

Asianumero
5576/10.02.03/2018
uusi:
5396/10.02.03/2020
Aluenumero
120326

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Laajalahden keskus

Asemakaavan muutos

17. kaupunginosa Laajalahti

Osa korttelia 17022 ja 17023, katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 2.12.2019 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 16.12.2019-31.1.2020

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Virpi Leminen, arkkitehti

Ina Westerlund, maisema-arkkitehti

Kati Vuorinen, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 10. Yhden mielipiteistä on jättänyt Laajalahti ry ja yhden Jaakkimantien omakotiyhdistys. Suurin osa mielipiteistä on osoitteiden perusteella kaavamuutosalueelta tai välittömästä läheisyydestä.

Kirvuntien taloyhtiön puheenjohtajan kanssa on keskusteltu jo ennen OAS:n hyväksymistä, eikä taloyhtiöstä ole jätetty eriäviä mielipiteitä rivitalojen suojelemisesta. Kirvuntien taloyhtiö puoltaa suojelua edellyttäen, että suojele ei estä korjausrakentamista.

Pääkohdat koskivat rakentamisen määrää ja laatua, Jaakkimantien pientalojen ja Kirvuntien rivitalojen suojelua ja alueen liikennettä.

Rakentamisen määrä ja laatu

OAS:ssa on esitetty kerrostalokorttelin osalta kaksi vaihtoehtoa, A ja B. Mielipiteissä A- vaihtoehtoa pidetään sopivana, mutta kuusikerroksista rakennusta pidetään liian korkeana. Eräässä mielipiteessä todetaan, etteivät niin korkeat rakennukset istu alueen henkeen ja myös näkyvät kauas. Vaihtoehtoa A pidetään sopivana, koska siinä kerrostaloalueen miljöö ja piha-alueet säilyvät ennallaan.

Vastine:

Espoon tavoitteena on kehittää ekologisesti kestävästä kaupunkia raideliikenteeseen tukeutuen sekä täydennysrakentamalla tiivistäen. Toisena tavoitteena on tarjota viihtyisiä ja toimivia elinympäristö nykyisille sekä uusille espoolaisille ehkäisten samalla alueiden eriytymistä. Kaavalla tiivistetään aluetta maltillisesti ympäröivä pientaloasutus huomioiden. Kerrostalokorttelissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 2900 k-m². Lisärakennusoikeus on n. 1200 k-m². Alueen ominaispiirteet on huomioitu paremmin vaihtoehdossa A, jossa 1970-luvulle tyypilliset isot korttelipihat säilyvät. Kaavaehdotus perustuu vaihtoehtoon A. Kaupunkikuvallisesti korttelin keskellä olevaan rakennukseen voidaan sijoittaa enemmän rakennusoikeutta, jolloin korttelin reunoilla olevat kerrostalot säilyttävät yhtenäisen kokonaisuuden.

Jaakkimantien pientalojen ja Kirvuntien rivitalojen suojele

Mahdollinen suojelukaava ja sen käytännön vaikutukset ovat herättäneet paljon avoimia kysymyksiä jaakkimantieläisten parissa. Kadun asukkaat ovat pääsääntöisesti valmiita jonkinasteiseen suojelukaavaan, joskin erityisesti nykyisen rakennusoikeuden hyödyntämismahdollisuudet ja tähän liittyvät yksityiskohdat jakavat mielipiteitä. Olemassa olevalla rakennusoikeudella on tärkeä rooli kiinteistöjen ja tonttien arvomuodostuksessa.

