

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Metsätonttu

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa Niittykumpu

Korttelit 15017, 15027, katu- ja liikennealueet

Muodostuu uudet korttelit 15083–15087

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.3.2023 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7417.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.5.–1.6.2023.

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 37 muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Toni Saastamoinen

Aapo Pihkala

Marno Hanttu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## **Yleistä muistutuksista**

Muistutuksia yhteensä 42, mukaan lukien Tontunmäki-seuran ja Tapiolan killan muistutukset. Lähes kaikki muistutuksista (40 kpl) tulivat verkkolomakkeen kautta.

Muistutuksissa nostettiin esiin suunnitteluprosessiin liittyviä asioita kuten vuorovaikutus, selvitykset, kaavan tavoitteet, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja laajempi yleiskaavallinen tarkastelu. Lisäksi kirjoitettiin ilmastoviisaudesta, asumisen ratkaisuista, lähialueiden arvosta, viihtyisyydestä ja palveluista.

Suunnittelukysymyksiin liittyen käsiteltiin suhdetta ympäröivään rakentamiseen, rakentamisen mittakaavaa, kasvillisuuden säilyttämistä, kaupunkikuvaa, liikennettä, pysäköintiä ja kulkuyhteyksiä.

Suunnitelmia pidettiin paikkaan ylimitoitettuina ja rakennuksia liian korkeina. Alueesta toivottiin vihreää ja erityisesti puiden toivottiin säilyvän. Kaupunkikuvasta toivottiin alueelle sopivaa, vaaleaa ja lämpimänsävyistä. Kaduista toivottiin viihtyisiä, vihreitä ja riittävän leveitä, etteivät ne muodostu kuilumaisiksi. Taidejulkisivuja pidettiin hyvänä ajatuksena. Tontunmäen koettiin muuttuvan liikaa kaavan myötä ja asuntojen arvon uskotaan tippuvan. Palautteissa edellytettiin laajempaa tarkastelua muutoksista.

Pysäköintiratkaisuja pidettiin hyvinä, mutta pysäköintipaikkoja katsottiin olevan liian vähän. Liikenteen uskottiin lisääntyvän ja ruuhkautuvan uusien asukkaiden myötä. Myös metron kapasiteetin uskottiin ylittyvän. Alueen läpikulkuyhteyksien uskottiin vaikeutuvan suunnitelmien toteutuessa.

Ilmastoviisaita ja muuntojoustavia asumisen ratkaisuja pidettiin hyvinä ajatuksina, mutta samalla niiden toteutumista suunnitellusti epäiltiin. Suunnitelmien nähtiin olevan melko samanlaisia kuin muidenkin uusien rakennuskohteiden.

Vuorovaikutusta arvosteltiin näennäiseksi, ja koettiin, että aitoa vaikutusmahdollisuutta suunnitelmiin ei ole ollut.

## **Suhde ympäröivään rakentamiseen ja rakentamisen mittakaava**

Kaavaehdotuksen mukaiset suunnitelmat ovat rakentamisen määrältään liian massiivisia noin kolmen neljäsosan muistuttajista mielestä, mukaan lukien Tontunmäki-seuran ja Tapiolan Killan. Rakentamisen mittakaava tulisi heidän mukaansa sovittaa Tontunmäen muuhun rakennuskantaan, eikä verrata ainoastaan Jousenpuiston rakennusten korkeuksiin. Etäisyyttä pientaloihin tulisi säilyttää. Tontunmäki-seuran mukaan etenkin alueen länsiosat ja Tontunmäentien viereiset alueet tulisi toteuttaa matalampana puistomaisena kokonaisuutena, jossa mahdollisimman suuri osa kookaasta puustosta säilytettäisiin.

Noin viidenneksessä muistutuksista katsotaan, että rakentamista on sopivan paljon tai pidettäisiin suurempaakin rakentamisen määrää hyvänä ratkaisuna alueen hyvään sijaintiin perustuen. Rakennusten massoitteeluun tehdyt muutokset nähdään näissä muistutuksissa myös hyvinä. Rakentamisen määrää sopivana pitävät perustelevat määrää hyvällä sijainnilla metroaseman läheisyydessä yhdistettynä Tontunmäen vehreään ympäristöön. Helpon ja mukavan kaupunkimaisen asuintavan koetaan muistutusten mukaan olevan haluttu. Muistutuksissa katsotaan, että suunnitelmissa on huomioitu myös mittakaavan pienentyminen pientalojen suuntaan.

Muistutuksissa pidetään yleisesti hyvänä periaatteena, että korkein rakentaminen sijoittuu Koivu-Mankkaan tien varteen. Joissain muistutuksissa katsotaan, että Metsätontun uusien rakennusten tulisi olla 2–5- tai 3–5-kerroksisia, jotta rakennusten korkeus laskisi porrastetusti pientaloalueelle päin. Tätä mieltä on muun muassa Tapiolan Kilta. Metsätontunkujan itäpuolella rakennukset voisivat olla 4–5-kerroksisia pistetaloja ja länsipuolella 3–4-kerroksisia itä–länsisuuntaisia lamelleja.

