

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

### Maininkipuisto

Asemakaavan muutos

Puisto- ja katualueet

Korttelit 34056, 34330 ja 34331

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.9.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7282.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.10.-15.11.2022 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Valmistelijoiden nimet, [etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

Patrik Otranen, arkkitehti

Anja Karhula, maisema-arkkitehti

Kaisa Lahti, liikennesuunnitteluinsinööri

## Yleistä muistutuksista

Maininkipuiston asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin nähtävillä olon (17.10.-15.11.2022) aikana 25 muistutusta. Muistutukset saatiin suurimmaksi osaksi asemakaava-alueen naapurustosta ja olivat pääasiassa kriittisiä esitettyyn kaavaratkaisuun. Nähtävillä ollut kaavaehdotusta ei kannatettu sellaisenaan yhdessäkään muistutuksessa. Suurin osa kriittisistä muistutuksista koski korttelin 34330 ratkaisuja ja sen liian tehokkaaksi miellettyä ja osaksi korkeakin rakentamista, ja rakentamisen tuottamaa lisääntyvää varjostusvaikutusta. Kahdessa muistutuksessa tuotiin esille myös kaavaehdotuksessa kannatettuja sisältöjä.

Muistutusten sisällöt vastaavat myös pitkälti niiden keskustelujen sisältöjä, joita käytiin kaavan nähtävillä olon aikana, 25.10.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa ja siihen liittyneessä kaavakävelyssä.

Muistutuksista 11 kpl annettiin kaava-alueen naapurustosta. Näistä kaksi oli asunto-osakeyhtiön virallinen kannanotto. Kolme muistutusta saatiin muualta Espoonlahden keskustan alueelta. 11 muistutuksessa ei ollut yhteystietoja.

Muistutukset ja niille annetut vastineet on koottu aihepiireittäin jäljempänä.

## Tavoitteet, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, aikaisempi kaavaehdotus (ksl palautti valmisteluun 18.2.2021)

Aihepiiriin on kirjattu yhteensä 8 muistutusta:

Yhdessä muistutuksessa mainittiin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyistä lupauksista ja keskeisistä tavoitteista ei ole pidetty kiinni. Kahdessa muistutuksessa mainittiin alkuperäisen OAS:n liitekuvien mukaisen rakentamisen huomioimatta jättäminen. OAS:n viitesuunnitelman kuvissa kaavaehdotuksen kortteli 34330:ssa oli esitetty 4/5-7-kerroksista rakentamista. Toisessa näistä ehdotettiin, että alueelle rakennettaisiin OAS-vaiheessa esiteltäviä 5–7 kerroksisia rakennuksia, jolloin ei muodostuisi tiivistä ja korkeaa muuria Espoonlahdenrantaan ja jolloin rakentaminen huomioisi paremmin ympärillään olevaa alueen vanhaa, matalampaa rakentamista ja sallisi valon pääsyn naapuritonteille. Korkea rakentaminen siirrettäisiin alueen pohjoisosaan, jossa ei ole entistä asutusta, jolloin alue yhdistyisi sujuvasti uuteen Espoonlahdenrannan toisella puolella rakennettavaan korkean rakentamisen alueeseen (Mårtensbron alue).

Yhdessä muistutuksessa esitettiin väite, ettei kaavaa ole tehty MRL:n hyvien kaavoitusperiaatteiden mukaisesti, mutta ei tarkennettu mitä periaatteita tässä yhteydessä tarkoitettiin. Yhdessä muistutuksessa todetaan: *”kaavaehdotuksen julkituoduista tavoitteista on puuttunut se, että tavoitteena on kasvattaa hakijoina olleiden maanomistajien rakennusoikeutta niin paljon kuin mahdollista. Kaikki muut julkituodut tavoitteet ovat silmänlumetta”. Näkemyksen mukaan taustalla on ahneus rakentaa asukkaista, heidän mielipiteistään ja viihtyisyydestä piittaamatta mahdollisimman paljon”.*

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja siihen liittyvät alustavat suunnitelmaluonnokset olivat nähtävillä 29.10.-27.11.2018. Nähtävillä olon aikana 29.10.2018 järjestettiin asukastilaisuus Mainingin koululla. Nähtävillä olon aikana saatiin 6 mielipidettä. Mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakentamisen taapaan ja mittakaavaan ja toivottiin rakentamisen painopisteen olevan Länsiväylän puoleisella alueen osalla ja Espoonlahdenranta-kadun varressa. Horisonttilinja-raitin varren rakentamisen mittakaavaa ja rytmiä toivottiin kiinnitettävän huomioitavan asemakaavassa. Lähivirkistykseen tärkeys ja puiston säilyminen riittävän laajana tuli esille useammassa mielipiteessä. Myös nykyisistä rakennuksista avautuvien näkymien säilyttämistä pidettiin tärkeinä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty myös kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.9.2018 hyväksymät asemakaavoituksen tavoitteet:

*1. Maininkipuiston alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaileimainen Espoonlahden keskustaa täydentävät asuinalue. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 55 000 – 60 000 k-m<sup>2</sup> ja työpaikkarakentamiselle noin 30 000 – 35 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asuinrakennusten yhteyteen sijoitetaan liike- ja palvelutiloja noin 2 000 k-m<sup>2</sup> ja julkisille palveluille noin 1 500 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa. Alueen jatkosuunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen kysymykset liittyen ilmastomuutoksen torjuntaan.*

*2. Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä kehitetään. Alueelle toteutetaan riittävästi toiminnallisesti korkealuokkaista jalankulkupainotteista kaupunkitilaa. Alueelle toteutetaan kaupunkimainen ja laadukas merenrantaa ja Sammalvuoren virkistysaluetta yhdistävä viheryhteys, jonka varrelle sijoitetaan puisto- ja virkistystoimintoja.*

*3. Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskitetyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alueella huomioidaan myös kadunvarsipysäköinnin käyttö.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on mainittu alueen rakentamisen osalta seuraavaa: *”Rakentamisen mittakaava vastaa pääsääntöisesti Espoonlahdessa olevien rakennusten 4-8-kerroksen korkeutta. Myös korkeampi rakentaminen on paikoitellen mahdollista”.*

Pääsääntöisesti kaavaehdotuksen kerrosluku on 7-8, joka vastaa mittakaavaltaan ja korkeudeltaan alueella olevaa rakentamista ja huomioi myös alueen korkeuseroja. Kaavaehdotuksessa on yksi 16-kerroksinen tornirakennus ja 7-8-kerroksisten rakennusten välissä olevia matalampia, 1-3-kerroksen korkuisia

rakennuksen osia. Tämä vastaa OAS:ssa esitettyyn tavoitteeseen rakennusten korkeudesta.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa korttelin 34330 kaakkoiskulmassa ollut 12-kerroksinen rakennus on nyt tarkistetussa kaavaehdotuksessa madallettu 8 kerroksiseksi. Korttelin 34330 rakennukset ovat Espoonlahdenranta-kadun puolelta katsottuna pääasiassa 7-kerroksisia, koska korttelipihan puoli on maastonmuodoista johtuen kerrosta alempana. Muurimaista vaikutusta on pienennetty rakennusten välisillä matalammilla rakennusosilla. Aikaisemmassa kaavaehdotuksessa, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta palautti valmisteluun 18.2.2021, puiston puoleisessa osassa oli matalampia 5-kerroksisia rakennuksia, mutta tämä ratkaisu muutoin kavensi puistovyöhykettä huomattavasti. Nyt muutetussa kaavaehdotuksessa rakentaminen osoitettu tehokkaammin pienemmälle alueelle Espoonlahdenranta -kadun varrelle, jolloin puiston ja nykyisten ja uusien rakennusten välille on jätetty enemmän avointa aluetta.

Nykyisen asemakaavan kerrosala on noin 12 800 k-m<sup>2</sup>. OAS:ssa esitettyä tavoitakerrosalaa on vähennetty suunnittelun edetessä, kun suunnittelualueen rajausta on pienennetty alkuperäisestä ja eri suunnittelusisältöjä on yhteensovitettu. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on vähennetty edelleen nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta sekä aikaisemmasta, kaupunkisuunnittelulautakunnan keväällä 2021 (ksl 18.2.2021) palauttamasta kaavaehdotuksesta, jossa asuntorakentamisen kerrosala oli 47 400 k-m<sup>2</sup>. Syksyllä 2022 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa, joihin annetut muistutuksetkin liittyvät, kerrosalaa oli 7 800 k-m<sup>2</sup> vähemmän, eli 39 600 k-m<sup>2</sup> (84% aikaisemmasta). Nähtävillä olon jälkeen tarkistetun kaavaehdotuksen kokonaiskerrosalaa on edelleen vähennetty 5 865 k-m<sup>2</sup>:llä, jolloin kaavan lopullinen asuntokerrosala on 33 735 k-m<sup>2</sup> (71% alkuperäisestä). Myös liiketilojen ja työpaikkojen osalta nykyinen mitoitus, 980 k-m<sup>2</sup> on vähäisempi kuin tavoitevaiheessa esitetty 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä johtuu osaksi rakentamisen määrän keventämisestä sekä Höyrylavantien pohjoispuolisen alueen jättämisestä pois kaava-alueen rajauksesta. Liiketilat keskittyvät kaavamuutoksessa saavutettavasti ja kaupunkikuvassa näkyvästi Täkkitorin yhtyeteen. Julkisista palveluista ja päiväkotivarauksesta on luovuttu, koska päiväkotien palveluverkon tarpeet ovat täsmentyneet valmistelun aikana ja Espoonlahden keskustaan on rakentumassa, vuonna 2024 avautuva suuri 14-ryhmäinen päiväkoti. Rakennusmassojen osalta suurin muutos nykyisen kaavan ja uuden kaavaehdotuksen välillä on se, että kerrosluvun osalta asuinrakentamisen painopistettä muutetaan tehokkaammaksi Täkkitorin ja Espoonlahdenkadun suuntaan. Kokonaisuudessaan kaava-alueen tehokkuutta on siis pienennetty huomattavasti alkuperäisistä tavoitteista. Kerrosalan vähennys on toteutettu suureksi osaksi kaava-alueen pohjoisosassa, jossa kaavaratkaisuun ovat vaikuttaneet erityisesti liikennemelun torjunta ja luonnon-suojelulliset tavoitteet (liito-oravan latvusyhteys).

Yhdessä muistutuksessa mainitaan, että kaavaehdotus sisältää oikean suuntaisia parannuksia aikaisempiin kaavaehdotuksiin nähden. Se ei kuitenkaan sellaisenaan palvele Espoonlahden keskusta-alueen asukkaita parhaalla mahdollisella tavalla. Toisessa muistutuksessa sanottiin, että ”kaavaehdotuksessa on paljon hyvää”. Metsäistä Maininkipuistoa ja Täkkitoria pidettiin hyvinä aiheina, joiden toivottiin kehittyvän saumattomaksi osaksi sekä Espoonlahden keskustaa, että Maininkipuiston aluetta.

Yhdessä muistutuksessa todetaan, että Maininkipuiston kaavaehdotus on mennyt selvästi huonompaan suuntaan valmisteluvaiheesta. Edellisen ehdotuksen (18.2.2021 kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä ollut ja valmisteltavaksi palautettu ehdotus) puiston puolen matalammat talot sopivat maisemaan huomattavasti paremmin. Muistuttaja esittää etenemistä aikaisemman suunnitelman pohjalta.

#### **Vastine:**

**Maininkipuiston kaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 3.2. ja 18.2.2021. Asia palautettiin valmisteltavaksi evästyksin:**

***”Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoittelemalla. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsenellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota.”***

Nähtävillä ollutta kaavaratkaisua on muutettu kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamien evästysten mukaisesti. Rakentamista on väljennetty puiston puolella poistamalla 5-kerroksiset pistetalot ja sijoittamalla korttelin rakennukset tehokkaammin Espoonlahdenrannan puolelle. Tämä ratkaisu mahdollistaa puiston suuntaan avautuvien korttelipihojen ja puiston muodostaman vehreän ja avaran tilan muodostumisen. Myös alueen pohjoisosassa rakentamista on siirretty alueen reunoille. Korttelissa 34070 asuinrakennusten massoittelemalla on muuttunut ja aikaisempaan rakennusmassaan nähden käänteinen ja aikaisempaa lyhyempi. Korttelipiha ja asunnot avautuvat puiston suuntaan. Tämä periaateratkaisu on lisännyt vehreää ja puustoista avaraa tilaa aikaisempaa laajemmaksi yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Täkkitorin roolia, osana Espoonlahdenkadun päätettä ja kaava-alueen viherelementtinä, on kasvatettu aikaisempaan ehdotukseen nähden. Puuston säilyttämisistä, täydennysistutettavista alueista ja maisemallisesti erityisen tärkeistä kasvillisuusalueista ja kaupunkikuvallisesti vehreistä paikoista, on määrätty asemakaavassa erillisillä istutettavien alueiden merkinnöillä ”i-1...i-8”.

## Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen yleisesti

Eniten muistutuksissa (13 kpl) otettiin kantaa yleisesti liian tehokkaaseen rakentamiseen.

Kymmenessä muistutuksessa otettiin kantaa liian tehokkaan rakentamisen vaikutuksista hyvään elinympäristöön. Muistutuksissa on todettu mm. että rakennusoikeutta on vähennettävä niin, että alueella voidaan toteuttaa hyvän suunnittelutavan mukainen asuin- ja elinympäristö, joka ottaa huomioon myös nykyisen asutuksen. Myös perusteluja (3) rakennusoikeuden suurelle määrälle kaivattiin: *"Miksi raskaaksi rakennetulla ja rakentuvassa Espoonlahdessa ei jätetä kunnolla puistoa. Metron tulo ei saisi aiheuttaa asumisviihtyisyyden vähentämistä"*.

Viidessä muistutuksessa otettiin suoraan kantaa *liian korkeaan* rakentamiseen. Yhdessä niistä, erityisesti korttelin 34330 Espoonlahdenrannan puoleisia rakennuksia pidettiin yleisesti liian korkeina ja massaltaan liian muurimaisena. Yhdessä muistutuksessa pohdittiin myös suunnitellun rakentamisen suhdetta vanhaan toteutettuun rakentamiseen: "Vanhat rakennukset ovat matalia ja sijoitettu matalalle ja uudet korkeita ja sijoitettu korkealle". Yhdessä muistutuksessa todettiin, että kaavaratkaisun mukainen 6-8-12-16-kerroksinen rakentaminen tulee nykyistä rakennuskantaa huomattavasti korkeampana näyttämään muurilta Maininkipuiston ja Espoonlahden keskuksen välillä. Toisaalta toiveena oli myös esitetty enintään 6-8-kerroksinen "muuri" Espoonlahdenranta -kadun varteen. Suurimmassa osassa muistutuksia erityisesti korttelin 34330 16- ja 12-kerroksisia rakennuksia pidettiin liian korkeina ja niitä haluttiin madallettavan. Kahdessa muistutuksessa esitettiin ajatus, jossa rakennusten tulisi olla likimain saman korkuisia kuin nykyiset Maininkitie 9:n nelikerroksiset talot.

Yleisesti rakentamisen painopistettä ja korkeita rakennuksia toivottiin useassa muistutuksessa sijoitettavan enemmän pohjoisemmaksi Höyrylaivantien varrelle Espoon kaupungin omistamalle alueelle, jossa korkeiden rakennusten varjostuksesta ei ole haittaa nykyisille kiinteistöille ja asukkaille. Lisäksi rakennusten nähtiin voivan toimia tehokkaina meluesteinä Länsiväylän ja Höyrylaivantien suunnasta tulevalle liikennemelulle. Rakentamisen painopisteen sijoittuminen pohjoisemmaksi nähtiin myös parempana alueen kokonaisviihtyvyyden kannalta.

Kahdessa muistutuksessa ehdotettiin, että Espoonlahdenrannan varteen rakennettavien talojen määrän vähentämistä ja toivottiin vielä mietittävän, miten uudisrakennukset parhaiten saataisiin asettumaan paikalle, jotta kenelläkään se asumismukavuus ei kohtuuttomasti laskisi. Yhdessä muistutuksessa verrataan kaavaehdotusta nykyiseen asemakaavaan. Siinä nykyinen asemakaava nähdään olevan kohtuuden rajoissa ja pääosin 5-7 kerroksiset kerrostalot olisivat vielä jokseenkin sopivassa mittakaavassa Maininkitien varren 2-4-kerroksisiin rakennuksiin nähden. Kevyt porrastus kadun toisella puolella olevan palvelutalo Joutsenen suuntaan toisi enemmän väljyyttä

tukkoisuuden sijaan. Espoonlahden keskustaa parempana nähtiin viereiset metrokeskukset Soukka ja Kivenlahti, jotka tuntuvat ihmisen kokoisilta palveluja tarjoavilta keskuksilta.

