

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Kaupunginkallionrinne

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 29.5.2023 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 12.6. - 11.7.2023.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 11 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sonja Sahlsten

Aino Leskinen

Marno Hanttu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta yhteensä saatiin 16 mielipidettä, joista yksi oli yhdistykseltä ja loput yksityishenkilöiltä. Osassa mielipiteistä oli useita allekirjoittajia, joten yhteensä mielipiteen antaneita yksityishenkilöitä oli 19.

Annetuista mielipiteistä 10 kpl annettiin Webropol-kyselylomakkeella ja kuusi (6) kpl jätettiin kirjaamoon.

Mielipiteissä käsiteltiin pääasiassa luontoarvojen ja Keskuspuiston säilyttämistä sekä ekologisen yhteyden turvaamista, rakentamisen mittakaavaa, maastoon sovittamisen tärkeyttä ja asuntotyyppien sopivuutta alueelle sekä liikenne-, pysäköinti- ja palvelukapasiteettiin liittyviä huolia. Lisäksi mielipiteissä nostettiin esille huoli melu- ja tärinäihaitoista sekä palveluverkon riittävydestä.

Alueen kehittämisen tavoitteet ja uusien suunnitelmien lähtökohdat

Mielipiteissä oltiin tyytyväisiä siihen, että voimassa olevan kaavan mukaiset asuin-korttelit mäen laelta on uusissa suunnitelmissa poistettu ja osoitettu virkistysalueiksi. Mielipiteissä pidettiin hyvänä, että suunnitelmassa on huomioitu Espoon keskuspuiston läheisyys sekä ekologinen yhteys radan ylitse.

Toisaalta kritiikkiä tulisi siitä, että rakennusoikeuden määrä nousee yli 50 % verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Tämän koettiin johtavan liian massiiviseen rakentamiseen. Monissa mielipiteissä tuotiin esille, että aseman läheisyys ei ole riittävä peruste rakentamisen tehokkuudelle. Kerrostalorakentamista ei myöskään nähty sopivana alueelle, koska ne eivät sovi maastoon ja varjostavat asuntoja.

Useat mielipiteet kannattivat myös ns. nollavaihtoehtoa eli alueen jättämistä rakentamatta. Rakentamista pidettiin tarpeettomana ja ristiriidassa kestävän kehityksen tavoitteiden kanssa.

Monet mielipiteet korostavat viheralueiden ja metsien säilyttämisen tärkeyttä. Useat mielipiteet vastustivat rakentamista keskuspuistoon tai sen välittömään läheisyyteen. Keskuspuisto nähtiin ainutlaatuisena luontoalueena, jonka säilyttäminen on tärkeää tuleville sukupolville. Virkistysalueiden ja metsäpolkujen säilyttäminen sai kiitosta. Mielipiteissä myös toivottiin, ettei alueelle rakennettaisi uusia valaistuja hiekka- tai asfaltteita ja toivottiin alueen säilyttämistä luonnontilaisina.

Vastine:

Alueen kehittäminen on linjassa Uudenmaan maakuntakaavan, yleiskaavan muiden tavoitteiden ja pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen ja asemanseutujen tiivistämistavoitteiden kanssa, ja se lisää seudun elinvoimaisuutta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa täydennysrakentamista Espoon keskukseen palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Asemakaavan tavoitteena on myös turvata alueen kautta kulkeva maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys ja muut luontoarvot sekä parantaa virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia sekä yhteyksiä Espoon keskuspuistoon. Espoon strategian eli Espoo-tarinan mukaisesti kaavalla lisätään asuinrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle ja jo rakennettua infrastruktuuria hyödyntäen sekä lisätään asuntotarjontaa luonnon läheltä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 563 k-m², josta 4 098 k-m² sijoittuu asuinkortteleiden alueelle, 1 785 k-m² teollisuus-rakennusten korttelialueelle ja 680 k-m² yleisten rakennusten korttelialueelle. Kaavaehdotuksessa rakentamista on osoitettu yhteensä, josta 11 350 k-m², josta asumiselle on osoitettu 10850 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 4 787 k-m².

