

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Tuurinmäenlaita

Asemakaava ja asemakaavan muutos

21. kaupunginosa, Henttaa

Osa korttelia 21055, katu- ja virkistysalueet

muodostuu uusi kortteli 21056

MRA

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.1.2022 MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7416.

Nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 7.2.–8.3.2022

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 tietoa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

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

Aila Valldén

Katariina Peltola

Salla Mäkelä

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta.

Yhden muistutuksen kritiikki koski yleisesti Espoon ilmastotyötä, kaavoitusperiaatteita, asukasmäärän kasvua ja Suurpellon liikennejärjestelyjä. Sama muistuttaja vaati kaiken rakentamisen karsimista vähintäänkin puoleen. Asukasyhdistyksen muistutuksessa pidettiin kaavaehdotuksen rakentamista paikkaan sopivana.

Pientalokorttelin 21055 AO-1-alueen osalta yksi muistuttaja piti tehokkuutta ($e=0.20$) liian suurena ja yksi sopivana. Kerrostalokorttelin 21056 osalta yksi muistuttaja piti kerroslukua (V) korttelin eteläosassa liian korkeana, mutta ei esittänyt korttelin rakennusoikeuden vähentämistä. Yleisesti pelättiin suunnitelmien toteutuvan erilaisina kuin kaavoitusvaiheessa on esitetty.

Muistutusten aihepiirit:

Kestävän kehityksen huomioiminen kaavoituksessa

Muistuttajan mukaan Espoon maankäytön suunnittelun suunta kaiken kaikkiaan on kaupungin itse päättämien kestävän kehityksen periaatteiden vastainen. Espoon kestävän kehityksen ohjelman tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Milloin Espoossa aloitetaan toimet, joilla

1. lopetetaan päättäväisesti ja rohkeasti ympäristön tuhoaminen
2. pysäytetään luontokato
3. pysäytetään lajikato
4. lasketaan asukastiheyttä
5. lopetetaan uusien, slummiutuvien asuinalueiden rakentaminen
6. pyritään saavuttamaan kestävän kehityksen tavoitteet
7. lisätään ympäristön ja ihmisen vuorovaikutusta sivistyneellä tavalla
8. vähennetään radikaalisti kerrostalojen määrää
9. pysäytetään Espoossa pitkään asuneiden asukkaiden kato naapurikuntiin kunnioittamalla heidän toivettaan säilyttää laajat viheralueet ja asukasväljyys
10. lopetetaan kokonaan Keskuspuistoon ja kaikkiin vähäisiin viheralueisiin kajoaminen kunnioittamalla alkuperäistä Espoon henkeä, Espoon kaupungin omia kestävän kehityksen tavoitteita ja sivistystä ylipäätään?

Tältäkin alueelta pitää karsia vähintään 50 % suunnitellusta luonnon tuhoamisesta, asukas- ja neliömääristä.

Vastine:

Henttaan kaupunginosan kaupunkirakenteellinen asema on Espoon väestönkasvun ja liikenneverkon muutosten (Kehä II, metroratkaisu) myötä merkittävästi muuttunut viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana. Espoon väestö on viimeisten vuosikymmenten aikana kasvanut joka vuosi suunnilleen saman verran kuin Suurpellossa on tällä hetkellä asukkaita.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavoitusta ohjaavat ensisijaisesti lakiin sisältyvät kaavan sisältötavoitteet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja ylemmät kaavatasot. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet painottavat vahvasti vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Tuurinmäenlaidan asemakaava sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen koulun ja päiväkotien, joukkoliikenneyhteyksien, virkistysalueiden ja rakennettujen puistojen, ulkoilu- ja pyöräreittien sekä nykyisten kunnallisteknisten verkostojen välittömään läheisyyteen. Tuoreessa Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa Suurpellon alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä eli muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Espoo on myös pääkaupunkiseudun maankäytön-, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksessa sitoutunut sijoittamaan uuden asumisen pääasiassa hyvälle saavutettavuusvyöhykkeille, joihin Suurpelto lukeutuu.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen keskeisimpiä ilmastomuutoksen hillinnän toimia ovat maankäytön keskittäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle, kaupunkirakenteen tiivistäminen painottamalla täydennysrakentamista ja alueiden kehittäminen toiminnoiltaan monipuolisina. Näillä pyritään ensisijaisesti siihen, että palvelut sijaitsisivat lähellä asukkaita ja mahdollisimman paljon liikutaan kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Kaupunkirakenteen hajautumisen ehkäisyllä pyritään myös vaa- limaan hiilinieluja ja –varastoja. Asemakaavoituksessa voidaan vaikuttaa päästöihin myös mm. kävely- ja pyöräily-yhteyksiä parantamalla sekä edistämällä vähäpäästöisiä energiaratkaisuja. Kaavoituksessa on kuitenkin keskeisintä erilaisten tavoitteiden yhteensovittaminen ja ilmaston kannalta positiiviset vaikutukset kokonaisuutena.