Joidenkin muistutusten mukaan uudet rakennukset varjostavat nykyisiä pihvoja ja rakennuksia, ja varjostustutkielmissa ei ole huomioitu nykyisiä rakennuksia tai ne on tehty liian suppealta alueelta. Muun muassa Tontunmäentietä reunustavan rakennuksen koettiin varjostavan kohtuuttomasti Nokitontunkujalle aukeavia asuntopihvoja. Kortteliin 15083 suunnitellun 5–7-kerroksisen rakennuksen koetaan muuttavan alueen yleisilmettä huomattavasti pimeämmäksi ja raskaammaksi. Ratkaisuksi esitettiin osassa muistutuksista kaikkien rakennusten madaltamista. Joissakin esitettiin Tontunmäentietä reunustavan rakennuksen vetämistä etelämmäksi, jotta varjostusvaikutus vähenisi ja kadulle saataisiin enemmän tilaa kävelyllä, pyöräilyllä sekä puille. Eräässä muistutuksessa toivottiin, että korttelin 15083 rakennusta madallettaisiin siten, että se sopeutuisi ympäröiviin rakennuksiin, kuten 1,5-kerroksisiin Haltijatontuntien rivitaloihin paremmin. Rakennusta esitettiin toteutettavaksi esimerkiksi kahdesta viiteen kerrokseen porrastuvana siten, että matalin osa on lännessä rivitaloa vastaan. Koivu-Mankkaan tien viereisiä rakennuksia sen sijaan voisi näiden muistutusten mukaan korottaa.

Muistutuksen mukaan Metsätontun suunnitelmaa on suunnittelijoiden ja konsulttien toimesta mainostettu uuden ajan viihtyisänä, ekologisena ja laadukkaana esimerkki-alueena. Niittykummun ja Tonttumuorin uudisrakentaminen osoittaa, kuinka etäällä mainoslauseet ja realiteetit ovat toisistaan. Muistutuksessa vedotaan Espoon päättäjiin, että he arvioisivat uudelleen suunnitelmien tarkoituksenmukaisuuden ja korjaisivat rakennussuunnitelmaa vielä maltillisemmaksi niin, että Tontunmäen ominaispiirteet ja asumisviihtyisyys tulisivat todella huomioiduksi. Suunnitelmassa ei katsota huomioidun Tontunmäen historiaa, ominaispiirteitä ja nykyisten asukkaiden tarpeita.

Vastine:

Suunnitellut rakennukset madaltuvat länteen pientaloalueen suuntaan. Pientalojen puolelle jäävä puisto tuo alueelle hengittävyttä. Luoteessa olevan korttelin 15083 rakennusta on madallettu siten, että se on 3–5-kerroksinen. Siten rakennus sopii paremmin paikalle. Pohjoisessa Tontunmäentien varrella rakennus on nelikerroksinen.

Osin katolle on sallittu yhteistiloja, jotka vedetään julkisivusta sisään. Rakennusta on vedetty korttelin rajasta 2–3 metriä irti, jolloin kadun järjestelyihin saadaan lisää joustovaraa ja tilaa on enemmän. Samalla rakennus myös varjostaa katua ja Nokitontunkujan rakennusta pihoineen vähemmän. Koivu-Mankkaan tiellä rakentaminen on hieman korkeampaa ja sovittautuu Jousenpuiston rakentamiseen.

## Kasvillisuuden säilyttäminen ja pihat

Muistutusten mukaan alue tulisi pitää puustoisena ja vehreänä. Kasvillisuuden katsotaan edistävän myös kaupungin ilmastotoimia. Eri muistutuksissa toivotaan länsilaidan, Tontunmäentien reunan ja Koivu-Mankkaan tien puolen puiden säilyttämistä. Suurten puiden säilyttämistä alueella mahdollisimman paljon toivotaan ylipäättään. Luontoarvojen ja paikallisen eläinlajiston katsotaan kärsivän ja joutuvan siirtymään muualle.

Toisaalta nähdään hyvänä, että länsilaidalla oleva puustoinen alue säilytetään muun muassa liito-oravienkin kannalta.

Viheralueita katsotaan olevan liian vähän. Tontunmäki-seuran mukaan suunnitelmiin jätetyt pienet vihertaskut jäävät rakennusten varjoon ja ovat tulkittavissa pikemminkin uusien rakennusten sisäpihoiksi kuin yleisiksi puistoiksi. Tontunmäen viihtyisyyden koetaan perustuvan isoihin avoimiin ja vehreisiin pihoihin.

Pihasuunnitelmien ei uskota toteutuvan suunnitellun mukaisina, vaan muuttuvan heikompaan suuntaan, jos asioita ei kirjata tarkemmin kaavamääräyksiin.

Muutoksen nähdään olevan liian suurta yhdellä kertaa. Katsotaan, että ympäristöä pitäisi muuttaa pikkuhiljaa, eikä niin suurta aluetta kerrallaan. Silloin ihmisten, muun elämistön ja kasvillisuuden olisi helpompaa sopeutua muutoksiin.

Nykyisen Koivu-Mankkaan tien vieressä olevan pysäköintipaikan voisi säilyttää pysäköintikäytössä tai muuttaa torimaiseksi tai puistomaiseksi. Siten puitakin olisi mahdollista säilyttää enemmän.

Vastine:

Alueen laidalle jätetään puisto, jota pitkin kulkee liito-oravan kulkuyhteys. Kasvillisuutta säilytetään puistossa siten, että liito-oravillekin on puustoinen kulkuyhteys. Rakennusten välisiä puistoja myöten pääsee siirtymään länsilaidan puistoon.

Korttelialueilla puuston säästäminen on haastavaa. Yksittäisiä puita voi olla mahdollista säilyttää, mutta rakentaminen vaatii tilaa myös rakennusten ympäriltä ja maastoa täytyy muokata, jotta rakennukset ovat riittävän korkealla, eivätkä ole alltiita tulvimiselle. Pysäköintilaitoksen ansiosta kaikki pihat ovat maanvaraisia, eli niille voidaan istuttaa suureksi kasvavia puita. Alueesta kasvaa tulevaisuudessa vehreä. Kaavassa

on määrätty hulevesien käsittelystä ja pihojen vehreästä suunnittelusta. Suunnittelua on ohjattu viherkerrointyökalulla.

