

Gräsantörmän lähiympäristötarkastelu

16.8.2022

Lähiympäristötarkastelu

Gräsantörmän lähiympäristötarkastelu on tehty Gräsantörmän asemakaavanmuutoksen pohjaksi Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa kevään 2022 aikana.

Tarkastelun tarve pohjautuu kaupunginhallituksen Niittysillankorvan asemakaavaa koskeneeseen päätökseen 3.5.2021.

” - - Kaupunginhallitus päättää, että Niittykummun kehittämisestä tehdään kokonaistarkastelu, joka ohjaa Niittykummun kaavoitusta ja jolla varmistetaan alueen rakentuminen viihtyisänä kokonaisuutena. Erityistä huomiota kiinnitetään jatkossa Niittykummun asutokannan moninaisuuteen, riittäviin virkistysalueisiin ja elävien, viihtyisien katutilojen muodostumiseen. - -”

Kaupunkisuunnittelukeskus teki Niittykummun alueelta kokonaistarkastelun 8/2021. Tarkastelu keskittyy kuitenkin Niittykummun keskusta-alueeseen Kehä II:n itäpuolella. Gräsantörmän kaava-alueella lähin aluekeskus on Niittykumpu, joten vastaava täydentävä tarkastelu nähtiin tarpeelliseksi tehdä myös kaava-alueen ympäristöstä.

Analyysin yhteenveto

Gräsantörmän asemakaava-alue sijoittuu kaupunkirakenteessa kaupunginosien ja asuinalueiden liittymäkohtaan ja on alueen pääteiden saartama. Alue rajautuu lännessä Kehä II:een ja pohjoisessa Kuitinmäentiehen.

Viheralueverkosto on kaava-alueen lähiympäristössä hajanainen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole laajoja virkistysalueita. Lähimmistä viheralueista monet ovat tie- ja katu ympäristöjen suojaviheralueita reuna-alueita tai pääosin pientalotonttien rajaamia yksityisen luonteisia kallioiden lakialueita. Yhteydet laajemmille virkistysalueille ovat pitkiä tai ne ovat suurten liikenneväylien estevaikutuksen piirissä, mikä rajoittaa saavutettavuutta ja voi heikentää virkistyskokemusta.

Kaava-alueen lähiympäristön katutilat ovat hajanaisia. Erityisesti kaava-alueen pohjoispuolelta kulkevan päätien eli Kuitinmäentien katutila on maantiemäinen ja suurelta osin meluaitojen reunustama. Katupuita Kuitinmäentiellä on jonkin verran, mutta kadun suuntaan avautuvia liiketiloja hyvin vähän. Osa asuinrakennuksista jää pysäköintialueiden taakse. Kehä II:n itäpuolella Niittykummussa katutilojen

jäsentely on selkeämpää ja kaupunkimaisempaa. Kivijalan liiketiloja on osoitettu asemakaavoissa runsaammin, katutila on tiivimpi ja sitä reunustavat meluaitojen sijasta rakennukset.

Lähiympäristön asuinrakennuskanta on monipuolinen. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on sekä kerros-, rivi- että pientaloja. Kaava-alueelle sopivat melun ja ilmanlaadun vuoksi pääasiassa asuinkerrostalot, joilla voidaan suojata korttelin piha-alueita. Asuntojen kokojakaumasta tulee huolehtia myös korttelin sisällä, kun uutta asuinkerrosalaa tulee n. 30 000 kerrosneliömetriä.

