

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 26

§ 26

Maininkipuisto, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 410703, 34. kaupunginosa Espoonlahti (Kh-Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Maininkipuiston asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 410703,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 31.8.2022 päivätyn ja 14.2.2024 muutetun Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410703,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoituskulujen loppuosan, 40 % ja kuulutuskulujen loppuosan, 1/3 tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan myöhemmin pidettävään kokoukseen päätöksen 31.1.2024 § 19 mukaisesti.

Selostus

Maininkipuiston kaava-alue sijaitsee Espoonlahden keskuksessa, Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korkealuokkainen keskustamainen asuntoalue täydentämään

Espoonlahden keskustavyöhykkeen kaupunkirakennetta. Alueen erityispiirteinä ja vahvana identiteetin muodostajana on vehreä ja monimuotoinen puistokokonaisuus.

Asuinrakentamisen lisäksi kaava-alueen keskeisimmille paikoille Täkkitorin reunoille sijoitetaan maantasokerroksiin monipuolisia kivijalkaliiketilöitä. Asemakaavan muutos huomioi sen läpi kulkevan merenrannalta Sammalvuoreen jatkuvan virkistysyhteyden ja sen yhteydessä olevan puistokokonaisuuden. Maininkipuiston puustoiset alueet toimivat myös osana ekologista latvusyhteyttä liito-oraville, joiden ydinalueen osa sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. Täkkitori toimii kaavamutosalueen linkkinä myös Espoonlahden keskuksen suuntaan. Torin takana oleva metsäinen puistonosa on myös tärkeä osa Espoonlahden keskuksen viherkaupunkitilojen sarjaa ja Espoonlahdenkadun läntistä päätettä.

Asemakaava-alueella on nykyisin rakentamatonta asunto-, toimisto- ja liiketilöiden sekä huoltoaseman korttelialuetta, joissa on mahdollistettu kerrosalaa yhteensä 12 804 k-m². Asemakaavan muutoksessa alueen kerrosala kasvaa 21 931 k-m²:lla, jolloin alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 34 735 k-m². Kokonaiskerrosalasta asuin- ja liiketilojen kerrosalaa on 33 735 k-m² ja liikerakentamisen kerrosalaa 1 000 k-m². Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kerrosalaa on vähennetty 4 855 k-m². Alueen laskennalliseksi asukasmääräksi muodostuu noin 750 uutta asukasta.

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, Espoonlahti, 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.

Kortteliin 34330 yhteyteen liittyvä suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2024 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 metron tekniikka- ja poistumistiekuilurakennus. Espoonlahdenrannan varrella on puutarhamyymälä ja minigolfrata sekä väliaikainen pysäköintialue, joka on palvellut aikaisemmin kauppakeskus Lippulaivan rakentamisen aikaista työmaata ja väliaikaista asukaspysäköintiä.

Asemakaavan muutosalueen pohjoisosassa on luontoselvityksessä tunnistettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka, liito-oravalle soveltuvia alueita sekä koillis-lounais-suuntainen alueellinen yhteysreitti liito-orava-alueiden välillä.

Maanomistus

Kortteli 34330 ja osa nykyistä kortteliä 34331 (AK) ovat yksityisessä omistuksessa (Asuntosäätiö). Höyrylaivantien puoleinen osa nykyistä kortteliä 34331 (KT), kortteli 34056 ja niitä 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.

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.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRA 27 §)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saatiin 25 muistutusta, joista 11 tuli kaavamuutosalueen naapurustosta ja kolme muualta Espoonlahdesta. 11 muistutuksessa ei ollut osoitetietoja. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kahdeksan.

Nähtävillä olon yhteydessä pidettiin asukastilaisuus 25.10.2022 Espoonlahden kirjastossa, mihin liittyi myös kaavakävely suunnittelualueella.

