

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Kattilalaakso I

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 4.12.2017 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 8.1 – 6.2.2018.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 0 kpl.

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Thuy Pham-Linko

Anja Karhula (maisema-arkkitehti)

Hannu Granberg (liikennesuunnittelu), etunimi.sukunimi@espoo.fi

## 1 Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä on jätetty yhteensä 64. Mielipiteissä oltiin hanketta sekä vastaan että puolesta. Montaa vastaan olevaa mielipidettä perusteltiin sillä, että alue on pientaloaluetta ja alueelle ei sovi kerrostaloja. Pelkona oli myös kerrostalorakentamisen ”leviäminen” pientaloalueelle. Hankeen hyviä puolia nähtiin lähellä olevasta metroasemasta ja pitkään tyhjillään olevasta rakennuspaikasta, joka rakentuu. Rakentamista kannatettiin myös siksi että alueelle saataisiin riittävän laajaväestöpohja, jotta palvelut säilyisivät alueella.

## 2 Rakentamistapa

Länsiväylän pohjoispuolinen alue on kaavoitettu pientaloalueeksi ja alueelle ei sovi kerrostalo. Kerrostalon rakentaminen pilaa koko pientaloalueen. Korttelit kaavoitetaan joko kerrostaloalueiksi tai pientaloalueiksi, koska niiden sekoittaminen keskenään sotkee koko naapuruston ilmeen. Lisäksi että kerrostalot sotkisivat alueen yleisilmeeseen, niiden rakentaminen ei vaalisi jo rakennettua ympäristöä. Alueen tulisi pysyä pientaloalueena, kerrostalot, varsinkaan mahdolliset kaupungin vuokrakerrostalot, eivät missään mielessä sovi arvostetulle pientaloalueelle. Periaatetasolla rivi- ja omakotitalotiivistämistä pidettiin hyvänä ajatuksena ja että rakennusoikeutta voitiin nostaa siltä osin. Toisaalta mielipiteissä todettiin myös uuden rakentaminen pitäisi tapahtua nykyisen rakennusoikeuden mukaan ja 5-6 kerrosta on liikaa. Kerroslukumäärä tulisi rajata korkeintaan kolmeen. Mielipiteissä todetaan myös kerrostalojen sopimattomuus nykyiseen maisemakuvaan, matalien pientalojen viereen. Yksittäiset kerrostalot olemassa olevien omakotitalojen vieressä näyttäisivät erikoisilta ja oudoilta, rakennusten korkeuserot korostuisivat epätavallisilta. Varsinkin lähiasukkaiden maisemaan vaikutus olisi huomattava sillä suunnittelua alue on loivasti nousevaa rinnetonttia.

Alueen rakentaminen on ollut tiukasti säänneltyä ja rakennuttajat ovat kokeneet osaltaan moninaiset vaatimukset kattojen malleista, korkeuksista ym. tiukkoina. Poikkeaminen näistä periaatteista näin radikaalisti ilman mitään pitäviä argumentteja täysin käsittämätön. Kaavoitusprosessin ja vahvistetun asemakaavan tarkoituksena on varmistaa asukkaiden asuinympäristön looginen ja johdonmukainen kehittäminen ja mielipiteiden mukaan asemakaavasta ei tule poiketa ilman erityistä syytä.

Huoleksi nostettiin myös kerrostaloelämä, joka tuo paljon häiriötä ja rauhattomuutta, ja joka ei sovi pientaloalueen luonteeseen.

Toisaalta uudisrakentamista pidetään hyvänä suunnitelmana, sillä ne sijaitsevat alueen reunalla ja peittävät rumat teollisuusrakennuksen. Suunnitelmissa pidettiin positiivisena harjakattoja, rakennukset ovat väriyksiltään luonnonvärejä ja maan sävyjä. Mielipiteissä ehdotettiin, että rakennusoikeuden lisääminen tehtäisiin maltillisemmin.

5, 6, 7, 9, 12, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 70

Vastine:

Alueen suunnittelun keskeisiä lähtökohtia on Espoon kaupungin sitoutuminen seudullisiin tavoitteisiin hyvin saavutettavien joukkoliikennevyöhykkeiden kaavoittamisessa. Kattilalaakson kaava alue on metroaseman vaikutusalueella. Kaupunki on sitoutunut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisellä sopimuksella kaavoittamaan huomattavan määrän asumista muun muassa metron varrelle (MAL-sopimus). Yleiskaavassa alue on osoitettu nykyisellään säilyväksi alueeksi ja alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Suunnittelualueella nykyinen rakennuskanta on mahdollistettu säilyväksi AO-merkinnällä (erillispientalojen korttelialue) samalla tehokkuudella ja kerroskorkeudella kuin se nykyisillään on. Muuta rakentamatonta aluetta on kehitetty alueen ympäristö huomioiden.

