

## Kaavamuistutus: Luutnantinkuja 114003

Luutnantinkujan kaavamuutoksella tähdätään siihen, että entisen Perkkaanpuiston koulun hiekkakentälle voitaisiin rakentaa toimistotyöpaikkoja. Kaava oli ensimmäistä kertaan nähtävillä reilu vuosi sitten, jolloin seura jätti yhteisen mielipiteen Perkaa-Vermo ry:n kanssa.

Nyt nähtävillä olevaa suunnitelmaehdotusta on ilahduttavasti monissa kohdin paranneltu OAS-vaiheessa esitettyjen asukasmielipiteiden suuntaan. Erityisen onnistunut ratkaisu oli vetää kevyen liikenteen yhteys toimistokorttelin välisen aukion kautta suoraan Vanhan-Albergan puutarhaan.

Olemme nyt Leppävaara-seurassa tutustuneet kaavamuutoksen asiakirja-aineistoon. Osallistuimme myös 13.3.2025 pidettyyn asukasiltaan, jossa käytiin monipuolista keskustelua kaavaehdotuksen parantamiseksi. Näiden pohjalta esitämme kirjallisena kaavamuistutuksena seuraavaa:

- Keskeiseksi huoleksi jo asukastilaisuudessa nousi kysymys, tarvitseeko Afry todella yli 500 auton parkkitalon, kun kaavan laskennallinen työpaikkamäärä on kaavaselostuksen mukaan noin 522 työpaikkaa (ks. sivu 35, kohdassa mitoitus). Mitoituksesta todetaan selostuksessa näin: "*Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 522 työpaikalla (1 työpaikka/45 k-m<sup>2</sup>)*". Leppävaarassa on loistavat julkisen liikenteen yhteydet. Lisäksi asukkailla on paljon havaintoja siitä, että Perkkaan muiden yrityskohteiden parkkitaloissa on runsaasti tyhjää tilaa.
- Asukastilaisuudessa peräänkuulutettiin kaava-alueen "lisäviherröittämistä", varsinkin kun massiivinen parkkitalo sijaitsee päiväkodin välittömässä naapurissa. Parkkitalon julkisivua on elävöitetty toimistokortteliin kuuluvan aukion kohdalla, mutta päiväkodin ikkunoista näkyvää "takapihaa" ei. Myös tänne kaivattiin vertikaali-istutuksia ja muita tapoja elävöittää parkkitalon seiniä. Referenssinä asukastilaisuudessa oli puhe esimerkiksi lähellä Vermon ravirataa oleva parkkitalo, jonka seiniä on koristeltu ravihevosaiheisin kuvin.
- Samoin asukastilaisuudessa korostettiin olemassa olevien puiden säilyttämistä "viimeiseen asti". Nyt esitetyissä kaavamääräyksissä näitä kyllä luvataan "säilyttää mahdollisuuksien mukaan". Eikö löydy vahvempia määräyksiä?
- Säilytettävistä istutuksista haluamme erityisesti nostaa esiin Majurinpolun varressa olevat kuusiaidat polun molemmin puolin. Mielestämme ne tulisi edelleen säilyttää osana Albergan kartanon historiallista perintöä. Liitteessä esitämme taustaa ja perusteluja säilyttämiselle (liite 1). Lisäksi viittaamme hiljattain nimettyihin VARK-alueisiin, joihin Vanhan-Albergan historiallisesti arvokas ympäristö kuuluu. Kuusiaidat kertovat omaa tarinaansa kartanon monivaiheisesta historiasta. Kuusiaidat mainitaan mm. vanhoissa kummitustarinoissa.
- Korttelisuunnitelmassa selostettujen viherkerroinanalyysien mukaan toimistorakentamiselle asetetut tavoitearvot kyllä täyttyvät, ja Afryn maisemasuunnittelussa esitetäänkin ilahduttavan runsaasti uutta istutettavaa kasvillisuutta. Kun kohteen naapurissa sijaitsee

päiväkoti, tulisi maanvaraiseen viherryttämiseen kiinnittää enemmän huomiota, varsinkin kun viidennes viherkertoimien pisteistä tulee viherkattojen sekä julkisivujen ja kivettyjen pintojen istutuksista.

- Nähtävillä olevassa kaavamuutoksessa on myös mukana osa Laajalahden baanaa, joka kulluu Espoon pyöräilyn pääreitteihin. Sitä varten esitetään kaavassa rakennettavaksi pitkä ja kallis silta Kehä I:n reunaan. Vaikka baanasuunnitelma laajemmin tulee erikseen nähtäville toisessa eli Upseerinura -nimisessä kaavamuutoksessa, korostamme kuten aiemmassakin mielipiteessämme, että Luutnantinkujan kaavamuutosta ei tule viedä eteenpäin, ennen kuin on saatu varmistus, että uusi reitti ei uhkaa puiston historiallisia arvoja.
- Selvityksiä liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi tulee jatkaa. Mittavan rakennuskohteen tuomasta lisäliikenteestä jo ennestään ruuhkautuneessa katuverkossa kannettiin huolta jo asukkaiden aiemmissakin kaavamielipiteissä.