Muistutuksissa painottui kriittinen näkemys alueen yleisesti liian tehokkaaksi katsotusta rakentamisesta. Erityisesti Espoonlahdenranta -kadun varrella olevan korttelin 34330 rakennusten nähtiin tuottavan liiaksi haitallista varjostusta sen lähellä oleviin asuinrakennuksiin. Muistutuksissa suhtauduttiin kielteisesti normaalia rakentamista korkeampiin 12- ja 16-kerroksisiin rakennuksiin, joita pidettiin liian korkeina suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Uuden rakentamisen myötä muuttuvat maisemat ja kaupunkinäköymät sekä virkistysalueen väheneminen puhuttivat myös useassa muistutuksessa. Höyrylaivantien puoleista aluetta pidettiin parempana tehokkaalle rakentamiselle. Korttelin 34330 pysäköintilaitosta pidettiin myös liian suurena ja varjostavana viereisen naapurikiinteistön pihalle ja sen nähtiin peittävän nykyiset avoimet näköymät puiston suuntaan.

Luontoteema, jossa olevaa puistoa ja lähiluontoa haluttiin säästää eri tavoin, painottui useimmissa muistutuksissa. Rakentamista puistoon pidettiin useassa tapauksessa huonona ratkaisuna. Muistutuksissa korostettiin erityisesti monimuotoisen lähiluonnon maisemallisia, virkistyksellisiä, terveydellisiä ja alueen yleiseen viihtyisyyteen ja houkuttelevuuteen vaikuttavia arvoja. Luonto nähtiin myös tärkeänä osana ilmastonmuutoksen torjuntaa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Vaikka kaavan isot periaatteelliset ratkaisut ovat pysyneet samoina kuin aikaisemmin, niin kaavaehdotusta on muutettu ehdotuksen jälkeen monella tavalla. Muutoksissa on huomioitu muistutuksissa esiin nostettuja teemoja sekä lausuntojen ja kannanottojen oleelliset huomiot.

Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa kerrosalaa on vähennetty nähtävillä olleesta ehdotuksesta yhteensä 4 855 k-m²:llä. Vähennys on toteutettu pääsääntöisesti kaava-alueen pohjoisosassa, kortteleissa 34331, 34056 ja 34070. Vähennyksestä 4 825 k-m² kohdistuu asumisen kerrosalaan ja 30 k-m² liiketilojen kerrosalaan.

Korttelissa 34070 rakennusmassaa on muutettu ja lyhennetty aikaisemmasta. Rakennus ja korttelipiha on käännetty avautumaan puiston suuntaan. Ratkaisulla saadaan optimoitua Länsiväylän ja Höyrylaivantien suunnan meluntorjunta sekä säilytettyä paremmin kriittinen puusto liito-oravan latvusyhteyden toimivuuden takaamiseksi. Lisäksi pihatilat muodostuvat myös puistoalueen jatkumona ja laajentavat vihreänä ja avoimena koettavaa tilaa. Muutoksen voidaan katsoa olevan monella tapaa selkeä parannus nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Korttelissa 34331 muutokset ovat pienempiä. Liike- ja asuinrakennukset on erotettu toisistaan, joka tuo tarvittavaa joustoa liiketilojen toteutukseen.

Korttelissa 34330 aikaisemmin 12-kerroksinen rakennus on madallettu 8-kerroksiseksi. Se muodostuu nyt osaksi Espoonlahdenranta -kadun pääsääntöisesti 8-kerroksisia rakennuksia. Madaltamisen myötä myös rakentamisen varjostusvaikutus vähenee aikaisempaan nähden, erityisesti naapuruston sen asuinrakennuksen osalta, johon suurin varjostus kohdentuu. Korttelin 34330 tuottaman varjostuksen osalta teetettiin tarkennettu selvitys, ja varjostuksen vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksessa. Korttelin 34330 pysäköintilaitosta on lyhennetty aikaisemmasta. Osa pysäköinnistä sijoittuu kokonaan maanalaiseen kerrokseen. Korttelipiha on edelleen pidetty maanvaraisina puiston kanssa samassa tasossa, joka tukee yhtenäisen avoimen luonteisen ja vihreän tilan muodostumista. Myös useita kaupunkikuvallisia määräyksiä on täydennetty, tavoitteena varmistaa kaupunkikuvallinen laatu alueen keskeisillä paikoilla.

