

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Koukkuniemi

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 10.2.2017 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 6.3.-4.4.2017.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Anni Malila

Mari Soini

Salla Mäkelä

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 10 mielipidettä. OAS-vaiheessa oli esitetty kolme vaihtoehtoa alueen suunnittelulle. Mielipiteissä alueen asukkaat kertoivat, mitä vaihtoehtoa kannattavat. Kaikissa mielipiteissä joko vastustettiin kaavamuutosta tai asetettiin sen toteutukselle ehtoja. Muita keskeisiä teemoja mielipiteissä olivat rakennukset, liikenne ja pysäköinti, sekä luonto ja virkistys.

Suunnitelmavaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty kolme eri vaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa esitettiin kolmea pientaloa kaava-alueen lounaiskulmaan yksityisen maanomistajan kiinteistölle. Vaihtoehdossa 1 esitettiin kaupungin omistamalle alueelle neljä kerrostaloa sekä pientaloja, vaihtoehdossa 2 esitettiin kolme kerrostaloa ja pientaloja, ja vaihtoehdossa 3 esitettiin pelkästään pientaloja. Kaikissa vaihtoehdoissa esitettiin yksityisen maanomistajan alueelle pientaloja.

Mielipiteissä vaihtoehtoja 1 ja 2 vastustettiin eniten. Erityisesti yleisen pysäköinnin vähentyminen, kerrostalojen tuominen alueelle ja alueen länsiosaan yksityisen maanomistajan alueelle rakentaminen koettiin huonoksi. Asukkaiden mielestä vaihtoehto 3 sopii parhaiten ympäristöön ja oli vaihtoehdoista vähiten haitallinen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Rakennukset ja rakentaminen

Useissa mielipiteissä vastustettiin kerrostalojen rakentamista alueelle. Mielipiteiden mukaan kerrostalot dominoisivat alueen luonnetta, muuttaisivat alueen puustomaisen yleisilmeen ja lisäisivät merkittävästi liikennettä Koukkuniementielle. Mielipiteissä vastustettiin myös kerrostalojen rakentamista lähelle itäisen naapurin pihaja.

Osa mielipiteen jättäneistä olivat myöntäväisempiä kerrostalorakentamiseen, kuitenkin tietyillä ehdoilla. Alueen pohjoisreunalla olevia kerrostaloja voisi korottaa huomioiden länsipuolen kerrostalojen korkeudet, mikäli mielipiteissä esitettyjä muutoksia huomioitaisiin. Ehdotettuja muutoksia olivat muun muassa yleisen pysäköinnin säilyttäminen, autopaikkojen sijoittaminen osin maan alle ja alueen koko länsireunan rakentamatta jättäminen.

Useissa mielipiteissä vastustettiin alueen lounaiskulmaan yksityisen maanomistajan alueelle rakentamista. Alueella on avokalliota, jolla kasvaa harvaa puustoa. Mielipiteen jättäneiden mielestä kallioalue tulisi säästää ja pitää rakentumattomana luonto- ja virkistysarvojen vuoksi. Rantaharju-katu on kapea ja uusi liittymä aiheuttaisi entistä enemmän ongelmia kadulle.

Mielipiteissä myös toivottiin, että alueen palveluita ja infrastruktuuria pohdittaisiin laajemmin.

Vastine:

Yksi kaavamuutoksen tavoitteista on kaupunkirakenteen tiivistyminen. Alueen suunnittelussa on haluttu jatkaa kaavamuutosalueen länsipuolella olevan alueen periaatetta, jossa pientalot sijoittuvat Koukkuniementien varteen ja kerrostalot sijoittuvat niiden taustalle. Näin Koukkuniementien varren kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä ja mahdollisimman monelle asukkaalle kuitenkin tarjoutuu mahdollisuus merinäköalaan. Kerrostalojen suunnittelussa on huomioitu länsipuolisten kerrostalojen korkeudet. Kun kaavamuutosalueelle sijoitetaan kerrostaloja ja pientaloja, tuetaan monipuolista asuntotarjontaa alueella.

Kaupunkiluontoa häviää kaavamuutosalueelta alueen rakentumisen myötä. Maisema muuttuu puustoisesta rakennetuksi. Alueella on tehty luontoselvityksiä ja kaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan tärkeimmät luontoarvot. Mereltä katsottuna maisemassa kerrostalot sopeutuvat länsipuolisten kerrostalojen korkeuksiin ja kaavamuutosalueelle esitettyjen kerrostalojen taustalle kohoo alueen pohjoispuolella oleva täyttömäki. Rantavyöhyke kaava-alueen eteläpuolella säilyy puustoisena.

