

Asianumero  
5382/10.02.03/2020  
1995/2018  
Aluenumero  
322024

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Koronakulma II

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 9.11.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.11.-22.12.2020.

Kirjallisia vastineita ei pyydetty.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Tuuli Hietämäki  
Salla Mäkelä (liikennesuunnittelu)  
Katariina Peltola (maisemasuunnittelu)  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä mielipiteistä

Koronakulma II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana jätettiin yhteensä 3 mielipidettä, jotka olivat pääosin kriittisiä hanketta kohtaan. Mielipiteet käsittelevät pääasiassa alueen käyttötarkoitusta, rakentamisen määrää, liikennettä, rakennuksen kansipihaa ja ilmastonmuutosta.

## Alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä

Olari-Seura ry:n mielipiteessä todetaan Olarin kaupunginosassa puistojen ja lähivirkistysalueiden määrän olevan pieni. Hanke tulee toteuttaa siten, että nykyinen puisto voidaan pääosin säilyttää ja sitä samalla kehittää. Liiketilan osuus suunnitelmassa on liian pieni. Samoin katukuvaan soveltuisi paremmin kuusikerroksinen rakennus.

Aluetta ei tule kehittää asuntorakentamiseen, vaan lähipalveluille. Uudisrakentamista on jo liikaa. Päiväkotiyksikkö tulisi sijoittaa Koronakulma II:n kaava-alueelle Komeetan koulun alueen sijasta (asemakaava 322031) ja Komeetan koulun alue säilyttää nykyisellään. Tätä tukee Kuitinmäen koulujen läheisyys, jolloin voitaisiin järjestää myös niille lisätiloja tarvittaessa. Maanomistajien intressit eivät voi kävellä asukkaiden mielipiteiden ja toiveiden yli. Asukkaille merkitykselliset alueen, kuten Komeetan koulu, tulee jättää rauhaan.

Vastine:

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa on tunnistettu Olarin kaupunginosan puistojen ja lähivirkistysalueiden rajallinen määrä, joten olevia puistoja pyritään pääosin säilyttämään virkistysalueina. Koronakulma II alueella sijaitseva puistokaistale ei kuitenkaan sovellu Kuitinmäentien melun ja ilmanlaadun vuoksi erityisen hyvin virkistyskäyttöön. Korttelialueen reunaan ja katualueelle on kuitenkin tarkoitus istuttaa puita ja pensaita tuomaan katutilaan vehreyttä ja viihtyisyyttä.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakennus on osittain kuusikerroksinen, kuten mielipiteessä ehdotetaan. Korotus Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien kulmauksessa on kaupunkikuvallisesti sopiva päätös Piispansilta alkavalle rakennusten massoittelulle Kuitinmäentien pohjoisreunalla.

Suunnittelualue ei sovellu varhaiskasvatukseen käyttöön, koska sen sijainti on ongelmallinen melun ja ilmanlaadun kannalta eikä täytä varhaiskasvatukseen niille asettamia raja-arvoja. Kaavassa on esitetty liike-, palvelu- ja toimistotiloille rakennusoikeutta samassa suhteessa kuin muihinkin Kuitinmäentien kohteisiin tasapuolisen kohtelun nimissä. Niiden määrä on todettu yleiskaavatarkastelussa riittäväksi.

## Liikenne

Yhtenä kaavamuutoksen tavoitteena on mainittu katutilan kehittäminen jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta miellyttävämmäksi. Jalankulkijoiden Kuitinmäentien ylityspaiaksi on vakiintunut tien ylittäminen Koronakadun päästä suoraan Länsikeskukseen ja kadun vastakkaisella puolella olevalle bussipysäkille. Paikalla ei ole suojatietä, eikä liikennevaloja, Kuitinmäentien liikenne on vilkasta ja tällä kohdin siinä on kuusi kais-taa. Koronakatu 1:n kerrostalojen valmistuttua ja Koronakatu 2:n asemakaavan toteu-tuessa ehdotuksen mukaisena jalankulkuliikenne alueella lisääntyy. Voimassa ole- vassa asemakaavassa Kuitinmäentien ali on osoitettu kadun alittava kevyen liiken- teen väylä. Tämä maininta on säilytettävä tulevassakin kaavassa ja alikulku rakennet- tava. Ellei kadun ali voida rakentaa väylää, Kuitinmäentien yli on rakennettava ke- vyen liikenteen silta. Tämä parantaa huomattavasti liikenteen turvallisuutta ja jousta- vuutta.

Metroaseman ja Ison Omenan vaikutusta Kuitinmäen asukkaiden palvelujen tarjon- taan ja liikenteen helpottamiseen on kaavahankkeissa liioiteltu. Päivittäiseen asioin- tiin tarjoavat paikallinen tavaratalo Prisma ja Länsikeskus runsaan tarjonnan. Noin kilometrin päässä oleva metroasema on liikenteellisesti hankala saavutettava useiden liikennevaloristeysten ja mutkikkaan matkan vuoksi.