Metroaseman rakentamisen seurauksena alueella on tunnistettu merkittävä maankäytön muutospotentialiaali. Metroaseman rakentaminen mahdollistaa Kivenlahden kehittämisen kaupunkimaisena ja joukkoliikenteeseen tukeutuvana asumisen, työpaikkojen ja palvelujen alueena ja siitä syystä osayleiskaavaa on laadittu. Osayleiskaavan alueelta on vireillä Kattilalaakso I- kaavan lisäksi Tiilimäenrinne 420122 ja Ruukinhuhta 420123, jotka ovat myös metroaseman vaikutusalueella.

Suunnittelualueella osayleiskaava osoittaa alueen asuntoalueeksi, jolla saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike-, ja työskentely- ja palvelutiloja. Lisäksi suunnittelualueella tulee huomioida puustoinen ja riittävän leveä liito-oravan yhteystarve ja sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja pyörälyreitti. Rakentumattomalle alueelle on osoitettu rakennusoikeudeltaan 4875 k-m<sup>2</sup> ja 5- ja 4-kerroksiset massat. Nykyiseen rakennusoikeuteen tämä tarkoittaa 3290k-m<sup>2</sup> lisäystä. Rakennukset on sijoitettu L-muotoisesti tontin etelä ja itäreunaan. Nelikerroksinen sijaitsee tontin rinteessä niin, että Kattilalaaksonkadun suunnasta rakennus näyttäytyy 3-kerroksiselta. Uudisrakentamisessa ympäröivää aluetta on huomioitu kattomuodolla ja niiden sijoittumisella. Punatiilinen julkisivu on viereisen alueen teollisuusrakennusten innoittama.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen kaavoitukseen on liittynyt rakentaja, joka on vaikuttanut hankeen mahdollisuuksiin toteutumisesta.

Muilta osin merkintään tiedoksi.

### **3 Tontin arvon muutos ja maanomistajien yhdenvertaisuus**

Kerrostalojen rakentaminen vaikuttaa negatiivisesti pientalojen ja pientaloalueen tonttien arvoon. Kerrostalonrakentaminen ei hyödytä muita kuin maanomistajaansa rahallisesti. Kaavamuutos nähdään puhtaasti maanomistajan ansaita tarkoituksena ja kaavamuutoksen perustelu metroaseman läheisyydellä yritetään häivyttämään maanomistajan tarkoitusperiä. Eri alueiden asukkailla on oikeus edellyttää, että heidän asumisolosuhteitansa tai investoinnin arvoa ei lähdetä romahduttamaan mielivaltaisesti. Ei ole hyväksyttävää heikentää kaikkien alueen asukkaiden asumistilannetta

hankkeella, joka on puhtaasti yksittäisen maanomistajan taloudellinen etu. Hanketta ei voida perustella hankkeen muille alueen asukkaille tuomilla hyödyillä, sillä tällaisia hyötyjä ei ole löydettävissä.

Toisaalta jossain mielipeissä nähtiin uuden rakentaminen alueen arvoa kohottavana ja lisäksi se pitäisi alueen väestö samoilla alueilla, kun asukkaat haluavat vaihtaa asuntoja alueen sisällä.

Kaavahankkeen esitys ei toteuta kunnan velvollisuutta maanomistajien yhden vertaisesta kohtelusta. Mikäli jonkun omistamalle maalle haetaan kaavamutosta, tarjous tulisi koskea myös alueen muita omistajia. Näin saadaan isompia tonttialueita työn alle ja samalla saadaan tasapuolinen käsittely. Kattilalaakson alueella rakennusluvut tonttien omistajille ovat tähän asti olleet tiukkoja. Kuntalaisten ja alueen asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ei ole perusteltua, että nyt suunnitellulle alueelle sallittaisiin täysin erilainen ja alueen asutokannasta poikkeava ratkaisu.

