

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 106

§ 106

Maininkipuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Otranen Patrik
Lahti Kaisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.8.2022 päivätyn Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Aarnio puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 14.9.2022 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan Espoonlahden keskuksen keskustavyöhykkeen länsireunan kaupunkirakennetta täydentävä vihreä asuinrakentamiseen painottuva alue. Alue sijaitsee tulevan Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan läheisyydessä. Asuinrakentamisen lisäksi kaava-alueen keskeisimmille paikoille,

Täkkitorin reunoille, sijoitetaan kivijalkaliiketiloja. Lisäksi asemakaavan muutos huomioi merenrannasta aina Sammalvuoreen asti kaava-alueen läpi jatkuvan puisto- ja virkistysalueiden kokonaisuuden. Maininkipuisto toimii myös osana ekologista latvusyhteyttä liito-oraville, joiden ydinalueen osa sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. Täkkitori ja sen takana oleva metsäinen rinne ovat tärkeä osa myös Espoonlahden keskuksen kaupunkitilojen sarjaa ja Espoonlahdenkadun läntistä päätettä.

Asemakaava-alueella on nykyisin toteuttamatonta asunto-, toimisto- ja liiketilojen sekä huoltoaseman korttelialuetta, joissa on kerrosalaa yhteensä 12 804 k-m². Asemakaavan muutoksessa alueen kerrosala kasvaa 26 786 k-m²:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 39 590 k-m². Kokonaiskerrosalasta asuinkerrosalaa on 38 560 k-m² ja liikerakentamisen kerrosalaa 1 030 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7282, käsittää korttelit 34330, 34331 ja 34056 ja muodostuvan uuden korttelin 34070 sekä katu- ja puistoaluetta, 34. kaupunginosassa Kaitaa, alue 410703.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta on 14.8.2018 hakenut Pohjola-rakennus Oy Uusimaa, koskien korttelia 34331 ja osaa korttelista 34330 ja sitä ympäröivistä yleisistä alueista. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos on kokouksessaan 11.6.2018 myöntänyt ja 31.5.2021 jatkanut, suunnitteluvarauksen korttelia 34330 ympäröiville yleisille alueille. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2022 saakka.

Asia on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.10.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.10.2018.

Alueen nykytila

Alue rajautuu lännessä ja luoteessa 1970-luvulla rakennetun Mainingin alueen kerrostalokortteleihin, idässä ja koillisessa Höyrylaivantiehen (entinen Kivenlahdentie) ja etelässä ja kaakossa Espoonlahdenranta-katuun.

Alueen Höyrylaivantien puoleinen osa on nykyisin vaihtelevasti alavaa ja avointa, osin lehtomaista nuorta metsää. Alueen pohjoisosassa sijaitsee polttoaineen jakeluasema, yleinen pysäköintialue ja sen yhteydessä oleva metron tekniikka- ja poistumistiekuilu. Espoonlahdenrannan varrella on puutarhamyymälä ja minigolfrata sekä väliaikainen pysäköintialue, joka on palvellut kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen aikaista työmaa- ja asukaspysäköintiä.

Asemakaavan muutosalueelta on havaittu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, liito-oravalle soveltuvia alueita sekä koillis-lounais-suuntainen alueellinen yhteysreitti liito-orava-alueiden välillä. Luontoselvityksissä tunnistettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee asemakaava-alueen pohjoisimmalla puistoalueen osalla.

Maanomistus

Kortteli 34330 ja osa nykyistä kortteliä 34331 (AK)) ovat yksityisessä omistuksessa. Kivenlahdentien puoleinen osa nykyistä kortteliä 34331 (KT), kortteli 34056 ja kortteleita ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa kaupunki.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa 2050-kaavassa koko Länsimetron jatkeen vyöhyke on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke-merkinnällä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on merkinnällä keskustatoimintojen alue (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö. Espoonlahdenrannan puoleinen alue on merkitty kehitettäväksi alueeksi, jossa pyritään alueen toimivuuden varmistaminen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamisella.

