

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Malmiportti

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 29.11.2021 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 13.12.2021-13.1.2022.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 3 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Mikko Malmström

Marno Hanttu, liikenne

Jenny Asanti, maisema

## Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin 6 mielipidettä. Mielipiteissä otettiin kantaa rakentamisen tyyliin ja määrään, asuntojakaumiin, alueen luonteen muuttumiseen mm. puuston vähenemisen ja maiseman muuttumisen myötä, liikenteen sujuvuuden huonontumiseen Niittymäentiellä ja Malmiportissa, yleisten pysäköintipaikkojen tarpeeseen sekä julkisten palveluiden riittävyteen. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen välittömästä läheisyydestä.

## 1. Liikenteen sujuvuus ja pysäköinti katualueilla

Mielipiteissä nostettiin esille, että Niittymäentiellä ja Malmiportissa liikennemäärä kasvaa lisääntyvän asumisen, siihen liittyvän asukas-, huolto- ja jakeluliikenteen sekä kuntosalin perustamisen myötä. Asukkaita huolettaa liikenneturvallisuuden vaarantuminen. Liikenteen nähdään puuroutuvan kaavamuutoksen mahdollistaman liikenteen lisääntymisen myötä, ja pienhiukkaspäästöt lisääntyvät.

Lisäksi huomautetaan, että Niittymäentiellä on runsaasti asukaspysäköintiä, sillä nykyisillä asuintonteilla ei ole tarpeeksi asukasautopaikkoja. Kadunvarsipysäköinnin takia Niittymäentie on käytännössä yksikaistainen, mikä heikentää entisestään liikenteen sujuvuutta kadulla.

Asukkaat ovat myös huolissaan läpikulkuliikenteen lisääntymisestä Mäenpäänkujalla ja As Oy Haselin tontin piha-alueilla.

Vastine:

Kadunvarsipysäköinti Niittymäentieltä poistetaan ja korvataan LP-alueella (autopaikkojen kortteli-alueella). LP-alueelle on osoitettu yleistä pysäköintiä 18 ap. Yleistä pysäköintiä lisätään siis kymmenellä autopaikalla, kun huomioidaan poistuvat autopaikat kadun varresta.

Kadunvarsipysäköinnin poistamisella poistetaan hankala pullonkaula Niittymäentieltä. Ajouradan leveys on koko matkalta n. 6 metriä.

Nykyinen asemakaava toimistorakennuksineen, aiheuttaa liikennettä myös. Toimistorakennusten autopaikkoja on jopa enemmän mitä asuntorakentaminen vaatii. Liikenne ei lisäännä, jos verrataan tilannetta toimistorakentamiseen ja kortteleihin rakennettaisiin kaavan sallima määrä toimistorakentamista. Liikenteen suunta kyllä muuttuu ja liikenteestä tulee enemmän yhdensuuntaista.

Mäenpäänkujalla ei sallita läpiajoa. Kaavassa katu on "pp/h" eli huoltoajo sallittu. Mikäli tämä nousee ongelmaksi, niin kaupungilla on keinot estää läpiajo.

Tonttikatujen liikennemäärät ovat pieniä ja vaikutus pienhiukkasten määriin hyvin vähäinen.

Liikenneturvallisuutta on parannettu mm. muuttamalla kadut pihakaduiksi. Liikennemerkin myötä nopeusrajoitus muuttuu 30 km/h → 20 km/h ja ajoneuvojen kuljettajilla on väistämisvelvollisuus ja lankulkijoihin ja pyöräilijöihin nähden. Pääpyörätieyhteyden, joka kulkee Niittymäentien yli, asemaa

vahvistetaan ja väistämissääntöjä selkeytetään. Jalankulkijoille tarjotaan edelleen jalkakäytävät ja pyöräily siirtyy ajoradalle.

Kortteleissa asukaspysäköinti ryhmitellään niin, että kulku pysäköintialueilla on turvallista.

## 2. Rakentamisen määrä ja tyyli

Mielipiteissä nostettiin esiin kaavan mahdollistaman rakentamisen liian suuri volyyymi. Rakennusten nähdään olevan liian korkeita kummallakin korttelialueella. Läntiselle tontille suunniteltu rakennus varjostaa vastapäistä, olevaa asuinrakennusta. Suunnitelmassa pyydetään huomioimaan varjostavuus. Liike- ja pysäköintirakennuksen toivotaan olevan mieluummin 2- kuin 3-kerroksinen, ja käytötarkoituksen olevan mieluummin pysäköintiä.

Asuinrakennusten julkisivujen ei nähdä sopivan ympäristöönsä ja niitä pidetään tyyliiltään liian erilaisena suhteessa ympäröivään rakentamiseen. Rakentamisen laadun toivotaan olevan korkeatasoista, jotta alueen arvostus ei laskisi.

