

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Tapiolan keskus II A

Asemakaavan muutos

Alue 210102, Osa korttelia 12049, tontti 5 ja katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2020 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7300.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10.–3.11.2020.

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 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Virpi Leminen, virpi.leminen@espoo.fi

Olli Koivula, oli.koivula@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, minna-maija.sillanpaa@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia on jätetty kuusi kappaletta, joissa allekirjoittaneita on yhteensä 52. Suunnitelman mukaista rakentamista pidetään liian tehokkaana ympäristöönsä nähden, piha-aluetta pidetään riittämättömänä, rakennus on liian korkea suhteessa etäisyyteen naapurirakennuksista, nykyisen rakennuksen purkamista ja puuston menetystä vastustetaan.

1 Rakennuksen elinkaari ja ympäristökuormitus

Tiivistämisen hyötyjen rinnalla tulisi ehdottomasti tarkastella rakennuksen elinkaarikustannuksia (tulevat tulot ja menot diskontattuna nykyhetkeen) sekä ympäristökuormitusta elinkaaren eri vaiheissa. Tähän ajattelu-/tarkastelutapaan on Helsingin kaupunki jo omassa harkinnassaan ja päätöksenteossään ryhtynyt. Tämän vuosituhannen alusta alkaen on myös TKK/Aalto-yliopisto esittänyt rakennusvaihtoehtojen ja -osaratkaisujen ekologistaloudellisia vertailuja päätöksenteon pohjaksi. Tehdyissä selvityksissä on havaittu usein, että pitkäikäinen rakennus on lyhytikäistä selkeästi kustannus- ja energiatehokkaampi.

Elinkaaren alku- ja loppu ts. rakentaminen ja purku aiheuttavat hiilipiikkejä ja lisäävät muuta ympäristökuormitusta. Uudisrakentamisella on aina erittäin merkittävä ilmasto-vaikutus, jos lyhytikäiseksi jäävä rakennus korvataan uudella, joka sekkin mahdollisesti tullaan purkamaan muutaman kymmenen vuoden kuluttua.

Betoni on rakentamisessa kestävä, mutta eniten luonnonvaroja kuluttava ja ympäristökuormitusta aiheuttava materiaali. Näin ollen betonirunkojen ja -rakenteiden mittavakin korjaaminen on huomattavasti ekologisempaa kuin uuden rakentaminen.

Vastine 1:

Rakennusten ja niissä käytettävien materiaalien sekä itse rakentamisen kielteisiä ilmastovaikutuksia ja päästöjä on vähennettävissä rakennusten suunnittelussa ja rakennusten rakentamisvaiheessa. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa ympäristöystävällisten ja ilmastomuutoksen hillinnän kannalta hyvien rakennusmateriaalien käytön. Rakentamisen päästöihin voidaan vaikuttaa rakennusmateriaalien ja rakentamistapojen kautta. Lisäksi rakentamisessa tarvittavien maa- ja kiviainesten sekä rakennusjätteen kuljetusten päästöjä voidaan vähentää tukemalla niiden kierrätystä ja paikallista välivarastointia. Kaavoitushankkeissa rakennusmateriaalien elinkaarisen hiilijalanjäljen huomioiminen ei ole ollut mukana tarkasteluissamme tähän mennessä. Tällainen tarkastelu on kuitenkin mahdollisesti tulossa lähitulevaisuudessa osaksi kaavoituksessa tehtäviä selvityksiä.

Pienemmiltä hankkeilta ei ole edellytetty erillisiä laskelmia rakentamisen päästöistä, suunniteltavan rakennuksen tai sen tulevien käyttäjien päästöistä, hiilinielujen piene-
nemisestä tai potentiaalisten hiilinielujen koosta kaava- tai kaavamuutosalueilla, eikä kaavan vaikutusten kompensoimisesta. Kunnianhimoisen hiilineutraaliustavoitteen vuoksi lisätoimet myös maankäytön ohjauksessa ovat tarpeen ja toivottavasti uusi

