

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Masalankuja

Asemakaavan muutos

51. kaupunginosa, Leppävaara

54. kaupunginosa, Kilo

Korttelit 54155–54156, osa korttelista 51180

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 22.2.2021 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 8.3.2021–7.4.2021.

Kukaan mielipiteen jättäneistä ei pyytänyt kirjallista vastinetta.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Kati Kivelä

Ville Keskisaari

Ina Westerlund

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä saapui nähtävilläoloajan puitteissa yhdeksän kappaletta. Yhteensä kantaa otti kolmetoista henkilöä. Kaikki mielipiteen jättäneet asuvat kaava-alueen lähistöllä. Eniten huolta herätti viitesuunnitelmaan merkitty enintään nelikerroksinen toimistorakentaminen, jonka koettiin tulevan liian liki Masalantien ja Hirsalantien asuinrakennuksia. Nykyinen Masalantien varren kuusiaita toivottiin korvattavaksi uudella välitöntä ja ympärivuotista näkösuojaa antavalla puustolla. Masalantien risteysjärjestelyjen kehittämistarpeita tuotiin esiin. Asukkaita myös epäilyttivät mahdolliset rakentamisaikaiset häiriöt. Ylipäättään kyseenalaistettiin työpaikkarakentamisen sijainti asuinalueen vieressä.

Käyttötarkoitus

Pientaloalueen lähelle ei saisi osoittaa työpaikkarakentamista, sillä se laskee asuin-kiinteistöjen arvoa.

Jos kaavaillaan urheilurakentamista, tulisi näiden olla sisäliikuntatiloja, jolloin häiriöt asuinalueelle ovat vähäisemmät.

Valomainoksista tulee häiritsevää saastetta.

Hienoa jos alueelle saadaan myös palveluita kuten liikuntapaikkoja.

Rakennukset tulevat itäosassa pientaloalueelle muuttaen aluetta huomattavasti.

Käsityksemme mukaan kaavan nykyinen käyttötarkoitus eli asuinrakentaminen ei ole toteutunut johtuen puutteellisesta meluntorjunnasta kyseisellä kohdalla. Pidämme asuinrakentamista edelleen ensisijaisena tavoitteena asuinalueen luonne ja ympäristön huomioiden. Meluntorjuntaa parantamalla nykyisen kaavan käyttötarkoitus saattaisi hyvin olla toteutettavissa.

Ylipäättään kyseenalaistamme myös toimisto- ja urheilurakennustarpeen. Toimistorakennuksia tulleen Covidin aiheuttaman murroksen jälkeen rakentamaan vähemmän ja alueelle on esimerkiksi Laajalahteen tulossa jo 16 tenniskentän uudisrakennusta.

Vastine:

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikkarakentamiseen. Työpaikkarakentaminen voi toimia puskurivyöhykkeenä Turunväylän kaltaisille suurille liikenneväylille. Espoon strategiassa on osoittaa työpaikkatontteja monipuoliselle yritystoiminnalle.

Nykyisessä asemakaavassa itäreuna kaavamuutosalueesta on osoitettu pientaloalueeksi merkinnällä AO. Melun ja ilmanlaadun olosuhteiden vuoksi Turunväylään rajoittuva tontti on erittäin hankalasti toteutettavissa asuinrakentamiseen. Turunväylän

melua on jo pyritty torjumaan meluvallein ja -seinin. Moottoritien aiheuttamaa vaikutusta ilmanlaadun hiukkaspitoisuuksiin on vaikeampi asuinalueella torjua erityisesti piha-alueiden osalta. Asemakaavaehdotuksessa kaavamuutosalueen itäisin reuna on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäväksi puustoiseksi alueeksi merkinnällä 'Isp'. Kasvillisuus toimii myös työpaikka-alueen puskurivyöhykkeenä itäpuolen asuinkorttelin suuntaan.

Asemakaavan 4 §:ssä on annettu määräyksiä esimerkiksi työpaikkarakentamisen soveltamisesta alueen kaupunkikuvaan ja asuinrakentamisen alueisiin. Määräyksellä pyritään myös vähentämään niin valon kuin melun aiheuttamaa haittaa naapurustolle: mainostornien tai -pyloneiden sijoittaminen on kielletty, ja mahdolliset valomainokset on suunnattava siten, etteivät ne aiheuta valosaastetta asuinrakennusten suuntaan. Lisäksi määrätään, että melua aiheuttavia ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteiden ulkoyksiköitä ei saa sijoittaa rakennusten asuinrakentamisen puoleisille julkisivuille.

Viitesuunnittelussa ei ole tutkittu ulkoliikuntatilojen sijoittamista alueelle.

Käyttötarkoitusten monipuolistaminen voi myös elävöittää alueita ja tarjota paikallisen työpaikan mahdollisuuksia sekä esimerkiksi liikuntaharrastusmahdollisuuksia myös kodin lähellä. Osassa mielipiteistä myös tätä oli tuotu esiin.

