

Asianumero
248/10.02.03/2020
uusi
5102/10.02.03/2020
Aluenumero
322031

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Komeetta

Asemakaavan muutos

22.kaupunginosa, Olari

osa korttelia 22120 ja katualueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.10.2020 MRA 27 § mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7315.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 9.11.- 8.12.2020.

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 muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aluearkkitehti Sirpa Sivonen-Rauramo Puh. 050 347 5494

Maisema-arkkitehti Katariina Peltola Puh. 043 825 5200

Suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu, Hannu Granberg Puh. 043 825 1176

etunmi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksissa korostuvat huoli mahdollisesta liikennemäärien muutoksesta Komeetankujalla, liikenneturvallisuudesta ja halu säilyttää alue nykyisellään. Muistuttajat haluavat säilyttää rakennuksen, pihan puineen ja kallioineen ja koulutoiminnan. Muistuttajat vastustavat päätösten mukaista suurta varahaiskasvatuksen yksikköä, sen sijoittamista alueelle yksikön koon vuoksi, tarvittavan rakennuksen koon vuoksi ja sen aiheuttaman mahdollisen ajoneuvoliikenteen vuoksi. Itäpuolen naapuri huolehtii mahdollisen uuden rakentamisen vaikutuksista. Muistutuksissa ei ole huomattu, että nykyinen asemakaava sallii enemmän ja lähemmäs rakentamista kuin tämä asemakaavaehdotus. Tilannetta verrataan toteutuneeseen ympäristöön, joka ei noudata voimassa olevaa asemakaavaa.

Komeetan koulurakennuksen ja pihan säilyttämisestä, koulutoiminnan säilyttämisestä sekä ehdotuksia varhaiskasvatuksen tilojen vaihtoehtoisille sijainneille

Suunnitelma päiväkodista palveluna on kannatettava ja maltillisen korkeuinen rakennus on ehdotuksena kiitettävä. Materiaaleissa ja ratkaisussa toivotaan otettavan huomioon Olarin yleisilme ja purettavan koulun yleisilme.

Rakennuksella pihoineen ja metsineen on tärkeä yhteyden ja yhteisöllisyyden merkitys. Komeetan koulurakennus on merkittävä osa Olarin ja Kuitinmäen arkkitehtonista kokonaisuutta. Ensisijainen tavoite on nykyisen Komeetan koulun säilyminen nykyisessä käytössä lähialueen viihtyisänä, pienenä lähikouluna ja alueen nykytilan turvaaminen polkuineen, metsiköineen ja näkyvineen. Rakennus täyttää toiminnalliset vaatimukset, on hyväkuntoinen sekä sopii tontille ja nykyiseen paikkaansa. Ekologisuuden ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti koulurakennus pitäisi pyrkiä ennemminkin korjaamaan kuin korvaamaan. Alueen avoimuus tulee säilyttää. Alue tulee jatkossakin olla kaikkien lähialueen asukkaiden käytössä.

Jos rakennetaan, rakennusala on pienennettävä. Jos laajennetaan, tulee laajentaa nykyisen rakennuksen itäpuolella nykyiselle pysäköintialueelle ja sijoittaa pysäköinti Prisman katolle. Toisaalta laajennusta ehdotetaan tontin luoteiskulmana ja länsilaitaan. Osallisia kuulematta ei voida päätyä vaihtoehtoon, jossa mahdollisimman ison yksikön vaihtoehto koetaan parhaimmaksi. Kivijalkapäiväkodit palvelevat ja ovat palvelleet erinomaisesti lähialueen asukkaita.

On epätodennäköistä, että Komeetan koulusta luopumisen jälkeen alueen oppilaspaiikat riittävät.

Rakennuksen kunto tulee tutkia ennen kuin päätetään rakennuksen purkamisesta. Muutoksen lähtökohtana tulee olla nykyisen Komeetan koulurakennuksen säilyttäminen.

Tarvittavat uudet lähipalvelut tulee sijoittaa lähialueen muille asemakaavoituskohteille kuten Komeetanristi ja Koronakulma II tai rakentaa uudisrakennukseen tontille 9. Asuntorakentaminen eteläisen Olarin alueella on nyt riittävää ja em. tontteja tulee käyttää lähipalveluiden rakentamiseen. Toisessa muistutuksessa ehdotetaan sijoituspaikaksi Tähtiniityn koulun tonttia tai Kuutamon päiväkodin tonttia. Kuutamon päiväkotia on enemmän purkukuntoinen. Sen voisi korvata yhdellä isommalla päiväkodilla.

