

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Luutnantinkuja

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 15.4.2024 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.4. – 28.5.2024

Kirjallisia vastineita on pyydetty 5 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Veera Kivelä, arkkitehti

Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

Tarja Pennanen, suunnittelupäällikkö, liikenne

Sähköposti: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Kirjaamoon jätettiin nähtävilläolon aikana 6 mielipidettä. Mielipiteissä käsiteltiin toimistorakentamisen mittakaavaa ja massoittelua, pysäköinnin määrää ja sen roolia suunnittelun ajurina. Vanhan-Albergan puutarhan herkkyyden huomioimista sekä muun viherympäristön suhdetta uuteen rakentamiseen pohdittiin. Lisäksi jätetyissä mielipiteissä puhututti kestävät kulkumuodot sekä uusi Kehä I:n varteen siirrettävä baana.

Maankäyttö ja toimistorakentamisen mittakaava

Toimistorakentaminen sopii kehätien varteen ja on hyvää, että tehotonta maata hyödynnetään, mutta rakennusoikeuden ja autopaikkojen määrä sekä toimistotilan kasvun tarve arveluttaa.

Tonttitehokkuus on alueelle soveltuvaa, mutta rakennusmassan sijoittelu on monoliittista. Rakennusmassan jakaminen useampaan osaan tai rakennusalan yhdistäminen pysäköintilaitoksen pohja-alaan mahdollistaisi vähemmän dominoivan ratkaisun.

Rakennusmassan koko on jossain määrin sopiva, jos se toimii näkö- ja melusuojana Kehä I:n liikennettä vastaan. 13-kerroksinen toimistotorni ei kuitenkaan sovi ympäristöönsä päiväkodin ja keskikorkeiden asuinrakennusten viereen. Lisäksi vieressä sijaitsee Vanhan-Albergan puisto ja Kehä I:n toisella puolella Albergan kartano. Korkea torni olisi selitettävissä Sellon naapurissa. Kattokorkeutta tulisi rajoittaa.

Korkeamman tornimaisen rakennusmassan todetaan olevan parempi tontin eteläosassa, jotta se sijoittuisi kauemmas Vanhan-Albergan puistosta. Rakennuksen varjostavuus on otettava huomioon.

Vastine:

Toimistorakentaminen ja sen volyyymi vastaa pääkonttoritasoisen suunnittelun tarvetta. Toimiston pääkäyttäjän todetaan keskittävän toimintonsa pääkonttoriin, eli Kehä I:n varteen rakentuvaan toimistorakennukseen. Se luo jatkumoa rakennettavan tontin eteläpuolelle jatkuvalla toimistorakennusten vyöhykkeelle. Korkeampi rakentaminen myös suojaa päiväkodin pihaa liikennemelulta paremmin nykytilanteeseen verrattuna.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä vaihtoehtoista on jalostettu uusi suunnitelma. Suunnitelmaa on päivitetty niin, että tontin pohjoispuolen puistoalue ei kärsisi pitkistä varjoista. Uudessa suunnitelmassa toimistorakennuksen korkeampi 13-kerroksinen torni on siis siirretty tontin eteläosaan, kauemmas maisemallisesti herkästä Vanhan-Albergan puutarhasta. Suunnitelmasta on myös toteutettu varjostustarkastelut.

Pysäköinti

Suunnitelma nojaa liikaa autoiluun. Maankäytöllisesti pysäköinti on kohtuuttoman suuressa roolissa ja sen määrä on liiallista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyissä vaihtoehtoisissa on korkean pysäköintilaitoksen lisäksi myös ehdotettu suurta pintapysäköintiä. Tontti on jaettu lähes tasan rakennusalan, pysäköintilaitoksen ja pintapysäköinnin kesken.

Suunnitelman mukaan autopaikkoja tulisi alueelle n. 500 lisää, ja ruuhkapiikkinä ne generoisivat Kehä I:lle, Säterinkadulle ja Itsehallintotielle lisää autoliikennettä. Tontti sijaitsee Etelä-Leppävaarassa hyvien liikenneyhteyksien risteymäkohdassa. Leppävaaran liikennekeskus on saavutettavissa kävellen kymmenessä minuutissa. Lisäksi alueelle pääsee junalla, bussilla tai pikaratikalla. Kehä I:stä huolimatta tontti on myös helposti saavutettavissa pyörällä ja jalan Majurinpolkua pitkin itälänsuuntaisesti. Pelkästään autoilijoita palveleva ja autoilua lisäävä pysäköintialue ei tue kestävyystavoitteita.