ilmasto-ohjelma lähtee linjaamaan niitä riittävän kunnianhimoisesti. Yksittäiseltä hankkeelta ei kuitenkaan voi lähteä vaatimaan yleisestä linjata poikkeavia selvityksiä ilman hyviä perusteluita, sillä silloin tasapuolinen kohtelu ei toteutuisi. Kaupunki järjestää erillisin sopimuksin pilottihankkeita, joilla kokeillaan uusia toimintatapoja. Onnistuneiden kokeilujen jälkeen toimintatavat voivat vakiintua laajempaan käyttöön. Rakennusten käytön aikaisia päästöjä tai asukkaiden päästöjä ei ohjata kaavoituksella, eikä hankkeilta vaadita niistä tutkielmia tai kompensointitoimenpiteitä nykykäytännöllä. Espoon kaupunki selvittää parhaillaan keinoja hiilineutraaliuteen pääsemiseksi kaupunkitasoisesti. Tämä pitää sisällään laskentaperiaatteiden määrittelyn, joten päästöjen laskentamenetelmät eivät vielä ole tiedossa.

2 Rakennuksen säilyttäminen toimistorakennuksena

VTT esitti jo kymmenisen vuotta sitten kymmenen kultaista sääntöä kaavoittajalle. Yksi niistä kuuluu näin: "Sijoita erilaiset ihmisten toiminnot lähelle toisiaan. Sekoita toimintoja, älä erottele". Asuminen ei ole ihmisen ainoa tarve kodin lähipiirissäkään. Kulttuurilla, harrastuksilla, paikallishistorialla ja luonnolla on erittäin merkittävä vaikutus ihmisten hyvinvoinnille ja viihtyvyydelle. Mahdollisuuksien luominen ja säilyttäminen näihin toimintoihin suhteellisen tiiviiksi rakennetulla alueella perustuu ihmisten luonnolliseen vuorovaikutuksen kasvuun. Tällöin syntyy uusia kontakteja, lisääntyvää hyvinvointia ja viihtyvyyttä ja niiden kautta innovaatioita. Asuntopainotteisella alueellakin tulee siten olla riittävästi paikkoja ja mahdollisuuksia monipuolisille harrastuksille ja kulttuurille. Juuri tällaisten mahdollisuuksien tarjoamiseen Kellovasara- rakennus on historiansa aikana pystynyt ja pystyisi varmuudella myös tulevaisuudessa. Asemakaavamuutos ei siten toisi muutosta parempaan, vaan päinvastoin. Voimassa oleva asemakaava sallii Kellovasaran säilyttämisen kulttuurin ja harrastamisen yhtenä kotipesänä. Jykevä talo aiotaan purkaa ja tilalle ao. paikkaan on suunnitteilla täysin ylimitoitettu uudisrakennus.

HS Espoo käsitteli hyväkuntoistenkin talojen purkua Uutiset sivuillaan viikko 38 / 2020. Eräässä muistutuksessa siteerataan uutisesta Aalto-yliopiston kiinteistötalouden professori Kauko Viitasen sanomia. Omistajan näkökulmasta purkamisen näkökohtana on usein raha. Se, että järeitä, käyttökelpoisia rakennuksia puretaan muutama vuosikymmenen käytön jälkeen, on tuskin kenenkään mielestä ideaalitalanne. Betonirakennusten purkuun liittyy merkittäviä ympäristökysymyksiä. Sementin valmistus kuluttaa paljon energiaa.

Nykyisin on paljon esillä hybridirakentaminen. Osa muistuttajista esittää sitä myös tähän kohteeseen. Muistuttajien mukaan Tapiolan alueella on selkeä puute pienistä toimisto-osakkeista. Muistuttajat esittävät kahteen alimpaan kerrokseen erikokoisia toimisto-osakkeita, kolmas kerros asunto-osakkeiksi ja näiden päälle vielä jonkin verran sisäänvedetty asunto-osake kerros. Muistuttajat esittävät, että kaavamuutosehdotus hylätään ja muutosten lähtökohdaksi otetaan nykyisen rakennuksen jalostaminen.

Muistutuksissa vastustetaan jyrkästi talon purkamista, harjakorkeuden nostoa sekä rakennusalueen laajentamista.

Vastine 2:

Katso vastine 1. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Tällä asemakaavan muutoksella asemakaava muuttuu yleiskaavan mukaiseksi. Asemakaavan muutoksessa on kaavamääräys: ”Vähintään 100-km² kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta tulee käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.”

3 **Rakennustehokkuus**

Tällainen merkittävä poikkeama edellyttää erittäin vahvoja perusteita ja todellista vuorovaikutusta alueen asukkaiden ja muiden intressiryhmien välillä tullakseen oikeudenmukaisella tavalla hyväksytyksi. Vahvojen perusteluiden ja todellisen vuorovaikutuksen tarpeellisuutta korostaa lisäksi se, että suunniteltu rakennus poikkeaa kerrosluultaankin oleellisesti alueella jo sijaitsevista ja näköpiirissä olevista 4-5-kerroksisista asuinrakennuksista.

