

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

### Kattilalaakso I

Asemakaavan muutos

42. kaupunginosa, Saunalahti

Osa korttelia 42146 ja erityisaluetta

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 18.2.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaava muutokseen, piirustusnumero 7311.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.3. – 7.4.2021.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole pyydetty tietoja.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

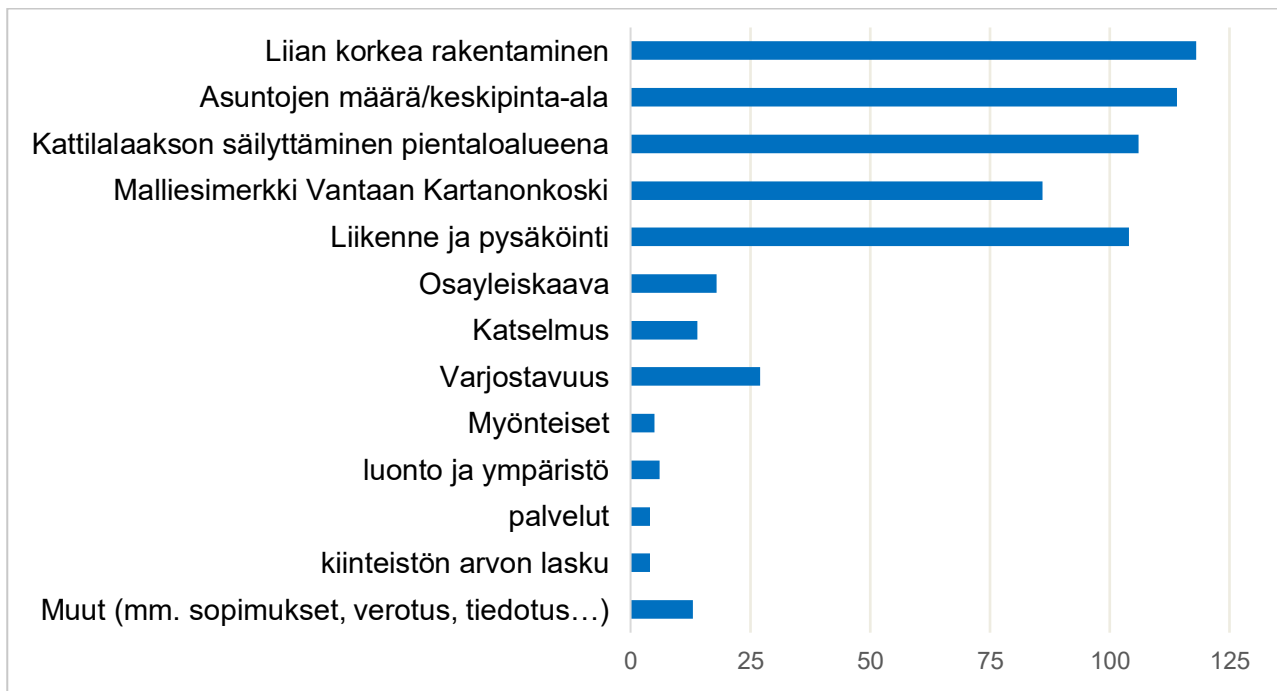
Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Janika Pesonen  
Anja Karhula (maisema ja luonto)  
Hannu Granberg (liikenne)  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Muistutuksia annettiin yhteensä 113 kappaletta. Osassa muistutuksia oli useampi allekirjoittanut. Kaikissa muistutuksissa oli yhteensä 133 allekirjoittajaa. Eniten palautetta annettiin liian korkeasta rakentamisesta sekä asuntojen suuresta määrästä ja liian pienestä keskipinta-alasta. Korkeiden kerrostalojen ei nähty sopivan Kattilalaakson pientaloalueen luonteeseen. Korkeiden rakennusten nähtiin myös varjostavan viereisiä pientaloja. Alue haluttua säilytettävän pientaloalueena. Vantaan Kartanonkosken aluetta pidettiin malliesimerkkinä viihtyisästä asuinalueesta. Myös liikennejärjestelmästä ja pysäköinnin riittävydestä annettiin palautetta. Muistutuksissa huomautettiin, että Kiviruukin osayleiskaavan tulisi ohjata asemakaavoitusta. Lisäksi palautetta annettiin muun muassa luontoon ja ympäristöön liittyen, alueen palveluita koskien, huomautettiin liian ahneesta rakentamisesta ja oltiin huolissaan maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumisesta sekä rakentamisen vaikutuksesta tonttien arvoon. Myönteisissä palautteissa esitettyä kaavaehdotusta pidettiin muun muassa hyvänä, kannatettavana ja edistettävänä kokonaisuutena.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu muistutuksien allekirjoittaneiden esille nostamia asioita ja niiden yleisyyttä.



## Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

### Alueen luonne ja nykyinen rakennuskanta

Suurimmassa osassa muistutuksia Kattilalaakso nähtiin väljästi rakennettuna omakoti- ja pientaloalueena. Tulevan kaavan myötä alueen luonteen nähtiin muuttuvan. Muistutuksissa pelättiin, että alue muuttuu kerrostalolähiöksi. Alue haluttiin useassa muistutuksessa jatkossakin säilyttää ihmisläheisenä ja perheiden asuttamana pientaloalueena. Muistutusten mukaan nykyiset asukkaat ovat muuttaneet tälle alueelle, koska haluavat asua nimenomaan pientaloalueella. Hankkeen vaikutus nähtiin erityisen valtavana viereisten omakotitalojen asukkaiden asumiseen.

Muistutuksissa tuotiin esille, että jopa samalla kaavamuutosalueella sijaitsee ennestään kaksi omakotitaloa. Alueen ympärillä on nykyisellään yksi- tai kaksikerroksisia pientaloja. Läheinen hoivakoti Villa Andante on myös yksikerroksinen. Asemakaavamuutoksen myötä kerrostalojen nähtiin tulevan liian lähelle omakotitaloja ja hoivakoti Villa Andantea. Hankkeen nähtiin poikkeavan muusta rakennuskannasta ja rikkovan alueen yleisilmeen. Hanketta ei pidetty sopivana ympäröivään kaupunkikuvaan tai alueen muuhun luonteeseen. Kerrostalojen rakentamista pientaloalueelle pidettiin jopa räikeänä kiusantekona. Alueen luonteen toivottiin näkyvän kaavoituksen ohjauksessa. Tontille rakennettavien talojen toivottiin nivoutuvan rakennusmassaltaan ja korkeudeltaan ympäristöönsä jouhevasti.

Kerrostalojen nähtiin sopivan paremmin Kiviruukin teollisuusalueelle. Muutamassa muistutuksessa huomautettiin, että Kiviruukkiin ei ole pakko saada mahdutettua 9000 asukasta. Korkeat rakennukset tulisi sijoittaa mieluummin metron lähetyville Kivenlahden puolelle ja rakennusten tulisi madaltua pientaloaluetta kohti. Lisäksi nähtiin, että näin tehokasta rakentamista ei olisi mikään pakko tehdä kyseiselle asemakaavan muutosalueelle tonteille. Siirtymä pientaloalueesta kerrostaloalueeseen tulisi tehdä liukuvasti omakotitaloalueen viihtyisyyttä pilaamatta. Länsiväylä nostettiin esille luontevana jakolinjana, jonka toisella puolella on kerrostaloja ja toisella puolella pientaloja.