Lisäksi alueelle on osoitettu varaukset maanalaiselle metroradalle sekä merenrannan ja Sammalvuoren väliselle virkistysyhteydelle.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Espoonlahden keskus (410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on asuinrakentamisen kerrosalaa 7 050 k-m². Asemakaava mahdollistaa em. kerrosalan puitteissa myös toimistorakentamista ja enintään 1 200 k-m² liiketiloja.
- Espoonlahden keskus II (alue 410700), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.12.1991. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. Asemakaavassa on KT-korttelialueella liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaa 5 254 k-m².
- Espoonlahden keskus III (410800), joka on tullut lainvoimaiseksi 26.8.1998. Asemakaava sisältää katualuetta.

- Kivenlahti I A (411400), joka on tullut lainvoimaiseksi 21.12.1971. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta. AM-korttelialueella on kerrosalaa 500 k-m² huoltoasemaa varten.
- Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti Metrotunneli- asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo (MRA 30 §)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.10. - 27.11.2018, jonka yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus Mainingin koululla 29.10.2018. Nähtävillä olon aikana saatiin kuusi mielipidettä, joiden yhteenveto ja vastineet ovat asian liitteenä.

Kahdessa mielipiteessä otettiin kantaa alueen rakentamisen tapaan ja periaatteisiin ja toivottiin että pääasiallinen rakentaminen sijoittuisi Kivenlahdentien ja Länsiväylän välille sekä Espoonlahdenranta-kadun reunalle. Myös Maininki-raitin varren rakentamisen mittakaavaa ja rytmiä toivottiin huomioitavan asemakaavassa. Lähivirkistyksen tärkeys ja puiston säilyminen riittävän laajana tuli esille useammassa mielipiteessä. Myös nykyisistä rakennuksista avautuvien näkymien säilyttämistä pidettiin tärkeinä. Päiväkodin ja leikkipaikan rakentamista kannatettiin yhdessä mielipiteessä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen ja viihtyisä, Espoonlahden keskustaan tukeutuva ja sitä osaltaan täydentävä vihreä asuinalue. Alue toimii myös vaihtumisvyöhykkeenä, vanhan 1970-luvulla rakennetun Mainingin kerrostaloalueen ja Espoonlahdenkadun varteen rakentuvan uudistuvan Espoonlahden aluekeskuksen välillä. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan noin 200–500 metrin etäisyydelle tulevan Espoonlahden metroaseman sisäänkäynneistä. Asemakaavan muutos sisältää puistoaluetta ja osan tärkeää virkistysyhteyttä merenrannan ja Sammalvuoren virkistysalueen välillä, joka turvaa virkistysyhteyksiä Espoonlahden tiivistävästä keskustasta laajempiin virkistysalueisiin. Asemakaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavamutoksen takaisin valmisteltavaksi kokouksessaan 18.2.2021 lisäyksellä:

”Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoittelua. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsennellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota.”

Maininkipuistoa on levennytty korttelin 34330 kohdalla ja korttelin rakentaminen on siirretty korttelin päätyihin ja Espoonlahdenranta -kadun varrelle. Korttelia 34331 on väljennetty korvaamalla Täkkitorin koillisreunalla 16-kerroksinen asuinrakennus 1-kerroksisella liikerakennuksella, jolloin Täkkitorin ja Maininkipuiston

kevyenliikenteenraitin ympäristö muodostuu huomattavasti aikaisempaa avarammaksi ja asunnoista avautuu paremmin näkymiä puiston suuntaan.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,6 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 39 590 k-m². Kerrosala kasvaa nykyisestä 12 804 k-m²:stä 26 786 k-m²:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 38 560 k-m². Maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja 1 030 k-m², jotka sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenkadun länsipäädystä olevan Täkkitorin reunoille. Tavoitteiden asettamisen yhteydessä suunnitellusta varauksesta pienelle kivijalkapäiväkodille on luovuttu, koska Espoonlahden keskustan alueella on suunnitteilla uusi suuri 14-ryhmäinen Kongsbergin päiväkotikoti kaupungin omana hankkeena. Laskennalliset korttelitehokkuudet vaihtelevat kortteleiden 34056, 34070, 34330 ja 34331 osalta $e_k = 1,9 \dots 3,0$ välillä, kun niiden osalta on huomioitu sekä AK-, että AH-1- korttelialueet. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot, pysäköinnille varatut korttelialueet ja katualueet mukaan lukien on noin $e_a = 0.70$.

