

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 15.5.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 1.6.-1.7.2020.

Kirjallisia vastineita ei ole pyydetty.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

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

Aino Kuusimäki

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin yhteensä 29 mielipidettä. Mielipiteet sijoittuvat osoitteiden perusteella kaavamuutosalueen läheisyyteen. Mielipiteet koskivat rakentamisen määrää, maisemaa ja näkymiä, liikennettä, rakentamisen aikaisia haittoja ja tarvittavia selvityksiä.

Rakentamisen määrä ja laatu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätetyissä mielipiteissä esitetään, että Valkjärventien pohjoispuolinen alue tulisi säilyttää matalana pientalo- ja rivitaloalueena sekä lapsiperheiden alueena. Jos alue kaavoitetaan kerrostaloalueeksi, tulee sen sulautua yleisnäkymältään olemassa olevaan maisemaan ja rakentaa selvästi matalammaksi. Rakennusoikeuden 2,5-kertainen kasvu on kohtuuttoman suuri pientaloalueella.

Pientaloyhtiö sopisi tontille huomattavasti paremmin kuin kerrostalot. Kaavoitettavaa tonttia pidetään porttina Laajalahden pientaloalueelle ja sen tulisi kuvastaa pohjoispuolista aluettaan. Suunnitellut uudet rakennukset muuttaisivat pientaloalueen identiteettiä massiivisilla ja horisonttilinjaa merkittävästi rikkovilla rakennuksilla.

Mielipiteissä ihmetellään verrattain uuden toimistorakennuksen purkamista enemmän voittoa tuottavan toiminnan tieltä. Nykyisen rakennuksen uudelleenkäyttöä ja korjaamista suositellaan purkamisen sijasta ja nostetaan esiin loft-asuntoratkaisut. Lisäksi korostetaan, että uudisrakentaminen ja betonirakentaminen kuormittavaa ja saastuttaa ympäristöä huomattavasti.

Vastine:

Asemakaavalla ohjataan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista. Lähtökohtana on kehittää kaupunkia luoden edellytykset terveelliselle, turvallisuudelle ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavamuutosta ohjaa voimassa oleva yleiskaava, myös mm. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon. Asemakaavalla alueet osoitetaan tiettyä tarkoitusta varten sekä ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä huomioiden mm. paikalliset olosuhteet ja kaupunkikuva. Kaavamuutoksen vaikutukset arvioidaan lain vaatimalla riittävällä tavalla. Kaavamuutoksella voidaan vaikuttaa vain kyseiseen kaava-alueeseen. Maanomistajien tasa-kohtainen kohtelu toteutuu kaupungin suhtautuessa lähtökohtaisesti avoimesti kaikkiin esitettyihin kaupunkirakennetta tiivistäviin hankkeisiin.

Espoon tavoitteena on kehittää kestävästä kaupunkia raideliikenteeseen tukeutuen sekä pitää huolta riittävästä kerros- ja pientalorakentamisesta täydennysrakentamalla tiivistäen ja uusia alueita rakentaen. Alue sijaitsee noin 1,2 km etäisyydellä metroasemalta ja n. 500 metrin päässä raidejokerin pysäkestä. Maakuntakaavassa kuuluu taa- jamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

Vaikka tontti sijaitsee pientaloalueen etelälaidassa, se muodostaa myös osan Valkjärventien ja Tietäjätien katukuvaa, jota reunustaa on 3–7-kerroksisia toimisto- ja

asuintalot. Tontti sijaitsee siis kaupunkikuvallisesti pientaloalueen ja kerrostalo- sekä työpaikkakorttelien nivelkohdassa. Etenkin Tietäjätien itäpuolen katukuvaan kuuluvat pitkät, kadun myötäiset kerrostalolamellit, jotka reunustavat katutilaa.

Valmisteluaineiston osana olleessa suunnitelmassa, jota koskien palaute on jätetty, oli kolme 4–6-kerroksista rakennusta. Rakennukset oli sijoitettu tontille viistosti suhteessa Valkjärventiehen. Suunnitelmasta jätettiin paljon negatiivista palautetta, etenkin rakennusten liian suuresta koosta. Palaute on otettu vastaan ja jatkettu suunnittelua se huomioon ottaen.

Jatkosuunnittelussa tämä versio hylättiin ja suunnittelu aloitettiin alusta. Uudessa suunnitelmassa on yksi Valkjärventien varressa yksi kadun myötäinen 4-kerroksinen kerrostalo, jonka lisäksi tontin itä- ja pohjoisreunoissa on atriumtaloketjut. Kerrosluku on pienempi kuin OAS- ja luonnosvaiheessa, minkä lisäksi rakennusten korkeus porrastuu pienemmäksi, kaksikerroksisissa atriumtaloissa, tontin sisällä.

Nykyisen rakennuksen purkamisesta ja uuden rakentamisesta koituu ilmastopäästöjä. Vaikutuksia pyritään hillitsemään määräämällä kaavakartalla rakennusmateriaalien kierrättämisestä.

Maisema ja näkymät

Nykyisessä, voimassa olevassa kaavassa oleva enimmäiskerrosluku (kaksi) koetaan mielipiteissä sopivaksi. Puolestaan suunnitellut 4–6-kerroksiset talot eivät sovi maisemallisesti alueen yleiskuvaan. Ympäröivä pientaloalue halutaan otettavan paremmin huomioon tässä kaavamuutoksessa. Esimerkiksi SOS-lapsikylän kaavahankkeessa kerrostalot on sovitettu pientaloalueeseen reunoille sijoittuvien matalampien talojen avulla. Lisäksi nostetaan esiin, että etäisyys naapurirakennuksiin tulee olla maankäyttö- ja rakennuslain asetuksen mukainen.