Rakentamiselle varattujen alueiden laajuus sen sijaan muuttuu merkittävästi pienemmäksi. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavamuutoksessa osoitetaan lähivirkistysalueiksi noin 2,8 ha aiemmin rakentamiseen osoitettuja, mutta metsäisinä säilyneitä alueita. Kaavaehdotuksessa kaava-alueen länsiosan metsät on osoitettu voimassa olevaa asemakaavaa laajemmin virkistysalueiksi ja poistettu aiemmin rakentamiseen osoitettuja alueita (AP-korttelit 41001 ja 41002 muutetaan kokonaan lähivirkistysalueiksi). Virkistysaluemerkinnöillä VL-1/s ja VL-2/s on turvattu alueella kulkeva ekologinen runkoyhteys sekä liito-oravien kulkuyhteydet. Lisäksi virkistysalueeksi osoitetulla alueella säilyy alueen paikallisesti arvokkaista uhanalaisia luontotyypeistä hyvässä luonnontilassa oleva kohde, joka sijoittuu pääosin voimassa olevan kaavan AP-korttelin 41002 alueelle, joka nyt osoitetaan kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi. Voimassa olevan kaavan rakentamiseen osoitetuista alueista AO-kortteli 41003, Y-kortteli 41005 sekä ET-alue pienenevät kaavamuutoksen myötä merkittävästi. Voimassa olevan asemakaavan rakentamiseen osoitetuista alueista TY-korttelin 41004 kohdalla kaavaehdotuksessa on esitetty sen länsipuolelta aiempaa laajempi alue rakentamiseen. Tämän alueen kohdalla ei kuitenkaan enää nykytilanteessa ole metsää, sillä kyseinen alue on ollut kaupunkiradan työmaan käytössä.

Asemakaavan mukainen rakentaminen vähentää Kaupunginkallionrinteen nykyisiä metsäalueita ja paikallisesti arvokkaita uhanalaisia luontotyyppejä. Rakentaminen kohdistuu kuitenkin luontotyypeille, joiden edustavuus on heikentynyt. Verrattuna alueen voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutos on luonnon näkökulmasta positiivinen muutos.

Kaavamuutoksen myötä noin 1 ha nykyistä rakentamatonta metsäaluetta muuttuu kortteli- tai katualueiksi. Näistä alueista suurin osa on osoitettu rakennettaviksi jo voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavamuutoksen mukainen uusi AK-kortteli 41065 sijoittuu radan varteen aiemmin metsäiselle alueelle, joka on sittemmin pääosin hävinnyt käynnissä olevan Espoon kaupunkiradan työmaan vaikutuksesta.

Asemakaavan myötä alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet paranevat. Kamreerintien kehittäminen parantaa myös keskuspuiston virkistysalueiden saavutettavuutta.

Asuntotyypit ja alueen identiteetti

Mielipiteissä oltiin huolissaan Espoon keskuksen segregaatiokehityksestä. Useissa mieliteissä toivottiin lisää pientaloja ja omistusasumista Espoon keskukseen alueen identiteetin vahvistamiseksi. Mielipiteissä tuotiin esille huoli vuokra-asuntojen osuuden kasvusta, minkä vuoksi suunnitelman kerrostalovaltaisuus sai kritiikkiä.

Mielipiteissä toivottiin, että alueelle rakennettaisiin korkeatasoisia pienomistusasuntoja vuokra-asuntojen sijaan, koska tämä nähtäisiin keinona pitää alue houkuttelevana ja estää segregatiota. Monissa mielipiteissä ehdotettiin myös rivitaloja, erillistaloja tai matalia terassitaloja kerrostalojen sijaan.

Vastine:

Kaavassa alueelle esitetään pääosin kerrostaloja, koska alue on sijainniltaan erinomaisen saavutettavuuden alueella ja koska se on myös kaavataloudellisesti kannattavaa. Kaava-alueen pohjoisosassa raideliikenteen aiheuttama runkomelu edellyttää myös meluntorjuntaa, jonka toteuttaminen kerrostaloissa on helpompaa ja taloudellisempaa kuin pientaloissa.

Kaava mahdollistaa laskennallisesti alueelle uusia asuntoja reilulle 200 asukkaalle. Kaava-alueen uusi asuinrakentaminen sijoittuu pääosin kerrostaloihin. Kaava-alue sijaitsee Kaupunginkallion pienalueella. Kaupunginkallion asuntokanta on lähes täysin pientalovaltaista, sillä alueella on vain muutamia kerros- tai pienkerrostaloja. Alueella kerrostalo- tai pienkerrostalohuoneistojen osuus kaikista asunnoista on noin 14 %. Kaavan viitesuunnitelman mukaan alueelle voisi kaavamuutoksen myötä tulla noin 160 asuntoa lisää, jolloin pienalueen kerros- tai pienkerrostaloasuntojen osuus nousisi noin 31 %:iin kaikista asunnoista. Koko Espoon tasolla tarkasteltuna asunnoista noin 63 % on kerrostaloissa ja 37 % pientaloissa. Kaavamuutos nostaa siis merkittävästi pienalueen kerrostaloasuntojen osuutta, mutta se jää kuitenkin Espoon keskiarvoa alemmalle tasolle. Toisaalta Kaupunginkallion pienalueen itäpuolella sijaitsevalla Suvelan pienalueella kerrostaloasuntojen osuus kaikista asunnoista on taas keskiarvoa korkeampi ollen noin 79 %.