Seuraavat periaatteet on kuitenkin hyväksytty yhteisenä kompromissina yhdistyksen järjestämässä kaavakeskustelutilaisuudessa 27.1.2020:

- Talojen purkaminen kielletään.
- Talojen ulkoasun keskeisiä erityispiirteitä ei saa muuttaa.
- Jaakkimantien tontteja ei tule voida jakaa, jotta alueen perusrakenne säilyy.
- Käyttämätön rakennusoikeus säilyy myös uudessa kaavassa. Kaavoittaja määrittelee, miten tonteilla olevaa rakennusoikeutta voidaan käyttää siten, että kadun erityispiirteet ja ainutlaatuisuus säilyvät myös tulevaisuudessa mahdollisen suojelukaavan hengen mukaisesti.

Asukkailla on yhtenäinen näkemys siitä, että katunäkymän säilyttäminen on tärkeää. Laajentamisen suhteen mielipiteet jakautuvat; joissakin mielipiteissä todetaan laajenustarpeen koskevan nimenomaan päärakennusta ja osa on vahvasti sitä mieltä, ettei päärakennuksen laajentamista tule sallia.

Pohjoispuolen tonttien takaosa useassa kohdin on kalliota, jonka louhinta esim. vesija sähköliitäntää silmällä pitäen ehdotetuille talousrakennuksille tekisi rakentamisen liian kalliiksi.

Mahdollinen suojele ei saisi liikaa vaikeuttaa talojen remontointia tai laajentamista (vaikka pihan puolelle). Pienet muutokset täytyy olla mahdollisia myös jatkossa, sillä jo nyt taloissa on eroavaisuuksia (esim. kattoikkunoita, pieniä lisäikkunoita, rakennetuja/lasitettuja kuisteja ja erilaisia kattomateriaaleja). Jos jatkossa omakotitalojen pienet muutokset kielletään, asettaa se asukkaat eriarvoiseen asemaan talon tilojen käyttömahdollisuuksien osalta tai remontointikustannusten osalta. Jos rakennusoikeudesta olisi mahdollista käyttää suurempi osa talousrakennukseen, vähentäisi se tarvetta tehdä ylisuuria laajennuksia itse päärakennukseen. Rakennusoikeuden menetyksellä olisi liian suuri merkitys kiinteistön arvoon ja se ei ole hyväksyttävissä. Kaavan pitää mahdollistaa talous-, harraste-, autotalli- ja varastorakennusten rakentaminen.

Jaakkimantien asukkaana on todella hienoa ja helpottavaa tietää, että Espoon kaupunki kaukonäköisesti ottaa huomioon katumme muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon. Taloille ei saisi tehdä ulkoisia muutoksia. Olemassa olevaa rakennusoikeutta ei tule antaa asuinrakennuksen laajennukseen vaan miljööseen istuvaan takapihan talous-/harrasterakennukseen tai autotalliin. Tonttien lohkominen tulisi estää.

Toivon, että Jaakkimantien tapauksessa kaupunkikuvallinen yleinen etu ja kulttuurihistorialliset arvot menevät lyhytnäköisten yksilönoikeuksien edelle. Espoossa ei ole juuri vanhempaa rakennuskantaa jäljellä – saati kotikatamme kaltaista ehjää kokonaisuutta. Nykyiset ja tulevat laajalahtelaiset kiittävät varmasti Aarno ja Terttu Ravealan työn ja jälleenrakennuskauden arkkitehtuurin kunnioittamisesta.

Kannatan voimakkaasti suojelukaava Kotikonnun alueelle ja toivon kaavoittajalta rohkeaa linjaa asiaan suhteen. Meidän perheemme tarkastelee alueen tulevaisuutta

kymmenien vuosien perspektiivillä ja haluamme varmistaa, että mahdolliset muutokset sekä lisärakentaminen eivät vaaranna alueen arvoa ja ilmettä.

