

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Löylytie

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 29.5.2023 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon (Kaupunginkallionrinne, aluenro 613700).

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.

Annetut mielipiteet koskivat koko Kaupunginkallionrinteen aluetta (aluenro 613700), josta Löylytien kaava-alue (aluenro 613701) on myöhemmin erotettu omaksi kaava-alueekseen. Seuraavaksi on kuvattu mielipiteitä vain siltä osin kuin ne koskettavat Löylytien kaava-aluetta.

Alueen kehittämisen tavoitteet ja uusien suunnitelmien lähtökohdat

Monet mielipiteet korostavat viheralueiden ja metsien säilyttämisen tärkeyttä. Useat mielipiteet vastustivat yleisesti 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 asfalttiteitä ja toivottiin alueen säilyttämistä luonnontilaisina.

Mielipiteissä oltiin myös huolissaan Espoon keskuksen segregaatiokehityksestä. Useissa mielipiteissä toivottiin lisää pientaloja ja omistusasumista Espoon keskukseen alueen identiteetin vahvistamiseksi.

Vastine:

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

Kaavan jakamisen jälkeen Löylytien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan olevan pientaloalueen maltillinen täydentäminen enintään kolmella erillispientalolla.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 680 k-m² yleisten rakennusten korttelialueelle. Kaavaehdotuksessa rakentamista on osoitettu 500 k-m², eli rakentamisen määrä vähenee verrattuna ajantasa-asemakaavan mahdollistamaan rakentamisen määrään.

Asemakaavan mukainen rakentaminen vähentää jonkin verran nykyisiä rakentamattomia metsäalueita. Verrattuna alueen voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuu-
tos on kuitenkin luonnon näkökulmasta positiivinen muutos, sillä uusi korttelialue on laajuudeltaan suppeampi kuin voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelialue. AO-korttelin 41005 alueella korttelialuetta on rajattu länsipuolelta pienemmäksi, jotta alueella sijaitseva kallioinen pieni mäennyppylä voidaan säästää rakentamiselta.

Kaavassa on määrätty viherkertoimesta. Viherkertoimen avulla tavoitellaan vehreämpää ympäristöä, jossa luonnon monimuotoisuus on huomioitu myös osana rakennettua kaupunkiympäristöä esimerkiksi piha-alueilla ja viherkatoilla. Vehreä kaupunkiympäristö ja monimuotoisuutta tukevat suunnitteluratkaisut voivat luoda alueelle uusia eri lajeille soveltuvia pienelinympäristöjä. Korttelin reunojen istuttaminen tai säilyttäminen puustoisina tukee virkistysalueena säilyvän metsän puuston muutoksensietokykyä ja muodostaa suotuisaa pienilmastoa alueelle.

Liikenne ja yleinen pysäköinti

Mielipiteissä alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyt herättivät huolta.

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

Vastine:

Löylytien 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.

Palveluverkon riittävyys

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

Vastine:

Kaavan jakamisen jälkeen Löylytien kaavaehdotuksen mahdollistama asukasmäärän lisäys on erittäin pieni eikä sen arvioida lisäävän 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.

Melu, tärinä ja rakentamisen vaikutukset

Mielipiteissä oltiin huolissaan melu- ja tärinähaitoista junaliikenteen, Espoonväylän 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:

Kaavan jakamisen jälkeen Löylytien kaava-alueelle ei ole arvioitu aiheutuvan melu-, tärinä- tai runkomeluhaittaa. Rakentamisen aikaisia häiriöitä arvioidaan ja rajoitetaan tarkemmin rakentamislupien yhteydessä.

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.