Espoon kaupungin strategiset tavoitteet on esitetty kaupunkistrategiassa eli Espoo- tarinassa. Tavoitteisiin sisältyvät mm. hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin sopeutuminen. Kaupungin ilmastotoimenpiteitä on koottu Espoon kaupungin kestäväan energian ja ilmaston toimintasuunnitelmaan (SE- CAP eli Sustainable Energy and Climate Action Plan). Vuoden 2021 aikana tätä toimenpidekokonaisuutta on täydennetty lisätoimenpiteillä. Toimenpiteistä on osa kaupungin eri toimialojen ja keskusten perustyötä, osa toteutetaan yhteistyöhankkeina. Kaupungin ilmastotyön toimenpiteiden seurantaa helpottaa tämän vuoden aikana tu- leva internet-pohjainen ilmastovahti-palvelu. Espoon kaupunkikehitys on luonnon monimuotoisuudesta huolehtivaa. Luonnon monimuotoisuutta edistetään esimerkiksi LuonTo-toimenpideohjelman, niittyohjelman ja viherkattovision kautta.

Jotkut muistuttajan listaamat tavoitteet/toimenpiteet eivät ole kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisia. Muistutuksessa toivottu asukastiheyden laskeminen tai kerros- talorakentamisesta luopuminen johtaisi kaupunkirakenteen hajaantumiseen ja laa- jempien luontoalueiden menettämiseen. Väestönkasvun rajoittaminen rakentamista rajoittamalla ei ole Espoon kaupungin strategian mukaista. Se ohjaisi kasvua

hajalleen ja muihin kuntiin, joissa kokonaisuutena palveluiden järjestäminen tulisi kallemmaksi ja ilmastovaikutukset muodostuisivat suuremmiksi.

Tuurinmäenlaita ei ole osa Keskuspuistoa eikä asemakaava uhkaa sen alueita. Kaava-alueen lähiympäristössä on hyvin saavutettavissa erilaisia virkistysalueita. Suurpellon pohjoisosien peltoalueille niitä toteutetaan lisää. Osa on asemakaavoitettu, siirtynyt kaupungin omistukseen ja toteutettavina. Ne osaltaan vähentävät uudesta asutuksesta Keskuspuistoon kohdistuvaa painetta.

Rakentamisen vaikutukset

Asuinalueemme puustosta on hävitetty viimeisten vuosien aikana puolet, maisema on vaihtunut asfalttiin ja betoniin. Viheralueet ovat toteuttamatta. Rakentaminen tuhoaa kauniin koivikon. Kaavan havainnekuvat ovat valheellisia, kun niissä on niin paljon puita. Rakentaminen tuhoaa lopullisesti nykyisen ekosysteemin sekä muuttaa ympäristön ihmiselle ja kaikille lajeille haitalliseksi.

Kerrostalo on kerrostalo, vaikka se on tehty puusta. Kerrostaloja ei tämä alue tarvitse enää ainuttakaan. Kaavasuunnitelman asukas, asuinneliö ja luonnon tuhoamisen mittakaava on nykytiedon ja realiteettien valossa käsittämätön. Ehdotan asukaskyselyä.

Suunnittelussa tulee varautua äärimmäisten sääilmiöiden haasteisiin siten, että kaupungissa asumisen turvallisuus ja sujuvuus turvataan. Asfaltti ja betoni eivät ime lisääntyneitä sademääriä. Kuuman ilman lukkiutuneet säätilat tekevät mikroilmastosta kuivan ja epämiellyttävän.