Lisäksi tuotiin esille, että Kiviruukin alue tullaan rakentamaan täyteen, joten asemakaava-alue voisi hyvin jäädä myös kokonaan rakentamattomaksikin ja siitä voisi kehittää kauniin puistoalueen. Nähtiin, että Espoossa on varmasti muualla rakentamattomia alueita, jotka voitaisiin kaavoittaa kerrostaloalueiksi.

Eräässä muistutuksessa huomautettiin, että mikäli ajatuksena on muuttaa koko Kattilalaakson alue kerrostaloalueeksi, tuottaisi se oletettavasti vaikeuksia, koska lähellä olevat pientalot ovat suhteellisen uusia ja ne tuskin heti olisivat purettavissa.

Toisaalta muutamassa muistutuksessa hankkeen hyvinä puolina nähtiin, että kyseinen kaavamuutosalue on sopiva kyseisellä paikalla ja huomioi myös viereisiä omakotitaloja viheristutuksineen. Lisäksi tuotiin esille, että hanke sijoittuu lähelle metroa ja on hyvä, että se tiivistää metron läheisiä alueita. Myös sitä pidettiin hyvänä, että nykyisin joutomaana oleva alue saadaan hyötykäyttöön ja toisaalta rakennettava asutus

peittää omakotialueen suunnasta katsoessa ikävän näköisen teollisuuslaitoksen tiili-seinän. Nähtiin, että kyseinen kortteli toimii portaittaisena siirtymänä omakotialueesta kerrostalorakentamiseen Kiviruukissa.

Vantaan Kartanonkoski nostettiin malliesimerkkinä viihtyisästä matalasta ja tiivisrakentamisesta. Kartanonkosken rakennustapaa pidettiin kauniina ja tehokkaana, ja vastaavanlainen rakentaminen nähtiin soveltuvan myös asemakaavan muutosalueelle.



Kuva 1. Useammassa muistutuksessa esitetty kuva Kartanonkoskelta, mitä pidettiin viihtyisänä asuinalueena.

### **Vastine:**

Espoon kaupungin asukasluku on kasvanut viime vuoden aikana yli 6 000 asukkaalla. Kasvu on ollut tasaista ja jatkuvaa 1950-luvulta saakka. Kasvu on kaupungista riippumatonta, mutta siihen on pystyttävä vastaamaan kaavoituksella ja uusien asuntojen toteuttamalla. Tavoitteena on luoda hyvää ja toimivaa kaupunkia sekä uusille että nykyisille asukkaille. Metrolinjan jatkaminen länteen on yksi kaupungin toimenpiteistä, joilla varaudutaan muutokseen ja luodaan puitteita vastata väestönkasvuun Espoossa.

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).

Voimassa olevassa 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 nykyisellään on. Muuta rakentamatonta aluetta on kehitetty alueen ympäristö huomioiden.

Metroaseman rakentamisen seurauksena alueella on tunnistettu merkittävä maankäytön muutospotentiaali. Metroaseman rakentuminen mahdollistaa Kivenlahden kehittämisen kaupunkimaisena ja joukkoliikenteeseen tukeutuvana asumisen, työpaikkojen ja palvelujen alueena ja siitä syystä osayleiskaavaa on laadittu. Asukkaiden sijoittumista alueelle ohjaa Kiviruukin osayleiskaava, jonka ehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2021. Suunnittelualueella osayleiskaava tulee osoittamaan alueen asuntoalueeksi, jolla saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa liike-, ja työskentely- ja palvelutiloja. Lisäksi suunnittelualueella tulee huomioida puustoinen ja riittävän leveä paikallinen ekologinen yhteys ja liito-oravan yhteystarve sekä sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti. Osayleiskaavan alueelta on vireillä Kattilalaakso I- kaavan lisäksi Tiilimäenrinne 420122 ja Ruukinhuhta 420123, jotka ovat myös metroaseman vaikutusalueella.

Rakentumattomalle alueelle mahdollistetaan neljäkerroksisia ja rakennusoikeudeltaan yhteensä 4464 k-m<sup>2</sup> suuruisten kerrostalojen rakentaminen. Nykyiseen rakennusoikeuteen tämä tarkoittaa 2879 k-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 mm. kattomuodolla ja rakennusmassojen sijoittumisella. Punatiilinen julkisivu on viereisen alueen teollisuusrakennusten innoittama.

Tarkoituksena ei ole muuttaa Kattilalaakson pientaloaluetta kerrostaloalueeksi. Nyt vireillä oleva Kattilalaakson asemakaava koskee vain yhtä korttelia, joka on nykytilanteessa pääosin rakentamaton. Kiviruukin osayleiskaavan mukaiselle alueelle tulee tulevaisuudessa lisärakentamista, joka on pääosin osoitettu nykyisille teollisuusalueille. Kaavoituksen vuoksi ei tulla purkamaan pientaloja.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

### **Rakentamisen korkeus**

Suurimmassa osassa muistutuksia vaadittiin kerrostalojen madaltamista. Korkeiden kerrostalojen nähtiin heikentävän alueen viihtyisyyttä, pilaavan läheisten pientalojen näkymiä ja maisemaa, varjostavan sekä tekevän ympäröivästä alueesta ahtaan.

Kerrosluvun nostamista nykyisin sallitusta kahdesta kerroksesta neljään kerrokseen pidettiin kohtuuttomana. Kaava-alueelle toivottiin muistutuksista riippuen sijoitettavan enintään 2 tai 3 kerroksisia pientaloja, kytkettyjä pientaloja tai pienkerrostaloja. Osa muistuttajista toivoi alueen pysyvän kokonaan pientaloalueena ja ei halunnut alueelle kerrostaloja. Toiveena oli, että alueesta tehdään mieluummin houkutteleva kuin erityisen tehokas. Tehokkuuden pelätään karkottavan olemassa olevat espoolaiset edelleen kauemmaksi kehyskuntiin.

Monessa muistutuksessa huomautettiin, että asemakaavassa mahdollistetaan harjakaton toteuttaminen. Harjakaton nähtiin nostavan kerrostaloja vielä yli yhdellä kerroksella. Tällöin nelikerrosten kerrostalojen nähtiin olevan harjakaton kanssa

jopa 5 tai jopa 6 - kerroksen korkuisia. Kerrostalojen korkeutta suhteutettiin myös viereiseen omakotitaloon. Omakotitalon korkeus kerrottiin olevan n. 18 metriä ja kerrostalojen korkeus yli 30 metriä, jolloin ero näiden välillä on 13 metriä. Tällöin esitetyt kerrostalot vastaavat 6-kerroksista taloa suhteessa viereiseen omakotitaloon. Lisäksi kerrostalot sijoittuvat ylämäkeen Kattilalaakson kadun sijaitessa korkeammalla kuin Tiilikulma. Rinteen nähtiin nostavan kerrostalojen korkeutta entistään.