Rakennusten koko ja massoittelu

Ei ole hyväksyttävää, että nelikerroksisia rakennusten osia tulee niin lähelle asuintaloja kuin nykyisessä suunnitelmassa on alueen keskiosiin suunniteltu. Jo kaksikerroksinen rakennus välittömästi tien toisella puolella pimentää enemmän ympäristöä sekä läheisten rivitaloasuntojen sisä- ja ulkotiloja verrattuna valoa läpäisevään kuusiaitaan. Nyt suunnitelmassa näkyvä nelikerroksinen rakennus piirtää varjon vastakkaisen rivitalon takapihalle (mikä tietenkin korostuu suurimman osan vuodesta, kun aurinko on matalalla).

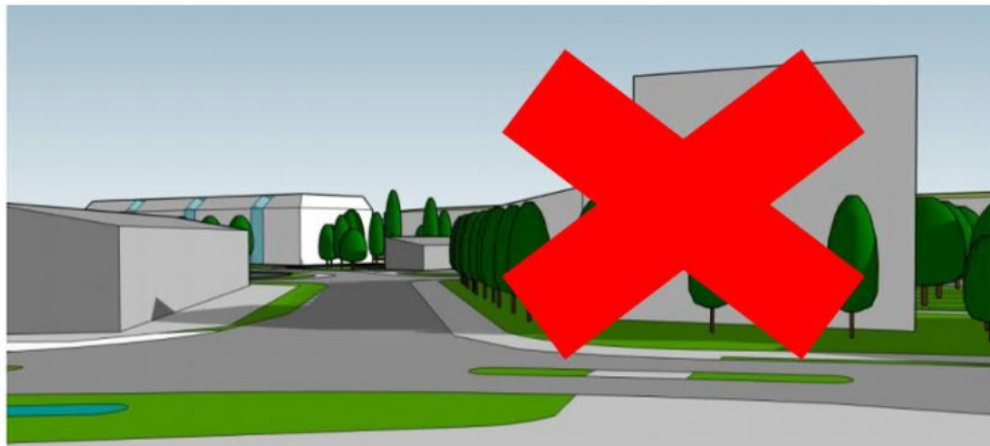
Lisäksi, mikäli olemassa oleva kuusiaita päätetään kaataa, tulee uuden puustoisien näkösuojan antaa todellinen suoja viereiseen pientaloalueeseen. Tällöin istutettavien taimien koossa tulee ottaa huomioon, että ne tarjoavat näkösuojan välittömästi istutamisestaan alkaen. Ei lehtipuita, vaan olemassa olevan kuusiaidan kaltaisia havupuita.

Erittäin tärkeää olisi, että kaavassa määrättäisiin, ettei Masalantien varteen saa rakentaa yli kaksikerroksista rakennusta, ja että vähintään suunnitelmaluonnoksissa nyt näkyvä etäisyys tiestä ja välissä olevat puut olisivat pakottavia määräyksiä.

Nelikerroksisten rakennusten rakentaminen alustavan suunnitelman mukaisesti ei ole hyväksyttävää, sillä kuten mallinnuksessa on nähtävillä, rakennukset varjostavat ja pimentävät Hirsalantie 2:n asuntoja merkittävästi. Rakennusten tulisi olla matalampia tai kauempana tiestä.

Pidämme häiritseväenä, jos käytännössä pientaloalueen ylle tulee ikkunallinen toimitotalo, jolta on esteetön näkymä kaikille kiinteistöille. Masalantien vierusta tulisi edellä mainituilla rajoituksilla osoittaa urheilurakentamiselle.

Espoon alueen kaavaehdotusta Masalankuja, 130308 ei saa toteuttaa nykyisten luonnoksien ja suunnitelmien mukaisesti, vaan alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia taloja. Lisäksi Friisinmäentien ja Masalantien risteyksestä kohti Masalantien, Masalankujan ja Hirsalantien risteystä tulee jäädä ito puistoalue vieressä oleviin valkoisiin 2019 rakennettuihin 2-kerroksisiin paritaloihin (Hirsalantie 2). Uudet suunnitelmissa olevat talot tulee rakentaa kauemmas asuintaloista, sillä tilaa löytyy ja uusista taloista olisi suuri haitta ja arvonaleneminen. Uudet talot saavat maksimissaan olla kaksikerroksisia. Liitteenä havainnekuva.



Vastine:

Kaavamuutosalueen suunnittelua on luonnosvaiheen jälkeen edistetty ja tarkennettu.