Kolmessa muistutuksessa kritisoitiin kaavan mukaisen rakentamisen olevan liian massiivista ja kysyttiin, onko tarpeen nostaa kerrosalaa nykyisestä noin 12 800 k-m<sup>2</sup>:stä 39 600 k-m<sup>2</sup>:iin. Vaikka asukasmäärän lisäämisen tarve ymmärretään, niin näin tehokasta rakentamista pidettiin ahneutena ja kaavaratkaisua alueelle kestävämmänä, koska alueelle on jo rakentunut ja rakentumassa muutenkin paljon uutta rakentamista ja ja kutistuvien virkistysalueiden myötä maisemat ja viihtyisyys kärsivät

#### **Vastine:**

##### **Taustaa, lähtökohtia ja perusteluita asemakaavan muutoksen tarpeellisuudesta:**

**Espoo on nopeasti kasvava kaupunki. Arvioitu vuosikasvu 2020-luvullakin on keskimäärin yli 4 000 uutta asukasta vuodessa. Espoon väkiluku oli vuoden 2021 lopussa noin 297 000 ja vuoden 2023 lopussa jo lähes 313 000 asukasta. Vuosikasvu on kahtena viimeisenä vuotena ollut noin 8 000 asukasta. Suuri osa Espoon kasvusta tapahtuu tulevina vuosina ja vuosikymmeninä kaupunkikeskuksissa ja niiden välittömässä läheisyydessä hyvän saavutettavuuden alueilla, eli raidejoukkoliikenteen, rantaradan ja Länsimetron varrella. Espoonlahden keskus on yksi Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta. Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskustan välittömään läheisyyteen, osaksi alle 300 m etäisyydelle Espoonlahden metroasemasta, bussiterminaalista ja kauppakeskus Lipulaivan monipuolisesta palvelukeskittymästä, jossa on kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluita kuten Espoonlahden aluekirjasto.**

**Espoonlahdenranta -kadun luoteispuolella on voimassa olevat ja rakentamista mahdollistavat asemakaavat vuosilta 1979 ja 1991. Alue ei ole kuitenkaan rakentunut asemakaavan mukaisesti kuluneiden vuosikymmenten aikana, joten asemakaavojen ajanmukaisuutta ja toteutettavuutta on ollut syytä nyt arvioida uudelleen. Ajantasaisessa asemakaavassa rakentamisen painopiste on sekä alueen eteläisimmässä osassa, että pohjoisessa Espoonlahdenrannan ja Espoonlahdenkadun risteyksessä. Voimassa olevia asemakaavoja huomattavasti myöhemmin laaditussa Espoon eteläosien yleiskaavassa, joka on tullut voimaan 2010, kaavamuutosalue on merkitty kokonaisuudessaan kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi, jonka läpi on osoitettu virkistysyhteys. Keskustatoimintojen alueilla tavoitellaan keskustamaista, toiminnoiltaan monipuolista ja yleisesti muuta taajama-aluetta tehokkaampaa rakentamista. Tätä kaupunkirakenteen tehostamisen kehittämissuuntaa tukee myös voimassa oleva uusi Uusimaa 2050 -maakuntakaava, jossa koko Länsimetron varren vyöhyke on merkitty *pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi*. Myös siinä tavoitteena on nykyistä huomattavasti tehokkaampi raidejoukkoliikenteeseen tukeutuva kaupunkirakenne. Tehokkaampi ja kaupunkimaisempi rakenne ei kuitenkaan tarkoita**

sitä, että alueelle ei voisi jättää puistoisia alueita. Päin vastoin, niiden merkitys korostuu tiivistyvässä kaupungissa, jossa tarvitaan myös väljempää tilaa ja alueita virkistykselle ja kosketuspintaa lähiluontoon ja monipuolista kaupunkiviherympäristöä. Tämä on ollut keskeinen teema Maininkipuiston asemakaavan muutoksessa. Nykyistä tehokkaampi asemakaava on kuitenkin perusteltu tavoite huomioiden kaupungin nopea kasvu ja sen mukanaan tuomat tavoitteet sekä ylempien kaavatasojen (maakunta- ja yleiskaava) tavoitteet tehokkaammasta maankäytöstä.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen ei ole yleisesti erityisen korkeaa ja vastaa mittakaavaltaan alueelle aiemmin rakennettuja rakennuksia. Rakentaminen on mittakaavaltaan samaa luokkaa kuin alueelle toteutettu vanhempi rakentaminen. Asuinkerrostalojen kerrosluku vaihtelee tarkistetussa kaavaehdotuksessa pääasiallisesti 6-8 kerroksen välillä, mikä vastaa alueen olevan rakentamisen korkeampia rakennuksia. Viime vuosina kaavamuutosalueen viereen on toteutettu korkeampaa rakentamista, kuten Kipparinkatu 2:n 12-kerroksiset asuinkerrostalot. Kaavamuutoksessa rakentamisen painopiste on Espoonlahden keskuksen puoleisessa osassa Espoonlahdenranta -kadun varrella. Se on Espoonlahden keskuksen keskeinen kokoojakatu, jonka varrelle voidaan perustellusti osoittaa keskitetysti tehokkaampaa rakentamista ja pyrkiä säilyttämään puistoalueita kaava-alueen länsi- ja pohjoisreunoilla mahdollisimman laajoina ja tilallisesti avarina. Alueen rakentamisen tehokkuus on kuitenkin olevaa vanhempaa rakentamista tehokkaampaa. Tehokkaan rakentamisen rinnalla hie- man yli kolmasosa koko kaava-alueesta on puistoa.

Täkkitorin reunalle esitetty 16-kerroksinen maamerkkimäinen asuinrakennus on katsottu kaavamuutoksessa perustelluksi. Se liittyy Maininkipuiston alueen osaksi Espoonlahden keskustaa, muiden jo rakennettujen tai kaavoitettujen korkeiden rakennusten kokonaisuutta. Korkea rakentaminen ei ole kuitenkaan itsetarkoitus. Korkean rakentamisen sijoittelussa on toteutettu Espoon korkean rakentamisen periaatteita (2013), jossa korkeiden rakennusten tavoiteltu sijainti on noin 200-300 metrin etäisyydellä metroasemasta. Periaate ei tue korkean rakentamisen sijoittamista Maininkipuiston kaava-alueella Täkkitorin reunaa kauemmas, esimerkiksi Länsiväylän varteen.

Toinen, ja toteutuksen kannalta määräävämpi asia sille, miksi korkeaa rakentamista ei voi sijoittaa lähelle Länsiväylää ja Höyrylaivantietä, on kaava-alueen pohjoisosan voimakas liikennemelu. Alue on suureksi osaksi melualueella, joka rajoittaa suuresti asuntosuunnittelua. Pistemäinen tornitalo, jossa huomattava osa asunnoista avautuisi melun suuntaan (länteen, pohjoiseen ja itään), ei toimi teknisesti kaava-alueen pohjoisosassa. Parempi melunsuojaus sekä asunnoille, asuntopihoille että Maininkipuiston yleiselle virkistysalueelle saavutetaan tällä paikalla yhtenäisellä muurimaisella lamellirakennusmassalla, jossa asunnot ja pihat avautuvat melun suunnasta pois päin luonnonvalon kannaltakin suotuisaan ilmansuuntaan.



Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tarkistettu asemakaavaratkaisu tuo luonto- ja viherteemaa aikaisempaa vahvemmin esille ja rakentamisen oheen jää melko runsaasti virkistys- ja viheraluetta, joka muodostuu monipuolisena kokonaisuutena: metsäisenä puistona sekä sitä täydentävänä ns. rakennettuna kaupunkivihreänä uuden rakentamisen ympärillä. Vahva viherteema säilyttää ja osaksi parantaakin asumismukavuutta. Korttelin 34070 rakennusmassa on optimoitu nimenomaan huomioiden Länsiväylän ja Höyrylaivantien liikennemelu. Samalla rakennus toimii melunsuojana myös puistoalueen suuntaan. Korttelissa 34070 rakennusten kerrosluku on haluttu pitää maltillisena 7-8 -kerroksen korkuisena, jolloin säilyvän metsäisen alueen vehreys korostuu vahvemmin alueen kaupunkikuvassa ja identiteetissä, eivätkä rakennukset muodostuisi liian hallitsevina.

Kaavaehdotuksen rakentamisen määrää on pienennetty huomattavasti nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Tehdyt muutokset kohdistuvat pääsääntöisesti ja perustellusti kaava-alueen pohjoisempaan osaan.

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna, kaavaehdotus on vähemmän Espoonlahden keskustan alueen osia erottava. Kaavamutoksessa Täkkitorin rooli on tärkeä keskustan alueen osia yhdistävänä aukiona, jonka läpi ohjataan myös pääkevyenliikenteen yhteys Mainingin alueelta metroaseman ja Lippulaivan suuntaan. Lisäksi Maininki- raitilta on avattu yhteys Kipparinkadun risteykseen. Tämän katsotaan olevan parannus nykyiseen asemakaavaan, vaikka korttelin 34330 keskellä oleva raitti ja Espoonlahdenrannan alittava alikulku poistuvatkin.

Kaava-alueen ulkopuolella Mainintien ja Horisonttilinjan väliin jäävien kortteleiden asuinrakennukset sijoittuvat melko jyrkkäänkin rinteeseen, jossa korkeuseroa on alavimman ja korkeimman kohdan välillä noin 7 metriä. Lisäksi Maininki -raitin varrella on useita maisemassa korostetusti näkyviä 9-10-kerroksisia vanhoja asuinkerrostaloja, jotka nousevat nyt kaavaehdotuksessa olevia 8-kerroksisia rakennuksia korkeammalle. Espoonlahdenrannan puolella rakennusten kerrosluku on 7, johtuen maaston eri korkeusasemista.

Espoonlahdenrannan varren rakentamisen ”muurimaisuutta” on kaavaratkaisussa haluttu vähentää jättämällä 8-kerroksisten rakennusten väliin matalampien vaihtelevan pituisten rakennusosien muodostamia aukkoja, jotka rytmittävät katutilaa ja mahdollistavat paremmin läpinäkyvyyttä, näkymiä ja valonsaantia rakennusmassan läpi Mainikipuiston ja Laivatori -puiston suuntiin. Alimpien kerrosten yhtenäisellä massalla voidaan korttelipihoja ja puistoaluetta suojata liikennemelulta. Samalla luodaan yhtenäinen, mutta ylemmistä kerroksista eritavalla jäsenetty katukuvassa erottuva julkisivuvyöhyke.

Vertailtaessa Espoonlahden keskusta Soukkaan ja Kivenlahteen, on syytä muistaa, että Espoonlahden keskus on Espoonlahden suuralueen aluekeskus ja yksi Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta ja sijoittuu erinomaisten joukko-liikenne-, kaupallisten ja julkisten palveluiden äärelle. Kaupungin kasvaessa, kasvua on tarvetta ohjata raidejoukkoliikenteen ja keskustavyöhykkeiden äärelle. Soukka ja Kivenlahti ovat pienempiä paikalliskeskuksia, jotka nekin, kaikkien muiden Länsimetron varren asemanseutujen tavoin tulevat kehittymään ja rakentamaan tehokkaammin tulevina vuosina ja vuosikymmeninä.

## **Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen korttelissa 34330 (Alue 1: Asuntosäätiön maanomistus ja suunnitteluvarausalue)**

Eniten muistutuksissa otettiin kantaa korttelin 34330 ratkaisuihin. Tästä teemasta on kirjattu yli 15 muistutusta.

### Korkeat rakennukset/tornit:

Yhdessä muistutuksessa rakentamista pidettiin yleisesti liian tiivinä ja korkeana. Kolmessa muistutuksessa otettiin tarkemmin kantaa rakentamisen kerroslukuun. Yhdessä esitettiin, että Espoonlahdenranta-katua myötäilevästä talomuurista tulisi vähentää 2-3 kerrosta, jolloin myös niiden tuottama varjostusvaikutus vähenisi. Ehdotettiin myös, että pysyttäisiin nykyisen kaavan mukaisessa kerrosluvussa tai 5-6-kerroksisissa taloissa, jolloin ratkaisu olisi vähemmän haitallinen ja sopusuhtaisempi muuhun ympäröivään rakennuskantaan nähden. Esitettiin myös näkemys, missä uusi rakentaminen olisi korkeintaan 4-kerroksista, eli saman korkuista rakentamista mitä nyt on Maininkitie 9:n kiinteistön alueella sekä Espoonlahdenranta-kadun Espoonlahdenkadun risteyksessä. Näkemysten mukaan, matalammat rakennukset huomioisivat paremmin ympäröivän alueen vanhaa ja matalampaa rakentamista, eikä estäisi aurinгон valon saantia naapuritonteille.

Korttelissa 34330 esitetystä korkeammasta 16-kerroksisesta rakennuksesta mainittiin kahdessatoista muistutuksessa. Kolmessa muistutuksessa vastustettiin molempia 16- ja 12-kerroksisia tornirakennuksia, koska niitä pidettiin yleisesti liian korkeina alueelle. Yhdessä muistutuksessa 16-kerroksisen asuinrakennuksen maamerkkimäisyys kyseenalaistettiin, kahdessa muistutuksessa otettiin kantaa kaavaehdotuksen 12-kerroksiseen rakennukseen. Neljässä muistutuksessa 12-kerroksista rakennusta pidettiin liian korkeana. Kahdessa niistä, esitettiin rakennuksen madaltamista 10 kerrokseen ja kahdessa tuotiin esille ajatus, jossa kaavaehdotuksen 12+6 -kerroksista rakennusta madallettaisiin 8-kerroksiseksi ja siirrettäisiin samaan linjaan Maininkiraitin vanhojen tornien kanssa ja 6-kerroksinen rakennus poistettaisiin kokonaan, koska se katsottiin kaventavan puistomaista käytävää uusien ja nykyisten rakennusten välissä. Pysäköintilaitos nähtiin kuitenkin mahdollisena.

Kolmessa muistutuksessa rakennusten sijoittelu nähtiin maisemallisesti epäonnistuneena, sijoittuen ahtaaseen tilaan matalien olevien kerrostalojen viereen. Uutta

rakentamista ei myöskään nähty luontevana jatkumona Maininki- raitin tornitalojen sarjaa.

#### **Vastine:**

**Uusi, asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen on huomattavasti tehokkaampaa kuin nykyisen, vuodesta 1979 voimassa olleen asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Nykyisessä toteutumattomassa kaavassa kuitenkin tehokkain rakentaminen sijoittuu kadun molempiin päihin ja korkeimmat kaavan sallimat 8-10-kerroksiset rakennukset taas kaava-alueen eteläosaan matalimpien rakennettujen asuintalojen viereen. Tässä kaavaehdotuksessa on samalle paikalle esitetty 2-3 maanpäällistä kerrosta käsittävä pysäköintilaitos (LPA-34330). Kaavaehdotuksen mittakaava on alueen eteläisimmässä osassa maltillisempi ja vastaa paremmin viereisten asuinkiinteistöjen (Maininkitie 1-5) rakennusten kerroslukua (II). Korttelin 34330 asuinkerrostalot on sijoitettu Espoonlahdenranta -kadun varrelle, jossa uuden ja vanhan toteutuneen rakentamisen mittakaava on vaihtelevampaa. Nykyisistä rakennuksista matalimmat rakennukset ovat 4-kerroksisia, korkeimmat 12 kerrosta.**

**Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on huomioitu nähtävillä olon aikana saatuja muistutuksia. Merkittävin muutos korttelin 34330 osalta on 12-kerroksisen asuinrakennuksen madaltaminen 8-kerroksiseksi (kadun puolella 7-kerroksinen). Rakennus muodostuu näin osaksi Espoonlahdenrannan varren muita uusia 8-kerroksisia hieman eri pituisia rakennuksia, eikä siten liity enää aikaisempaan tapaan osaksi Maininki-raitin rinteen tornimaisten talojen kokonaisuutta. Esitetyt uudet 8-kerroksiset rakennukset ovat alueelle melko tyyppillistä rakentamista ja vastaavat myös mittakaavaltaan muiden uudempien kaavamuutosten kerroslukuja. Espoonlahdenrannan itäpuolelle on noussut joitakin vuosia sitten kaksi 12-kerroksista rakennusta ja Kipparinkadun risteyksessä on alueen vanhempaa rakennuskantaa edustavia 6-8-kerroksisia rakennuksia. Korkeampien rakennusten välissä on myös matalampia 1-3-kerroksisia rakennuksen osia.**

Pysäköintitalo (LPA 34330):

Viidessä muistutuksessa nostettiin esille korttelin 34330 pysäköintitalon sijoittuminen hyvin lähelle Horisonttilinja -puistoraittia. Tämän katsottiin vähentävän raitin tunnelmaa ja kaventaen muutenkin kapeaa puistovyöhykettä. Osassa muistutuksia pysäköintitalo nähtiin myös maisemallisesti ongelmallisena, kun asunnoista ja pihoilta avautuu näkymiä suoraan sen suuntaan ja etäisyys pihalta pysäköintitalon seinään on lyhyt. Mainittiin myös, että kolmekerroksinen pysäköintitalo on korkeampi kuin Maininkitie 5:n kaksikerroksiset rivitalot ja suoraan niiden edessä, eikä mahdollista riittävää etäisyyttä asutukseen viihtyvyyden luomiseksi. Horisonttilinja koettiin tällä kohtaa ”tunnelimaisena”, eikä viherseinän ja köynnösten nähty voivan korvata puita, eikä esitetyllä ratkaisulla nähty voitavan ratkaista pysäköintilaitoksen julkisivuhaastetta riittävästi. Yhdessä muistutuksessa mainittiin myös, että pienet istutetut puut

eivät korvaa kesäisen vehreitä lehtipuita, jotka tullaan kaatamaan suurimmaksi osaksi uudisrakennusten ja oheisinfran tieltä.

Yhdessä muistutuksessa mainittiin myös, että korttelisuunnitelmassa esitetty havainnekuva puistoraitilta oli harhaanjohtava.

#### **Vastine:**

**Korttelin 34330 pysäköintiratkaisua on annetut muistutukset huomioiden muutettu nähtävillä olon jälkeen aikaisempaa tehokkaammaksi. Huoli pysäköintilaitoksen vaikutuksesta kaupunkikuvaan ja viereisten asuinrakennuksen pihatilojen käyttöön ja maisemiin on otettu huomioon tarkistetussa kaavaehdotuksessa. Kaavassa on kuitenkin pidetty kiinni keskitetystä pysäköintiratkaisusta, eikä sitä ole haluttu sijoittaa korttelipihan alle, koska se olisi johtanut kaupunkikuvallisesti heikompaan ratkaisuun sekä pitkään ja näkyvään seinämuuriin korttelin Maininkipuiston puoleisella osalla. Kaupunkikuvan muodostumisessa on haluttu laaja yhtenäinen vehreän ja avaran kokonaisuus, joka muodostuu puistosta ja korttelipihoista.**

**Nähtävillä olon jälkeen pysäköintilaitoksen näkyvää maanpäällistä rakennusmassaa on lyhennetty noin 19 metriä ja korttelialuetta noin 11 metriä. Kolmen maanpäällisen kerroksen lisäksi pysäköintiä on nyt sijoitettu myös yhteen maanalaiseen lisäkerrokseen. Puiston puolella pysäköintilaitoksen kerrosluku on kolme ja kadun puolella kaksi. Asemakaavassa rakennuksen vesikaton ja julkisivujen korkeusasemaksi on merkitty +23 mpy, mikä vastaa likipitään naapurirakennusten kattopinnan korkeusasemia.**

**Pysäköintilaitos sijoittuu lähelle Maininkitie 1-5 -kiinteistöjä ja puistoalue on kaapeimmillaan tässä kohden, jossa sen leveys on noin 11-13 metriä. Paikka on vehreän kaupunkikuvan osalta hieman haasteellinen. Alue muodostuu siten, että puiston pohjoislaidalla, olevien asuinrakennusten puolella on puustoinen reuna, joka toimii sekä tärkeänä raitin varren viherelementtinä, että maisemana nykyisille asuinrakennuksille ja erottaa kiinteistöjen piha-alueet yleisestä alueesta. Horisonttilinja -raitti säilyy nykyisellä paikalla, eikä puustoa tarvitse sen vuoksi poistaa. Sen toisella puolen pysäköintilaitos sijoittuu hyvin lähelle raittia. Tämä on huomioitu määräämällä kaavassa pysäköintilaitoksen julkisivulle kohdistettu kaupunkikuvallista laatua ja kevennystä huomioiva viherseinää edellyttävä ”ju-2”-julkisivumerkintä. Se muodostuu samalla yhdeksi monista alueen erityyppisistä viherelementeistä. Viherseinä luo kapealla puistokaistalla viihtyisämpää ympäristöä ja parantaa kaupunkikuvallisia näkymiä naapuritonin asunnoista erityisesti kesäaikana. Pysäköintilaitoksen sijaintia ei muutoin ole muutettu, koska Maininki -raitilta Kipparinkadulle vievä jalankulkuyhteys on haluttu säilyttää toimivana ja kaupunkikuvallisesti laadukkaana.**

Korttelissa 34330 ja 34331 kaikki kaavan mukainen uudisrakentaminen sijoittuu Espoonlahdenrannan puoleiseen osaan, jolla ei nykyisinkään ole puustoa ja alue on ollut pääosin väliaikaisessa pysäköinti- ja työmaatukikohtien käytössä. Korttelissa 34330 pysäköintilaitoksen maanalaisen kerroksen päälle toteutetaan pengerretty ja maisemoitu alue, joka liittyy osaksi puiston maisemallista kokonaisuutta (kaavassa: ”i-3”). Horisonttilinjan tilanvaraukset ja kunnallistekniikan mitoitukset on varmistettu kaavan valmistelun yhteydessä tehdyn yleisten alueiden suunnittelun mukaisina. Osaksi olevien puiden alla kulkee vuonna 1972 rakennetut vesijohto, hulevesi- ja jätevesiviemärit. Ne on kunnostettu vuonna 2020 sujuttamalla. Kunnallisteknisessä suunnitelmassa asia on huomioitu ja todettu johdoille ei todennäköisesti ole uusimistarvetta lähitulevaisuudessa, ja niiden käyttöikäksi on arvioitu noin 30 vuotta. Puistoalueen kapeus ei kuitenkaan mahdollista puiden istuttamista pysäköintilaitoksen puolelle. Pysäköintilaitoksen vaikutuksesta viereisiin asutokortteleihin on huomioitu myös kaavamääräyksessä 4§, autojen valoista aiheutuvan mahdollisen häiritsevän valaistuksen huomioimisesta.