Vastine:

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on tarkasteltu kaavoituksen yhteydessä laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (WSP 2022), jonka mukaiset katualueiden rat- kaisut on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa katukartassa. Kaavamuutok- sessa tarkistetaan katualueiden rajoja niin, että Koronakadulle on mahdollista toteut- taä uusi jalkakäytävä kadun länsipuolelle ja Kuitinmäentien pohjoispuolista ja Friisin- kalliontien itäpuolisia nykyisiä jalankulku- ja pyöräteitä on mahdollista leventää kortte- lin kohdalla niin, että jalankulku ja pyöräily voidaan erotella toisistaan. Sen sijaan lain- voimaisen asemakaavan mukaisia alikulkuvarauksia Kuitinmäentien ja Friisinkallion- tien alitse ei esitetä. Alikulkujen toteuttaminen olisi haastavaa johtuen alueen kor- keusasemista ja pohjavedenpinnan tasosta. Alikulkuihin johtavista luiskista tulisi pit- kät, jolloin niillä olisi vaikutusta alueen kaupunkikuvaan ja reittien sujuvuuteen. Vas- taavasti kevyen liikenteen silta Kuitinmäentien ylitse edellyttäisi pitkiä luiskia ja sen jyrkkyys olisi jalankulkijoille ja pyöräilijöille epäkäytännöllinen, koska sillan korkeuden tulisi mahdollistaa Kuitinmäentiellä kulkeva erikoiskuljetusreitti. Nykyiset valo-ohjatut suojatiet Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien liittymässä ovat perustellut liikenneturval- lisuuden, esteettömyyden ja reittien hahmotettavuuden näkökulmasta. Etäisyys Ko- ronakadun päästä länsipuoliselle suojatielle on noin 60 metriä ja seuraavalle itäpuoli- selle suojatielle noin 120 metriä. Koronakadun kohdalle ei ole mahdollista toteuttaa uutta suojatietä johtuen Kuitinmäentien vilkkaasta liikenteestä ja kadun eteläpuolella olevasta bussipysäkistä, joka ei voi sijaita suojatien kohdalla.

Matinkylän metroasema ja bussiterminaali on kaavamuutosalueen kannalta liikenteel- lisesti merkittävä. Jalankulkyhteys kaavamuutosalueelta metroaseman läntiselle

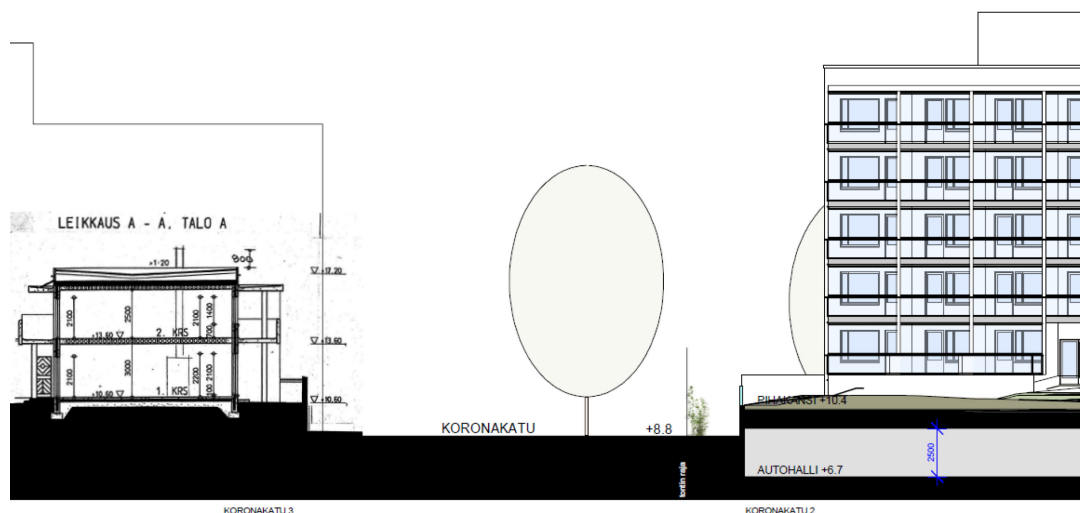
sisäänkäynnille kulkee Piispanportin jatkeena olevan Länsiväylän alikulun ja tulevaisuudessa parannettavan Tynnyripuiston kautta. Reitti on noin kilometrin mittainen, varsin suora ja sisältää yhden liikennevaloyhteyden. Metroaseman läheisyydessä on runsaasti julkisia ja yksityisiä palveluita, jotka täydentävät Länsiväylän pohjoispuolella, lähempänä suunnittelualuetta olevia palveluita.

