

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Äminnen kartano

Asemakaavan muutos

Kortteli 45078

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 7.9.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään valmisteluaineistoon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 21.9. - 20.10.2020.

Kukaan mielipiteen jättäneistä ei ole pyytänyt kirjallista vastinetta.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sonja Sahlsten, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Anja Karhula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Hannu Granberg, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä saatiin yhteensä neljä kappaletta.

Mielipiteissä toivottiin, että uudisrakentamisen tehokkuus ja määrä pysyisi maltillisena ja vastaisi ympäröivän alueen rakentamistehokkuutta. Mielipiteissä tuotiin esille, että kartanon historiallisen miljööän ja sen pihalla kasvavien vanhojen puiden säilyminen on tärkeää lähialueen asukkaille. Yhdessä mielipiteessä esitettiin myös uutta ajojärjestelyä kartanon tontille ja ehdotettiin kartanon parkkipaikkojen siirtoa pihan toiselle laidalle. Lisäksi toivottiin, että alueen liikenneturvallisuuteen kiinnitetään kaavassa huomioita.

Uudisrakentamisen tehokkuus, sijainti ja tyyli

Uudisrakentamisen määrän toivottiin olevan maltillista ja sen toivottiin sijoittuvan mahdollisimman kauaksi kartanorakennuksesta. Sopivana rakentamisen tehokkuutena alueelle pidettiin korttelitehokkuutta 0.15–0.20. Alue tulisi säilyttää pientaloalueena kunnioittaen ympäröivää luontoa ja historiallisia arvoja ja jotta liialta ympäristön muokkaamiselta vältyttäisiin. Tärkeää olisi, että kartanon pihapiiri säilyisi väljänä ja lähivirkistysalue säilyisi asukkaiden käytössä.

Purettavan Uraalin alueen rakentamisen osalta toivottiin, että vanhoja maiseman kannalta arvokkaita puita kaadettaisiin vain mahdollisimman vähän. Uusista pientalotonteista toivottiin riittävän isoja, jolloin olisi helpompaa säilyttää kaunis alue rauhallisena kartanoon sopivana ympäristönä ja vaalia luontoa ja lajistoa. Yhdessä mielipiteessä todettiin, että valmisteluvaiheen maankäyttövaihtoehtoista vaihtoehto 3 olisi sopivin, koska siinä säilyy parhaiten rakentamisväljyys.

Uudisrakentamisen toivottiin myös sijoittuvan valmisteluaineiston luonnoksissa esitettyä etäämmälle muinaismuistoalueesta ja uusien pientalotonttien ja kartanon väliin toivottiin suojavyöhykettä.

Yhdessä mielipiteessä toivottiin, että uusien asuinrakennusten julkisivut vastaisivat kartanon maisemaa.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa uusi pientalorakentaminen on rajattu valmisteluvaihetta pienemmälle alueelle, jotta alueen luontoarvot ja kulttuurihistorialliset arvot tulevat paremmin huomioiduiksi. Kaavaehdotuksen mukaan uutta rakentamista on nyt mahdollista toteuttaa AO-kortteliin yhteensä 900 k-m². Valmisteluvaiheen suunnitelmavaihtoehtoissa uudisrakentamisen määrä vaihteli 840–1 260 k-m² välillä. AO-korttelin rakentamistehokkuudeksi on määritetty $e=0.20$, mikä vastaa ympäröivien pientalokorttelien rakentamistehokkuutta.

Kaavaehdotuksen valmistelussa on hyödynnetty luontoselvityksessä kartoitettuja jalopuutietoja ja kaavaratkaisua on muutettu ja tarkistettu niin, että se mahdollistaa valmisteluvaiheen luonnoksia paremmin vanhojen puiden säilyttämisen erityisesti kartanon pihapiirissä. Pihapiirin merkittävimmät puut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksiin suojeltaviksi. AO-korttelissa uudet rakennukset on määrätty tehtävän kaksikerroksisiksi, jotta ne veisivät vähemmän maa-alaa ja siten mahdollistaisivat helpommin puiden säilyttämisen tonteilla. AO-korttelin reunoille on lisäksi osoitettu puilla ja pensailla istutettavia alueen osia.