5, 6, 14, 18, 19, 21, 22, 35, 37, 56, 57, 65, 68, 69, 70

Vastine:

Metron rakentamisen välille Ruoholahti-Matinkylä vaikutuksia asuntojen arvoon on tutkittu mm. Aalto-yliopiston opinnäytetyössä Länsimetron rakentamisen vaikutukset asuinhuoneistojen arvoon, Tuominen Hanna, 2014. Työssä todetaan tutkimustulosten osoittavan, että saavutettavuus vaikuttaa asuinhuoneistojen arvoihin niitä nostavasti. Työn tulosten mukaan Länsimetron rakentaminen nostaa asuinhuoneistojen arvoa minimivaikutusalueella, 400 metriä, vaihteluvälillä 15-35 % ja maksimivaikutusalueella, 800 metriä, vaihteluvälillä 11-28 %.

VTT on selvittänyt täydennysrakentamisen vaikutusta alueen vanhojen asuntojen hintoihin (Länsimetron vaikutusalueen ulkopuolella) tutkimuksessa ”Täydennysrakentamisen vaikutus alueen vanhojen asuntojen hintoihin”. (REPSUATRA -seminaari 2.6., Hannele Ahvenniemi, Antti Knuuti, 2015). Tulokset osoittavat, että täydennysrakentamisella on pieni positiivinen vaikutus hintoihin. Tutkimuksen mukaan täydennysrakentaminen ei ainakaan alenna vanhojen asuntojen hintoja. Tutkimus sisälsi case-alueita pääkaupunkiseudulta, Espoon osalta mukana oli Karakallio.

Alueen rakentamista perustellaan kaupungin tavoitteilla, jotka perustuvat sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, että Helsingin seudun MAL-sopimukseen ja Espoo-tarinaan, joka on Espoon kaupunginvaltuuston 11.9.2017 hyväksymä Espoon strategia vuoteen 2021 saakka.

Yhdenvertainen kohtelu koostuu tasapuolisesta kohtelusta ja päätöksenteon johdonmukaisuudesta. Yhdenvertainen kohtelu määritetään perustuslain 61§:ssä, jonka mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Hallintolain 6§:ssä yhdenvertaisuusperiaatetta tarkennetaan hallinto- ja viran-omaistoiminnassa.

Kaavoituksessa tasapuolinen kohtelu ei saa asettaa maanomistajia toistaan poikkeavaan asemaan, ellei kaavan sisältövaatimuksiin perustuvat maankäytölliset syyt edellytä sitä. Päätöksen johdonmukaisuus on päätöksen teossa käytetyt asialliset perusteet.

Viranomaisen on siis kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja puolueettomasti, kaavoituksessa tämä koskee kaikkia käsiteltävässä olevan asian asianosaisia ja niitä, joita kaavamuutos koskee.

Espoon kaupunki toteuttaa yhdenvertaisuutta maanomistajia kohtaan siten, että kaikilla maanomistajilla on mahdollisuus hakea asemakaava tai sen muutosta. Hakemukset käsitellään tasapuolisesti arvioiden kaavan sisältövaatimukset ja sen erityispiirteet. Kaupunkisuunnittelussa samanlaiset tapaukset arvioidaan samalla tavoin, mutta erilaisissa tilanteissa huomioidaan myös niiden eroavuudet. Tapausten erilaisen kohtelun on oltava perusteltu, kun kohtelu perustuu lakiin ja sillä muutoin on hyväksyttävä tavoite ja keinot tavoitteen saavuttamiseksi ovat oikeasuhtaisia.

Kattilalaakson erityispiirre on sen sijainnissa ja nykytilassa. Se sijaitsee metroaseman vaikutusalueella ja pientaloalueen reunamalla. Välittömässä läheisyydessä ei ole pientaloja, hankkeen mukana olevien osakkaiden taloja lukuun ottamatta. Lisäksi suunnittelualue poikkeaa siitä, ettei alue ole rakentunut ja siten alueella on tilaa ratkaista tiiviimpää maankäyttöä.

Yhdenvertaisuus periaate edellyttää päätöksiä tehdessä johdonmukaisuutta. Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen Kattilalaakso I muutoskaava nähtäville asettamisesta ja päätöksen sen hyväksymisestä. Johdonmukaiseen päätöksen tekoon kuuluu kunkin asian erityispiirteiden huomioon ottaminen, eikä päätöksenteko saa olla kaavamaista. Lautakunnalla on oikeus johdonmukaisen ratkaisulinjan tai käytännön muuttamiseen, jos sillä on olemassa perusteltu syy muuttaa se. Muutos voi perustua sovellettavan lain uudenlaiseen tulkintaan, oikeuskäytännön muutokseen tai olosuhteiden olennaiseen muuttumiseen.

