

Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI

MANKKAAN-SEURA RY:N KANNANOTTO KOLMEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSHANKKEESEEN (240304):

### **Mankkaanmalmi, Vanhan-Mankkaan haka ja Seilikaarenkulma**

Espoon kaupunki on laittanut vireille kolme asemakaavan muutoshanketta Mankkaan liikekeskuksen sekä historiallisesti arvokkaan Vanhan- Mankkaan asukaspuiston välittömässä läheisyydessä. Tontit omistaa kaupunki, joka on aikanaan hankkinut ne päiväkoteja tai muita kaupungin tarpeita silmälläpitäen. Nyt niitä kaavaillaan varattaviksi asuntorakentamiseen. Kaupunginsuunnittelukeskus järjesti 3.9.2014 Mankkaan Väentuvalla tilaisuuden, missä suunnittelijat kertoivat asukkaalle hankkeiden sisällöstä. Asukkailla on mahdollisuus esittää mielipiteensä niistä viimeistään 23.9.2014. Sen jälkeen Kaupunginsuunnittelukeskus laatii kaavaehdotuksen, joka käsiteltäisiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa vielä tämän syksyn aikana. Mankkaa-seura hämmästelee hankkeiden kiireellisyyttä.

Mankkaa-seura kiittää, että asukkailla on mahdollisuus esittää mielipiteensä jo nyt ja että kuhunkin hankkeeseen on laadittu kaksi erilaista vaihtoehtoa. Samalla yhdistys huomauttaa, että hankesuunnitelman mukaan ”suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota uuden rakentamisen sopeutumiseen olemassa olevaan rakentamiseen ja ympäristöön”. Yhdistyksen mielestä näin ei ole kuitenkaan menetelty suunnittelemalla kerrostaloja Vanhan-Mankkaan hakaan sekä rakennustehokkuutta 0.40 Seilikaarenkulmaan (vaihtoehto 1). Mankkaan keskeisten alueiden kaavoitus ei ole sallinut toistaiseksi kerrostalorakentamista eikä pääsääntöisesti 0.25 suurempaa rakennustehokkuutta. Mankkaalle viime vuosikymmeninä muuttaneet tuhannet asukkaat ovat tähän mennessä luottaneet pientaloihin pitäytyneen kaavoitusperiaatteen pysyvyyteen. Nyt kaavaillut poikkeamat Mankkaan keskeisillä alueilla muuttavat alueen kaupunkikuvaa niin merkittävästi, että asukkaat oikeutetusti kokevat tullessa harhaan johdetuiksi, jos ne toteutetaan.

Mankkaa-seura ei sinänsä vastusta asuntorakentamista näille kolmelle tontille ja pitää alueen väkiluvun kasvua hyvänä tavoitteena. **Kuitenkin yhdistys edellyttää, että kaavanmuutoshankkeita muutetaan seuraavasti:**

#### **Mankkaanmalmi**

Alue sijaitsee Mankkaan liikekeskusta vastapäätä Mankkaantien toisella puolella. Siihen suunnitellaan nyt joko 14 (vaihtoehto1) tai 10 (vaihtoehto 2) asuntoa 2-kerroksiin paritaloihin. Hankkeen korttelitehokkuus on 0.25 ja kerrosala 1334 m<sup>2</sup> (kummassakin vaihtoehdossa). Yhdistyksellä ei ole huomauttamista suunnitelmiin eikä kantaa siihen, kumpi vaihtoehto on parempi. **Yhdistys kuitenkin esittää, että hankkeen näkyvä sijainti liikekeskuksen suunnasta otetaan erityisesti huomioon, kun suunnitellaan tarkemmin autopaikoitusta ja muita miljööseen vaikuttavia ratkaisuja.**

#### **Vanhan-Mankkaan haka**

Alue sijaitsee Mankkaan liikekeskuksen lounaispuolella sekä vastapäätä Mankkaan Makasiinia ja historiallisestikin arvokasta asukaspuistomaisemaa Kokinkyläntien toisella puolella. Alue on rakennuspaikkana vaikea. Kokinkyläntien varressa oleva avokallio on säilyttämisen arvoinen ja sen takana oleva syvä rotkomainen kosteikko edellyttäisi massiivisia täyttö- ja perustustöitä. Esitetyt kummatkin vaihtoehdot sisältävät 2-kerroksisen pysäköintirakennuksen pysytyksen yhteensä runsaalle 100 autolle. Se sijoitettaisiin alueen pohjoisosaan liikekeskuksen ”taakse” Mankkaantieltä katsottuna. Tällä ratkaisulla korvattaisiin myös suunniteltujen rakennusten alle jäävät nykyiset melko vähällä käytöllä olevat yleiset parkkipaikat.