Kaavassa toivotaan otettavan kantaa asuntojakaumaan sekä asuntojen kokoihin, jotta alueella voitaisiin taata riittävä määrä riittävän kokoisia vapaarahoitteisia asuntoja.

Vastine:

Kaavasunnittelun yhteydessä on tehty varjostavuus selvitykset, joissa on tutkittu, ettei tuleva rakentaminen varjosta liikaa nykyisiä asuinrakennuksia. Niittymäentien myötäisen kerrostalon kerrosluku on muuta tonttia pienempi, neljä, kun sitä ympäröivät rakennukset saa rakentaa korkeintaan kuusikerroksisiksi.

Liikerakennuksen kerrosluku on kaavaehdotuksen mukaan enintään kaksi eli kerrosta pienempi kuin luonnosmateriaalissa, ja pysäköintiä ei tule sen yhteyteen ollenkaan. Kaikki pysäköinti kaavaehdotuksessa on maan tasossa. Suuri osa tonteista sijoittuu alueelle, jolle ei voida sijoittaa asuimista eikä ulko-oleskelualueita Länsiväylältä kantautuvat pienhiukkaskuormituksen ja melun takia, ja joka taas soveltuu hyvin pysäköinnin järjestämiseen sekä liiketoiminnalle. Kaksikerroksisen pysäköintitalon maisemalliset vaikutukset olisivat suuremmat kuin kaavan osoittaman maantasaisen katetun pysäköinnin. Kaikki asukaspysäköinti tulee kaavan mukaan sijoittaa viherkattoisiin autokotoksiin, joiden julkisivujen tulee arkkitehtuuriltaan ja laadultaan vastata asuinrakennuksia.

Kaavahankkeessa on tutkittu, miten uusi rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti olevaan ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaaliksi määrätään paikallamuurattu tiili, joka on värisävyiltään vaihtelevan sävyistä. Julkisivuja voidaan siis väreiltään sovittaa ympäröiviin rakennuksiin, kuten pohjoispuolella oleviin vaaleiksi rapattuihin asuinkerrostaloihin, kuten korttelisuunnitelman havainnekuvista käy ilmi.

Espoon kaupungissa ei ole nähty tarkoituksenmukaisena ottaa kaavassa kantaa asuntojakaumiin tai hallintomuotoihin muutoin kuin vaatimalla tietty osuus kokonaisasuntokannasta ARA-tuettuna tuotantona, kun hankkeet eivät ole kovin pieniä.

### 3. Viheralueet ja maisema

Mielipiteissä otettiin kantaa viheralueiden ja puuston katoamiseen, jonka myötä alueen maisema muuttuu. Viheralueen läpi kulkeva puro ja siinä pesivä linnusto häviäisivät. Suunnitelman nähdään myös heikentävän alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttömahdollisuuksia. Suunnitelmassa pyydetään huomioimaan idän suunnan näkymät ja säilyttämään vihreyttä.

Vastine:

Laajemmin tarkasteltuna Niittykummun alueella on käynnissä ympäristössä näkyvä muutos, kun alue tiivistyy etenkin metroaseman ympäristössä. Jo vahvojenkin asemakaavojen myötä kehitys tulee edelleen jatkumaan ja muutos näkymään paikan päällä myös tulevana vuosina. Niittykummun alueen viherympäristön muutokset ovat tapahtuneet sekä julkisilla alueilla (kadut ja puistot) että korttelialueilla. Vanhojen asuinkortteleiden tiivistymisen vuoksi puustoa ja muuta kasvillisuutta on jouduttu poistamaan. Muutos on kuitenkin rajuin rakentamisen aikana ja lähivuosina sen jälkeen. Osa vehreydestä kuitenkin palautuu, kun uudet piha-alueet ja puistot valmistuvat ja kasvit lähtevät kasvuun.

Kortteli 15063 on nykyisellään jo rakennettua aluetta, jonka reunoilla on jonkin verran istutusalueita puineen. Kortteli 15064 on voimassa olevassa asemakaavassakin korttelialuetta ja mahdollista rakentaa. Alueen nykyisellä kasvillisuudella on maisemallisesti ja virkistyksestäkin arvonsa mutta se ei ole nykyisessäkään kaavassa viheraluetta tai puistoa. Alueen itä- ja eteläreunalla kulkee avo-oja, joka sijoittuu kaavan mukaisille puisto ja tiealueille, ei asemakaavamuutoksen mukaiseen kortteliin 15064. Korttelin 15064 puolelle jää pieniä alueen aiempaan viljelykäyttöön ja sen kuivatukseen todennäköisesti liittyviä pieniä avo-ojia. Alueelta on laadittu luontolausunto ja liito-oravakartointi vuonna 2022. Lausunnossa todetaan, ettei alueella ole erityisiä luontoarvoja ja sen on arvioitu olevan tavallista kaupunkiluontoa.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähialueen puistoraitteihin eikä Länsiväylän pohjoispuolella kulkevaan kevyen liikenteen raittiin. Myös Malmiportinpolku ja Särjenpolku säilyvät.

