

Asianumero
2474/10.02.03/2021
Aluenumero
620601

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Pikkukoulu

Asemakaavan muutos

Kortteli 71036

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.8.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7380.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.–12.10.2021.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä ei pyydetty tietoa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Johanna Nuotio, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia jätettiin kolme kappaletta, joista yksi on yhdeksän osallisen allekirjoittama yhteinen muistutus. Muistutuksissa vastustetaan kaavamutosta muun muassa siksi, ettei suunniteltu toiminta ja rakentaminen sovellu alueelle, alueen liikennemäärät kasvavat liikaa, ja alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot kärsivät.

Luontoarvot

Muistutuksissa kerrotaan, että kaavamateriaalin mukaan suunnittelualueella ja sen viereisellä niityllä on lehtometsää, jolla on luontoarvoja. Lehtometsätyyppi on Suomessa harvinaista ja tarjoaa monille eliöille asuinpaikan. Vaikka luontoselvityksen mukaan lehdon säilyttäminen ei ole välttämätöntä, ei sen tuhoaminenkaan ole tarpeen.

Eräässä muistutuksessa tuodaan esille, että suunnittelualueen metsikkö on alueen ainoa metsikkö, jossa pesii useita eri lintuja, ja kaurit käyttävät aluetta lepäämiseen ja ruokailuun.

Vastine:

Suunnittelualueelle laadittiin luontoselvitys vuonna 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020), jossa kartoitettiin kasvillisuutta, pesimälinnustoa, elinympäristöjä, lepakoita ja liito-oravaa. Selvityksen tavoitteena oli tuoda esille alueen luonnon piirteitä ja mahdollisia luontoarvoja. Suunnittelualueella on ollut koulurakennus yli 100 vuoden ajan ja sen lähellä myös muita rakennuksia ja maatalousalueita. Pihapiirissä on äskettäin tapahtunut muutoksia vanhan koulurakennuksen kunnostuksen ja uudisrakentamisen myötä. Alueen vieressä kulkeva voimajohtolinja ja siihen liittyvät hoitotoimet ovat myös vaikuttaneet kasvillisuuteen ja elinympäristöihin.

Luontoselvityksen mukaan alueen linnustoarvot ovat tavanomaiset ja tyypilliset pääkaupunkiseudun kulttuurivaikutteisille ympäristöille. Alueelta ei myöskään tehty merkittäviä lajistohavaintoja. Selvitysalueen elinympäristöt ovat luontoselvityksen mukaan pääasiassa tavanomaisia sekä kasvillisuuden että muun lajistonkin osalta. Alueella sijaitseva metsävaahteravaltainen lehto ja niittyalue katsottiin huomionarvoisiksi, mutta ei kuitenkaan paikallisesti arvokkaiksi. Niittyalue kaipaisi lisäksi säännöllistä hoitoa, jotta arvokas niittylajisto säilyisi. Luontoselvityksessä todettiin Vanhan Muuralantien varressa kaksi tammea, jotka olisi hyvä säilyttää luonnon monimuotoisuuden lisääjinä. Leveän latvuksen omaavat jalopuut ovat myös maisemallisesti arvokkaita. Luontoselvityksen mukaan alueen luontoarvot ovat varsin tavanomaiset, mistä syystä yhtään elinympäristökuvioita ei luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi. Alueen käytölle ei luontoselvityksen mukaan ole luontoarvoista johtuvia rajoitteita.

Kaavaan on luontoselvityksen pohjalta merkitty Vanhan Muuralantien varteen alue, jolla olevat maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Kaivuutyöt alueella tulee

tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän. Kaavaan on lisäksi merkitty puin ja pensain istutettavaa aluetta suunnittelualueen laidoille (voimajohtolinjan aluetta lukuun ottamatta), millä pyritään säilyttämään alueen vehreä ilme erityisesti Vanhan Muuralantien, Kehä III:n ja koillispuolen peltoalueen suuntiin. Rakentamisen aluetta pienennetään ja istutettavien alueiden määrää lisätään verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

Alueelle ei tällä hetkellä ole tiedossa rakentamissuunnitelmia, joten todennäköistä on, että alue säilyy toistaiseksi nykyisellään. Rakentaminen alueelle on mahdollista jo nykyään, joten kaavamuuotos ei siltä osin muuta nykytilannetta.

