

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Metsätonttu

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 20.9.2021 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 4.10.–2.11.2021.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 68 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Toni Saastamoinen

Jenny Asanti

Marno Hanttu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Perinteisten palautteenantomenetelmien lisäksi mielipide oli mahdollista jättää myös webropol-kyselyn kautta nähtävilläoloaikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 93 mielipidettä, joista Webropol-kyselyn kautta tuli 87. Palautteet saatiin myös HSY:ltä, Carunalta, Länsimetrolta ja Espoon kaupunginmuseolta. Mielipiteistä kolme annettiin asunto-osakeyhtiöiden nimissä. Lisäksi oli yksi monen yksityishenkilön allekirjoittama mielipide ja Tontunmäkiseura ry:n mielipide. Valmis lomake oli selkeästi suosituimpi tapa palautteen antamiseen kuin sähköposti.

Palautteiden aiheita olivat vuorovaikutuksen järjestäminen, rakentamisen määrä sekä sijoittuminen, pysäköintirakennuksen koko, rakentamisen suhde ympäristöön, pihojen väljyys, katu ympäristöjen luonne ja vehreys, olemassa olevien puiden säilyttäminen, lähialueiden palvelutarjonnan riittävyys, alueen turvallisuus, rakentamisen laatu, liikenne.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Mielipiteissä tuotiin esiin, että lähialueiden asukkaat tulisi ottaa aidosti mukaan vuorovaikutukseen. Viestin ei koeta tavoittavan suurta osaa, kun aineistot ovat verkossa. Palautteissa toivottiin tiivistä vuorovaikutusta ja sitä, että lähialueiden asukkaita lähestyttäisiin useita eri kanavia pitkin. Osassa palautteista koettiin, että vuorovaikutuksen järjestäminen on näennäistä, eikä saatu palaute todellisuudessa vaikuta suunnitelmiin.

Mielipiteiden mukaan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Palautteissa otettiin esille, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asianosaisia ja asukkaita tulee kuulla. Suomen kansalaisilla on lisäksi perustuslaillinen oikeus vaikuttaa omaan elinympäristöönsä. Viranhaltijoiden velvollisuus on toimia tarkoin lakien ja kuntalaisten, eikä yritysten edun mukaan. Se ei tässä toteudu.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset vuorovaikutuksen järjestämisestä täyttyvät. Metsätontun kaavahankkeessa vuorovaikutukseen on panostettu tavallista kaavaa enemmän. Keskustelevia tilaisuuksia on pidetty useita ja niistä on tiedotettu useita eri kanavia pitkin: Muun muassa kirjeitse, asukasyhdistysten kautta, hankekehittäjän kanavien kautta ja sosiaalisen median kautta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ollessa järjestettiin etätilaisuus ja vielä sen jälkeen kaavakävely, kun lähitalaisuuksien järjestäminen oli taas mahdollista. Vuorovaikutuksen järjestäminen ja osallisten tavoittaminen on laajemmin tunnistettu haaste, jonka parissa kaupunki työskentelee aktiivisesti.

Vuorovaikutuksessa on pyritty tekemään myös näkyväksi asukaspalautteen vaikuttavuutta suunnitelmiin. Kaupunkisuunnittelu on monitahoista työtä, jossa useat osin riskitietoiset tavoitteet ja näkökulmat täytyy yhteensovittaa. Osa palautteista pystytään ottamaan huomioon suoraan, osa näkyy välillisesti, mutta kaikkia ei pystytä huomioimaan muiden suunnittelua koskevien tavoitteiden vuoksi. Eri tilaisuuksista ja vaiheista annetusta palautteesta on tehty koosteet, jotka on lisätty kaupungin verkkosivuille. Niissä on tuotu esille myös, miten palaute on vaikuttanut suunnitelmiin ja miksi joitain palautteita ei ole pystytty huomioimaan.