Näitä vahvoja syitä/perusteluita ei ole tuotu selvästi esiin prosessin missään vaiheessa, mutta niiden voidaan katsoa liittyvän esimerkiksi seuraaviin: kaupungin saama korvaus maankäytösopimuksen pohjalta arvonnoususta ja kiinteistöveronousu, rakennuttajan halu maksimoida kerrosneliöt maksimaalisen tuoton saavuttamiseksi, myyjän halu mahdollisimman hyvään kauppahintaan ja yleinen trendi tiivisrakentamiseen. Edellä mainituilla kohdilla voidaan toki osin perustella poikkeamaa kohtuuden puitteissa edellyttäen kuitenkin, etteivät ne vaaranna mitään seuraavista: kuntalaisten mielipiteiden huomioimista/osallistumista ja vaikutusmahdollisuuksia lähiympäristönsä suunnittelussa (lähidemokratia), perustuslain takaamaa yhdenvertaisuutta kaavoituksessa, asumismukavuutta niin rakennettavissa uudiskohteissa kuin naapurustossa, liikenne- ja huoltojärjestelyjen sekä pelastustoimen esteetöntä hoitamista, kestävä kehitystä ja ympäristökuormituksen huomioimista, elinkaariajattelua, maise-mallisia ja kulttuurillisia arvoja.

Vastine 3:

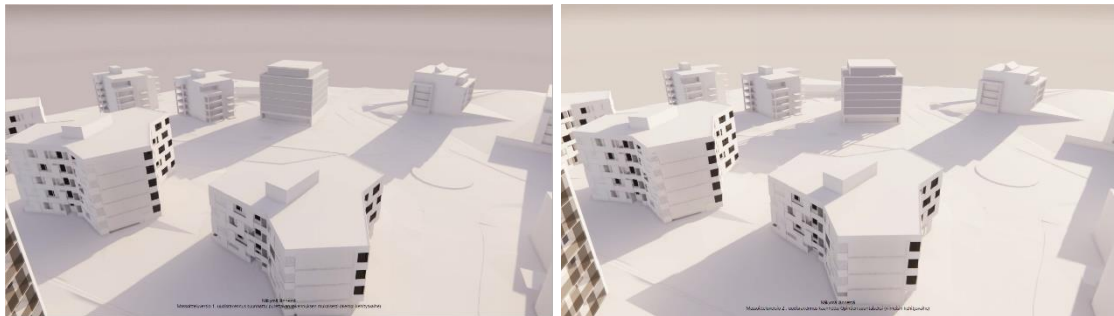
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueeseen on lisätty alue eteläpuolella olevasta katualueesta, jolloin piha-alue ja etäisyyttä pohjoispuolen naapurirakennukseen on saatu kasvatettua. Kaavaehdotuksessa tontin koko on ollut noin 1020 m², johon on lisätty noin 140 m². Rakennusta on siirretty mahdollisimman kauas naapurirakennuksesta ja käännetty rajan suuntaiseksi, jolloin myös näkymät Opinkuja 4 ja 2 asunnoista suuntaavat rakennusten ohi. Kaavamutoksella pyritään luomaan maisemaan ja alueelle sopivaa viihtyisää elinympäristöä.

Opinkuja 2:n korttelisuunnitelman laatimisen yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja uudisrakennuksen sijoittamiseksi tontille huomioiden alueelliset lähtökohdat. Suunnittelun lähtökohdat ovat olleet mm.: rakennuksen sijoittuminen näkyvälle paikalle Pohjantien ja Opintien risteykseen, pohjoispuoleisten rajanaapurina olevien asuinrakennusten huomioiminen kokonaisratkaisussa, uudisrakennuksen alueellinen varjostaminen, uudisrakennuksen korkeussuhde Pohjantien itäpuolisessa