Segregatiota ehkäistään huolehtimalla monipuolisesta asuntotuotannosta. Espoon tavoitteena on huomioida monipuolinen asuntotarjonta perheille ja yksin asuville. Espoon Asumisen ja maankäytön periaatteiden (Kaupunginvaltuusto 12.6.2023) mukaisesti Espoon kaupunki ohjaa asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaumaa maankäyttösopimuksissa. Ohjauksella varmistetaan monipuolinen ja espoolaisten asumistarpeita palveleva asuntotuotanto. Kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä Espoon kaupungin asuntopäällikön kanssa. Alueella noudatetaan Espoo-tarinan tavoitetta, että 45 % asumisen rakennusoikeudesta tulee olla omistusasuntotuotantoa.

Liikenne ja yleinen pysäköinti

Mielipiteissä alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyt herättivät huolta.

Kamreerintien osalta toivottiin, että se säilytetään nykyisen levyisenä ja että pysäköintipaikkojen määrää tulisi lisätä. Lisäksi esitetään, että kevyen liikenteen väylät tulisi suunnitella turvallisiksi ja erillisiksi autoliikenteestä.

Myös Löylytien osalta oltiin huolissana liikenteen lisääntymisestä, koska Löylytie on kapea ja huonokuntoinen soratie ilman jalkakäytäviä. Mielipiteissä ehdotettiin läpiajon estämistä Löylytiellä ja liikenteen ohjaamista Kamreerintien kautta.

Vastine:

Mielipiteissä esitetyt pysäköintiä ja liikennejärjestelyjä koskevat näkökohdat on huomioitu kaavatyön aikana, ja ratkaisuja on tarkasteltu osana asemakaavan liikennesuunnittelua.

Kamreerintien osalta todetaan, että katu on rakennettu uudelleen kaupunkiradan toteuttamisen yhteydessä, jolloin katualue kapeni ja kadunvarsipysäköinti poistui. Jalankulku- ja pyöräilyväylä säilyi kadun eteläpuolella. Katu palvelee nykyisin pääasiassa pientaloasutusta sekä lämpövoimalan huoltoliikennettä, ja liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on edelleen suhteellisen vähäinen. Asemakaavan toteuttaminen lisää liikennettä jonkin verran, mutta lisäys on kokonaisuutena vähäinen eikä muuta kadun liikenteellistä luonnetta olennaisesti. Pysäköinti on kaavassa ratkaistu keskitetysti pysäköintilaitokseen ja kansipihan alle. Lisäksi yleistä pysäköintiä varten on osoitettu LP-alue Kaupunginkalliontien varteen (10 autopaikkaa).

Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaava-alueella Kamreerintielle on suunniteltu jalkakäytävät kadun molemmin puolin, ja pyöräily tapahtuu ajoradalla voimassa olevien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Ratkaisulla selkeytetään liikennejärjestelyjä rajallisessa katutilassa. Lisäksi alue tukeutuu Espoonväylälle suunniteltuun pyöräilyn laatureittiin (baana), mikä parantaa pyöräilyn turvallisuutta ja sujuvuutta laajemmin.

Löylytien osalta todetaan, että kyseessä on päättävä tonttikatu. Kaava mahdollistaa kolmen pientalon rakentamisen kadun päähän, mikä lisää liikennettä vain vähäisessä määrin. Asemakaavan toteuttaminen ei lisää läpiajoliikennettä, eikä kaavaratkaisu edellytä läpiajon estämistä.

Kaavatyössä on lisäksi huomioitu kadun paikoin jyrkkä pituuskaltevuus sekä talviaikainen raskas huoltoliikenne lämpövoimalalle. Suunnitteluratkaisuilla on pyritty varmistamaan liikenneturvallisuus ja katuverkon toimivuus, ja kadun kunnossapidon merkitys korostuu erityisesti talviolosuhteissa.