Suojellun rakennuksen ympäristön arvot

Muistutuksissa nousee esille huoli uusien rakennusten sopimisesta suunnittelualueella sijaitsevan suojellun rakennuksen lähelle. Koska vanha rakennus on suojeltu, pitäisi sen ympäristökin ulottaa suojelun alle. Pelkona on, että alueelta hävitetään kaikki puut, ja tilalle tehdään varastorakennuksia, mikä pilaisi satavuotiaan koulun ympäristön.

Suojeltu rakennus ja sen pihapiiri on nyt erittäin taitavasti entisöity. Tontille rakennettavien uusien rakennusten on mukailtava mittasuhteiltaan ja ulkonäöltään tontilla jo olevia rakennuksia ja oltava museoviranomaisen hyväksymiä, muutoin suojellun rakennuksen ja sen pihapiirin kulttuurihistoriallinen arvo kärsii.

Vastine:

Vanhan, upeasti kunnostetun suojellun rakennuksen arvojen säilyminen on kaavassa tarkasti huomioitu. Koulurakennuksen suojelumääräys on päivitetty muotoon ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvoihin sopivia. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”

Koulurakennuksen suojelun lisäksi on tärkeää, että myös sen ympäristö säilyy rakennuksen arvoille sopivana. Koko suunnittelualueetta koskee määräys uudisrakentamisen tavasta: ”Uudisrakennukset on sovittava suojellun rakennuksen pihapiiriin rakennuksen muodon, korkeuden, materiaalien ja värityksen avulla.” Sana ”korkeus” lisättiin määräykseen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Sillä pyritään varmistamaan, että alueelle tulevaisuudessa nousevat rakennukset eivät ole liian korkeita suhteessa suojeltuun koulurakennukseen (korkein sallittu kerrosluku on kaksi, mutta rakennusten kerroskorkeudet voivat vaihdella). Määräyksen sisällöstä on neuvoteltu Espoon rakennusvalvonnan kanssa.

Nähtävillöilleesta kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Espoon kaupunginmuseolta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Molemmat tahot olivat tyytyväisiä koulurakennuksen suojelumääräykseen ja siihen, että uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön on määrätty.

Kaavaan on luontoselvityksen pohjalta merkitty Vanhan Muuralantien varteen alue, jolla olevat maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Tämän määräyksen avulla säilytetään myös olevaa ympäristöä.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lisättiin myös määräys siitä, ettei alueella sallita avovarastointia. Tällä pyritään varmistamaan, että alue ja koulurakennuksen pihapiiri säilyttävät arvonsa, vaikka alueella olisi varastotoimintaa. Varastorakennukset itsessään eivät ole välttämättä huono asia, sillä vanhan koulurakennuksen yhteyteen rakennettu uusi varastorakennus on sovitettu onnistuneesti suojellun rakennuksen pihapiiriin. Vastaava uudisrakentaminen halutaan kaavalla sallia muuallakin korttelin alueella mutta siten, etteivät kulttuurihistorialliset arvot heikkene ratkaisevasti.

Liikenne

Muistutuksissa todetaan, että Vanha Muuralantie on kapeahko tie, jonka molemmissa päissä on ahtaat risteysjärjestelyt. Vanhan Muuralantien ja Muuralantien risteyksessä on liikennevalot, ja heti risteuksen jälkeen on kulku Koulumestarin koulun tontille. Gumbölentien ja Vanhan Muuralantien risteys ja heti tämän risteuksen jälkeinen Vanhan Muuralantien ja Rintamaantien risteys ovat erittäin ahtaita. Ennusteen mukaan liikennemäärät kasvavat jo nykytilanteessa. Jos tontille tulee teollisuus-, varasto- tai liiketoimintaa, liikenteen määrä kasvaa vielä entisestään, ja jo nyt ahtaat risteykset ovat täysin riittämättömät lisääntyneelle liikenteelle tai raskaalle liikenteelle.

