

Asianumero
8083/10.02.03/2021
Aluenumero
630412

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Åtorp

Asemakaavan muutos

63. kaupunginosa, Järvenperä.
Osa korttelia 63035.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.8.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7440.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.9.-4.10.2022.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

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

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi
Annika Tuominen
Kati Vuorinen

Yleistä muistutuksista

Ätorpin asemakaavan muutosehdotukseen saatiin kaksi muistutusta. Molemmissa muistutuksissa vastustettiin kaavamutosta. Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota mm. luonnonarvojen ja tulvariskin huomioimiseen, rakennusoikeuden korkeaan määrään, rakennusten lukumäärään sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Luonnonarvot

Muistuttaja huomauttaa, että luonnonarvot pitäisi ottaa vakavasti huomioon. Kaavoitus on muistuttajan mukaan ristiriidassa Espoon kaupungin teettämiin selvityksiin (Espoonjoen suojelusuunnitelma, Pinja Kasvio 5/2008). Keväällä 2022 teetetty luontolausunto on muistuttajan mukaan ristiriidassa Espoonjoen suojelusuunnitelman kanssa.

Vastine:

Suunnittelualueesta on laadittu luontolausunto (Yrjölä 2022). Sen mukaan alueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppejä, eikä muita huomionarvoisia luontokokonaisuuksia. Alue ei ole liito-oravalle erityisen sopivaa, mutta viereinen Träskändan puistometsä sekä Glimsinjoen varsi on liito-oravien liikkumis- ja ruokailualueita. Maastokäynnin ja alueen aiemman luontoselvityksen perusteella kaavamuuotosalueella ei todennäköisesti ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät suunnitellun kaavamutoksen.

Espoonjoen veden laatua heikentää eniten hajakuormitus haja-asutusalueilta, maataloudesta ja golfkentiltä. Rakentamispaineet kasvavat Espoonjoen valuma-alueella asukasmäärien noustessa. Kaavamuuotosalueen hulevedet tulee imeyttää ja käsitellä syntysijoillaan tontilla. Maanomistajan suostumuksella vesiä voidaan johtaa viereiselle nykyisellään rakentamattomalle puistoalueelle. Kiintoaineksen ja veden imeyttäminen parantaa huleveden laatua ennen kuin vedet ohjautuvat purkavaan vesistöön. Rakentamisen määrää tontilla on vähennetty, mikä vähentää myös syntyvän huleveden määrää.

Tulvariski

Alue kuuluu muistuttajan mukaan tulvariskialueeseen. Tulvariskiä ei ole muistuttajan mukaan selvitetty kyseisellä alueella. ELY-keskus on tiedustellut, onko tulvimista tutkittu edellisellä kerralla, kun alueelle tehtiin kaavamuuotos.

Vastine:

Kaavamuuotosalueen eteläpuolella virtaa Glimsinjoki, joka on valtakunnallisesti arvokas virtavesikohde, joka edustaa Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaan pieniä savimaisia jokia. Kaavamuuotosalue sijoittuu vesistöjen 100 metrin suojavyöhykkeelle. Glimsinjoki laskee Pitkäjärvestä Espoonjoen kautta Espoonlahteen. Glimsinjoen vedenpinnan korkeus vaihtelee ajoittain, mikä aiheuttaa tulvariskiä.

ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu tulvariskistä ja suositeltavasta rakennuskorkeudesta kaavamuutokseen liittyen. Kaavamuutosalueen alin suositeltava rakentamiskorkeus on tulvariskikoron yläpuolella.

Turvallinen kulku tontille

Kulku kaavoitetulle alueelle ei ole muistuttajan mielestä turvallinen. Kulkeminen varsinkaan talviaikaan ei onnistu muulla kuin nelivedolla varustetulla ajoneuvolla, eli turvallisen pelastustien tekeminen tontille tulee olemaan mahdottomuus. Tämä huolenaihe on tuotu myös edellisessä kaavamuutoksessa esiin. Myös rakennusaikana tapahtuva liikenne tulee olemaan huomattava ja kirvesvartta pitkin tapahtuvaa raskaan ajoneuvojen liikenne ei ole millään tavalla turvallista, eli yhden rakennuspaikan lisääminen tuottaa suhteessa 25 % enemmän työmaaliikennettä.