Kaavoituksessa esitetyt ratkaisut pidetään kokonaisuutena liikenteellisesti toimivina ja turvallisina.

Melu, värinä ja rakentamisen vaikutukset

Mielipiteissä oltiin huolissaan melu- ja värinähaitoista junaliikenteen, Espoonvöylän ja rakentamisen vuoksi.

Rakentamisen vaikutukset nykyisiin asukkaisiin olivat myös merkittävä huolenaihe. Mielipiteissä nousi esille huoli räjäytystöiden vaikutuksista talojen rakenteisiin ja alueen rauhallisuuden menettämisestä. Mielipiteissä esitettiin myös, että rakentamisen aikaiset haitat ja vahingot tulee korvata asukkaille.

Vastine:

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueeseen kohdistuvat ympäristöhäiriöt ja niiden vaikutukset ihmisten elinoloihin. Asemakaavan suunnittelussa on otettu huomioon alueen ajoneuvo- ja raideliikenteestä aiheutuvan, melun, runkomelun, värinän ja ilman epäpuhtauksien vaikutus.

Kaava-alueelle melua aiheuttavat erityisesti junaliikenne sekä Espoonvöylän liikenne.

Kaava-alueesta on laadittu meluselvitys, jonka perusteella asuntojen ulko-oleskelu-alueet on mahdollista saada sijoitettua valtioneuvoston ohjearvojen mukaisille melulta suojatuille alueille. Radan varren korttelien suunnittelussa on myös huomioitu radan suunnasta tuleva melu ja se on vaikuttanut niiden rakenteeseen. Alueen pohjois-osaan on radan varteen suunniteltu rakennuksia, jotka muodostavat tiiviimmän muurimaisen rakenteen, joka samalla suojaa pihvoja. Korttelien 41065 ja 41066 osalta on kaavassa määrätty, että leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä. Lisäksi oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylitä. Meluselvityksen mukaan suurimmat julkisivuun kohdistuvat äänitasot muodostuvat radan puolelle. Tämän vuoksi korttelin 41065 pohjois- ja koillisjulkisivujen osalta on määrätty julkisivujen ääneneristävyydestä. Laaditun meluselvityksen perusteella rataa lähinnä sijoittuville julkisivuille muodostuu yli 65 dB keskiäänitasoja päiväaikaan. Tämän vuoksi kaavassa on määrätty, että asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun puolelle, jolle on annettu julkisivun äänitasoerovaatimus.

Junaliikenne aiheuttaa värinää ja runkomelua kaava-alueelle. Kaavaan liittyy runkomeluselvitys ja värinäselvitys. Runkomeluselvityksen mukaan junaliikenteen arvioidaan aiheuttavan suunnittelualueen pohjoisosassa runkomelutason ohjearvon ylityksiä rata-alueen läheisyyteen suunnitelluissa asuinrakennuksissa. Tämä alue voidaan luokitella runkomelunhaitan riskialueeksi. Alueen jatkosuunnittelussa onkin syytä arvioida runkomelua tarkemmin sekä laatia rakennuskohtaiset suunnitelmat runkomelun vaimentamisesta. Värinäselvityksen mukaan värinän osalta alitetaan ohjearvojen mukaiset tasot ja siten ei myöskään ole vaurioitumisalttiutta.

Rakentamisen aikaisia häiriöitä arvioidaan ja rajoitetaan tarkemmin rakentamislupien yhteydessä.

Suunnitelmavaihtoehtojen vertailu: Kamreerintien kerrostalokorttelit

Yleiset kommentit kerrostalovaihtoehdoista

Mielipiteissä pidettiin hyvänä, että uusi rakentaminen ei nouse puiden latvuksia korkeammaksi. Joissakin mielipiteissä toivottiin rakennusten korkeuden rajoittamista 4–5 kerrokseen, jotta ne maisemoituvat metsän keskelle.

Hyvänä pidettiin myös sitä, että alueen erittäin vaihteleva maasto ja suuret korkeuserot on myös huomioitu. Toisaalta myös huomautettiin, että alue on todellisuudessa jyrkkää rinnemaastoa, vaikka havainnekuviissa se näyttää tasaiselta.

Mieliteissä nousi myös esille huoli Espoon keskuksen rakentamisen esteettisyydestä ja epäiltiin, etteivät uudet kerrostalot paranna alueen ilmettä. Joissakin mielipiteissä esitettiin, että jos alueelle rakennetaan kerrostaloja, niiden tulisi olla laadukkaita ja ilmeeltään piirteitä. Yhtenä hyvänä esimerkkinä nostettiin esille Suvelan uudet värikäät kerrostalot.