Alue on niin suuri, että se rakentuu osissa. Toteutusaikatauluun vaikuttavat muun muassa rakennusalan senhetkinen tilanne ja asuntojen kysyntä. Metsäisin osa alueesta länsilaidalla jää suurimmaksi osaksi ennalleen puistoksi.

Suunnittelualue sijaitsee metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kaupungin tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta raideliikenteen pysäkkien ympäristössä ja siksi pysäköintipaikan muuttaminen tehokkaampaan maankäyttöön on perusteltua.

## Kaupunkikuva

Muistutusten mukaan talot eivät saisi olla muurimaisia, jotta korttelin sisään näkee kaduilta. Tontunmäki-seuran ja Tapiolan Killan mielestä suunnitelmien mukaisten korkeiden, kaupunkimaisten uudisrakennusten toteuttaminen johtaisi ympäröivien katujen, kuten Koivu-Mankkaan tien muuttumiseen kanjonimaiseksi ja häivyttäisi ilmavuuden tunteen. Katujen haluttaisiin olevan vehreitä.

Yhden muistutuksen mukaan alueelle sopisi yksittäinen korkea maamerkkirakennus, joka voisi esimerkiksi olla pyöreä, muistuttaen tonttulakkia. Rakennuksen ylimmissä kerroksissa voisi olla esimerkiksi ravintola, josta aukeaisi hienot maisemat.

Rakennuksista toivottiin väreiltään vaaleita tai puunvärisiä, kuten Koivu-Mankkaan tien ympäristössä muutenkin on. Palautteen mukaan suuria punatiilisiä julkisivuja tai Tontunmäkeen päin näkyviä tummia ”töölöläisnäkyymiä” ei haluta alueelle. Havainnekuvien julkisivuja pidetään tyysinä ja toivotaan enemmän Jousenpuiston kaltaista käsittelyä. Kiertoliittymään sijoitettava rakennusta pidettiin omituisen ja epäonnistuneen näköisenä poikkeavan muodon, porrastumisen ja materiaalien vaihtelun takia. Kaupunkikuvallisesti onnistuneimpana pidettiin Koivu-Mankkaan tien puolelle eteläpäättyyn suunniteltua rakennusta.

Taidejulkisivuja pidettiin hyvänä ajatuksena ja ehdotettiin, että taideteoksista järjestettäisiin kilpailuja. Viherseinien ja taidejulkisivujen koettiin verhoavan pysäköintirakennuksen hyvin. Toisaalta muistutuksessa parkkitaloa pidettiin rumana.

Rakennusten koettiin sijoittuvan liian lähelle katuja muun muassa Tontunmäentien puolella. Nykyisen jalankulku- ja pyörätien ja uuden rakennuksen väliin tulee jättää tilaa puille tai olemassa olevien puiden säästämiseksi. Kiertoliittymän viereen esitetty sisennys rakennusmassassa ei riitä.

Jätehuoneiden ja teknisten tilojen toivottiin sijoittuvan pihojen puolelle, jotta Koivu-Mankkaan tiestä saadaan virikkeellinen.

Vastine:

Korttelirakenne on suunniteltu siten, että rakennukset estävät Koivu-Mankkaan tien puolella kadulta kantautuvaa melua, mutta pihat aukeavat länteen ja etelään. Vaihtelua katunäkymiin tulee rakennusten sisäänvedoista ja alueen sisälle suuntautuvista kulkuyhteyksistä. Koivu-Mankkaan tielle tulisi suunnitellussa tilanteessa molemmille puolille kerrostalot ja ympäristöstä tulisi nykyistä kaupunkimaisempi. Katu on kuitenkin leveä – rakennusten väliin jää yhteensä noin 40 metriä tai enemmän, joten tilantuntua on jatkossakin.

Rakennusten korkeudet on haluttu sovittaa alueen ympäröivien rakennusten korkeuksiin, joten tornitalon rakentamista alueelle ei ole nähty perusteltuna. Korkeat rakennukset näkyvät todella kauas ja yllättäviinkin paikkoihin, joten niiden sijoittumista on syytä harkita tarkkaan.

Rakennusten julkisivukäsittelyä on ohjattu korkealaatuiseksi ja omaleimaiseksi, mutta kuitenkin ympäristöön sopivaksi. Julkisivutehosteina määrätään käytettäväksi lämpimän sävyisiä pintoja Jousenpuiston tapaan. Viitesuunnitelmat näyttävät esimerkin siitä, millaisia rakennukset voisivat esimerkiksi olla. Suunnitelmat kuitenkin muuttuvat, kun niitä aletaan toteuttamaan. Tässä tapauksessa kaavassa ei ole mukana rakennusliikettä, joka rakentamisen toteuttaisi. Siksi suunnitelmat voivat muuttua vielä merkittävästikin, toki kaavamääräysten puitteissa.

Taidejulkisivut on osoitettu kaavassa kaupunkikuvallisesti tärkeimpiin paikkoihin: Koivu-Mankkaan tielle kiertoliittymän kohdalle ja pysäköintilaitokseen. Kiertoliittymän kohdalla julkisivu näkyy suoraan metroaseman rakennukseen sisälle, joten se toimii tietyllä tapaa myös käyntikorttina alueelle saavuttaessa.