Yhdessä muistutuksessa huomautettiin, että kaavaselostuksessa kohdassa 5.6. mainittiin, että vaikutuksia on pyritty minimoimaan pitämällä rakennukset alle neljässä kerroksessa. Nelikerroksinen ei ole alle neljäkerroksinen ja näin ollen tulisi merkitä, että kerrostalot saavat olla maksimissaan kolmekerroksisia.

Eräässä muistutuksessa kerrostalojen nähtiin aiheuttavan rauhattomuutta tuhansien uusien asukkaiden takia. Huolena on, että nykyiset asukkaat menettävät rauhan, joka ympäristössä vallitsee tällä hetkellä. Uusien asukkaiden pelättiin tuovan levottomuutta ja kenties ilkeältäakin alueen pientalokiinteistöille. Nykyiset omakotitaloasukkaat tuntevat toisensa, mikä nähtiin ylläpitävän turvallisuutta. Kerrostaloasukkaat eivät usein tunne edes saman kerroksen väkeä, jossa itse asuvat. Aluetta pidettiin kylämäisenä yhteisönä, ja sitä yhteydentunnetta on myös haettu, kun alueelle on muutettu.

Yhdessä muistutuksessa liian tiivistä asumista pidettiin myös Korona-pandemian kannalta huonona ja riskinä kansanterveysnäkökulmasta katsottuna. Virus leviää myös sitä tehokkaammin, mitä likempänä ihmiset asuvat toisistaan.

#### **Vastine:**

Kaava sallii enintään neljäkerroksisten kerrostalojen rakentamisen. Kerroskorkeutta laskettiin jo kaavaehdotusvaiheessa, sillä aiemmin oli suunniteltu viisikerroksista rakentamista. Asemakaavakarttaan on lisätty ehdotusvaiheen jälkeen rakennusten ylin korkeusasema. Määräyksellä varmistetaan, että talojen harjakorkeus ei nouse suunniteltua korkeammalle.

Harjakatto on nähty ympäristöön sopivana ratkaisuna. Harjakaton sisään saadaan myös piilotettua rakenteita ja tekniikkaa, mikä muuten sijoittuisi kerrostalojen katolle näkyville. Myös viereinen palvelutalo ja suuri osa alueen pientaloista on harjakattoisia.

Kattilalaaksontien varressa kerrostalo sijoittuu rinteeseen. Rakennus saa olla enintään 4-kerroksinen, joten rinteen yläreunasta päin katsottaessa rakennus tulee näyttämään 3-kerroksisena. Rinne ei siis nosta rakennusten korkeutta.

Kaavaselostuksen lukuun 5.6. oli jäänyt virhe ja se on korjattu muuttamalla lause muotoon "vaikutuksia on pyritty minimoimaan pitämällä rakennukset enintään neljässä kerroksessa".

Kaavahankkeesta on viitesuunnitelman pohjalta laadittu ns. varjostuskaaviot. (Optiplan Oy 2021). ks. lisää kohta otsikolla ”Varjostus”

Muilta osin merkitään tiedoksi.

### **Asuntojen keskipinta-ala ja lukumäärä sekä rakennusoikeus**

Suuressa osassa muistutuksia vaadittiin asuntojen määrän vähentämistä nykyisestä 95 kappaleesta sekä niiden keskikoon korottamista nykyisestä keskikoosta 37,3 m<sup>2</sup>:stä. Konkreettisina lukuina ehdotettiin asuntojen määrän vähentämistä kymmenesosaan tai jopa puoleen ehdotetusta ja asuntojen keskipinta-alaksi ehdotettiin vähintään yli 55 m<sup>2</sup>. Yhdessä muistutuksessa toivottiin jokaista asuntoa kasvatettavan 70 m<sup>2</sup>:lla.

Alueen haluttiin pysyvän lapsiperheiden asuinalueena ja asuntojen kokojen ja jakauman tulisi vastata tähän. Toiveena oli, että asunnoista suuri osa olisi 3-5 huoneen kokoisia asuntoja. Yksiöille ei alueella nähty suurta tarvetta, vaikka osassa muistutuksissa ymmärrettiin, että asumisen monimuotoisuuden varmistamiseksi myös pieniä asuntoja alueelle voi toteuttaa, kunhan alue pysyy leimallisesti lapsiperheille suunnattuna ja viihtyisään pihaan panostetaan. Lisäksi muutamassa muistutuksessa oltiin myös sitä mieltä, että on hyvä, jos kohteeseen tulee eri kokoisia asuntoja erilaisia elämäntilanteita varten.

Eräässä muistutuksessa huomautettiin, että asuntojen kerrotaan olevan suunniteltu myös iäkkäille, jotka luopuvat omakotitalostaan ja haluavat pysytellä silti samalla alueella. Muistutuksessa tuotiin esille, että väljästi asumaan tottunut eläkeläinen ei halua n. 35 neliön asuntoon tontille, joka on tehokkaasti rakennettu täyteen eikä kunnollista oleskelupihaa ole. Toisessa muistutuksessa myös sanottiin, että jos alueelle halutaan ikäjakauman tasoittamiseksi nuoria lapsiperheitä, taloissa ei voi olla paljon pieniä asuntoja vaan tarvitaan suhteessa enemmän kolmioita.

Ylipäätään liian tiiviille ja massiiviselle rakentamiselle ei nähty perusteita. Alue rajoituu pientaloalueeseen, jonka tehokkuus on  $e = 0.2$ . Kattilalaakson muiden asuinkortteleiden tehokkuus on enimmillään  $e = 0.3$ . Kaavailtua rakennusoikeutta pidettiin kohtuuttoman suurena ja sitä toivottiin madallettavan. Osa toivoi rakennusoikeuden säilyttämistä nykyisellään tehokkuudella  $e=0.30$ . Yksi toivoi, että rakennusoikeus puolitettaisiin ehdotetusta ja osa puolestaan näki, että koska alue on lähellä tulevaa metroasemaa, voisi tehokkuus  $e = 0,4$  olla perusteltu.

### **Vastine:**

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella aiempaa tiiviimpi kaupunkirakenne. Alue kuuluu tulevan Länsimetron jatkeen Kivenlahden aseman vaikutusalueeseen. Metroaseman rakentamisen seurauksena alueella on tunnistettu merkittävä maankäytön muutospotentiaali. Tiivistämisestä lisäksi tavoitteena on monipuolistaa alueen rakennuskantaa ja asuntojakaamaa.

Kaupunki tähtää kaavoituksella tasapainoiseen asuntotyyppijakaumaan. Kun asuin-alueilla on tarjolla monipuolisesti erityyppisiä ja erikokoisia asuntoja, asukkaat löytävät omalta alueeltaan sopivan kodin erilaisiin elämäntilanteisiin ja alueen väestöpohja pysyy tasapainoisena. Asemakaavamuutosalueen ympäristössä asuntotyyppi-jakauma on vahvasti pientalopainotteinen. Lisäksi suomalaisten kotitalouksien koko on jo pitkään pienentynyt elintapojen muuttuessa. Muun muassa väestön ikääntyminen ja eliniän piteneminen nostavat yksinasuvien määrää myös Espoossa, mikä heijastuu pienten sekä myös esteettömien asuntojen kysyntään. Tämä kehitys, Espoon väestönkasvu sekä pyrkimys monipuoliseen asuntotyyppijakaumaan puoltavat kerrostalorakentamista sekä muidenkin kuin tilavien perheasuntojen rakentamista alueelle. Espoon kaupungilla on käyty ja käydään keskustelua asuntotyyppijakauman mahdollisesta ohjaamisesta kaupungin toimesta.