Vastine:

Tuurinmäenlaidan kerrostalokorttelin tehokkuus on pienempi kuin Suurpellon toteutuneissa kerrostalokohteissa. Mitoituksessa on pyritty siihen, että ei olisi tarpeen rakentaa pihakansia tai piha-alueiden raskasta perustamista edellyttäviä nostotikasauton nostopaikkoja, jotka aiemmissa Suurpellon kohteissa ovat heikentäneet mahdollisuuksia istuttaa pihaille suurikokoiseksi kasvavaa puustoa ja istutettavan kasvillisuuden kasvuedellytyksiä. Koska rakentaminen kuitenkin perustuu täyttöihin, suuri osa nykyisestä puustosta menetetään rakentamisen yhteydessä. Asiantuntijan laatiman luontoselvityksen perusteella erityisen merkittäviä luontoarvoja ei kuitenkaan menetä. Rakennuksen kokonaispäästöihin nähden hiilinielun pienenemisen vaikutus on pienehkö.

Kaavassa rakentamisen vaikutuksia lieventävät maltillisen tehokkuusluvun lisäksi rinenpuuston säilyttäminen, tavallista suurempi hulevesien viivyttämismelvoite, hulevesien laadullisen käsittelyn melvoite, alueellisen tulvamallinnukseen perustuvan tulvakoron sovittaminen suunnitelmiin, rakennusten runkomateriaali ja aurinkoenergian tuotannon mahdollistaminen massoitelussa. Avoin rakentamistapa ja isot oleskelupihat vähentävät lämpösaarekeilmiötä. Pihojen ilmeen tulee olla vehreä ja niille määrätään kaavassa istuttamaan uusia puita ja pensaita. Lähivirkistysalueelle tulee istuttaa

korkeaksi kasvavaa puustoa, joka turvaa kaava-alueen läheisyydessä elävien liito-oravien sekä muiden piennisäkkäiden ekologisia yhteyksiä.

Havainnekuvat ovat aina viitteellisiä. Niiden puusto on kuitenkin pyritty esittämään siten, että esitettyihin paikkoihin olisi todellisuudessaakin mahdollista puustoa istuttaa. Uusi puusto on esitetty matalampana kuin vanha ja osassa havainnekuvista puustoa jopa vähemmän kuin mihin kaava velvoittaa. Talousrakennusten ja erillisten katosten tulee olla hulevesiä viivyttäviä ja haihduttavia viherkattorakenteita. Viherkattojen rakentamisen avulla alueelle rakennetaan uusia paahdeympäristöjä, jotka tarjoavat elinympäristöjä pölyttäjille ja auttavat osaltaan ehkäisemään lajikatkoa.

Kerrostalorakentaminen voi tuottaa monipuolista ja viihtyisää ympäristöä siinä missä pientalorakentaminenkin. Sosiaalisen kestävyuden näkökulmasta segregaaation estämiseksi kerros- ja pientalorakentamista tulisi nimenomaan toteuttaa samoille alueille. Puurakenteisuus kerrostaloissa ei kompensoi kaikkia rakentamisesta aiheutuvia päästöjä, mutta puu on kuitenkin muihin runko- ja julkisivumateriaaleihin nähden hyvä valinta.

Kaava-alueen ympäristössä on tällä hetkellä paljon työmaita. Katujen ja piha-alueiden ilme on keskeneräinen. Suurpellon ja Lillhemtin asukkaat ovat aiheestakin olleet tyytymättömiä tähän keskeneräisyyteen. Kaavojen nähtävilläolot ovat yksi tilaisuus ilmaista mielipiteensä. On totta, että istutettavan puuston kasvaminen täyteen mitaansa vie kauan. Kaavoittamalla tämä alue pyritään siihen, että katu ympäristö ja istutukset saataisiin toteutettua lopulliseen muotoonsa ja keskeneräisyyden aika jäisi mahdollisimman lyhyeksi. Lillhemtissä puuston väheneminen on pääosin johtunut asukkaiden omista valinnoista.