Tontunmäentien puolella rakennusta on vedetty korttelin rajasta 2–3 metriä irti, jolloin kadun järjestelyihin saadaan lisää joustovaraa ja tilaa on enemmän. Nykyisiä puita ei ole mahdollista säästää, sillä se vaatisi kortteliin mittavia muutoksia ja piha pienenesi merkittävästi. Järjestely mahdollistaa kuitenkin vehreämmän ulkoasun Tontunmäentielle.

Rakennuksiin on Koivu-Mankkaan tien puolelle suunniteltu katua elävöittäviä liiketiloja lähes koko rakennusten matkalle.

## **Lähialueet, niiden arvo ja viihtyisyys**

Etelä-Espoon tiivistäminen tapahtuu liian kerrostalovetoisesti ja kaupungin houkuttavuus vähenee liian tehokkaan rakentamisen vuoksi. Niittykummussa ja Riihitontunttiellä on jo paljon uusia rakennuksia, joihin on haastavaa löytää asukkaita tai ostajia. Asuinrakentamisen tarvetta olisikin syytä tarkastella kokonaisuutena, ettei rakentamista tule liikaa.

Tontunmäen luonne pientalovaltaisena alueena muuttuu liikaa. Lähialueiden viihtyisyys ja vetovoima kärsii. Viihtyisyyden vähenemiseen vaikuttavat muutkin lähialueiden kehityshankkeet ja muistutuksen mukaan asukkaiden mielestä tuntuu, ettei kaupunki ole huomionnut asiaa lainkaan. Läheisten asuintalojen arvon laskeminen tulisi huomioida rakentamista suunniteltaessa.

Koirien on koettu lisääntyneen alueella täydennysrakentamisen myötä ja koiria muistutuksen mukaan ulkoilutetaan myös paritalojen piholla sekä tyhjällä tontilla. Ongelmien uskotaan lisääntyvän Metsätontun alueelle suunnitellun rakentamisen myötä.

Vastine:

Kaupungin tavoitteena on tiivistää rakennetta metroasemien ympäristössä. Metsätontun alue sijaitsee Urheilupuiston metroaseman välittömässä läheisyydessä ja on otollinen suhteellisen tehokkaalle rakentamiselle.

Tontunmäen reuna-alueita tiivistetään metroasemien läheisyydessä, mutta alue on muuten tarkoituksena säilyttää pientalovaltaisena. Suunnittelua ohjaa yleiskaava, jota ollaan parhaillaan päivittämässä. Olemassa olevat pientalot on huomioitu suunnitelmalla rakennukset matalammiksi lännen puolella. Nähtävillä olleeseen ehdotukseen verrattuna luoteisnurkassa olevan korttelin rakennusta on madallettu kahdella kerroksella, mikä sovitaa rakennuksen entistä paremmin pientalojen mittakaavaan.

Koiria tulisi ulkoiluttaa julkisissa puistoissa, eikä tietenkään muiden yksityisillä piholla. Tontunmäen pohjoispuolella on laaja Tonttuleikin puisto, ja etelälaidalla oleva Haltijatontunpuisto on kunnostettu. Metsätontun kaavalla alueelle luodaan uusi julkinen puisto, joka täydentää viherverkostoa.

## Laajempi tarkastelu

Tapiolan killan mukaan tämän kokoluokan hankkeen rakentamisen vaikutukset ja soveltuva mittakaava tulisi tutkia yleiskaavatasoisen tarkastelun avulla, jolloin voidaan tarkastella vaikutukset laajemmin huomioiden myös muut lisärakentamiskohteet. Suunnittelussa tulisi huomioida muutkin lähialueiden suunnitelmat Merituulentien ja Kotitontuntien puolilla.

Mikäli rakennusoikeutta ei voida merkittävästi vähentää, tulisi kaavan käsittely jättää tauolle yleiskaavan valmistumiseen asti. Rakentaminen tulisi sitten mitoittaa yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Mikäli kaavaprosessia ei voi jättää odottamaan yleiskaavaa, tulisi rakennusoikeutta osoittaa korkeintaan kolme kertaa nykyisen verran. Kaavaehdotukseen nähden muutos tehtäisiin pääosin rajoittamalla rakennusten korkeuksia.

Jos Espoo haluaa kaavoittaa lisää asuntoja metron lähelle, Koivu-Mankkaan tien varrella pohjoisempana on siihen hyvin tilaa.

Espoon toivotaan ottavan opiksi kaupunkimaantien professori Mari Vaattovaaran ja Helsingin kaupungin entisen järjestelmäpäällikön ja tilastoasiantuntijan, jo eläköityneen Pekka Vuoren selvityksestä ”Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021”, josta kirjoitettiin muun muassa Helsingin Sanomissa 1.6.2023.

Vastine:

Yleiskaava ohjaa kaupungin suunnittelua laajemmalla tasolla. Siinä huomioidaan myös kokonaisvaltaisesti eri kaavojen vaikutukset laajemmalla tarkastelulla. Metro-pysäkin ympäristön tiivistäminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja voimassa olevan sekä valmisteilla olevan uuden yleiskaavan mukaista. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa alueelle on osoitettu osin kerrostaloja ja osin keskusta-alueita.

Metsätontun alue sijaitsee metroaseman välittömässä läheisyydessä ja on siten otollinen kohde kaupunkirakenteen tiivistämiseen.