Rakentamisen määrä ja rakennusten korkeus

Rakentamisen määrä ja rakennusten korkeus olivat kaikista yleisimmät mielipiteissä esiintyneet aiheet. Yli puolessa palautteista (53 mielipidettä) pidettiin rakentamisen määrää liian suurena ja rakennuksia liian massiivisena mittakaavaltaan. Eri palautteissa esitettiin erilaisia arvioita sopivasta rakentamisen määrästä – esimerkiksi kolmannes vähemmän kuin on esitetty, puolet esitetystä, kolmannes esitetystä tai nykyisen rakennusoikeuden määrän säilyttäminen. Hankkeen vaikutuksen nähtiin olevan suuri niin alueen pinta-alan kuin asukasluvun muutoksenkin takia (4 mielipidettä) – muun muassa suhteessa Tontunmäen nykyiseen asukaslukuun. Rakennusten nähtiin olevan myös valtaosassa palautteista (50 mielipidettä) liian korkeita. Eri mielipiteissä katsottiin eri korkeuksien olevan alueelle sopivia – aina kaksikerroksisesta Jousenpuiston rakennusten korkeuksiin. Toisaalta osassa palautteista (14 mielipidettä) täydennysrakentaminen nähtiin toivottavana. Liian hallitseva rooli kaupunkikuvassa nostettiin esille muutamissa palautteissa (5 mielipidettä). Pysäköintilaitoksen liian suuri koko nostettiin myös erikseen esiin kolmessa mielipiteessä.

Joissain mielipiteissä toivottiin, että alueelle rakennettaisiin rivitaloja tai townhousetyyppisiä taloja kerrostalojen lomaan.

Vastine:

Rakentamisen määrä nousee suunnitellun ratkaisun toteutuessa lähes viisinkertaiseksi nykytilaan nähden. Muutos on suuri Tontunmäen asukaslukuun nähden, mutta hanke sijoittuu Tontunmäen alueen laidalle lähelle metroasemaa, jonka ympäristöä on perusteltua tiivistää. Tontunmäen pientalovaltaiset osat säilyvät ennallaan. Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on pienennetty jonkin verran valmisteluaineistoon nähden. Valmisteluaineistossa nähtävillä olleet suunnitelmat olivat laajuudeltaan noin 62 000–64 000 kerrosneliometriä. Kaavaehdotuksen rakennusoikeuden määrä on 55 850 kerrosneliometriä, joten suunnitelmien laajuutta on pienennetty reilun 10 % verran valmisteluaineistoon nähden.

Rakennusten korkeuksia on tarkasteltu aiempaa tarkemmin. Osa rakennuksista on aiempaa korkeampiakin, mutta alueen reunoilla rakennuksia on toisaalta madallettu. Suunnitelman korkein rakennus kohoaa 12-kerroksiseksi. Korkeahkotkin, Jousenpuiston mittakaavaa heijastavat rakennukset nähdään alueelle sopivina metroaseman välittömän läheisyyden vuoksi. Rakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta on tarkasteltu koko prosessin ajan. Suunniteltu rakentaminen näkyisi joihinkin suuntiin

kauaskin – muun muassa Merituulentietä molempiin suuntiin ja Koivu-Mankkaan tietä pohjoiseen Tapiolan urheilupuistoon asti.

Alue on laajemminkin muutoksessa metron rakentamisen myötä. Niittykummun aseman ympäristö on kehittynyt voimakkaasti. Urheilupuiston metroaseman ympäristöön on vielä rakenteilla Jousenpuiston alue. Pohjoisempana Tapiolan urheilupuistoon on suunnitteilla korkeahkoakin rakentamista. Suunnittelualueelle on siksi perusteltua osoittaa esitetyn korkuista rakentamista. Pysäköintilaitos on mittakaavaltaan muuta Koivu-Mankkaan tien rakentamista vastaava. Huolellisella suunnittelulla siitä saadaan kaupunkikuvaan sopiva. Julkisivuihin panostetaan taiteen keinoin ja niillä on suunniteltu kasvavan myös köynnöksiä, jotka vihertävät vaikutelmaa.

Alue sijaitsee metroaseman välittömässä läheisyydessä, joten tehokas rakentaminen on perusteltua. Pientalojen sovittelu osin korkeiden kerrostalojen lomaan ei ole realistinen vaihtoehto muun muassa alueen tiiveyden ja rakennusten korkeuksien muodostaman kontrastin vuoksi. Suunnitellut rakennukset madaltuvat kohti olemassa olevia pientaloja alueen länsipuolella.

Suhde ympäröivään rakentamiseen

Suunnitellun rakentamisen nähtiin olevan epäsuhdassa ympäröivien alueiden rakentamiseen nähden. Erityisesti Tontunmäen pientaloihin nähden rakennusten nähtiin muodostavan liian suuren kontrastin monissa palautteissa (19 mielipidettä). Tontunmäen vetovoiman nähtiin perustuvan siihen, että alue säilyy väljänä ja vehreänä pientalovaltaisena kokonaisuutena. Suunnitelmien nähtiin muuttavan alueen luonnetta merkittävästi ja tuhoavan arvot. Toisena vastaavana ongelmakohtana nähtiin suhdetta pohjoisessa olevaan Nokitontun alueeseen nähden. Rakennusten madaltaminen pohjoislaidalla oli katsottu tärkeäksi 8 mielipiteessä.