## Kansipiha

Tulevien kerrostalojen piha on kaavaluonnoksessa suunniteltu autojen pysäköintitilan päälle kannelle, joka sijoittuu noin kaksi metriä korkeammalle kuin Koronakatu. Asemakaavan muutoksessa kiinnitetään erityistä huomiota Kuitinmäentien ja Friisinkalliontien puoleisen kaupunkikuvan viihtyisyyteen ja laadukkuuteen. Tämäkin on mainittu yhtenä kaavamuutoksen tavoitteena. Pihakansi on toteutettava maantasoisena. Pihakannen nosto heikentää alueelle tulevien korkeiden kerrostalojen lisäksi näkyvyyttä ja on maisemaan sopimaton. Kaksi metriä korkea pihakansi tarkoittaisi samaa kuin matala laaja rakennus. Autopaikat on sijoitettava syvemmälle, jolloin pihaa ei tarvitse nostaa tai sijoitettava tulevien kerrostalojen kivijalkaan kuten Koronakatu 1:ssä. Nykyisellä tekniikalla ja vesieristyksellä tämä on mahdollista toteuttaa. Mainittakoon, että Koronakatu 3:n yhdeksän asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämää autopaikkaa ovat B-talon alle rakennetussa autohallissa. Hallin lattiataso on n. 3,5 m maantason alapuolella.

Vastine:

Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota Koronakadun kaupunkikuvaan. Kansipihan korkotasoa on pyritty painamaan niin alas kuin korttelialueen pohjaveden pinnantasoa mahdollistaa. Pohjaveden pinnan alapuolelle sijoitettavaa rakentamista pyritään välttämään, sillä se vaatisi raskaan vesieristuksen, mikä nostaisi merkittävästi rakennuskustannuksia. Koronakadun puolelle on varattu tilaa parille puulle, ja kansipihan ja jalkakäytävän välille väliin on varattu tilaa katutilaa vehreyttäville istutuksille.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Hedman ja Matomäki Oy.

Leikkauspiirros Koronakadun katutilasta osoittaa, että suunniteltu kansipihan korkeusasema sijoittuu suunnilleen samaan korkoon kadun itäpuolisen naapuritontin pihan kanssa. Kansipihan korkoa on laskettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetyistä suunnitelmista noin 60 cm ja kansipihalta on poistettu sen päällä olleet ulkoiluvälinevarastot. Kansipihan reuna on myös aiempaa kauempana katualueesta.

## Ilmastonmuutos

Kuitinmäen nykyinen rakennuskanta on pääosin rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla. Asuinkerrostalojen ja -rivitalojen välissä on tilaa ja puistoalueita. Suunniteltu kaava-hanke poikkeaa tästä yleisilmeestä. Korkeita kerrostaloja rakennetaan Kuitinmäentien suuntaisesti lähelle rivitaloaluetta. Betonirunkoinen toimistorakennus puretaan kerrostalojen tieltä. Koronakatu 1:ssä toimistorakennus on jo purettu ja tilalle rakennetaan kovaa vauhtia asuintaloja. Tämä ei näytä hyvältä kestävän kehityksen (MRL 1 §) näkökulmasta, eikä siitäkään näkökulmasta, että Suomen pitäisi hallituksen tavoitteen mukaisesti olla hiilineutraali v. 2035.

Vastine:

Toimistorakennuksen tiloista on tällä hetkellä käytössä noin 10 prosenttia. Kiinteistön-omistaja on tutkinut myös rakennuksen muuttamista asuin- tai hoivarakennukseksi. Rakennuksen neliömäinen muoto (mitat: 36 m x 36 m) tekee siitä kuitenkin hankalasti muokattavan rakennuksen keskelle jäävän suuren ikkunattoman alueen vuoksi. Vaikka tyhjiillään oleville rakennuksille tulisi ensisijaisesti löytää muuta käyttöä, ei rakennusta ole myöskään järkevää pitää tyhjiillään, jos käyttäjiä ei löydy. Korttelialue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, mikä tukee korttelin tiivistämistä nykyisestä. Kuitinmäentien pohjoisreunalle sijoittuvat asuinkerrostalon suojaavat jonkin verran niiden taakse jäävää rivitaloaluetta melulta.

## Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimusneuvotteluissa kaupungin on edellytettävä, että tulevia asukkaita ja liiketilojen omistajia kohdellaan tasapuolisesti. Mikäli kyseessä on ns. valinnainen vuokratontti, eli asuntojen ja liiketilojen omistajat maksavat vuokraa asuntoihin tai liiketiloihin kohdistuvista tonteista tai ostavat ne, tällöin vuokra tai hankintahinta on oltava kaikille sama perustuen liiketilan tai asunnon neliömäärään. Sama koskee hoitovastikkeen suuruutta. Koronakatu 1:een tulevien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksistä on luettavissa, että liiketilat maksavat vain puolet tonttien vuokrista, hinnoista ja hoitovastikkeista verrattuna asuntojen omistajiin. Asuntojen omistajat maksavat siis osittain kauppahintoina, vuokrina ja hoitovastikkeina liiketilojen kuluja.

Vastine:

Asemakaavoituksessa ei voida ottaa kantaa maankäyttösopimuksen sisältöön tai kiinteistöjen vuokrahintoihin. Mieliipide merkitään tältä osin tiedoksi.