Asemakaavoilla ei kaupungin linjauksen mukaan ohjata asuntokokojakaumaa Espoossa. Kaavoituksen loppuvaiheessa solmittavissa maankäyttösopimuksissa voidaan sen sijaan sopia myös asuntojen koosta. Asuinrakentamisen yleinen kehitys on kuitenkin viime vuosina edennyt sellaiseen suuntaan, että pieniä asuntoja ei tehdä enää niin paljon, vaan asuntokoot vaihtelevat enemmän.

## Pysäköinti

Keskitettyä auto- ja pyöräpysäköintiä pidettiin hyvänä ratkaisuna. Myös pysäköintitalon paikasta pidettiin.

Kotisairaanhoidon ja kotipalvelun työntekijät tulee muistutuksen mukaan huomioida riittävin kadunvarsipaikoin. Lisäksi kysytään, onko Koivu-Mankkaan tien itäpuolelta poistumassa liikennejärjestelyjen muutosten vuoksi yksi saattoliikennepaikka?

Muistutuksen mukaan pysäköintipaikkoja on liian vähän. Ongelmat liian vähästä pysäköintipaikkojen määrästä näkyvät esimerkiksi Matinkylän urheilupuistossa ja toisella puolella Tontunmäkeä. Lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettut paikat ovat palautteen mukaan jatkuvasti täynnä. Katujen pelätään myös ruuhkautuvan kadun varsilta pysäköityjen autojen takia. Riihitontuntien päädyssä oleva tyhjä paritalotontti on muuttunut kerrostaloasukkaiden parkkialueeksi. Uusiin kohteisiin uskotaan suunnittelun riittävästi pysäköintipaikkoja, mutta kaikkien ei uskota hankkivan paikkaa niiden hinnan vuoksi.

Vastine:

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kotihoidon ja -palvelun työntekijät saavat pysäköidä vapaammin paikkoihin, joissa lyhytaikainen pysäköinti ei aiheuta haittaa.



Koivu-Mankkaan tien itäpuolelta poistuu yksi saattoliikennepaikka suunnitellun uuden suojatien vuoksi.

Pysäköintipaikkojen määrät perustuvat vyöhykemalliin, jossa raideliikenteen pysäkkien lähellä paikkoja vaaditaan vähemmän ja kauempana enemmän. Samat periaatteet ovat käytössä ympäri Espoota. Alueelle on suunniteltu myös kadunvarsipaikoitusta siten, että ajoradat jäävät vapaiksi, ja pysäköintilaitokseen tulee mahdollisuus myös vieraspysäköintiin. Kadunvarsipaikat on tarkoitettu pääosin lyhytaikaiseen pysäköintiin ja niille on siksi asetettu aikarajoitukset.

## Liikenne

Muutamissa muistutuksissa ajoa suoraan Koivu-Mankkaan tieltä Metsätontun alueelle ja pysäköintilaitoksen sijoittumista pidettiin hyvinä, mikäli kääntyvien kaista mitoitetaan siten, ettei kääntyvä liikenne tuki suoraan ajavaa liikennettä, ja valo-ohjaus saadaan ajoitettua sopivasti Merituulentien valojen kanssa.

Muistutuksessa kysytään, miten lähialueiden muut kohteet, kuten Tapiolan urheilupuiston kehityssuunnitelmat on huomioitu liikennejärjestelyissä? Muutamissa muistutuksissa liikenteen arvioidaan lisääntyvän alueella merkittävästi ja haittaavan katujen toimivuutta. Joidenkin muistutusten mukaan autoliikenne moninkertaistuu Tontunmäen alueella hankkeen vuoksi. Liikenteen on koettu jo lisääntyneen ja aiheuttaneen vaaratilanteita muiden täydennysrakennushankkeiden vuoksi.

Metron uskotaan kuormittuvan liikaa, kun huomioidaan muutkin metrolinjan varteen suunnitellut kohteet, esimerkiksi Kivenlahti. Uusia metron saattopaikkoja olisi muistutuksen mukaan ollut hyvä osoittaa Koivu-Mankkaan tien länsipuolelle, koska nykyään saattoa varten pysähdytään esimerkiksi suojateilla.

Vaaratilanteiden ja häiriöiden uskotaan lisääntyvän uuden rakentamisen myötä. Esimerkiksi päättyvän Riihitontuntien päästä alkavaa kävelytieta kerrotaan käytettävän viikoittain oikaisuun Haltijatontuntielle, ja siitä kerrotaan aiheutuvan vaaratilanteita. Liikenteen lisääntyessä öisin liikkuvat autot kuuluvat myös sisälle pientaloihin.

Tontunmäki-seuran mukaan Tontunmäentie ja Kotitontuntie ovat lähikouluihin kulkevien lasten pääasiallisia kouluteitä, minkä takia niiden nopeusrajoituksia ja liikennemääriä tulisi pyrkiä ensisijaisesti rajoittamaan. Liikenneverkon rajoitteet tulisi huomioida suunnittelussa.

Liikenteen vaikutusten arviointia varten kaivattiin tarkempia kuvauksia liikenteen toimivuustarkasteluista, esimerkiksi yleispiirrosta kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta. Muistutuksen mukaan katukartan perusteella jäivät epäselviksi muun muassa muutokset kaistajärjestelyihin ja vaikutukset katupuihin.