Vastine:

Nykyinen rakentaminen alueella on kaksikerroksisia kerrostaloja, jotka poikkeavat Tontunmäelle tyypillisestä pientalorakentamisesta. Ympäröivä rakentaminen on huomioitu suunnitelmissa koko prosessin ajan. Rakentamisen madaltuminen kohti Tontunmäen pientalovaltaista aluetta on ollut suunnitteluratkaisun lähtökohtana. Lännessä Tontunmäen puolella rakennukset porrastuvat kolmikerroksisiksi. Korkeuseroa vähentää myös se, että maanpinta laskee suunnittelualueelle päin lännestä, ja kolmikerroksiset osat eivät hahmotukaan juuri kaksikerroksisia pientaloja korkeampina. Pohjoisessa suunnitelmia on muutettu siten, että Nokitontuntien rakennusten kohdalla rakennus laskee nelikerroksiseksi. Koivu-Mankkaan tien puolella rakennukset ovat samaa mittakaavaa kadun toisella puolella olevan Jousenpuiston rakennusten kanssa. Rakentaminen laskee myös etelään Haltijatontunpuistoon päin. Korkein rakentaminen sijoittuu alueen keskelle.

Rakentamisen väljyys, pihat ja puiden säilyttäminen

Alueen viihtyisyyden nähtiin rakentuvan nykyään suurimmaksi osaksi vehreiden ja tilavien pihojen varaan. Suunnitteluratkaisussa katsottiin olevan liian pienet pihat, joista ei muodostu vehreitä. Viheralueille ja pihoille toivottiin enemmän väljyyttä yhteensä 13 mielipiteessä. Pihojen katsottiin jäävän varjoisiksi ja ahtaiksi. Palautteissa toivottiin myös, että olevaa varttunutta kasvillisuutta säilytettäisiin suunnitelmassa laajemmin. Erityisesti olevaa puustoa toivottiin säilytettävän suunniteltua enemmän ja toivottiin, että se otettaisiin suunnittelun lähtökohdaksi (12 mielipidettä).

Vastine:

Kaavan länsireunaan suunnitellun puiston kasvillisuus säilyy suureksi osaksi. Pihatilojen riittävyttä on tarkasteltu suunnittelun aikana. Pihojen kokoon auttavat rakentamisen määrän vähentäminen ja rakennusten korottaminen. Kaavamääräysten mukaan pihoista tulee suunnitella vehreät. Kaavaan lisätty viherkerroinmääräys ohjaa pihoista muodostumaan ekologisesti monimuotoisemmat ja samalla vehreämmät. Lisäksi pihat ovat maanvaraisia, jolloin niille saadaan suureksi kasvavia puita.

Suunnittelulla on pyritty myös lisätty viherpinta-alan määrää pihoilla. Liikennöintitarve pihoilla on minimoitu sijoittamalla jätehuoneet pääosin katujen puolelle, jolloin jäteauton ei tarvitse ajaa pihoille, eikä sen ajoreitti vie tilaa. Samoin pelastautumiseen on suunniteltu ratkaisuja, joilla nostopaikkoja ei ole pihoilla juurikaan.

Suunnitelmissa puustoa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueella. Puuston säilyttäminen rakennettaessa on kuitenkin haastavaa. Rakentaminen muuttaa maanpinnan tasausta, vesiolosuhteita ja vaatii ylipäättään tilaa. Maastoa täytyy korottaa rakennusten ympärillä tulvariskin vuoksi. Monet puut ja muut kasvit eivät siedä vesiolosuhteiden tai maanpinnan koron muuttamista kovin hyvin. Puustoa on suunniteltu säilytettävän alueen länsilaidalla puistossa laajalti ja lisäksi kortteleiden väliin työntyvissä osissa puistoa. Sen lisäksi alueelta on tunnistettu yksittäisiä puita tai pieniä puuryhmiä, joita voisi olla mahdollista säilyttää rakentamisen keskellä. Rakentamisen keskellä säilytettäväksi suunnitellut puut ovat lähinnä mäntyjä, jotka kestävät vesiolojen muutoksia ja maanpinnan koron muutoksia lehtipuita paremmin.

Katujen luonne

Katujen luonteeseen toivottiin kiinnitettävän huomiota. Tontunmäentiestä toivottiin vehreää (8 mielipidettä) ja katupuita toivottiin myös Koivu-Mankkaan tielle (9 mielipidettä). Rakennusten muurimaisuutta toivottiin vähennettävän Koivu-Mankkaan tielle päin (11 mielipidettä). Koivu-Mankkaan tiestä pelättiin muodostuvan tuulinen. Alueen sisäisille kaduille toivottiin riittävästi tilaa, että alueesta muodostuu vehreä.