Kaavaan on muistutusten perusteella lisätty seuraava kaavamääräys koskien huoneistojakaumaa ja keskipinta-alaa:

#### *HUONEISTOJAKAUMA JA ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA*

*Asuntohankkeen asunnoista enintään 30 % saa olla yhden asuinhuoneen asuntoja.*

*Hankkeen kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m<sup>2</sup>.*

*Huoneistojakauman ja keskipinta-alan tavoitteet on toteutettava asuntohankkeittain.*

*Asuntohanke on joko yksi asuinrakennus tai asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Vaatimuksesta voi poiketa, jos kortteliin on jo toteutettu tai rakenteilla vaatimuksia suurempia asuntoja ja koko kortteli täyttää vaatimukset. Keskipinta-alan tulee toteutua kaikissa eri tuotanto-/rahoitusmuodoilla toteutettavissa asuntohankkeissa.*

Kaavoituksen yhteydessä laaditussa viitesuunnittelussa on huomioitu myös pihatilat ja laadittu alustava pihasuunnitelma. Pihatilojen osalta kaavassa on määrätty mm. niiden vehreydestä, riittävydestä sekä leikki- ja oleskelualueiden minimipinta-alasta. Rakentamisen laatuun ja kaupunkikuvaan on kiinnitetty suunnittelussa huomioita ja tätä ohjataan muuan muassa kaavamääräyksin.

Merkitään muilta osin tiedoksi.

#### **Varjostus**

Useammassa muistutuksessa tuotiin esille huoli siitä, että kerrostalot varjostavat nykyisiä pientaloja. Erityisesti pelätään, että kerrostalot vievät auringon valoa viereisiltä ja vastapäätä sijaitsevilta pientaloilta ja niiden pihoilta. Varjostus nähtiin erityisen suurena koko talvikauden aikana. Muistutuksen mukaan varjostuskuvista katsottuna valoa riittäisi kohtuullisesti maaliskuun puolesta välistä puolivuotta eteenpäin, mutta toinen puoli vuodesta näin ei tapahdu.

Lisäksi nostettiin esille, että varjostuksen vuoksi mahdollisen aurinkoenergian tehokkuus vähenee pientalojen kiinteistöiltä. Mahdollisen aurinkoenergiatehokkuuden laskemista ei ole huomioitu kaavataloutta arvioitaessa.



Yhdessä muistutuksessa tuotiin esille, että asemakaavaehdotuksen rakennusten varjostustutkimukset on tehty simuloimalla vuodenaikoja neljänä ajankohtana päivän kolmeen eri kellonaikaan. Huolellinen tutkiminen osoitti, että uudet rakennukset varjostavat vähemmän kahta ehdotuksen omakotitaloa kuin korkeuksiin ko-  
hoava, rakentamisen alta poistuva koivikko.

**Vastine:**

Kaavahankkeesta on viitesuunnitelman pohjalta laadittu ns. varjostuskaaviot. (Optiplan Oy 2021). Varjostuskaaviosta selviää että, asemakaavan muutosehdotuksen mukainen ratkaisu tulee varjostamaan tonttia osoitteessa Tiilikulma 2 syksyisin aamutunteina. Suunnittelualueella toisella säilyvällä pientalolla ja pohjoispuolella sijaitsevalla palvelutalolla varjostus ulottuu talvikevät aikaan aamuisin ja päivisin. Muina selvitysaikoina laadituista varjostuskaavioista selviää, että aurinko paistaa jo korkeammalta, eikä suunniteltu kerrostalo varjosta valoisina kuukausina pientalorakennuksia.

## Osayleiskaavan ohjaus

Osassa muistutuksissa huomautettiin, että alueen osayleiskaava ei ole vielä valmis. Osayleiskaavan tavoitteena on kaavoittaa alueelle asuntoja jopa 9000 asukkaalle. Muistutuksissa nähtiin, että edes tämän erittäin korkean tavoitteen saavuttaminen ei edellytä tälle tontille näin korkeaa ja tehokasta rakentamista. Toivottiin, että osayleiskaavaan tulisi asemakaava-alue kaavoittaa tarkemmalla kaavamerkinnällä A3 tai A2. Alueella tulisi olla tiivistä ja matalaa rakentamista ja enintään kolmekerrosista, jotta voidaan katsoa, että se ei ole rakennukset eivät olet kohtuuttoman korkeita suhteessa naapureina oleviin omakotitaloihin. Muistuttajan mukaan näin korkeaa rakentamista ei voida sallia voimassa olevan osayleiskaavan perusteella.

Lisäksi ihmeteltiin, sitä, että miten asemakaavan valmistelu voi olla näin pitkällä, jos osayleiskaavaa valmistellaan vasta. Osayleiskaavan tulisi ohjata asemakaavaa. Eräässä muistutuksessa todettiin, että nyt voimassa olevan osayleiskaavan perusteella tontti on A2 merkinnän alaista eli tontille pitäisi rakentaa pientaloja, ei ehdotetun korkuisia kerrostaloja.

**Vastine:**

Muistutuksessa sanottiin virheellisesti, että alue olisi osoitettu yleiskaavassa tiivis- ja matala-asuntoalueeksi (A2). Asemakaavoitettava alue on nykyisin voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A). Asemakaava-alue kuitenkin rajautuu A2 -alueeseen itä- ja eteläpuolelta. Kaavaselostukseen lukuun 2.1.3 *Yleiskaava* on tarkennettu karttakuvaa nykyisestä yleiskaavasta.

Kattilalaakso I asemakaavan muutosta voidaan viedä eteenpäin nykyisin voimassa olevan yleiskaavan pohjalta. Asemakaavan muutos ei ole asuntoalueena ristiriidassa nykyisen yleiskaavan kanssa. Asemakaavan tavoitteissa otetaan

myös huomioon vireillä olevan Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet. Kiviruukin osayleiskaavan sisältöä koskevat muistutukset merkitään tiedoksi.

## Liikenne

### Liikenneverkko

Useissa muistutuksissa pyydettiin kiinnittämään erityistä huomioita alueen liikennejärjestelyihin. Alueen liikennejärjestelyt koettiin haasteellisiksi, mikäli tontille rakennetaan 95 asuntoa. Lähialueen liikenteen nähtiin jo nyt olevan alueella liian runsasta. Alueen nykyisen tieverkoston ja liittymien ei koettu mahdollistavan valtavaa autojen määrän kasvua. Huolena oli, että esimerkiksi alueen nykyiset liittymät Länsiväylälle eivät riitä, vaan liikenne ruuhkautuu. Alueella pitäisi pystyä liikkumaan myös ruuhka-aikoina aamuisin ja iltaisin. Lisääntyvä liikennemäärä nähtiin asettavan vaatimuksia myös nykyisen katuverkoston kunnostamiseksi ja uusien katujen rakentamiselle. Liikennemäärän lisääntymisen pelättiin myös heikentävän alueella asuvien lapsiperheiden turvallisuutta sekä Mainingin, Nöykkiönlaakson ja Nöykkiön kouluihin Kattilalaaksonkatua pitkin kulkevien koululaisten turvallisuutta.