Alueen laskennallinen uusi asukasmäärä on noin 850 asukasta.

Korttelit

Asemakaava-alue jakautuu kahdeksi eri kokonaisuudeksi. Espoonlahdenrannan suuntainen kortteli 34330 on Asuntosäätiön omistuksessa ja asemakaavasuunnitelma on tehty yhdessä Pohjola rakennus Uusimaa Oy:n kanssa. Alueeseen sisältyy suunnitteluvaraus kaupungin puisto- ja katualueelle. Toinen, erillinen alueen osa, sijaitsee alueen koillisosassa Höyrylaivantien (entinen Kivenlahdentie) suuntaisesti (korttelit 34056, 34070 ja 34331), ja on kaupungin omistuksessa.

Kortteli 34330 muodostuu kolmesta korttelialueesta: asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Korttelin rakennukset sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenrannan puoleiselle osalle. Täkkitorin puoleisessa Espoonlahdenkatuun rajautuvassa päässä on 16-kerroksinen maamerkkimäinen tornirakennus. Espoonlahdenkadun varrella vuorottelevat 8- ja 3-kerroksiset rakennukset. Kipparinkadun puoleisessa osassa on porrastuva 12- ja 6- kerroksinen rakennusmassa. Korttelin kokonaiskerrosala on 19 930 k-m², joista 480 k-m² on maantasokerrokseen sijoituvia liiketiloja.

Kolmessa tasossa oleva pysäköintilaitos sijoittuu alueen lounaisreunaan LPA-1-korttelialueelle, johon sijoittuu korttelin kaikki autopaikat. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallisia sisältöjä korttelin luontevasta rajautumisesta viereiseen puistoalueeseen. AH-1-korttelialue muodostuu asuinrakennusten korttelin (AK) yhteispihana, jolle sijoitetaan tarvittavat huolto- ja pelastusreitit, sekä istutukset, leikki- ja oleskelualueet, sekä pihojen hulevesien hallinnan ratkaisuja.

Kortteli 34331 muodostuu kahdeksankerroksisesta asuinrakennuksesta ja yksikerroksisesta Täkkitorin puoleisesta liikerakennuksesta. Ratkaisussa asuinrakennus avautuu Maininkipuiston suuntaan, poispäin Länsiväylän ja Höyrylaivantien liikennemelusta. Matala rakentaminen Täkkitorin reunalla rajaa aukiota mutta jättää enemmän avaruutta Vanavedenpolku- ja Horisonttilinja -raitien varrelle. Kerrosala on yhteensä 5 610 k-m², josta

400 k-m² on varattu katutasoon sijoittuville liiketiloille. Autopaikat sijoittuvat viereisen korttelin 34070 LPA-1-laitokseen.

Kortteli 34070 muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), sitä palvelevasta yhteisestä huoltotoimintojen korttelialueesta (AH-1) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Pysäköintilaitos sijoittuu Höyrylaivantien puoleiseen reunaan, jolloin se toimii osaksi myös melunsuojana korttelipihalle. Korttelipihan pihatoimintoja on mahdollista sijoittaa myös pysäköintirakennuksen kattotasanteelle melunsuojaus huomioiden. Asuinrakennukset toteutetaan yhtenä kaarevana lamellina, jossa kerrosluku vaihtelee rinteisessä maastossa 6–7-kerroksen välillä yhtenäisellä kattopinnalla, rinnemaastoa myötäillen.

Kortteli 34056 liittyy osaksi vanhan Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksen välillä olevan Mainingin alueeseen ja täydentää alueen reuna omana erillisenä lamellirakennusmassanaan. Kortteli muodostuu yhdestä seitsemänkerroksisesta asuinrakennuksesta. Asuntokerrosala on 5 600 k-m². Alueelta poistuu nykyinen polttoaineenjakuasema.

