

**Asianumero** 593/10.02.03/2020  
**Aluenumero** 440714

## **Rusthollinrinne**

### **Asemakaavan muutosehdotus**

31. kaupunginosa , Kaitaa, Korttelit 31158-31162 sekä katualueita ja puistoa.

### **Lausunto, mielipiteet ja vastineet**

Liittyy 9.9.-8.10.2019. MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä olleeseen asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7277.

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6  
Arkkitehti Pasi Mäkinen  
Liikenneinsinööri Salla Mäkelä  
Maisema-arkkitehti Jenny Asanti  
Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
Puh. 040 670 4920  
etunmi.sukunimi@espoo.fi

## **Lausunto:**

### **1. Caruna Espoo Oy**

Alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan merkittävästi ja tämän myötä alueelle tarvitaan useita uusia puistomuuntamoita. Tarkemmin kantaa vaikutuksista sähkönjakelun kannalta otetaan ehdotusvaiheessa. Lisätietoja asiasta antaa Mikko Vainikka Rejlers Finland Oy

## **Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

## **Mielipiteet:**

### **2. Kiinteistö Oy Suomenojan Yritystalo**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on vaihtoehtoisia luonnoksia 3 kpl.

Osoitteessa Luoteisrinne 5, 02270 Espoo, kortteli 31014 tontti 3, kiinteistön omistajana Kiinteistöosakeyhtiö Suomenojan Yritystalo esittää mielipiteenään seuraavaa:  
Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa Luoteisrinne -kadun itäpuolelle on sijoitettu kerrostaloja.

Vaihtoehto 3 tarjoaa tontiltamme katsoen parhaan rakennusten sijoittelun. Tällöin kadun umpinaisuus vältetään ja puisto rajautuu luontevasti Luoteisrinne -katuun ja on siten hyvin saavutettavissa. Puiston muoto on paras tässä vaihtoehdossa. Mielestämme rakennuskorkeus kadun varrella tulisi olla enintään VIII kerrosta ja korkeampi rakentaminen sijoittaa idän puolelle.

Luonnoksessa 2 rakennusten korkeus Luoteisrinne-kadun kohdalla on VII -VIII mikä on sinänsä tasapainoinen ja puiston muoto on hyvä.  
Espoossa 7. päivänä lokakuuta 2019.

### **3.**

Mielipiteeni Rusthollinrinne, 440714, asemakaavan muutoksesta.

Poikkesin tutustumaan 17.9.-19 Rusthollinrinteen asemakaavan muutosehdotukseen, jossa oli esillä 3 eri vaihtoehtoa.

Koska olen kiinnostunut Luoteisrinteen, 440713, kaava-alueen asunnon hankinnasta jo nykyisentyöpaikkani sijainnin ja Finnoon keskeisen sijainnin takia, esitän mielipiteeni Rusthollinrinteen kaavan vaihtoehdoista.

Luoteisrinteen kadusta on, etenkin vaihtoehdossa 1, syntymässä kuilumainen 'tuulikuja', jota korostaa alkupäästään 12 kerroksinen asuinrakennus. Tämä myös varjostaa vahvasti

länsipuolenasuntoja peittäen samalla asuntojen näkymän itään.

Vaihtoehdossa 2 ahdas kujamaisuus säilyy, vaikka rakennuskorkeutta on pudotettu 8 kerrokseen.

Vaihtoehto 3 on ehdottomasti paras, sillä siinä katu avautuu puistonäkymään avartaen koko alueenviihtyisäksi kaikille sitä ympäröiville asunnoille. Vain ne 12/16 -kerroksiset rakennukset tulee mataloittaa 8 -kerroksisiksi avaruuden luomiseksi ja varjostuksen poistamiseksi. Alueen itäpuolella voisi vastaavasti osaa rakennuksista korottaa rakennusten etäisyyksien sallimien mahdollisuuksienrajoissa.

Espoossa, 7.10.2019

### **Vastine:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen vaihtoehdoista (3 kpl) jätettiin kolme mielipidettä. Näiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden perusteella aluesuunnittelua on kehitetty eteenpäin.

#### **4.**

#### **AVS-Yhtiöt Oy**

##### **LIITYNTÄ**

Lausuman antaja omistaa kiinteistötunnuksella 49-410-1-82-D, pinta-alaltaan 6 987 m<sup>2</sup> suuruisen teollisuuskäytössä olevan tontin rakennuksineen joka on yleiskaavassa määritelty koulurakennusten tontiksi.