Korttelin 34056 rakennusta on lyhennetty aikaisemmasta ja siirretty hiukan kauemmaksi puistoalueen laidasta. Ratkaisu huomioi maanalaisen metron huoltotunnelin ja mahdollistaa nykyisen pysäköintialueen säilyttämisen ja uuden Maininkipuisto -kadun mitoittamisen kapeammaksi, jolloin oleva kaunis mäntypuuta kasvava mäenlaki voidaan säilyttää osana puistoa.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen, viihtyisä ja vihreä, Espoonlahden keskustaan tukeutuva ja sitä osaltaan täydentävä asuinalue. Alue toimii myös vaihettumisvyöhykkeenä, vanhan 1970-luvulla rakennetun Mainingin kerrostaloalueen ja Espoonlahdenkadun varteen rakentuvan uudistuvan Espoonlahden aluekeskuksen välillä. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan noin 200 - 500 metrin etäisyydelle Espoonlahden metroasemasta.

Kaava-alueen rakentamisen painopiste on Espoonlahdenranta -kadun puoleisella osalla, joka on lähinnä Espoonlahden metroasemaa ja keskustaa. Uusien asuntokortteleiden ja nykyisten kortteleiden väliin jää vihreää puistoaluetta. Uudet rakennukset ovat pääasiassa 7 - 8 - kerroksisia. Täkkitorin reunalle mahdollistetaan myös 16-kerroksinen maamerkkimäinen asuinkerrostalo.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on jatkaa alueelle tyypillistä espoonlahtelaista vaaleaa julkisivuväriä. Espoonlahdenrannan ja Täkkitorin puolen maantasokerroksia korostetaan kuitenkin tästä poiketen tiilipintaisella käsittelyllä. Kaava-alueen eteläisessä osassa (alue 1), Täkkitorin eteläpuolella massoittelu on suorakulmaista ja noudattaa alueen olevaa koordinaatistoa. Kattomuotona on yleisesti tasakatto, kuten ympärillä olevissa vanhoissa ja uusissa asuinrakennuksissa. Alueen pohjoisosa (alue 2), Maininkipuiston metsäisen osan äärellä, muodostuu massoitteluperiaatteiltaan ja koordinaatistoltaan erilaisena ja jatkaa Höyrylaivantien varren vaihtelevien erityyppisten kortteleiden ja rakennusten kokonaisuutta. Alueen kattomuodoista on määrätty vinokatto.

Erityisesti Täkkitorin ympäristö korostuu kaupunkikuvallisesti tärkeänä paikassa, jossa kaupunkirakenne vaihtuu keskustamaiseksi. Torin luonne on vehreä ja se tuo myös Maininkipuiston osaksi Espoonlahdenkadun läntistä päätettä ja keskustan kaupunkikuvaa. Toiminnallinen ja oleskeluun tarkoitettu kaupunkitila on kuitenkin Espoonlahdenrannan liikennemelun vuoksi puiston puolella. Täkkitorin lounaisreunalla oleva 16-kerroksinen torni toimii maamerkinä keskustaan saavuttaessa ja rajaa Espoonlahden keskustan läntistä reunaa. Maantasokerrosten liiketilat toteuttavat torin kaupunkimaista luonnetta. Täkkitorin reunoilla on pysäköintipaikkoja ja tilanvaraukset huoltoliikenteelle. Torin keskellä on puita ja hulevesipainanne. Torin alle sijoitetaan myös koko Espoonlahden keskustaa palveleva hulevesien hallintajärjestelmä.

Asemakaavaratkaisun keskeisenä teemana on yhdistää luontevasti tehokastakin rakentamista ja vehreää puisto-ympäristöä. Maininkipuisto muodostuu sekä rakennetusta urbaanista puistosta, että puiston osista, joissa olevaa puustoa ja maastoa säilytetään. Kaavaratkaisussa on erilaisia puisto- ja korttelialueiden viherelementtejä, kuten viherkatot, kattopihat, viherseinät ja kaavassa huomioidut istutettavat alueen osat, jotka mahdollistavat monimuotoisen kaupunkiluonnon muodostumisen. Asemakaavassa puistoalueet ja asuinkortteleiden puiston suuntaan avautuvat vehreät korttelipihat muodostavat väljän ja vehreän toisiaan täydentävän kokonaisuuden. Tätä keskeistä teemaa on täydennetty nähtävillä olon jälkeen.