Toteutetaan jatkossakin Suurpellon alkuperäisiä tavoitteita ja tuetaan luonnon monimuotoisuutta

Muistutuksen mukaan kaavasuunnitelma toteuttaa Suurpellon alkuperäisiä vuoden 2007 tavoitteita ”korkeatasoisesta ja laadukkaasta puistokaupungista, jossa asuin- ja työpaikka-alueet sekä virkistysalueet yhdistyvät kokonaisuudeksi huomioiden kulttuurihistoriallisen maiseman”. Positiivista ovat viherkatot autokatoksissa, puu rakennusten rakennusmateriaalina, kohtuullinen korkeus (IV ja V) ja huomion kiinnittäminen vesitasapainoon. Vastaavia ratkaisuja toivotaan lisää. Alueella tulee pysyä kohtuullisissa rakentamiskorkeuksissa.

Alueella tulisi säilyttää edellytyksiä hyönteis- ja lintukannan tukemiseen. Henttaanpuron kunnosta tulee huolehtia rakentamisen aikana. Esitetty ulkoiluväylä tulee rakentaa. Alueelliset kevättulvat tulee saada hallintaan ja hulevesiaiheita tulee käyttää kaupunkikuvaa rikastuttavasti. Hulevesien hallintajärjestelmällä tulee luoda sellaisia ympäristöjä, jossa alueen kahlaaja- ja muut linnut viihtyvät.

Vastine:

Kaupunki rakentuu vähitellen ja Suurpellossa on edelleen vireillä iso määrä asemakaavoja ja asemakaavanmuutoksia. Niitä suunniteltaessa sovitetaan yhteen kulloinkin sijainti kaupunkirakenteessa ja kaavan muut tavoitteet. Mainitut alkuperäiset tavoitteet ovat edelleen ajankohtaisia ja kaavojen sisältöä kehitetään koko ajan. On todennäköistä, että joissakin kaavakohteissa rakentaminen tulee olemaan Tuurinmäenlaitaa tehokkaampaa ja korkeampaa.

Hulevesien hallintaan kiinnitetään kaikissa kaavoissa huomiota. Kaupungin alueilla toteutuksesta vastaa Kaupunkitekniikan keskus. Nykyisen keskuksen pohjoispuolelle peltoalueille on suunniteltu hulevesien viivytyksrakenteita siten, että syntyisi tulvaniittyä, jotka voisivat lisätä monimuotoisuutta. Osa näistä alueista on nyt siirtynyt kaupungin omistukseen. Myös pihojen puusto, kulttuurikasvillisuus ja viherkatot voivat muodostaa hyönteis- ja lintukannalle sopivia alueita.

Suurpellon liikennejärjestelyt

Muistuttajan mukaan alueelle on vuoden sisällä muuttanut n. 2000 uutta asukasta. Lähes kaikilla on auto, useimmilla kaksi. Tieinfra on täynnä erilaisia hidasteita. Ilmanlaatu heikkenee vuosi vuodelta ja Kehä II:n tavoittamiseen menee enemmän aikaa. Myös pelastuslaitos ja poliisi on ottanut kantaa alueen täysin väärin mitoitettuun katuinfraan asukasmäärään nähden. Nyt suunniteltu asukasmäärän lisäys on katastrofaalinen liikenteen näkökulmasta. Viimeistään 2023 uusien ok-talojen ja Vanhan Tuurinmäentien yli 1000 asukkaan lisäys tulee tukkimaan pääsyn Henttaalle ruuhka-aikoina useiden kymmenien minuuttien ajan.

Vastine:

Asemakaavalla ei muuteta alueen liikennejärjestelyjä. Storhemtintien katualue on kaavoitettu Kyläsepäntien asemakaavassa (hyväksytty vuonna 2019) ja Lillhemtintien Suurpelto III-aseamakaavassa (hyväksytty vuonna 2016). Katujen mitoituksessa on huomioitu alueelle jo kaavoitetut uudet asuinkorttelit sekä Suurpellon pohjoisosiin suunnitellut uudet alueet, joihin sisältyy myös Tuurinmäenlaidan asemakaava-alueen korttelit. Yhteydet Lillhemtin ja Suurpellon alueelta pohjoiseen paranevat asemakaavan mukaisen Kyläsepäntien kokoojakadun avautuessa liikenteelle arviolta vuonna 2023. Asemakaavasta on pyydetty lausunto Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, eikä se ole huomauttanut liikennejärjestelyistä alueella.