Vastine:

Merkittävin muutos tulee olemaan Koivu-Mankkaan tien ja Metsätontunkadun risteysalue. Asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne ajo tapahtuu pääasiassa uuden liittymän kautta. Koivu-Mankkaan tielle joudutaan tekemään muutoksia: kääntymiskaistat, ajoradan kaventaminen, suojatiet ja liikennevalot. Myös nykyistä keskikaistaa, jossa on puuistutuksia, joudutaan kaventamaan ja uudelleen rakentamaan. Muutos vaikuttaa myös jonkin verran Koivu-Mankkaan tien itäiseen ajokais-taan, ja pyörätien ja ajoradan väliseen välikaistaan. Koivu-Mankkaan tie on pääkatu, jossa on priorisoitu suoraan ajavaa liikennettä. Kääntyvien ajoneuvojen pitää pystyä väistämään pyöräilijää tukkimatta pääkatua ja estämättä suoraan ajavien kulkua. Risteysalue on juuri ja juuri saatu mahtumaan, vaikkakaan tilaa ei liikaa ole.

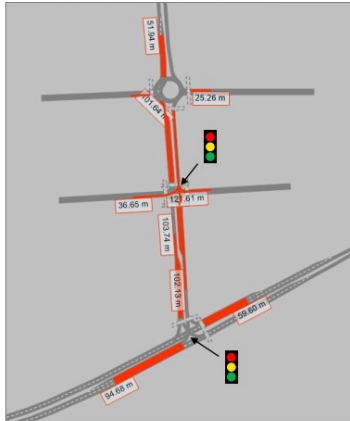
Kunnallistekniikan yleisuussuunnittelun yhteydessä päivitettiin liikenne-ennuste ja tarkasteltiin liittymien toimivuutta. Liikenne-ennusteen pohjana on Sitowisen vuoden 2040 ennuste (31.10.2019). Alueen matkatuotoksen muutos arvioitiin Ympäristöministeriön matkatuotosoppaan 27/2008 kertoimilla. Urheilupuiston kehittämisen suunnitelmat ja niiden tuottama liikennemäärän kasvu on huomioitu liikenne-ennusteissa. Koivu-Mankkaantien liikennemäärä kasvaa hankkeen seurauksena tarkastelukorttelin kohdalla noin 8 %. Kaiken kaikkiaan liikennemäärät kasvavat alueella nykytilanteeseen verrattuna 25–35 %.

Tarkastelualueen katuverkon liikenteellistä toimivuutta tutkittiin toimivuustarkasteluilla, jotka laadittiin Vissim-simulointiohjelmalla. Toimivuustarkastelut laadittiin ennustevuoden 2040 aamu- ja iltahuipputunnin päivitetyillä liikennemäärillä. Toimivuustarkastelualueeseen sisältyi uuden Metsätontunkadun liittymän lisäksi Koivu-Mankkaan tien ja Merituulentien välinen valo-ohjattu liittymä sekä Koivu-Mankkaan tien ja Tontunmäentien välinen kiertoliittymä. Uuden Metsätontunkadun liittymän toimivuus on hyvä sekä valo-ohjaamattomana että valo-ohjattuna. Mikäli Metsätontunkadun liittymä toteutetaan ilman liikennevalo-ohjausta, liikenne on sujuvampaa, eikä pohjoisen tulosuunnan autoliikenne jonoudu kiertoliittymään asti. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta tämä on kuitenkin huonompi vaihtoehto, joten valo-ohjausta suositellaan. Koivu-Mankkaan tien ja Tontunmäentien välisen kiertoliittymän toimivuus on hyvä ennustevuoden 2040 liikennemäärillä ja arvioiduilla suojatieylitysmäärillä (jalankulkijat ja pyöräilijät). Kiertoliittymän eteläinen tulosuunta saattaa hetkittäin jonoutua uuden tonttikadun liittymään asti, mutta jonot purkautuvat nopeasti. Urheilupuistossa järjestettävät suuret urheilu- ja kulttuuritapahtumat ajoittuvat pääsääntöisesti huipputuntien ulkopuolelle ja viikonloppuihin.

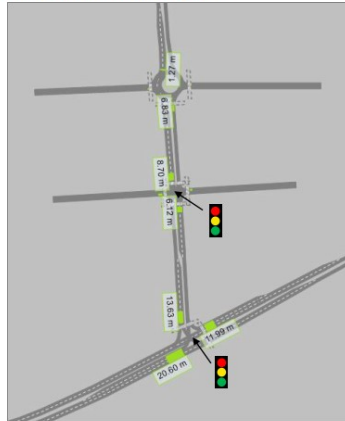
## AHT 2040 liikennevalo-ohjaus

| Palvelutaso    | Palvelustasoluokka | Vivyytyä (s) valo-ohjauksessa liityksissä (MCH2010) | Vivyytyä (s) valo-ohjauksessa liityksissä (MCH2010) |
|----------------|--------------------|---|---|
| Erittäin hyvä  | A                  | ≤ 15  | ≤ 15  |
| Hyvä           | B                  | >10-15  | >10-20  |
| Tyydyttävä     | C                  | >15-25  | >20-35  |
| Välittävä      | D                  | >25-35  | >35-55  |
| Huono          | E                  | >35-50  | >55-80  |
| Erittäin huono | F                  | >50   | >80   |

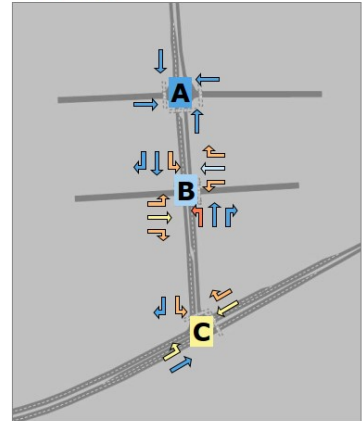
Hetkittäinen maksimijononpituus



Keskimääräinen jononpituus



Palvelutasot



Metron saattoliikenne on ongelma. Koivu-Mankkaan tiellä on bussipysäkit kadun molemmin puolin, liittymien välit lyhyet ja kääntymiskaistat vievät tilaa. Kadunvarsipaikkoja on lähes mahdotonta lisätä Koivu-Mankkaan tiellä, päinvastoin. Liittymäjärjestelyt vähentävät nykyisiä kadunvarsipaikkoja yhdellä. Pienen kävelymatkan päästä kadunvarsipaikkoja on enemmän, ja lisäksi metroaseman välittömässä läheisyydessä on pari pysäköintilaitosta, jotka mahdollistavat lyhytaikaisen pysäköinnin.