Espoon strategiassa kirjataan liikenteen päästöjen vähentämisestä ja hiilineutraaliuden saavuttamisesta vuoteen 2030 mennessä. Näin suuri pysäköinti lisää yksityisautoilua, joka osaltaan heikentää edellä mainittujen kohtien toteutumista.

Suunnitelmaa pitäisi päivittää niin, että suunnitelma toteutetaan minimin, eli 1 ap / 150 k-m² mukainen määrä autopaikkoja. Tämä tarkoittaisi 133 autopaikkaa. Pienempään parkkihalliin saataisiin myös katettua pyöräpysäköintiä. Lisäksi pysäköintihalli voitaisiin sijoittaa Kehä I:n viereen ja integroida uuteen pyöräbaanaan ja näin vähentää haittaa päiväkodille ja asukkaille.

Alueella on myös vajaakäytöllä olevia muita parkkihalleja. Näitä tulisi hyödyntää sen sijaan, että rakennettaisiin Luutnantinkujalle lisää pysäköintiä. Tontin käyttäjiä tulisi houkutella pois autoistaan vahvistamalla mielikuvaa siitä, että paikalle voi saapua kävellen, pyörällä ja julkista liikennettä hyödyntämällä.

Lähialueen toimistotilojen ja pysäköintitilojen käyttöastetta ei ole käsitelty. Toimistotilan kasvun, sekä sen oheen ehdotetun suuren pysäköintimäärän tarve tulee selittää.

Vastine:

Pysäköintiä on ehdotusvaiheessa vähennetty lähes 600 autopaikasta noin 530 autopaikkaan. Laaja pysäköintikenttä on korvattu jalankululle ja pyöräilylle varatulla läpikulkuaukiolla. Lisäksi pysäköintilaitos on siirretty ja sitä on käännetty niin että se sijaitsee kauempana Majurinpolusta. Uusissa suunnitelmissa pysäköintilaitos on osittain upotettu, jotta sen maisemallinen vaikutus olisi pienempi.

Hyviä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on painotettu päivitettyissä suunnitelmissa. Alueen läpi kulkevaa pohjoiseteläsuuntaista reittiä on vahvistettu, ja toimistotontin läpi kulkeekin vihreä läpikulkureitti. Lisäksi yhteyksiä Majurinpolulta ja Majurinpolulle,

sekä alueen eri julkisten kulkuvälineiden pysäkeille on tutkittu ja niiden sujuvuus on pyritty takaamaan yhtäläisenä niiden nykytilanteen kanssa.

Toimistotontin pysäköintipaikkamäärät on hanke arvioinut päävuokralaisen sekä toimiston muiden toimijoiden liikkuvuuden tarpeiden perusteella. Autopaikkojen määrä on vähentynyt vajaalla sadalla paikalla aikaisemmasta ehdotuksesta. Lisäksi pyöräpaikkojen laatuun on kiinnitetty uudessa ehdotuksessa huomiota. Pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitetaan katettua pyöräpysäköintiä. Lisäksi aukiolle on sijoiteltu kattamattomia pyöräpaikkoja.

Suunnitellut autopaikat perustuvat päävuokralaisen laskettuun tarpeeseen.

Pysäköinti on sijoitettu niin, että olemassa olevaa infraa voidaan hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla. Tontille ohjatusta autoliikenteestä huolimatta turvallinen liikkuminen niin jalan kuin pyörällä taataan priorisoimalla näiden reitistöt.

Rakentamisen toimintojen suhde ympäröivään kontekstiin

Toimistotilan rakentaminen on toisintoa alueella olevasta laajasta toimistotarjonnasta, joka ei tuo uusia työpaikkoja paikallisille. Kaavoituksessa tulisi huomioida tarve luoda työpaikkoja myös muille kuin toimihenkilödemografialle. Kaavassa ei myöskään huomioida etätyön määrän lisääntymistä ja sen vaikutusta toimistoneliöiden todellisen tarpeen määrään.

