

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Malmipiortti

Asemakaavan muutos

15063 ja osa korttelia 15064, katualueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.6.2023 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7429.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.6.–8.8.2023 .

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

Muistuttajat eivät pyytäneet tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Marno Hanttu

Aapo Pihkala

Yleistä muistutuksista

Kaavan nähtävilläoloaikana saatiin viisi muistutusta. Lisäksi yksi muistutus saatiin reilusti nähtävilläolon päätyttyä, mutta palaute on huomioitu tässä vastineraportissa. Muistutusten jättäjät ovat osoitteiden perusteella kaava-alueen lähinaapureita. Muistutukset koskivat rakentamista määrää ja korkeutta, vehreyden, etenkin katupuiden vähenemistä, liikenteellisiä ratkaisuja ja liikenneturvallisuuden mahdollista vähene- mistä.

Five objections were received during the public viewing of the plan. One objection was received a fair bit later but was considered in this report. The objections and answers related to the English language objection are denoted with italics.

Rakentamisen määrä ja korkeus

Niittymaan rakennuskanta on pääosin 2–4-kerroksista, ja nykyinen asemakaava osoittaa kaava-alueelle enintään nelikerroksisia rakennuksia. Muistutuksissa toivotaan, että uusi asemakaava pitäytyisi neljän kerroksen enimmäiskerrosluvussa, jotta uusi rakentaminen ei varjostaisi pohjoisen puolista rakennuskantaa.

The height of the new buildings should not exceed the height of the current office building in Niitymäentie. The increasing height would decrease the value of the buildings to the North from the planning area and the amount of light.

Vastine:

Niitymäentien puoleiset rakennuksenosat ovat 2- ja 4-kerroksisia. Korttelin korkeammat rakennuksenosat sijaitsevat etelämpänä korttelissa, eivätkä varjosta Niitymäentien pohjoispuolen taloja. Kaavan korttelisuunnitelmaan on laadittu varjotutkielma, jossa rakennusten varjostavuutta eri vuorokauden- ja vuodenaikoina on havainnollistettu.

The northernmost buildings on Niitymäentie are 2—4 stories high. These buildings, nor the taller ones to the South cast shadows on the neighbouring buildings on Niitymäentie. In the quarter plan (korttelisuunnitelma) of the detailed plan you will find a study that shows how the new buildings cast shadows on their environment during different seasons and different times of the day.

Uusien rakennusten ulkonäkö

Uusien rakennusten värimaailman olisi hyvä sopia alueen muuhun rakennuskantaan. Alueella on tällä hetkellä vaaleita taloja, mutta ehdotuksessa uudet rakennukset ovat tummia. Toivotaan, että ne muutetaan vastaamaan alueen muuta rakennuskantaa.

Vastine:

Uudet rakennukset ovat väriykseltään vaihtelevia. Rakennukset sovitetaan paitsi Niittymaan rakennuskantaan, myös Länsiväylän varren laajempaan kokonaisuuteen.

Niittymäentien varren rakennukset ovat kaavan korttelisuunnitelmassa vaaleita. Län-siväylän varressa rakennusten julkisivujen värit vaihtelevat vaaleista osista harmaan ja punertavan sävyisiin.

Pysäköintialueiden perustaminen nykyisten viheralueiden päälle

Muistutuksissa sanotaan, että kaavassa on ehdotettu parkkipaikkoja nykyisten viher-alueiden päälle eikä pelkästään autohalleihin. Muistutuksissa kysytään, miksi viher-alueita pitää tuhota pysäköintipaikkojen alta, eikä paikkoja voisi tehdä maan alle ja autohallien kattoja hyödyntää virkistystarkoituksiin.

Vastine:

Pysäköinti sijaitsee kaava-alueen eteläosassa sen takia, että melun ja ilmansaastei-den takia sinne ei voi osoittaa asuinrakennuksia eikä oleskelu- tai leikkipihoja. Mikäli pysäköintiä nostettaisiin esimerkiksi kahden kerroksen korkuiseksi pysäköintitaloksi, se vaikuttaisi negatiivisesti myös näkymiin tulevista asunnoista. Pysäköinnistä vapau-tuva tilaa taas ei voisi käyttää oikein muuhun tarkoitukseen kuin hulevesien imeyttä-miseen tai muuhun sellaiseen viheralueeseen, jota ei voi käyttää oleskeluun. Pysä-köintilaitoksen rakentaminen tuottaa myös maantasopysäköintiä enemmän kasvihuo-nepäästöjä.