Vastine:

Suunnittelussa Tontunmäentiestä on pyritty saamaan vehreä. Tontunmäentien ja Koivu-Mankkaan tien kiertoliittymän kohdalle on suunniteltu rakennukseen

sisäänveto, johon saadaan puustoa. Rakennukset tulevat lähelle Tontunmäentietä, mutta kadun välikaistaleelle ajoratojen ja jalankulku-pyörätien väliin mahtuu puita. Suunnittelualan luoteiskulmassa säilytetään nykyinen metsikkö. Koivu-Mankkaan tien varteen saadaan mahtumaan puita suunnittelualan ulkopuolelle.

Rakennusten muurimaista vaikutelmaa on vähennetty valmisteluaineistoon verrattuna. Kaavaehdotukseen on valittu pohjaksi valmisteluaineiston vähiten muurimaisen hybridivaihtoehdon (versio 3) ratkaisu. Sitä on lisäksi kehitetty kääntämällä pysäköintilaitos toisin päin, jolloin Koivu-Mankkaan tielle näkyy siitä lyhyempi julkisivu ja katu-julkisivuihin jää aukko. Rakennukset vetäytyvät osin irti Koivu-Mankkaan tien kadun rajasta ja monipuolistavat katunäkymää. Kasvillisuus ja rakennusten polveilu vähentävät tuulisuutta. Katu on lisäksi leveä, eikä tuulisuus siksi kasva yhtä paljon kuin kaapeammilla kaduilla kasvaisi.

Alueen sisäisten katujen suunnitteluun on kiinnitetty aiempaa enemmän huomiota kunnallisteknisen yleissuunnitelman laatimisen myötä. Katujen mitoitusta on tarkennettu ja kadut ovat aiemmin suunniteltua leveämpiä. Katupuita on pyritty saamaan entistä enemmän. Kadut on suunniteltu siten, että mitoitusajoneuvot pystyvät kohtaamaan ja se on vaikuttanut myös katujen luonteeseen. Pysäköintilaitoksen eteläpuolelle on suunniteltu aukio, jolle voisi avautua esimerkiksi kahvila.

Palveluiden riittävyys

Palautteissa pohdittiin lähialueiden palvelutarjonnan, mukaan lukien päiväkotien, koulujen, viheralueiden ja urheilukenttien riittävyyttä kasvavan asukasmäärän vuoksi (6 mielipidettä).

Alueelle toivottiin lisäksi liiketilaa rakennusten kivijalkoihin. Toisaalta nähtiin myös, että alueelta löytyy jo kattavasti palveluita, eikä uusia enää tarvita.

Vastine:

Tapiolan viher- ja virkistysverkostoa on suunniteltu juuri valmistuneessa Suur-Tapiolan virkistysvisiossa (15.2.2023). Tontunmäkeä ympäröivät laajat puistoalueet. Lisäksi Tapiolan urheilupuiston kehittämiseksi on valmistunut asemakaavan muutos 210807 Tapiolan jalkapallostadion. Alueen lähelle on juuri valmistunut myös uusi Jousenkaaren koulu, joka on entistä, tyhjillään olevaa koulua suurempi. Läheltä löytyvät myös Tontunmäen ja Jousenkaaren päiväkodit. Palvelutarjonta alueen läheisyydessä on kasvanut ja riittää kasvavalle asukasmäärällekin.

Kaavalla on osoitettu ehdottomasti toteutettavaa liiketilaa pysäköintirakennukseen ja kortteliin 15087. Niiden on todettu olevan toteutettavissa hyvin ja liiketiloilla nähdään olevan menestymisen edellytykset. Kaavalla on lisäksi sallittu vapaaehtoisesti toteutettavia liiketiloja kortteleiden 15084 ja 15087 rakennusten pohjakerroksiin. Niitä ei todennäköisesti toteuteta liiketiloina rakentamisen yhteydessä, mutta kaavan tavoitteena on lisätä alueen käytön joustoa. Kaavamääräyksiin rakennusten

pohjakerroksista ohjataan rakentumaan sellaisia, että tiloja on myöhemmin tarvittaessa mahdollista muuttaa liiketiloiksi.