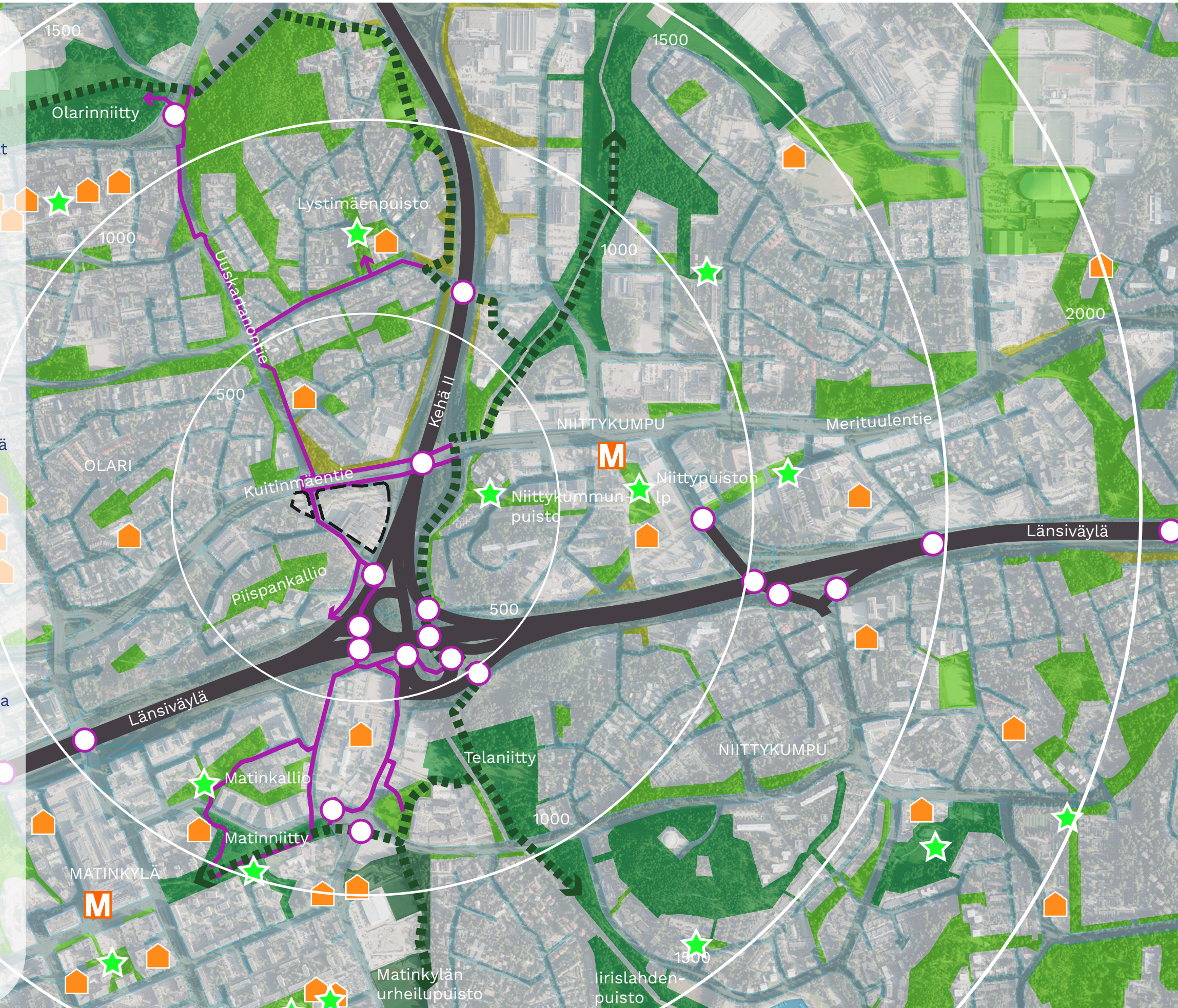
Kartalla on esitetty asemakaavoitetut viheralueet, luonnonsuojelualueet ja Keskuspuiston osayleiskaavan mukaiset viheralueet sekä yleiset leikkipalvelut ja päiväkodit. Lisäksi kartalla on suuntaa antavat etäisyysvyöhykkeet kaava-alueelta. Tekstissä kuvatut etäisyydet perustuvat näihin vyöhykkeisiin ja jalankulkureittejä kulkien matkat ovat pitempiä.

Kilometrin säteellä Gräsantörmän asemakaava-alueelta virkistysalueita on rajoitetusti: Tällä vyöhykkeellä puustoiset yleiset alueet ovat Olarin puolella pääosin pientalotonttien rajaamia yksityisen luonteisia kallioiden lakialueita tai tie- ja katuympäristöjen suojavihervaluemaista reuna-alueita. Matinkylän puolella luonteeltaan julkisia ja virkistysarvoiltaan edellä mainittuja laadukkaampia yleisiä alueita on Matinkallion ja Matinniityn viheralueilla.

Nopeimmin saavutettavissa olevat virkistysyhteydet kulkevat lännessä Gräsanojan ympäristössä. Etelässä lähimmät virkistysarvoiltaan laadukkaammat viheralueet ovat Telaniityn ja Matinniityn alueilla. Ne sijoittuvat Länsiväylän eteläpuolelle, Gräsantörmästä noin 600 m etäisyydelle. Matinkylän urheilupuiston ja Iirislahdenpuiston kautta saavutettava meri on Gräsantörmästä noin 1,5–2 km etäisyydellä. Pohjoisessa Keskuspuiston viheralueet ovat lähimmillään noin 1,2 km etäisyydellä Olarinniityssä. Sinne sujuvin yhteys kulkee Uuskartanontien kokoojakadun varrella. Yhteydet länteen Niittykummun ja etelään Matinkylän suuntaan kulkiessa edellyttävät vilkasliikenteisten väylien alituksia. Tämä voi heikentää reittien houkuttelevuutta ja virkistyskokemusta (melu ja miljöö).