Kannatan seuraavia periaatteita kirjattavaksi suojelukaavaan:

- Talojen purkaminen kielletään.
- Talojen ulkoasun keskeisiä erityispiirteitä ei saa muuttaa. Näitä ovat mm. seinärakenteet, ulko-ovet ja ikkunat (koko, määrä, ikkunoiden malli, jne.), katon ja kattoräystäidenmalli (ei koske kattomateriaalia) ja kuistien rakenne. Näitä periaatteita on jo valitettavasti jossain määrin rikottu viime vuosina ja tämä kehitys tulee pysäyttää.
- Kadulla on SOK:n omistuskaudelta periytyvä kirjoittamaton periaate, että vierekkäisten talojen tulee olla eri väriset. Alun perin talot ovat olleet saman värisiä, mutta nykyinen värikäytäntö on laajasti kannatettu asukkaiden keskuudessa.
- Taloja ei saa laajentaa ulospäin ns. "elintasosiivillä". Päätalojen laajennukset vaarantavat kadun yhtenäisen arkkitehtonisen ilmeen.
- Jaakkimantien tontteja ei tule voida jakaa, jotta alueen perusrakenne säilyy. Tontteilla olevien kiinteistöjen omistus tulee olla yhdellä omistajalla ja myös tonttien jakaminen hallinnonjakosopimuksilla tulee estää.
- Käyttämätön rakennusoikeus säilytetään myös uudessa kaavassa.

Rakennusoikeutta voidaan käyttää erillsrakennusten (autotalli, harrastetilat, pieni asuinrakennus useamman sukupolven tarpeita varten, ym.) toteuttamiseen, kunhan seuraavat vaatimukset toteutuvat:

- uudisrakennuksen arkkitehtuuri on riittävästi linjassa päätalon arkkitehtuurin kanssa, erityisesti koskien julkisivun seinärakenteita
- uudisrakennukset tulee rakentaa puusta (runko, julkisivu)
- tonttien kokoon, maastonmuotoon sekä naapureihin liittyvät erityispiirteet huomioidaan huolellisesti uudisrakennusten sijoittelussa

Vastine:

Jaakkimantien ja Kirvuntien 1940-luvulla rakennetuille taloille esitetään suojelumerkintää sr-2: Suojeltava rakennus. Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää. Kaikista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto.

Alkuperäiseen rakennukseen voi sijoittaa 120 k-m² nykyisen laskutavan mukaan ja rakennusta voi laajentaa enintään 30 k-m². Erilliselle rakennusalalle saa sijoittaa asunnon toimintoja tukevia tiloja enintään 90m². Kiinteistölle saa sijoittaa yhden asunnon ja tontin vähimmäispinta-alan tulee olla 650 m². Mahdollista lisärakentamista ohjataan rakennustapaohjeella.

Liikennettä koskevat mielipiteet

Jaakkimantie 24 kerrostaloyhtiön osoite on Jaakkimantie, vaikka kyseiselle kiinteistölle ei ole ajoneuvoliikenteen yhteyttä Jaakkimantien kautta, vaan ajoyhteys on

Ilmeenkujan kautta. Tämä aiheuttaa valtavasti turhaa ja vaarallista ajoneuvoliikennettä Jaakkimantielle. Taksit, jakeluautot ym. ajavat turhaan Jaakkimantietä edestakaisin, kun eivät pääse Jaakkimantien kautta Jaakkimantie 24:ään. Kadun päässä ei ole kääntöpaikkaa, jolloin pienemmät autot kääntyvät tonttiliittymissä ja isommat joutuvat peruuttamaan koko matkan takaisin Kirvuntielle.

Autoilla ajetaan Heinjoenpolun kävelytiellä kovaa vauhtia ja alueella olevat puomit ovat auki koko talviajan.

Vastine:

Jaakkimantie 24 kerrostaloyhtiön osoitteeksi muutetaan Ilmeenkuja. Kaupunkitekniikan keskus vastaa katujen rakentamisesta, kunnossapidosta ja liikenteenohjauksesta, kuten liikennemerkeistä ja hidasteista. Palaute Heinjoenpolun puomeista ja käyttämisestä ajoneuvoilla ajamiseen on välitetty tiedoksi kaupunkitekniikan keskuksen.