Korttelialueiden piha-alueita koskevia kaavamääräyksiä on annettu määräyksissä 7 § ja 14 §, joilla varmistetaan, että pihojen ilme muodostuu vehreäksi ja viihtyisäksi. Mahdollisista kerrostalotontinjaoista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisinä. Alueen tulvaherkkyuden huomioimiseksi hulevesiä tulee viivyttää siten, että hulevesiratkaisuiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Puistot (VP-1)

Asemakaavan muutos sisältää laajalti puistoaluetta, vaikka osa nykyisestä puistoalueesta muutetaan rakennettaviksi korttelialueiksi. Alueen läpi toteutetaan lounais-koillisuuntainen merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä merkittävä virkistysyhteys, joka laajenee alueen keskeisellä paikalla laajemmaksi metsäiseksi ja pääasiassa luonnontilaisena säilyväksi Maininkipuiston puistoalueeksi. Puistokokonaisuus muodostuu useammasta osasta, joiden luonne vaihtelee. Horisonttilinja -puistoraitin sijainti pysyy nykyisellään, jolloin olevaa puustoa sen pohjoispuolella säilyy. Puistoalueiden sarja muodostuu pitkästä lounas-koillisuuntaisesta Horisontti-raitista ja sen ympärille asettuvasta kapeasta puistoalueesta sekä kaava-alueen pohjoisosan laajemmasta toiminnallisesta Maininkipuiston alueesta sekä pohjoisimmasta luontoarvoiltaan suojellusta puistoalueen osasta. Koska rakennusmassat reunustavat alueen katuja, saavutetaan ratkaisulla huomattavasti parempi melunsuojaus puiston niihin osiin, joihin on osoitettu oleskelu- ja leikkipaikka sekä virkistyskäyttöä.

Maininkipuisto pienenee laajuudeltaan nykyisestä tilanteesta, mutta keskeistä rinnepuistoa säilytetään vanhan ja uuden rakentamisen välissä, ja ekologiset sekä virkistyskäyttöön yhteydet turvataan. Alueella oleva kausipuro säilyy. Puistoalueen osalta on määrätty kaavassa paitsi ekologien, myös maisemallisten syiden vuoksi, että alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puistoalueella on keskeinen asema koko alueen yhteisenä virkistyspuistona. Puisto ja sen puusto muodostavat myös näkymän päätteen Espoonlahdenkadulle, jonka päätteenä on Täkkitorin uusi aukiotila. Puiston keskiosaan on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, johon voi sijoittaa koko aluetta palvelevan leikkipaikan. Puistoalueilla on myös tilavarauksia

hulevesien hallinnalle, joka tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina puistomaisina ratkaisuin.

Puistoalueen pohjoisimmassa osassa, Höyrylaivantien molemmin puolin sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu asemakaavassa (s-1), kuten myös siihen liittyvät ekologiset yhteydet (eko-1).

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin 34330 huolto- ja asukaspysäköinnin liikenne ohjataan Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun risteyksestä. Kaavassa on huomioitu ajoyhteys pysäköintilaitokseen sekä jätehuoltoon. Täkkitorin reunoilla on osoitettu lyhytaikaiseen huoltoon ja pysäköintiin varatut alueet (h/p-1), jotka palvelevat korttelien huolto- ja saattoliikennettä. Ratkaisulla on pyritty vähentämään korttelipihalle suuntautuvaa huoltoajoa ja saattoliikennettä. Täkkitorille on varattu myös paikkoja lyhytaikaiselle vieraspysäköinnille.

Huoltoajo- ja pelastusreittiyhteys kortteleihin 34330 ja 34331 mahdollistetaan Täkkitorin puolelta. Korttelien 34331 ja 34070 kaikki autopaikat on kokonaisuudessaan sijoitettu kortteliin 34070 erilliseen pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu alueen pohjoisosasta Maininkipuisto-kadun kautta. Korttelin 34056 pysäköinti sijaitsee omalla tontilla pihakannen alla ja sinne ajo tapahtuu Maininkipuisto-kadulta. Maininkitieltä on liittymä korttelipihalle.