Tontinkäyttö ei palvele Perkkaan ja lähialueiden asukkaita, jos uusi rakennus on puhdasta toimistotilaa. Tontilla pitäisi syntyä aihiot toiminnalle, josta on hyötyä lähialueen asukkaille joko palveluina tai työpaikkoina, kuten ravintolalle, kahvilalle tai muulle palvelulle.

Vastine:

Toimistokortteli rakentuu osaksi toimistorakennusten vyöhykettä. Uuden toimistorakennuksen kivijalkaan sallitaan liiketilojen toteuttamisen. Nykyisissä suunnitelmissa toimiston maantasokerrokseen sijoittuva ravintola- ja kahvilatoiminta aukeaa julkiselle aukiolle, ja on toimiston työntekijöiden lisäksi myös lähialueen asukkaiden ja muiden alueen läpi liikkuvien saavutettavissa.

Valmisteilla olevan vuoteen 2060 tähtäävän yleiskaavan mukaan suunnittelualue otetaan osaksi sitä nykyisin etelässä sivuavaa TP-aluetta. Asemakaavamuutosalue toimistorakennuksineen mukailee siis tulevan yleiskaavan mukaista työpaikan aluetta.

Vanhan-Albergan puutarha

Liian korkeat rakennukset vaikuttavat tontin pohjoispuolisen Vanhan-Albergan puutarhan luonnonvalon määrään merkittävästi, vähentäen alueen viihtyvyyttä, pahimmillaan aiheuttavat ongelmia alueella kasvaville kasveille.

Vanhan-Albergan puutarhan hoitoon tulisi kiinnittää huomiota. Perusparantaminen ja puiston viherylläpito on tärkeää. Puutarhan toivotaan myös kunnostettavan arvoiseensa kuntoon.

Länsireunaan osoitetun pyöräilybaanan reitti pohjoisreunalta eteenpäin on suunnitelmassa epäselvä. Baanan linjaukselle toivotaan vaihtoisia suunnitelmia, jottei sitä kuljetettaisi historiallisesti arvokkaan Vanhan-Albergan puutarhan läpi. Baanan lopullinen linjaus tulee olla selvillä ja päätetty ennen kuin toimistotontti suunnitellaan loppuun.

Puiston keskikäytävää pitkin kulkevaa reittiä ei saa leventää eikä asfaltoida baanan tarpeisiin. Kehän reunassa kulkiessa puutarhassa sijaitsevat 250 vuotta vanhat kalalammikot tulee ottaa huomioon. Kalalammikon ja meluidan väliselle alueelle sijoitulle baanalle on tilaa korkeintaan neljä metriä. Baanaa ei voida toteuttaa yhdistettynä pyöräily- ja kävelyreitteinä puiston kohdalla.

Vastine:

Varjostuksen vaikutuksia on tukittu varjostustarkastelujen avulla. Ehdotusvaiheen suunnitelmaa on päivitetty niin, että toimistorakennuksen korkeampi 13-kerroksinen torni on sijoitettu toimistotontin eteläiselle puolelle. Korkeimman rakennusmassa sijaitessa kauempana puiston reunasta rakennuksen vaikutukset luonnonvalon määrään puistoalueella ovat mahdollisimman vähäiset. Varjostus lisääntyy puiston eteläosan niittyalueella kevään ja syksyn aikaan, mutta muotopuutarhan luonnonvalo-olosuhteet säilyvät ennallaan.

Vanhan-Albergan puutarhan hoidosta ja ylläpidosta vastaa Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus. Puisto ei ole osa Luutnantinkujan kaavamutosta, eikä puiston hoitoon ja ylläpitoon tässä kaavamutoksessa oteta kantaa. Puistoalueelle on kuitenkin luotu jatkumoa kaava-alueen toimistotontin läpi kulkevalla vehreällä aukiolla ja julkisella läpikulkuyhteydellä.

Baana on tarkoitus jatkaa Luutnantinkujan toimistotontilta kohti pohjoista Kehä I:n vartta mukaillen. Baana on tarkoitus linjata mahdollisimman lähelle Kehä I:n meluestettä. Baanan pohjoiseen menevää osaa suunnitellaan omana kaavamuutosalueenaan. Kaavamuutoksen nimi on Upseerinura. Sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2024. Vanhan-Albergan puistoalueen kohdalla baanan linjauksessa ja suunnittelussa tullaan huomioimaan yhteensovitus ja vaikutukset historialliseen puutarhaan. Puiston keskikäytävää ei ole tarkoitus leventää tai asfaltoida.