Mielipiteet eri kerrostalovaihtoehdoista

Kerrostalokorttelien osalta vaihtoehtoa 1 pidettiin rauhallisempänä ratkaisuna, koska siinä rakennuksia on vain neljä.

Vaihtoehdossa 2 kiitosta saivat harjakatot.

Vaihtoehdossa 3 pysäköintitalo koettiin rumaksi ja massiiviseksi.

Kerrostalokorttelien pysäköintiratkaisujen osalta oli eniten vastustusta erilliselle pysäköintitalolle ja suosittiin pysäköintiä pihakansien alle tai kellareihin.

Vastine:

Kaavamutoksen mukainen uudisrakentaminen tulee jonkin verran vaikuttamaan alueen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Alueen pohjoisosassa näitä vaikutuksia on pyritty minimoimaan määräämällä uudisrakennusten suurimmasta sallitusta harjakorkeudesta, jotta rakennukset eivät nouse olevan puuston latvustoa korkeammalle.

Kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa (Tengbom Oy, 2026) on useita havainnekuvia sekä piirustuksia, joiden avulla on havainnollistettu alueen rinnemaastoa ja sitä, miten alueelle suunnitellussa rakentamisessa on otettu huomioon ympäristö sekä hyödynnetty rinnemaastoa.

Rakennukset sijaitsevat rinteessä, joten sisäänkäyntikerrosten korot vaihtelevat, samoin kattojen korot, tuoden vaihtelua massoitteeluun, kuten myös harjakattomuoto. Rakennukset ovat 5–7-kerroksisia ja julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattua tiiltä, joka voidaan rapata. Väriyksenä metsän vieressä sijaitsevalle alueelle ovat luonnonläheiset neutraalit värit. Rakennukset jäävät mäen laella kasvavien puidenlatvojen alapuolelle eivätkä hallitse maisemaa, vaikka maisemassa näkyvätkin. Kortteleita

koskevien kaavamääräyksien avulla on myös pyritty varmistamaan rakentamisen laatu, mm. ohjaamalla tukimuurien ja muiden vastaavien rakenteiden sovittamisesta muuhun arkkitehtuuriin.

Kaavaehdotusta laadittaessa tarkasteltiin erilaisia suunnitteluratkaisuja ja arvioitiin eri vaihtoehtoja suhteessa toisiinsa. Merkittävimpiä tarkasteltuja ratkaisuvaihtoehtoja olivat kerrostalokorttelien massoittelu ja korkeus sekä pysäköinnin järjestelyt.

Kamreerintien varrelle suunniteltujen kerrostalokorttelien osalta tarkasteltiin erityisesti kerrostalojen kokoa, sijaintia ja asemointia alueella. Alueesta laaditun meluselvityksen tulosten takia päädyttiin siihen, että radan puoleisimmassa korttelissa rakentaminen sijoittuisi radan suuntaiseen lamellitaloon, koska tällöin rakennus suojaisi parhaiten aluetta melulta ja lisäksi asunnot olisi helpoin järjestellä niin, että ne avautuvat myös muualle kuin vain pohjoiseen ja junaradalle päin. Eteläisemmän kerrostalokorttelin osalta taas päädyttiin esittämään ratkaisua, jossa kortteli muodostuu kahdesta pistemäisestä rakennuksesta, jotta rakennusten välistä avautuisi näkymiä korttelin eteläpuolelle jäävään metsäiseen rinteeseen.

Kerrostalokortteleita palvelevan pysäköinnin osalta tarkasteltiin useita eri vaihtoehtoja. Radan aiheuttaman melun takia olisi nähty parhaimpana sijoittaa pysäköinti keskitettyyn laitokseen alueen koillisnurkkaan. Tämä vaihtoehto nähtiin kuitenkin kaupunkikuvallisesti haastavana, koska pysäköintitalo olisi tällöin alueelle saavuttaessa näkymien päätteessä. Pysäköinnin sijoittamista kokonaan kannen ja/tai rakennusten alle tutkittiin yhtenä vaihtoehtona, mutta se nähtiin sekä taloudellisesti vaikeana ratkaisuna ja lisäksi johtavan siihen, että asuinpihat eivät olisi lainkaan maanvaraisia.