Ehdotuksessa ei ole muistutusten mukaan riittävästi huomioitu vaikutuksia Kattilalaaksonkadun liikenteeseen. Osassa muistutuksissa koettiin, että lisääntyvän asukasmäärän myötä Kattilalaaksonkatua tultaisiin käyttämään lyhimpänä väylänä koilliseen ja pohjoiseen suuntautuvassa liikenteessä. Muistutuksissa tuotiin esille, että Kattilalaaksonkatua ei ole suunniteltu raskaalle ja näin runsaalle liikenteelle. Kattilalaaksonkatu on kapea ja sillä sijaitsee useita hidasteena toimivia kavennuksia. Lisääntyvä liikenne ei sovellu kadulle, jolla liikenteen haittavaikutuksia on jo nykyisellään yritetty rajoitteiden avulla vähentää. Kaavassa vaadittiin ratkaistavan väistämätön lisääntyvä läpiajoliikenne Kattilalaaksonkadulla. Pelkästään läpiajokiellon ei nähty ratkaisevan ongelmaa.

Kattilalaakson asemakaavamuutoksen lisäksi esille tuotiin, että myös Kiviruukin alueen tuleva rakentaminen ja alueen asukasmäärän runsas kasvu, tulee lisäämään myös liikennettä runsaasti ja rasittaa nykyistä tieverkkoa. Sekä Kattilalaakson että Kiviruukin uudet asukkaat tulevat kulkemaan saman Kattilalaakson tien risteyksen kautta Ruukintielle ja Ruukinsillalle. Muutamassa muistutuksessa ehdotettiin, että Kiviruukin alue tulisi kaavoittaa tasaisemmin asumiseen ja työpaikka-alueiksi, koska asukkaat ja työntekijät liikkuvat teillä eri suuntiin eri aikoina.

Päättäjiä pyydettiin tutustumaan Kattilalaakson/Kiviruukin jo nyt tukkoiseen liikenteeseen ja ajamaan kokeilumielessä Kivenlahdentietä Pikkulaivan kohdalta Martinsillan liikennevaloihin arkena viiden aikaan. Jopa jo nyt Länsiväylälle tai Soukan/Nöykkiön suuntiin joutuu jonottamaan useammat liikennevalot, eikä sivuteiltä pääse pitkiin aikoihin kääntymään Kivenlahdentielle. Mikäli alueen liikennemäärä yhä kasvaa tulee tiet olemaan tukossa. Lisäksi tilannetta pahentaa Lippulaivan ja Prisman valmistuminen.

Ratkaisuina nähtiin, että kaavamuutosalueen asuntokokoa tulisi kasvattaa ja korkeutta vähentää, jolloin alue säilyisi pääasiallisesti edelleen perheiden asuinalueena, ja vältettäisiin ylimitoitettun asunto- ja asukasmäärän aiheuttamat ongelmat lähialueen liikennejärjestelyissä. Espoon kaupunkia vaadittiin ottamaan alueen tieverkoston rajoitetun kapasiteetin paremmin huomioon suunnittelussa.

Vastine:

Kaavamuutos tiivistää maankäyttöä alueella ja lisää ajoneuvoliikenteen määrää vähäisesti. Kaavaan on muistutusten perusteella lisätty kaavamääräys koskien huoneisto- ja keskipinta-alaa. Kaavamääräyksen myötä asuntokoko kasvaa aiemmista suunnitelmista. Asuntokoon kasvu vähentää hankkeen aiheuttamaa liikennetuotosta. Vaadittavien autopaikkojen vähimmäismäärä on määritelty Espoon kaupungin asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti.

Kaava-alue sijaitsee Länsimetron Kivenlahden metroaseman läheisyydessä, mikä mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käytön liikkumisessa.

Asemakaavan muutoksen liikennejärjestelyissä on huomioitu lasten, jalankulkijoiden sekä pyöräilijöiden turvallinen liikkuminen alueella. Asemakaava-alueen eteläpuoleisen alueen katuverkkoa parannetaan useampien asemakaavan muutosten ja liikenteen lisääntymisen johdosta tulevina vuosina.

### **Julkinen liikenne**

Metron vaikutuksesta kaava-alueeseen oltiin muistutuksissa eri mieltä. Toisaalta koettiin, että metro on kävelymatkan päässä tulevan sisäänkäynnin ollessa 550 metrin päässä kaava-alueesta ja täten kaava tukee kestävästä liikkumisesta. Osa puolestaan epäili, että metro on sen verran kaukana, että sieltä ei kävellä, vaan turvaudutaan mieluummin omaan autoon. Muistutuksissa koettiin, että autoilun tarve ei vähenisi metron myötä. Lisäksi epäiltiin, että metron kapasiteetti ei tule riittämään.

Vastine:

Kaava-alue sijaitsee lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä rakenteilla olevasta Länsimetron Kivenlahden metroasemasta. Metro mahdollistaa yhä useammalle kestävien kulkumuotojen käyttämisen liikkumisessa, mikä lisää käytettävissä olevien kulkumuotojen määrää.

### **Pysäköinti**

Useammassa muistutuksessa tuotiin esille, että kaavan autopaikkamitoitus on riittämätön. Pysäköintipaikkoja ei ole osoitettu riittävästi yli 90 asunnon tarpeisiin. Ratkaisuna ehdotettiin, että mikäli asuntojen keskikokoa kasvatettaisiin, autopaikkamitoitus riittäisi paremmin. Kun tontilla olisi vähemmän asuntoja löytyisi pysäköinnille paremmin tilaa.

Nähtiin, että tulevaisuutta on myös sähköautojen ja vetyautojen yleistyminen. Jolloin autoton alue ei ole realistinen vaihtoehto, vaan pysäköintipaikkoja tarvitaan myös tulevaisuudessa.

Kysymyksenä nousi esille myös yleisen pysäköinnin riittävyys alueella. Kattilaakson alueella ei ole pysäköintialueita eikä kadunvarsipysäköinti juurikaan ole mahdollista koska kadut ovat kapeita. Myös vieraspysäköintiä tarvitaan. Hankkeen yhteydessä ei ole esitetty uusia yleisiä pysäköintipaikkoja.

Myös yleisesti koko Kiviruukin alueelle pyydettiin suunnittelemaan riittävästi pysäköintiä. Nähtiin, että ei ole realismia ajatella, että koska metro on lähellä, niin yksityisautoilulle ei olisi enää tarvetta. Alueella on sujuvat autoyhteydet mm. keskustaan ja Lipulaivan palveluihin. Julkiset yhteydet puolestaan nähtiin yksityisautoiluun verrattuna hitaina ja kalliina. Toisaalta pidettiin myös hyvänä, että kaavassa on osoitettu paljon pyöräpysäköintiä.