Mikäli pysäköintilaitos kansipihoinen olisikin mahdollista sijoittaa ilmanlaadultaan ja äänitasoltaan terveelliseen paikkaan, kaavoituksessa tyypillisesti suositetaan maanva-raisia pihoja kansipihojen edelle. Kansipiholle ei esimerkiksi ole mahdollista istuttaa suureksi kasvavia puita, joilla on lukuisia luonnonmonimuotoisuuteen, mikroilmas-toon, hulevesiin ja viihtyisyyteen liittyviä hyviä puolia.

Puiden väheneminen

Useammassa muistutuksessa nostetaan esille, ettei kaavaehdotuksessa ole mietitty tarpeeksi katumiljöössä näkyvän vehreyden säilyttäminen. Niittymäentien varren ka-tupuiden maisemalliset ja ekologiset vaikutukset, sekä merkitys katutilan viihtyisyy-teen.

Puut vähentävät lämpösaarekeilmiötä, auttavat hulevesien hallinnassa ja parantavat kävely-ympäristön laatua. Nykyinen ajantasa-asemakaava osoittaa läntisen kortteli-alueen ympärille korttelialueelle puurivin. Puut ovat kasvaneet suuriksi ja ovat tärkeä osa Niittymäentien katumiljöötä. Kaavaehdotuksessa ei jää tarpeeksi tilaa näille puille. Niittymäentiellä on aiemmin ollut puita molemmilla puolilla tietä, myös vaahte-roita, jotka on nyt kaadettu. Loppujenkin puiden kaataminen poistaisi lopunkin veh-reyden katutilasta. Muistutuksissa ehdotetaan, että rivitaloa siirrettäisiin sen verran etelään, että kadun varteen mahtuisi suuria puita, ellei kerrosneliöistä tai jalkakäytä-vän leveydestä voi tinkiä. Kaikki kaavassa ja korttelisuunnitelmassa esitetty vehreys tulee tontin puolelle, katutilasta sen sijaan katoaa paljon puita.

Myös Malminportinpolun suuret, vanhat koivut tulee säilyttää. Kaavassa tulisi miettiä, miten vanhat puut on mahdollista säästää, koska ne muodostavat merkittävän osan vehreästä näkymästä Niittymäentien päin. Kaava-aineiston perusteella vaikuttaa siltä, että vanhat puut Niittymäentien puolella kaadetaan lähtökohtaisesti siksi, että jäteauto pääsee kääntymään. Muistutuksissa toivotaan, että ensisijaisena ratkaisuna jäteauton kääntymisen hoitamiseksi olisi, että esimerkiksi piha-alueella poistettaisiin pensaita ja toissijaisena, että katupuita kaadetaan.

Itäisellä korttelialueella huomataan, että monirunkoisia lehmuksia, jotka korttelisuunnitelmassa näkyvät säilyvän, ei velvoiteta kaavakartalla säilytettäväksi. Muistutuksissa ehdotetaan, että lehmusten säästämiseksi voisi laatia kaavaan suositusta järeämmän määräyksen, jonka noudattamista rakennusvalvonta voisi valvoa, tai muulla tavoin varmistaa, että toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana lehmusten säästämiseksi tehdään kaikki, mikä on tehtävissä.

Myös läntisen korttelialueen itäisen reunan, Malmiportinpolun länsireunalla sijaitsevat suuret, vanhat koivut tulee säilyttää. Niittymaalla pitäisi pystyä säilyttämään vanhoja puita ja kasveja.

Huomautetaan, että kaavamateriaalissa olevissa kuvissa liioitellaan nykyistä puustoa alueella eivätkä ne vastaa todellisuutta. Esimerkiksi Niittymäentien varrelle on aineistossa piirretty suuri määrä puita, joita ei oikeasti ole olemassa. Täten kaavaehdotuksen perusteella muodostuu kuva, että alue pysyy vehreänä vaikka näin ei ole, vaan vanhat puut kaadetaan.