Maininkipuiston kaava-alueen läpi kulkee tärkeä merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä virkistysyhteys. Yhteys turvaa osaltaan virkistysyhteyksiä laajemmin Espoonlahden tiivistyvistä keskustasta aluetta ympäröiviin laajempiin virkistysalueisiin. Alueen läpi kulkee myös liito-oravan latvusyhteys, joka on huomioitu kaavassa eko-1-merkinnällä.

Asemakaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 5,6 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 34 735 k-m². Kerrosala kasvaa nykyisestä 12 804 k-m²:stä 21 931 k-m²:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 33 735 k-m². Maantasokerrokseen on sijoitettu liiketiloja 1 000 k-m², jotka sijoittuvat pääasiassa Espoonlahdenkadun länsipäädyssä olevan Täkkitorin reunoille, osaksi

asuinrakennusten kivijalkoihin, osaksi omalle liikerakennusten tontille. Tavoitteiden asettamisen yhteydessä suunnitellusta varauksesta pienelle kivijalkapäiväkodille on luovuttu, koska Espoonlahden keskustan alueella on rakenteilla uusi suuri 14-ryhmäinen Kongsbergin päiväkotikoulu kaupungin omana hankkeena. Laskennalliset korttelitehokkuudet vaihtelevat korttelien 34056, 34070, 34330 ja 34331 osalta $ea = 1,2 \dots 2,8$ välillä, kun niiden osalta on huomioitu sekä AK-, AH-1-, sekä LPA-1-korttelialueet. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot, pysäköinnille varatut korttelialueet ja katualueet mukaan lukien on noin $ea = 0,62$. Puistoalueiden pinta-ala on yhteensä 36 %.

Alueen laskennallinen uusi asukasmäärä on noin 750 asukasta.

Korttelit

Asemakaava-alue jakautuu kahdeksi eri kokonaisuudeksi. Espoonlahdenrannan suuntainen kortteli 34330 (alue 1) 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 (alue 2), 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 2-3-kerroksiset matalammat rakennukset. Kipparinkadun puoleisessa osassa on porrastuva 8- ja 6-kerroksinen rakennusmassa. Kadun puolella rakennukset ovat 7-kerroksisia. Korttelin kokonaiskerrosala on 19 665 k-m², joista 500 k-m² on maantasokerroksiin sijoitettavia liiketiloja.

Korttelin kaikki asukaspysäköinti sijoittuu alueen lounaisreunaan LPA-1-korttelialueelle. Pysäköintilaitoksessa on kolme maanpäällistä ja yksi kokonaan maanalainen kerros. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvallisia sisältöjä korttelin luontevasta rajautumisesta viereiseen puistoalueeseen. AH-1-korttelialue muodostuu asuinrakennusten korttelin (AK) yhteispihana, jolle sijoitetaan tarvittavat leikki- ja oleskelualueet, sekä istutukset ja korttelin hulevesien hallinnan ratkaisut. Päivittäiset huoltoratkaisut on järjestetty siten, että ajo korttelipihalle tulisi mahdollisimman vähän. Korttelipihat muodostuvat sarjallisena kokonaisuutena ja pihatiloja tulee toteuttaa myös pysäköintilaitoksen katolle (kap-1).

Kortteli 34331 muodostuu AK-korttelialueesta ja 7-8-kerroksisesta asuinrakennuksesta sekä 1-kerroksisesta Täkkitorin puoleisesta erillisestä liikerakennuksesta (KL). Ratkaisussa asuinrakennus avautuu Maininkipuiston suuntaan, pois päin Länsiväylän, Espoonlahdenrannan ja Höyrylaivantien liikennemelusta. Matala rakentaminen Täkkitorin reunalla rajaa aukiota ja jättää myös enemmän avaruutta Vanavedenpolku- ja Horisonttilinja -raitien varrelle.

Asumisen kerrosalaa on yhteensä 4 250 k-m². Lisäksi liiketiloja on määrätty asuinrakennuksen yhteyteen katutasossa 200 k-m² ja erilliseen

liikerakennukseen 250 k-m². Korttelin kaikki autopaikat sijoittuvat viereisen korttelin 34070 LPA-1-laitokseen.