Vastine:

Vaadittavien autopaikkojen vähimmäismäärä on määritelty Espoon kaupungin asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa vaaditaan toteutettavan 1 autopaikka 95 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Laskentaohjeessa on huomioitu alueen sijainti kohtuullisella etäisyydellä Kivenlahden metroasemasta sekä palveluista. Kaavamääräyksissä on määrätty toteutettavan pyöräpysäköintiä laskentaohjeiden mukaisesti.

Kaavaan on muistutusten perusteella lisätty kaavamääräys koskien huoneistoja-kaumaa ja keskipinta-alaa. Kaavamääräyksen myötä asuntokoko kasvaa aiemmista suunnitelmista. Asuntokoon kasvu vähentää hankkeen aiheuttamaa liikennetuotosta.

Asemakaava-alueen eteläpuoleisen alueen katuverkkoa parannetaan useampien asemakaavan muutosten ja liikenteen lisääntymisen johdosta tulevina vuosina, jolloin myös yleisen pysäköinnin mahdollisuuksia alueella parannetaan.

## **Melu**

Alueen melutasoa pidettiin liian korkeana Kattilalaaksonkadun varressa. Liikenteen runsastumisen myötä alueen melu- ja saastehaitat nähtiin kasvavan. Suunnitelmassa ei ole mitenkään otettu huomioon päästöjen ja meluhaittojen vaikutusta. Lisäksi eräässä muistutuksessa oli huoli, että alueelle tulee nuorisoporukoita, äänekkäineen mopoinen, jotka lisääisivät liikennettä. Toisaalta yhdessä muistutuksessa tuotiin esille hyvänä puolena sitä, että kerrostalot nousevat rinteeseen ja muodostavat hyvän meluesteen länteen Kattilalaaksonkadun liikenteeltä.

Vastine:

Melua on tarkasteltu erillisellä meluselvityksellä, jossa on tutkittu julkisivun ääneneristävyyksivaatimuksia sekä oleskelualueiden ja parvekkeiden melunsuojausta. Selvityksessä on todettu, että alue sopii asumiseen. Selvityksen perusteella

Kattilalaaksonkadun varteen sijoittuva rakennusmassa muodostaa Kattilalaakson liikennemelua torjuvan yhtenäisen suojan, joka suojaa kaava-aluetta sekä sen ympäristöä aiempaa paremmin liikennemelulta. Normaalit seinärakenteet riittävät eikä ääneneneristävyydestä ole tarpeen asettaa erillistä kaavamääräystä.

## Luonto ja ympäristö

### Liito-oravat ja ekologinen yhteys

Muutamassa muistutuksessa tuotiin esille, että Tiilismäen ja Sammalvuoren liito-oravaesiintymien välinen liito-oravayhteys on huono. Suunnittelualue on nykyisellään suojaviheraluetta ja on sellaisena sopiva kulkuyhteys liito-oravalle. Suunnitelmassa yhteys rikotaan käytännössä täysin kaatamalla lähes kaikki Kattilalaaksonkadun vie-reiset suuret puut, jotka isona rintamana muodostavat yhteyden Sammalvuorelta päin. Liito-oraville jää vain pieni kulkuyhteys suunnitelman myötä. Hankkeessa esitetty massiivinen alueen rakentaminen katkaisee lopullisesti kulkuyhteyden sen sijaan, että yhteyttä tulisi kehittää ja vahvistaa.

Lisäksi oltiin huolissaan, siitä mitä ekologisia ja ympäristöllisiä vaikutuksia rakentamisella aiheutuu alueelle, missä luonnon eläimet ovat vielä saaneet kulkea rauhassa, kuten esim. liito-oravia, siiliä, kauriita, valkohäntäpeuria, jäniksiä, fasaanit ja muuta monipuolista linnustoa.

Yhdessä muistutuksessa mainittiin, että kaavaehdotuksessa on varattu tonttien eteläreunasta 7 m leveä, puilla istutettava suikale liitettäväksi VL-1 (vuonna 2040) liito-oravien itä-länsiyhteyden reittimuodostukseen.

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 latvussyhteyden vahvistaminen kaavamuutosalueen eteläosassa. Tiilismäen ja Sammalvuoren liito-oravaesiintymien välinen liito-oravayhteys on nykytilanteessa todetusti heikko (Enviro 2018), ja siksi se onkin kyseisessä paikassa tarpeen turvata asemakaavalla. Kattilalaaksonkadun varren puusto kaavan AK-korttelialueen itälaidalla ei ole liito-oravayhteyden kannalta kriittinen, vaikka toki sen poistuminen on suuri kaupunkikuvallinen muutos, jolla on toki myös vähäistä ekologista vaikutusta.

Hallinnollisesti tontin eteläreunasta ei liitetä puin ja pensain istutettavaa aluetta VL-1-alueeseen. 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 latvussyhteyttä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa

siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Tontin puolen puustoinen vyöhyke tukee tätä pääasiassa VL-1-alueeseen tukeutuvaa latvusyhteyttä. Istutettava alueen osa tukee myös paitsi liito-oravayhteyttä, lisäksi Tiiliskivenpolun lähivirkistysalueen viihtyisyyttä pehmentämällä tontin rajautumista kapeaan virkistysalueeseen. Ekologinen yhteys toimii toki myös muiden eläinlajien kulkuyhteytenä. VL-1-alueen määräystä on täsmennetty paikallisen ekologisen yhteyden osalta.

### **Happamat sulfaattimaat**

Yhdessä muistutuksessa huomautettiin, että alueen maaperässä on erittäin todennäköisesti happamia tai potentiaalisesti happamia sulfaattimaita (sulfidisavea), jotka happatuessaan aiheuttavat voimakasta happamoitumista (pH alle 4) ja aiheuttavat haittaa sekä ympäristölle että rakenteille.

Toisessa muistutuksessa puolestaan kerrottiin, että asemakaavaehdotuksen maa-alueen tiedetään olevan rakentamatonta, vanhaa maatalouspeltoa ja niittyä, joten maanvaihtotarvetta rakentamisen vuoksi ei ole. Pintamaan alla oleva savipohja on alkanut muodostua noin 8000 vuotta sitten Litorina meren pohjaan viimeisimmän Jääkauden jääkuoren väistyessä vähitellen pohjoiseen. Alueen savea käytettiin aikoinaan raaka-aineena tiilenvalmistuksessa AB Stensvikin tiiliruukissa. Alueella ei ole todettu hapanta sulfaattimaata (<https://gtkdata.gtk.fi/Hasu/index.html>), mutta rakennettaessa paalutus on välttämätöntä; 7 m sulfidisavikerros pintamaan alla on huomioitava kaavaehdotuksen 10§ mukaan.

### **Vastine:**

Kaavassa edellytetään kaavamääräyksellä, että mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulevat huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

### **Hulevedet**

Eräässä muistutuksessa kerrottiin, että kaavaehdotuksen korttelissa on otettu huomioon voimassa olevien hulevesimääräysten mukaiset viivytyssäiliöt ja imeytyskentät, myös AO alueen uusissa, tulevilla rakennushankkeissa. Hulevesi- ja imeytyslaskelmat on laadittu tulevaisuuden tulvien hallintaa varten.