Rakennuksia ja piha-alueiden istutuksia on sovitettu alueelle sen maisema ja kaupunkikuva huomioiden.

### 4. Julkisten palvelujen riittävyys

Palautteessa tuotiin esiin huoli siitä, riittävätkö asemakaavan muutoksen myötä päiväkotij- ja koulu- paikat kasvavalle asukasmäärälle.

Vastine:

Niittykummun alueella on käynnissä muutos, jossa asukasmäärä ja sitä myöten myös päiväkotilas- ten ja koululaisten määrä lisääntyvät. Tulevaisuuden päiväkotikapasiteetista suhteessa uusiin asukkaisiin ei kaavaehdotusvaiheessa ollut vielä käytössä tarkkaa tietoa, mutta palveluverkon ko- konaiskapasiteettia suhteessa rakentamiseen tarkastellaan kaavaprosessin aikana.

## 5. Tontin sisäiset toiminnot

Jätehuollon tulisi palautteen mukaan pitää olla rakennuksen sisällä, eikä esimerkiksi aitauksessa, joka on maisemallisesti huono ja houkuttelee tuhoeläimiä. Valmisteluaineistossa näytetty leikkipaikka nykyisen asukaspysäköintialueen vieressä nähdään huonona ja turvattomana, sillä pysäköintialueen päätyä käytetään lumitilana.

Vastine:

Jätehuolto sijoitetaan kummallakin tontilla rakennuksen sisään. Itäisen tontin leikkipaikka on kaavaehdotuksessa eri paikassa kuin valmisteluaineistossa eikä enää sijaitse viereisellä tontilla sijaitsevan pysäköintialueen päädyssä.

## 6. Alueen luonteen muuttuminen

Palautteissa otettiin kantaa siihen, että kiinteistöjen arvo ja alueen viihtyisyys laskevat, jos rakennukset etenkin itäisen, korttelin 15064 osalta rakennetaan. Alueelle ei toivota vuokra-asumista. Asukkaiden nykyiset näköalat huononevat, kun puustoa kaadetaan. Alueen nykyinen rauhallinen luonne muuttuu ahtaasti rakennetuksi asuinalueeksi.

Vastine:

Niittykummun alueella on ollut pitkään käynnissä muutos, jossa olevaa rakennettua ympäristöä täydennetään uudella rakennuskannalla. Muutos liittyy etenkin metron varren kehitykseen. Hyvin julkisella liikenteellä saavutettavaa ympäristöä, jossa on valmiiksi katuverkko, muu infrastruktuuri, virkistysmahdollisuuksia ja palveluja, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupungin strategian mukaista täydentää. Olemassa olevien alueiden tiivistäminen säästää resursseja ja tukee myös ilmastotavoitteiden toteutumista.

Kaavaehdotus ehdottaa muutoksia jo asemakaavoitetuille alueille, joilla ei ole erityisiä arvoja luonnon tai rakennetun kulttuuriympäristön kannalta. Asemakaavoituksen kannalta siis katsotaan, ettei esteitä asemakaavan päivittämiseksi ole. Kaavoituksessa kuitenkin toki pyritään turvaamaan asuin- ympäristön laatutekijät, eikä esimerkiksi rakenneta liian lähelle naapurirakennuksia. Asemakaavoituksessa on katsottu, ettei rakentamisesta synny liian ahdasta, ja kaavassa ohjataan esimerkiksi siihen, etteivät korttelit muun muassa eivätkä muodosta tarpeettoman umpinaisia tai pitkiä, yhtenäisiä julkisivuja. Kerroslukuja on sovitettu ympäristöön laskemalla niitä pientaloasutusta kohti. Asemakaavan laadinnassa pyritään erilaisilla rakentamiseen määrää, laatua ja sijoittumista koskevilla määräyksillä takaamaan, että kaavamuutoksen myötä syntyy hyvää ympäristöä.

Täydennysrakentaminen toki vaikuttaa nykyisten asukkaiden asuin- ympäristöön, muun muassa maiseman muuttuessa, puuston vähentyessä ja liikenteen lisääntyessä. Muutos viherympäristön kannalta on jyrkin muutoksen alkuvaiheessa, kun uusi, istutettava kasvillisuus ei ole vielä kasvanut. Virkistys- ja puistoalueisiin tai virkistysyhteyksiin kaavaehdotuksella ei ole vaikutuksia. Muutos maisemassa on vääjäämätön, kun rakennuksia puretaan ja rakennetaan uutta.