Havainnekuvien tarkoitus on yleisesti esittää ja havainnollistaa kaavaratkaisua tavoitteellisessa lopputilanteessa, kun alue on rakentunut valmiiksi. Vaikka kuva-aineistossa painottuu kesäiset näkymät, on kaavan kokonaisratkaisu katsottu sellaiseksi, että se on toimiva ympärivuotisesti.

## **Rakentamisen haittavaikutukset naapuruston asuinrakennuksiin (varjostus, melu ja muut haitalliset vaikutukset)**

12 muistutuksessa otettiin suoraan kantaa uuden rakentamisen tuottamaan varjostusvaikutukseen. Erityisesti vaikutuksista kaava-alueen länsipuolella olevaan kortteliin 34060 (Maininkitie 9) tuli useita muistutuksia.

Kymmenessä (9 yksityistä muistuttajaa ja 1 asunto-osakeyhtiö) muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että korttelin 34330 rakentaminen ja ”poikkeuksellisen korkeat rakennukset” veisivät luonnonvalon noin 300 asukkaan Maininkitie 9 kiinteistön matalampien rakennusten asunnoilta. Kyseinen taloyhtiö on myös harkinnut aurinkopaneeleja katoille voidakseen edes osin kompensoida metrolinjauksessa menetettyä mahdollisuutta maalämpöön. Muistutuksessa todetaan, että kaavaratkaisu ei saa olla esteenä kestävien energiaratkaisuiden toteutukselle. Lisäksi kahdessa em. muistutuksessa mainittiin myös, että: *”suurimmassa osassa AsOy:n 149 asunnosta etelä-/lounais-suuntainen päivänvalo tulee peittymään täysin tai pääsääntöisesti, varsinkin pimeimpään vuoden aikaan, ja suunniteltujen aurinkopaneelien tuotto tulee romahtamaan”*. Myös Maininkitie 3:n kiinteistön osalta oltiin huolestuneita aurinkopaneelin mahdollisuudesta.

Useassa muistutuksessa on lisäksi erikseen mainittu erityisesti korttelin 34330 16- ja 12- kerroksisten tornirakennusten tuottama varjostushaitta, jossa pelättiin niiden

vuorotellen varjostavan koko Maininkitie 9:n kiinteistöä, jossa viisi olevaa rakennusta ovat puolet matalampia kuin Espoonlahdenrannan varrelle suunnitellut uudet rakennukset. Erityisesti talviajan valonmäärä huoletti muistuttajia. Tornirakennukset haluttiin jätettävän pois kaavaratkaisusta, koska niiden varjostusvaikutusten pelättiin koskevan eri kaava-alueen osia koko päivän ajan, ja siten tuottavan suuria haittavaikutuksia nykyisten asukkaiden asumisviihtyvyyteen.

Yhdessä muistutuksessa mainittiin lisäksi, että Lippulaivan sekä Espoonlahdenrannan itäpuolella olevien uusien tornien (As Oy Epoletti, Kipparinkatu 4) varjostusvaikutus on huomattava ja jos koko Espoonlahdenrannan reuna rakennetaan täyteen, ei aurinkoa tule näkymään Maininkitie 9:n kiinteistöille. Kahdessa muistutuksessa mainittiin valon vaikutuksesta terveyteen ja valon puutteen vaikutuksista mielenterveyteen.

Erityisesti korttelin 34330 12-kerroksisen rakennuksen koettiin muodostavan merkittävän ongelmallisen "valomuurin" jo Espoonlahdenrannan toiselle puolelle rakennettujen 12-kerroksisten tornien kanssa. Väite että 'varjot liikkuvat' ei päde, kun kyseessä on muuri korkeita torneja, ja jossa taustalla myös korkeita torneja. Nähtiin myös, että varjostus tulisi vaikuttamaan myös pihojen ja taloyhtiössä ei voitaisi edes ajatella aurinkopaneelien käyttöönottoa. Yhdessä muistutuksessa todettiin, että nykyisille kiinteistöille tuleva varjostusvaikutus tulisi huomioida suunniteltuja rakennuksia madaltaen.

Kahdessa muistutuksessa kysyttiin, että miksi korkein 12-kerroksinen rakennus on sijoitettu niin lähelle Mainintie 9:n puiston puoleista pitkää rakennusta (36 asuntoa 149:stä), jossa asuntojen pääavautumissuunta (olohuoneet) ovat puiston suuntaan. Muistutuksen mukaan ne olisi voitu suunnitella myös olevien rakennusten päätyjen kohdalle. Uusien rakennusten pelätään peittävän täysin aamupäivän auringon erityisesti em. rakennukselle. Myös muiden rakennuksen asukkaille edellytettiin jätettäväksi riittävästi auringonvaloa ja näkymiä etelään. Jo nyt, tontin länsipuolella oleva metsäinen alue ja Espoonlahdenrannan toiselle puolelle rakennetut kaksi 13-kerroksista rakennusta estää aamuauringon.

Kahdessa muistutuksessa mainittiin, että entisessä Kelan talossa (myös Ankkurin kiinteistö/Joutsenen hoitokoti) toimiva hoivakoti jää korkeuden rakennusmassojen väliin ja valo-olosuhteet asunnoissa tulevat huomioimaan. Myös varjostusvaikutus ja asumisen laadun heikkenemisen sen yhteydessä oleville uusille, vastavalmistuneille kerrostaloille mainittiin muistutuksessa.

#### **Vastine:**

**Kaavaehdotuksen rakennukset korttelissa 34330 on sijoitettu vakiintuneeseen espoonlahtelaiseen ja Mainingin alueelle tyypilliseen lounais-koillis-suuntaiseen koordinaatistoon. Kaikki kaava-alueen uusi rakentaminen sijoittuu Maininkitien varren kiinteistöihin nähden, niiden itä- ja kaakkoispuolelle, eli aamu- ja**

aamupäiväaurion suuntaan. Tästä johtuen esitetyn uuden rakentamisen varjostusvaikutus kohdistuu em. Maininkitien kiinteistöihin lähinnä aamun ja aamupäivän tunteina. Asukkaiden huoleen varjostuksen lisääntymisestä vaikuttaa myös se, että kortteli 34330 on nykyisin rakentamaton, eli muutos vallitseeseen tilanteeseen on luonnollisesti rakentamisen myötä suuri. Kehittyvillä keskusta-alueilla uuden rakentamisen varjostukselta ei voida täysin välttää, koska rakentaminen tuo väistämättä aina myös varjostusta. Yleisesti rakennuksen tiettyyn paikkaan kohdistuva varjostus on melko lyhytaikaista, koska aurinko kiertää kellon ympäri 15 astetta tunnissa. Varjostusvaikutus kestää tästä johtuen yleensä melko lyhyen aikaa eri tarkastelukohdissa. Varjostus on yleisesti lyhyempää pistemäisen rakennuksen osalla kuin muurimaisen massan yhteydessä. Tornimainen 16-kerroksinen rakennus tuottaa pidemmän mutta lyhytkestoisemmän varjon kun taas leveämpien 8-kerroksisten rakennusten varjo on lyhyempi varjostus on pidempikestoista. Yksittäisiin asuntoihin kohdistuva varjostusvaikutus on kaavassa yleisesti melko vähäistä ja kohdistuu lähinnä aamun ja aamupäivän tunteihin. Varjostuksen vaikutukset ovat myös epätasaiset rakennusten ja asuntojen välillä. Osaan kaavamuutosalueen ympäristöä kohdistuu enemmän varjostusta kuin kaava-alueen naapurustossa keskimäärin, kun taas suureen osaan aluetta uusi rakentaminen ei tuo ollenkaan varjostusvaikutusta.

Maininkipuiston kaavamuutosalueen rakentamisesta aiheutuu lisääntyvää varjostusvaikutusta erityisesti Maininkitie 9 kiinteistöön. Varjostusta syntyy sekä Espoonlahdenrannan varren 8-kerroksisista rakennuksista, että 16-kerroksisesta tornirakennuksesta. Suurimmat vaikutukset kohdistuvat yhteen Maininkitie 9:n viidestä asuinrakennuksesta, jossa puiston suuntaan avautuvien asuntojen varjostus lisääntyy aamun ja varhaisen aamupäivän tunteina erityisesti talon alimmissa kerroksissa. Kokonaisuudessaan varjostuksen lisääntyminen on melko vähäistä/kohdentuu vain pieneen osaan asuntoja ja on suhteellisen lyhytkestoisista. Iltapäivän puolella kaavan uudet rakennukset eivät enää tuota varjostusta em. asunnoille tai muutoinkaan tontin pihalle tai katoille.

Varjostus- ja maisemavaikutusten minimoimiseksi kaavaratkaisun rakentaminen on sijoitettu pääasiassa kadun varrelle. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu tarkennettu asiantuntijan tekemä varjostustarkastelumallinnus (Maininkipuiston varjostusanalyysi, Sitowise 1.9.2023), jossa on tutkittu varjostuksen muutosta sekä nykytilanteeseen (jossa uusia rakennuksia ei ole), että nähtävillä olleen ja tarkistetun kaavaehdotuksen välillä. Mallinnus esittää uusien rakennusten varjostavan vaikutuksen ja muutoksen nykyiseen tilanteeseen naapuruston asuinrakennuksille ja tonteille, huomioiden sen, että osa tarkastelluista katto- tai julkisivupinnoista varjostuu osan vuotuisista tunteista myös nykytilanteessa.

Varjostusmallinnuksen mukaan kevät- ja syyspäivien tasauksien välillä (22.9.–20.3.) ja kesäaikaan, kortteli 34060 saa melko hyvin luonnonvaloa pihan oleskelu- ja leikkialueille eri aikaan päivästä. Suurin varjostusvaikutus kohdistuu

korttelin Horisonttilinjan ja puistonpuoleiseen osaan. Suurin ja pitkäkestoisin varjostusvaikutus on yleisesti talviaikaan, kun aamupäivän aurinko paistaa melko matalalta. Puiston puoleisen rakennuksen pääjulkisivuilla suora auringonvalo vähenee nykytilanteesta yleisesti noin 1 tunnin, alimmassa kerroksessa enintään kahden tunnin verran. Keskikesällä varjostusta juurikaan ole. Talviaikaan varjostus on pidempiaikaista ja kohdistuu julkisivujen lisäksi myös puistonpuoleisten rakennusten kattopinnoille. Osalla julkisivun alimpia kerroksia varjostus lisääntyy nykyisestä noin 2-3 tunnilla. Kahdessa muussa puiston puoleisessa rakennuksessa vaikutukset asuintilojen luonnonvalon saantiin ovat vähäisemmät, koska ne avautuvat pääasiassa lounaaseen ja koilliseen ja rakennuksen ikkunattomat päädyt ovat puiston suuntaan. 16-kerroksisen torni varjostaa yhden rakennuksen päätyä noin 1-2 tunnin verran aamulla myös kesäaikana. Tontin muihin rakennuksiin vaikutukset ovat vähäisiä: varjostus lisääntyy noin tunnin talviaikana. Maininkitien puolella olevaan rakennukseen ei kohdistu varjostusta lainkaan.

Varjostusta ulottuu aikaisina aamun tunteina vähäisesti myös Maininkitie 5:n kiinteistölle. Oletettavaa on, että nykyinen ja kaavamuutoksen myötä säilyvä puusto tuottaa nykyisinkin varjostusta. Espoonlahdenranta -kadun itäpuolella oleville rakennuksille varjostusvaikutus kohdistuu lähinnä iltapäivän ja alkuihlän tunteihin. Suurimmillaan vaikutus on Espoonlahdenrannan ja Espoonlahdenrannan kulmassa olevan vanhan asuinrakennuksen alimmissa kerroksissa. Kaavamuutoksen uusi rakentaminen ei käytännössä varjosta ollenkaan Palvelutalon Joutsenen julkisivuja. 12-kerroksisen rakennuksen madaltaminen 8 kerrokseen, vähentää varjostusvaikutusta edelleen verrattuna nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen.

Varjostusvaikutuksella on myös vaikutusta mahdollisuuksiin hyödyntää täysimääräisesti aurinkoenergiaa. Metrorata, joka kulkee Maininkitie 9:n alapuolella, rajoittaa lähtökohtaisesti huomattavasti, ellei kokonaan maalämpökaivojen toteuttamista em. tontilla. Siksi on tärkeää, että mahdollisuus aurinkopaneelien hyödyntämiseen energian tuotannossa jää myös varteenotettavaksi mahdollisuudeksi nykyisille kiinteistöille. Kaavamuutoksen ratkaisu ja sen tuottama varjostus ei poista tätä mahdollisuutta. Erityisesti kesäaikana, loppukevästä alkusyksyyn, jolloin aurinkoisia tunteja on paljon, ovat varjostusvaikutukset melko vähäiset. Alueella oleva paikoin suureksikin kasvaneet puut tuottavat osaksi varjostusta energian tuotannon kannalta paremmasta aurinkosuunnasta etelästä ja lännestä. Puiden tuottama varjostus on suurinta nimenomaan alueen matalammilla paikoilla oleville puiston puoleisille rakennuksille. Kaavamuutoksen varjostusvaikutukset kohdistuvat aamun tunteihin. Suuntaamalla aurinkopaneelit optimaalisesti auringonsuuntaan ja sijoittamalla ne katoilla sellaisiin kohtiin missä varjostus on pienempää, voidaan uuden rakentamisen varjostusvaikutusta vähentää.

Suomessa tehokasta aurinkoenergian tuotantoa voidaan tehdä noin 9 kuukauttatavuodessa (helmi-marraskuu). Erityisesti kesällä, kun valoisaa aikaa on



paljon, voidaan energiantuotantoa hyödyntää tehokkaammin. Kesäaikaan myös varjostusvaikutukset ovat vähäisemmät.

**Vaikka uusi rakentaminen tuottaa lisääntyvää varjostusta, ei sen selvitysten perusteella katsota kuitenkaan olevan kohtuutonta asukkaiden kannalta. Mikään naapuruston rakennuksista ei jää täysin varjoon ja vaikutukset kohdistuvat yleisesti aamuun ja aamupäivän tunteihin. Kokonaisuuden arvioinnissa on myös huomioitu alueen sijoittuminen Espoonlahden keskusta, jossa kaupunkirakenteen voimakaskin tiivistäminen on perusteltua lisääntyvästä varjostuksesta huolimatta. Rakennettaessa uutta, ja erityisesti jo kohtuullisen tiivisti paikoin rakennetulle keskusta-alueelle, varjostus väistämättä lisääntyy.**

**Nykyisten ja uusien rakennusten etäisyys toisistaan on suurimmaksi osaksi noin 50 metriä ja lyhimmilläänkin noin 35 metriä. Kaavaratkaisua on myös muutettu siten, että varjostusvaikutus vähenee nähtävillä olleesta ehdotuksesta erityisesti eniten varjostusta saavan rakennuksen kohdalla, kun 12-kerroksinen rakennus on madallettu 8-kerroksiseksi.**

**Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi -luvussa (s. 54-58) on kuvattu tarkemmin myös varjostusvaikutuksia.**

Yhdessä muistutuksessa todettiin, että myös Maininkitie 9:n piha-alueet ja leikkipaikat jäävät pimentoon, joka on surullista, koska taloyhtiössä asuu paljon lapsiperheitä. Yhdessä muistutuksessa pelättiin rakennusten ulkoseiniin tiivistyvän yhä enemmän kosteutta, koska aurinko ei pääse niitä kuivattamaan. Tämä lisää osaltaan peruskorjauskustannuksia. Mainittiin myös, että Kipparinkatu 4:n uudet korkeat kerrostalot tuottavat jo nykyisinkin alueelle varjostusta.

#### **Vastine:**

**Rakennusten kuivatus tulee rakennussuunnittelussa huolehtia paikan ja maaperän ominaisuudet huomioiden siten, että kosteushaittoja ei synny. Horisonttilinjan ja Maininki -raittien ympäristössä oleva nykyinen tulvaherkkyys huomioiden, kaava-alueella on tehty osana laajempaa aluetta koskeva hulevesien hallinnan suunnitelma, joka osaltaan suurella todennäköisyydellä tulee parantamaan tilannetta myös nykyistenkin rakennusten ja pihojen kuivatuksen osalta. Vaikka aamun ja aamupäivän suora auringonvalo vähenee lisääntyvän varjostuksen myötä, niin keskipäivän jälkeen auringon lämpövaikutus kuivattaa edelleen maaperää.**

#### Tuulisuus:

Kahdessa muistutuksessa tuotiin esille se, että uusi ja korkea rakentaminen tekevät Espoonlahdenrannasta tuulitunnelin ja lisää nykyistä tuulisuusvaikutusta, mikä vähentää olennaisesti viihtyvyyttä alueella. Matalammat osuudet tornimassassa eivät estä ilmavirtojen voimistumista poikkeavaan suuntaan. Suunnitelman rakennusmassoja tulee mataloittaa ja harkita uudelleen.