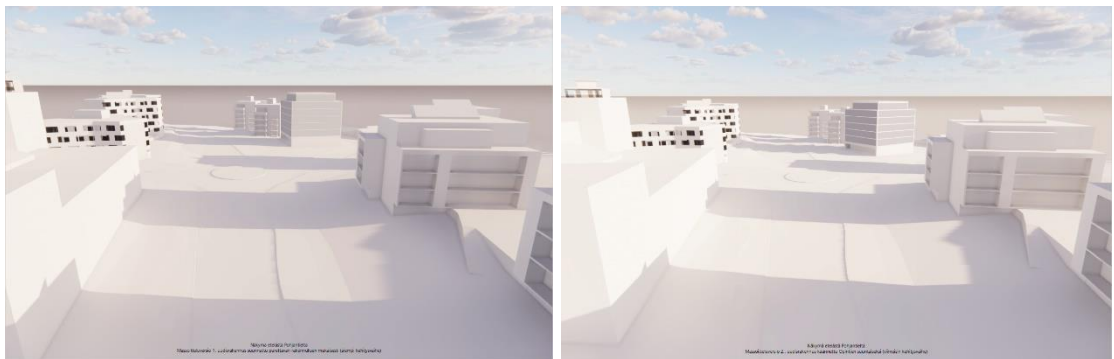
rakennussilhuetissa, uudisrakennuksen suhde alueen muuhun rakennuskantaan ja lähiympäristön maisemallisten olosuhteiden kehittäminen.

Erityisenä yksittäisenä tarkasteluaiheena on ollut uudisrakennuksen suhde pohjoispuoleisiin naapurirakennuksiin. Uudisrakennusta kääntämällä Opintien suuntaiseksi on saatu lisää väljyyttä rakennusten välille. Samalla uudisrakennuksen luoteispuolelle jäävää aluetta voidaan hyödyntää puistomaisena tontinosana ja olevaa puustoa voidaan säilyttää. Myös uudisrakennuksen varjostavuus on alueellisesti arvioiden huomattavasti vähäisempää Opintien suuntaisen rakennuksen suuntauksen myötä.

Toisena erityisenä tarkasteluaiheena on ollut uudisrakennuksen korkeus. Tarkastelujen yhteydessä kerroslukua on pienennetty ja ylin kerros on sisäänvedetty alempien kerrosten julkisivupinnasta ehdotusvaiheessa. Esitetyn korkeusena uudisrakennus istuu harmoniseksi osaksi Pohjantien itäpuoleista rakennuskantaa. Pohjantien länsipuolella on myös merkittävästi korkeampia rakennuksia. Pitkässä kaupunkinäkylässä etelästä Pohjantietä pitkin uudisrakennus jäsentää luontevasti Opintien-Aherjantien liikenneympyrään rajautuvaa korttelialueen kulmausta.



Vasemmalla näkymäkuva lännestä kaavaehdotusvaiheessa, oikealla näkymäkuva lännestä kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen.



Vasemmalla näkymäkuva etelästä kaavaehdotusvaiheessa, oikealla näkymäkuva etelästä kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen.

Tapiola on Espoon merkittävän suuralueen palvelukeskus, jonka suhteen haetaan tasapainoa arvojen säilyttämisen ja elinvoimaisuuden välillä. Tapiolan kehittämisvyöhykkeellä on mahdollisuuksia rakentaa uusia asuntoja, merkittäviä

toimitilahankkeita sekä uudistaa liikekeskustaa. Keskustavyöhykettä ympäröivät vanhat asuntoalueet puolestaan pyritään säilyttämään alkuperäisen kaltaisina.

Tapiolan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä asema-kaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsonlahden rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet. Asuintalojen piha-alueet liittyvät avoimina hoidettuihin viheralueisiin.

Tapiolan kaupunkikuvan ominaispiirteisiin kuuluu korkeaa ja matalaa rakentamista lomittain. Kaavamuutosalueen viereiset kerrostalot osoitteessa Opinkuja 4 ovat viisi-kerroksisia ja viereinen päiväkotit 1-2-kerroksinen, kaavamerkinnällä 1/2II1/2. Vierekkäisten rakennusten korkeuden ei tarvitse olla sama sopiakseen alueelle.

Kaupungilla on oikeus tehdä kaavojen sisältöä koskevat perusratkaisut edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kaavamuutoksen vaikutukset arvioidaan lain vaatimalla riittävällä tavalla. Kaavamuutoksella voidaan vaikuttaa vain kyseiseen kaava-alueeseen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaupungin suhtautuessa lähtökohtaisesti avoimesti kaikkiin esitettyihin kaupunkirakennetta tiivistäviin hankkeisiin. Vuorovaikutus osallisten kanssa on kaavaprosessin aikana hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

4 Hulevesien hallinta

Suunnitelmassa näyttää jääneen liian vähälle huomiolle hulevedet ja niitä koskien seuraava tosiasia: Mitä enemmän tontilla on vettä läpäisemätöntä pintaa, sitä enemmän ja nopeammin hulevettä syntyy. Ongelmat korostuvat keväällä lumen sulassa, kesällä rankkasateilla ja syksyn sateisina kausina.