Kaupunginsuunnittelu kohtelee maanomistajia yhdenvertaisesti siten, että se arvioinut suunnitteluehdotusta ja -aluetta maankäytöllisistä näkökulmista, vastaanottanut kaavamuutoshakemuksen ja käsitellyt sen. Kaupunginsuunnittelulautakunta päättää lopulta hyväksyykö se kaavamuutosehdotuksen.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

## **4 Liikenne**

Hanke lisäisi yksityisaitoilua, koska rakentaminen ei ole kävelymatkan päässä metrosta eikä alueelle haluta lisää autoliikennettä sillä alueella on jo valmiiksi liikaa liikennettä. Kaavamuutos lisäisi liikennettä Kattilalaaksonkadusta pohjoiseen. Alueella on pientaloja, jotka on rakennettu tien viereen. Alueen rakentuessa tai ostaessa tontin omistajilla on ollut perusteltu syy luottaa olemassa olevan lainvoimaisen kaavan pysyvyyteen liikennemäärien pysyessä kohtuullisina. Kerrostalojen rakentamisen

salliminen kaavamuutoksin on räikeässä ristiriidassa laissa määrätyn kohtuuttoman haitan tuottamisen kiellon kanssa, kun liikennemäärät tulevat kasvamaan poiketen merkittävästi siitä, mikä nykyisen lainvoimaisen kaavan mukaan on mahdollista.

Kattilaaaksonkatu on nykyisellään kapea ja vaarallinen. Kaavamuutoksen seurauksena liikennemäärät kasvavat, ja lisääntynyt autojen määrä kasvattaa koulutien vaarallisuutta. Suunnitelmien mukaan Kattilalaaksonkatu vaikuttaa myös kaventuvan. Katu on edelleen viimeistelemättä, vaikka se on kokoojakatu ja asemakaavoitettu. Kadusta on tehty päivitetty suunnitelma 2017, asemapiirros nro 7161/010. Kadun rakentaminen on välttämätöntä turvallisuussyistä jo nykytilanteessa, kun siitä puuttuu mm. jalkakäytävä. Kadun rakentaminen edistäisi turvallisuutta valaistuksen parantumisessa, hidasteet, ilmasähkökaapeleiden poistuminen.

Katuosuus välillä Kattilarinne / Ruukintie on noin 300 metriä ja ilman jalankulku/kevyen liikenteen kaistaa kohta on kävelijöille ja pyöräilijöille alueen vaarallisin tieosuus.

Eteläpuolella alue rajautuu suojaviheralueeseen, jonka poikki kulkee Tiiliskivenpolkuniminen kevyen liikenteen yhteys. Asemakaavan radikaali muuttaminen, joka mahdollistaa kerrostalorakentamisen pilaa suojaviheralueen merkityksen kokonaisuudessaan. Suojaviheralueen pitää säilyttää mm. liikenteen melun ja ilmansaasteiden takia

Länsiväylän suuntaa pitäisi ehdottomasti rakentaa melumuurit kattamaan koko Kivenlahden teollisuusalueen, Länsiväylän pohjoispuoli.

Alueen raskas liikenne on lisääntynyt runsaasti Ruukintien ja Tillinmäentien risteyksessä olevan soran läjitysalueen vuoksi. Katuverkosta ei ole suunniteltu näin runsaalle liikenteelle ja alueen tiiviimpi rakentaminen asettaa vaatimuksia myös nykyisen katuverkoston kunnostamiselle ja uusien katujen rakentamiselle. Liikenteen runsastumisen myötä alueen melu- ja saastehaitat kasvavat. Toisaalta mielipiteessä todettiin myös, että kaavamuutos vaatisi ainoastaan Kattilalaaksonkadun päivitetty suunnitelma, jalkakäytävä ja pyörätie välillä Kattilalanerinne-Ruukintie on rakennettava valmiiksi ja Kivenlahden metrokeskuksen tulee olla valmis v2020.