Rakentamisen laatu ja alueen turvallisuus

Rakentamisesta toivottiin laadukasta (5 mielipidettä). Rakennuksiin ehdotettiin muun muassa yksityiskohtia, pienipiirteisyyttä, viherkattoja, harjakattoja, murrettua harjakattoa, aurinkopaneeleja ja pitkien julkisivujen jaksottamista. Erityisesti parkkitalon laadukas toteutus nostettiin tärkeäksi asiaksi joissain mielipiteissä. Valmisteluaineiston ratkaisua ei pidetty kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Joidenkin mielipiteiden mukaan kaavan tavoitteet kaupunkimaisesta korkealaatuisesta korttelista, joka toteutetaan ympäröivään alueeseen sopivalla mittakaavalla eivät täyty. Hankkeen katsottiin jopa olevan lainvastainen sillä perusteella, että suunnitelmat eivät muodosta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista hyvää elinympäristöä.

Mielipiteiden perusteella hanke ei toteuta myöskään maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita (MRL 1 §) järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Rauhallisena pidetyn Tontunmäen alueen turvallisuuden pelättiin lisääntyvän asukasmäärän ja pienten asuntojen lisääntymisen vuoksi alueella (10 mielipidettä). Turvallisuuden katsottiin jo laskeneen metron rakentamisen jälkeen ja alueen kuvattiin jopa muuttuvan slummiksi (6 mielipidettä).

Vastine:

Kaavamääräyksillä huolehditaan rakentamisen ja ympäristön laadukkaasta ilmeestä. Pysäköintirakennuksen laadukas toteutus julkisivujen osalta taiteen keinoin on nostettu kaavamääräyksissä esille erikseen. Pysäköintirakennus on suunnitelmissa verhota myös osin köynnöksillä sen ilmeen kohottamiseksi. Suunnitteluratkaisulla luodaan hyvää elinympäristöä, jossa palvelut ja kulkuyhteydet ovat hyvät. Rakennusten väleihin jää vehreät pihat ja rakennusten ilmeestä suunnitellaan laadukas. Kaavalla ohjataan toteuttamaan rakennuksiin viherkattoja, pienipiirteisiä yksityiskohtia ja jaksottamaan julkisivuja. Tavoitteena on saada rakennuksista kiinnostavia kaukaa katsottuna, mutta toisaalta huomioida myös kävelijän mittakaava alaosan erilaisella käsittelyllä, rakennusten polveilulla, edustan kasvillisuudella ja yksityiskohdilla. Katto- muotoa ei erityisesti ohjata kaavalla. Rakennuksiin on kuitenkin tarkoituksena toteuttaa tasakattoja, joista osaa käytetään viherkattoina ja osaa aurinkoenergian tuottamiseen.

Kaavalla luodaan edellytykset hyvän elinympäristön rakentamiselle ja turvataan alueen ekologiset arvot.

Suunnitelmissa on, että Metsätontun alueelle rakennetaan Espoon periaatteiden mukaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa osa rakentamisesta on erityyppisiä

vuokra-asuntoja ja osa omistusasuntoja. Näin alueelle ei pääse muodostumaan eriytyntä väestörakennetta.

Liikenne ja melu

Liikenteen alueella pelättiin lisääntyvän ja vaikuttavan koko Koivu-Mankkaan tien toimivuuteen (5 mielipidettä). Osassa mielipiteistä haluttiin ajo järjestettävän Koivu-Mankkaan tieltä (6 kpl) ja osassa taas Tontunmäentieltä (3 mielipidettä). Läpi toivottiin myös julkista jalankulun ja pyöräilyn reittiä nykyiseen tapaan (2 mielipidettä). Mielipiteiden mukaan rakentamisen aikaiset turvalliset reitit metroasemalle ja kouluille on tärkeää huomioida (3 mielipidettä).

Melun katsottiin lisääntyvän Koivu-Mankkaan tiellä.

Vastine:

Tontunmäentien toimivuuden ja Metsätontun alueen käytettävyyden vuoksi on päädytty ohjaamaan ajo Koivu-Mankkaan tieltä suoraan alueelle ja sijoittamaan pysäköintilaitos lähelle risteystä. Siten alueen sisälle muodostuva liikenne on vähäistä. Kaavan myötä Koivu-Mankkaan tien nykyisestä Jousenpuistonkadun liittymästä muutetaan nelihaarainen. Liittymän toimivuutta on tutkittu ilman valo-ohjausta ja valo-ohjauksen kanssa. Liikennetarkastelujen mukaan liittymien toimivuus pysyy hyvällä tasolla valo-ohjattuna tai ilman. Pohjoisesta saapuva liikennevirta saattaa jonoutua hetkittäin valo-ohjatusta liittymästä Tontunmäentien kiertoliittymään asti. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta valo-ohjattu liittymä on kuitenkin parempi, ja siksi sitä suositellaan.