Alueen pohjoisosassa on 20 autopaikan yleisen pysäköinnin alue, joka poistuu rakentamisen myötä. Asemakaavamuutoksessa on esitetty uusia yleisien pysäköinnin paikkoja yhteensä noin 35 paikkaa. Maininkipuisto -kadun varrelle tulee 10 paikkaa, Maininkitielelle viisi paikkaa ja Täkkitorille noin 20 paikkaa. Lisäksi Espoonlahdenrantaan voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa bussien poikkeusreittien pysäkeille. Yleistä pysäköintiä on alueella riittävästi (1 ap/1 500 k-m²).

Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä tarkistetaan vastaamaan uutta maankäyttöä. Kivenlahden ja Espoonlahden välisiä yhteyksiä parannetaan. Vanavedenpolku on osa Kivenlahden ja Espoonlahden välistä pyöräilyn laatureittiä, joka on suunnittelussa otettu huomioon. Alueen läpi kulkeva merenrannan ja Sammalvuoren välinen virkistysreitti säilyy sujuvana ja sen vehreyttä korostetaan. Espoonlahdenrannan jalankulun ja pyöräilyn alikulku poistuu. Alikulku ei sijaitse keskeisten kulkureittien varrella eivätkä maastonmuodot tue alikulun käyttöä.

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34330 ja 34331:

- 1 ap/130 k-m² asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liiketilojen kerrosalaa

Autopaikkoja on rakennettava kortteleissa 34056 ja 34070:

- 1 ap/110 k-m² asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- 1 ap/100 k-m² liiketilojen kerrosalaa

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava:

- 1 pp/30 k-m² asuntojen kerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp asunto
- 1 pp/50 k-m² liiketilojen kerrosalaa

Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset polkupyöräpaikat tulee olla säältä suojassa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyöräpysäköintiin tulee olla riittävästi tilaa myös ulkotiloissa.

Palvelut

Täkkitorin laidoille ja Espoonlahdenranta-kadun ja Espoonlahdenkadun risteyksen alueen maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja 1 030 k-m² ne täydentävät ja monipuolistavat osaltaan Espoonlahden keskuksen kaupallisia palveluita ja luovat luontevan keskustavyöhykkeen läntisen reunan. Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia palveluita, vaan tukeutuu niiden osalta Espoonlahden keskuksen palveluihin.

Kaupunkikuva ja rakennukset, raitit ja torialueet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Espoonlahden keskusta-alueen reunalla ja alueen keskustakatu Espoonlahdenkadun päätteenä. Erityisesti Täkkitorin ympäristön merkitys kaupunkikuvallisesti tärkeänä paikkana on suuri paikassa, missä alueen kaupunkirakenne vaihtuu keskustamaiseksi. Täkkitorin lounaisreunalla oleva 16-kerroksinen torni toimii maamerkinä keskustaan saavuttaessa ja se rajaa Espoonlahden keskustan reunaa ja muodostaa yhtenäistä kokonaisuutta viereisen Mårtensbron kortteliin kaavoitettujen 16-kerroksisten asuinrakennusten kanssa. Täkkitori tulee toteuttaa korkeatasoisena julkisena ulkotilana, johon tulee istuttaa myös puita. Myös rinteeseen nouseva Maininkipuisto torin takana toimii Espoonlahdenkadun päätteenä rakennusten välissä. Tavoite Täkkitoria reunustavien rakennuksien yhtenäisestä muusta julkisivun käsittelystä poikkeavasta kivijalkavyöhykkeestä on huomioitu kaavamääräyksissä, ja maantasokerrosten liiketilat toteuttavat torin kaupunkimaista luonnetta. Toiminnallinen ja oleskeluun tarkoitettu kaupunkitila on kuitenkin Espoonlahdenrannan liikennemelun vuoksi puiston puolella. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa ja katoilla on hyödynnetty viherrakentamisen teemoja.

Kaava-alueen rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta-kadun puoleisella osalla, joka on lähinnä Espoonlahden tulevaa metroasemaa ja aluekeskuksen laajaa palvelutarjontaa.