Vanhaa Muuralantietä pitkin kulkee paljon pyöräilijöitä ja jalankulkijoita, joista suuri osa on lapsia ja nuoria koulumatkalaisia. Koululaiset ja opiskelijat kulkevat Vanhaa Muuralantietä Koulumestarin päiväkotiin ja alakouluun, Kirkkojärven yhtenäiskouluun, Lagstadin yhtenäiskouluun, Kuninkaantien lukioon ja Omnian ammattioppilaitokseen. Lisääntyvä liikenne tekisi kaikkien koululaisten ja opiskelijoiden koulumatkasta huomattavasti vaarallisemman.

Muistutuksessa todetaan, että kaava-aineiston mukaan alueella on ympäristön haittatekijöitä ja melua. Kehä III:lta kantautuva melu on riittävän haittatekijä suunnittelualueella ympäröiville pientaloalueille. Teollisuus- ja varastorakentaminen toisi varmasti lisämelua pientaloalueille.

Lisäksi todetaan, että kaupunki omistaa melko lähellä tontin, jolla on jo suunnitelmassa kuvattua toimintaa, ja tontin sijainti (Gumbölentie 22) ja koko mahdollistavat myös lisärakentamisen. Tälle tontille on mahdollista toteuttaa huomattavasti turvallisemmat ja paremmat liikennejärjestelyt kuin kaava-alueen tontille. Lisäksi Gumbölentie 22:n tontti ei ole keskellä pientaloaluetta, ja tontille rakennettavat rakennukset voisivat toimia meluesteenä Turunväylän liikenteestä aiheutuvalle melulle.

Vastine:

Vanha Muuralantie on paikallinen kokoojkatu, jonka katualue on kapeimmillaan noin 11–12 metriä leveä. Ajorata ja yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ovat hieman nykyisiä

tavoitemittoja kapeampia. Ajoradan mitoitus toisaalta tukee matalaa nopeusrajoitusta (30 km/h). Vanhan Muuralantien ja Gumbölentien risteysalueen katualue on melko laaja ja mahdollistaa esimerkiksi pienten kääntymistä helpottavien levitysten toteuttamisen, mikäli liittymässä on ahtautta.

Alueen liikenneverkolla on sattunut vuosina 2009–2019 yhteensä 12 liikenneonnettomuutta, joista 11 tapahtui Gumbölehtiellä tai sille risteävissä liittymissä ja yksi Vanhalla Muuralantiella. Gumbölentien onnettomuustyyppit olivat suistumisia kaarteessa, kääntymisiä toisen ajoneuvon eteen ja peuraonnettomuuksia. Vanhan Muuralantien onnettomuus oli kahden mopon keskinäinen peräänajo-onnettomuus. Tilastoitujen onnettomuuksien perusteella alueen katuverkko ei ole erityisen vaarallinen.

Kaavamuutoksen vaikutukset liikennemääriin ja sitä kautta melutilanteeseen jäävät vähäisiksi. Mikäli alueen käyttö painottuu varastointiin, voi raskaanliikenteen määrä kasvaa hieman, mutta rakennusoikeuden maltillisen määrän takia vaikutukset jäänevät kokonaisuuteen nähden vähäisiksi. Liikenteen arvioidaan suuntautuvan pääasiassa Gumbölehtielle, jonka kautta on yhteydet Kehä III:lle sekä Nupurintielle ja Espoontielle.

Uudet rakennukset toteutuessaan parhaimmillaan suojaavat suunnittelualueen läntistä ja eteläistä puolta Kehä III:n liikennemelulta. Suunnitteilla olevan kaavan rakennusoikeuden määrä on melko maltillinen, joten suuria liikennemääriä ei ole odotettavissa alueelle kaavamuutoksen myötä, ja alueen selvästi suurin melunlähde on edelleen suuret liikenneväylät. Muistutuksessakin mainitaan, että Gumbölentie 22:een rakentaminen suojaisi alueen pientaloja suurempien liikenneväylien melulta; sama ilmiö voidaan saavuttaa myös tässä kohteessa, mikäli uudisrakennukset sijoittuvat onnistuneesti.

Kaavamuutoksen tavoitteena ei ole niinkään lisätä nyt kaavassa esitettyä toimintaa alueella, vaan muuttaa korttelin käyttötarkoitus niin, että vanhassa koulurakennuksessa ja sen yhteyteen rakennetussa varastossa pyörivä liiketoiminta voisi säilyä alueella jatkossakin. Tällä hetkellä liiketoiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaista, eikä sille siksi voi myöntää pysyviä lupia. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kyseessä olevan korttelin tarkoituksenmukaisempi käyttö, kun voimassa olevan kaavan mukainen toiminta ei ole toteutunut. Kaavamuutoksella ei oteta kantaa muiden alueiden käyttöön, ja koska suunnittelualueelle ei tällä hetkellä ole tiedossa muuta toimintaa kuin siellä jo oleva, ei kaupungilla ole tarpeita tutkia Gumbölentie 22:n käyttöä ja kehittämistä.