Alueen läpi on suunniteltu useita julkisia pohjois–eteläsuuntaisia ja itä–länsisuuntaisia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Yhteyksiä on kehitetty valmisteluaineiston jälkeen entistä toimivammiksi ja eteläosaan on lisätty uusi itä–länsisuuntainen yhteys. Länsilaidan puistossa kulkeva yhteys on rajattu aiemmin suunniteltua etelämmäksi, jotta puistoon saadaan jäämään enemmän puustoa ja ekologinen yhteys saadaan säilymään toimivampana.

Rakentamisen aikaiset järjestelyt suunnitellaan osana rakennuslupaprosessia. Lähtökohtana on, että vaaraa tai kohtuutonta haittaa ei koidu rakentamisen vuoksi.

Koivu-Mankkaantien liikennemäärä kasvaa hankkeen seurauksena Metsätontun kohdalla noin 8 %. Kaiken kaikkiaan liikennemäärät kasvavat alueella nykytilanteeseen verrattuna 25–35 %. Melu myös lisääntyy Koivu-Mankkaan tiellä lisääntyneen liikennemäärän vuoksi jonkin verran. Suunnittelun tueksi on teetetty meluselvitys, jonka perusteella melu ei kuitenkaan estä rakentamista lähellekään katua.

Pysäköinnin määrä ja sijainti

Joissain palautteissa katsottiin, että suunnitelmissa on liian vähän pysäköintipaikkoja. Toisissa taas paikkamäärää pidettiin liian suurena. Joissakin toivottiin, että pysäköinnistä ei määrättäisi, vaan sen annettaisiin muodostua markkinaehtoisesti. Esitettiin

myös, että pysäköinnin voisi sijoittaa kokonaan Jousenpuiston parkkihalliin. Katsottiin myös, että pysäköinti tulisi järjestää tonteittain, eikä keskitetysti.

Pysäköintirakennusta toivottiin palautteissa jonnekin muualle kuin Koivu-Mankkaan tien varteen (5 mielipidettä). Osassa palautteista toivottiin ajoa Tontunmäentien kautta ja pysäköintilaitosta lähemmäs Tontunmäentietä. Osassa visioitiin pysäköintilaitosta kiertoliittymän viereen. Osassa suunniteltua paikkaa pidettiin hyvänä. Pysäköintiä toivottiin osin myös maan alle tai rakennusten pohjakerroksiin.

Vastine:

Pysäköintipaikkamäärä on mitoitettu Espoon pysäköinnin suunnitteluperiaatteiden mukaan. Periaatteissa on muodostettu paikkamääriltään väljemmän mitoituksen vyöhykkeet raideliikenteen pysäkkien ympärille alueille, joissa voidaan tukeutua kestävään raideliikenteeseen. Keskitetyllä pysäköinnillä alueesta saadaan suunniteltua vihreämpi ja viihtyisämpi. Siten pihosta saadaan maanvaraiset ja piholle saadaan suureksi kasvavia puita. Myös liikenteen viemä tila saadaan minimoitua ja liikenne pääasiassa keskitettyä Koivu-Mankkaan tien läheisyyteen, mikä lisää alueen liikenneturvallisuutta muualla alueella.

Suunnitelmissa pysäköintilaitos päätettiin säilyttää jotakuinkin aiemmin suunnitellussa paikassa. Keskellä aluetta pysäköintilaitos on hyvin saavutettavissa alueen joka talosta. Ajo saadaan järjestettyä alueelle suoraan Koivu-Mankkaan tieltä ja pysäköintirakennus on heti risteyksen vieressä. Ratkaisulla saadaan vähennettyä Tontunmäentien liikennettä ja läpiajoa. Laitos kuitenkin käännettiin siten, että sen lyhyempi sivu on Koivu-Mankkaan tietä vasten, jolloin se ei näytä kadun suuntaan niin massiiviselta. Rakennusten pohjakerrokset vaikuttavat ympäristön elävyyteen ja, jos ensimmäiset kerrokset on täytetty pysäköintitiloilla, muodostuu paljon umpinaista epävihtyisää julkisivua. Lisäksi pohjakerrokseen usein sijoitetut asumisen aputilat täytyy silloin sijoittaa jonnekin muualle. Pysäköinnin sijoittaminen maan alle on todella kallista heikosti rakennettavan savisen maaperän vuoksi, eikä ole taloudellisesti toteutuskelppoinen ratkaisu.