Kortteli 34070 muodostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA-1). Pysäköintilaitos sijoittuu Höyrylaivantien puoleiseen reunaan, jolloin se toimii osaksi myös melunsuojana korttelipihalle. Korttelin ajoyhteydet ja huolto on järjestetty siten, että piha-alue jää liikenteeltä vapaaksi vyöhykkeeksi. Rakennus toimii myös melunsuojana piha-alueelle. Rakennuksen kaikki asunnot ja piha-alue avautuvat puiston suuntaan. Horisonttilinja -raitti kulkee rakennuksen ulokeosan ali. Rinteeseen sijoittuvan rakennuksen kerrosluku vaihtelee 7-8-kerroksen välillä.

Kortteli 34056 on luonteeltaan osaksi nykyistä Mainingin aluetta täydentävää. Kortteli muodostuu yhdestä 8-kerroksisesta asuinrakennuksesta, jossa kerrosalaa on 3 850 k-m². Alueelta poistuu nykyinen polttoaineenjakeluasema.

Lisäksi korttelialueiden kaupunkikuvaa ja piha-alueita koskevia laadullisia kaavamääräyksiä on annettu määräyksissä 3 §, 4 § ja 11 §. Julkisivujen osalta kaavassa on ”ju”-merkintöjä, joilla on korostettu tärkeimpien julkisivuvyöhykkeiden korkealuokkainen toteutuminen. Pihojen osalta tavoitteena on muodostua vehreäksi ja viihtyisäksi. Myös useat viherteemaa korostavat istutettavat alueen osat (”i”) tuovat laadukkuutta ja viihtyisyyttä kaupunkikuvaan. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa ja katoilla on hyödynnetty viherrakentamisen teemoja.

Mahdollisista kerrostalotontinlajeista riippumatta piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa korttelikohtaisesti yhtenäisinä. Alueen tulvaherkkyuden huomioimiseksi hulevesiä tulee viivyttää tehokkaasti siten, että hulevesiratkaisuiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Puistot (VP, VP-1)

Maininkipuiston metsäinen alue pienenee laajuudeltaan nykyisestä tilanteesta, kun osa nykyisestä alueen pohjoisosan puistoalueesta muutetaan korttelialueeksi. Keskeinen osa rinnepuistoa säilytetään ja ekologiset sekä virkistykselliset yhteydet turvataan. Puistoalueen koko on noin 35 % kaava-alueen kokonaispinta-alasta ja sillä on jatkossakin keskeinen asema koko alueen yhteisenä virkistyspuistona.

Puistossa oleva kausipuro säilyy. Puistoalueen osalta on määrätty kaavassa paitsi ekologisten, myös maisemallisten syiden vuoksi, että alueen puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueen pohjoisimmassa osassa, Höyrylaivantien molemmin puolin sijaitseva liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu asemakaavassa (s-1), kuten myös siihen liittyvät ekologiset yhteydet (eko-1). Liito-oravan elinympäristön ja latvusyhteyden huomioimisesta kaavassa on keskusteltu ELY-keskuksen kanssa.

Maininkipuiston kaava-alueen läpi toteutetaan lounais-koillisuuntainen merenrannan ja Sammalvuoren yhdistävä tärkeä puistomainen virkistysyhteys Horisonttilinja. Yhteyden varrella oleva puistoalue muodostuu useasta osasta ja sen leveys ja luonne vaihtelee. Alueen keskellä, Täkkitorin länsipuolella, puisto laajenee keskeisellä paikalla metsäiseksi ja pääasiassa luonnontilaisena säilyväksi. Horisonttilinjan länsi- ja pohjoispuolella oleva puusto säilyy. Raitti kaventuu raittimaiseksi

korttelien 34331 ja 34070 välissä. Tässä kohtaa yhteyden visuaalista toimivuutta on pyritty parantamaan muodostamalla laaja ja väljä korttelipihavyöhyke sen molemmiin puolin. Meluntorjunnan kannalta esitetty kapea aukko rakennusten välillä on välttämätön. Maininkipuisto muodostuu myös näkymän päätteeksi Espoonlahdenkadulle, jonka päätteellä on Täckkitorin aukiotila. Puistoalueella on myös tilavaraus hulevesien hallinnalle. Kun rakennusmassat reunustavat alueen katuja, saavutetaan ratkaisulla melulta suojatut korttelipihat sekä huomattavasti parempi melunsuojaus puistoalueelle. Rakennusten sijoittelu alueen reunoille mahdollistaa myös laajemman puistoalueen säästämisen.