Uusien rakennusten ja toimintojen sopiminen alueelle

Muistutusten mukaan teollisuus- ja varastorakentaminen ei sovi omakotitalovaltaisen pientaloalueen keskelle. Suunnittelualueen vastapäiseen kortteliin on rakentumassa kuusi uutta omakotitaloa, ja muut korttelin rakennukset ovat pääosin 1950- tai 1980-luvulla rakennettuja. Toiveena on, että tontille ei suunniteltaisi enempää teollisuus- tai

varastorakentamista, vaan tontilla nyt oleva rakennuskanta ja toiminta olisi riittävää. Lisääntynyt kaupallinen toiminta tulisi häiritsemään alueen asukkaiden elämää ja laskemaan naapuruston kiinteistöjen arvoa.

Vastine:

Kiinteistölle saisi voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa yleisiä rakennuksia, eli julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Alue ei kuitenkaan ole rakentunut voimassa olevan kaavamerkinnän mukaisesti, eikä alue sovellu nykyisten suunnitteluperiaatteiden perusteella julkisille palveluille, kuten päiväkodille tai neuvolalle. Myös kiinteistön koko rajoittaa sen käyttöä julkiseen rakentamiseen. Asemakaavaa muutetaan myös sen vuoksi, että alueella nykyisin sijaitsevien rakennusten toiminta ei ole kaavan mukaista, ja jotta niille voidaan myöntää pysyvät rakennusluvut, tulee rakennusten toiminnan ja kaavan vastata toisiaan. On erinomaista, että vanhalle koulurakennukselle löytyi uusi käyttötarkoitus, ja kaavamuutoksella mahdollistetaan sen käyttö myös jatkossa.

Alueelle valittu käyttötarkoitus mahdollistaa siis nykyisen toiminnan, eli liike-, toimisto- ja varastorakentamisen. Alueelle ei toistaiseksi ole tiedossa muita suunnitelmia, minkä vuoksi kaavan käyttötarkoitusmerkintä on pyritty valitsemaan siten, ettei se rajaa tarpeettoman paljon mahdollisia toimintoja pois. Alueelle voisi siis kaavamuutoksen myötä tulla toimisto- tai liikerakentamista, tai varasto- tai teollisuusrakentamista, joka ei kuitenkaan saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä. Käyttötarkoitus on hyvin samankaltainen kuin eteläpuolella Kehä III:n varressa sijaitsevilla kiinteistöillä. Kaavamuutoksella määrätään kuitenkin, että kaikki uudisrakentaminen pitää kuitenkin sovittaa huolellisesti vanhan, suojellun koulurakennuksen pihapiiriin, millä estetään alueelle sopimaton rakentaminen. Vanhan koulurakennuksen vierelle rakennettu uusi varastorakennus on erinomainen esimerkki varastosta, joka käyttötarkoituksestaan huolimatta sopii alueelle.

Alueen virkistyskäyttö

Muistutuksissa tuodaan esille lisäksi lähinaapuruston lasten huoli suosituksen pulkkamäen tulevaisuudesta. Lapset käyttävät talvella pulkkamäkenään suunnittelualueen läntiseen reunaan rajoittuvaa hiekkapäällysteistä mäkeä, jonka toivotaan säilyvän.

Vastine:

Kaavamuutoksella ei muuteta suunnittelualueen ulkopuolisia alueita. Suunnittelualueen sisäpuolelle voi aikanaan tulla lisää rakentamista, mutta sen mahdollistaa jo nykyinen asemakaava. Suunnittelualueen läntinen reuna on kuitenkin kaavassa merkitty pitkälti voimajohdon alueeksi ja säilytettäväksi kasvillisuusalueeksi, joille ei voi sijoittaa rakentamista, joten pulkkamäki todennäköisesti tulee säilymään myös tulevaisuudessa.