Lopuksi toistamme jo aiemmin esittämämme idean rapistumaan päässeen historiallisen puiston perusparannusta varten: voisiko kaavamuutoksesta saaduista maankäyttömaksuista osan "korvamerkitä" puiston kunnostukseen. Puiston entisöintiin saatiin aikoinaan vastaavalla tavalla varoja Kehän toisella puolella sijaitsevan Albergan Business Parkin rakennusoikeuksia korotettaessa.

Leppävaarassa 31.3.2025

Leppävaara-seura – Alberga-sällskapet ry



Arja Salmi, puheenjohtaja



Reija Lojonen, sihteeri

Yhteyshenkilö: Arja Salmi, sähköposti: arja.salmi@lepuski.fi, puhelin: 045 1661133

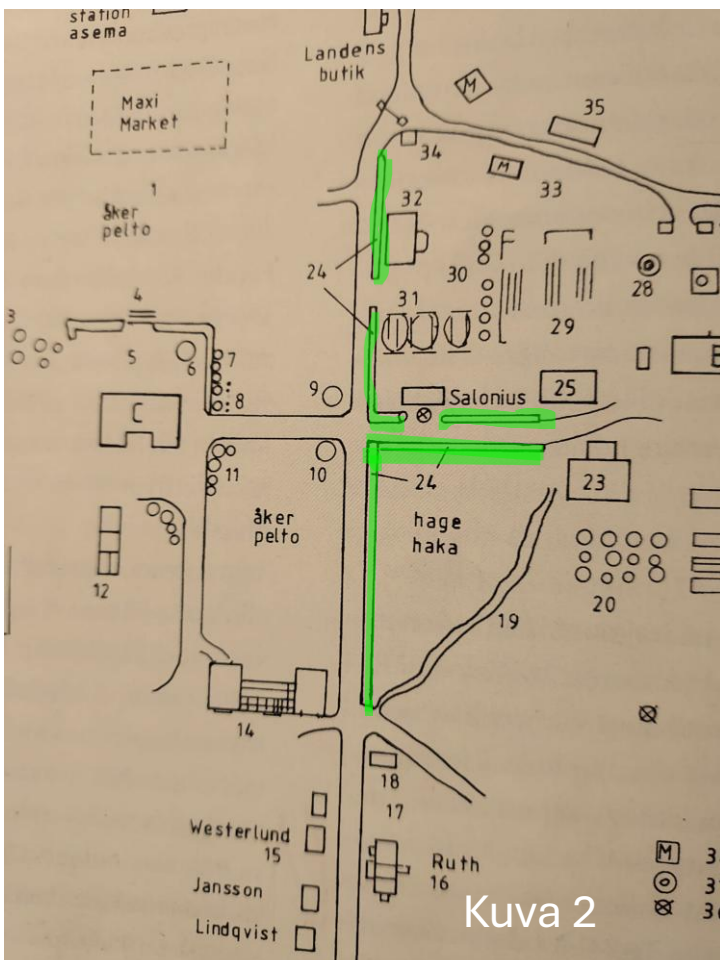
Liitteenä on perusteluja ja taustaa Majurinkujan varren kuusialdoista.

## Liite kaavamuistutukseen/Luutnantinkuja 114003

### Perustelut Albergan kartanon kuusiaitojen säilyttämiseksi Majurinpolun varressa

Leppävaara-seura esittää, että kuvan 1 ilmakuvaoitteesta näkyvät ja Albergan kartanon historiaan kuuluvat kuusiaidat merkitään asemakaavan määräyksissä säilytettäväksi. Alkuperäiset kuusiaidat olivat vielä olemassa 1980- ja 1990-lukujen taitteessa, mutta uusittiin Majurinpolun rakentamisen yhteydessä. Aidat ovat nyt ehtineet kasvaa jo aika hyvän kokoisiksi. Istutusvaiheessa tuli vähän takapakkia, kun kaupungin viherkunnospidon kesätyöntekijät ajoivat heinikossa huonosti näkyvissä olevat nuoret taimet nurin ja istutukset jouduttiin uusimaan.

Tiheät leikatut kuusiaidat reunustivat aikoinaan kartanon vanhasta päärakennuksesta nykyiseen Albergan kartanoon johtanutta tietä (ks. Kuva 2).



