

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Luutnantinkuja

Asemakaavan muutos

51. Kaupunginosa, Leppävaara

Korttelit 51008, katu- ja erityisalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.2.2025 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7540.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.-1.4.2025 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 2 muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Veera Kivelä, Tarja Pennanen, Ina Westerlund, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Luutnantinkujan kaavamuutoksesta jätettiin 2 muistutusta.

Luutnantinkujan asemakaavan muutoksesta jätetyt muistutukset liittyivät arkkitehtuuriin, maisemakysymyksiin, liikenteeseen ja uuteen baanaan. Ne käsittelivät toimistorakennuksen massoittelemia, suunniteltujen rakennusten suhdetta alueella nykyisin toimivaan päiväkotiin, sekä alueen vehreyttä ja sen jatkuvuutta. Myös uuden rakentamisen sekä kaavaan merkityn baanan yhteys pohjoisosaa sivuavan Vanhan-Albergan puutarhan kanssa mainittiin. Erityisesti baanan koko ja sijoittelu suunnittelualueella ja sen pohjoispuolella nousivat esiin muistutuksissa.

Arkkitehtuuri

Suunniteltu rakennus on todella massiivinen ja tiiviisti sijoitettu. Korkeampi rakennus pienemmällä alalla olisi ahtaalle tontille paremmin soveltuva.

Suuri pysäköintilaitos sijaitsee päiväkodin välittömässä läheisyydessä. Sen julkisivua on elävöitetty toimistokorttelin aukion suuntaan, mutta päiväkodin näkymät eivät vastaa samaa laatutasoa. Esimerkiksi taideaiheet tai vertikaali-istutukset voisivat luoda parempaa ympäristöä myös päiväkodin suuntaan.

Vastine:

Luutnantinkujan asemakaavan muutoksen alueelle suunnitellaan pääkonttoritasoista toimistorakennusta. Toimistorakennukselle ja sen pysäköinnille varattu alue sekä sitä ympäröivä kaupunkirakenne luovat raamit suunnittelulle. Toimistokorttelin suunnittelua on lisäksi ohjannut sen suhde pohjoispuolelle avautuvaan VARK-alueeseen, eli Vanhan-Albergan puutarhaan, sekä länsipuolella sijaitsevaan päiväkotiin. Ympäristöhuomioiden, toimistokortteli on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman väljäksi, aukiomaiseksi, vihreäksi ja kutsuvaksi palvelemaan sekä pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen käyttäjiä että alueen asukkaita. Lisäksi pohjoiseteläsuuntaista virkistysyhteyttä on tontin suunnittelun ja rakennusten sijoittelun keinoin pyritty vahvistamaan. Jalankulun ja pyöräilyn sekä päiväkodin päivittäisen toiminnan ylläpitäminen on ollut erityisen tärkeää pohtiessa uusien rakennusten roolia, niiden massoittelemia sekä niiden sijoittelua tontilla.

Rakennuksen suunnittelun aikana on tuotettu varjostustarkastelut todentamaan, ettei rakennusmassa luo pitkiä varjoja puiston tai päiväkodin alueelle. Tontille vaihtoehtoisesti sijoitettu korkeampi rakentaminen varjostaisi ympäristöään ja siten muuttaisi niin VARK-alueen ilmettä kuin vaikuttaisi päiväkodin näkymiin ja toimintaan.

Pysäköintilaitosta on ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen laskettu yhdellä kerroksella, jotta päiväkodin mittakaava voidaan ottaa toimistokorttelin suunnittelussa paremmin huomioon. Lisäksi pysäköintilaitoksen julkisivun elävöittämiseen myös ylemmissä kerroksissa on kiinnitetty huomiota jatkosuunnittelussa. Korttelisuunnitelmassa

päiväkodin ryhmätilojen ikkunoiden näkymiä on tutkittu ympäristön analyysillä sekä mallinnettu havainnekuvalla. Pysäköintilaitoksen julkisivumääräyksissä on otettu kantaa itäpuoleisen julkisivun valaistukseen ja ajovaloihin, sekä miten julkisivun käsittely ottaa huomioon päiväkodilta avautuvat näkymät.