5, 14, 17,18, 20, 33, 37, 46, 47, 55, 57, 59, 60, 65, 68, 69

Vastine:

Kattilalaaksonkadun parannustyö on valmistunut ja kadun itäreunaan on toteutettu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Lisäksi kadun valaistusta on parannettu ja Tiiliskivenpolulta tulevan suojatien yhteyteen on toteutettu ajoradankavennus. Parannustyöt tulevat jatkumaan myös tulevina vuosina Kattilalaaksonkadun, Tiilismäen, Tiilikulman, Ruukintien ja muiden Kiviruukin alueen katujen osalta alueen suunnittelun ja rakentamisen edetessä. Suunnittelussa huomioidaan niin jalankulun, pyöräilyn kuin autoliikenteenkin tarpeet laajemmalla alueella. Tiiliskivenpolun suojaviheralue (EV-alue) säilyy nykyisessä laajuudessaan, vain kaavamerkintä muutetaan virkistysalueeksi.

Kaavamuutoksessa rakennusmassa sijoitetaan Kattilalaaksonkadun varteen, jolloin se muodostaa yhtenäisen melusuojan rakennusten länsipuoleiselle alueelle.

Metroaseman rakentuminen mahdollistaa Kivenlahden alueen kehittämisen kaupunkimaisena ja joukkoliikenteeseen tukeutuvana asumisen, työpaikkojen ja palvelujen alueena. Alueen maankäytön muuttuessa rakennusmassat muodostavat Länsiväylän aiheuttamaa liikennemelua torjuvan vyöhykkeen kaavamuutosalueen eteläpuolelle.

Kaavamuutosalue sijaitsee kävely-/pyöräilymatkan päässä tulevasta Kivenlahden metroasemasta. Aseman valmistuttua alueen joukkoliikenneyhteydet ja joukkoliikenteen palvelutaso parantuvat.

## **5 Alueen suunnittelu ja ennakkotapaus**

Alueelle on laadittava koko aluetta koskeva uusi asemakaava, tai maankäytön alue-suunnitelma tai strategia, eikä yksittäisiä kohteita erikseen kerrallaan. Alueesta on saatava kokonaiskäsitely/ valtainen valmisteluprosessi. Maankäyttöä koskevat linjaukset tulisi tehdä laajemmassa mittakaavassa ja sen siirtyä jälkeen yksittäisiin muutoksiin. Yksittäiset postimerkkikaavat eivät edistä alueiden hallittua kehittämistä.

Alueen kaavoitus tulee katsoa kokonaisuutena ja alueen tiivistymistarpeisiin metroasemien läheisyydessä ehdotetaan, että nykyinen alueen yleinen rakennusoikeus nostetaan 0,25 tai 0,3 ja sallitaan esim. yksi rakennus jokaista alkavaa 600 neliötä kohden (nykyisin 1000m<sup>2</sup> kohden).

Kerrostalarakentaminen länsimetron jatkeen Kivenlahden aseman vaikutusalueelle Ruukintien ja Länsiväylän väliselle alueelle on hyvinkin perusteltua, mutta Ruukintietä pidetään rajana. Suunnittelualue on Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu asuntoalueeksi. Alueen itä- ja eteläpuolille on osoitettu kehitettävää tiivis- ja matala- asuntoaluetta. Matala-asuntoalue tarkoittaa omakoti- ja rivitaloasuntoja. Esitetty asemakaava ei ole yhdenmukainen Uudenmaan maankuntakaavan kanssa, kuten kaavamuutoksessa on annettu ymmärtää, tai yhtenevyyttä ei ole osoitettu ja havainnollistettu riittävän tarkasti. Uuden maan maakuntakaavan tiivistäminen kohdistuu lähemmäs Länsiväylä sekä Sammalvuorta, suunnittelualue ei kuulu tiivistettävien alueiden joukkoon. Yleiskaavassa alue on osoitettu matala-asuntoalueeksi.

Kaavamuutos luo ennakkotapauksen alueen muiden kiinteistöjen osalta. Suunnittelualueen itäpuolelle on vielä laaja rakentumaton metsävyöhyke, joka ulottuu pohjoiseen vielä osan matkaa Kattilarinteen itäpuolelle. On vaikea nähdä perusteita hallintolainkäytön tasapuolisuuden näkökulmasta, miksi toiselle sallitaan poikkeukset rakentamisrajoituksiin ja toisille ei. vastusta kaupunkialueen kehitystä. Kuitenkin nykyisen lainvoimaisen kaavan muuttamisen perusteet sekä siitä koituvat kohtuuttomat haitat asukkaille eivät kohtaa.