Tontunmäentiellä ja Kotitontuntiellä läpiajo on kielletty. Liikenne-ennusteet ja verkolliset tarkastelut olettavat, että ihmiset noudattavat liikennesääntöjä. Asemakaavassa ei voida olettaa muuta. Asemakaavassa ei myöskään määrätä nopeusrajoituksia. Kaupunkitekniikan keskus voi vaikuttaa ongelmiin ja liikenneturvallisuuteen yksityiskohtaisemmalla katusuunnittelulla ja liikennemerkein.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma toimivuustarkasteluineen ja myös yksityiskohtaisempaa katusuunnittelua. Kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa ei lähtökohtaisesti laiteta kaupungin verkkosivuille nähtäville. Aineistoa voi pyytää kaupungilta, asemakaavan valmistelijoilta.

## Kulkuyhteydet

Itä-länsisuuntaiset yhteydet alueella ovat toivottu lisä kulkuverkostoon.

Kävelytie Koivu-Mankkaan tien ja Merituulentien/Tonttutytönkujan välillä katkeaa, mikä vähentää alueen asukkaiden liikkumista esim. metrolle, bussille ja alueen liikkeisiin jalkaisin, ja osaltaan tekee todennäköisesti autolla liikkumisen houkuttelevammaksi vaihtoehdoksi kävelemisen sijaan.

Muistutuksen mukaan alueen läpi kulkee nyt hyvä reitti metrolle, mutta sitä ei ole enää uusissa suunnitelmissa.

Vastine:

Alueen läpi on pyritty säilyttämään nykyiset julkiset kulkuyhteydet – erityisesti metron suuntaan. Alueen läpi kulkee katu, jota pitkin pääsee kulkemaan myös jalan ja pyörällä. Julkisia yhteyksiä pitkin pääsee alueen läpi pohjois–eteläsuunnassa ja itä–länsisuunnassa.

Nykyinen pysäköintialue ja kadunvarsi-istutukset rajoittavat kulkua Koivu-Mankkaan tieltä länteen siten, että läpi pääsee vain bussipysäkin kohdalta ja pysäköintialueen eteläpäädyssä. Suunnitelman mukaan läpikulkureittejä on bussipysäkin, Jousenpuistonkadun ja korttelin etelälaidan kohdilla.

## Ilmastoviisaus ja asumisen ratkaisut

Ilmastoviisaita ratkaisuja, kuten ekologista vihreää suunnittelua, talojen vehreitä sisäpihoja, maalämpökaivoja, viherseinää pysäköintitalossa, viherkattoja ja aurinkopaneeleita pidettiin tervetulleina ratkaisuin. Suuret puut auttavat varjostamalla sopeutumaan ilmastomuutokseen jäähdyttämällä asuntoja.

Muuntojoustavien tilojen suunnittelua alueelle pidetään hyvänä ajatuksena tukemaan yhteisöllisyyden muodostumista. Kattosaunoista ja pysäköintirakennuksen katolle suunnitellusta liikuntapaikasta pidetään.

Toisaalta koetaan, että suunnitelmat ovat aivan tavanomaisen uudiskohteen suunnitelmia, eikä muuntojoustavuuden tai yhteisöllisyyden eteen ole tehtyä tavallista enempää.

Koivu-Mankkaan tien puoleisilla julkisivuilla toivottiin huomioitavan riittävä äänieristys.

Runkosyvyyttä ohjaavaa määräystä pidettiin hyvänä, sillä siten koettiin voivan varmistaa rakennuksen solakka ulkomuoto ja valoisammat asunnot. Erilaisia asuntotyyppejä toivottiin alueelle.

Vastine:

Muuntojoustavuus on huomioitu kaavamääräyksin. Ajatuksena on, että alueelle voisi syntyä tiloja, jotka muuntuvat eri tarpeisiin, ja taloyhtiöittäin tai pihapiireittäin voisi muodostua monipuolisempi tarjonta erilaisia yhteistiloja. Laatua on haluttu tuoda myös sallimalla yhteistiloja katoille, jolloin esimerkiksi sauna- tai kerhotiloista saadaan näkyviä ympäristöön. Kaavamääräysten toteutumista ohjaa rakennusvalvonta. Yhteisöllisyyden muodostuminen on pyritty mahdollistamaan kaavamääräyksin, mutta lopulta se muodostuu rakennusliikkeiden markkinoinnin, taloyhtiöiden tai asukkaiden kautta.

Suunnittelun ohella on teetetty meluselvitys, jonka mukaan tavanomaiset rakenteet riittävät eristämään tarpeeksi melua. Erillistä ääneneristysvaatimusta ei siksi ole asetettu kaavaan.

Runkosyvyydestä määräämällä tavoitteena on juuri se, että asunnoista tulee valoisampia ja paremman muotoisia muun muassa kalustamisen kannalta. Asuntojen kokoja ei ohjata Espoossa kaavalla. Alueelle tulee kaupungin strategian mukaisesti noin 25 % erilaisia ARA-tuettuja asuntoja, jotka monipuolistavat alueen asuntotarjontaa.