Maisema

Alueen puiden säilyttämiseksi toivotaan tiukempia kaavamääräyksiä. Nyt kaavamääräyksissä luvataan ”säilyttää mahdollisuuksien mukaan.” Etenkin Majurinpolun varressa olevat kuusiaidat tulisi säilyttää osana Albergan kartanon historiallista perintöä, etenkin Vanha-Albergan puutarhan uuden VARK-nimikkeen vuoksi.

Kaava-alueella toivotaan ”lisäviherryttämistä”, esimerkiksi pysäköintilaitoksen julkisivun elävöittäminen vertikaali-istutuksilla ja maanvaraiseen viherryttämiseen tulisi kiinnittää enemmän huomiota, etenkin naapurin päiväkotihuomioiden. Korttelisuunnittelussa ja maisemasuunnittelussa alueen kasvillisuus ja vehreys on jo osin huomioitu – ja viherkertoimen tavoitearvot täyttyvät – mutta viidennes viherkertoimen pisteistä tulee viherkattojen sekä julkisivujen ja kivettyjen pintojen istutuksista.

Onnistunut ratkaisu suunnitella kevyen liikenteen yhteys toimistokorttelin välisen aukion kautta suoraan Vanhan-Albergan puutarhaan.

Vastine:

Kaavavaiheen suunnittelussa kaikkien puiden kunnosta ja säilymismahdollisuuksista rakentamisen aikana ei ole ollut varmuutta. Tämän takia näiden puiden osalta säilyttämistä ei ole kaavassa tiukasti määrätty vaan käytetty muotoilua ”tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan”. Näiden alueiden kaadettavien puiden osalta on edellytetty, että tilalle tulee istuttaa uusia kookkaaksi kasvavia puita. Kaavassa maisemallisesti merkittävä puuryhmä päiväkodin tontilla on osoitettu säilytettäväksi. Majurinpolun varren toimiston tontilla sijaitseva kuusiaita on kaavassa ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja kaupunginmuseon kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta myös osoitettu säilytettäväksi.

Kaavassa korttelialueiden vehreys ohjataan määräyksellä viherkertoimesta, viherkatoista ja aukion vehreydestä sekä kasvillisuusalueita koskevilla kaavamerkinnöillä. Pysäköintilaitoksen julkisivun yhteyteen ei ole kaikilta osin mahdollista toteuttaa istutuksia, kuten köynnöksiä, julkisivun vieressä maanpinnalla olevien muiden tarpeiden, kuten sammutusreittien takia. Myös muualla korttelialueella on alueita, joissa maanvaraisen kasvillisuutta ei ole mahdollista toteuttaa. Tämä voi johtua esimerkiksi maanalaisista johdoista tai pelastusreititarpeista. Kaavaan merkityillä istutettavilla alueen osilla on varmistettu merkittävimpien maanvaraisten istutusalueiden toteuttaminen. Kaavavaiheen viherkerroinlaskelmissa iso osa tuloksesta koostuu istutettavasta kasvillisuudesta, viherkatoista ja läpäisevästä maanpinnasta. Tämä on osittain myös seuraus tontin nykytilan luonteesta, jossa tyhjä hiekkakentät muodostavat ison osan suhteessa olevaan kasvillisuuteen.

Liikenne

Tarvitaanko todella 500 autopaikan pysäköintilaitosta palvelemaan uutta toimistorakennusta. Kaavaselostuksessa esitetty työpaikkojen laskennallinen määrä ei selitä suurta määrää pysäköintiä. Leppävaaran julkiset yhteydet ovat erinomaiset ja Perkkään muiden yrityskohteiden parkkitaloissa on tyhjää tilaa.

Toivotaan lisäselvityksiä liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Jo ennestään ruuhkautunut katuverkko saattaa huonontua mittavan rakennuskohteen tuottaman lisäliikenteen vuoksi.

Vastine:

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa pysäköintitalossa oli seitsemän kerrosta ja noin 523 autopaikkaa. Nähtävillä olon jälkeen pysäköintitaloa on madallettu kerroksella, jolloin pysäköintitalossa on 461 autopaikkaa. Autopaikkojen määrä on vähentynyt 62 autopaikalla.