Linnuntietä mitaten kilometrin säteellä kaava-alueelta on neljä leikkipaikkaa. Näistä lähin on Niittykummunpuiston leikkipaikka Kehä II:n itäpuolella Niittykummussa (linnuntietä n. 300 m). Muita yleisiä leikkipaikkoja tällä vyöhykkeellä ovat Niittypuiston, pohjoisessa Lystimäenpuiston (n. 700 m) ja etelässä Länsiväylän toisella puolen Matinkallionpuiston leikkipaikka (n. 800 m).

Julkisen liikenteen solmukohdat ovat Matinkylän metroasema noin 1 km etäisyydellä ja Niittykummun metroasema noin 700 m etäisyydellä.



- Laajemmat viheraluekokonaisuudet

Muut asemakaavoitetut viheralueet

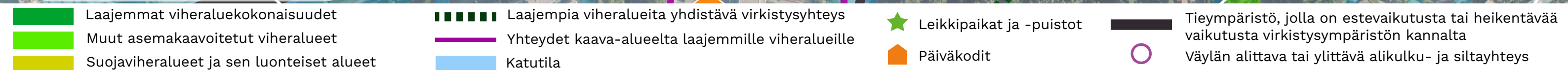
Suojaviheralueet ja sen luonteiset alueet
- Laajempia viheralueita yhdistävä virkistysyhteys

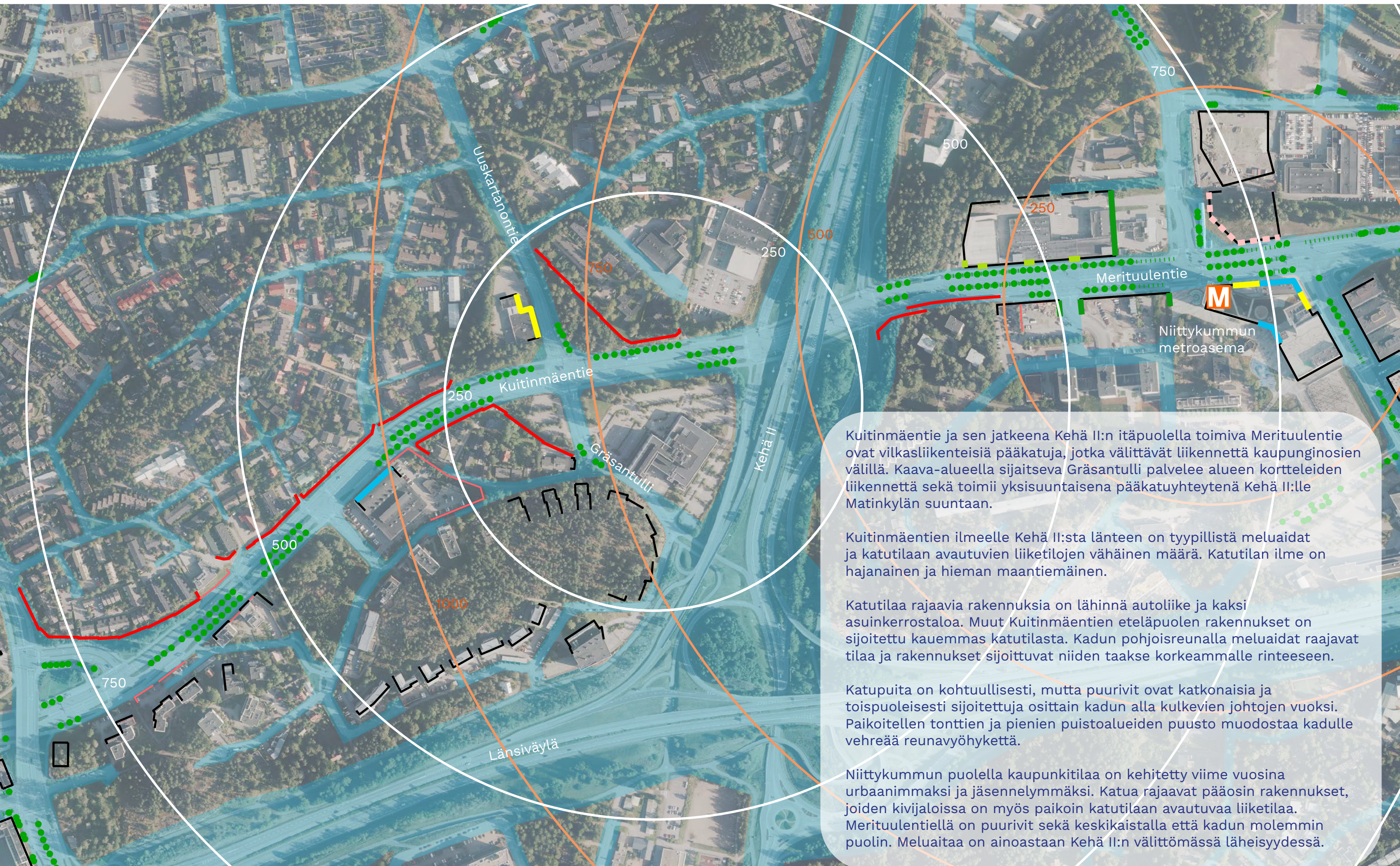
Yhteydet kaava-alueelta laajemmille viheralueille