Valmisteluaineiston vaihtoehdot

Lamellitalovaihtoehtoa (versio 1) pidettiin valmisteluaineiston kolmesta vaihtoehdosta yleisesti ottaen parhaana (5 mielipidettä). Osa kuitenkin piti myös jompaa kumpaa kahdesta muusta vaihtoehdosta parhaana ja ylipäättään näkemyksiä parhaasta vaihtoehdosta esitettiin suhteellisen vähän.

Vastine:

Suunnittelua lähdettiin jatkamaan keräten eri versioista parhaat puolet. Kaavaehdotusta lähdettiin edistämään hybridiversion pohjalta, mutta ratkaisu on suureksi osaksi myös lamellitalovaihtoehdon kaltainen. Korttelirakennetta on itälaidalla avattu lamellivaihtoehtoon nähden hybridiversion kaltaisella ratkaisulla. Siten kortteleiden läpi on helpompaa kulkea ja vaikutelma ei ole niin umpinainen.

Luontoarvot ja hulevedet

Kahdessa palautteessa tuotiin esiin, että maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Tämä hanke vaarantaa alueen luonnon monimuotoisuuden.

Niin ikään kahden palautteen mukaan luontoarvoja ja eläimistöä kuten liito-oravia ja lintuja ei ole huomioitu.

Palautteen mukaan hulevesien hallinta tulisi toteuttaa luonnonmukaisesti.

Kahdessa palautteessa toivottiin, että valmisteluaineistossa länsilaidalla näkyvä yleinen jalankulkuyhteys toteutettaisiin kaavaan virkistysalueena. Samalla Tontunmäen suunnalle jätettäisiin väliin kasvillisuutta.

Vastine:

Suunnittelun tueksi on teetetty luontolausunto (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2021). Luontolausunnossa alueella havaittiin liito-oravan elinympäristön ydinalue. Sen jälkeen selvitettiin liito-oravan kulkuyhteydet alueelle (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2022). Selvitysten mukaan alueella ei ole muita merkittäviä luontoarvoja.

Selvitysten havaintojen perusteella kaavaan on osoitettu suojeltava alueen osa (s-1) liito-oravan ydinalueen suojeluun. Aluerajaus kattaa kaava-alueelle ulottuvan selvityksessä rajatun ydinalueen. Liito-oraville on lisäksi turvattu kulkuyhteys kaavan alueella pohjoiseen ekologisen yhteyden eko-1–merkinnällä. Sen mukaan alueelle tulee istuttaa yhteyttä vahvistavaa puustoa ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy tai muodostuu uusi puustoinen latvusyhteys. Nykyisin yhteys kulkee luontolausunnon perusteella kerrostalojen välistä ja uuden rakentamisen myötä yhteys tulee siirtää uuteen paikkaan. Uuden yhteyden muodostuminen riittävän vahvaksi on edellytys nykyisen yhteyden katkaisulle ja uudelle rakentamiselle.

Huleveden hallinta on suunniteltu mahdollisimman suurelta osin luonnonmukaiseksi ja pintarakenteita hyödyntäväksi. Alueen maaperä on savea, joka ei juurikaan ime vettä. Veden johtaminen alueelta pois on siis välttämätöntä, mutta vettä viivytetään tulvahuippujen loiventamiseksi hulevesiverkostossa. Läntisten kortteleiden pihilla vettä viivytetään pääosin painanteissa, joista vesi ohjataan puistossa olevaan ojaan. Itälaidalla viivytys tehdään niin ikään painanteissa, joista vesi ohjataan hulevesiverkostoon. Vettä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan myös suoraan istutuksien kastelussa. Kaduilla ja torilla hulevettä ohjataan mahdollisuuksien mukaan istutuksille. Lopulta vesi ohjataan hulevesiverkostoon.

Gräsanojan valuma-alueen tulvaherkkyiden vuoksi vettä tulee kaavan mukaan viivyttaa tavanomaista enemmän: 1,5 m³/100 m² läpäisemätön pinta. Määräykset ohjaavat toteuttamaan hulevesirakenteet kortteleittain yhtenäisesti ja parantamaan suodattavilla menetelmillä liikennöityjen alueiden huleveden laatua.