Liikenne ja pysäköinti

Alueen katuverkkoon ei tehdä suuria muutoksia. Korttelin 34330 huolto- ja asukaspysäköinnin liikenne ohjataan Espoonlahdenrannan ja Kipparinkadun risteyksestä. Kaavassa on huomioitu ajoyhteys pysäköintilaitokseen sekä jätehuoltoon. Täckkitorin reunoilla on osoitettu lyhytaikaiseen huoltoon ja pysäköintiin varatut alueet (h, p-1), jotka palvelevat kortteleiden huolto- ja saattoliikennettä. Ratkaisulla on pyritty vähentämään korttelipihalle suuntautuvaa huoltoajoa ja saattoliikennettä. Täckkitorille on varattu myös paikkoja lyhytaikaiselle vieraspysäköinnille.

Korttelin 34331 huoltoajo ja pelastusreittiyhteys mahdollistetaan Täckkitorin puolelta. Kortteleiden 34331 ja 34070 kaikki autopaikat on kokonaisuudessaan sijoitettu kortteliin 34070 erilliseen pysäköintilaitokseen, johon ajo tapahtuu alueen pohjoisosasta, uuden Maininkipuisto -kadun kautta. Korttelin 34056 pysäköinti sijaitsee omalla tontilla pihakannen alla ja sinne ajo tapahtuu Maininkipuisto-kadulta.

Alueen pohjoisosassa on noin 20 autopaikan yleisen pysäköinnin alue (LP), joka säilyy likimäärin nykyisellä paikallaan myös kaavamuuksessa. Asemakaavamuuksessa on esitetty uusia yleisen pysäköinnin paikkoja Täckkitorille noin 10 ap. Lisäksi Maininkitielle on katusuunnitelmassa esitetty uusia kadunvarsi- ja autopaikkoja. Täckkitorin molemmilla puolilla on huoltotaskujen yhteydessä, mahdollisuus lyhytaikaiseen pysäköintiin. Lisäksi Espoonlahdenrannan varrella voidaan tarvittaessa mahdollistaa noin kahdeksan lyhytaikaisen pysäköinnin autopaikkaa bussien poikkeusreittien pysäkeille, jotka eivät muuten lähtökohtaisesti ole käytössä. Yleistä pysäköintiä on alueella riittävästi.

Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä tarkistetaan vastaamaan uutta maankäyttöä. Kivenlahden ja Espoonlahden välisiä yhteyksiä parannetaan, kun kulku lännen suunnasta Espoonlahdenkadulle ohjataan Täckkitorin kautta. Vanavedenpolku on osa Kivenlahden ja Espoonlahden välistä pyöräilyn laatureittiä baanaa. Alueen läpi kulkeva merenrannan ja Sammalvuoren välinen virkistysreitti säilyy sujuvana ja sen vehreyttä virkistysyhteytenä korostetaan. Espoonlahdenrannan alittava jalankulun ja pyöräilyn alikulku (Laivaportti) poistuu.

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 / 40 k-m² asuntojen kerrosalaa
- 1 pp / 40 k-m² liiketilojen kerrosalaa

Vähimmäismäärän mukaisista asuntojen pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Palvelut

Täkkitorin laidoille ja Espoonlahdenranta-kadun ja Espoonlahdenkadun risteyksen alueen maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja 980 k-m². Osa liiketiloista sijoittuu rakennusten maantasokerrokseen, osa erilliseen liikerakennukseen (KL) ja puiston reunaan. Ne täydentävät ja monipuolistavat osaltaan Espoonlahden keskuksen kaupallisia palveluita ja luovat luontevan keskustavyöhykkeen jatkeen ja sen läntisen reunan. Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia palveluita, vaan tukeutuu niiden osalta Espoonlahden keskuksen palveluihin.