8, 11, 13, 14, 17, 18, 19, 22, 23, 27, 28, 35, 36, 37, 42, 43, 46, 47, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 68, 70

Vastine:

Alueelta on nähtävillä Kiviruukin osayleiskaava, joka on eräänlainen maankäytön aluesuunnitelma, joka ohjaa asemakaavoitusta. Kiviruukin osayleiskaava keskittyy metroaseman vaikutusalueen maankäytön ohjaamiseen, johon suunnittelualuekin kuuluu. Pohjoisempina pientalovaltainen alue ei sisälly osayleiskaavaan. Pientaloalueen tiivistämistarpeet ja kellarien ja ullakoiden lisärakentamistarpeet voidaan ratkaista kaupunkisuunnittelussa muilla lupaprosesseilla kuin kaavamuutoksilla.

Suunnittelualueen itäpuolisella alueella on kaavamuutos vireillä Sammalvuori 422100. Alueen käyttöä ohjaa yleiskaava.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

## 6 OAS

Ehdotetussa kaavamuutoksessa ei määritellä kerroslukua eikä lähialueen muuta tiivistämistä.

Havainnekuvia pitäisi olla Kivenlahden metroaseman suuntaan, jonne on tulossa useampia korkeita rakennuksia.

10, 60

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. (MRL 63 §). Sillä varmistetaan, että osallisilla on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Suunnitelmamateriaalin lopussa on kuvamateriaalia josta on ilmennyt sen aikainen suunnitelma kerroslukuinen ja rakentamismäärineen. Muusta lähialueen tiivistäminen on esitetty myöhemmin alueen muissa kaavamuutoksissa tai osayleiskaava materiaalissa.

Havainnekuvia on tuotettu kaavaehdotuksen tueksi.

## 7 MRL, MRA ja Perustuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on laadittava niin että sen avulla luodaan peruselintarpeelliset edellytykset kunnan asukkaille. Jo rakennettua ympäristöä ja luontoarvoja on vaalittava eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Erityisesti on huomioitava, että asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kohtuuttoman haitan syntyminen maanomistajalle asemakaavassa on laissa erityisesti kielletty. (ei vaali jo rakennettua ympäristöä) (rakennuttaessaan tai ostaessaan kiinteistöllä olevat nykyiset asuinrakennukset omistajilla on ollut perusteltu syy ja oikeus luottaa olemassa olevan lainvoimaisen kaavan pysyvyyteen, elinympäristön viihtyvyyteen ja liikennemäärien pysymiseen kohtuullisina. Kerrostalojen rakentamisen salliminen kaavamuutoksin ja sen mukanaan tuoma liikennemäärien kasvu olisi



räikeässä ristiriidassa laissa määrätyn kohtuuttoman haitan tuottamisen kiellon kanssa.)

Kaavaehdotus ei täytä MRL 5 pykällä.

On kohtuutonta alueen muita asukkaita kohtaan myöntää yhdelle hakijalle moninkertainen rakennusoikeus pientaloalueelle vedoten metron läheisyyteen. Se loukkaisi Suomen perustuslain 6§:ssa ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Alueen nykyiset omistajat asetetaan kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan. Jo rakennettujen kiinteistöjen osalta kaava/rakennusoikeus säilyisi alkuperäisen mukaisena, kun taas toisaalta kaavamuu-  
toksen toteutuessa mahdolliset vielä rakentamattomat tontit ja niiden omistajat voisivat yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti niin ikään vaatia/ hakea kaavamutosta omistamilleen asuinpientalokiinteistöille vastaavien kerrostalojen rakentamiseen. Kyseisellä alueella tähän ei mielestäni ole maankäytöllisiä perusteita.

18, 37, 52, 67

Vastine:

Yhdenvertaisuusperiaatteesta katso vastine 3.

Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n mukaan ”lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä”. Saman lain 4 §:n mukaan alueiden käyttöä ohjataan suunnittelujärjestelmällä, joka koostuu kaupungin laatimista yleis- ja asemakaavoista, maakuntakaavasta sekä valtioneuvoston asettamista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteet.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6). Tämän mukaan ”alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.”

MRL 54 § 1 mom. (Asemakaavan sisältövaatimukset) mukaan ”Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään”. Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.10.2010) alue on varattu asuntoalueeksi, jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Yleiskaavan tavoitteita laadittaessa ei metron jatkeen rakentaminen ole ollut tiedossa, joten mitoituksen osalta sitä on tarkennettu selvityksin, joista keskeisin Seppo Laakso ja Päivi Kilpeläinen /Kaupunkitutkimus TA Oy: Espoon kasvu ja maankäytön vaihtoehdot 02/2015. Lisäksi Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2014 ehdottaa kaupunginhallitukselle Kivenlahden metrovyöhykkeen osayleiskaavan käynnistämistä.