Tontti on kokonaisuudessaan vain 1020 m² eli vastaa normaalia omakotitalotonttia. Suunniteltu rakennus peittäisi siitä yli puolet eli 529 m² ja lisäksi muita osittain vettä läpäisemättömiä pintoja olisi 260 m². Täten edellisiin lukuihin nojaten kokonaan läpäisevää pintaa pitäisi jäädä 231 m². Tämä ei kuitenkaan voine todellisuudessa pitää paikkaansa. Todellista luonnonpintaa ei pihasuunnitelmaluonnoksesta löydy kuin Opinkujan ja Opintien nurkassa alle 10 m² sekä vastakkaisessa Pohjantien ja naapuritontin nurkassa, jonne viivytyksalue on piirretty, reilu 40 m² eli yhteensä n. 50 m². Tosiasia on joka tapauksessa se, että läpäisevä pinta ei missään tapauksessa riitä tehokkaaseen imeytykseen ja näin joudutaan turvautumaan viivytyksenmenettelyyn.

Ratkaisu esitettyssä muodossa saattaa aiheuttaa alempana sijaitsevalle naapuriyhtiölle merkittävän kosteusvauriovaaran (kellarit, autohalli, varastot) ja hulevedet saattavat pahimmillaan ohjautua myös naapurin kuivatusjärjestelmään aiheuttaen merkittäviä vahinkoja. Mahdollisen vahingon torjumiseen ei tällöin auta se, että naapurin tontilla vettä läpäisemättömien pintojen suhde tontin pinta-alaan on ratkaisevasti pienempi ja siten turvallisempi.

Vastine 4:

Asemakaavaan sisältyy hulevesimääräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä suhteessa läpäisemättömän pinnan määrään. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien hallinnalla vaikutetaan tulvien hillitsemiseen ja parannetaan hulevesien laatua. Tontin hulevedet tulee viivytyksen jälkeen johtaa katualueille kaupungin hulevesiverkostoon, joten viereiselle tontille ei aiheudu haittaa tontin hulevesistä.

Kaavamuutosalueen luoteisosassa säilyy maanvarainen alue, jota on laajennettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Tälle alueelle osoitetaan kaavassa alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Säilyvät puut ja läpäisevä maanpinta vähentävät alueella syntyviä hulevesiä. Asemakaavaan sisältyy pihamääräys, jossa edellytetään, että kansipihalle istutetaan pikkupuita ja pensaita. Lisäksi kaavassa määrätään, että pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus tulee huomioida. Myös kansipihan istutettavat alueet vaikuttavat hulevesien määrään.

5 Puusto ja kasvillisuus

Suunnitelmassa on esitetty suunnitellun rakennuksen ympäristö vehreänä alueena puustokuvauksineen epärealistisen optimistisesti. Todellisuudessa nykyistä suunnitelmaa noudattavan rakentamisen tieltä joudutaan kaatamaan tontin reunalta merkittävästi kookasta puustoa, joka on toiminut luonnollisena esteenä Pohjantien ja Opintien katupölylle ja melulle. Kasvualan niukkuuden takia uudella puustolla tuskin on riittäviä kasvuedellytyksiä betoniseinärakenteiden ja pihakannen päällä. Autohallin kannen vesieristeiden tekniseksi käyttöäksi on yleisesti arvioitu 20-30 vuotta, mikä lienee optimistinen arvio sademäärien lisääntyessä ilmastomuutoksen takia eri vuodenaikoina. Kun kansi joudutaan aikanaan purkamaan/korjaamaan, jää mahdollisen istutettavan kasvillisuuden ja puuston elinikä joka tapauksessa lyhyeksi.