Kerrostalokorttelin 21056 tehokkuus ja kerrosluvut

Yhdessä muistutuksessa kaavaratkaisua kokonaisuudessaan, kerrostalojen korkeus mukaan lukien, pidettiin alueelle sopivana. Yhdessä muistutuksessa vaadittiin vähintäänkin kaiken rakentamisen puolittamista.

Yhdessä muistutuksessa pidettiin länsiosan pientalokorttelin niveltymistä Lillhemtin pientaloalueeseen hyvänä, mutta esitettiin itäpuolisen kerrostalokorttelin

kerroslukujen muuttamista. Sama tehokkuus saataisiin aikaan vaihtoehtoisella massoittelulla: i) Esimerkiksi talot Storhementintien laidassa voivat olla IV kerroksisia, ja taajemmat talot puron laidalla V kerroksisia. Siten korkeus laskisi uusia pientaloja kohden. ii) Vaihtoehtoisesti talojen A ja B tai vain B pohjia voisi kasvattaa pari kymmentä prosenttia. iii) Tai talojen C, D, tai molempien pohjia/korkeutta voi kasvattaa. Löytynee useita vaihtoehtoisia tapoja massoitella rakennukset niin että turhan massiivinen rakennus ei nouse uuden pientaloalueen ylle, mutta vaaditusta tehokkuudesta ei tarvitse kuitenkaan tinkiä.

Vastine:

Tuurinmäenlaidan asemakaavan perusratkaisu on ollut, että Storhementintien länsipuoli liittyy Lillhemtin pientaloalueeseen pientalorakentamisena Lillhemtille tyypillisellä tehokkuusluvulla $e=0,2$. Kerrostalokortteli puolestaan jatkaa Suurpelto III-asemakaa- van rakennetta maisemaan avautuvana pistetalosommitelmana.

Kerrostalokorttelin 21056 tehokkuus on pitkälti määrittynyt siitä, että rakentamisen vaatimat autopaikat saadaan mahtumaan kompaktisti yhden korttelin sisäisen ajoyhteyden varteen Storhementintien varteen, jolloin kortteliin Storhementinpuiston ja Henttanpuron puolelle jää selkeät laajat piha-alueet. Tällä periaatteella kerrostalokorttelin tehokkuus on muodostunut pienemmäksi kuin eteläpuolisella Suurpelto III-alueella vastaavien kortteleiden. Toinen lähtökohta on ollut, että Storhementintien toisella puolella korkeassa rinteessä olevien nykyisten omakotitalojen näkymien eteen osoitetaan korkeintaan nelikerroksisia rakennuksia, jotta rinteeseen korkeimmilta kohdilta säilyy uudisrakennusten yli näkymiä Storhementin kulttuurimaisema-alueelle.

Korttelin eteläosan Tuurinmäenympyrän kiertoliittymän ympäristössä on katsottu kestävän kerrosta korkeampaakin rakentamista. Suunnittelijan analyysin mukaan alueen kaupunkikuvulle tärkeä näkymäsuunta sijoittuu Lillhementintietä pitkin pohjoiseen, kohti liikenneympyrää katsottuna. Uusi puukortteli sijoittuu tämän näkymän päätteeksi. Viisikerroksiset talot sijoittuvat uusien pientalojen koillispuolelle, joten ne eivät auringon kierto huomioiden juurikaan varjosta muita rakennuksia. Pientalokorttelin piha-alue ja alin kerros on suunnitelmassa maaston mukaisesti useita metrejä korkeammalla kuin vastapäisen kerrostalokorttelin piha-alue ja uusien pientalojen asuntopihat on suunnattu pääosin etelään, joten uudet pientalot eivät jää liian alisteisiksi kerrostaloille. Puhtaasti kaupunkikuvallisesti Tuurinmäenympyrän länsipuolikin olisi kestänyt korkeampaa rakentamista, mutta Lillhemtiin nivoutumisen on katsottu edellyttävän nyt esitettyä ratkaisua (kerrosluku II).