Yleiskaavan tavoitteet nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuvasta kehittämisestä eivät ole ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

Edelleen 54 § 3 mom. mukaan ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavaehdotuksen ei voida katsoa olevan Maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltujen lain yleisten tavoitteiden (1 §), Alueiden käytön suunnittelujärjestelmän (4 §) tai Alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden (5§) vastainen.

## 8 Luonto

Suunnittelualueen eteläreunassa on liito-oravien ekologinen yhteys. Jos alueelle tehdään asemakaavamuutos, joka mahdollistaa korkeita kerrostaloja liito-oravien elinympäristö kärsii ja liito-oravat katoavat kokonaan Sammalvuoren alueelta. Ilmakuvausta nähdään, että maakaistaleella on elintärkeä vaikutus ekologisenä yhteytenä suurten metsäalueiden välillä. Jotta liito-oravien ekologinen yhteys säilyy, niin nykyisen maa-alueen säilyttäminen suoja-alueena on elintärkeää. Aluetta pitää laajentaa ja tihentää puustolla ja kasvillisuudella.

Sammalvuorella on merkitystä lähialueen luontoa monipuolistavana saarekkeena. Ainakin linnut ja pienemmät nisäkkäät hyötyvät siitä. Sammalvuori, Hannus-järven alue ja Eestinkallio ovat Etelä-Espoossa ”astin kiviä”, jotka tarjoavat metsien lajistolle sopivaa ympäristöä tiivistyvän asutuksen keskellä. Samalla ne tietysti tarjoavat ihmisille ulkoilumahdollisuuksia. (Sammalvuoren luontoselvitys)

Suunniteltu hanke asettaa alueen luonnon, mukaan lukien liito-oravien ekologisen yhteyden, vaaraan. Ilman riittäviä toimia ja lisäsuojelua, liito-orava muuttuu vaarantuneesta erittäin uhanalaiseksi.

Kattilalaakson alueen metsät tulee säilyttää virkistysalueena.

Alueella oleilee nykyisin mm. kauriita, jäniksiä ja kettuja, jotka eivät viihdy kerrostaloalueilla. Myös palokärki kopsuttelee puissa ja lyhtypylväissä erityisesti alkukesästä.

Kaavamuutosalue on merkitty soveltuvaksi elinympäristöksi, eikä tämä edellytä luontoselvityksen tekemistä.

Liito-oravien huomioiminen onnistuu parhaiten, jos alueelle ei rakenneta liian korkeaa rakennusta.

Vastine:

Kaavamuutosalueelta on tehty liito-oravaselvitys (Faunatica 2017), jonka yhteydessä ei tehty havaintoja liito-oravista. Selvityksen mukaan kaavamuutosalue nykytilassaan ei ole myöskään liito-oravan elinympäristöksi potentiaalisesti soveltuvaa aluetta.

Kaavamuutoksen yhtenä lähtökohtana on kuitenkin ollut liito-oravan latvusyhteyden vahvistaminen kaavamuutosalueen eteläosassa. Tiilismäen ja Sammalvuoren liito-oravaesiintymien välinen liito-oravayhteys on nykytilanteessa heikko. Koko Kiviruukin alueelta tehdyssä laajassa liito-oravaselvityksessä (Enviro 2018) todetaan, että Tiilismäen ja Sammalvuoren liito-oravaesiintymien välistä liito-oravalle sopivaa kulkuyhteyttä olisi syytä kehittää ja vahvistaa.

Tiiliskivenpolun suojaviheralue (EV-alue) säilyy nykyisessä laajuudessaan, mutta kaavamerkintä muutetaan virkistysalueeksi. Lähivirkistysaluetta koskevan määräyksen mukaan alueen puusto toimii yhdessä tonttien puolen puuston kanssa osana liito-oravan latvusyhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Ekologinen yhteys toimii toki myös muiden eläinlajien kulkuyhteytenä.