Yleisen pysäköinnin alue poistuu kaavamuutoksen myötä. Pysäköintialue on ollut vajaakäytöllä, joten yleisen pysäköintialueen sijoittamista kaavamuutosalueelle ei ole nähty tarpeelliseksi. Pysäköintialueen poistumista on perusteltu lisää seuraavassa kohdassa (Liikenne ja pysäköinti). Kaavamuutosalueen omia pysäköintipaikkoja ei voi sijoittaa maan alle maaperän takia. Alueella on tehty tutkimuksia maaperään ja pohjoispuolella olevan täyttömäen stabiliteettiin liittyen. Espoon kaupungin geotekniikan yksikkö on todennut, että alueella ei tulisi rakentaa maanpinnan alapuolelle. Tämän takia pysäköinti on esitetty pysäköintitaloon, joka Koukkuniementien varressa häiritsee vähiten itäpuolen naapurin näkymiä.

Kaavamuutosalueen lounaisosassa yksityisen maanomistajan alueelle on kaavaehdotuksessa esitetty vähemmän rakennuksia, kuin aiemmassa vaiheessa. Nyt alueelle esitetään yhtä kaksikerroksista rivitaloa, joka jatkaa länsipuolella olevien pientalojen linjaa Koukkuniementien varressa. Avokalliota poistuu rakentamisen tieltä, mutta rakennuksen pohjoispuolella avokallion lakialuetta pyritään säästämään mahdollisimman paljon, kuitenkin huomioiden pysäköinnin ja leikkialueen vaatimat tilavaraukset. Rivitalon vaatima liikenne ei lisää huomattavasti liikennettä Rantaharjukadulla.

Liikenne ja pysäköinti

Mielipiteissä toivottiin alueelle sellaista suunnittelua, joka edistää kevyen liikenteen ja metron käyttöä. Suunnitelmissa esitettyä kadunvarsipysäköintiä kannatettiin yhdessä mielipiteessä, mutta vastustettiin useassa mielipiteessä.

Mielipiteissä vastustettiin nykyisin olemassa olevan yleisen pysäköintialueen pienentämistä ja suunnitelmissa esitettyä yleisten pysäköintipaikkojen siirtämistä Matinlahdenrannan kadunvarteen. Liikennejärjestelyt ovat alueella nyt jo haasteelliset ja pysäköinnin lisääminen Matinlahdenrantaan vain pahentaisi tilannetta.

Uimarannan ja rannassa sijaitsevan kahvilan virkistyskäyttö on kesäisin suurta. Nykyiset pysäköintipaikat eivät riitä rannan toiminnalle. Yleinen pysäköintialue pitäisi säilyttää, koska sitä käyttävät rannalle tulijoiden lisäksi myös pohjoisen puistoalueen käyttäjät. Tiivistyvän asutuksen myötä myös asukkaat saattavat tarvita yleistä pysäköintiä. Metron valmistuttua kulkumahdollisuus rannalle linja-autolla huononee, mikä lisää autoilua ja autopaikkojen tarvetta. Mielipiteissä esitettiin, että alueelle tutkittaisiin mahdollisuuksia lisätä yleistä paikoitustilaa kuitenkin vaarantamatta alueen luontoarvoja ja vähentämättä viihtyisyyttä.

Mielipiteissä ehdotettiin kaava-alueella vähintään kerrostalojen pysäköintipaikkojen sijoittamista maan alle. Alueen lounaiskulman rakentamiseen otettiin myös kantaa. Jos lounaiskulmaan rakennetaan ja uudisrakennusten tonttiliittymä tulee Rantaharju-kadulle, Rantaharjun liikennemäärät lisääntyvät. Rantaharju on jo valmiiksi kapea ja ajoneuvoilla on liian suuria tilannenopeuksia. Mielipiteissä ehdotettiin Rantaharju-kadun leventämistä 0,5 metrillä.

Koukkuniemeen toivottiin parempia julkisen liikenteen palveluita, esimerkiksi minibussiyhteyksiä metroasemalle. Matinkylän ruuhkien helpotukseksi toivottiin myös Länsiväylälle Helsingin suuntaan toista liittymää sekä liikenneturvallisuuden parannusta Gräsanlaakso-kadulla.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa esitetään yleisen pysäköintialueen (LP) poistamista kokonaan. Alueella tehtyjen pysäköintilaskentojen perusteella pysäköintialue on nykyisin vajaakäytöllä. Matinkylän uimarannan alueelle on toteutettu yli 100 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat virkistyskäyttöä. Katualueen mitoitus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin lisäämisen Koukkuniementien ja Matinlahdenrannan varteen. Kaa-vaselostuksen liitteenä 3 on esitetty kuutta yleistä autopaikkaa Koukkuniementielle kaava-alueen kohdalle. Kadunvarsipysäköinnin sijoittuminen ja toteuttaminen ratkaistaan kuitenkin myöhemmin.

Korttelialueiden pysäköinti on esitetty kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen Koukkuniementien varteen. Lisäksi rivitaloasuntojen yhteyteen on esitetty maantasoista pysäköintiä ja autotalleja. Pysäköinnin sijoittaminen maan alle ei ole pohjaolosuhteiden näkökulmasta perusteltua tällä alueella.