Maininkipuiston tuoma vehreys tiivistyvään urbaaniin rakenteeseen on asemakaavan muutoksessa tärkeä teema. Maininkipuisto muodostuu sekä rakennetusta urbaanista puistosta, että puiston osista, joissa olevaa puustoa ja maastoa säilytetään. Tavoitteena on luoda mahdollisimman kattava ja laaja puistokokonaisuus kaupunkirakenteen sisälle. Puistoalue toimii osaltaan myös ekologisenä yhteytenä.

Luontoarvot

Alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue osoitetaan asemakaavassa s-1-merkinnällä alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaikkia VP-1 – alueita sekä Maininkipuisto-katualuetta koskee myös eko-1-määräys, jolla turvataan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen yhteys.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen kautta on löydetty kaavaratkaisu, joka mahdollistaa lisärakentamista osin myös liito-oravaselvityksessä alustavasti rajatuille liito-oravan ydin- ja

elinympäristöalueille, kuitenkin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekologiset yhteydet ja riittävästi puustoisia liito-oravalle soveltuvia alueita säilyttäen.

Kortteleiden yhteisjärjestelyt

Kaupunkimainen tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä, missä pihan leikki-, oleskelu- ja liikennöidyt alueet, pelastusreitit ja mahdolliset nostopaikat, hulevesien viivytysratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä. Asemakaavan kortteleissa 34330 ja 34070 yhteispihujen tarve on huomioitu erillisillä AH-1-korttelialueilla.

Melu, ilmanlaatu ja tuulisuus

Melu

Alueelle kohdistuu Länsiväylän, Kivenlahdentien ja Espoonlahdenrannan liikennemelua. Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys vuoden 2050 liikennemäärillä. Meluarvot vaihtelevat Espoonlahdenrannan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63–66 dB:n ja Kivenlahdentien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63–68 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa, ja kaavamääräyksissä ja edellyttävät paikoitellen erillisiä meluntorjuntarakenteita. Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatu on huomioitu kaavassa yleismääräyksenä, koska kaikki rakennukset sijoittuvat ainakin osaksi ilmanlaadun suositusvyöhykkeen sisäpuolelle. Asuntojen ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta.

Tuulisuus

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty korkeiden rakennusten osalta. Tuulisuus ei aiheuta merkittävää haittaa Maininkipuiston yleisille alueille. Täkkitori toimii suureksi osaksi liikenne- ja pysäköintialueena ja torialueen varsinaiset oleskelutoiminnot ovat Maininkipuiston puolella. Puiston reunassa oleskelulle ja leikille voidaan varmistaa riittävä mukavuusluokka. Korttelipihoilla mahdollisia tuulisuusvaikutuksia voidaan vähentää istutuksilla ja myös torin ja kadun puolella korkeiden rakennusten yhteyteen tehtävillä tuulta ohjaavilla katosrakenteilla.

Muut suunnitelmat

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, 2020 LUONNOS). Asemakaavan rinnalle laaditaan korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2022 ja Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2022).

Toteutus ja vaiheistus

Alueen toteutus voi käynnistyä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Kaavatalous

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

Sopimustarve

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimuksen tekemistä.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Hakijat, ote ilman liitteitä
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Toimenpiteitä varten,
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 30

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskusteluna aikana Karimäki Louhelaisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Laajennetaan pohjoisosan puistoaluetta vähentämällä kerrosneliömetrejä ja muuttamalla rakennusten massoitteita. Levennetään viherkäytävää, jotta lähimmät olemassa olevat talot eivät ole ihan kerrostaloissa kiinni. Lisäksi korttelin 34330 sisäpihaa väljennetään ja jäsenellään uudestaan massoittelemalla korttelin rakennuksia. Uusista asunnoista avautuviin näkyymiin kiinnitetään esitettyä paremmin huomiota.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Maininkipuisto- asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 410703,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Maininkipuisto, Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Lintunen Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

1 410703 Maininkipuisto mielenpitojen yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, mielenpitojen jättäjien yhteystiedot
- 410703b Maininkipuisto määräykset
- 410703b Maininkipuisto asemakaava
- 410703b Maininkipuisto ajantasakaava
- 410703b Maininkipuisto havainnekuva
- 410703 Maininkipuisto kaavaselostus
- 410703 Maininkipuisto kaavaselostuksen liitteet