Seuraava tarkastelumme antaa myös valitettavan negatiivisen kuvan kaavaehdotuksen vaikutuksista ympäristön vehreyteen. Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa tontin länsireuna (kolmion muotoinen ala, n. 90 m² eli n. 9 % tontin alasta) on istutettavaa aluetta merkinnällä: *"Puilla istutettava alue. Tontilla tai alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 istutettavan tontin tai alueen osan 40 m² kohti."* Tuolla samalla merkinnällä Opinkuja 4:n tontista on merkitty asemakaavassa merkittävä osa n. 980 m² eli n. 32% tontin alasta. Nyt uudessa kaavassa ei tuollaista merkintää ole tontille lainkaan, vaan rakennusalan ulkopuolisilla alueilla tontin luoteisnurkassa (pieni kolmion muotoinen ala, n. 30 m²) on merkintä: *"Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun altaan, painanteen, ojan, säiliön, kosteikon tai muun rakenteen."*

Erään muistutuksen mukaan kaavaa voidaan muuttaa laskemalla rakennusoikeutta ja korttelin kerroskorkeutta huomattavasti nyt esitettyyn suunnitelmaan nähden sekä merkitsemällä alueella oleva puusto säilytettäväksi.

Vastine 5:

Katso vastine 3 ja 4.

6 Piha-alue

Tontilla jää avointa pinta-alaa kaikille vaadittaville toiminnoille ainoastaan alle 500 m². Pinta-alaltaan näin vaatimattoman pihan suunnittelussa ei yksinkertaisesti voida yhtä aikaa toteuttaa ekologisia tavoitteita, pakollisia ja suunniteltuja toimintoja ja tiloja sekä palvella asukkaiden virkistystarpeita. Suositus lasten leikkipaikaksi on 10 m²/ 100 k-m², mikä ei sekään voi toteutua. Pihalla ei myöskään ole tilaa vierasautopaikoille, jolloin naapuriyhtiön paikkoja tullaan varmasti käyttämään kielletysti. Viherkerroin ja piha-alueen toiminnallinen käyttö jäävät kokonaisuudessaan hyvin olemattomaksi ja osittain riittämättömäksi.

Talvisin lumet tulevat varmuudella aiheuttamaan ongelmia, koska lumen kasauspaikkoja ei pihamaalla ole nykyiselläänkään, ja lumet joudutaan lanaamaan Opinkujalle ja naapuritontille. Tämä puolestaan merkittävästi vaikeuttaa liikkumista kadulla ja ajo kapealla Opinkujalla ja naapuriyhtiön parkkihalliin on erittäin haastavaa ja onnettomuusaltista. Tämä on kestävätilanne asukkaiden ja muiden liikkujien kannalta. Esteettömyys ja turvallisuus ovat periaatteina jääneet taka-alalle kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotuksen mukaisen rakennuksen (Opinkuja 2) toteutus ei voi tällaisilla eikä selvästi laadukkaammillakaan pmissellillä onnistua tyydyttävästi ehdotetun kaavan mukaisilla reunaehdoilla, erityisesti rakennuksen koon, maankäytön ja rakentamisen logistiikan suhteen. Onnistumisen välttämätön ehto on se, että rakennuspaikka on ehdotettua selvästi soveltuvampi ja pinta-alaltaan huomattavasti suurempi.

Vastine 6:

Katso vastine 3 ja 4.

7 Pelastus

Pihan pienuudesta johtuu edelleen, että huolto- ja pelastustoimen tehtävät vaikeutuvat ja osoittautuvat jopa mahdottomiksi suunnitellun rakennuksen länsi- ja pohjoissivuilla. Suunnitelmassa lähdetäänkin pitkälti omaehtoisesta pelastautumisesta parvekeluukkujen kautta. Voidaan perustellusti kysyä, miten esimerkiksi vanhusten, liikuntatarjoitteen tai lasten omaehtoinen pelastautuminen erityisesti 7. kerroksen huoneistoista vesikattoluukun kautta ja siitä edelleen kerrosparvekkeiden luukkujen läpi turvaan todellisuudessa onnistuisi.

Tosiasia on, että tämä muodostaa merkittävän riskin jopa ihmishenkien menetyksestä hätätilanteissa. Samalla se kiistatta loukkaa paloturvallisuusasetuksen 31 pykälää, jonka mukaan rakennuksesta on voitava poistua turvallisesti tulipalotilanteessa. Rakennuksessa on oltava riittävästi sopivasti sijoitettuja, tarpeeksi väljiä ja helppokulkuisia uloskäytäviä, jotta poistumisaika rakennuksesta ei ole vaaraa aiheuttavan pitkä. Avustettu poistuminenkaan ei kaikissa tilanteissa toimi, koska reitti ei avaudu vastakkaiseen suuntaan pelastushenkilöille. Esteettömyys edellyttää myös tällaisten yksityiskohtien huomioon ottamista.