Rantaharju-kadun varteen on osoitettu uusi pientalokortteli 23220, jonka ajoyhteys osoitetaan Rantaharju-kadulta. Kortteliin on suunniteltu noin neljä asuntoa ja sen liikennetuotos on vähäinen. Rantaharjun leveyteen ei ole esitetty muutoksia, koska leventäminen edellyttäisi kallioleikkausta ja kadun uudelleen rakentamista, eikä sille katsottu olevan tarvetta.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Matinkyläntiellä noin 500 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Joukkoliikennelinjaston suunnittelusta ja mahdollisista lähibussilinjoista vastaa Espoon alueella HSL. Asemakaavamuutoksella ei myöskään oteta kantaa Matinkylän keskuksen tai Länsiväylän liikenneratkaisuihin.

Luonto, maisema ja virkistys

Mielipiteen jättäneet olivat huolissaan kaavamuutoksen vaikutuksista liito-oraviin ja toivoivat, että rakentamista kevennettäisiin niin, että liito-oraville ja linnuille jäisi enemmän elintilaa ja puustoa. Alueelle rakennettaessa ei tulisi tuhota rannan arvokasta luontoa ja maisemaa. Suunnittelussa ei tulisi tehdä ratkaisuja, jotka lisäävät yksityisautoilua ja liikenteen haittavaikutuksia ranta-alueen luonnossa.

Mielipiteissä toivottiin, että alueen rakentaminen aloitettaisiin syksyllä, koska keväinen rakentaminen häiritsisi lintujen pesintää.

Mielipiteissä vastustettiin alueen lounaiskulmaan yksityisen maanomistajan alueelle rakentamista suurilta osin luontoarvojen takia. Alueen länsireuna on osa pitkää viheryhteyttä, joka ulottuu rannasta pitkälle pohjoiseen Matinkylän urheilupuiston ja Gräsanojan laakson kautta aina Keskuspuistoon asti. Kaava-alueen lounaiskulman rakentaminen katkaisisi tämän viheryhteyden.

Rakentaminen myös vähentää alueen viihtyisyyttä ja tuhoaa luonnonarvoja. Merenrantamaisemaan kuuluu kalliot, jollaisia kaava-alueen lounaiskulmassa on. Rakentaminen tuhoaisi kallion, joka asukkaiden mielestä pitäisi säilyttää osana maisemaa. Kalliolle rakentaminen myös katkaisee liito-oravan kulkuyhteyden kallion pohjoispuolelta Koukkuniementien yli etelään päin.

Yksityisen maanomistajan alue on kaavoitettu puistoksi voimassa olevassa asemakaavassa. Alueen asukkaiden pitäisi voida luottaa siihen, että asemakaavaa ei muuteta varsinkaan viheralueiden osalta pelkästään maanomistajan tahdon vuoksi, varsinkin jos kaavamuutoksen takia luontoarvoja tuhoutuu. Jos yksityisen maanomistajan alueella olevia puisto- ja virkistysalueita kaavoitetaan rakentamiseen, samantapaisten muutostoiveiden hylkääminen voi jatkossa olla haastavaa, koska tällainen kaavoitus toimisi ennakkotapauksena muille.

Vastine:

Uusi rakentaminen vähentää paikallisesti kapunkiluontoa ja muuttaa näkymiä etenkin aluetta rajaavien katujen ja ulkoiluraittien ympäristössä. Kaavamuutoksen yhteydessä alueella on tehty luontoselvityksiä (luontoselvitykset 2015 ja 2021, luontolausunto ja liito-oravaselvitys 2025). Selvityksillä on kartoitettu alueen tärkeimmät luontoarvot, joita on pyritty kaavamuutoksessa säilyttämään mahdollisimman paljon.

On arvioitu, että kaavaratkaisun mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa heikentämättä liito-oravien elinolosuhteita alueella. Rantaharjun ja Koukkuniementien kulmauksen kallioalue on vähäpuustoinen ja puusto on pääosin matalaa. Tälle alueelle suunnitellun rakennuksen ja siihen liittyvien pihatoimintojen sijoittelu ja mitoitus on tutkittu siten, korttelin pohjoispuolelta tunnetut liito-oravien käyttämät puut ja alueet voidaan säilyttää elinvoimaisina. Liito-oravien suojelusta ja rakentamistoimien ajoituksesta on annettu kaavaehdotuksessa kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Puustoisien liito-oravan kulkuyhteyden ja viheryhteyden jatkuminen kaavamuuotosalueelta etelään Koukkuniementien yli on huomioitu kaavassa.

Yksityisellä maanomistajalla on oikeus hakea kaavamuutosta. Jokainen kaavoitushakemus arvioidaan tapauskohtaisesti tilanteen mukaan. Samaa toimintatapaa ei voi välttämättä soveltaa jokaisessa tilanteessa, vaan jokainen tapaus selvitetään erikseen. Yksityisen maanomistajan ja kaupungin omistamilta alueilta on selvitetty tärkeimmät luontoarvot ja kaavoitus toteutetaan niiden puitteissa.