### **Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

### **Virkistys ja pihat**

Hankkeen myönteisinä puolina mainittiin, että kaavaehdotuksessa on huomioitu pihan riittävät (2 kpl) lasten leikkialueet, joten kaupungin rakentamat alueen lähileikkipuistot eivät kuormitu tulevien, uusien asukkaiden lapsista. Pihan istutusalueet ja

istutettavat puut luovat sen oleskelualueille viihtyisän ilmeen. Toisaalta osassa muistutuksia oltiin myös huolissaan pihojen riittävydestä ja viihtyisyydestä.

Virkistykseen osalta nostettiin esille, että virkistysalueet metsineen sijaitsevat lähellä mm. pohjoisessa Latokasken kautta Keskuspuistoon kulkeva yhteys, myös talvisin latuyhteys ja idässä Sammalvuoren laaja metsä, johon on lyhyt katu-yhteys.

Lisäksi mainittiin, että noin 1 km:n päässä sijaitsee merellinen virkistysalue Espoonlahden rannalla, jossa sijaitsee valvottu uimaranta, ulkoliikuntapaikka ja pienvenesatama. Kesäisin on rannasta saaristoveneyhteys Espoon ulkosaaristoon.

#### **Vastine:**

Kaavoituksen yhteydessä laaditussa viitesuunnittelussa on huomioitu myös pihatilat ja laadittu alustava pihasuunnitelma. Pihatilojen osalta kaavassa on myös määrätty erikseen mm. niiden vehreydestä, riittävydestä sekä leikki- ja oleskelualueiden minimipinta-alasta.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

#### **Ekologisuus ja kestävä kehitys**

Parissa muistutuksessa huomautettiin, että kerrostaloasuminen kaupungissa raideliikenteen varressa on ekologisempaa kuin omakotitalossa asuminen, koska suurempi joukko ihmisiä jakaa maapinta-alan, lämmityksen, jätehuollon ja muun infrastruktuurin, kun taas omakotitalossa asuu edelliseen verrattuna muutama henkilö.

Eräissä muistutuksissa tuotiin esille, että Espoosta on tarkoitus tehdä hiilineutraali, maailman edelläkävijäkaupunki vuoteen 2030 mennessä (kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä #kestäväEspoo). Tavoite on saavutettava 10 vuodessa ja se edellyttää kaikilta niin kaupungin asukkailta kuin kaupungin virkamiehiltä, yrityksiltä, yhteisöiltä ja yhdistyksiltä suurta asennemuutosta. Esillä ollut Kattilalaakso I asemakaavaehdotus on muistuttajan mielestä perusteellisesti harkittu ja suunniteltu kokonaisuus, joka täyttää kestävä kehityksen vaatimukset ja esimerkillisesti näyttää suuntaa muillekin kohti hiilineutraalia Espoota 2030.

Kattilalaakso I asemakaavaehdotus on kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittu hyvin noudattaen Uudenmaan maakuntakaavan suunnitteluvuorotetta tiivistämällä kaupunkirakennetta Kivenlahden metroaseman tuntumassa, noudattaen MAL2020 -sopimuksen asuntotuotannon tavoitetta ja noudattaen Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksessa kaupunginhallituksen linjaamia kestävä kehityksen suunnitteluperiaatteita.

#### **Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

## Palvelut

Muutamassa muistutuksessa nostettiin esille, että Kattilalaakson alueen palveluja ei ole mitoitettu kaavamuutosehdotuksen mukaiselle tiiviille rakentamiselle. Kaavalla ei mahdollisteta palveluita alueelle.

Yhdessä muistutuksessa nostettiin esille, että kaavaselostuksessa oli kirjoitettu "Rakentamista kannatettiin myös siksi, että alueelle saataisiin riittävän laaja väestöpohja, jotta palvelut säilyisivät alueella." Epäselvää oli mitä palveluita kaavaselostuksen tekstissä tarkoitettiin. Kuten kaavaselostuksessa myös kirjoitetaan "Nykyiset kaupalliset palvelut sijaitsevat Länsiväylän eteläpuolella Kivenlahdessa." Muistutuksessa huomautettiin, että lienee siis selvää, että kyseiset palvelut eivät minnekään häviä, vaikka tälle alueelle ei rakennettaisi mitään. Lisäksi yhdessä muistutuksessa huomautettiin, että tavarataloja ei tule rakentaa kaava-alueelle.

Toisessa muistutuksessa kerrottiin hankkeen tueksi, että Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksessa on varauduttu alueen uusien asukkaiden päivähoitopaikkojen ja oppijoiden paikkojen lisäämiseen perustamalla 4 uutta päiväkotia ja yksi suuri yhdistetty peruskoulu. Omnian kampus ja CTG tuovat metrolla opiskelijoita ympäri Espoota koulutautumaan Kiviruukkiin. Lisäksi Kiviruukin kaupallinen keskus tulee sijoittumaan Ruukintien molemmille puolille noin 350 m päähän Kattilalaakso I korttelista; erinomainen sijainti korttelista katsottuna liikekeskukselle, kun sellainen aikanaan valmistuu. Espoonlahden Lippulaiva uudisrakennus valmistuu huhtikuussa 2022, joten sekin on noin 1 km:n kävelymatkan tai yhden metropysäkin päässä. Muistutuksessa koettiin, että on tärkeää saada Kiviruukin ja Kattilalaakson näivettyminen loppumaan ja luoda pysähtyneelle kehitykselle edellytykset lähteä uudelleen liikkeelle.

Vastine:

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu palveluita, mutta aiempaa laajempi väestöpohja mahdollistaa uusien palveluiden kehittämisen lähialueella. Uusia palveluita tulee sijoittumaan Kiviruukin osayleiskaavan alueelle, kuten vireillä olevan Tiilismäenrinteen kaava-alueelle.

Merkitään muilta osin tiedoksi.

## Sijoittajanäkökulma

Useammassa muistutuksessa nähtiin, että kaavalla tavoitellaan vain maksimaalisia tuottoja ja tehokkuutta. Kysyttiinkin, että onko Espoole tärkeämpää taata maanomistajalle ja rakennusyrittäjälle maksimaalinen tuotto ympäristön asukkaiden asumisviihtyvyyden kustannuksella?

Nähtiin, että voittojen ja ahneen rakentamisen sijaan tulisi suunnittelun perustua alueen luonteeseen ja käytännön järjestelyihin, kuten sujuviin liikennejärjestelyihin. Toivottiin, että myös 50 vuoden kuluttua sen aikaiset ihmiset voivat katsoa aluetta niin,



että rakentamiseen ollaan tyytyväisiä. Ahnealla rakentamisella saadaan aikaan ruumaa, liian tiivistä asumista. Tämä kun hanke missä myös tulevat sukupolvet asuvat.