##### **LAUSUMA**

Aivan alkuun haluamme paheksua Espoon kaupungin menettelyä, jossa looginen maa-alueiden kokonaisuus on paloitetu useaan eri asemakaavaan, jotta kokonaisuuden arvioiminen estyisi.

##### **KORTTELIALUEEN JAKAUTUMINEN 440711 KAAVASSA**

##### **NYKYINEN KORTTELI 31015**

Korttelin nykyinen kaavamerkintä on T-1, tehokkuus e=0,7

Kaavaluonnoksessa on esitetty kolme vaihtoehtoa joissa kaikissa on korkea tehokkuus ja kahdessa versiossa samaan positioon laitetut parkkipaikkarakennukset.

Parkkipaikkarakennukset ottavat poikkeuksellisen suuren tilan, molemmissa on merkintä VII, ja ottaen huomioon suorakaiteen muotoisten massojen kokonaiskoon kyse on noin 4,5 metriä kerroskorkeudeltaan olevista rakennusmassoista, eli yli 30 metriä korkeista rakennuksista.

Parkkirakennusten massa itsessään estää vapaan valon sironnan puistoalueelle, oli tuo puistoalue sitten mikä tahansa esitetyistä versioista.

Parkkitilan käsittely nimenomaisella tontilla on sikäläkin poikkeuksellista että Espoon uusissa kaavoissa on harvoin esitetty maanpäällisiä parkkilaitoksia.

Rusthollarinrinteen ja sen lähiympäristön - kuten aiemman kaava-alue 442500 ollessa kyseessä, on hyvä muistaa, että varsinkin Rusthollarinrinne on nimensä mukaisesti rinne. Siis maalajien kerrostuma, joka kohoaa ympäristöään korkeammalle. Nykyiseltään alueella on nähtävissä kalliota monin paikoin maanpinnan tasossa.

Sanottu tarkoittaa - ei pelkästään kaavan 440714, vaan muidenkin tulevien kaavojen osalta, että maanomistajat tulisi velvoittaa rakentamaan autopaikoituksen maan alle, jossa autopaikkojen vaikutus kaupunkikuvaan olisi mahdollisimman pieni.

Autopaikkojen suunnittelu kytkeytyy koko Finnoon alueella monin paikoin myös vuoden 2012 järjestelyyn, jossa Espoon kaupunki sopi ns "suunnitteluvarauksia" eri rakennusliikkeiden kanssa. Sanottu tilanne jätti maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

Röyhkeimpiä esimerkkejä maanomistajien eriarvoisesta kohtelusta on 442700 - asemakaava, jolla yhdelle toimijalle annettiin toimijan itsensä sanelema kaava "laadukkaasta kaupunkikuvasta" riippumatta.

Kun nyt vireillä olevaa Rusthollarin-alueen kaavakokonaisuutta luonnosteltiin ja siihen liittyvää Blominmäen puhdistamon rakentamista hahmotettiin, Olavi Louko ilmoitti us eaan otteeseen Espoon valtuustossa että maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Nyt yksin parkkipaikkarakentaminen nielaisee saman maapinta-alan kuin mitä AVS-Yhtiöt Oy omistaa alueella. Muiden asemakaavojen osalta kaupunki on kiirehtinyt ratkaisuja mutta jättänyt jo 2012 Skanskalle ja Hartelalle tehtyjen suunnitteluvarausten tekemisen yhteydessä sementoida kouluvarauksen sijoilleen kaikissa kaavavalmisteluissa. On elämälle vieras ajatus, että ensin tulisivat asukkaat ja sen jälkeen vasta koulut.

## LIIKENNE TURVALLISUUS

Edelliseen viitattuna on käsityksemme mukaan selvää, että koulujen oppilaat tulevat suurelta osin koululle lounais-koillinen - suuntaisesti - onhan Finnoon alueen eri kaavojen mukanaan tuoma asuinrakentaminen keskittymässä juuri oleellisesti muihin suuntiin kuin koulun sijainnin ympärille.

Nyt esitetyissä kaavaluonnoksissa jääkin puuttumaan turvallisen jalankulun reititys esim 224700 alueen läpi kohti metrokeskusta. Koululaisten liikehdintä koululle ja takaisin kotiin edellyttää liikenneturvallisuuden huomioivaa kaupunkirakennetta, jota Espoo ei ole ottanut huomioon tässä kohden millään tavoin.