Vastine 7:

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut kaavamuutosehdotukseen. Antamansa lausunnon mukaan pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.

8 Rakennuksen sijainti ja koko

Rakennuksen näkyvänä pintana julkisivut muodostavat sen konkreettisen ilmiänsun. Kaavaehdotuksen aineistosta puuttuu kuitenkin kaikki kuvat, joissa esitettäisiin kohde nähtynä pohjoisesta ja idästä. Suunniteltu massiivinen rakennus ei pinta-alansa ja korkeutensa puolesta yksinkertaisesti sovellu lähiympäristöön ja sille varatulle maa-alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on ympäristön asuinkerrostaloja matalampi ja myötäilee laskevaa maastoa. Asemakaavaehdotuksessa rakennus on ympäristön asuinkerrostaloja korkeampi, eikä sen korkeus myötäile maastoa, kuten Tapiolassa on tapana. Rakentamisen korkeutta mietittäessä pitää ottaa huomioon myös sen vieressä sijaitseva Silkkiniityn päiväkotikoti, joka jää rakennuksen varjoon. Rakennusta pitää muistutusten mukaan madaltaa. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on osa Tapiolan alkuperäistä puutarhakaupunkia, joka on myös yleiskaavassa merkitty valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (RKY) alueeksi. Kaavoituksessa pitää myös ottaa huomioon RKY-alueen kaavoitusperiaatteet ja rakennuksen soveltuvuus ympäristöönsä.

Rakennus on liian lähellä viereistä rakennusta. Suunnittelun lähtökohtana on yleisesti pidetty, että kerrostalojen välisen etäisyyden tulisi olla vähintään näistä taloista korkeamman mittainen (vrt. Suomen rakentamismääräyskokoelma Gl.2.4 ja Espoon korkean rakentamisen periaatteet, 2012). Meille tämän periaatteen toteutuminen on tärkeä asia. Näkymät ikkunoista naapurustoon vaikuttavat suuresti tunteeseen asumisen rauhasta ja yksityisyydestä. Riittävä etäisyys voi vaikuttaa ratkaisevasti naapurisopuun.

Rakennus on liian massiivinen ja korkea. Kaavassa tontille ehdotettu 2650 k-m² rakennusoikeus on huomattavasti suurempi kuin tontin nykyinen 1400 k-m² rakennusoikeus. Uudisrakennuksesta tulisi huomattavan massiivinen verrattuna tontin pieneen 1020 m² kokoon. Rakennusoikeuden tehokkuusluku olisi noin 2,6, mikä on noin kaksinkertainen verrattuna muihin läheisiin asuintaloihin. Uusi 7-kerroksinen kerrostalo olisi selvästi korkeampi kuin viereiset melko uudet kerrostalot Opinkujalla ja Kaupinkalliontiellä. Rakennus sopisi paremmin ympäristöönsä, mikäli sen korkeus rajattaisiin enintään viiteen tai kuuteen kerrokseen, jolloin sen korkeus vastaisi viereisiä taloja Opinkujalla.

Edellä mainitsemistamme syistä esitämme, että kaavamuutoksen valmistelua esillä olevan asemakaavaehdotuksen pohjalta ei jatketa, vaan asia palautetaan uuteen valmisteluun siten, että rakennus sovitetaan ympäröivän rakennuskannan mittakaavaan pienentämällä tontin rakennusoikeus ympäröivien rakennusten mukaiselle tasolle. Rakennuksen korkeus tulee olla korkeintaan viisi maanpäällistä kerrosta eikä rakennus saa tonttimme suunnasta katsottuna olla nykyistä leveämpi.

Vastine 8:

Katso vastine 3.