Vastine:

Asemakaavaehdotus mahdollistaa nimellä "Komeetan koulu" tunnetun rakennuksen säilymisen. Alue tulee jatkossakin olemaan asukkaiden käytössä koulun tai päiväkodin ollessa kiinni. Jos piha lasten turvallisuuden vuoksi aidataan, portteja ei lukita.

Komeetan koulun tontti ja eteläinen rakentamaton tontti ovat asemakaavassa yleisille rakennuksille varattuja. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi alueelle 1500 k-m² enemmän palvelurakentamista kuin asemakaavaehdotus. Eteläisemmän tontin 9 saa voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa kokonaan tontin rajoja myöten. Komeetan koulun tontilla on rakennusala, jolle koulurakennus ei alun perin ole ihan osunut. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole mitään alueen puuston tai kallion säilymistä turvaavia määräyksiä.

Kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohtana on ollut olevan ympäristön huomioiminen. Arvokkaita puita ja avokallioalueita on mitattu maastossa paikalleen suunnittelun lähtötiedoksi. Pihasuunnitelma on laadittu siten, että mahdollisimman paljon maisemallisesti arvokasta puustoa säilyy. Asemakaavaehdotukseen on kirjoitettu määräyksiä, joilla turvataan alueen puuston, kallioiden ja maastonmuotojen säilymistä. Leikki- ja jäsenkelpoista viihtyisiksi ulkotiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla olevia maastonmuotoja huomioiden. Kaavamuutoksen myötä piha-alue säilyy edelleen vehreänä ja virikkeellisenä ympäristönä, joka palvelee lasten ja lähiympäristön asukkaiden virkistysympäristönä.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakentamiselle sallittua rakennusala on supistettu lännessä, poistettu kokonaan tontilta 9, siirretty ja kavennettu idässä ja jatkettu hiukan etelään, mutta vain yksikerroksisena. Rakennusala on sijoitettu tontteille niin, että mahdollisimman paljon alueen puustosta ja kallioista säilyisi. Pysäköinti on sijoitettava tontille ensisijaisesti toiminnallisista syistä ja se on suunniteltu pääosin samaan kohtaan kuin nykyin.

Asemakaavaehdotuksessa ei päätetä yksikkökoosta. Varhaiskasvatuksen yksikkökooria tarkastellaan Espoon sivistystoimessa ja niistä päätetään toiminnasta päättävissä toimielimissä. Asemakaavaehdotuksella ei olla poistamassa kivijalkapäiväkoiteja.

Espoon sivistystoimi, opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta ja opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan varhaiskasvatusjaos arvioivat varhaiskasvatuksen kehittämistä, oppilaspaiikkojen tarvetta ja tilojen riittävyttä omissa suunnitelmissaan. Näiden

suunnitelmien perusteella on tehty Komeetta-kaavan perusteena olevat päätökset. Komeetan koulu on hallinnollisesti osa Päivänkehrän koulu. Kuitinmäessä säilyy edelleen Kuitinmäen koulu, jonka uusi alakouluosa aiotaan rakentaa entisen Tähtiniityn koulun tontille.

Rakennukseen on tehty sisäilmakorjauksia, mutta rakennusta ei ole peruskorjattu. Rakennuksen purkamisesta ei ole päätetty. Tontti kaavoitetaan lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Koulu ja päiväkotit ovat kumpikin lähipalveluita.

Uutta varhaiskasvatuksen tilaa halutaan kehittää mieluummin hyvin saavutettaville kaupungin omistamille tonteille jalankulun ja pyöräilyn katujen varsille, ilmanlaadultaan ja meluolosuhteiltaan hyvälle alueelle, kuin Olarinkadun tai Kuitinmäentien varteen yksityisessä omistuksessa oleville tonteille, joilla on liikenteen aiheuttamaa melua ja päästöjä. Koronakulma II on yleiskaavan keskustatoimintojen alueella (C-K) ja Komeetanristi välittömästi yleiskaavan keskustatoimintojen alueen (C-K) pohjoispuolella. Keskustatoimintojen alueelle, johon saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asuamista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus ja myymälätiloja, tavoitellaan monipuolista rakentamista. Asemakaavamuutosalueella oleva tontti 9 on maastonmuodoltaan jyrkkä, puustoinen ja hankalasti saatto- ja huoltoliikenteen saavutettavissa.