Vaihtoehdossa 1 rakennettaisiin varsin lähelle Kokinkyläntietä, suureksi osaksi nykyiselle paikotusalueelle, kolme 4-6-kerroksista pistekerrostaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 4400 m<sup>2</sup> ja asuntojen luku arviolta noin 60. Kerrostalojen harjakorkeudet yltyvät selvästi viereistä liiketaloa korkeammalle. Pistetalot sijaitsevat erittäin lähellä toisiaan eli muodostavat maisemallisesti hallitsevan kokonaisuuden. Tontin muoto ei salli harvempaa sijoittelua, kun tontilla oleva pieni avokallioalue, ihan oikein, jätetään pääosin ennalleen.

Vaihtoehdossa 2 rakennettaisiin ”ällä” muotoinen 5-kerroksinen kerrostalo, jonka toinen siipi olisi liiketalon suuntainen ja toinen sijoittuisi Kokinkyläntien varteen. Rakennuksen kerrosala olisi 4500 m<sup>2</sup> ja arvioitu asuntojen lukumäärä noin 70. Rakennus olisi maisemaa täysin dominoiva ja senkin harjakorkeus yltyisi liiketalon harjan yläpuolelle. Suunnittelussa on ollut myös esillä ajatus, että vaihtoehto 2 voisi sopia myös seniori- ja palveluasuntotarkoituksiin.

**Yhdistys vaatii, että kummatkin vaihtoehdot hylätään.** Ne ovat räikeässä ristiriidassa Mankkaan yleisten kaavoitusperiaatteiden kanssa. Kerrostalot dominoisivat maisemaa laajalti ja turmelevat historiallisesti arvokasta miljöötä. Senioriasuntokäyttöön hanke on liian pieni senioripalvelujen organisoinnin näkökulmasta. 2-kerroksista pysäköintirakennusta ei kustannussyistä voida toteuttaa kovinkaan tyylikkääksi ja sekin sijainnistaan huolimatta tarvelee kaupunkikuvaa. **Yhdistys esittää rakennuspaikan vaikeuksista huolimatta, että alueen suunnittelu aloitettaisiin uudelleen pientaloratkaisun ja 1-kerroksisen autopaikoituksen pohjalta. Alueen keskeinen sijainti voisi puoltaa 0.25 jonkin verran suurempaa korttelitehokkuutta. Pientaloja voitaisiin ehkä sijoittaa myös pysäköintirakennukselle aiotulle paikalle.**

#### **Seilikaarenkulma**

Alue sijaitsee Seilikaaren mutkan luoteispuolella rajoittuen muilta sivuiltaan nykyisten ulkoiluteitten sisään. Vaihtoehdossa 1 rakennettaisiin 16 asuntoa kahteen rinnakkaiseen ja 2-kerroksiseen ns. townhouse-riviin. Korttelitehokkuus olisi 0.40 ja kerrosala 2368 m<sup>2</sup>. Autopaikat olisi kytketty asuntoihin. Vaihtoehdossa 2 rakennettaisiin 20 asuntoa neljään 2-kerroksiseen 5 asunnon rivitaloon siten, että talojen keskelle jää varsin suuri piha-alue lasten leikkialueeksi ja muihin tarpeisiin. Korttelitehokkuus olisi 0.30 ja kerrosala 1950 m<sup>2</sup>. Autopaikat sijoitettaisiin Seilikaaren puolelle aluetta.

**Yhdistys edellyttää, että vaihtoehdosta 1 luovutaan ja suunnittelua jatketaan vaihtoehto 2 pohjalta.** Rivitalot sopivat hyvin ympärillä olevaan rakennuskantaan, kun taas vaihtoehto 1 muodostaisi aivan liian suuren ja näkyvän poikkeaman muutoin varsin yhtenäisen rivitaloalueen lomaan. **Yhdistys toteaa, että Seilikaaren mutkaan sijoittuva asukkaiden sisäänajo tontille aiheuttaa uuden vaaratekijän nytkin jo ongelmalliseen kohtaan. Yhdistys katsoo, että mahdollisen rakentamisen yhteydessä liikenteen turvallisuutta mutkan kohdalla parannettaisiin esimerkiksi korotetuilla suojateillä tms. keinoin.**

Espoossa 18.9.2014

Mankkaa-seura ry.