**Vastine:**

Esponlahdenranta ei ole rakennusmassojen osalta täysin muurimaista mo-  
lemmin puolin katua, eikä kadusta siten varsinaisesti muodostu varsinaista  
tuulitunnelia. Alue on merenrannan välittömässä läheisyydessä ja siten toden-  
näköisesti kuitenkin tuulisempi paikka kuin kauempana merenrannasta olevat  
alueet. Esponlahdenranta -katu on lisäksi saman suuntainen kuin vallitseva  
lounaistuuli, jolloin tuulisuus on verrattain esteetöntä Esponlahdenrannan ka-  
tutilassa, ja tuulisuutta todennäköisesti esiintyy melko usein. Nähtävillä olleen  
kaavaehdotuksen 12-kerroksisen rakennuksen madaltaminen parantaa tilan-  
netta. Yleisesti korkeammat rakennukset voimistavat tuulisuusvaikutuksia ra-  
kennusten juurella tai niiden välittömässä läheisyydessä. Vallitsevasta tuulen-  
suunnasta ja saman suuntaisesta Esponlahdenranta -kadusta johtuen kortte-  
lin 34330 rakennukset ohjaavat tuulta kadun puolelle riippumatta rakennusten  
korkeudesta. Rakennusmassat suojaavat hyvin pihatilojen muodostumista. Ra-  
kennuksista alaspäin kulkeva tuuli on voimakkaampaa korkeammassa raken-  
nuksissa ja saattaa tuottaa paikoin epämiellyttäviä tuuliolosuhteita korttelin  
34330 etelä- itäpuoleisilla katualueilla. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu  
tuulisuuden osalta asiantuntijalausunto (Sitowise, 2022). Tuulisuusvaikutus on  
huomioitu kaavamääräyksessä 9§. Tuulisuus on huomioitu kaavassa ja sitä on  
pyritty vähentämään kadun puolella kasvillisuuden avulla ja sijoittamalla Es-  
ponlahdenrannan puolella kadun ja rakennuksen väliin istutettava vyöhyke (i-  
2, jossa matala kasvillisuus vähentää jalankulkijaan tai polkupyöräilijään koh-  
distuvaa tuulisuutta. Kaavassa ”i-4”-merkityllä alueella Esponlahdenrannan ja  
Kipparinkadun kulmarakennuksen edessä on määrätty puita, joilla on tuuli-  
suutta vähentävä vaikutus. Vaikutus korostuu tarkistetussa kaavaehdotuk-  
sessa, kun 12-kerroksinen rakennus on madallettu. 16-kerroksisen rakennuk-  
sen yhteydessä on varattu mahdollisuus toteuttaa tarvittaessa tuulisuuskatos  
torin puolelle. Kaavan yhteydessä laaditussa kunnallisteknisen suunnitelman  
katusuunnitelmassa Esponlahdenrannalle on esitetty huomattavan paljon ka-  
tupuita, jotka vähentävät tehokkaasti tuulisuuden haittavaikutuksia ja luovat  
muutenkin miellyttävämpää ja vehreämpää kaupunkiympäristöä. Koska kadun  
kaakkoispuoli on rakentamisen osalta väljempi, pääsee tuulisuus osaksi myös  
purkautumaan hallitusti ympäristöön. Esponlahdenranta -kadun varrella ei ole  
varsinaisia oleskelualueita, pl. kadun kaakkoispuolella olevaa pientä leikkipaik-  
kaa. Katusuunnitelma on selostuksen liitteenä 3.

Pohja- ja hulevedet:

Yhdessä muistutuksessa mainittiin alueella oleva pohjavesiongelma. ”Metron raken-  
taminen ja vesien virtausten muutos romahdutti jo Maininkitie 9 savimaapohjaa useita  
kymmeniä senttejä, mietityttää jopa rakennustemme romahtaminen voimakkaan lähi-  
rakentamisen seurauksena vetisellä savimaalla.”

Kolmessa muistutuksessa huomioitiin talviajan lumihaaste. Kun rakentaminen on hyvin tiivistä, ei lumen läjitykselle riitä tilaa lumisina talvina. Talviaikana lämpötilat sahaavat usein edestakaisin ja kadut jäätyvät ja sulavat vuorotellen, jolloin ne muuttuvat hyvin liukkaiksi, etenkin varjoisilla alueilla, jossa aurinko pääsee edistämään sulamista. Myös Horisonttilinjan uskotaan muistutuksessa jäävän sellaiselle alueelle, jossa aurinko ei paista. Kahdessa muistutuksessa todettiin myös että Maininkipuisto on tunnetusti märkää aluetta, joka ei ole ihanteellista rakentamiselle. Nykyisinkin alueella tulvii välillä kovien sateiden ja lumien sulamisvesien myötä. Hulevesille tarvitaan tilaa ja puita on oltava riittävästi ympärillä, ennen/nykyisin alueella on luonnonniittyä. Ilmastonmuutos on tuomassa rankempia sateita, ja tämä on otettava huomioon.

#### **Vastine:**

**Kortteli 34330 on rakentamisen suhteen haastava. Rakennettavuusluokitukseen se on vaikeasti rakennettava syvä savikko, joka edellyttää rakennuksilta paaluperustusta ja piha- ja kulkualueiden osalta syvästabilointia. Aluetta on osaksi täytetty kiinteillä maalajeilla. Alue on melko tasainen ja osaksi ympäröiviä alueita matalampana, joka tekee siitä myös vaikeammin kuivatettavan.**

**Kaavamääräyksessä 13§ on edellytetty pohjaveden hallintasuunnitelman tekemistä rakennuslupavaiheessa. Siinä tulee tutkittavaksi rakentamisesta johtuvat muutokset pohjavesitasapainon osalta ja esittää tarvittaessa toimenpiteet haittavaikutusten estämiseksi. Koska alueella kadun ja rakennusten pohjakerros ovat eri tasossa ja alueelle tullaan tekemään myös täyttöjä, on määräyksessä huomioitu myös maapaineen ja sen vaikutusten huomioiminen uusissa rakennuksissa ja niiden lähiympäristössä.**

**Määräyksessä 14§ on huomioitu pohjaveden hallinnan tasot myös metron vaikutuksen osalta, jossa kaikki rakennusten ja pihojen kuivatukseen liittyvät toimenpiteet tulee tehdä tason +9.0 mpy yläpuolella.**

**Ilmastonmuutoksen ja lisääntyvän sadannan myötä myös runsaslumiset talvet saattavat yleistyä tulevaisuudessa. Tällöin, erityisesti runsaiden sateiden jälkeen katujen, yleisten ja korttelipihojen talvikunnossapidossa voi olla haasteita. Viime vuosina talvikunnossapidon haasteet eivät ole olleet vain Espoonlahden keskustaa koskettanut ongelma, vaan joka puolella Espoota ja pääkaupunkiseutua tilanne on ollut samankaltainen. Espoonlahdessa talvikunnossapidon ongelmat ovat varmasti korostuneet viime vuosina, kun alueen liikennejärjestelyt ovat olleet suuressa muutoksessa ja alueella on ollut paljon mittavien rakennustyömaa-aikaisia väliaikaisjärjestelyitä. Nyt Espoonlahdenkadun ympäristön valmistuessa tilanne on korjautunut paremmaksi. Kaavoituksessa talvikunnossapidon vaatimuksiin varaudutaan huomioimalla riittävän leveät ja mitoitukset ja lumitilat. Yleisillä alueilla ja kortteleissa tarvitaan riittävästi myös sellaista tilaa, missä voidaan varastoida lunta tilapäisesti. Tarvittavat mitoitukset on tutkittu asemakaavan katusuunnittelun yhteydessä sekä**

**korttelisuunnitelmissa ja huomioitu hulevesimääräyksissä. Kuten monissa muissa asiayhteyksissä, myöskään lumitilojen osalta ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista varautua lumen hallintaan aivan ääritilanteissa, eli toisin sanoen sääilmiöiden yhä äärevöityessä, tiivistyvässä kaupungissa ei ole mahdollista mitoittaa tilavarauksia palvelemaan kaikkia skenaarioita, vaan ne mitoitetaan tavallisimpien tapahtumien mukaan, kuitenkin varautuen mahdollisuuksien mukaan myös ääri-ilmiöihin.**

**Esponlahden keskustan ja Maininkipuiston alueelle on v. 2017 tehty Espoon virtaamamallinnus, joka osoittaa tulvimisherkkyyden erityisesti Maininkitie 9:n eteläisessä nurkassa, koska alue ja osa tontin asuinrakennuksista ovat alueen alavimmalla kohdalla. Koska hulevesien hallinnan ja viivytyksen tarve on laajempi Esponlahden keskustaa käsittävä kokonaisuus, on hulevesien viivytykselle varattu tilaa myös teknisenä rakenteena Täkkitorin alle.**

**Korttelialueille on esitetty vaatimus hulevesien viivytysmitoituksesta 1,5m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> rakennettua pinta-alaa. Se on yleisesti Espoossa käytettyä 1m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> -mitoitusta tiukempi ja siinä on huomioitu alueen paikallinen tulvimisherkyys ja siihen varautuminen. Tällä varmistetaan paremmin alueen hulevesien hallinta ja riskit erityisesti harvinaisissa rankkasateissa.**

## **Rakentamisen ja kaupunkikuvan laatu, arkkitehtuuri ja yhteisöllisyys**

Aiheita käsiteltiin yhteensä 9 muistutuksessa.

Rakentamisen tai arkkitehtuurin laatua pohdittiin yhteensä neljässä muistutuksessa. Niissä peräänkuulutettiin kauniin, kevyen ja kiinnostavan arkkitehtuurin perään. Hyvänä esimerkkinä tästä mainittiin Kipparinkatu 2:ssa oleva arkkitehtien Timo ja Tuomo Suomalaisen suunnittelema vanha liiketalo (Kelan talo, ”kalatalo”, Palvelutalo Joutsen), joka on joitakin vuosia sitten muutettu palvelutaloksi. Palvelutalo Joutsenelle haluttiin muistutuksessa enemmän tilaa 'hengittää', sen näkymistä merkittävänä ja historiallisena rakennuksena kaupunkikuvassa pidettiin tärkeänä. Esitetyn kaavaratkaisun katsottiin pilaavan tämä tavoite.

Neljässä muistutuksessa pohdittiin, kenelle uusia taloja rakennetaan, ja peräänkuulutettiin yhteisöllisyyden tarvetta. Rakentamisen tehokkuus, pienten asuntojen suuri määrä ja pihojen puute huolestuttivat, koska niiden ei nähty tukevan yhteisöllisyyden muodostumista. Aluetta toivottiin enemmän sellaiseksi, jossa olisi enemmän perheitä, jolloin asukkaat sitoutuisivat alueeseensa paremmin ja yhteisöllisyys muodostuisi helpommin. Perheiden uskottiin myös auttavan paremmin palveluiden säilymisessä, kun kulutus ja palveluiden tarve on moninaisempi: *”Näitä periaatteita voidaan edistää maltillisella asuntojen määrän lisäämisellä, perhe- ja omistusasuntojen suhteellisen määrän lisäämisellä, rakennetun ympäristön viihtyvyyden takaamisella, sekä riittäviä*

*virkestysalueita tarjoamalla*". Kahdessa muistutuksessa pohdittiin sitä, että onko kaavan ajatuksena palvella vain vuokra-asuntosijoittajia vai ihan oikeasti yhteisöä, ja missä kulkee ylitarjonnan raja? Ylitarjontaa pienasunnoista uskotaan olevan Espoossa jo runsaasti rakennusbuumin johdosta. Tehokkaan rakentamisen pelätään aiheuttavan häiriökäyttäytymisen, roskaisuuden ja graffitien lisääntymistä. Mainittiin myös, että suunnitelmassa vuokra- ja pienten asuntojen määrä on suhteessa huomattava ja jakaumaa perheasuntojen ja pienten asuntojen sekä omistus- ja vuokra-asuntojen määrän suhdetta tulisi arvioida.

Kahdessa muistutuksessa mainittiin hyvänä, että kaavassa on esitetty yleinen leikki- paikka. Tämä nähtiin tärkeäksi, koska muistutuksessa kerrottiin, että naapurustosta käydään heidän pihallaan leikkimässä. Myös päiväkodin jättämistä pois pidettiin hyvänä, koska puistoa säästyisi silloin enemmän.

Yhdessä muistutuksessa ei nähty Täkkitorille merkittävää roolia kokonaisuudessa, kun alue on ilman torille yleensä ymmärrettyjä mahdollisuuksia ulkona viihtymiseen.

#### **Vastine:**

**Palvelutalo Villa Joutsen/Kipparinkatu 2:n kiinteistö sijoittuu asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle, mutta on tärkeä osa Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun risteuksen kaupunkikuvaa. Tämä on myös kaavaehdotuksessa huomioitu. Palvelutalossa on asuntoja myös Espoonlahdenrannan puolella. Kadun puoleisesta julkisivusta noin puolet rajautuu kadun molemmin puolin asemakaavan muutoksessa muodostuvaan aukiomaiseen tilaan. Toinen puoli osuu vastapäätä korttelin 34330 kaavaehdotuksen kulmataloon, joka on nähtävillä olon jälkeen madallettu 12-kerroksisesta 8 kerrokseen. Rakennusten julkisivujen välinen etäisyys on noin 36 metriä, joten riittävä valonsaanti ja näkymät toteutuvat, eikä varjostusta juurikaan synny. Kaavaratkaisu jättää riittävästi aukiomaista väljyyttä Palvelutalo Joutsenen ympärille ja nostaa sen profiilia ja kaupunkikuvallista asemaa sekä Espoonlahdenranta -kadun varrella, että näkymän päätteenä Maininkipuistosta ja Maininki -raitin suunnasta jalankulkien saatuttaessa. Espoonlahdenrannan varrella asemakaavassa on huomioitu kaupunkikuvallisia määräyksiä (3§, 4§) ja erillinen julkisivumääräys merkintä ("ju-1") koskien 16-kerroksista kerrostaloa. Määräyksillä on pyritty vastaamaan kaupunkikuvalliseen laadukkuuteen kokonaisuutena, korostaen erityisesti maantasokerrosten vahvaa roolia kaupunkikuvan muodostajana. Totta on, että nykyiset suorat ja avoimet näkymät puiston suunnasta heikentyvät, mutta tämä johtuu myös pitkälti siitä, että alue on ollut toistaiseksi rakentamatta.**

**Kaavassa kaikille korttelipihoille on tutkittu riittävät mitoitusjärjestävät toimitukset, viihtyisät ja riittävät vähimmäismitoitukset täyttävät leikki- ja oleskelualueet. Kaava mahdollistaa ja ohjaa perusratkaisuun, jossa pihatilat muodostuvat eri kiinteistöjen välillä yhteisinä, jolloin niitä voidaan toteuttaa monipuolisempina ja laadukkaampina kokonaisuuksina. Tämä vahvistaa osaltaan myös**

yhteisöllisyyden muodostumista. Korttelissa 34330 pihatilat muodostuvat useasta osasta, joka tuo niihin monipuolisuutta ja samalla on haettu uusia ja toimivia ratkaisuja järjestää pihatiloja myös korttelialueen ”hukkatilojen” ja pysäköintilaitosten kattoja hyödyntämällä. Se, että Maininkitie 9:n pihoilla kävisi myös ulkopuolisia lapsia leikkimässä, voinee johtua osaksi siitäkin, että pihoilla asuvilla lapsilla on kavereita naapurustosta ja piha tarjoaa hyvät mahdollisuudet yhteiselle leikkimiselle ja tekemiselle. Se on ehkä myös osaksi juuri peräänkuulutettua yhteisöllisyyttä.

Asemakaavassa ei määritetä asuntojen kokoa tai omistusmuotoa. Kaupunki ohjaa yleisesti kuitenkin toteutusta siten, että noin 25-30% uudesta asuntotuotannosta on ARA- tai muuta korkotuettua tuotantoa. Loput ovat vapaarahoitteista vuokra- ja omistusasumista. On totta, että viitesuunnitelmassa esitetty ja asemakaavan mahdollistamassa ratkaisussa pieniä 1-2 makuuhuoneen asuntoja on suhteellisen suuri osa asuntojen kokonaismäärästä verrattuna isompiin perheasuntoihin. Pienasuntojen osalta yhteistilojen tarve korostuu. Siksi kaavassa on määrätty 7§:ssä, että korttelialueille tulee toteuttaa 1,5% toiminnallisia yhteistiloja annetun asuinkerrosalan määrästä.

Kaavaehdotuksessa on pyritty vastaamaan muistutuksessa esitettyyn tarpeisiin riittävästä virkistysalueista ja ympäristön viihtyisyydestä. Espoonlahdenrannan puolella tavoitetta on edistetty istutettavina aluemerkinnoin (i-2, i-4) ja huomioimalla Täkkitori aikaisempaa tärkeänä osana nimenomaisesti viherrakenteen kokonaisuutta. Täkkitorin torialue määritetty asemakaavassa teknisesti katualueeksi, jonka yhteydessä on ajoreitit, huolto- ja saattotilaa ja pysäköintiä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Täkkitorin luonnetta on kuitenkin kehitetty aikaisempaa huomattavasti vihreämpään suuntaan, jossa erityisesti torin keskiosaan on suunniteltu enemmän vihreää ja istutuksia, sekä hulevesien hallinnan luontopohjaisia rakenteita. Kehitetty kaavaratkaisu tukee Mainikipuiston monipuolisen urbaanin viherteeman toteutumista. Tori on myös tärkeä kevyen liikenteen läpikulkupaikka. Johtuen osaksi liikennemelusta ja rakennusten tuottamasta varjostuksesta torin varsinainen toiminnallisuus ja oleskelua suosivat paikat muodostuvat enemmän puiston puolella.

## **Puistot, viheralueet, virkistys ja korttelipihat**

### **Puistoalueiden koko ja riittävyys**

Muutamissa muistutuksissa otettiin kantaa virkistysalueisiin, painottuen niiden kokoon ja luonteeseen. Yhdessä muistutuksessa puistoalue nähtiin liian pienenä, alueen uuden rakentamisen kerrosneliömäärään nähden. Siinä ylimitoitettuna nähdyn uuden asukasmäärän pelättiin tekevän alueesta epäviihtyisän ja tornitalopainotteinen asemakaava tekee alueesta epäviihtyisän ja käytännössä estää Espoonlahden keskuk- sen viheralueiden aidon kehittämisen kaupunkipuistoiksi. Viheralueita haluttiin

säilytettävän ja kolmessa muistutuksessa esitettiin alueen säilyttämistä nykyisellään. Yhdessä mainittiin lisäksi keväällä 2022 järjestetyt Espoon kaupungin järjestämät *Espoo 20X0*-tilaisuudet, joissa asukkaat painottivat lähiluonnon säilyttämistä tärkeimpänä asiana alueensa viihtyvyydelle ja sille, miksi alueelle on muutettu. Luonnon säilyttämistä perusteltiin myös ilmastonmuutokseen varautumisella ja pysäyttämällä ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisellä. Myös melun-, tuulen- ja auringonsuoja ja tulvien estäminen mainittiin tärkeänä osana tätä. Ympäristön viihtyisyydellä nähtiin voitavan tukea myös ihmisten mielenterveyttä.

Joissain muistutuksissa kaavassa esitettyä Maininkipuistoon jäävää luonnonmetsää pidettiin liian pienenä: ”Virkistysalueita tulee turvata ja luonnonpuustoa tulee säilyttää enemmän kuin Maininkipuiston suunnitelmassa on tällä hetkellä”. Puiston ja siihen liittyvien vihersaarekkeiden huomioimista pidettiin hyvänä.

Puistoalueiden kulkuyhteyksiin otettiin kantaa useammassa muistutuksessa: Kahdessa pidettiin hyvänä virkistysyhteyden säilymistä mereltä Sammalvuorelle.

Kahdessa muistutuksessa mainittiin Maininkipuiston olevan tärkeä ekologinen ja virkistykseen yhteys, jota tulisi rakentamisen sijasta kehittää puustoa vahvistamalla ja lisääntämällä. Alueen keskiosan metsikköä pidettiin virkistävänä lähiluontokohteena, joka pitäisi säilyttää. Yhdessä muistutuksessa taas todettiin, että kaava-alueen puistot eivät sovellu virkistykseen ja oleskeluun, koska ovat vilkkaan liikenteen ympäröimiä.

Yhdessä muistutuksessa on mainittu: ”Espoon verotulot ovat pienentyneet, koska Espooseen muuttaneet ovat alun perin halunneet asua luonnon keskellä, eivätkä betoni-kaupungissa. Luonnon perässä muuttaneet ovat sittemmin muuttaneet Espoosta luonnon perässä muualle. Nyt Espoon tulee kehittää kaupunkia oikeasti luontoa huomioivaan suuntaan. Luonnon tuhoaminen kaavoittamalla ja rakentamalla ei ole muo-dissa”.