Suunnittelualan länsilaita on suunniteltu kaavassa puistoksi koko matkalta. Valmisteluaineistossa näytetty reitti on suunniteltu toteutettavan aiemmin suunniteltua lyhyempänä. Reitti kulkisi Tonttutyönkujalta yhden kerrostalon ympäri alueen keskellä kulkevalle Metsätontunpolulle. Siten loppuosassa puistosta saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon puustoa. Puistonreitin rakentaminen vaatii todellisuudessa puuston kaatamista reittiä huomattavasti leveämmältä alueelta, sillä maanpintaa täytyy nostaa tulvariskin vuoksi, ja ylipäättään rakentaminen sekä mahdollisen valaistuksen asentaminen vaatii tilaa. Suunnitteluratkaisussa on painotettu olemassa olevan puuston säilymistä. Puustoa myöten kulkeminen on kuitenkin mahdollista kaikille ilmankin reittiä ja alueelle saattaakin muodostua polku, jota myöten puistossa voi kulkea.

Vaikutukset metron

Suunnitteluala sijoittuu osin metron maanalaisen kaavan alueelle ja osa korkeimmillaan 8–10-kerroksisista rakennuksista sijoittuu metrotunnelin kohdalle. Asuinrakennukset ja pysäköintitalo on edullisinta toteuttaa kellarittomina, jolloin vältetään tarkkuutta vaativilta louhinnoilta, joiden vaikutuksia metron tulisi arvioida. Paalujen varaan perustamisen vaikutukset tulee selvittää riittävän aikaisin suunnitteluvaiheessa ja vaikutuksia tulee seurata rakennettaessa. Mahdollisten lämpökaivojen suunnittelussa tulee huomioida metron tilat suojavyöhykkeineen. Rakennusten ja lämpökaivojen suunnitelmat tulee toimittaa Länsimetrolle lausuntoa varten riittävän hyvissä ajoin.

Vastine:

Suunnitellut kellarit eivät ulotu kalliopintaan asti, johon metrotunnelin selvitysvyöhyke ulottuu. Asemakaavassa on määrätty, että maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa tulee huomioida maanalaiset rakenteet suojaetäisyyksineen ja selvittää rakentamisen vaikutukset rakenteisiin. Maanalaisia tiloja hallinnoivia tahoja tulee kuulla riittävän aikaisessa vaiheessa.

Muut asiat

Viranomaistoiminta tuntui erään palautteen mukaan arveluttavalta, sillä hankkeessa keskeisesti mukana olevan Kulmakivi oy:n johtohahmo toimi ennen Espoon yleiskaavoituksen johdossa.

Havainnekuvat eivät mielipiteen mukaan vastaa todellisuutta, vaan kaunisteltua tilannetta.

Joidenkin palautteiden mukaan olemassa olevien asuntojen arvo laskee. Toisaalta oltiin sitä mieltä, että asuntojen hinnat nousevat ja karkaavat tavallisten työssäkäyvien ulottuvilta.

Vastine:

Espoon kaupunki kohtelee rakennushankkeita tasapuolisesti toteuttaen omia periaatteitaan ja visioitaan, yksittäisiä toimijoita suosimatta. Kaupunki tai kaupungin

henkilöstö ei ole estynyt toimimaan myöskään kaupungin entisten työntekijöiden kanssa yhteistyössä.

Havainnekuvat pyrkivät kuvaamaan rakentamisen tavoitetilaa tai rakennusten massoittelemia. Eri kaavahankkeissa havainnekuvat ovat monesti hieman erilaisia ja -tasoisia. Tyypillisesti arkkitehtikonsultti tuottaa havainnekuvat ja niissä näkyy arkkitehtikonsultin kädenjälki. Metsätontun kaavassa rakentamisen toteuttaja ei ole vielä selvillä, eikä suunniteltujen rakennusten ulkonäkökään siten ole yhtä tarkkaan selvillä kuin joissain muissa kohteissa saattaa olla. Materiaalien, värien tai yksityiskohtien sijaan havainnekuville kannattaa kiinnittää huomiota rakennusten kokoon ja hahmoon, sekä niiden suhteeseen ympäröivään rakentamiseen tai mittakaavaa antaviin ihmisiin tai muihin elementteihin.

Espoo kehittää kaupunkia kestäväksi joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi rakenteeksi Espoo-tarinan ja maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen mukaisesti. Metron rakentaminen on parantanut Tontunmäen saavutettavuutta ja lisännyt maan sekä asuntojen arvoa. Tyypillisesti myös uusi rakentaminen lisää alueen houkuttelevuutta. Espoo pyrkii hillitsemään asuntojen hintojen nousua kaavoittamalla riittävästi uutta asuinrakentamista ja edellyttämällä, että uusille alueille rakennetaan vapaarahoitteisten kohteiden lisäksi erimuotoista tuettua asumista.