Viheralueet ja maisema

Vanhan-Albergan puutarhan viherkäytävän on jatkuttava katkeamattomana. Tontin pohjoispuolella sijaitseva Vanhan-Albergan puutarha on näytetty suunnitelmissa päättyen seinään. Suunnitelmissa ei myöskään oteta tarpeeksi huomioon viheralueen viihtyisyyden ylläpitoa ja sen jatkuvuutta etelään. Suunniteltu 8 metriä leveä viherkäytävä parkkihallin ja päiväkodin välillä ei ole tarpeeksi hyvä ratkaisu.

Pysäköinnin suunnitelmat vievät tilaa päiväkodin vieressä kulkevalta jalankulkuväylältä, jonka esitettiin olevan tärkeä yhteys meren suuntaan. Suunnitelman mukainen reitti ei ole laadukas, vaan vaatii ympärilleen leveämmän viherkaistaleen.

On tärkeää säilyttää tontilla olevaa puustoa mahdollisimman paljon.

Vastine:

Ehdotusvaiheen suunnitelmia on muutettu niin, että pysäköintilaitoksen lyhyt sivu mukailee Majurinpolkua. Lisäksi rakennusta on tuotu kohti etelää, jotta Majurinpolun ja pysäköintilaitoksen väliin on saatu säilytettyä kasvullisuusalue. Pysäköintilaitos on myös osittain upotettu maan alle, vähentäen rakennuksen maisemallista vaikutusta.

Vanhan-Albergan puistosta etelään jatkuva yhteys on kehitetty paremmin osaksi alueen viheralueverkostoa ja virkistysyhteyksiä. Aikaisempien suunnitelmien jalankulun ja pyöräilyn reitti on tuotu toimistorakennuksen ja pysäköintilaitoksen väliin muodostuvalle aukiolle, jonka vehreä luonne luo jatkumoa Vanhan-Albergan puutarhassa kulkevalle reitille. Reitin laatuun ja selkeyteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Kestävät kulkumuodot

Kestävien kulkumuotojen määrää, mukavuutta ja sujuvuutta pitäisi kehittää. Alueet eivät tarvitse lisää pysäköintitilaa vaan vähemmän autoja. Kävely- ja pyöräily-ympäristöä ja sen sujuvuutta, käytettävyyttä ja viihtyisyyttä tulee priorisoida.

Nykyinen pyöräsilta on mielenkiintoinen, mutta alueen toimivuus huomioiden pyöräbaanan siirtäminen Kehä I:n kylkeen on tarkoituksenmukaista. Baanan siirto – vaikkakin sen kehittäminen on hyvä ja kestävä suunta – altistaa jalankulkijat ja pyöräilijät melusaasteelle.

Baanan ei tulisi kulkea Vanhan-Albergan puutarhan läpi, vaan sille pitää tutkia muita ratkaisuja. Jos baanalle ei löydetä toista reittiä, puutarhan keskikäytävää ei saa baanalleen tarpeisiin leventää tai asfaltoida.

Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn silta on suunniteltu purettavaksi. Korvaava baana-silta rakennetaan Kehä I:n viereen. Tontin vuokrauksessa tai myynnissä on huomioitava sillan siirtämisestä aiheutuvat huomattavat kustannukset. Espoon strategiassa mainitaan Espoon olevan taloudellisesti kestävä ja verotukseltaan kilpailukykyinen ja kirjataan, että ohjelman tavoitteet kaupungin talouden tasapainottamisesta ja velkaantumisen kääntämisestä laskuun pidetään ennallaan. Nämä kohdat on huomioitava.

Vastine:

Pyöräpysäköinnin laatuun on kiinnitetty ehdotusvaiheen suunnitelmassa huomiota. Pysäköintilaitoksen kylkeen rakentuu katettua pyöräpysäköintiä. Korttelisuunnitelman mukaan toimistoille toteutetaan yhteensä 480 pyöräpaikkaa, joista 290 paikkaa sijaitsee pysäköintitalon aukion puoleisella sivulla polkupyöräpysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitoksen alimmilla kerrostasoilla on 58 paikkaa ja piha-alueilla kattamattomia paikkoja 132 paikkaa. Pysäköintilaitoksessa on 2 kpl hissejä (kummankin porrashuoneen yhteydessä), joiden mitat mahdollistavat sekä parikuljetuksen että pyörän kuljetuksen.