Friisinmäentien ja Masalantien katualueita on asemakaavaehdotuksessa levennetty. Asemakaavamuutoksen korttelin alue on vastaavasti tämän seurauksena pienentynyt. Friisinmäentien katusuunnitelmassa mitoitettu uusi pyöräilyn pääreitti. Friisinmäentien ja Masalantien risteysalue sekä Masalantien varren kuusiaita ja sen lomassa kasvavat tammet on rajattu katualueeksi ja osoitettu aluevarausmerkinnällä 'eko-1', alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä sekä lepakoiden siirtymäreitti. Merkinnällä osoitetaan kaavamuutosalueen läpi kulkeva liito-oravan kulkureitti, joka edellyttää puustoisien latvusyhteyden säilyttämistä alueen läpi. Merkintä ei sinänsä suojele Masalantien varren nykyistä kuusiaitaa, mutta se edellyttää, että kadunvarsi säilyy puustoisena jatkossakin. Nykyiset kuuset eivät todennäköisesti kestä rakentamisen takia ympäristössä tapahtuvia muutoksia, mutta kaavan suunnittelun yhteydessä on arvioitu nykyisten kuusten lomassa kasvavien tammien kestävämmät muutokset ja mahdollistavan latvusyhteyden säilymisen. Asemakaavalla ei oteta tarkemmin kantaa katualueelle istutettaviin puulajeihin. Kaupunkitekniikan keskus arvioi istutuspaikalle soveliaimmat puulajit ja hoitaa katualueiden puita.

Nykyinen voimassa oleva asemakaava sallii kortteliin 54154 enintään kaksikerroksiset asumiselle häiriötä aiheuttamattomat teollisuusrakennukset enintään seitsemän metrin päähän Masalantien nykyisestä katualueesta ja noin 25 metrin etäisyydelle vastapäisen Hirsalantie 2:n asuintontin Masalantien puoleisesta rakennusalueen rajasta. Masalantien katualueen leventäminen siirtää korttelin 54156 koillisreunan rakennusala kauemmas Hirsalantie 2:n asuinrakennuksista. Asemakaavan muutosehdotuksessa Hirsalantie 2:n lähimmän asuinrakennuksen ja korttelin 54156 työpaikkarakennuksen väliseksi etäisyydeksi tulee noin 41 metriä.

Teollisuusrakennusten kerroskorkeuden huomioon ottaen nykyinen asemakaava sallisi kortteliin korkeudeltaan hyvinkin nelikerroksista toimistotaloa vastaavia rakennuksia. Asemakaavan muutosehdotuksessa on korttelin 54155 ja 54156 rakennusten enimmäiskorkeuksia osoitettu enimmäiskorkeusmerkinnöin niiden ympäristökuvan hallinnan helpottamiseksi. Korttelin 54156 koilliskulman rakennusalueelle on enimmäiskorkeudeksi rakennuksille, rakenteille ja laitteille asemakaavaehdotuksessa osoitettu +24.0. Hirsalantie 2:n eteläisimmän rakennuksen räystäskorko on +21.6. Työpaikkarakennus saisi enimmillään kaavan mukaisesti olla kaikkiaan noin 2,4 metriä korkeampi kuin kadun toisella puolella sijaitseva asuinrakennus.

Myös itäreunan korttelissa 51180 nykyinen asemakaava sallii enintään kolme kerrosta liike- ja toimisto- sekä teollisuusrakentamista. Nykyisessä asemakaavassa ei rakennusten enimmäiskorkeutta ole rajoitettu. Rakentamista saa sijoittaa pääosin noin 5,5 metrin päähän katualueen rajasta ja 27 metrin päähän Masalantien pohjoispuolen asuinrakennusten korttelin rakennusalueen rajasta. Asemakaavan muutosehdotuksessa on rakennusalueen rajoja siirretty hieman nykyistä kauemmas kadun reunasta. Rakennusalan rajan etäisyys kadun toisen puolen asuinrakennuksiin on 37-51 metriä. Itäpuolella sijaitseviin Pikkalankuja 1:n asuinrakennusten ja asemakaavan muutosehdotuksen rakennusalan etäisyys on vähimmillään noin 31 metriä. Kortteliin 51180 on asemakaavan muutosehdotuksessa sallittu rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema +28.0. Ylärinteessä sijaitsevan Pikkalankuja 1:n lähimmän asuinrakennuksen räystäskorko on +33.90.

Korttelia 51180 koskevat myös asemakaavan muutosehdotuksen pykälän 4 § kaupunkikuvaa ja ympäristöä koskevat määräykset valon ja melun hillitsemisestä. Lisäksi erikseen edellytetään rakennusten massoittelussa huomioitavaksi Masalantien varren pientaloasutus ja korttelin maastonmuodot. Masalantien varteen on myös nykyisen kaavan tapaan määrätty istutettavaksi puurivistö. Näillä määräyksillä pyritään helpottamaan työpaikkarakentamisen kaupunkikuvan sovittamista kadunvarren asuinrakentamiseen.