9 Yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuuden toteutuminen on keskeinen asia asemakaavaa ja sen toteuttamista arvioitaessa. Asemakaavan muutoksessa ei ole käsityksemme mukaan lainkaan arvioitu sitä, voidaanko saman asemakaava-alueen muille tonteille myöhemmin sallia kaavoituksessa noudatettavan Suomen perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti vastaava rakennustehokkuus ja mikä merkitys tällä puolestaan olisi yleisemmin rakennettuun ympäristöön ja yleiskaavassa määriteltyihin alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin sekä kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen osoittamisen mahdollisuudet ja vaikutukset olisi tullut kaavamuutosta laadittaessa arvioida selvästi laajempaa aluetta koskevilla selvityksillä. Kaava-aineiston perusteella ei ole myöskään täysin mahdollista arvioida, täyttääkö asemakaavan muutosehdotus maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetut sisältövaatimukset ja/tai perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. Edellä mainittujen kiistattomien faktojen ja argumenttien valossa näiden pakottavien vaatimusten täytyminen on käsityksemme mukaan erittäin epätodennäköistä. Jos yhdenvertaisuusperiaatetta noudatettaisiin, johtaisi se käytännössä siihen, että Opinkuja 4:n tontilla seisoi tulevaisuudessa kaksi 13-kerroksista tornitaloa. Yhdenvertaisuusperiaate ja tasapuolinen kohtelu suhteessa naapuriin eivät toteudu myöskään maankäytön osalta. Alla esitetty taulukko kuvaa eroa naapurien välillä kaavaehdotuksen toteutuessa.

Eriyisen huolestuttavaksi koemme erot rakennuksen, pihakatteen ja muiden rakenteiden (ramppi, muuri) viemässä pinta-alassa ja erityisesti tämän suhteesta tontin kokonaispinta-alaan. Tämä on kuvattu yllä olevan taulukon oikeanpuoleisimmassa pystysarakkeessa.

Kaavaratkaisut eivät voi perustua pelkästään kannattavuusajattelulle ja hyötynäkökohdille. Suunnittelun perustana tulee olla kestävät arvot kuten asumismuodon soveltuvuus ympäristöönsä alueen erityispiirteitä kunnioittaen (esim. Tapiola), laadukas ja aikaa kestävä rakentaminen, luonto- ja ympäristöarvot sekä turvallinen ja viihtyisä asuminen yhtäläisesti kaikille alueen asukkaille. Alueella nykyisin asuvat ovat valinneet em. arvot kotia valitessaan ja pitävät niitä keskeisinä. Kompromissiton ja kohtuuton pyrkimys tiivisrakentamiseen ja tonttien ylimitoitettu tehokäyttö uhkaavat näitä arvoja.

Vastine 9:

Katso vastine 3. Kaupunkirakenteen tiivistäminen edistää ympäristön kannalta kestävää suunnittelua, jolla vähennetään kaupungin ja sen asukkaiden sekä käyttäjien tuottamaa ilmastokuormaa. Päästöjen rajoittaminen rajoittamalla rakentamista ja sitä kautta väestönkasvua ei ole Espoon kaupungin strategian mukaista. Toimivan

joukkoliikenneverkon omaavalla Espoolla on hyvät edellytykset kasvaa kestävästi tiivistäen olemassa olevia keskustoja ja tukien samalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn lisääntymistä.

Perustuslain 6 §:stä johdettava yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoitukselta sitä, ettei maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytöllisiä perusteita. Suunnittelualue koskee tonttia, jolla sijaitsee naapurikiinteistöiden maankäytöstä poiketen 1987 rakennettu kolmekerroksinen toimistorakennus, jonka ajantasa-asema-kaavan mukainen käyttötarkoitus poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavamuutosalue muodostaa maankäytöllisesti järkevän suunnittelukokonaisuuden. Kun otetaan huomioon alueen ominaisuudet ja olosuhteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset ei kaavamuutoksella kohdella maanomistajia epätasapuolisesti.

10 Jätehuolto

Suunnitelman mukaan kiinteistön jäteautot käyttäisivät naapuritaloyhtiön tonttia kääntöpaikkana. Ei ole hyväksyttävää, että asemakaava valmistellaan niin, että se edellyttää toisen kiinteistön alueen käyttöä. Naapuritaloyhtiö edellyttää, että kaava-alueen kiinteistölle myönnetty naapurikiinteistöön kohdistuva rasiteoikeus puretaan.

Vastine 10:

Kaava-alueen jätehuolto on suunniteltu niin, että jäteauto pysähtyy Opintielle tyhjentäessään jäteastiat. Valmistelussa ei ole otettu kantaa, missä järjestyksessä jäteauto käy läpi kadun kiinteistöt. Suunniteltava tontti ei sijaitse kadun päätteen kohdalla, jäteauton on joka tapauksessa hoidettava kaikkien alueen tonttien jätehuolto. Nykyistä rasiteoikeutta ei tarvita jätehuollon järjestämistä varten.