Vastine:

Asemakaava-alueen liittymäpaikka Kuninkaantielle on melko tasainen. Maasto laskee kirveenvartta pitkin edetessä noin 11-12 prosentin kaltevuudella. Pituuskaltevuus on yleisesti tavoiteltua suurempi, mutta ei epätavanomainen. Tontin muoto ei juurikaan mahdollista muutoksia ajoyhteyden linjaukseen. Tontinomistaja huolehtii tontin sisäisen ajoyhteyden käytettävyydestä ja riittävästä näkemistä. Pelastusviranomaisella ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen.

Liikenneturvallisuuden kannalta keskeistä on turvallinen tasainen liittymä Kuninkaantielle ja riittävien näkemien varmistaminen. Ehdotusvaiheen jälkeen asuntojen määrää on laskettu yhdellä eli kaavamuutoksella ei lisätä asuntojen lukumäärää voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Rakennusten määrä

Muistuttaja toivoo kaavan pysyvän samana, kun se on viimeksi laadittu, eli kolme rakennusta.

Vastine:

Kaavaa muutettiin kaavaehdotuksen jälkeen siten, että kiinteistölle voi sijoittaa yhteensä kolme asuinrakennusta. Kaavaehdotuksessa asuinrakennuksia oli vielä neljä kappaletta.

Rakennusalan koko

Muistuttajan mielestämme on tärkeää ottaa huomioon tontin pinta-alan lisäksi myös rakennusalan koko, joka on melko pieni tontin pinta-alaan verrattuna. Rakennusala on pieni, koska tontti on muotoiltu sellaiseksi. Lisäksi tontilla on vesijohdolle varattu alue sekä suoja-alue, jotka tulee säilyttää, mitkä myös pienentävät rakennusala.

Tehokkuuden kannalta tonttien rakennusala tulee ottaa enemmän huomioon kuin tontin pinta-ala tässä tärkeässä kulttuurimaisemassa, joka rajoittuu luonnonsuojeltuun

puistoalueeseen ja luonnonsuojelualueeseen. Rakennusala, joka on pieni, aiheuttaa ongelmia rakentamisen aikana, kun otetaan huomioon myös 8 pysäköintialuetta ja lumenpoistologistiikka.

Vastine:

Kaavaan on osoitettu kaksi rakennusalaa, joissa on yhteensä mahdollista rakentaa kolme asuinrakennusta. Vaikka erityisesti itäinen rakennusala on tontin muodosta ja olosuhteista johtuen kapea, nähdään, että sille on mahdollista rakentaa osoitetun rakennusoikeuden mukaiset rakennukset kulttuuri- ja luonnonympäristön arvoja kunnioittaen.

Kaavaa muutettiin kaavaehdotuksen jälkeen siten, että kiinteistölle voi sijoittaa yhteensä kolme asuinrakennusta. Kaavaehdotuksessa asuinrakennuksia oli vielä neljä kappaletta. Autopaikkoja tulee kaavamääräyksen mukaan olla vähintään 2 autopaikkaa / asunto. Näin ollen asuinrakennusten määrän laskeminen vähentää myös tarvittavien autopaikkojen määrää, joita nyt tullaan tarvitsemaan kaikkiaan kuusi kappaletta.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Muistuttajan mukaan maanomistajia ei ole kohdeltu tasapuolisesti. Muistuttaja on kysynyt vuonna 2004 kaavamuutosta omalle tontille. Kaupunkisuunnittelukeskuksen virkamies on silloin ilmoittanut, että he eivät puolla, eikä mene mukaan edes suunnittelemaan kaavamuutosta. Muistuttaja ihmettelee kovasti menettelyä, koska he olisivat menettelleet aivan eri tavalla, jos olisivat saaneet kaavamuutoksen omalle tontilleen. Tonttien määrä ja rakennusjärjestelyt olisivat olleet aivan toiset. Eli voidaan puhua huomattavasta taloudellisesta menetyksestä. Tällä kaavamuutoksella ajetaan vain yhden kuntalaisen taloudellista etua.