Asemakaavan muutosehdotuksen kerroslukumäärästä, varjostuksesta, mahdollisen uuden rakennuksen koosta

Mahdollinen uusi rakentaminen tulee toteuttaa vain 1-2 kerroksen korkuisena ja niin, että rinne säilyy ratkaisun osana eli ylärinteen puolella rakennus on matalampi. Kerrosluvun lisäys kolmeen ei vaikuta hyvältä, tuo asuinalueelle liian massiivista rakennusmassaa

Haitta esim. varjostuksen osalta itänaapureille pienempi, jos rakennukset ovat enemmän lännessä

Ehdotettu hanke tulee toteuttaa pienempänä ja paremmin puistomainen tontti ja alueelle ominainen arkkitehtuuri säilyttäen.

Vastine:

Rakennusalan sallituissa enimmäiskerroslukumäärissä on otettu huomioon ympäröivien rakennusten kerroslukumäärät ja näkymät asunnoista. Suunnittelualueen itä-, pohjois- ja eteläpuolella on asuinkekkotaloja. Itäpuolella olevat asuinkekkotalot ovat maaston puolesta korkeammalla kuin suunnittelualue. Suunnittelualueen länsipuolella on pientaloja. Kerroslukumäärillä rakentamista pyritään ohjaamaan siten, että kaikista ympäröivistä asunnoista säilyy riittävän laajat näkymät, eikä asuntojen valoisuus kärsi.

Rakennusala on siirretty lännekkä ja nykyisen rakennuksen säilyminen mahdollistetaan erillisellä määräyksellä. Toisaalta rakennusala on pyritty lännekkä ja etelän

puolella rajaamaan mahdollisimman tiukasti pihan puiden ja kallioiden säilymisen turvaamiseksi.

Itäpuolen naapureiden kommentit

Osoitteessa Komeetankuja 3 A oleva Papinniityn päiväkotikoti, jonka leikkipiha on Komeetan koulun tontilla, toivoo, että muutokset eivät tapahdu ennen elokuuta vuonna 2022, koska päiväkotikoti on lopettamassa toimintansa vuoden 2023 alkupuolella. Jos muutoksia on tulossa aikaisemmin, leikkipihan käyttöluvan osalta päiväkotikoti pidettävien ajan tasalla.

Papinniityn päiväkodin käytössä oleva leikkialue ja itäpuolen naapurin rajalla olevat omenapuut tulee säilyttää.

Naapurin rakennusten käyttöä ei saa estää, ei rikkoa rakenteita, eikä aiheuttaa hulevesiongelmia. Pysäköintialueen valaistus ei saa häiritä naapuria. Suunnitelman laajuus tulee vaikeuttamaan itänaapurin kiinteistön huoltoa ja muita mahdollisia kunnossapitomahdollisuuksia.

Pysäköintialue tulee liian lähelle itänaapurin pihaa. Pysäköintialueen koon kasvattaminen lisää mopoista aiheutuvaa häiriötä alueella.

Viitesuunnitelmassa esitetyt portaat yleisten rakennusten tontilta Meteorinradalle tulee poistaa, koska ne lisäävät läpikulkuliikennettä esimerkiksi eteläpuolen liikekiinteistöltä suoraan Meteorinradalla. Lisääntyvä läpikulkuliikenne aiheuttaa häiriötä itäpuolen naapurille.

Kaavamääräyksissä määrätään, että päiväkotirakennuksen tontilla olevien pysäköintipaikkojen tulee olla iltaisin ja viikonloppuisin yleisessä käytössä. Pysäköintialueen käyttö yleisessä pysäköintikäytössä lisää sosiaalista kontrollia pysäköintialueella iltaiikaan sekä vähentää pysäköintialueen kenttämäisyyttä.

Muistuttaja ehdottaa, että rakennettaville rakennuksille määrätään riittävä hulevesi- ja salaojitus ja rakennetaan hulevesikaivo, johon naapuri voi liittyä, koska kuvien mukaan itänaapurin tontin käyttö ja jälkikäteen rakennettavien sadevesijärjestelmien rakentaminen hankaloituu.