Yhdessä muistutuksessa esitettiin ajatus meriteeman nykyistä paremmasta hyödyntämisestä osan Espoonlahden keskusta.

Yhdessä muistutuksessa mainittiin, että kehitettävä melulta suojattu virkistysyhteys merenrannan ja Sammalvuoren luontoalueen välillä toteutuu voimassa olevassa kaavassakin.

#### **Vastine:**

**Asemakaavan muutosta on muutettu nähtävillä olon jälkeen siten, että alueen keskustamaisen mutta vehreän identiteetin periaatetta on vahvistettu aikaisemmasta, huomioiden myös vahvasti muistutuksissa eri yhteyksissä asukkailta saatua palautetta luonnon ja puiston säilyttämisestä.**

Vaikka keskustamainen rakentaminen ja luonnon säilyttäminen ovat keskenään osaksi ristiriitaisia tavoitteita, on niitä pyritty huomioimaan toimivalla tavalla kaavamuutoksessa siten, että luontoteemaa ja rakentamista on saatu yhteensovitettua. Maininkipuiston alue on keskeinen osa uutta Espoonlahden keskustaa. Alueen kehittäminen ja kaupunkirakenteen tehokkaampi maankäyttö on perusteltua ja vastaa maakuntakaavallisiin ja yleiskaavallisiin tavoitteisiin nopeasti kasvavassa Espoossa. Alueella on yleiskaavan kehitettäväksi keskustatointojen alueeksi jätetty kuitenkin melko paljon puistoaluetta, noin 35% koko kaavan pinta-alasta.

Meriteeman hyödyntäminen alueella on hyvä ja kannatettava ajatus, joka tulee parhaiten huomioituksi myöhemmin tehtävässä tarkemmissa katu- ja puistosuunnitelmissa. Merellistä teemaa on alueella jo toteutettukin, kun 1980- ja 90-luvuilla on toteutettu alkuperäisen asemakaavan kaupunkivihreän tavoitteita. Espoonlahden keskustassa teemaa on toteutettu katu- ja puistosuunnittelussa *sisäsaaristo*-teemalla (Kivenlahden maisemallinen teema on *ulkosaaristo*). Rantakivistä kasvava kasvillisuus näyttäytyy hyvin erityisesti Espoonlahdenkadun reunoilla ja Espoonlahdenrannan itäreunan pienissä puistosaarekkeissa. Tätä Espoonlahdenkadulla näkyvää ympäristörakentamisen teemaa on haluttu toteuttaa varioiden myös Maininkipuiston alueella, jolloin koko Espoonlahden keskustan kattava viherteema muodostuu entistä paremmin näkyvänä osana kaupunkikuvaa ja luoden alueelle vahvaa identiteettiä tämän osalta. Erityisesti Täckkitorin roolia on korostettu keväällä 2023 käynnistyneessä laajassa kunnallisteknisessä suunnittelussa, ja siitä on tehty aikaisempaa vehreämpi kokonaisuus, joka liittyy torin ja Maininkipuiston alueen paremmin osaksi Espoonlahden keskustaa ja tuo puiston myös aidosti näkyväksi elementiksi Espoonlahdenkadun läntisenä päätteenä. Vaikka vihreän määrää on lisätty Täckkitorilla, ei liikenteellisestä toimivuudesta olla tingitty. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa Maininkipuiston (VP-1) alueen luonnonmukaisena säilyvä puustoinen osa on laajempi kuin aiemmin, kun Maininkipuisto- katua on mitoitettu aikaisempaa kapeammaksi, eikä puistoalueen Täckkitorin puoleiseen laitaan osoiteta kaavassa leikkipaikkaa. Tämä johtuu siitä, että leikkipaikka sijaitsisi osaksi melualueella ja kaupunkitekniikan keskus ei toteuta leikkipaikkoja melualueelle, eikä melunsuojausta leikkipaikoille. Leikkipaikan rakentamatta jättämisellä voidaan kuitenkin säästää enemmän alueen puustoa. Aluetta kehitetään kuitenkin jatkossa sellaiseksi, että se mahdollistaa ja houkuttelee monenlaiseen oleskeluun ja virkistykseen monimuotoisen kaupunkiluonnon ja puistoalueen äärellä. Alueen yleisten alueiden ja kortteleiden suunnittelussa on haettu myös rohkeita uusia ratkaisuita, jotka tukevat sekä alueen maisemaa ja viihtyisyyttä, että luonnon monimuotoisuuden syntymistä, rikastaen lähiluontoa.

Maininkipuiston kaavan kantavana teemana on monipuolinen ja vaihteleva kaupunkiluonto, joka tarjoaa virkistykseen mahdollisuuksia alueen asukkaille. Suurin muutos aikaisempaan, nähtävillä olleeseen kaavaratkaisuun on korttelissa



**34070** tehty muutokset. Siinä kapeanrunkoiset rakennusmassat on siirretty Höyrylaivantien puoleiselle korttelin osalle, jolloin asunnot ja korttelipihat avautuvat Maininkipuiston suuntaan. Ratkaisu mahdollistaa myös avaramman puistoon suuntautuvan korttelipihan. Olevaa puustoa on mahdollisuus säilyttää korttelipihan alueella, osana viihtyisää pihaa, puistomaisemaa ja kesäajan varjostusta lisäten. Kaavassa pysäköinti on pääsääntöisesti sijoitettu kahteen erilliseen pysäköintilaitokseen, jolloin piha-alueet voidaan säilyttää maanvaraisina ja enemmän luonnonmukaisen kaltaisina. Kaavaratkaisussa korttelipihat muodostuvat puistojen kanssa osaksi laajempaa kaupunkivihreän kokonaisuutta. Suunnittelun edetessä puistoalueen rajauksia on alueen pohjoisosassa hieman tarkistettu.

**Espoossa** tulee tulevaisuudessakin olemaan myös metsiä ja laajempia virkistysalueita sekä keskusta-alueita väljempää asuinalueita. Laajempia virkistysalueita löytyy kaava-alueenkin lähituntumasta Sammalvuoresta ja merenrannalta, joihin kaava-alueelta on hyvät ja toimivat jalankulkuyhteydet. Koirapuistoja, jotka tuottavat myös häiriötä ja välillä kovaakin ääntä, ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa kovin lähelle asuinrakennuksia. Suuremmat ja tilaa vievät (kuten tenniskentät) liikuntapalvelut on Espoonlahdessa keskitetty Espoonlahden urheilupuistoon. Pienempiä liikunnallisia palveluita, esimerkiksi ulkokuntosaleja tms. on mahdollista sijoittaa myös Espoonlahden keskustan alueella oleviin pieniin puistoihin ja raittien varrelle myös Maininkipuistossa.

Yhdessä muistutuksessa todettiin, että Horisonttilinja on tällä hetkellä noin 73 metriä leveä, niin rakentamisen ja piha-alueiden myötä puisto kaventuu noin 56 metriin. Siinä todettiin myös: *"Kun valtaosa "puiston" puustosta tulee olemaan istutettuja, johtaa se siihen, että Horisonttilinjan puisto jää puiston irvikuvaksi: kapea käytävä kahden asuinrakennuksen välissä, jossa et tiedä kuljetko ihmisten pihalla vai et. Lisäksi lounaispäädyssä puisto kapenee ja parkkitalo on piirustuksissa asuintaloja leveämpi, joten käytännössä siellä ei ole lainkaan puistoa tai puistomaisuutta".* Toisessa muistutuksessa Maininkipuisto-nimeä pidettiin yliampuvana, koska puisto on laajimmillaan vain noin 50 \* 65 metriä leveä, eikä aluetta voi käyttää ulkoiluun nykyisinkään. Samaan teemaan liittyen, yhdessä muistutuksessa huomioitiin että eteläisen pysäköintilaitoksen ja asuinrakennusten [Maininkitie 1-5] välinen vapaa-alue ei ole puisto vaan käytävä. Nykyisille rakennuksille jää puistoa vain pieni kaistale. LPA-1- korttelialueelle olisi esitettävä ratkaisu, joka ei kavenna aluetta, vaan mahdollistaa puistomaisen alueen muodostumisen.

#### **Vastine:**

**Kaavassa** on huomioitu varsin kattavasti luontoteemaa osana Espoonlahden aluekeskuksen kehittämistä. Maininkipuiston kaava-alueen puistoalueen koko on lähes 1,8 ha, joka on noin 35% koko kaava-alueen (5,6 ha) pinta-alasta. Puistokokonaisuus vaihtelee pohjoisosan kaupunkimetsästä, raitin varren puilla

istutettuun vyöhykkeeseen ja alueen keskelle jäävään rinteiseen varsin luonnontilaiseen metsikköön.

Nykyisin alueella (kaavamuutoksessa kortteli 34330) oleva puistomainen, pääosin nurmikkona oleva alue on suureksi osaksi rakentamatonta korttelialuetta, jossa ei nykyisin kasva puita. Koko alue ei siis puistoa. Alue on toiminut pitkään kauppakeskus Lippalaivan rakentamisen yhteydessä työmaatukikohtana ja väliaikaisena asukaspysäköintialueena. Korttelin 34060 (Maininkitie 9) ja nykyisen korttelin 34330 välinen etäisyys (kiinteistöjen välinen raja) vaihtelee noin 22...31 metrin välillä. Saman korttelin nykyisten rakennusten ja kaavaehdotuksessa esitettyjen korttelin 34330 uusien rakennuksien välinen etäisyys on enimmillään noin 49 metriä ja lyhimmillään noin 35 metriä. Puistoalueen leveys vaihtelee noin 18-25 metrin välillä. Puistoalue itsessään kapenee vain vähän ja kaavaratkaisu ohjaa rakentamisen kadun varteen, jolloin avoin tila puiston vieressä muodostuu varsin laajana. Horisonttilinja -raitin pohjois-/luoteispuolella oleva nykyinen puusto säilytetään ja itse raitti pysyy nykyisessä sijainnissa. Ja sitä levennetään hieman nykyisestä. Kunnallistekniikka sijoitetaan pääasiassa raitin alle ja sen vierustalle. Suunnittelussa on varmistettu, että osaksi nykyisten puiden alla olevia alkuperäisiä viemäri- ja vesiputkia ei ole tarvetta siirtää. Korttelipihojen vehreydestä ja laatumääritelmistä on kirjattu kaavamääräyksiin.

Alueen lounaispäädyssä pysäköintilaitos kaventaa puistoyhteyden 18 metriin (nykyisin noin 24 metriä kiinteistöjen välillä). Tällä osalla puistomaisuus näyttyy pysäköintilaitoksen kohdalla hieman toispuoleisena. Oleva, melko tiheäkin puusto jää Maininkitie 1-5 kiinteistöjen ja Horisonttilinja -raitin väliin. Tätä kaupunkikuvallista haastetta on huomioitu kaavamääräyksissä pysäköintilaitoksen (LPA 34330) yhteydessä mm. julkisivumääräyksiin ja istutettavan alueen osan merkinnällä. Pysäköintilaitosta ei ole voitu kaventaa, mutta sen pituusvaikutusta on pienennetty aikaisempaan, lyhentämällä sekä korttelialuetta (noin 19 metriä), että rakennusta (noin 11 metriä), sijoittamalla osa autopaikoista maanalaiseen kerrokseen.

**Kaavoituksella uskotaan vaikutettavan siihen, että toimivan ja elinvoimaisen aluekeskuksen kehittymisellä palveluineen ja vahvalla luontoteemalla, alueen arvo ja arvostus pikemminkin nousee kuin laskee.**

Kahdessa muistutuksessa oltiin huolissaan Sammalvuoren riittävydestä kasvavan ja tiivistyvän aluekeskuksen virkistysalueena. Toisessa muistutuksessa mainittiin, että ”Sammalvuoren mainostaminen virkistysalueena on harhaanjohtava”, koska sen läpi kulkee vain yksi kevyenliikenteen väylä. Metsässä on myös vaikeakulkuisia polkuja ja kallioilla kasvaa myös erilaisia sammalia ja jäkälää, jotka ovat hauraita eivätkä kestä kulutusta, jos metsässä liikkuminen lisääntyy massiivisesti. Luonnonsuojelun kannalta, mm. liito-oravat, ihmisten ja heidän koiriensa ohjaaminen Sammalvuoreen ei edistä asiaa ollenkaan. Myös Rantaraitin liikkujien lisääntyessä, muistuttaja pelkää, että Rantaraitin rauha ja sen tarkoitus virkistysmielessä menetetään. Toisessa

muistutuksessa on mainittu, että: "Virkistys- ja viheralueet ovat Espoonlahden alueella kutistuneet vuosien ja rakentamisen myötä: nyt ollaan kestävyuden ja riittävyuden rajoilla, ja rajat on paikoin jo ylitetty". Maininkipuiston suunnitelman nähtiin tuovan alueelle sellaisen määrän lisäasukkaita, että virkistys- ja viheralueet osoittautuvat riittämättömiksi ja niiden kunto kärsii peruuttamattomasti, eikä alueelle ei tule ohjata suunnitelman mukaista lisäasukkaiden määrää.

Yhden muistuttajan mielestä rakentamisen lähtökohtana tulisi olla 1970-luvun kaltainen rakentaminen, jossa "oikeaa metsää jätettiin talojen väliin pihaille". Tämä nähdään kestäväenä rakentamisena, joka ei sulje luontoa pois asuinalueelta, toisin kuin "tuhotaan niin paljon kuin mahdollista"-rakentaminen ja suljetaan luontoa pois pihoilta. Mainittiin myös, että luonnon monimuotoisuus heikkenee, jos puu- tai kasveja karsitaan. Myös ilmastonmuutoksen nähtiin aiheuttavan haasteita eliölajeille ja kaavoituksen tulisi auttaa tilannetta, ei tuhota viimeisiä elinpaikkoja alueella.

Yhdessä muistutuksessa todettiin, että luonto-arvoja on säilytetty näennäisesti (mm. liito-orava) mutta ei tosiasiallisesti (puistot, niityt, lehdot). Tässä yhteydessä pelättiin myös merta ja metsiä lähellä olevan arvoalueen slummiutuminen.

#### **Vastine:**

**On totta, että Espoonlahden suuralueella virkistyskäyttöpaine kasvaa koko ajan asukkaiden lisääntyessä ja kaupunkirakenteen tiivistyessä. Kasvavan käyttäjämäärän myötä alueiden monipuolinen hyödyntäminen virkistyskäyttöön on noussut tärkeäksi. Virkistyskäyttö ohjautuu keskustassa kehämäiseen puistojen ja raittien verkostoon ja keskustan lähivirkistysalueille. Tätä kokonaisuutta on kehitetty alueelle tehtyjen kaavamuutosten yhteydessä. Länsiväylän pohjoispuolella oleva Sammalvuori on merkitty pääosin virkistysalueeksi Etelä Espoon yleiskaavassa. Samaa tavoitetta tuetaan myös vireillä olevassa Sammalvuoren asemakaavoituksessa, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tulossa nähtäville kevään 2024 aikana. Alue on nykyisinkin suosittu lähivirkistysalue ja tarjoaa hyvän mahdollisuuden hyvin saavutettavana myös Espoonlahden keskuksessa asuville. Aluetta käytetään nykyisin myös paljon alueen lähikoulujen ja päiväkotien opetusympäristönä ja koululaisten ja päiväkotilasten aktiivisessa käytössä. Alueelle on tehty luontoselvityksiä, joiden sisällöt tullaan luonnollisesti huomioimaan alueen virkistyspalveluita ja reittejä myöhemmin suunniteltaessa.**

**Merenrannalla kulkee rantaraitti ja siihen liittyviä puistoalueita. Rantaraitti on laaja, lähes koko Espoon rannikkovyöhykkeen käsittävä virkistyskokonaisuus, joka tarjoaa myös erilaisia palveluita. Rantaraitin kokonaisuutta ja sen palveluverkkoa kehitetään tulevaisuudessa Espoonlahden virkistysvision mukaisesti. Rantaraitin/merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä yhteys (Horisonttilinja) on mukana Maininkipuiston kaavamuutoksessa ja tukee näiden alueiden parempaa saavutettavuutta.**

**Esponlahden alue on rakentunut pitkälti 1970-luvulla sen aikaiseen tarpeeseen ja ajalle tyypilliseen tapaan. Kaupungin on kasvanut nopeasti yli 50 vuoden aikana, ja jatkaa edelleen nopeaa kasvuaan. Kaavamuutoksessa on haettu täydentävää ratkaisua, joka palvelee tarpeita 2020-luvulla ja sen jälkeisinä vuosikymmeninä. Kaavassa on pyritty myös toteuttamaan luontoteemaan liittyviä tärkeitä laadullisia tavoitteita, säilyttämällä puustoa ja suurikin yhtenäinen metsäalue ja täydentämällä kokonaisuutta monimuotoisella rakennetulla kaupunkivihreällä. Luonnon säilyttämistä monille lajeille turvaa asemakaavaan merkitty Maininkipuiston läpi kulkeva kehitettävä liito-oravan latvusyhteys. Tämän lisäksi alueen puistoja ja muita yleisiä alueita on mahdollista kehittää hyvin erilaisina puiston osina ja lajistoltaan monipuolisina. Keskeinen osa nykyistä Maininkipuistoa säilyy nykyisellään. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen, korttelia 34070 lukuun ottamatta sijoittuu nykyisille puuttomille tai vähäpuustoisille alueille ja kaavaratkaisu säilyttää suurimman osan alueen nykyisestä puustosta. Vaikka metsäinen ala pienenee, niin sen käytettävyys virkistykseen näkökulmasta paranee, kun rakennukset toimivat melumuurina Höyrylaivantien ja Länsiväylän suuntaan. Puuston säilyttämistä edesauttaa myös kaava-alueen pohjoisosassa oleva liito-oravan säilytettävä ydinalue ("s-1" -merkintä) ja liito-oravan kehitettävä latvusyhteystarve, joka on huomioitu "eko-1"-merkinnällä ja kattaa suuren osan asemakaavan puistoaluetta. Maininkitie 1-9 etelä/kaakkoispuolella oleva nykyinen puusto, joka toimii myös osana liito-oravan latvusyhteyttä.**

**Isossa kuvassa rakentamalla Espoon aluekeskusten ja muiden raidejoukkoliikennepaikkojen keskustoja ja asemanseutuja tehokkaammin, voidaan säästää laajempia luontoalueita niiden ulkopuolella. Tämä tukee luonnonsuojelua, hiilinielujen syntymistä ja sitä kautta myös vastaa ilmastonmuutoksen vastaista työtä.**

#### **Pihatilojen riittävyys:**

Kahdessa muistutuksessa nostettiin esille pihatilojen riittävyys. Kaavaehdotuksessa ei katsottu olevan riittävästi vehreitä ja väljiä pihvoja tai puistomaisia alueita. Niitä pidettiin asukkaiden määrään nähden riittämättöminä virkistäytymiseen ja virkistävän näkymän luomiseen.