Lopulta päädyttiin ratkaisuun, jossa pysäköinti on osin pysäköintitalossa ja osin kannen alle. Näin saatiin hajautettua pysäköintiä, mikä helpottaa toteuttamista, järjestelyä oleskelupihoja enemmän maanvaraisille tontin osille sekä pidettyä pysäköintitalon korkeus maltillisena. Pysäköintitalo päädyttiin sijoittamaan eteläisemmän korttelin koillisnurkkaan, jolloin se ei olisi niin hallitsevassa paikassa ja toisaalta sijoittuen kuitenkin alueelle, jolla on suhteellisen paljon liikennemelua eikä siksi olisi yhtä soveltuva alue asumiselle. Lisäksi tämä sijainti nähtiin liikenteellisesti hyvänä paikkana, koska tällöin suurin osa alueelle tulevasta liikenteestä jäisi alueen alkuosaan, eikä kaikkea ajoneuvoliikennettä ohjattaisi suhteellisen jyrkän kadun yläosiin. Kaavassa edellytetään myös pysäköintilaitoksen katon toteuttamista viherkattoisena, mikä parantaa uuden rakentamisen maisemoitumista ympäristöönsä.

Suunnitelmavaihtoehtojen vertailu: Löylytien pientalokortteli

Yleiset kommentit pientalovaihtoehtoista

Yleisesti ottaen eri pientalovaihtoehdot saivat selvästi enemmän kannatusta kuin kerrostalot. Pientalot nähtiin ratkaisuna alueen viihtyisyyden ja identiteetin säilyttämiseen.

Mielipiteissä toivottiin omakotitaloja, rivitaloja tai terassitaloja, jotka sopivat maastoon ja alueen luonteeseen. Lisäksi esitettiin, että pientaloalueiden ja uusien kiinteistöjen väliin Löylytien varrelle tulisi jättää puita näkösuojaksi.

Mielipiteet eri pientalovaihtoehtoista

Pientalojen osalta vaihtoehtoa 1 pidettiin sen väljyyden vuoksi parhaana tai toiseksi parhaana vaihtoehtona. Vaihtoehto nähtiin houkutteleva asumiskohteena.

Vaihtoehtoa 2 pidettiin liian tiiviinä ja siksi huonoimpana vaihtoehtona. Mielipiteissä koettiin, että tämä vaihtoehto ei jätä asukkaille omaa rauhaa.

Yleisesti ottaen vaihtoehtoa 3 pidettiin parhaimpana vaihtoehto viihtyvyyden kannalta. Omat tontit nähtiin parhaana ratkaisuna. Sen nähtiin myös sopivan parhaiten nykyiseen rakentamiseen.

Vastine:

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana alueen eteläosan pientalokorttelin osalta arvioitiin erityyppisten pientalovaihtoehtojen soveltumista alueelle. Lisäksi tarkastettiin korttelin laajuutta ja valmisteluvaiheessa pientalokorttelin alueelle sijoittuva pieni kallio päädyttiin rajaamaan pois korttelialueelta, jotta se voitaisiin säilyttää osana lähivirkistysaluetta. Kaavassa AO-korttelin reunoille on määrätty toteutettavan puilla ja penssailla istutettava alueen osa, joka rajaa korttelia ympäristöstään sekä toimii näkösuojana naapureihin päin.

Kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa päädyttiin tutkimaan kortteliin erityisesti omatonttisiin omakotitaloihin perustuvaa ratkaisua, sillä sen nähtiin soveltuvan alueelle parhaiten. Kaava ei kuitenkaan suoraan rajaa korttelin toteutusmuotoa ja sen voikin toteuttaa myös yhtiömuotoisena ja esimerkiksi paritaloina. Kaavassa on kuitenkin rajattu AO-korttelille toteuttavien asuntojen määrä enintään kolmeen.

Palveluverkon riittävyys

Joissakin mielipiteissä nousi esille huoli Espoon keskuksen palveluverkon (erityisesti koulut ja päiväkodit) riittävydestä asukasmäärän kasvun myötä.

Vastine:

Kaavan mahdollistama asukasmäärän lisäys voi lisätä alueen julkisten palvelujen kysyntää. Espoon keskuksen alueella palveluverkon suunnittelussa huomioidaan vireillä olevien asemakaavojen mahdollistama kokonaisasukasmäärän lisäys ja sen vaikutus alueen palvelutarpeisiin. Tämä kaava ei yksinään johda uusien päiväkotien tai koulun tarpeeseen alueella.