Viihtyisät viheralueet, joita 440714 luonnoksissa esitetään, ovat kuin tarkoitetut vain ja ainoastaan 440714- asukkaille. Sikäli kuin tämä on ollutkin kaavoittajan tarkoitus, sen voisi tässä vaiheessa kaavoitusta myös pukea sanoiksi selvemmin. On kuitenkin vastoin toimivan ja viihtyisin kaupunkirakenteen yleisiä suunnitteludoktriineja se, että kaikkein pienimpien kadulla kulkijoiden kulun järjestämiseen ei vaivauduta Suomen monipolvisen kaavoitusmenettelynkään myötä vaikuttaa millään tavoin. Koko kaavoitusta voikin pitää tämän tavoitteen osalta epäonnistuneena. Toisaalta, kuten Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 3 on todettu, kaavamuutosta on hakenut maanomistaja joka vastaa kaavan laatimiskustannuksista. Eli tällöin on selvää, että maanomistaja haluaa maksimoida kiinteistönsä arvon suunnitteluratkaisuilla, jotka eivät välttämättä ole kestäviä muiden alueen maanomistajien tai asukkaiden silmissä.

## PERUSTUSLAIN 6 § YHDENVERTAISUUS

Perustuslaki edellyttää paitsi omaisuuden suojaan niin myös yhdenvertaisuutta PL 6 §:n mukaisesti. Kuten 440714 esittelytekstissä on todettu, asemakaava on laadittu maanomistajan hakemuksesta. Maanomistaja on palkannut tehtävää varten arkkitehtitoimiston, joka on optimoinut rakennusmassan alueella.

Yhdenvertaisuus edellyttäisi, että poikkeama yhdenvertaisuudesta tapahtuu kaavoituksen ollessa kyseessä hyväksyttävien maankäytöllisten periaatteiden puitteissa. "Hyväksyttävä periaate" tarkoittaa yhdenvertaisuuden subsumptiossa silloin sitä, että oikeusasema ei ole positiivisesti tai negatiivisesti epäsuhtainen muihin vertailtaviin oikeudenomistajiin, tässä kohden muihin alueellisiin maanomistajiin.

Epäsuhta heijastuu nyt käsiteltävän kaavan osalta siinä, että noin 5 ha pinta-alalle on suunniteltu asuinrakennusoikeutta kokonaisteholla 1,8, jonka päälle tulee vielä mm erilliset parkkilaitokset, jotka ovat massiivisia peitto-alaltaan. Korkea tehokkuus yhdistettynä esteettisesti kyseenalaiseen ratkaisuun parkkipaikoista tuottaa alueelle mm massiivisen varjostuman ja auringonvalon vapaa säde jää erittäin rajalliseksi ajallisen keston osalta. 90 000 kem<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta tarkoittaa noin 120 000 000 euron maanmyyntituloja. Edellä sanottu tarkoittaa sitä, että tietyt maanomistajat edun, joka ei ole hyväksyttävä maankäytön puitteissa, koska edun lopputuloksena on kaupallisen hyödyn mahdollisimman korkea tuotto kaupunkikuvan kustannuksella. Erityinen huomio on laitettava nimenomaan poikkeukselliselle parkkipaikkaratkaisulle.

Nyt käsiteltävä kaava-alue sekä jo aiemmin esillä ollut 442500 alue olisivat kumpikin voineet sisältää kouluratkaisun keskeisenä julkisena palveluna, jolloin koulutie olisi rakentunut turvallisena viherkaistana.

"Hyväksyttävä periaate" on huomioitu kaavan 442500 muutoksessa 2.10.2019 Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä § 146. Kaavasta tehtyjen lausuntojen ja muistutuksen johdosta kaupunkisuunnittelulautakunta päätti:

Korttelin 31020 keskellä oleva asuinkeuhkotalo on poistettu ja sen rakennusoikeus siirretty osaksi ympäröivien asuinkeuhkotalojen rakennusoikeutta ja näin vapautunut piha-alue on hyödynnetty pihapuistoalueena ja kulkureittinä.

Toisin sanoen kaupunkisuunnittelulautakunta katsoi, että isolle valtakunnalliselle rakennuttajalle suunnattu tonttikokonaisuus, jonka se saisi omistamalla vaatimattoman tontin kaava-alueen yhdessä kulmassa, tulee saada alun perin esitetty rakennusoikeus siten, että rakennuspaikkojen määrä vähennetään yhdellä ja muiden rakennuspaikkojen massoja kasvatetaan. Mikään mistään ilmenevä ei tue tässä kohden sitä, että kyse olisi "hyväksyttävän periaatteen" mukaisesta subjektiivisesta oikeudesta saada järjestellä yhdelle toimijalle iso tontti massa, josta on sovittu ns "suunnitteluvastauksin".