#### **Vastine:**

**Asemakaavan rinnalla tehdyissä korttelisuunnitelmissa on tutkittu tarkemmin pihojen mitoistusta. Laskennallisena tavoitteena on haettu keskusta-alueelle mahdollista minimimitoistusta, jota on sovellettu vanhasta sisäasiainministeriön ohjeesta: 1m<sup>2</sup>/10 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa (noin 4,5m<sup>2</sup>/asukas). Tähän on laskettu ne pihan osat joita on mahdollista hyödyntää turvallisesti leikkiin,**

pelailuun ja muuhun oleskeluun. Tämä tavoite täytyy kaikissa kortteleissa, parhaiten korttelissa 34070, jossa mitoitus on noin 7,3 m<sup>2</sup>/asukas. Tehokkaasti hyödynnetyt, mutta riittävät pihatilat, saavat maisemallista hyötyä viereisistä puistoalueista. Korttelissa 34330 mitoitus on tiukempi, noin 4,5 m<sup>2</sup>/asukas. Siellä pihatiloja on jaettu luontevasti erilaisille toiminnoille sopiviksi useampaan eri paikkaan korttelissa. Pysäköintilaitoksen katolle on määrätty toteutettavaksi 500 m<sup>2</sup>:n toiminnallinen kattopiha.

## Luonnonsuojelu ja luontoarvot

Yhdessä muistutuksessa pohdittiin, onko alueelle vuonna 2017 tehty luontoselvitys edelleen ajanmukainen?

Yhdessä muistutuksessa mainittiin: *”EU:n ennallistamisasetus asettaa Espoon nyky-  
menon todella outoon valoon. On helpompi ennallistaa jokseenkin säilyneitä luonto-  
alueita kuin lähteä purkamaan jo rakennettuja alueita ja ennallistamaan niitä alkupe-  
räiseksi luonnoksi. Tähän kuuluu myös biodiversiteetin köyhtyminen”.*

Yhdessä muistutuksessa mainittiin tarve Liito-oravan latvusyhteyden varmistamiselle ja niille tarvittavat rakennusaikaiset suojausmääräykset. Muistutuksessa oltiin myös huolestuneita siitä, miten liito-oravat pääsevät liikkumaan Sammalvuoren alueelta merenrantaan. Tämä ei muistuttajan mielestä ilmene kaavasta. Myös koivikko ja puusto keventää maisemaa ja tuo iloa monille ja säilytettävä puistoalue on pieni. Yksittäiset puut tuovat vain rajoitetusti arvoa.

### Vastine:

**Alueelle on tehty vuonna 2017 laajempi lajistoa ja luontotyyppejä kartoittava luontoselvitys. Ainoa suojelustatuksen omaava laji alueella, joka asemakaavassa tulee huomioida, on liito-orava. Erillinen liito-oravaselvitys on tehty vuonna 2019 ja kaavan liito-oravan latvusyhteyteen ja ydinaluerajaukseen liittyvä ratkaisu on ELY-keskuksen kanssa neuvoteltu. Samalla on varmistettu tehtyjen selvitysten voimassa olo. Olosuhteet alueella eivät selvityksen tekemisen jälkeen ole olennaisesti muuttuneet. Merkittävimmät luontoarvot on neuvotellun mukaisesti turvattu asemakaavamerkinnoin ja ne sijoittuvat kaavan mukaisille puistoalueille.**

**Ennallistamista ja viherkompensaatiota tulee tarkastella kaupunkitasoisesti. Kaupunkisuunnittelua tehdään tarkoituksen mukaisesti ylempien kaavatasojen tavoittein. Espoonlahden keskus on keskusta-alue. Rakentamista kompensoivat toimet on järkevämpää tehdä tiivistyvän aluekeskuksen ulkopuolella**

kehittämällä laajempia virkistyskokonaisuuksia. Tämä estää osaltaan myös kaupunkirakenteen pirstaloitumisen, joka heikentää kaupunkitasoista kompensointiä.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset liito-oravan latvusyhteyksiin on huomioitu kaavamääräyksessä 16§. Lisäksi tehdyssä kunnallisteknisessä suunnitelmassa on huomioitu alueen mitatut puut. Kriittisten latvuspuiden (eko-1/i-7) ympärille on myös jätetty riittävästi tilanvarausta. Nykyisiä aukkoja on tarpeen jatkoissa kehittää, jotta latvusyhteys muodostuisi parempana. Täydennysistutukset ovat eduksi myös puiston maiseman osalta.

## Palvelut

Kahdessa muistutuksessa vertailtiin palveluiden luonnetta olevan asemakaavan ja nähtävillä olleen kaavaehdotuksen välillä. Täkkitorin osalta mainittiin: ”kaupunkimainen tila Espoonlahdenkadun jatkeena, kivijalkatilat ja torin toiminnallinen vyöhyke puiston puolella, ovat kaiketi saavutettavissa nykyisen kaavan pienillä muutoksilla”. Liiketilöiden menestymismahdollisuuksia kauppakeskus Lippulaivan läheisyydessä epäiltiin ja kyseenalaistettiin tavoite kaupunkimaisen tilan tarpeellisuudesta. Yhdessä muistutuksessa mainittiin, kun alueelle tulee lisää uusia asukkaita, tarvitaan myös palveluita. Alueen terveydenhoitopalvelut, päiväkodit ja koulut ovat jo nyt täynnä. Muistutuksessa mainitaan: ”Pitäisi ensin huolehtia nykyisten asukkaiden viihtyvyydestä ja saada palvelut kuntoon, ennen kuin houkuttelee uusia”. Kysyttiin, miten näin suuri asukasmäärän lisäys vaikuttaisi jo olemassa olevien lähivirkistysalueiden, urheilukenttien, uimahallin jne. käyttöasteeseen?

### Vastine:

**Kauppakeskus Lippulaiva on Espoonlahden keskuksen ensisijainen kaupallisten palveluiden keskittymä ja myös vetovoimatekijä. Silti laajemmallekin Espoonlahden keskustan alueelle tarvitaan myös liike- ja palvelutiloja täydentämään kaupan ja palveluiden tarjontaa myös sellaisille yrityksille ja toimijoille, joille kauppakeskus ei ole mahdollinen tai tavoiteltava sijainti. Tämä edistää myös keskustan palveluiden monipuolisuuden toteutumista, ja siten myös houkuttelevuutta. Palvelut lisäävät myös alueen työpaikkojen määrää. Tällä toiminnallisella kivijalkavyöhykkeellä on myös kaupunkitilaa ja -kuvaa elävöittävä vaikutus. Kaupunkimaisuus moninaisine kaupallisine ja virkistysellisine palveluineen on Maininkipuiston asemakaavan muutoksen keskeisiä tavoitteita. Oleskeluun ja virkistykseen liittyvät toiminnot on osoitettu melun ja ilmanlaadun kannalta otollisempaan paikkaan Maininkipuiston puolelle. Erilaisia kivijalkapalveluita on asemakaavan muutoksessa yhteensä 980 k-m<sup>2</sup>.**

**Kaava-alueen asukasmäärän laskennallinen lisäys, noin 770 asukasta (1 asukas/45 k-m<sup>2</sup>), on osa Espoonlahden keskustaan tavoitelluista uusista asukkaista tulevana vuosikymmeninä. Alueen tulevien vuosikymmenten kasvu on huomioitu alueen palveluverkon suunnitelmissa. Julkisten palveluiden verkostollista tarkastelua tehdään jatkuvasti yhteistyössä kaupunkisuunnittelun yleiskaavayksikön ja palveluista vastaavan kasvun- ja oppimisen toimialan kanssa, jotta palvelukokonaisuus olisi oikein mitoitettua, halittua ja oikea-aikaista. Alueella on useita suuria koulutontteja, joiden tehostaminen on mahdollista. Vuoden 2024 työohjelmassa on uutena kohteena Laurinlahden koulun laajennushanke. Lisäksi Espoonlahden keskustaan on rakentumassa uusi 14-ryhmäinen päiväkotikoti, joka valmistuu vuonna 2024. Keskustassa on myös olevia, toistaiseksi rakentamattomia julkisten palveluiden tontteja tulevaisuuden varannoksi. Keskeinen vyöhyke julkisille palveluille ja erityisesti liikunnalle ja virkistykselle on Espoonlahden urheilupuisto. Uimahallin laajentamisen mahdollistava asemakaavan muutos on vahvistunut vuonna 2021.**

## **Liikenne ja pysäköinti**

Kahdessa muistutuksessa mainittiin: ”Palvelutalo Joutsenen ja Maininkitien kiinteistöjen välissä oleva alue ei ole järin leveä, joten miten siihen mahtuu niin 2-kaistainen autotie, kookkaat uudisrakennukset, kuin leveä ja avara puistobulevardi?”. Yhdessä koettiin lisäksi, että Espoonlahdenrannan tiivistämisessä ei ole mitään tavoittelemisen arvoista.

### **Vastine:**

**Muistutuksissa mainittujen kiinteistöjen välinen etäisyys tontin rajoilta mitattuna on 90-93 metriä ja rakennusten välinen etäisyys on noin 100 metriä. Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on uudistaa Espoonlahdenranta -kadusta kaupunkimaisempi ja nykyistä jäsentyneempi katukokonaisuus, kun rakentaminen kadun reunoilla tiivistyy. Keskusta-alueella rakentaminen on perusteltua tehdä kaupunkimaisesti katujen varsille. Espoonlahdenrannan parantamisen yhteydessä on mahdollista toteuttaa yhtenäinen jalankulku- ja pyörätie myös kadun luoteisreunalle, joka sieltä nykytilanteessa puuttuu. Kaavamuutoksessa Espoonlahdenrannan katualueen leveydeksi jää 31-38 metriä, johon mahtuu ajoradat liittymäjärjestelyineen, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kadun molemmille puolille sekä puuistutuksia, jotka tuovat katutilaan tarvittavaa vehreyttä ja viihtyisyyttä. kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä, kadulle on myös HSL:n toiveesta suunniteltu Kipparinkadun ja Espoonlahdenrannan risteykseen kiertoliittymä sekä bussiliikenteen poikkeustilanteita palvelevat pysäkit, jotka muina aikoina voivat palvella lyhytaikaista pysäköintiä. Kiertoliittymä**

**myös hidastaa kadun liikennenopeuksia, joka lisää jalankulkijoiden turvallisuutta katua ylitettäessä.**

#### Jalankulku ja polkupyöräily

Yhdessä muistutuksessa mainittiin, että pyöräilyn ja osaksi jalankulunkin kannalta kaavaehdotus on *tyrmäävä*. Muistutuksen mukaan keskeiset tavoitteet ovat unohtuneet kaavaehdotuksessa kävelyn ja pyöräilyn osalta ja olevaa pyörätieinfraa heikennetään ja poistetaan ja reiteistä tulee kaavaehdotuksen myötä kiertäviä ja vaikeasti hahmotettavia, joissa aistinvarainen suunnistaminen ei onnistu. Muistuttaja mainitsee, että kaupunkikeskustassa pitää ensisijaisesti suosia kävelyä ja pyöräilyä ja toissijaisesti autoilua. Keskeisten tavoitteiden unohtamisella muistuttaja on tarkoittanut OAS:n kaaviokuvassa 2 esitettyjä teemoja: *Kivenlahdentien (nykyisin Höyrylaivantie) uudelleen linjaus, kehitettävä virkistysyhteys merenrannan ja Sammalvuoren välillä* sekä kartalla osoitetut kaksi *kehitettävää ensisijaista kevyenliikenteen yhteyttä metroaseman ja keskustan suuntaan*. Muistutuksen (nro 1) liitteenä on kaavan katukartta-pohjalle tehty kommenttikooste.

Muistutuksessa tuotiin esille myös pyöräilyn kehittämistarve Horisonttilinjan puistoraitilta Kipparinkadulle, pyörätien lisääminen nykyiselle Maininki -raitille ja polkupyöräilyn kehittäminen koko Espoonlahdenranta-kadun matkalla. Laivaportin alikulun poistamisen vuoksi pyöräiltävää yhteyttä Kipparinkadulta Horisonttilinja-puistoraitille pidettiin heikennyksenä.

Kahdessa muistutuksessa esitettiin näkemys, että kevyen liikenteen yhteys Maininkipuiston alueelta Espoonlahden keskukseen ja metroasemalle ei ole mitenkään vahvempi kuin aikaisemmin, vaan päinvastoin se nähtiin heikommaksi kuin nykyisin. Erittäisesti korttelin 34330 taakse jäävän alueen osalta yhteyden nähtiin heikentyvän. Espoonlahdenkadulta, kauppakeskus Lippulaivan luota näkyvällä Maininkipuiston puustoista näkymää muistuttaja ei pitänyt tärkeänä.

#### **Vastine:**

**Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää maankäyttöä Espoonlahden metroaseman läheisyydessä, jonka myötä alueen nykyiset, osaksi asemakaavan vastaisesti toteutetut jalankulun ja pyöräilyn reitit muuttuvat. Suunnittelun tärkeänä lähtökohtana on ollut jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen Espoonlahdenrannan luoteispuolelta, Mainingin alueelta kohti metroasemaa ja Lippulaivan palveluita ja niiden sovittaminen katujen suuntaan tiivistyviin kaupunkimaisiin kortteliratkaisuihin.**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt keskeiset kevyen liikenteen tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Höyrylaivantien (entinen Kivenlahdentie) suuntainen pyöräilyn laatureitti, ”baana” (Vanavedenpolku) on suunniteltu nykyistä linjausta mukailleen ja laatureitin mitoitusohjeiden mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustaviin suunnitelmiin verrattuna**



**maankäytön suunnitelmat ovat tarkentuneet ja Espoonlahdenrannan luoteisreunalle on nyt lisätty jalankulun ja pyöräilyn reitti koko kaava-alueen osalta.**

**Kaavoituksen yhteydessä on tehty yleisten alueiden kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Alueen kokonaisvaltaisen jalankulun ja pyöräilyn reittien kehittämisen haasteena ovat alueen suuret korkeuserot. Höyrylaivantien varrella olevan pyöräilyn laatureitin, Vanavedenpolun pystygeometriaa on voitu hieman parantaa suunnitellulla uudella linjauksella. Horisonttilinjalta Kivenlahden suuntaan lähtevä Maininki -raitti on pelkästään jalankululle varattu yhteys. Raitilla on useita portaita ja se on osin hyvin jyrkkä, paikoin kaltevuus on jopa 20 %, joten raitti ei ole pyöräilylle soveltuva yhteys. Maininkitien alueelta pyöräilevät on suunnitelmassa ohjattu kohti metroasemaa joko Yläkannenpolkua pitkin Espoonlahdenkadulle tai Maininkitien ja Espoonlahdenrannan liittymän kautta Kipparinkadulle. Suunnitelmissa on huomioitu myös riittävät näkemät raittien risteyskohdissa.**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitettyä Höyrylaivantien linjauksen muutosta ei ole tehty. Alue ei ole mukana kaavamuutoksessa, koska kadun molemmin puolin on liito-oravan ydinaluetta ja aikaisemmin esitetty maankäytön kehittäminen ei ole tässä vaiheessa mahdollista.**

Yhdessä muistutuksessa Espoonlahdenrannan alikulun säilyttämistä pidettiin ehdottoman tärkeänä, koska se on ainoa turvallinen kulkuväylä Maininkipuistosta Lippulaivan suuntaan. Toisessa muistutuksessa Kipparinmäen suojatien [Kipparinkadun ja Espoonlahdenrannan risteuksen suojatie] poistamista pidettiin huonona, koska paikka on luonnollinen ylityskohta ja tulee säilymään ylityskohtana jatkossakin. Jalankulkuyhteys kulkee Kivenlahdesta Maininki -raitia pitkin suoraan Kipparinkadun risteykseen, Lippulaivan rakennusaikaisen parkkialueen läpi. Yhteys on ollut muistuttajan näkemyksen mukaan paljon käytetty, josta kuljetaan mm alueen kouluille, uimahalliin ja urheilupuistoon.

#### **Vastine:**

**Asemakaavamuutosalue on ollut pitkään rakentamaton. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Espoonlahdenrannan alikulkuun (Laivaportti) aikaisemmin johtaneet yhteydet olivat asemakaavan vastaisia, eikä niitä olisi voinut säilyttää maankäytön toteutuessa. Alue on nyt toiminut vuosia väliaikaisina pysäköinti-alueina, ja aikaisemmat alikulkuun johtaneet raitit ovat katkenneet.**

**Horisonttilinja -raitin ja Espoonlahdenrannan tasoero on noin neljä metriä ja sujuvan pyöräily-yhteyden yhteensovittaminen sekä maankäytön että puiston suunnitelmiin olisi ollut haastavaa Maininki -raitin kohdalta kohti Kipparinkadun liittymää. Vaihtoehtoisia reittejä, kuten edellä on todettu, on tarjolla. Alueen**

korkeuserojen takia, Maininki- raitin jatkeeksi Kipparinkadulle suuntaavien korttelin läpi kulkeva yhteys voidaan toteuttaa portaana, jonka yhteydessä on pyörän talutuksen mahdollistava ramppiyhteys (kaavamerkintä ”jk-1”). Espoonlahdenrannan ylityksen liikenneturvallisuutta on parannettu suunnittelemalla Kipparinkadun risteys kiertoliittymänä. Voimassa olevassa asemakaavassa tämä ei ole mahdollista. Kipparinkadun ja Espoonlahdenrannan risteuksen suojatietä ei siis olla poistamassa. Risteykseen on kaavamuutostyön ohessa suunniteltu kiertoliittymä turvaamaan jalankulkijoiden kadunylitystä ja kiertoliittymään on suunniteltu suojatiet molemmin puolin Espoonlahdenrantaa sekä Kipparinkadulle.

Alikulun poistamiseen päädyttiin, koska maankäytön kehittäminen kapealla korttelialueella olisi muuten ollut haastavaa ja yhteys alikulkuun olisi joka tapauksessa kulkenut suoraan kuilumaisesti rakennusten välistä. Espoonlahdenrannan kaakkoispuolen korkeuserot eivät myöskään tue alikulun käyttöä kohti metroasemaa ja palveluita.

#### Ajoneuvoliikenne:

Kolmessa muistutuksessa oltiin huolestuneita alueen asukasmäärän vaikutuksesta liikennemäärän lisääntymiseen. Aiheesta mainittiin: ”Toteutuessaan Maininkipuiston suunnitelma toisi alueelle metronkäyttäjien lisäksi myös huomattavasti lisää moottoriliikennettä: tämä heikentää alueen viihtyvyyttä ja logistista turvallisuutta. Tarvitaan suunniteltua tilavampia kevyen liikenteen väylät, avarammat näkymät ja risteämien huolellisempi suunnittelu. Alueen asukasmäärää ei voida lisätä suunnitelman mukaisesti”. Yhdessä muistutuksessa kehoitettiin tekemään tarkat liikennesuunnitelmat ja varmistamaan tulevan lisääntyvän liikenteen sujuvuus. Mainittiin myös, että nykyisinkin aamuliikenne seisoo ajoittain Höyrylaivantiellä.

