuolisempaa virkistysalueiden kokonaisuutta. Puistoalueen uusien asuinkortteleiden puoleiset osat ja Täkkitorin ympäristö ovat luonteeltaan enemmän rakennettua kaupunkipuistoa.

Länsiväylän ja Höyrylaivantien (entinen Kivenlahdentie) alue ei ole mukana asemakaavaehdotuksessa. Länsiväylän kattaminen on ajatuksena kiinnostava, mutta kattaminen ei ole todennäköistä tulevaisuudessakaan. Ennen Länsiväylän ja Höyrylaivantien välisen alueen mahdollista hyödyntämistä, tulee varmistua Länsiväylän pitkän ajan tilanvaraustarpeet. Länsiväylän ja Kivenlahdentien välinen alue on tavoitteena tulevaisuudessa huomioida työpaikka-alueena, jolloin alueen suhdetta Länsiväylän tilanvarauksiin voidaan tarkastella tarkemmin.

Sammalvuoren parempi saavutettavuus ja virkistysalueen läheisyys on tärkeä tavoite, erityisesti tiivistyvässä Espoonlahden metrokeskuksessa. Länsiväylän nykyistä estevaikutusta ei voida poistaa tässä asemakaavassa, mutta em. virkistysyhteyden vahvistaminen ja laadukas ympäristörakentaminen Höyrylaivantien ja Espoonlahdenrannan risteysalueella on osa em. viheralueiden saavutettavuuden parannustoimia ja vähintään se on alueelle tärkeä viihtyvyyttä parantava tekijä. Suuri osa nykyistä Maininkipuiston puistoaluetta ollaan säilyttämässä, vaikka alue toki pienenee nykyisestä. Espoon eteläosien yleiskaavassa, joka on vahvistunut vuonna 2010, kaava-alue, myös nykyinen puistoalue, on suurimmaksi osaksi kehitettävää keskustatoimintojen aluetta, jolle on osoitettu virkistysyhteystarve Sammalvuoren ja merenrannan välille.

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosan puiston yhteydessä on liito-oravan ydinalue, joka on osa laajempaa yhtenäistä Maininkipuiston kaupunkipuistokokonaisuutta. Alueella on myös liito-oravien latvusyhteys. Tämä luo edellytyksiä astetta luonnonläheisemmän lähivirkistystyksen kehittämiseksi myös metrokeskuksen tavoitevyöhykkeiden sisällä.

3. Päiväkotivaraus ja leikkipaikat

Päiväkodin suunnittelua kannatettiin yhdessä mielipiteessä. Päiväkodin leikkipihasta 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, Kongsberginpuistoon ollaan lähivuosina rakentamassa uutta suurta päiväkotia. Päiväkotia koskeva Kongsbergin asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 30.3.2022 ja on saanut lainvoiman. Pienet päiväkodit eivät ole kaupungin toteuttamisohjelmassa ja pienille päiväkodeille on alueella runsaasti tiloja nykyisinkin. Päiväkotivaruksen jättäminen pois asemakaavaehdotuksesta säästää myös huomattavasti Maininkipuiston luonnontilaista aluetta, kun päiväkodin vaatima piha-alue jää rakentamatta.

Asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin esitetty tilanvaraus leikkipaikalle, joka sijoituu Täkkitorin yhteyteen. Maininkipuiston leikkipaikkaa voivat hyödyntää myös alueen nykyiset pienet päiväkodit, joilla ei aina ole nykyisiä mitoitustavoitteita täyttäviä pihatiloja. Lisäksi lähietäisyydellä on laajempia virkistysalueita, kuten Sammalvuoren metsäalue, Espoonlahden merenranta ja Leikkipaikka on osa Espoonlahden keskustaa kiertävien lähivirkistysalueiden kokonaisuutta. Alueen laadukkuus ja yleinen 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 asukas-pysäköintialueille.

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 massoitteluperiaatetta Höyrylaivantien (entinen Kivenlahdentie) ja Länsiväylän suuntaan. Asemakaavarajaus ei ulotu em. pysäköintialueille, eikä asemakaavan muutosta tehdä nyt eikä tulevaisuudessakaan nykyisille pysäköintialueille ja pysäköintilaitosten paikoille, ilman maanomistajien omaa tahtotilaa ja aloitetta kaavamutoksen käynnistämiseksi. Pysäköintialueiden rakentaminen edellyttäisi alueella laajaa autopaikkojen uudelleen järjestämistä. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä nähtävillä olevassa suunnitelma-aineistossa ei ole esitetty mitään viitteellisiä-kään rakennuksia asemakaava-alue-rajauksen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutos ei muuta alueen katuverkkoa. Ajoyhteydet Espoonlahdenranta-kadun puoleisiin kortteleihin 34330 ja 34331 tapahtuu Espoonlahdenrannan suunnasta, Kipparinkadun risteyksestä ja Täkkitorilta. Kortteleiden 34056, 34070 ja 34330 asukas-pysäköintiin ajo tapahtuu pääasiassa Maininkitien ja uuden Maininkipuisto -kadun kautta. Uuden rakentamisen tuottama liikenne on suhteellisen vähäistä, eikä merkittävästi aiheuta haittaa alueen tonttikaduille.

Espoonlahdenrannan alittava alikulku poistuu asemakaavan muutoksessa. Sen sijainti Espoonlahden keskuksen kaupunkirakenteessa on ollut alun perin keskeisempi, kun Espoonlahden palvelut keskittyivät 1980-luvulla Kipparinkadun ja Espoonlahdenrannan kulmassa olevaan ns. Ankkurin kiinteistöön, jonka laajentumissuunnaksi oli huomioitu Maininkipuiston alue. Sittemmin kaupallinen toiminta on siirtynyt pois kiinteistöstä ja Espoonlahden keskustan palvelut ovat siirtyneet jo 1990-luvun alkupuolelta lähtien Espoonlahdenkadulle ja kauppakeskus Lippulaivaan, joka uudistuneena ja laajentuneena avattiin keväällä 2022. Maininkipuiston puolella yhteydet alikulkuun on toteutettu oikein asemakaavan mukaisten rakentamattomien korttelialueiden läpi. Asemakaavan muutoksessa on ohjattu Maininki-raittia pitkin tuleva jalankulku Horisontti-raitin ja Täkkitorin kautta kohti Espoonlahden keskustaa ja tulevaa Espoonlahden metroasemaa. Nykyinen yhteys poistuvalla alikululla Espoonlahdenreitille Espoonlahden kirkon suuntaan, on ollut hyvin jyrkkä ja sen vuoksi osaksi vaikeakulkuinen. Korkeuseroa on ollut yli 10 metriä. Yhteys Maininki-rautilta Kipparinkadun suuntaan säilytetään rasiteyhteytenä korttelin 34330 kautta, vaikka nykyinen alikulku-yhteys poistuu.

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman katusuunnitelmassa risteysalueiden turvallisuuden on kiinnitetty huomiota. Espoonlahdenrannan ja Espoonlahdenkadun risteysliikenneturvallisuus paranee, kun Espoonlahdenrannan etelästä tuleva kolmas ajokaista poistetaan ja suojatieylitys näin lyhenee.