Alueen jalankulkuyhteyksistä on pyritty kehittämään viihtyisiä ja turvallisia. Jalankulku keskittyy alueella erityisesti itälänsuuntaisesti Majurinpolulle ja pohjoiseteläsuuntaisesti toimistotontin ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen väliselle vehreälle aukiolle. Istutuksilla ja kävelijän mittakaavaa huomioimalla on pyritty luomaan kävely-ystävällistä ympäristöä. Nykyisiä puita säilytetään jalankulkuyhteyksien varrella, siellä missä mahdollista. Lisäksi reitti uudelta päiväkodilta esimerkiksi Kehä I:n varren linja-auto-pysäkillä säilytetään ja sen turvallisuutta pyritään parantamaan.

Baanatasoinen kävelyn ja pyöräilyn reitti on tarkoitus jatkaa Luutnantinkujan toimistotontilta kohti pohjoista Kehä I:n vartta mukailleen. Baana on tarkoitus linjata mahdollisimman lähelle Kehä I:n meluestettä. Baanan pohjoiseen menevää osaa suunnitellaan omana kaavamuutosalueenaan. Kaavamuutoksen nimi on Upseerinura. Sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2024. Vanhan-Albergan puistoalueen kohdalla baanan linjauksessa ja suunnittelussa tullaan huomioimaan yhteensovitus ja vaikutukset historialliseen puutarhaan. Puiston keskikäytävää ei ole tarkoitus leventää tai asfaltoida.

Ajoneuvoliikenne

Korkeaa rakentamista perustellaan melu- ja saastesuojana päiväkodille, mutta tontin pysäköinti ja ajoväylät on sijoitettu päiväkodin viereen.

Toimistokorttelin sisäänajo risteää päiväkodin liittymän ja sen saattoliikenteen kanssa. Lisäksi risteysalue on jo ennestään ruuhkainen ja huonosti toimiva.

Itsehallintotien ja Everstinkadun risteys on haasteellinen. Liikenneympyrä olisi mahdollinen ratkaisu, mutta mahdollisesti merkitsisi autojen priorisoimista suunnittelussa. Alueen automäärän kasvua voitaisiin hidastaa esimerkiksi vähentämällä Luutnantinkujan autopakkojen määrää ja muuntamalla Everstinkatu pihatieksi, jonka länsipäädyssä olisi estopollarit. Tämä siirtäisi Everstinkadun autoliikenteen Majurinkadulle.

Vastine:

Kaavaan liittyen on tehty meluselvitys (Afry, 7.11.2024). Selvityksen mukaan kaava-alueella ja sen lähiympäristössä Kehä I:n itäpuolella melutasot pysyvät nykyisellään tai alenevat uusien rakennusten ja melusuojauksen toteuttamisen myötä.

Alueen jalankulkuyhteyksistä on pyritty kehittämään viihtyisiä ja turvallisia. Erityisesti päiväkotireittien ja ajoneuvoliikenteen risteämisiin on kiinnitetty huomiota, jotta ne ovat turvallisia. Uuden Luutnantinkadun suunnittelussa on huomioitu myös päiväkodin ajoneuvoliikenteen toimivuus.

Liikenneselvityksessä (Afry 10.1.2025) tehtyjen toimivuustarkastelujen perusteella nykytilanteessa, jossa on huomioitu kaava-alueen liikennetuotos, liikenteen toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikennevalo-ohjausta säätämällä. Pidemmällä aikavälillä liikenteen yleisen kasvun myötä tulee Perkaan liikenneverkkoon tehdä suurempia muutoksia, kuten mahdollisesti Itsehallintotien ja Everstinkadun liittymään kiertoliittymä ja lisäkaistoja Itsehallintotielle ja Säterinsolmuun (Kehä I:n ramppi). Parannustoimenpiteiden jälkeen liikenteen toimivuus on riittävä myös vuoden 2060 ennustetilanteessa.