Kaavaehdotusta on valmisteluvaiheen suunnitelmista kehitetty niin, että uudet pientalotontit on rajattu etäämmälle muinaismuistoalueesta ja kaava-alueen luoteisnurkka on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Aiemman kaavan mukainen Uraalinrinteen lähivirkistysalue ei ole mukana kaavarajauksessa ja säilyy siis kaavallisesti ennallaan. Uraalinrinteen virkistysaluekokonaisuuden ala ei pienene, vaan kasvaa kaavamuu-
toksen myötä hieman.

Lisäksi kartanon ja pientalotonttien väliin on osoitettu puustoisena säilytettävä alue, joka rajaa kartanon pihaa ja uudisrakentamista aiempia vaihtoehtoja paremmin. Uutta rakentamista on myös kaavaehdotuksessa ohjattu määräämällä uusien asuinrakennusten vesikaton suurimmasta sallitusta korkeusasemasta, jotta varmistetaan, että uusi rakentaminen on alisteista vanhalle kartanon päärakennukselle. Kartanon ja uusien pientalojen väliin jäävän puustoisien suojavyöhykkeen takia ei kuitenkaan nähty enää tarpeelliseksi ohjata tarkemmin uudisrakentamisen tyyliä tai julkisivuja.

Kartanon käyttötarkoitus ja sen piha-alueen järjestelyt

Mielipiteissä tuotiin esille, että Äminnen kartanorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa tulee varmistaa sen säilyminen nykyisen kaavan edellyttämällä suojelutasolla. Muutoksessa tulee tarkkaan harkita, mikä olisi paras käyttötarkoitus kartanon ylläpitämiseksi ja suojelemiseksi, esimerkiksi sen alkuperäinen asumiskäyttö ja/tai pienimuotoinen palvelutoiminta.

Yhdessä mielipiteessä suunnitelmavaihtoehtoa 3 pidettiin parhaana, koska siinä on huomioitu kartanon tulevan toiminnan vaatimat autopaikat. Osassa mielipiteistä taas toivottiin, että kartanon uusi parkkialue suunnitellaan ja rajataan kartanopuistoa mukaillen luontoa säilyttäväksi. Piha-alue nähdään tärkeäksi osaksi kartanomiljöötä ja se toivottiin säilytettävän mahdollisimman elinvoimaisena ja arvokkaana. Kartanon piha-alueen toivottiin säilyvän kaavassa mahdollisimman laajana ja vielä valmistelussa olevan luontoarvoselvityksen tulokset tulisi ottaa huomioon. Äminnen kartanon ja Äminnentien välissä kulkee vanha kivimuuri, joka toivottiin kunnostettavan ja säilytettävän.

Yhdessä mielipiteessä ehdotettiin, että kartanon toimintaan liittyvät pysäköintipaikat voisi sijoittaa kartanon itäiselle puolelle niin, että sisäänajo tulisi samaan risteykseen Kurtinmäentien ja Äminnentien kanssa. Vaihtoehtoisesti - jos pysäköinti sijoitettaisiin valmisteluvaiheen suunnitelmien mukaan kartanon länsipuolelle - kartanon tonttia

tulisi laajentaa enemmän länteen. Kartanon mahdollisen uuden piharakennuksen voisi sijoittaa myös kartanon länsi- tai pohjoispuolelle.

Vastine:

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä Äminnen kartanosta ja sen pihapiiristä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy, 2021), jonka tulokset ja suositukset on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kartano on perinteisesti ollut asuinkäytössä ja kaavam muutoksen myötä se palautetaan asuinkäyttöön. Lisäksi kaavassa sallitaan kartanon käyttö liike- tai toimistotilana. Kohteen arvojen säilymisen kannalta on erityisen tärkeää, että rakennukselle löytyy omistaja, jolla on sille käyttöä ja joka siten voi myös pitää siitä huolta. Käyttötarkoitus on siksi haluttu tehdä mahdollisimman monipuoliseksi, kuitenkin ottaen huomioon rakennuksen historiallisuuden ja arvot, ja niihin sopivat toiminnot. Käyttötarkoituksenmuutos tukee tätä tavoitetta helpottaen kohteen myyntiä ja siten osaltaan auttaa varmistamaan suojellun kohteen säilymisen varmemmin kunnossa.