Kaavamuutosalue on nykytilassaan pääosin avointa niittyaluetta, jonka Tiiliskivenpolun puoleisella reunalla kasvaa yksittäisiä koivuja ja Kattilalaaksontien lähellä nuorta koivikkoa ja haapoja. Kaavamuutoksessa esitetyn uuden rakentamisen korkeudella ei juuri ole merkitystä liito-oravan kannalta, vaan rakentamisen sijainnilla. Kaavamuutoksen myötä tontin eteläreunalle osoitetaan puilla ja pensailla istuttava alueen osa. Istutettava alueen osa tukee paitsi liito-oravayhteyttä, myös Tiiliskivenpolun lähivirkistysalueen viihtyisyyttä pehmentämällä tontin rajautumista kapeaan virkistysalueeseen. Yhdessä tontin puoleisen istutettavan puuston kanssa Tiiliskivenpolun virkistysalue mahdollistaa liito-oravan latvusyhteyden vahvistamisen siten, että se ei tukeudu vain yksittäisiin puihin tai yhteen puuriviin.

## 9 Varjostus

Kerrostalo varjostaa vahvasti lähellä olevien omakotitalojen valoisuutta. Pihastutukset kärsivät varjostuksen kasvaessa.

20, 47, 68, 70

Vastine:

Kaavaehdotus materiaalin tueksi on laadittu varjostus selvitys.

Uudisrakennus heittää varjon Tiilikulma 2:n syksyisin aamutunteina. Suunnittelualueella toisella säilyvällä pientalolla varjostus ulottuu talvi-kevät aikaan aamuisin ja päivisin. Muina selvitysaikoina varjostusta ei muodosta alueen pientaloille.

## 10 Suur-Espoon kehitys ry

Kiviruukin ja Sammalvuoren uudelleenkaavoitus on tässä vaiheessa alkamatta tai kesken. Etelä-Espoon yleiskaavakaan ei tue kerrostalorakentamista nyt esitetyille tonteille. Tontit sijaitsevat puolen kilometrin päästä metroasemasta ja on nähtävissä, että alueelle tullaan tekemään uusi asemakaava ja osayleiskaava, joihin sijoitetaan kerrostaloasumista. Alueella nyt asuvat pientaloasukkaat ovat vastustaneet esitettyä asemakaavahanketta ja katsovat, että korkeita rakennuksia ei pidä tuoda kyseessä oleville tonteille asti.

Katsomme SELAK:issa yksimielisesti, että tällainen "postimerkkikaavoittaminen" kehittyvälle alueelle ei ole hyvän kaavoitusmenettelyn mukaista. Hankkeesta pitää nyt joko luopua tai jäädyttää odottamaan Sammalvuoren ja Kiviruukin asemakaavojen uusimista ja alueen uutta osayleiskaavaa. Vasta silloin voidaan tarkastella tälle alueelle syntyvää kokonaisuutta ja nyt ehdotetun kaavamuutoksen sopivuutta alueelle.

Kun alue ja sille sijoittuvat rakennuskannat kaavoitetaan yhtenä kokonaisuutena, vältytään rakennusten varjostusten ja näkymäesteiden ym. syiden aiheuttamilta valituk-silta eikä vaikeuteta naapuritonttien rakentamista tarpeettomasti.

25

Vastine:

Katso vastine 2 ja 5

Alueella on vireillä ja nähtävillä useampi alueen kaavahanke. Muilta osin merkitään tiedoksi.

## 11 Lounais-Espoon omakotiyhdistys ry

Alueella on voimassa oleva asuinpientalorakentamisen asemakaava, joka tulee säilyttää sellaisenaan. Kaavan mukaisen rakentamisen tehokkuusluku 0,30 ei pidä korottaa. Kannanotossa on huomioita lähialueen asukkaiden vaatimukset, alueen rakennuskanta ja kaupunkikuva.

Kerrostalojen rakentamista pientaloalueiden keskelle tai välittömään läheisyyteen ei tulisi sallia. Metroaseman läheisyyden aiheuttamassa rakentamisen tiivistämistarpeessa pientaloalueilla tulee säilyttää kaupunkikuvayhtenäisyys.

26

Vastine:

Katso vastine 2 ja 5

Merkitään tiedoksi.

## 12 **Palvelut**

Kerrostaloissa asuun tyypillisesti nuoria perheitä, joilla on pieniä lapsia. Kattilalaakson alueen palveluja ei ole mitoitettu kaavamutosehdotuksen mukaiselle tiiviille rakentamiselle.

47

Vastine:

Palvelut tulevat sijoittumaan Tiilismäenrinteen kaava-alueelle.