## **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vuorovaikutus**

Kaava kohtelee Tontunmäen pientaloalueen maanomistajia eriarvoisesti. Yksittäisen taloyhtiön edun ei pidä ohjata kaupungin kaavoitusta.

Tontunmäen väestön näkemyksiä kaavasta ei ole huomioitu, vaan suunnitelmat on viety väkisin läpi. Muistutuksen mukaan purkavan uudisrakentamisen tieltä muualle muuttavat ja alueelle jäävät asukkaat ovat eri ryhmiä ja heillä on eri intressit. Aitoa kanssakäymistä tai vaikutusmahdollisuutta ei koeta olleen.

Yksittäisen muistutuksen mukaan kaavan aloitteen ei uskota tulleen maanomistajilta, vaan ajatellaan, että kaavan muutos enteilee länsipuolella olevan metsikön haltuunottoa tulevaisuudessa.

Viiden muistutuksen mukaan metron korkean hinnan vaatimaa tiivistämistä pidetään vain tekosyynä rakennusliikkeiden suunnitelmien ajamiselle. Kaavalla ajetaan rakennusliikkeiden etua kaupunkilaisten etujen vastaisesti ja tavoitteena on vain voiton maksimoiminen.

Erään muistutuksen mukaan lähialueiden asukkaille ei ole lähetetty postissa mitään tietoa suunnitelmista.

Vastine:

Espoo kehittää kaupunkirakennetta strategioidensa ja eritasoisten suunnitelmiensa mukaisesti. Tavoitteena on tiivistää alueita raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja toisaalta vaalia erilaisten alueiden ominaispiirteitä. Suunnittelu lähtee alueen sijainnista ja roolista kaupungissa.

Kaavaprosessin aikana on järjestetty useita vuorovaikutustilaisuuksia ja lähialueiden asukkaiden kanssa on käyty hyvää vuoropuhelua. Suunnitelmiin on tehty muutoksia palautteen pohjalta, mutta tiivistyvässä kaupungissa kaikkien näkemyksiä ja tavoitteita on mahdotonta huomioida. Rakennusoikeutta on vähennetty alkuperäisestä noin 60 000 kerrosneliömetristä vajaaseen 50 000 kerrosneliömetriin. Suunnitteluratkaisut on pyritty perustelemaan johdonmukaisesti.

Aloite kaavan muuttamiseen on tullut maanomistajilta. Alueen länsilaidalla oleva metsikkö säilytetään ja osoitetaan julkiseksi puistoksi. Puistoon on osoitettu liito-oravan kulkureitti, minkä vuoksi puiden säilyttäminen on erityisen tärkeää, ja se onkin huomioitu suunnitelmissa.

Rakentamisen määrä on pyritty sovittamaan ympäristöön sopivaksi, mutta suunnittelemaan riittävän tehokas alue. Siten tuetaan metron toimintaa ja Espoon ilmastotavoitteiden toteutumista kestävien kulkumuotojen käyttöä lisäämällä.

Suunnitelmista on lähetetty postitse tieto lähialueiden asukkaille melko laajalle alueelle. Jotta tieto tulee perille, tulee isännöitsijän osoitetietojen olla rekisterissä kunnossa. Isännöitsijällä on velvollisuus jakaa tietoa eteenpäin osakkaille.

## Palvelut ja liiketilat

Alueelle suunniteltuja liiketiloja pidettiin hyvänä ratkaisuna ja toivottiin, että ne menestyvät. Eräässä muistutuksessa todettiin, että partureita ja pizzerioita on lähialueilla riittävästi.

Muistutuksen mukaan kaupunki ei tuota asukkaille riittäviä lakisääteisiä palveluita vastaamaan lisääntyvää asuinrakentamista. Koulut ja päiväkodit ovat alueen asukasluvun kasvuun nähden täysin alimitoitettuja.

Vastine:

Asemakaavassa ei oteta kantaa siihen, mitä toimijoita liiketiloihin tulee.

Niittykummun alueella nykyisiä kouluja ja päiväkoteja on mahdollista laajentaa asemakaavan puitteissa. Keskustelimme kasvun ja oppimisen toimialan kanssa Niittykummun palveluverkosta ja totesimme, että päiväkotij- ja koulutiloja ei tarvitse ratkaista Metsätontun kaava-alueella.

## Ristiriita kaavan tavoitteisiin nähden

Suunnitelman koetaan olevan ristiriidassa kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.6.2021 päättämien tavoitteiden mukaan. Niiden mukaan ”tavoitteena on muodostaa kaupunkimainen korkealaatuinen kortteli, joka liittyy osaksi Jousenpuiston metrokeskuksen aluetta ja joka toteutetaan ympäröivään alueeseen sopivalla mittakaavalla”.

Vastine:

Rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivien alueiden mittakaavoihin. Lännessä rakennukset madaltuvat kohti pientaloaluetta. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen jälkeen luoteisimman korttelin rakennusmassaa on madallettu 5–7 kerroksesta 3–5 kerrokseen, jolloin se sopii paremmin pientalojen mittakaavaan. Pohjoisessa

rakentaminen madaltuu Nokitontunkujan kaksikerroksisia kerrostaloja kohti. Idässä Koivu-Mankkaan tiellä rakennukset ovat suurin piirtein saman korkuisia kuin tien toisella puolella olevat Jousenpuiston uudehkot kerrostalot.

Kaavamääräyksiin on ohjattu laadukkaaseen toteutukseen.