Muutamassa muistutuksessa kysyttiin, että kenelle asunnot on ajateltu? Pelkästään sijoittajille? Opiskelijoille? Espoo on muutenkin jo muuttotappiokunta. Tällaista vain ei yksinkertaisesti voi tehdä nykyisille veronmaksajille. Nähtiin, että hanketta tehdään lähiasukkaiden kustannuksella. Erityisesti kärsijöinä nähtiin hoivakoti Villa Andanten asukkaat.

Eräässä muistutuksessa ihmeteltiin sitä, miksi kaupunki ei käytä kaavamonopoliaan ja kaavoita niin, että uudet talot sulautuvat muihin rakennuksiin luoden miellyttävän ympäristön, vaikka asukkaita olisikin enemmän. Käytännössä kaupunki antaa kaavamonopolinsa sille, jolla on eniten rahaa. Toivottiin, että grynderit ei Espoossa pääsisi rakentamaan joka paikkaan kerrostaloja ja pilaamaan pientaloalueita. Kaupunkia pyydettiin myös selvittämään, miksi vain Lujatalo Oy on tehnyt suunnitelmat ja pohdittiin, että millaisia aiesopimuksia on kaavasta laadittu heidän kanssaan.

Toivottiin, että asukkaat ja alueelle muuttavat voivat luottaa Espoon Kaupunkiin ja sen kaavoituksesta vastaaviin henkilöihin sen suhteen, että "ahne" ja "roistomainen" suunnittelu viihtyisälle omakotialueelle ei toteudu. Muistutuksessa harmiteltiin, sitä että Espoon suunnittelijat eivät näytä ottavan huomioon nykyisiä pientaloasukkaita. Toivottiin, että alkuperäistä kaavaa kunnioitettaisiin.

Vastine:

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella aiempaa tiiviimpi kaupunkirakenne. Alue kuuluu tulevan Länsimetron jatkeen Kivenlahden aseman vaikutusalueeseen. Metroaseman rakentumisen seurauksena alueella on tunnistettu merkittävä maankäytön muutospotentiaali. Tiivistämisestä lisäksi tavoitteena on monipuolistaa alueen rakennuskantaa ja asuntojakaumaa. Lisäksi luodaan alueelle riittävät vehreät piha- ja oleskelualueet. Rakentaminen on sovitettu ympäröivään rakennustaan sallimalla enintään 4-kerroksista rakentamista ja sijoittamalla rakennuksen tontin itä ja eteläreunaa, jotta pientalojen ja kerrostalojen väliin jää tilaa. Rakentamisen laatuun ja kaupunkikuvaan on kiinnitetty suunnittelussa huomioita ja tätä ohjataan muuan muassa kaavamääräyksin.

Merkitään muilta osin tiedoksi.

## Katselmus

Muutamassa muistutuksessa toivottiin, että päättäjillä olisi mahdollisuus käydä katsomassa tonttia ja rakennuspaikkaa paikan päällä sillä korkeuseroilla on valtava merkitys pientaloasujille ja alueen luonteelle. Toivottiin, että päättäjät näkisivät alueen ja pystyisivät miettimään, miten alue saataisiin pidettyä viihtyisänä. Päättäjiltä toivottiin järkeviä ratkaisuja poukkoilevan päätöksen teon sijaan. Lisäksi kysyttiin, että montako asian päättäjää tai alueen suunnittelijaa asuu itse Espoossa.

Vastine:

Päättäjien asuvat Espoossa ja suunnittelijoiden joukossa on useita Espoossa asuvia. Asuinpaikasta riippuen yhteisenä tahtotilana on tehdä hyvää kaupunkia. Merkitään muilta osin tiedoksi.

## **Kiinteistön arvon aleneminen:**

Muutamassa muistutuksessa tuotiin huoli siitä, että suunnittelualueen rakentaminen ehdotuksen mukaisesti vaikuttaa negatiivisesti myös alueen kiinteistöjen arvoon. Muistutuksen mukaan omakotitalot, joiden viereen rakennetaan kerrostaloja, jotka peittävät, varjostavat ja vievät omakotitaloasujien yksityisyyden, on mahdoton myydä markkinahintaan.

**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.

## **Tiedottaminen**

Yhdessä muistutuksessa huomautettiin, että hankkeesta tiedottaminen on ollut erittäin heikkoa. Muistuttaja ei ole saanut kirjettä tai sähköpostia kaavoituksen etenemisestä. He kuulivat asiasta puskaradion kautta. Epäilevät myös onko hoivakoti Andanteeseen tiedotettu hankkeesta. Tuntuu siltä, kuin asiaa olisi valmisteltu salassa.

Lisäksi toisessa muistutuksessa huomautettiin, että hanke varmasti kiinnostaa myös iltapäivälehtiä, jos kaavan muutoshanke etenee Kattilalaaksoon rajautuvien alueiden osalta. Sanomalehtien tärkeä tehtävä on toimia vallan vahtikoirana ja myös

häikäilemättömien maanomistajien etujen vahvana arvostelijana ja heikkojen etujen puolustajina.

**Vastine:**

Kaavaehdotuksesta on postitettu kirjeet kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille. Hoivakoti Andanten kiinteistön omistajalle on lähetty asiasta kirje. Laajempi tiedottaminen on tapahtunut kuulutuksella. Kaava-aineisto on ollut nähtävillä Espoon kaupungin nettisivuilla.

Merkitään muilta osin tiedoksi.

## **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Rakennusoikeus ja asuntojen määrä ylittävät moninkertaisesti Kattilalaakson muiden kaavoitettujen asuinkortteleiden rakennusoikeuden. Huomioitavaa on myös kuinka eriarvoisia viereiset omakotitalotontit ovat rakennusoikeuteen nähden, sillä muilla tonteilla  $e = 0.25-0.30$  tehokkuusluku. Muistutuksissa hämmästeltiin sitä, miksi yksi omistaja saa rahastaa kerrostaloilla ja muut pientalojen omistajat eivät. Tätä ei pidetty yhdenvertaisena kohteluna.

**Vastine:**

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 sisältövaatimukseen 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 asetamisesta ja kaupunginhallitus 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 uudelleen 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. Kaupunginhallitus päättää lopulta hyväksyykö se kaavamuutosehdotuksen.

## Laki, MRL

Muistutuksessa huomautettiin, että asemakaavan muutosehdotus ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain 5 § asetettuja alueiden suunnittelun tavoitteita.

Lisäksi huomautettiin, että kaavan muuttaminen jälkikäteen, kun kaava on aikoja siten jo lyöty lukkoon, on salakavalaa ja oikeustajun vastaista. Kaavamääräys on lakiin verrattava määräys, eikä sitä voi taannehtivasti lähteä muuttamaan ja on nykyisten asukkaiden ja kiinteistönomistajien pettämistä. Oikeusvaltiossa, jota Suomenkin pitää edustaa tällaisissakin tilanteissa, on laki tehty noudatettavaksi. Pientaloaluetta ei pidä muuttaa kerrostaloalueeksi.

### Vastine:

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 kestävä kehitystä”. Saman lain 4 §:n mukaan alueiden käyttöä ohjataan suunnittelujärjestelmällä, joka koostuu kaupungin laatimista yleis- ja asemakaavoista, maakuntakaavasta sekä valtioneuvoston asettamista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

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.

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