Onkin katsottava että Espoon kaupunki loukkaa AVS-Yhtiöiden yhdenvertaisuutta ja että loukkaus mm 442400, 442500 ja nyt puheena olevan 440714 kaavan kohdalla ilmenee nimenomaisesti siinä, että sanottujen kaava- alueiden omistaja ja toisen osa-omistaja, jolla on merkittävä etu ns suunnittelusopimuksesta, saavat PL 6 §:n vastaisesti muihin maanomistajiin nähden etua, joka ei kuulu hyväksyttävän periaatteen konseptin sisälle.

Finnon alueella on asemakaavoilla 441103, 442400 ja 442500 luotu tilanne, jossa mm Sato Oyj:lle ja Skanskalle on varattu huomattavan suuret tontinluovutuskokonaisuudet ilman Kuntalaki 130 § 1 mom mukaista tarjousmenettelyä. Toisin sanoen kaavassa poiketaan väitetyin "hyväksyttävien periaattein" maanomistajien oikeudesta maa-alueittensa yhdenvertaiseen tai edes liki yhdenvertaiseen kohteluun suosimalla tiettyjä tahoja. Tämän jatkoksi Kuntalaki 130 § 2 mom mukaisella "tarkoituksenmukaisuusperusteella" tontteja luovutetaan sanotulle taholle alle sen mikä on markkinahinta. Kaupunki ei ole edes hankkinut selvitystä tonttien markkinahinnoista, vaan tontin myynnit mm Skanskalle on tehty aluehinnoitteluperiaatteella, joka on siis Kuntalain 130 §:n vastainen menettely.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tulee huomioida bruttomääräisen rakennusoikeuden, maanomistajien yhdenvertaisuuden ja "hyväksyttävien periaatteiden" ilmeinen konflikti 440714 kaavassa ja pyrkiä sijoittamaan koulu ja koulu sekä alueen asukkaita yleisimminkin palveleva liikunta-alue 440714 korttelialueelle, jolloin asuminen ja liikunta voisivat yhdessä muodostaa

laadukkaan ja monipuolisen rakennetun alueen ja varata AVS-yhtiöiden omistama alue asuin- ja liikerakennusten alueeksi.

Nyt vaadittujen 440714 tehtävien muutosten lisäksi AVS-Yhtiöt Oy vaatii, että Espoon kaupunki lopettaa viipymättä nyt kaavoituksen ja Kuntalain 130 §:n 2 mom mukaiset syrjivät tontinluovutusmenettelyt. Toimet, joilla Kuntalaki 130 § 2 mom mukaista poikkeussäännöstä yli päätään käytetään vakiintuneena mallina kaupungin luovutuksissa vaikuttavat myös kaavoitukseen, kuten nyt käsillä olevaan tilanteeseen.

### **Vastine:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen vaihtoehtoista (3 kpl) jätettiin kolme mielipidettä. Näiden vaihtoehtojen ja mielipiteiden perusteella aluesuunnittelua on kehitetty eteenpäin.

AVS-Yhtiöt Oy:n omistama kiinteistö (49-410-1-82) ei sijaitse asemakaavan muutosalueella 440714 Rusthollinrinne eikä siihen näin ollen voi tällä asemakaavalla vaikuttaa.

Finnon osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla jäsennetään alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi. Osayleiskaavakartan aluevarausmerkinnöillä osoitetaan kunkin alueen pääkäyttötarkoitus eli osayleiskaava-alueet voivat sisältää pääkäyttötarkoituksen lisäksi asemakaavoissa tarkemmin osoitettavia käyttötarkoituksia. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.

Nyt kyseessä oleva suunnittelualue (440714 Rusthollinrinne) sijoittuu osayleiskaavan **A/C** -alueelle (asumisen ja keskustatoimintojen sekoittunut alue).

AVS-Yhtiöt Oy:n omistamaa kiinteistöä (49-410-1-82) koskee osayleiskaavassa merkintä julkisten palveluiden ja hallinnon alue (**PY**). Merkintään ei liity kaavamääräyksiä. Merkintää koskevan kehittämissuosituksen mukaan merkinnällä on osoitettu varaukset koulupalveluille. Osayleiskaava-alueen pohjoiseen aluevaraukseen sisältyy tarve isolle urheilukentälle. **PY**-alueilta tulee varmistaa hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet metrokeskustaan ja erityisesti metroasemalle.

Finnon osayleiskaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden asukasmäärältään merkittävän asuinalueen muodostaminen Finnooseen. Yleiskaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentissa asetettujen sisältövaatimusten perusteella osayleiskaavassa on tarpeen osoittaa uudelle asuinalueelle aluevarauksia myös kouluja ja päiväkoteja varten.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