Cutting down trees in the planning area concerns many residents. Trees should remain where they are for all people to enjoy, not only where they can only be seen from the new buildings.

Vastine:

Katupuiden väheneminen on valitettavaa. Puiden säästäminen on usein haastavaa.

Niittymäentien eteläreunan puut sijaitsevat nykyisellään kiinteistöllä. Puut ovat niin lähellä Niittymäentie 9:n rakennusta, että ne eivät tulisi säästymään purku-urakan aikana. Kaava kuitenkin ohjaa korvaamaan puurivin uusilla puilla. Lisäksi korttelin sisäpihalle istutetaan suuriksi kasvavia puita, jotka näkyvät rivitalon takaa ja rakennusten väleistä korttelin pohjoispuolellekin. Katualueen puolella olevien istutettavien alueiden lisäksi kaavassa on taattava myös riittävät leikki- ja oleskelupihat.

Jäteautolle ei varata juurikaan tilaa katualueelta eikä puiden kaataminen liity siihen. Jäteauto pysähtyy tonttiliittymän kohdalle lastauksen ajaksi. Tästä enemmän kaavaselostuksessa.

Monirunkoiset lehmukset, jotka luontolausunnossa oli tunnistettu säästettäväksi ”mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi pihapuina”, on ehdotusvaiheen nähtävillälöön jälkeisessä suunnittelussa merkitty kaavakartalla ja -määräyksissä säilytettäväksi.

Korttelialueiden pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla ja tästä veloitetaan myös kaavassa. Suunnittelun yhteydessä tehdyn viherkerroinlaskelman mukaan tavoitetaso on mahdollista saavuttaa. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma, jonka kasvillisuus koostuu säilytettävistä ja istutettavista puista, pensaista, niitystä, nurmesta ja viherkatosta.

The trees along Niittymäentie will unfortunately fall because of their vicinity to the building that will be torn down. Those trees will be replaced with new ones.

There is a counterbalance between greenery on the side of the street and the green space that will make the recreational yard of the quarter. The plan considers both. Trees and bushes must be planted both on the side of the street, on the housing lot, as well as in the inner yard. The large trees that will grow on the inner yards can be seen over the two-story buildings along Niittymäentie as well as from between the buildings.

Liikenne

Palautteessa ollaan huolissaan liikennemäärän lisääntymisestä ja sumppuuntumisesta sekä sen vaikutuksesta kävely-ympäristön turvallisuuteen. Kysytään, miten Malmiportista voidaan tehdä pihakatu, jos liikenne kaksinkertaistuu. Ehdotetaan, että Malmiportti säilytettäisiin normaalina katuna tai ettei itäiselle korttelialueelle sallittaisi liikerakentamista, jotta haitalliset vaikutukset liikenteeseen olisivat pienemmät. Niittymäenkujan eteläosasta on kulku neljään eri kiinteistöön ja se pitäisi säilyttää nyky-muotoisena, ei muuttaa pihakaduksi.

Niittymäentie 6:n pihasta ei tällä hetkellä ole turvallista poistumistietä jalankulkijoille. Tien toisella puolella sijaitsevalle jalkakäytävälle ei ole suojatietä, ja autot ajavat lähellä olevasta kurvista kovaa, eivät siis noudata nykyisiä nopeusrajoituksia. Lisääntyvien liikennemäärien myötä tilanne voi huonontua entisestään. Tämä pitäisi huomioida kaavan valmistelussa. Ratkaisuksi ehdotetaan suojatietä Niittymäentien ja hidastetta, jotta nopeusrajoitteita noudatettaisiin. Muistutuksissa ollaan myös huolissaan siitä, että polkupyöräilijät ja autot käyttävät samaa ajorataa ja että liikenteen turvallisuus kärsii tästä.

Muistutuksissa toivotaan myös lisää julkista pysäköintiä alueelle.

There should be a pedestrian area on the Northern side of Niittymäentie due to poor traffic safety.

Vastine:

Kadunvarsipysäköinti poistuu, mikä sujuvoittaa liikennettä, kun ajorata ei kapene. Moilemmat kaistat ovat siis tulevaisuudessa käytössä. Liikekiinteistö on alueella, johon muuta maankäyttöä on hankala järjestää (melu, ilmanlaatu).