Itänaapuri pyytää neuvottelua, jotta riittävä etäisyys voidaan turvata. Itäpuolen naapuri pyytää myös yhteistä katselmusta tontille ja asukastilaisuutta.

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa rakentaminen sallitaan tontin 3 itäosalla koko matkalla noin 6 metrin päähän itäpuolen naapurin rajasta. Suunnittelualueella olevan rakennuksen etäisyys on osalla tonttia vajaa 6 metriä ja suurimmalla osalla noin 14 metriä itäpuolen naapurin rajasta. Asemakaavaehdotuksessa rakennusalan raja sijoittuu suurimmaksi osaksi 9 metriä kauemmas itäpuolen naapurin rajasta kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Se osa rakennusalaista, joka tulee lähemmäs ei ole

olemassa olevan rakennuksen kohdalla niin kuin nykyinen lähimmäksi tuleva osa. Lisäksi lähimmäksi tulevalla rakennusalan osalla rakentaminen on sallittu vain maan tai pihakannen alle. Uudella asemakaavalla uuden rakennuksen rakentaminen siis ohjataan kauemmas itäpuolen naapurista kuin nykyinen sallittu ja toteutettu. Itäpuolen naapurin tontin rajalle rakennetun rakennuksen huollon järjestäminen ei siis ainakaan vaikeudu uuden asemakaavan myötä.

Papinniityn päiväkodin käytössä olevaa leikkipihaa ei tarvita, kun päiväkotitoimintansa. Jos tontti otetaan varhaiskasvatukseen käyttöön, rakennetaan piha sen mukaan ja lasten leikkimahdollisuudet alueella paranevat huomattavasti.

Viitesuunnitelmassa esitetyt portaat tontin koillisosassa palvelevat yleisten rakennusten tontin käyttäjiä ja ovat tärkeä yhteys suoraan pohjoisesta ja pohjoiseen Meteorinradalle. Vaihtoehtona on kiertää Kuitinmäenraitin tai peräti Komeetankujan kautta. Yhteys ei ole esteetön ja näin ollen vain yksi vaihtoehto. Yleisten rakennusten tontin käyttöä ei voida hankaloittaa syystä, että siitä saattaa aiheutua naapurin asuintontille häiriötä. Eteläpuolen liikekiinteistön sisäänkäynti avautuu suoraan Kuitinmäenraitille, jota pitkin kävelijällä on tasaisempi yhteys suoraan Meteorinradalle.

Jokaisen tontin omistajan tulee käsitellä tontilta muodostuvat hulevedet mahdollisimman pitkälle omalla tontilla.

Tontin rajan lähelle tai rajaan kiinnirakentamisesta on vakiintuneet käytännöt, joissa otetaan huomioon naapurin rakenteet ja huolehditaan niiden vahingoittumattomuudesta. Asiakokonaisuus kuuluu suunnittelualueen osalta rakennuslupaprosessiin ja toteutusvaiheeseen. Suunnitelma tarkentuu ja se saattaa muuttua asemakaavan sallimissa rajoissa. Itäpuolen naapurin rajan lähelle rakentaminen suunnitellaan, kun on valittu toteutettava ratkaisu. Valaistuksen aiheuttamat häiriöt pyritään minimoimaan. Naapurin puolella olevan kasvillisuuden säilyminen pyritään turvaamaan. Naapurin rakenteet tarkastellaan tarpeen mukaan ennen ja jälkeen rakentamisen.

Liikenteestä

Muistutuksissa ollaan huolissaan kaavamuutoksen aiheuttamasta liikenteen lisääntymisestä Komeetankujalla sekä jalankulkijoiden turvallisuudesta. Liikenteen lisääntyminen heikentää jalankulkijoiden ja ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuutta Komeetankujalla. Liikenteen lisääntyminen muodostaa vaaratilanteita jalankulkijoiden ylittäessä katua Komeetankujan itäpuoleisiin kortteleihin. Kyseisen kohdan liikennejärjestelyt koetaan vaarallisiksi ja epäselviksi. Komeetankujan itäpuolelle toivotaan jalkakäytävää tai vaihtoehtoisesti suojatietä Komeetankujan ylitse. Osassa muistutuksista toivotaan Komeetankujan varressa olevien yleisten pysäköintipaikkojen poistoa ja osassa, että pysäköintipaikat säilytetään nykyisellään. Muistutusten mukaan yleisen pysäköinnin määrä alueella tulisi pitää vähintään nykyisellään.