Korttelin 21056 rakennusten pohjapinta-alan kasvattaminen johtaisi asuntosuunnittelun kannalta ongelmallisen syviin runkoihin tai pitkiin keskikäytäviin, jos eteläisimmät talot käytännössä rakentuisivat toisiinsa kiinni. Talotyypit on optimoitu puurakenteisuuteen liittyvien palosäännösten näkökulmasta. Jos kerroslukuja korttelin pohjoisosassa nostettaisiin, heikentäisi se olemassa olevien omakotitalojen näkymiä suhteessa nyt esitettyyn ratkaisuun. Nelikerroksisuuden vaatimus johtaisi siis ainakin jossain määrin kerrosalan laskuun. Kortteli on nyt esitettyllä rakennusoikeudellakin ollut useille rakennusliikkeille liian pieni toteutuskokonaisuus.

Korttelinosan 21055 (AO-1) tehokkuus

Muistuttaja viittaa kaavaselostukseen, jossa on listattu kaavoituksen tavoitteita ja jossa AO-1 korttelinosan tehokkuuden on kerrottu olevan $e(k)=0.20$ ja vastaavan Lillhemtin pientaloalueella voimassa olevan asemakaavan korttelitehokkuuksia. Tämä on hänen mukaansa harhaanjohtavaa, koska AO-1 -korttelinosalla muinaisjäännösalue on jätetty rakentamatta. Tosiasiallisesti rakennettava alue muodostuu tehokkaammaksi kuin 0.20. Kaavoitettavan alueen länsipuolella on voimassa olevassa kaavassa osa-alue, jonka tehokkuus on 0.08, koska osaa tontista ei saa käyttää rakentamiseen. Korttelialueen 21055 osalle ei tulisi osoittaa rakentamista korkeammalla tehokkuudella kuin tämä. Ehdotuksen mukainen AO-1 -alue ei ole Lillhemtin pientaloalueelle sopiva ja korttelialueen AO-1 -alueen tehokkuuden määrittelyä on ohjannut ainoastaan rakennusoikeuden maksimointi.

Vastine:

Tuurinmäenlaidan asemakaavan perusratkaisu täydentää Suurpelto III-asemakavassa aikanaan muotoutunutta rakenteellista periaatetta Henttaanpuroa reunustavalle puistoalueelle avautuvista kerrostaloista ja Lillhemtin pientaloalueen reunan täydentämisestä pientaloilla. Puhtaasti kaupunkikuvallisesti Lillhemtinsillalta arvioiden Tuurinmäenympyrän kiertoliittymän länsipuolella rakentamisen olisi perusteltua olla nyt esitettyä tehokkaampaa, vähintäänkin III-kerroksista. Myös liikenteellisen saavutettavuuden ja ohjaavien kaavatasojen näkökulmasta rakentaminen olisi voinut olla tehokkaampakin.

Asemakaavoituksessa on kuitenkin haluttu kunnioittaa aiempia suunnitelmia siitä, että Lillhemtiin välittömästi rajautuva rakentaminen on pääosin II-kerroksista pientalorakentamista. Suunnitelma täyttää kaavaselostuksesta siteeratut tavoitteet. Rakennusoikeutta ei ole maksimoitu. Myös muinaisjäännösalue olisi voitu tutkia, poistaa ja rakentaa kuten viereisten omakotitalojen alueella onkin jo tehty. Sen puusto on kuitenkin haluttu säilyttää suojavyöhykkeenä länsipuoliseen pientaloasutukseen.

Ympäröivällä alueella voimassa olevissa asemakaavoissa on hyvin vaihtelevia tehokkuuslukuja. Välittömästi Tuurinmäenlaidan asemakaavaehdotuksen AO-1 alueen eteläpuolella korttelitehokkuudet $e=0.45$ ja $e=0.94$. Suurpelto III-alueella on vielä tehokkaampiakin kortteleita. Lillhemtin pientaloalueen asemakaavassa on käytetty korttelitehokkuuksia $e=0.08-0,25$. Pinta-alallisesti valtaosalla Lillhemtin pientaloaluetta tehokkuusluku on $e=0.20-0.25$. Myös Lillhemtin kaavassa varsinaisilla rakennusaloilla rakentaminen on tehokkaampaa kuin korttelialueen tehokkuusluku osoittaa, koska paikallisesti merkittävät puustoisina tai muuten säilytettäväksi määrätyt plt-merkinöillä varustetut alueet ovat osa korttelia/tonttia.