#### **Vastine:**

**Asemakaava-alueen asukasmäärän lisäys on laskennallisesti noin 750 uutta asukasta. Asemakaavaratkaisu lisää luonnollisesti jonkin verran alueen liikennemääriä. Kaavamuutoksen tuottama liikenteen lisäys jakautuu kuitenkin eri kaduille. Korttelin 34331 asukaspysäköinnin liikenne ohjautuu Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun risteykseen (noin 430 asukasta) ja kortteleiden 34330, 34056 ja 34070 (noin 320 asukasta) pysäköintiliikenne Höyrylaivantien kautta Maininkitielle.**

**Kaavoituksen yhteydessä tarkistetaan myös tarvittaessa katujen liikennejärjestelyjä ja yleisiä alueita. Katujen suunnittelun lähtökohtana on vuoden 2050 liikenne-ennuste, missä maankäytön muutokset ja asukasmäärän arvioitu lisäys on otettu huomioon. Maininkipuiston asemakaavamuutostyön yhteydessä on teetetty kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa on huomioitu tarvittavat**

mitoitukset liikenteen toimivuuden varmistamiseksi kaikkien liikennemuotojen osalta. Espoonlahdenrannassa on ajokaistat suuntaansa, liikennevaloliittymissä kääntyville omia kaistoja sekä varaukset bussipysäkeille. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet toteutetaan kadun molemmin puolin. Lisäksi kadun reunoilla mahtuu puita. Katu on kuitenkin niin leveä, että tarvittaessa molemmin puolin mahtuisi myös puiden paikalle lisäkaistat. Lisäksi kaavamuutosalueen ulkopuolella on käynnissä Höyrylaivantien suunnittelu. Siinä pääpaino on ajoneuvoliikenteen sujuvuuden parantamisessa erityisesti Soukanväylän liittymässä ja kunnallistekniikan mitoituksesta. Höyrylaivantien parannustoimien on määrä alkaa lähitulevaisuudessa.

Yhdessä muistutuksessa pohdittiin Laivaportin alikulun poistamisen vaikutuksia, jonka uskotaan aiheuttavan sen, että liikenne Espoonlahdenrannalla pysähtyy aikaisempaa enemmän. Lisääntynyt asukasmäärä, *Espoonlahdenrannan kaventaminen* ja Espoonlahdenrannan ja Espoonlahdenkadun risteys tulevat pahentamaan ruuhkia. *”Alikulun poiston myötä myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikennevaloissa odoteltu lisääntyy, ja tämä ei myöskään kannusta pyöräilyyn tai kävelyyn, joka on jo valmiiksi hitaampaa, kuin vaihtoehtoiset, ilmaston kannalta epäystävällisemmät liikkumismuodot. Täten alikulun poisto sotii kaavamuutoksen ilmastonmuutostavoitetta vastaan lisäämällä ruuhkia (ja sen myötä ilmansaasteita) ja hidastamalla kävelyä ja pyöräilyä entisestään”.*

#### **Vastine:**

**Espoonlahdenrannan kaventaminen ei muuta ajoneuvoliikenteen järjestelyjä. Katualue on nykyisin leveä ja kapenee noin 4-5 metriä. Vaikka katualuetta kavennetaan, sille voidaan rakentaa puuttuva jalkakäytävä ja pyörätie kadun luoteisreunalle. Kadun reunoille ja keskelle voidaan istuttaa katupuita tuomaan vehreyttä ja viihtyisyyttä. Espoonlahdenrannan ajoradan kaventaminen voi laskea kadun ajonopeuksia, joka lisää risteysalueiden turvallisuutta. Vaikka Espoonlahdenrannan alikulku kaavamuutoksessa poistetaan, on jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita haluttu parantaa suunnittelemalla Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun liittymä kiertoliittymänä, jolloin ajoneuvoliikenne joutuu väistämään kiertoliittymässä ylittäviä jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.**

Kahdessa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että vilkkaan Espoonlahdenrannan varren rakentaminen lisää kadun varren liikennemelua ja uusien korkeiden rakennusten uskotaan heijastavan melua kadun toiselle puolelle oleville nykyisille rakennuksille ja katu muodostuu melukäytäväksi. Muistutuksessa oltiin huolissaan siitä, onko kortteleiden 34332 (Kipparinkatu 2-4) ja 34334 (Espoonlahdenranta 4) rakennuksissa tätä otettu huomioon ja aiheuttaa alueen asukkaille kohtuuttomia meluhaittoja. Meluselvityksessä ei ole mallinettu Kipparinkatu 4:n uusia korkeita tornitaloja ja muistutuksessa ollaan huolissaan niiden huomioimatta jättämisessä meluselvityksessä. Erityistä huolta kannettiin Espoonlahdenrannan ja Espoonlahdenkadun kulmassa olevan korttelin 34334 osalta, jonka rakennukset ovat vanhempia, ja

niiden rakentamisen aikana melunsuojauksen käsittely on ollut vajavaista nykyisiin liikennemääriin ja kaavaan nähden.

Lisäksi mallinnus antaa desibeliarvoiksi 60-65dB, mikä ei ole linjassa Valtioneuvoston antamien ohjearvojen kanssa (max. 55dB asumisalueiden välittömässä läheisyydessä olevat alueet). *”Mallinnus on lisäksi tehty 2 peräkkäisellä meluheijastuksella, jonka paikkansapitävyys (melu olisi 0dB kahden heijastuksen jälkeen) on kyseenalainen ja melutasoa kokonaisuudessaan alentava. Eli siis jo ylityt ohjearvot olisivat todellisuudessa vieläkin suurempia. Kiihdyttävistä autoista lähtee suurempi meteli, ja pelkästään desibelikeskiarvojen tarkastelu on tällöin riittämätöntä. Uusittua liikennejärjestelyä ei myöskään ole voitu ottaa Rambollin melumallinnuksessa huomioon, jälleen yksi asia, joka tulee nostamaan mallinnettuja (jo ohjearvot ylittäviä) meluarvoja entisestään. Melun osalta suunnitelmat ovat mielestäni tällä hetkellä enemmän toiveikkaat, kuin realistiset”.*

#### **Vastine:**

**Asemakaavan valmistelun rinnalla on tehty suunnitellun maankäytön mukaisesti tarvittavat meluselvitykset ulkopuolisen meluasiantuntijan toimesta. Selvitykset on tehty SoundPLAN 9.0 -ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa [www.soundplan.eu](http://www.soundplan.eu).**

**Asemakaavamuutosalueella on tehty kaksi meluselvitystä, toinen alueen eteläosaan ja toinen pohjoisosaan. Meluselvityksiin on nyt täydennetty Espoonlahdenrannan nykyiset asuinrakennukset sekä katujen osalta toteutettavat uudet liikennejärjestelyt. Selvityksen tulosten pohjalta on asemakaavaan lisätty tarvittavat meluntorjunnan määräykset. Kaavakarttaan on tehty myös asuinrakennusten julkisivun rakenteita koskevia melumääräyksiä niin, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 melutason ohjearvot eivät ylity.**

**Meluselvityksissä otettiin kantaa myös melun heijastukseen kadun vastakkaiselle puolelle Espoonlahdenrannassa kortteleihin 34332, 34334 ja 34340. Asemakaavamuutosalueen rakennettavien talojen melun heijastusta tutkittiin mallintamalla melutaso vastapäisten talojen julkisivulle ilman Maininkipuiston rakennuksia ja rakennusten kanssa. Näistä laskettiin erotus, eli kuinka paljon rakennettavat talot nostavat melutasoa. Laskennan tulokset on esitetty kaavan liiteaineistossa olevissa meluselvityksissä. Selvityksien mukaan heijastuksen vaikutuksesta melutaso voi kohota 0 – 0,9 dB. Tämä on pieni muutos, jota ei ole mahdollista havaita korvin kuuntelemalla. Mallintamisen mukaan melutaso vastakkaisten rakennusten julkisivulla myös pysyy alle 65 dB:n heijastus huomioon. Heijastuksen vaikutusta voidaan siten pitää vähäisenä eivätkä ne tule aiheuttamaan meluntorjuntatoimenpiteitä.**

Yhdessä muistutuksessa viitattiin vertailuksi myös HAO:ssa ja KHO:ssa kumoutunut Helsingin Hernesaaren asemakaava, joka on esimerkkinä, että ”kaavoitusta ei voida perustaa olettamiin, joilla ei ole tekemistä todellisuuden kanssa, vaan kaavoituksen perusteena tulee olla läpinäkyvät ja perusteelliset tosiasioihin perustuvat selvitykset. Lähtökohtana tulee olla ennenkaikkea asukkaiden viihtyvyys, hyvinvointi ja terveys sekä sujuva arki

**Vastine:**

**Kun aikanaan tehtiin päätös Länsimetron jatkamisesta Kivenlahteen, tehtiin samalla päätös tiivistää maankäyttöä metroasemien ympäristössä. Uuden rakentamisen vaikutuksia liikenteeseen on tutkittu. Vuonna 2016 on laadittu Länsimetron jatkeen alueen liikenne-ennusteet ja Espoonlahden toimivuustarkastelut -selvitys (Ramboll) . Liikenne-ennuste laadittiin HSL:n HELMET 2.1 -liikennemallia käyttäen tarkentamalla sitä ja lisäämällä selvitykseen maankäytön ja liikenteen tulevia muutoksia. Tämän jälkeen on liikenne-ennustetta vielä tarkennettu vastaamaan vuoden 2050 liikenne-ennustetta ja samalla on tehty ajoliikenteen toimivuustarkasteluja Maininkipuiston kaava-alueen läheisyydessä.**

**Vuoden 2016 liikenneselvityksen mukaan kuormittunein liittymä alueella on Höyrylaivantien – Soukanväylän liittymä. Tämän liittymän järjestelyjä on tarkoitus lähitulevaisuudessa parantaa erityisesti ajoneuvoliikenteen osalta. Suunnittelutyö on parhaillaan meneillään. Maininkipuiston kaavamuutostyön osalta tarkasteltiin ajoneuvoliikenteen toimivuutta Espoonlahdenrannassa, Espoonlahdenkadulla ja Espoonlahdentiellä vuoden 2050 liikenne-ennusteen mukaan. Toimivuustarkasteluiden tulokset on otettu huomioon Espoonlahdenrannan yleissuunnittelussa, jota on tehty asemakaavamuutostyön ohessa. Liikenne-ennusteet vuodelle 2050 ovat olleet myös tehtyjen meluselvitysten lähtötietona. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 5.**

**Helsingin Hernesaaren asemakaava, johon muistutuksessa viitattiin, on huomattavasti laajempi hanke kuin Maininkipuiston kaavamuutosalue. Kerrosalaa Hernesaareen on suunnitteilla yli 400 000 k-m<sup>2</sup>, kun Maininkipuiston alueelle kerrosalaa on nyt tulossa noin 34 000 k-m<sup>2</sup>. Hernesaaren alue on myös liikenteellisesti haastava paikka, mereen rajoittuva niemi, jonne liikenne on ohjattu vain yhtä kokoojakatua pitkin.**

### Pysäköinti:

Neljässä muistutuksessa otettiin kantaa korttelin LPA 34330 pysäköintilaitokseen. Sen nähtiin tukkivan Horisonttilinja-raitin varren puustomaisen alueen. Lisäksi sen sijoittumista suoraan Maininkitie 3-5 kiinteistöjen rakennusten eteen ja alle 20 metrin etäisyyttä olevista 2-kerroksisista asuinrakennuksista pidettiin huonona. Pysäköintilaitoksen pohjan pinta-alaa vaadittiin pienemmäksi. Kolmessa muistutuksessa esitettiin ratkaisua, jossa pysäköintiä sijoitettaisiin myös maanalaisiin kerroksiin tai asuinrakennusten alakerroksiin ja siirrettäisiin pysäköintiä osaksi 12-kerroksisen tornin alle. Myös esitystä pysäköinnin sijoittamisesta osaksi kaava-alueen ulkopuolelle kannatettiin.

Kahdessa muistutuksessa mainittiin, että Maininkitie 3:n leikkipaikka on puiston puolella, aivan vieressä. Pientalojen [Maininkitie 1-5] eteläpuolelle haluttiin jätettävän enemmän väljyyttä ja luonnonniittyä pölyttäjille, ja joitakin puita reunustamaan ja pehmentämään maisemaa. Toisessa muistutuksessa mainittiin: ”Parkkitalo tulisi blokkaamaan myös valo etenkin talvella, kun aurinko on matalalla. Ihmiset joutuvat pihoiltaan tuijottamaan seinää. Sieltä tietenkin kuuluu myös autojen äänet, ja alueella olisi myös pakokaasuja enemmän. (Kommentit tulevaisuuden sähköautoista ovat tässä vaiheessa utopiaa - autoista ilmeisesti vain 5% on tällä hetkellä sähköisiä, joten ne eivät tule olemaan päästöttömiä tai äänettämiä pitkään aikaan).”

### **Vastine:**

**Pysäköintilaitos LPA 34330 vaikuttaa suoraan ainakin kolmeen Horisonttilinja -raitin reunassa olevan asuinrakennuksen näkymiin. Nähtävillä olon jälkeen tarkistetussa kaavaratkaisussa korttelin 34330 pysäköintilaitoksen korttelialuetta (LPA) on lyhennetty nähtävillä olleesta ratkaisusta 11 metrillä. Lisäksi varsinainen maanpäällinen pysäköintilaitos lyhenee aikaisemmasta yhteensä noin 18 metriä. Osa pysäköinnistä on sijoitettu maanalaiseen kerrokseen osaksi myös varsinaisen maanpäällisen pysäköintitalon ulkopuolelle, sen molemmissa päissä. Maanalaisen kerroksen päälle toteutetaan istutettu kansi, joka maise- moidaan osaksi puistoalueen maisemaa (kaavamerkintä ”i-3”). Lyhyempi rakennus jättää enemmän avoimia näkymiä Maininkitie 3:n ja 5:n piha-alueilta ja mainitulta leikkipaikalta Espoonlahdenrannan suuntaan. Ratkaisu vähentää myös varhaisten aamutuntien varjostusta pihalle. Muina aikoina varjostusvai- kutusta ei ole muutenkaan.**

**Pysäköinnin siirtämistä tutkittiin nähtävillä olon jälkeen myös korttelin ulko- puolisenä ratkaisuna mutta etäisyydet asumisen ja pysäköinnin välillä olisivat kasvaneet pitkiksi ja ratkaisu olisi varmuudella lisännyt huolto- ja saattoliiken- nettä korttelipihoille ja pidemmällä tarkasteluvälillä myös merkittävästi ajomat- koja, joka olisi merkittävä lisä liikenteen tuottamiin päästöihin.**

**Pysäköintilaitos ei olennaisesti lisää liikennemelua, vaan ennemminkin vähen- tää sitä viereiselle Horisonttilinja -raitille sekä Maininkitie 5:n**

asuinrakennuksille. Pysäköintilaitos toimii meluesteenä, jolloin kohtalaisen vilkasliikenteisen Espoonlahdenrannan tieliikennemelu ei kantaudu pysäköintilaitoksen taakse. Pysäköintilaitoksessa ajonopeudet ovat alhaisia ja seinärakenteet vaimentavat vielä osan meluista. Hiljaisempien täyssähkö- ja hybridautojen määrä kasvaa jatkuvasti, mutta kaavaratkaisu ei perustu siihen, että polttomoottoriautoja ei olisi.

Mahdolliseen ajovalojen tuottamaan häikäistymiseen, kaavamääräystä 4§ on täydennetty:

*”...Julkisivujen tulee muodostaa asuinrakennusten suuntaan autonvalojen ja pysäköintilaitoksen ulosnäkyvää valaistusta peittävä julkisivupinta”.*

Maininkitien varren kiinteistöjen osalta tätä tilannetta parantaa myös puistokäytävän varressa säilyvä melko tiheäkasvuinen puusto. Pysäköintilaitosten poistoilman tuulettamista on määrätty kaavamääräyksessä 10§:

*”Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee sijoittaa riittävän etäälle pihan leikki- ja oleskelualueista ja asuntojen ilmanotosta. Laitteiden sijoittamisessa tulee huomioida myös, että poistoilma ei suuntaudu asuinrakennuksen tai Horizonttilinja -raitin suuntaan”.*

Yhdessä muistutuksessa todetaan, että jälleen kerran kaavoitetaan paljon asuntoja ilman riittäviä pysäköintimahdollisuuksia myös vieraille. Toisessa taas esitettiin ajatus siitä, että metroaseman läheisyyden vuoksi autopaikkoja ei tarvittaisi kuin muutamia, ja nekin voitaisiin rakentaa talojen alle.

**Vastine:**

Kaavassa ei ole erikseen määritelty vieraspysäköintiä, vaan vieraspaikat sisältyvät kaavan autopaikkamääräyksen mukaan laskettaviin autopaikkamääriin. Vieraspaikkojen laajuudesta korttelialueella hanke päättää itsenäisesti. Kaavassa autopaikkojen mitoitus on huomioitu täysimääräisesti, ilman mahdollisia huojennuksia. Vieraspysäköinti voi hyödyntää alueella olevia yleisiä pysäköintipaikkoja, joita on kaavaratkaisussa esitetty Täkkitorille ja Maininkipuisto -kadun varren pysäköintialueelle (LP-1). Kunnallisteknisen suunnittelun katusuunnitelmassa on lisäksi esitetty nykyistä enemmän kadunvarsipysäköintiä Maininkitien varressa. Espoonlahdenrannan varrelle on suunniteltu poikkeustilanteessa käyttöön otettavat bussipysäkit, joita voidaan myös hyödyntää lyhytaikaiseen pysäköintiin.-Vaikka alue sijoittuu erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärelle, ei täysi autottomuus ole realismia, vaan autopaikkoja tarvitaan tulevaisuudessakin. Metroasemien ja muiden hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen edellytetään kuitenkin rakennevaksi vähemmän autopaikkoja kuin muualla. Käytäntö on yhtenäinen koko Espoon alueella asuinrakennushankkeissa.

## Osallistumisen mahdollisuus ja kaavan valmistelu

Yhdessä asunto-osakeyhtiön ja yhden yksityishenkilön muistutuksessa valiteltiin sitä, että Espoon kaupungin edustajat ja suunnittelijat eivät ole kuulleet yhtiötä kaavaa laadittaessa. *Kaavasuunnitelman suurimpana osallisena* muistuttajat moittivat vaikutusmahdollisuuksien puutteesta. Myös lähinaapuruston ja taloyhtiöiden osallistamista kaavoitusprosessiin haluttiin nykyistä huomattavasti paremmaksi. Pientaloalueilla rakennussuunnitelmat tulee myös aina hyväksyttävä tulevilla lähinaapureillaan - ehkä sama ei päde kaavoitettavilla alueilla, jossa vähintään tulisi huomioida esille tuotavia huolia ja ongelmia.