Yleisen pysäköinnin määrä lisääntyy kaavamuutoksen myötä.

Liikennemäärä voi kaksinkertaistua suhteessa nykyiseen maankäyttöön, mutta ei ajantasaiseen kaavaan nähden. Liikekiinteistön liikenne ajoittuu myös toisin, kuin jos alueella olisi pelkästään asumista.

Jos alueelle rakennettaisiin voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö ja toimistot täynnä, vaikutukset liikennemääriin olisivat suunnilleen samat kuin kaavan muutosehdotuksessa. Liikenne painottuisi tällöin enemmän aamu-iltapäivän huippu-tunteihin (klo 7—8 ja 15—16) kuten myös jos alueella olisi pelkkää asumista.

Pyöräily kuuluu nyky suunnittelun mukaan ajoradalle asuntokaduilla. Asemakaava mahdollistaa tämän vaihtoehdon, mutta muutos pitäisi tehdä koko kadun osalta kerralla. Kahdelle jalkakäytävälle ei katualueella ole tilaa.

Niittymäentien loppupää on kaavassa osoitettu hidaskaduksi, mikä tarkoittaa, että katu tulee suunnitella niin, että yli 30 km/h nopeudet eivät ole luontevia. Kaavassa ehdotetaan korotettua suojatietä ja pyörätien jatketta

Korotuksella saadaan jalankulkuympäristö ja Niittymäentien ylitys (pyörätien jatke) turvallisiksi. Nykyisin Malminportinpolku, Niittymäenkuja, Niittymäentie ja Malminportti -risteysalue on väistämiselvöllisyyksien kannalta epäselvä. Pyörätien jatke parantaa liikenneturvallisuutta. Malminportinpolku on pääpyörätie ja sen merkitystä on syytä vahvistaa.

Liikenne ei sumppuunnu. Hidaskadulla autoilijan tulee vain huomioida kävelijät ja pyöräilijät hieman paremmin.

Liikennemäärät ovat asuntokaduille kuitenkin suhteellisen vähäisiä. Ajouradan leveys on riittävä isommallekin liikennemäärälle. Suojatie ja pyörätien jatke, joista aiheutuu autoilijoille pysähdys ja väistämiselvöllisyys ei tee kadusta vielä sumppua.

Kävely- ja pyöräily-ympäristöä selkeytetään ja näiden kulkumuotojen olosuhteita parannetaan suhteessa nykytilanteeseen. Toivottavasti tämä myös kannustaa jättämään auton kotiin.

There is no space the street to make another pedestrian area on the Northern side of Niittymäentie. However, pedestrian safety will be increased due to cutting down speed limits in the Eastern part of Niittymäentie and Malmiportti as well as the planned stretched speed lump at the crossing between Niittymäentie and Malmiportti.

Melu

Länsiväylän varrelle olisi hyvä rakentaa äänivallit, jotka nyt osalta alueesta puuttuvat.

Vastine:

Meluselvityksessä ei ehdoteta uusia meluaitoja. Melusuojaus perustuu itse rakennusten massoitteluun, ja asunnot sekä niiden parvekkeet avautuvat sisäpihalle.

Tulevat rakennukset osaltaan parantavat olemassa olevien asuinrakennusten/pihojen melutasoa. Pakottavaa tarvetta uusille meluaidoille/-valleille ei ole.

Rakentamisen aikaiset järjestelyt

Muistutuksissa toivotaan, että urakoitsijat veloitetaan hoitamaan tuholaiсторjunta asianmukaisesti, jotta esim. rotat eivät leviä naapurustoon töiden seurauksena. Lisäksi kaupungin ja rakennusliikkeen on noudatettava hyvää tapaa esimerkiksi melun suhteen rakennusaikana sekä varmistettava, ettei olemassa oleviin rakennuksiin tai infraan tule rakennevikoja räjäytysten, paalutusten tai muusta syystä aiheutuvan tärinän takia. Asukkailla pitää olla esteetön pääsy nykyisille kulkureiteille rakentamisen aikana.

The construction companies should take care pest control during construction.

Vastine:

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Nämä järjestelyt eivät kuulu asemakaavavaiheeseen.

The construction phase is monitored by the building control unit. The issue of pests does not concern detailed planning.