Muistutuksissa edellytetään, ettei Meteorinradan kautta ohjata huoltoajoa alueelle. Ehdotuksena esitetään liikenteen ohjaamista päiväkodille pelkästään tai osittain

Komeetankatu 7:n tontin kautta. Pysäköintiratkaisun toivotaan myös tukeutuvan Prismän kattoparkkiin siten, ettei liikennettä ohjata Komeetankujan kautta.

Vastine:

Kaavamuutoksen liikennejärjestelyitä on kehitetty saadun palautteen pohjalta.

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueelle mahdollistetaan 10+6 ryhmäisten päiväkotien toteuttaminen. Suunnittelualueelle on tarkasteltu vaihtoehtoista ajoyhteyttä Komeetankadun kautta. Ajoyhteys suunnittelualueelle jyrkähkön kadun kautta sekä pysäköinnin järjestäminen tähän yhteyteen sekä kulku päiväkotirakennukselle on kuitenkin todettu haastavaksi, joten ajoyhteys on päätetty järjestää nykyistä reittiä pitkin Komeetankujan kautta. Pysäköinnin järjestäminen ei ole myöskään mahdollista Prismän kattopysäköintiä hyödyntäen, sillä kattopysäköinti ei ole kaupungin omistuksessa. Pysäköinti on järjestetty Komeetankujan päähän tontille.

Kaavamuutoksen myötä liikennemäärät kapealla Komeetankujalla kasvavat. Liikenteen lisääntymisen myötä Komeetankujan varressa olevat ajoratapysäköintinä toteutetut yleiset pysäköintipaikat poistetaan. Yleisen pysäköinnin määrä alueella kuitenkin kasvaa, koska kaavassa määrätään, että päiväkotirakennuksen tontilla olevien pysäköintipaikkojen tulee olla iltaisin ja viikonloppuisin yleisessä käytössä. Pysäköintipaikkojen poistamisen myötä ajoneuvoliikenne Komeetankujalla sujuvoituu, näkemät parantuvat, talvikunnossapito helpottuu, väistämistilanteissa oikominen jalkakäytävän kautta vähenee merkittävästi ja liikenneturvallisuus paranee. Katualueen kapeudesta johtuen Komeetankujan itäreunaan ei pystytä toteuttamaan jalkakäytävää. Kapealla Komeetankujalla ei ole nykytilanteessa kääntöpaikkaa, joten kaava-alueella olevasta pysäköintialueesta on suunniteltu yksisuuntainen ja vastapäivään ympäriajettava. Yksisuuntaisuus ja ympäriajettavuus vähentävät liikenneturvallisuutta vaarantavia peruutusilanteita päiväkodin pysäköintipihalla ja Komeetankujalla.

Komeetankujan pään ratkaisuja on tarkasteltu uudelleen ehdotusvaiheessa saatujen muistutusten perusteella. Ajoyhteys päiväkotitontille esitetään järjestettävän normaalin ajoliittymänä, jossa ajo tontille tapahtuu madalletulla reunakivellä korotetun jalkakäytävän yli. Komeetankujan länsireunassa olevaa jalkakäytävää jatketaan kaartuen siten, että Komeetankuja 3:n suunnasta on mahdollista kulkea jalkakäytävää pitkin sekä päiväkodin suuntaan, että jalkakäytävää pitkin etelän suuntaan.

Kaavamuutoksessa on suunniteltu mahdollisimman sujuva ja vähän häiriötä aiheuttava saattaminen henkilöautolla. Viitesuunnitelmassa pihalle on varattu yhteensä 40 autopaikkaa, joista 22 autopaikkaa on henkilökunnan käytössä ja 18 autopaikkaa on varattu saattoliikenteelle. Pysäköintipaikkojen määrää on tarkasteltu OAS-vaiheen jälkeen ja pysäköinnin määrää on lisätty kahdeksalla pysäköintipaikalla sujuvan saattoliikenteen mahdollistamiseksi.