Rakentamisaikaiset häiriöt

Rakennusvaiheen suunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomio siihen, miten voidaan parhaalla mahdollisella tavalla välttää liialliset ympäristöhaitat asuinalueella (melu, liikenne, ilmanlaatu, tärinä, rakennusvaiheen kesto).

Vastine:

Työmaiden aiheuttamat melu-, pöly- sekä värinähaitat ja työmaan turvallisuus huomioidaan rakennuslupavaiheessa ja niitä koskien annetaan määräyksiä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuttaja on vastuussa siitä, ettei uusi rakentaminen aiheuta vaaraa ympäristölle.

Liikennejärjestelyt

Huomioiden Masalantien sekä Säterin alueen rakennussuunnitelmat, riskinä on, että Masalantiestä tulee kohtuuttoman vilkas näin pieneksi tieksi. Tämä pitäisi huomioida alueen suunnittelussa.

Risteys Masalankujan, Masalantien ja Hirsalantien kohdalta otetaan huomioon kasvava teiden käyttö ja turvallisuus. Varsinkin Masalantien ylämäkeen kääntyvä mutka estää näkyvyyttä ottaen huomioon neljäsuuntaisen risteyskohdan. Mahdollisesti pieni liikenneympyrä tai muunkaltainen risteyskohdan selkiäminen.

Vastine:

Kaavassa alueelle on suunniteltu uusi tonttikatu (Friisinmäenkuja) joka liittyy suoraan Friisinmäentiehen. Uudelta kadulta on yhteydet kaava-alueen Friisinmäentien viereisille kortteleille 54155 ja 54156. Katu antaa korttelien liikenteelle uuden reitin liittäen liikenneverkkoon ja vaihtoehdon Masalantien yhteydelle. Uuden Friisinmäenkujan kadun on ajateltu olevan myös ns. pääyhteys Friisinmäentien viereisille korttelialueille.

Kaavaehdotuksessa Masalankujan katualue on poistettu, ja sen paikalle on kaavassa mahdollista rakentaa yksi kortteliin johtava tonttiliittymä. Liittymäkohdan risteysaluetta on suojattu siten, että tonttiliittymä asettuu nykyistä ratkaisua selkeämmin Hirsalantietä vastaan. Tonttiliittymä sijoittuu katuosuuden ulkokaarteeseen ja mahdollistaa täten myös riittävät näkemäalueet. Jalankulkijoille on katusuunnitelmassa esitetty myös suojatie Masalantien eteläreunan jalankulkuväylältä Hirsalantielle. Myös Masalantien linja-autoliikenteen päättymisen myötä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä on esitetty kehitettäväksi kadun kaava-alueen puoleisella reunalla.

Melu ja värinä

Pyytäisimme ottamaan huomioon mahdolliset äänen kaikumiset ja heijastumiset rakennuksissa suunnitelmassa, jotta melua torjumaan ajatellut rakennukset eivät kasvata

melua myöskään kauempana rakennuksista. Kun tuulee lounaasta, moottorien melu kuuluu Pikkalankallio-tielle voimakkaasti. Naapurien mukaan Hirsalantielle rakennetut rivitalot ovat nostaneet melutasoa.

Kiinteistömme rakennuksessa on nyt käynnistetty tutkimukset rakennukseen syntyneen laajamittaisen halkeilun syistä. Tähän liittyvät seikat tulee huomioida läpi prosessin ja annamme mielellämme tästä lisätietoa.

Vastine:

Osana ehdotusvaiheen suunnittelua kaava-alueen ympäristöstä on tehty meluselvitys. Meluselvitys on tarkoitus päivittää vielä viimeisimpien rakennusten sijoittelujen ja massoitteiden perusteella ennen kaavan hyväksymisvaihetta.

Meluselvityksen perusteella työpaikkakorttelin rakentamisella on varsin vähäinen vaikutus ympäristön meluun. Melulta suojaisia alueita syntyy työpaikkakorttelin sisäpihalle, mutta pääsääntöisesti ympäristön asuinrakentaminen sijoittuu niin paljon kaavamuutoksen alaisten kortteleiden maanpinnan tason yläpuolelle, ettei työpaikkakorttelin rakennuksilla ole nykyistä Turunväylän meluntorjuntaa entisestään lisäävää vaikutusta.

Meluselvityksessä tutkittiin myös kaavamuutosalueen rakennusten heijastevaikutusta Friisinmäentien tiemeluun. Suunnitelmissa korkeimmat rakennukset on osoitettu Turunväylän puoleiselle korttelin osalle, ja Friisinmäentien varren rakentaminen jää korkeudeltaan maltillisemmaksi. Meluselvityksen perusteella kaavamuutosalueen rakentaminen ei vaikuta heikentävästi Friisinmäen asuinalueen melutasoihin.