Kaupunki vetoaa siihen, että on annettu mahdollisuus hakea kaavamuutosta omalle tontilleen. Tällä hetkellä muistuttaja ei näe mitään järkeä hakea muutosta, koska rakennusjärjestelyt tontilla on tehty vanhan kaavan mukaan ja on vaikeaa/mahdotonta edes suunnitella lisää rakennuksia/oikeutta tontille järkevästi.

Muistuttaja on antanut 3.8.2021 mielipiteen tästä kaavamuutoksesta, jonka toivoo otetun huomioon suunnittelussa, koska hän ei ole saaneet tähän mielipiteeseen vastausta. Muistuttaja haluaa, että nämä, arkistoon kirjalliset jätetyt korttelin aikaisempien tonttien kaavamuutosten vaatimukset otetaan kokonaisuudessaan huomioon. Myös naapuritontti (18.10.2019, 630411, Kuninkaantie 35) on saanut uuden asemakaavan ja muistuttaja pysyy myös silloin antamissa mielipiteissä ja vaatimuksissa.

Muistuttaja mainitsee, että kiinteistönomistajia tulee kohdella tasa-arvoisesti, kuten myös hakija huomauttaa. Tehokkuuden lisäys ei olisi tasapuolinen. Muistuttaja näkee, että asuntojen määrä kahdella rakennusosalalla tulee säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Myöskin läntisen rakennusalan kerrosluku tulisi säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Vastine:

Muistuttajat katsovat, että heitä ei ole kohdeltu tasapuolisesti, sillä heille ei puollettu vuonna 2004 tehokkuuden nostoa tonteillaan. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että tarpeet ja perustelut rakennustehokkuuden tai rakennusoikeuden muutoksille voivat vaihdella eri aikakausina. Espoo kaupunki kasvaa ja se tuo myös kaupunkisuunnittelulle uusia haasteita ja tarpeita. Kaava-alue sijaitsee kulttuuri- ja luonnonympäristön kannalta herkällä alueella ja on katsottu, että tehokkuus $e=0.16$ on yläraja, jonka mukaan korttelialueelle voidaan rakentaa. Yleinen AO-kortteleiden tehokkuusluku vaihtelee Espoossa välillä $e=0.15\dots0.30$.

Kuten muistuttajat mainitsevat, kaupunkisuunnittelukeskus on viimeisten kaavamuu-
tosten yhteydessä ilmaissut muistuttajille, että mikäli he hakevat kaavamuu-
tosta em. tehokkuudella, sitä tullaan puoltamaan.

Muistuttaja mainitsee, ettei ole saanut vastausta mielipiteeseensä, jonka lähetti osal-
listumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) yhteydessä. Vastineet lähetetään OAS:n yh-
teydessä vastausta pyytäneille. Kaavaehdotuksesta muistuttaneille vastineet lähete-
tään kaikille niille, joiden osoite on tiedossa.

Kaavamuu-
toksen yhteydessä on arvioitu läntisen rakennusalan kerroslukua ja kat-
sottu, että siinä voidaan sallia kaksi kerrosta, kuten samassa rinteessä länsipuolella
olevalla tontillakin on tehty.

Asemakaava tulisi säilyä ennallaan

Muistuttaja katsoo, että tontin tehokkuuslukua ja asuinrakennusten määrää on nos-
tettu jo kerran 2010-luvulla ja hän pysyy silloin esitetyissä mielipiteissä ja vaatimuk-
sissa.

Muistuttaja vastustaa kaavamuu-
tosta, koska näkee, että kortteli on asemakaavan
mukainen ja se säilyttää maisemassa vallitsevan kulttuuriympäristön.

Muistuttaja toivoo asemakaavan pysyvän samana kuin se viimeksi on laadittu.

Vastine:

Kyseisen korttelin edellinen asemakaavamuu-
tos laadittiin vuonna 2019 ja silloin naa-
puritontin rakennusoikeutta nostettiin siten, että tehokkuusluku on $e=0.16$. Nyt laadit-
tava kaavamuu-
tos nostaa viereisen tontin tehokkuuden samalle tasolla ja näin tasa-
vertainen kohtelu toteutuu. Tehokkuusluku on kuitenkin edelleen maltillinen ja esitetyt
kaavamääräykset huomioiden kulttuuriympäristön arvojen katsotaan säilyvän riittä-
vissä määrin.