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 viivytyksratkaisut ovat mahdollisista kiinteistörajoista huolimatta yhteiskäytössä. Asemakaavan korttelissa 34330 yhteispihojen tarve on huomioitu erillisillä AH-1-korttelialueilla.

Melu, ilmanlaatu ja tuulisuus

Melu

Alueelle kohdistuu Länsiväylän, Höyrylaivantien ja Espoonlahdenrannan liikennemelua. Asemakaavan yhteydessä on tehty meluselvitys vuoden 2050 arvioiduilla liikennemäärillä. Meluarvot vaihtelevat Espoonlahdenrannan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 66 dB:n ja

Höyrylaivantien puoleisilla julkisivuilla enimmillään 63 - 68 dB:n välillä. Meluselvityksen tulokset on otettu huomioon rakennusten ja pihojen sijoittelussa, ja kaavamääräyksissä ja edellyttävät paikoitellen erillisiä meluntorjuntarakenteita (31dB-34 dB). Korttelipihojen leikki- ja oleskelualueet on mahdollista suojata hyvin liikennemelulta.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatu on huomioitu kaavamääräyksessä 10 §. Kaikki rakennukset sijoittuvat kuitenkin ilmanlaadun minimivyohtykeen sisäpuolelle. Asuntojen ilmanotto tulee ottaa pihan puolelta tai muutoin riittävän korkealta.

Tuulisuus

Tuulisuuden vaikutusta on selvitetty korttelissa 34330, jossa on korkea 16-kerroksinen rakennus. Tuulisuus ei aiheuta merkittävää haittaa pihatiloille tai Maininkipuiston ja Täkkitorin yleisille alueille. Täkkitori toimii suureksi osaksi liikenne- ja pysäköintialueena ja varsinaiseen oleskeluun tarkoitettut alueet sijoittuvat enemmän Maininkipuiston puolelle. Korttelipihoilla on mahdollista saavuttaa riittävä mukavuusluokka tuulisuuden osalta. Tuulisuusvaikutuksia voidaan silti yleisesti vähentää pihapuilla ja istutuksilla sekä korkean rakennuksen yhteydessä tehtävillä tuulta ohjaavilla katosrakenteilla.

Muut suunnitelmat

Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, 2024). Asemakaavan rinnalle on laadittu myös korttelisuunnitelmat (alue 1: Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2024 ja alue 2: Arkkitehtuuritoimisto B&M, 2024).

Toteutus ja vaiheistus

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

Kaavatalous

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

Sopimustarve

Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimuksen tekemistä.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 7.11.2018 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 600 euroa, yhteensä 6 600 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä, hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.09.2022 § 113

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 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 puheenjohtaja Kivekkään kannattaman teki seuraavan lisäehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättää järjestää ehdotuksesta asukastilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi ..."

Edelleen puheenjohtaja teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian siten valmisteltavaksi, että Täkkitorin lounaisreuna siirretään kiinni Asuntosäätiön omistamaan alueeseen ja suunniteltu korkea rakennusmassa siirtyy sellaisenaan. Korttelin muuta rakennusoikeutta kevennetään siten, että Asuntosäätiön alueen kokonaissumma säilyy entisellään."

Lisäksi Kemppe-Virtanen Aarnion kannattaman ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärveä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty palautusehdotus raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäehdotus asukastilaisuuden järjestämisestä ja sen puheenjohtajasta hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen asukastilaisuuden järjestämisen ja valitsevan tilaisuuden puheenjohtajaksi Särkijärven.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

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 31.8.2022 päivätyn Maininkipuisto - Dyningsparken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7282, 34. kaupunginosassa (Espoonlahti), alue 410703,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni Särkijärven.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2022 § 106

Päätösehdotus

Yleiskaavapäällikkö Leino Essi

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 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

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 14.9.2022 pidettävään kokoukseen.

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. 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

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 muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 410703 Maininkipuisto lausuntojen sekä kannanottojen
lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 410703c Maininkipuisto määräykset
- 410703c Maininkipuisto asemakaava
- 410703c Maininkipuisto ajantasa
- 410703c Maininkipuisto havainnekuva
- 410703 Maininkipuisto selostus
- 410703 Maininkipuisto selostuksen liitteet