Autopaikkojen mitoituksessa on huomioitu toimistohankkeen tarpeet. Autopaikkoja tarvitaan työntekijöille, työautoille ja asiakkaille. Periaatteessa lähialueella olevia vapaita autopaikkoja voidaan myös hyödyntää vuokraamalla niitä, mutta niiden pysyvyys on epävarmaa, joten niiden varassa ei voida olla. Toimisto tarvitsee siis omat autopaikat, joita voidaan täydentää muiden laitosten vuokrapaikoilla.

Hyvä liikenneyhteydet on ollut yksi syy kaavoittaa toimistorakentamista alueelle. Hyvät joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydet lisäävät alueen houkuttelevuutta ja saavutettavuutta.

Kaavamuutokseen tehtyjen toimivuustarkastelujen mukaan nykytilanteessa toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikenne-valo-ohjausta säätämällä. Liittymien välityskyky riittää purkamaan jonoutumisen. Heikoin tilanne on Yhdyskunnankujalta Itsehallintotielle liittymisen osalta, jossa palvelutaso on huippu-tunnin aikaan heikko. Pidemmällä aikavälillä liikenteen yleisen kasvun myötä tulee Perkkään liikenneverkkoon tehdä suurempia muutoksia. Toimivuutta voidaan parantaa muun muassa toteuttamalla Itsehallintotien, Yhdyskunnankujan ja Everstinkadun liittymä kiertoliittymänä, Itsehallintotie Everstinkadun ja Kehä I:n rampin välinen osuus 2+2-kaistaisena ja lisäämällä Kehä I:n rampille toinen vasemmalle kääntyvien kaista.

Laajalahden baana

Luutnantinkujan kaavamuutosta ei tule viedä eteenpäin, ennen kuin varmistutaan, ettei uusi reitti uhkaa puiston historiallisia arvoja. Nykyisen ehdotuksen mukainen silta olisi pitkä ja kallis ja sivuaisi Kehä I:tä.

Uuden baanin siltarakenne näyttää korkealta ja liian massiiviselta maisemaan. Pyörätien toivotaan laskettavan maan tasalle, jolloin sen alitus tapahtuisi tunnelin kautta.

Vastine:

Upseerinuran kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.–3.12.2024. Nähtävillä olon aikana saatiin muun muassa museon kannanotto Vanhan-Albergan puutarhaan ja VARK-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet) liittyen. Tarkemmat jatkoselvitykset Upseerinuran kaavamuutokseen liittyen on käynnissä. Näin ollen Upseerinuran kaavaehdotus tulee nähtäville aikaisintaan syyskauden 2025 alkupuolella. Luutnantinkujan toimistotalohanketta pyritään edistämään aikataulun mukaisesti, minkä takia Luutnantinkujan kaavamuutos viedään hyväksymiskäsittelyyn ennen Upseerinuran kaavamuutosta.

Baanasilan tarkempaa suunnittelua ei olla vielä tehty. Havainnekuvinäkyvä siltarakenne auttaa ymmärtämään suunnitellun toimistorakennuksen suhdetta tulevaan baanaan. Luutnantinkujan suunnittelualueen läpi kulkeva jalankulun ja pyöräilyn baana on osa laajempaa baanaverkostoa. Baanavaraus liittyy etenkin pohjoisessa suunnittelualueella sivuvaan Upseerinuran kaavamuutokseen, jonka puitteissa käsitellään myös baanin vaikutusta Vanhan-Albergan puutarhan VARK-statukseen.

Sillan tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnittelun yhteydessä. Katusuunnitelmat tulevat nähtäville ja niihin voi antaa aikanaan palautetta.

Vanhan-Albergan puutarhan entisöinti

Rapistumaan päässyt historiallinen puisto vaatisi perusparannusta. Osa kaavamuutoksesta saaduista maankäyttömaksuista voisi ”korvamerkitä” puiston kunnostukseen.

Vastine:

Asemakaavoituksen keinoin ei kyetä ohjaamaan maankäyttömaksujen korvamerkitsemistä. VARK-alueen arvoja on kuitenkin pyritty Luutnantinkujan asemakaavan muutoksen suunnittelussa ylläpitämään. Majurinpolun varren kuusialta on kaavamuutosalueella suojeltu ja uuden toimistorakennuksen massoittelu tontilla on suunniteltu niin, ettei pitkiä varjoja lankea Vanhan-Albergan puutarhaan.