### Vastine:

**Kaavoituksen näkökulmasta kaikki kaava-alueen ympärillä olevat kiinteistöt sekä alueen asukkaat ovat osallisia ja siten tasaveroisessa asemassa. Nähtävillä olon informointi alueen asukkaille tapahtuu kuitenkin kiinteistökohtaisesti. Kaava-alueen naapuruston kiinteistöille/kiinteistörekisteriin merkitylle yhteyshenkilöille on lähetetty saatekirje kaavaehdotuksen nähtävillä tulosta. Tiedon välittäminen oikea-aikaisesti kiinteistön yksittäisille asukkaille on tiedoksi saaneen yhteyshenkilön (usein isännöitsijä) tehtävä. Kaupungin ei siis valitettavasti ole mahdollista tavoittaa jokaista asunto-osakeyhtiön asukasta suoralla kirjeellä. Varsinainen naapurikuuleminen ei kuulu asemakaavoituksen prosessiin, vaan tulee myöhemmin osaksi rakennuslupavaiheen prosessia. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on kuitenkin tiedotettu myös kaupungin internet-sivuilla ja sosiaalisen median kanavissa. Lisäksi Nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin infotilaisuus Espoonlahden aluekirjastossa sekä kävelykierros kaava-alueella. Myös tapahtumasta tiedotettiin samoilla kanavilla kuin nähtävillä olosta.**

**Asemakaavan valmisteluvaiheessa syksyllä 2018 asukkailla on ollut mahdollisuus antaa mielipiteensä suunnittelijalle kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen yhteydessä esitetystä valmisteluaineistosta. Nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin myös asukastilaisuus Mainingin koululla. Valmisteluvaiheen nähtävillä olosta on tiedotettu edellisten kanavien lisäksi myös Länsiväylä-sanomalehdessä.**

**Kaupunkisuunnittelukeskus kehittää jatkuvasti osallistumisen prosessia joustavampaan suuntaan mm. erilaisia uusia sähköisiä alustoja hyödyntämällä. Yksittäinen asukas saa parhaiten tiedon alueensa kaavojen nähtävillä olosta tilaamalla sähköpostiinsa Vaikuta nyt -uutiskirjeen. Myös erilaisia etä- ja fyysisiä tilaisuuksia on pidetty viime vuosien aikana. Keväällä 2022 järjestettiin laaja kaupunkiympäristön tulevaisuutta käsittelevä Meidän Espoo 20X0 -tapahtumasarja, joka sisälsi myös Espoonlahden alueellisen keskusteluillan. Maaliskuussa 2023 järjestettiin myös Espoonlahden suuralueen oma asukastilaisuus**



**Esponlahden kirjastossa. Tilaisuudessa esiteltiin Esponlahden yleistä suunnittelutilannetta ja alueen kokonaiskuvaa ja tavoitteita sekä muutamaa ajankohittaista kaavahanketta. Maininkipuiston osalta tilaisuudessa esiteltiin nähtävillä olon jälkeen päivitettyjä suunnittelun tavoitteita. Tilaisuuksista on saatu hyviä kokemuksia ja niitä tullaan jatkamaan ja edelleen kehittämään saatujen palautteiden ja kehittämis ehdotusten pohjalta.**

Muistuttajan näkemyksenä oli myös, että kaavaehdotus on laadittu palvelemaan pääosin maanomistajan rakennusoikeuden maksimointia, ei niinkään alueen kokonaisviihtyvyyttä arvioiden. Muistuttaja toivoo, että kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa espoolaiset asukkaat ja alueen kokonaisviihtyvyyden rakennuttajien intressien edelle. Muistuttajasta tuntuu, että näissä kaavamuutoksissa ajetaan vain ja ainoastaan kaupallisia intressejä ja mahdollisimman suuria kerrosaloja vaikka väkisin pienille alueille ja huomioidaan minimaalisesti tämän "megalomaaniseksi" paisuvan rakentamisen huomattavat haitat alueen jo olemassa olevalle asutukselle. Mainittiin myös, että alueen uusimmat kaavamuutokset ovat aiheuttaneet yleisesti vastustusta naapurustossa.

#### **Vastine:**

**Kaavaehdotuksen tavoitteena on ylempien kaavatasojen tavoitteiden mukaisesti kehittää ja tehostaa maankäyttöä Esponlahden keskustan alueella ja lisätä alueen asukasmäärää tehokkaan joukkoliikenteen ja monipuolisten palveluiden äärellä. Vastineiden 2. luvussa *Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen yleisesti* on kuvattu Espon nopeaa kasvua yleisesti.**

**Maankäytön tehostaminen on siis myös kaupungin tavoitetila ja Maininkipuisto alue kuuluu Esponlahden keskustaan. Se sijoittuu lyhimmillään alle 300 metrin päähän Esponlahden metroasemasta. Esponlahden keskustan kehittämistä asuinalueiden osalta yleisesti rajoittaa pohjoisessa Länsiväylän ja Höyrylaivantien liikennemelu ja ilmanlaatu. Idässä Soukanväylä rajoittaa rakentamista samoista syistä. Etelän suunnalla on Esponlahden urheilupuiston alue, jonka maankäyttöä varmistetaan riittävien julkisten palveluiden (koulut ja päiväkodit) sekä liikunnan ja virkistykseen alueena. Etelässä ja lounaassa on myös puistovyöhyke, jonka äärellä on kouluja, päiväkoteja sekä liikunnalle varattuja alueita. Näistä syistä johtuen, Esponlahden keskuksessa asuntorakentamisen painopiste on keskustan välittömässä läheisyydessä. ELY-keskus, joka valvoo viranomaistahona osaltaan kaavoituksen lainmukaisuutta, toteaa tästä kaavasta antamassaan lausunnossa: *"Kaava-alue sijoittuu metroaseman läheisyyteen ja tästäkin näkökulmasta kaavaehdotuksen mukaisia rakentamisen tehokkuustavoitteita voidaan pitää perusteltuina"*.**

**Aluekeskuksen kasvutavoitteen lisäksi asemakaavaa on nähtävillä olon jälkeen kehitetty suuntaan, jossa kerrosalaa, ja siten myös asukasmäärää on**

vähennetty. Alueen monipuolista kaupunkiluontoa on korostettu tuomalla tarkistettuun kaavaehdotukseen vahvoja luonnon monimuotoisuutta tukevia viherrakentamisen ja kaupunkiluonnon teemoja. Ne tuovat alueelle lisäarvoa ja tukevat osaltaan myös muistutuksessa mainittua alueen ”kokonaisviihtyvyyttä”.

## **Muut teemat:**

Yhdessä muistutuksessa nähtiin, että tiivis rakentaminen ei ole ekologista, koska asukkaat joutuvat hakemaan luontokokemuksensa kauempaa suuremmalla hiilijalanjäljellä. Ihminen tarvitsee luontoa henkisen ja fyysisen terveyden kannalta. *”Jo pelkkä tiedostaminen, että korttelin päässä on luontoa, riittää tuomaan henkistä hyvinvointia”*. Mainittiin myös että: *”Hiilinielu ei kasva metsää ja kasvillisuutta tuhoamalla. Sen sijaan kaikkalainen rakentaminen kiihdyttää ilmastonmuutosta”*. Esimerkkinä viitataan siihen, että *kallioiden louhinta on lisääntynyt ja Hämeestä asti tuodaan soraa rakentamisen tarpeisiin. ”Kaupunkien rakentamisella myös maaseutu menettää harjunsaa ja kallionsa”*. Kahdessa muistutuksessa tuotiin esille kanta, että Espoossa ei ole enää tarvetta asuinrakentamiselle ja MAL-sopimusten velvoitteet asukasmäärän lisäämiseksi on jo saavutettu.

### **Vastine:**

**Vastineiden 2. luvussa *Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen yleisesti on kuvattu Espoon nopeaa kasvua yleisesti.***

**Kaavamuutoksen uusi rakentaminen tapahtuu osaksi Espoonlahdenrannan varrella jo korttelimaaksi kaavoitetulle alueelle, pohjoisosassa osaksi nykyisellä puistoalueella. Puiston kaavoitus asumiselle ei lähtökohtaisesti ole ekologista, mutta alueen hyvin läheinen sijainti palveluiden ja joukkoliikenteen (metro ja bussiterminaali) äärellä puoltaa kaupunkirakenteen tiivistämistä tästä huolimatta. Kaavamuutoksessa on kuitenkin huomioitu luonnon säilymistä ja sen täydentämistä viherrakentamisella ja kaupunkiluonnon kehittämällä. Huolimatta siitä, että yleiskaavassa alue on kehitettävää keskustatoimintojen aluetta, noin 35% alueen pinta-alasta on puistoa. Suunnittelualueen ulkopuolella, mutta sen läheisyydessä on laajempia yhtenäisiä virkistysalueita merenrannalla ja Sammalvuoressa sekä Espoonlahden urheilupuiston laaja kokonaisuus. Espoonlahden keskustaa kiertää myös toimiva virkistysyhteyksien ja puistojen ketju, jota Maininkipuiston puistoalueet osaltaan täydentävät ja monipuolistavat. Maininkipuiston kokonaisratkaisussa myös puiston suuntaan suuntautuville korttelipihoilla on tärkeä osa muodostuvassa vehreässä ja avarassa kokonaisuudessa. Puisto, luonto, kaupunkimetsä ja kaupunkiluonnon monimuotoisuus ovat vahva teema Maininkipuiston asemakaavan muutoksen identiteettiä ja tätä teemaa on kaavaehdotuksessa kehitetty eteenpäin nähtävillä olon jälkeen. Kulkuyhteydet keskustan palveluihin paranevat ja niiden saavutettavuus parantuu muutoksen myötä myös pääasiassa 1970-luvulla**

**rakennetun Mainingin alueen suunnalta. Kaavaratkaisu huomioi myös Espoon virkistysvisio 2050 mukaisen yhteystarpeen Sammalvuoren ja merenrannan suuntiin.**

Kahdessa muistutuksessa esitettiin, että Asuntosäätiön alueelta voisi rakennusoi-keutta siirtää kaupungin omistamalle alueelle ja sopia maanvaihtoista ja rakennusoi-keuden jakautumisesta.

**Vastine:**

**Kaavaratkaisu perustuu suunnitelmaan, jossa on kaksi osa-alueita: Alue 1 käsittää Espoonlahdenrannan eteläisen osan ja siihen kuuluu Asuntosäätiön maanomistus ja suunnitteluvarausalue. Alue 2 käsittää kaava-alueen pohjoiset osat ja on kaupungin omistuksessa.**

**Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos on myöntänyt Asuntosäätiölle suunnitteluvarauksen omistamiensa alueiden ympärille. Suunnitteluvauksessa ei ole määritetty tavoitetta asuntorakentamisen määrästä, vaan se ratkaistaan asemakaavoituksessa. Asuntosäätiön alueella on tarkistetussa kaa-vaehdotuksessa hieman enemmän rakennusoi-keutta kuin kaupungin puolella. Sama tilanne on nykyisessäkin ajantasaisessa asemakaavassa. Alueen poh-joisosassa on enemmän säilytettäväksi tarvittavaa puistoa sekä liito-oravan ydinalue. Rakentamisen vyöhyke on tarkoituksen mukaista osoittaa mahdolli-simman lähelle Espoonlahden keskustaa ja kadun varrelle, jotta laajempi osa puistosta voidaan säilyttää ja kaavan tärkeän luontoteemana toteutumista voi-daan edistää paremmin. Ennen asemakaavan lopullista hyväksyntää kaupunki saa myös Asuntosäätiön alueesta maankäyttömaksujen osalta osuuden arvon-noususta.**

Yhdessä muistutuksessa otettiin esille viherkatot. Ne nähtiin ihan kivana ideana, mutta eivät kuitenkaan korvaa puita ja muuta vihreää maisemassa. ”Vihreän näkemi-nen ja kokeminen ei pitäisi olla sellaista jota joku ylimmissä kerroksissa asuva voi ihastella - ja vain ikkunasta. Tarvitaan niittyjä myös, joissa muutkin kuin lentävät hyönteiset ja eliöt viihtyvät. Viherkatoilla ei siis korvata luontoa maanpinnalla”.

**Vastine:**

**Viherkatot ovat tärkeä osa kokonaisvaltaista vihersuunnittelua. Viherkatoilla on monta merkitystä. Ne ovat yksi ratkaisu hulevesien viivytyksessä ja tuottavat myös yhden osa-alueen luonnon monimuotoisuuden teemaan, tarjoamalla mahdollisuuksia esimerkiksi niittymäisillä ratkaisuilla toimia hyönteisten elin-piirinä. Myös niiden rooli kaupunkikuvassa ja osana asuinrakennuksista avau-tuvia maisemia on tärkeä. Erityisesti ne näkyvät korkeammalla olevista asun-noista.**

**Viherkatoilla on alati kasvava merkitys osana laajempaa alueen viherkokonaisuutta, joka muodostuu useista eri tekijöistä. Viherkatoilla ei ole tarkoitus korvata alueen luontoa tai maisemaa kokonaisuudessaan, vaan toimia täydentävinä elementteinä monipuolisemman kaupunkiluonnon mahdollistamiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi, mahdollisesti myös toimia omina biotooppeinaan, ja yleisesti mahdollistaa hyviä ruokailupaikkoja mm. pölyttäjähönteiseille. Kaavaratkaisu mahdollistaa jokaisesta rakennuksesta ja niiden asunnoista näkymiä, joissa näkyy ihan oikeaa luontoa, puita tai jopa metsää. Kaavassa matallille 1-3-kerroksisille rakennusosille ja pysäköintilaitosten katoille on määrätty viherkatto, tai (osaksi) vaihtoehtoisesti aurinkokeräimiä. Viherkatto voi toteutua esimerkiksi maksaruohokattona, niittytyyppisenä viherkattona tai joissain tapauksissa kattopuutarhana, jos katon osaan on käynti rakennuksesta.**

#### Kiinteistöjen arvon lasku?

*Kahdessa muistutuksessa tuotiin erikseen esille, että ”nykyisten kiinteistöjen arvo romahtaa” Maininkipuiston toteutumisen myötä. Toisessa muistutuksessa on mainittu: ”jos halutaan alueella asuntojen arvonkin pysyvän, ja alueen houkuttelevan ihmisiä tulevaisuudessakin, viihtyvyyteen pitää investoida. Vaikka kaavaehdotuksesta onkin jo karsittu rakennuksia [keväällä 2021 palautetusta versiosta], on ratkaisu silti liian tehokas. Siitä tulee mieleen ahneus asukkaiden viihtyvyyden sijasta. Viihtyvyyteen on satsattava jos halutaan veronmaksajien pysyvän Espoossa. Jos ei, niin varakkaamat ihmiset muuttavat kunnan ulkopuolelle.”*

#### **Vastine:**

**Yleisesti ottaen Espoonlahden keskustan kattava palvelutarjonta ja hyvät joukkoliikennemahdollisuudet (metroasema ja bussiterminaali) vaikuttavat alueen kiinteistöjen arvoon vähitellen nostavasti. Näin on tapahtunut myös aikaisemman vaiheen Länsimetron varrella. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa kaupunkimaisen, mutta silti samalla luonnonläheisen asumisen aluekeskuksen monipuolisten palveluiden äärellä. Maininkipuistossa välitön lähiluonto ja laajemmat luonto- ja virkistysalueet (Sammalvuori ja merenranta) ovat lähellä asukasta, joka varmasti lisää alueen houkuttelevuutta em. palveluiden lisäksi. Tämä voidaan katsoa myös arvoksi.**

#### Palvelut ja toiminnot

Yhdessä muistutuksessa muutoksen myötä poistuvalla puutarhamyymälälle haluttiin tutkia mahdollisuus säilyttää se kaava-alueella.

#### **Vastine:**

**Puutarhamyymä voi toimia alueella toistaiseksi ennen kuin kaavamuutosalueen rakentaminen alkaa. Tonttiyksikkö on toimijan kanssa etsinyt uutta paikkaa puutarhamyymälälle mm. Soukanväylän varrella. Nykyinen puutarhamyymälätoiminta ei täysin ole asemakaavan mukaista, koska alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen kokoisen myymälärakennuksen toteuttamisen omalle tontilleen korttelissa 34331, joskaan nykyisen kokoista pihamyymälää ei tontille mahdu.**

#### Metro

Kolmessa muistutuksessa otettiin kantaa Länsimetron matkustajakapasiteetin toimivuuteen (lyhyet laiturit, pitkät vuorovälit ja pula kuljettajista). Mainittiin mm. että metro on jo nyt täynnä ruuhka-aikoina ja kohta ei Matinkylästä pääse enää kyytiin ruuhka-aikana ja että metro pidentää monet työmatkaa, koska bussipysäkit ovat olleet lähellä ja metrolle voi olla vaikeaa kävellä. Yhdessä muistutuksessa autoilun uskottiin tästä syystä lisääntyvän.

#### **Vastine:**

**Metron matkustajakapasiteettiin ei kaavassa voida ottaa kantaa mutta joukkoliikenteen toimivuudesta ja parantamisedellytyksiä on kaavaratkaisussa huomioitu.**

**Metroliiikenne ei poista bussipysäkkejä alueelta, vaikka bussilinjaston reitit ovatkin muuttuneet metroliiikennöinnin alettua joulukuussa 2022. Paikalliset liityntäbussilinjat korvaavat aikaisempia reittejä. Espoonlahden keskusta on tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka, koska siellä on metroaseman lisäksi myös bussiterminaali. Bussiliikenne säilyy alueella Espoonlahdentiellä, Espoonlahdenkadulla, Espoonlahdenrannalla sekä Kipparinkadulla/Merenkuljankadulla. Myös mahdollisiin poikkeusjärjestelyratkaisuihin on varauduttu asemakaavassa varaamalla Espoonlahdenrantaan poikkeustilanteen bussipysäkkipari ja mitoittamalla Kipparinkadun risteykseen tilanvaraus busseille sopivasta kiertoliittymästä.**

**HSL on verkkosivuillaan kirjoittanut, että linjaston suunnittelua on tehty tiiviissä asukasvuorovaikutuksessa ja sidosryhmäyhteistyönä. HSL:n tavoitteena on ollut kehittää liityntälinjoja sujuvimiksi ja matkustajia paremmin palveleviksi. Suunnitelmassa on myös huomioitu Espoon sisäiset yhteydet Suur-Espoonlahden alueelta muihin tärkeisiin aluekeskuksiin, mm. Tapiolaan, Leppävaaraan ja Espoon keskuksen kautta Jorviin. Lisäksi linjastokokonaisuuteen liittyy uudet Kaukalahden väliset yhteydet, kun rakentaminen alueella lisääntyy.**

## Vaikutusten arviointi

Yhdessä muistutuksessa mainittiin, että asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointia on aliarvioitu. Kortteleiden 34059 ja 34060 näkymät tulevat muistuttajan mukaan muuttumaan kohtuuttoman paljon ja muuttuisivat nykyisen asemakaavan mukaisessa tilanteessakin. Muistutettiin myös että varjostusvaikutuksen arviointi on tehty huolimattomasti, jättämällä uusien rakennusten vaikutus huomioimatta Espoonlahdenrannan eteläpuolella olevien asuinrakennusten osalta. Todettiin myös, että varjostus selvitys ei ole ollut saatavilla, vaan se on esitetty tekstimuodossa tiivistettynä.

### Vastine:

**Vaikutusten arviointia on tehty kaavaehdotuksen yhteydessä riittävän kattavasti, ja niitä on myös täydennetty nähtävillä olon jälkeen tehdyn kaavas suunnittelun myötä. Vaikutusten arviointia on kirjattu kattavasti kaavaselostuksen luvussa 5. Annetuissa muistutuksissa erityisesti varjostusvaikutukset saivat suuren huomioarvon ja niiden vaikutusten arvioinnista on kirjattu kattavasti. Varjostustarkastelu on ollut nähtävillä olleen aineiston korttelisuunnitelman osana. Varjostuksen osalta on tehty uusi kattavampi tarkastelu kohdistuen korttelin 34330 rakentamisen vaikutuksista naapurustoon. Varjostustarkastelu viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyn jälkeen kaavan verkkosivuille osaksi kaavahankkeen yhteydessä tehtyjä selvityksiä. Varjostus on teemana käsitelty tässä vastineessa omassa luvussaan *Rakentamisen häittävaikutukset naapuruston asuinrakennuksiin*.**