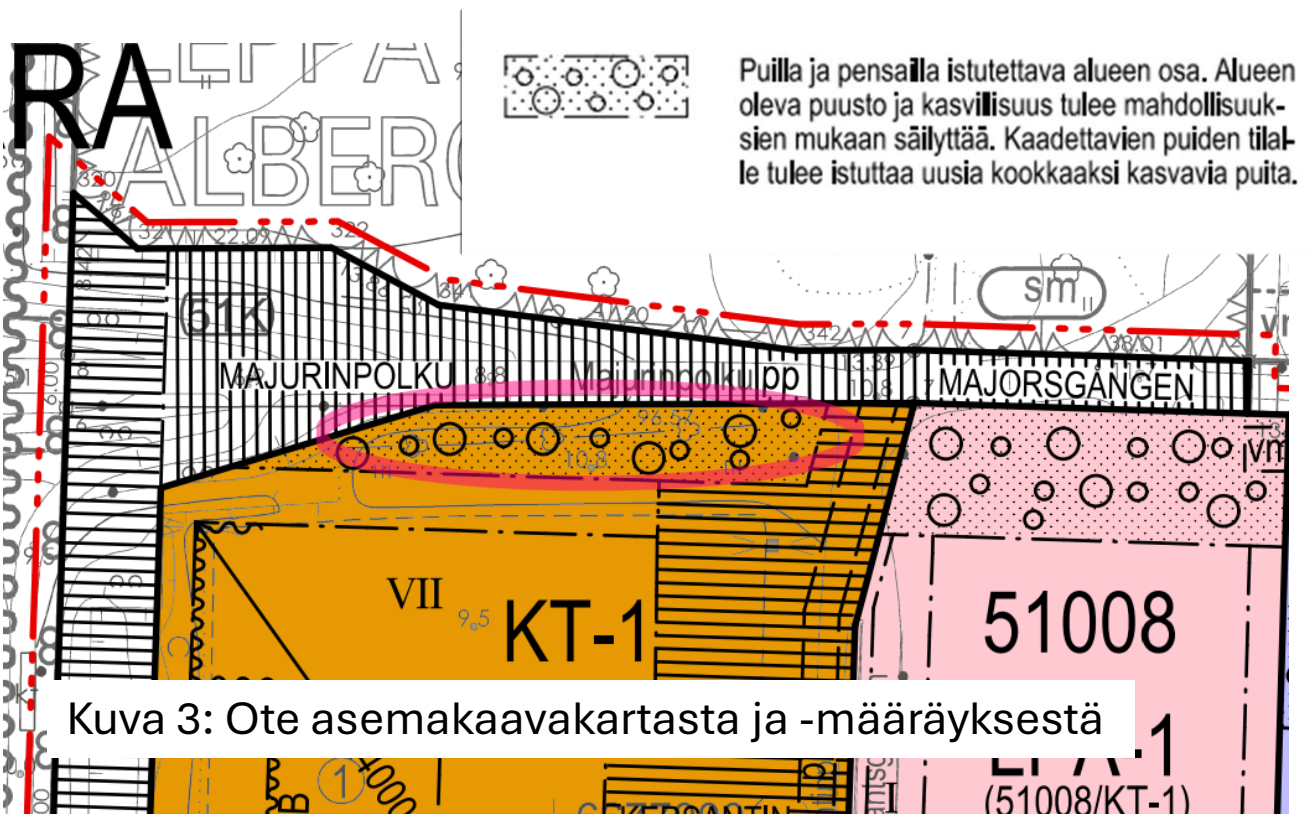
#### **Kuva 2: Havainnekuva Vanhan ja Uuden kartanon pihapiireistä ja istutuksista.**

Kuusiaidat on korostettu havainnekuvasa vihreällä värillä. Alkuperäisessä julkaistussa kuusiaidat on merkitty selitenumeroilla 24.

Kuusiaidat reunustivat Vanhan ja Uuden Albergan yhdystietä. Aitoja oli myös pohjois-eläsuunnassa kulkenutta tietä vasten (nyk. Kehä I). Rakennukset on kuvassa merkattu kirjaimin

B = Vanha Alberga  
C = Uusi Alberga (Sokerilinna)

Kuva on julkaistu Espoon kaupunginmuseon tutkimus-sarjassa vuonna 1997 ilmestyneessä Alberga-kirjassa.



Kuvaan 3 on merkattu säilytettävän kuusiaidan paikka Majurinpolut eteläpuolella nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa, jossa se sijaitsee istutettavaksi määrättyllä tontinosalla. Kuvassa näkyy myös tätä aluetta koskeva kaavamääräys. Polun pohjoispuolinen aita ei ehkä kuulu kaava-alueeseen, mutta siinä tapauksessa sen säilyttäminen pitää ottaa huomioon Upseerinura-kaavassa.

Alla olevassa kuvassa 4, joka on ote hankkeen maisemasuunnitelmasta, näkyy että kuusiaitaa ei ole ilmeisesti noteerattu säilytettävänä viherrakenteena.