Äminnentien puolella vanha sisääntulon kiviportti ja siihen liittyvä kivimuuri on osoitettu kaavam muutoksessa merkinnällä ”kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pihapiiriin kuuluva kivimuuri, jota ei saa purkaa ja jonka arvoja ei saa muutostöissä heikentää”. Kaavamääräyksissä sallitaan kuitenkin kivimuurin purkaminen siltä osin kuin se jää kaavassa osoitetun ajoyhteyden kohdalle. Muuri on tältä osin jo melko huonossa kunnossa ja osin romahtanut. Lisäksi kokonaisuuden kannalta uusi ajoyhteyden paikka on pihan muiden arvojen säilymisen kannalta paras paikka, joten kokonaisuuden perusteella kivimuurin osittaisen purkamisen salliminen nähtiin parhaaksi ratkaisuksi.

Luontoselvityksen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa. Kartanon pihatilat ovat tärkeä osa kartanomiljöötä, ja kaavaratkaisu on laadittu niiden arvo huomioiden. Piha-alueen osalta on kaavassa lisäksi määrätty seuraavaa: ”Piha-alue, joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kartanoympäristöä. Puustoa, kulkuväyliä, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa alueen ominaispiirteitä ylläpitäen niin, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy”. Kaavaehdotuksen valmistelussa on myös hyödynnetty luontoselvityksessä kartoitettuja jalopuutietoja ja kaavaratkaisua on muutettu ja tarkistettu niin, että se mahdollistaa valmisteluvaiheen luonnoksia paremmin vanhojen puiden säilyttämisen erityisesti kartanon pihapiirissä. Pihapiirin merkittävimmät puut on myös merkitty erikseen kaavamääräyksiin suojeltaviksi. Kartanon toiminnan edellyttämien autopaikkojen ja pihan ajoyhteyden paikkaa on myös siirretty kartanon tontin ja uuden pientalokorttelin välistä lähemmäs kartanon tontin itäreunaa, kuten yhdessä mielipiteessä ehdotettiin. Näin kartanon tontilla voidaan paremmin säilyttää olemassa olevaa vanhaa puustoa. Lisäksi kartanon tontille osoitettavien piharakennusten paikkoja on tarkistettu niin, että ne eivät myöskään osuisi tärkeimpien jalopuiden kohdalle.

Pysäköintipaikkojen tarvetta on myös tarkistettu ja kartanon tontille on nyt esitetty vähemmän pysäköintipaikkoja kuin osassa valmisteluvaiheen suunnitelmista.

Pientalotonttien liikennejärjestelyt ja liikenneturvallisuus Äminnentiellä

Mielipiteissä toivottiin, että Äminnentien turvallisuus huomioitaisiin sekä rakentamisen aikana että valmistuttua. Äminnentiellä ei ole kevyenliikenteen väylää eikä kunnollista piennarta ja jo viimeaikaisen rakentamisen seurauksena liikenne tiellä on kasvanut. Tiellä kulkee lapsia, joiden turvallista liikkumista tulisi tukea oikeanlaisella liikennejärjestelyllä (esim. hidasteita). Myös liikenneturvallisuuden kannalta olisi parasta, mikäli uusien pientalojen lukumäärä pidetään maltillisena.

Uusille pientalotonteille toivottiin omaa tonttikatua Äminnentien mutkasta, koska tämä olisi sekä toiminnallisesti hyvä sijainti, että parantaisi kartanon päärakennuksen säilymistä hallitsevassa asemassa.

Rakentamisen aikaisten järjestelyiden osalta toivottiin myös, että suuret työmaa-ajoneuvot eivät olisi parkkeerattuna kauniin Äminnen kartanon edustalle.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on päädytty pitämään lyhyellä päättyvällä tonttikadulla rakentamisen määrä niin pienenä, ettei liikenteen lisäys aiheuta tarvetta muuttaa kulttuurihistoriallisen kadun luonnetta.

Uusille pientaloille on kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m², mikä tarkoittaa noin 4–6 uutta erillispientaloa. Koska uuden rakentamisen määrä on melko maltillista ei erillisen tonttikadun osoittamista uusia pientaloja varten nähty tarpeellisena. Jos AO-kortteli jaetaan esimerkiksi viideksi tontiksi, on uusille tonteille mahdollista järjestää ajoliittymät suoraan Äminnentieltä niin, että osalle tonteista ajetaan toisen tontin kautta.

Työmaa-aikainen liikennejärjestelyjen suunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Asemakaavalla ei näin ollen voida vielä ratkaista yksityiskohtaisia rakentamisen aikaisia järjestelyjä.