Välittömästi Tuurinmäen asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen länsipuolella tehokkuusluku on $e=0.20$. Lillhemtin asemakaavassa on käytetty tehokkuuslukua $e=0.08$ vain yhdellä korttelialueen osalla, joka sijaitsee Lillhemtin korkeimmalla ja maisemallisesti tärkeimmällä lakialueella noin korkeuskäyrällä 30 mpy yläpuolella ja liittyy jo Henttaan osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitettuun alueeseen.

Tuurinmäenlaidan alueella säilyy puustoinen rinne ja esitetyt pientalot sijoittuvat huomattavasti alemmaksi kokoojakadun varteen helposti rakennettavaan maastoon noin korkeuskäyrälle 10 mpy. Kiinteistöt ovat siis ominaispiirteiltään erilaiset.

Tehokkuusluvun esittäminen vastaa yleistä tehokkuusluvun laskemistapaa ja muu kaava-aineisto mahdollistaa suunnitelman ympäristöön soveltumisen arvioinnin.

Suunnitelmien muuttuminen toteutusvaiheessa

Toteutuvatko kaavassa esitetyt hyvät periaatteet? Lupaprosessissa ei tulisi sallia muutoksia, esimerkiksi kaavavaiheessa esitettyä korkeampia rakennuksia. Rakennuslupa-olisi hyvä määritellä maksimi rakennuskorkeus, ettei rakennuksista tulisi kaavavaihetta korkeampia, kuten on tapahtunut Suurpelto III -alueella.

Vastine:

Yleensä asemakaavojen vaikutusten arvioinnin kannalta asuinrakentamisessa on riittävää esittää kaavakartassa kerrosten lukumäärä. Näin toimitaan yleensä myös liiketäi teollisuusrakentamisen yhteydessä, vaikka kerroksen korkeus on niissä säännönmukaisesti asuinrakentamista suurempi. Julkisivun enimmäiskorkeus voidaan kaavassa osoittaa esimerkiksi pyrittäessä saamaan yhtenäinen räystäslinja viereisen suojellun rakennuksen kanssa. Kaavoituksessa ei kuitenkaan päästä samaan tarkkuuteen kuin toteutusvaiheessa, vaan esitetyt korkeudet ovat aina likimääräisiä. Asemakaavan tavoitteiden välittyminen toteutukseen pyritään varmistamaan ennen rakennusluvan myöntämistä ns. kehittämissuunnitelmamenettelyssä.

Suurpelto III-aseமாகaavassa Tea Istan aukiota ympäröivät kolme rakennusta oli suunniteltu muuta rakentamista korkeammiksi kuusikerroksisiksi pistetaloiksi, joiden kaupunkikuvallisena ideana olivat poikkeavat lennokkaat kattomuodot. Toteutusvaiheen lupakäsittelyn yhteydessä sallittiin kaavasta poiketen vajaa seitsemäs kerros, joka mahdollisti kattomuotojen hyödyntämisen asuntojakaumaa monipuolistavina ylimmän kerroksen parvellisina asuntoina ja asukkaiden yhteistilat hyvin näkymin. Kun toteuttajan konseptiin kuului lisäksi kaikissa kerroksissa hieman tavanomaista suurempi huonekorkeus, muodostuu tämänhetkisten rakennuslupa-aineistojen perusteella poikkeamispäätöksen saaneen rakennuksen räystäskorko noin 2,5 metriä ja vesikaton korkein asema noin viisi metriä korkeammaksi kuin vastapäisessä tasakattoisessa rakennuksessa. Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkökulmasta poikkeamispäätöksen saaneet rakennukset toteuttavat kaavan alkuperäistä kaupunkikuvallista ideaa paremmin kuin matalampi tasakattoinen rakennus eikä muutoksella ollut merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Päinvastoin kuin Suurpelto III- asemakaava, Tuurinmäenlaidan asemakaava on laadittu yhdessä mahdollisen toteuttajatahon kanssa, joten toteuttamisen edellytykset ovat tulleet esille jo kaavavaiheessa.