Katutila
- Leikkipaikat ja -puistot

Päiväkodit
- Tieympäristö, jolla on estevaikutusta tai heikentävää vaikutusta virkistysympäristön kannalta

Väylän alittava tai ylittävä alikulku- ja siltayhteys





Kuitinmäentie ja sen jatkeena Kehä II:n itäpuolella toimiva Merituulentie ovat vilkasliikenteisiä pääkatuja, jotka välittävät liikennettä kaupunginosien välillä. Kaava-alueella sijaitseva Gräsantulli palvelee alueen kortteleiden liikennettä sekä toimii yksisuuntaisena pääkatuyhteytenä Kehä II:lle Matinkylän suuntaan.

Kuitinmäentien ilmeelle Kehä II:sta länteen on tyypillistä meluaitat ja katutilaan avautuvien liiketilojen vähäinen määrä. Katutilan ilme on hajanainen ja hieman maantiemäinen.

Katutilaa rajaavia rakennuksia on lähinnä autoliike ja kaksi asuinkerrostaloa. Muut Kuitinmäentien eteläpuolen rakennukset on sijoitettu kauemmas katutilasta. Kadun pohjoisreunalla meluaidat raajavat tilaa ja rakennukset sijoittuvat niiden taakse korkeammalle rinteeseen.

Katupuita on kohtuullisesti, mutta puurivit ovat katkonaisia ja toispuoleisesti sijoitettuja osittain kadun alla kulkevien johtojen vuoksi. Paikoitellen tonttien ja pienien puistoalueiden puusto muodostaa kadulle vihreää reunavyöhykettä.

Niittykummun puolella kaupunkitilaa on kehitetty viime vuosina urbaanimmaksi ja jäsenneymmäksi. Katua rajaavat pääosin rakennukset, joiden kivijaloissa on myös paikoin katutilaan avautuvaa liiketilaa. Merituulentien puolella on puurivit sekä keskikaistalla että kadun molemmin puolin. Meluaitaa on ainoastaan Kehä II:n välittömässä läheisyydessä.

- Kaavassa liiketilaa, toteutettu avautuvana
- Kaavassa liiketilaa, toteutettu sulkeutuvana
- Kaavassa liiketilaa, ei vielä toteutettu

- Kaavassa mahdollistettu liiketilaa, ei vielä toteutettu
- Yksityistä katutilaan avautuvaa tilaa (kerhohuone, pesula)
- Katutila

- Katutilaa rajaava julkisivu
- Katutilaa rajaava meluaita
- Katutilaa raajava muu aita

- Asemakaavan katupuut
- Olemassa olevat katupuut



Gräsantörmän kaava-alueen lähiympäristö on asuntajakaumaltaan monipuolista. Kaava-alue sijoittuu asuinkerrostalojen ja pientalojen rajavyöhykkeelle, Niittykummun, Olarin ja Matinkylän asuinalueiden väliin.

Kuitinmäentien pohjoispuolella on laajat rivitalo - ja pientaloalueet. Kuitinmäen eteläpuoli on pääosin kerrostalovaltaista Kehä II:n molemmin puolin, mutta välittömästi kaava-alueen länsipuolella on yksittäinen pientalokortteli.

Kaava-alueella asumiseen soveltuvat melu- ja ilmanlaatuolosuhteiden vuoksi lähinnä asuinkerrostalot, joilla korttelin piha-alueet voidaan suojata. Koska asuinrakentamisen tavoite on 30 000 kerrosneliömetriä, tulee asuntojen riittävästä kokojakaumasta huolehtia myös kaava-alueen sisällä.

- AK - asuinkerrostalojen korttelialueet
- AR - asuinrivitalojen korttelialueet
- AO - asuinpientalojen korttelialueet