Varjostus- ja valohaittoja kommentoidaan seuraavasti. Uudisrakennukset varjostavat ympäröiviä pientaloja merkittävästi. Lasiset ikkunat heijastaisivat myös valosaastetta viereisiin rakennuksiin. Autokatos tulee varjostamaan suurimman osan vuotta naapuritonttia. Uuden rakentamisen vaikutusta näkymiin pidetään ylipäättään huonona. Korkeista rakennuksista avautuvien pitkien näköyhteyksien nähdään heikentävän ympäröivien pientalojen pihojen yksityisyyttä.

Mielipiteissä esitetään, että merkittävä rakentaminen tontilla muuttaisi pohjoispuoleisten asuntojen näkymää ja vaikuttaisivat asuntojen arvoon heikentävästi. Myös asukkaille maksettavaa korvausta asuntojen menetetystä arvosta esitetään.

Vastine:

Suunnitelma on muuttunut huomattavasti luonnosvaiheen suunnitelmasta. Kerrosluku on enintään neljä. Lisäksi kerrosluku porrastuu suunnittelualueen sisällä niin, että pientalotonttien vastaisilla reunoilla kerrosluku on enintään kaksi. Korttelin länsireunassa oleva pysäköintilaitos on Rauduntien suunnasta maantasossa. Korttelialueen laidoilla olevien uusien asuntojen pääoleskelutilat eivät avaudu kohti muita

pientalotontteja. Tonttia reunustavat istutettavat alueen osat, joille tulee istuttaa myös puita ja pensaita. Nämä tarjoavat näkösuojaa ja pehmentävät uuden rakentamisen maisemallisia vaikutuksia.

Uudessa korttelisuunnitelmassa on tutkittu asuntojen pohjia. Ne eivät ole sitovia, mutta asuntojen oleskelutilat avautuvat korttelin keskiosaa kohti.

Maisema ei valitettavasti ole seikka, jonka kaupunki voisi luvata olevan muuttumaton. Kaupungit kasvavat, ja osana muutokseen kuuluu maiseman muuttuminen. Suunnittelun peruslähtökohtana on kehittää kaava-alueen maankäyttöä ja uudisrakentamista siten, että se ottaa huomioon Tapiolan edustamat arvot, perinteet sekä aseman Espoon ja pääkaupunkiseudun osana. Kaava-ehdotus huomio Tapiolan kulttuuriympäristön maiseman, ympäröivän maaston, rakennuskannan ja mittakaavaan. Espoon kaupunkia sitoo kaupungin yleiset maankäytön tavoitteet ja mm. MAL-sopimus.

Osana korttelisuunnitelmaa on tehty varjotutkielmat. Uusi rakentaminen ei varjosta kohtuuttomasti olevia pientaloja.

Liikenne

Mielipiteissä kiinnitetään huomioita siihen, että rakentaminen tulee lisäämään asukkaita ja sitä kautta liikennettä merkittävästi alueella. Liikennepaineen lisääminen Valkjärventielle on kommentoijien mukaan kohtuutonta. Valkjärventien läpi kulkevaa liikennettä kuvataan ongelmalliseksi ja vaaralliseksi.

Kommenteissa ollaan huolissaan alakoululaisista, sillä liikennemäärien kasvu tekee Rauduntiellä kulkemisesta, että Valkjärventien ylittämisestä entistä vaarallisempaa. Valkjärventielle on ehdotettu ajonopeuksien laskua. Rauduntielle menevä lukuisten koululaisten käyttämä suojatie halutaan säilyttää korotettuna, jotta se hillitsee Rauduntien ajonopeuksia.

Raudunkulman bussipysäkin sekä Rauduntien jalkakäytävän puuttumista viitesuunnitelmasta ihmetellään. Bussipysäkki nähdään pientaloalueen liikenneyhteyksien osalta tärkeänä ja jalkakäytävä on tarpeellinen, sillä alueella on paljon lapsia sekä jalankulkijoita. Lisäksi Tietäjantie-Metsäpirtintie-Louhentie reittiä kuvataan merkittäväksi joukkoliikennekaduksi.

Kaksikerroksinen pysäköintilaitos ei sovellu kommenttien mukaan suunniteltuun sijaantiin rajaamaan viereistä rivitalotonttia. Sitä pidetään myös liian korkeana pientaloalueelle. Pysäköintilaitos aiheuttaisi melua sekä päästöjä rivitalojen piha-alueille. Pysäköintiä ehdotetaan sijoitettavaksi kerrostalojen alle. Lisäksi ehdotetaan tontin sisäänajotien säilyttämistä nykyisellään Tietäjätien kohdalla.

Vastine:

Liikennemäärä nykyisin on Valkjärventielleä n. 1600 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Uudet asuinrakennukset tuottavat ennusteen mukaan n. 150–200 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Liikenteen lisäystä voidaan pitää kohtuullisena ja normaalina kaupungin

kasvuun kuuluvana asiana. Tulevien asuintalojen liikenne ei heikennä katuverkon liikenteen toimivuutta eikä turvallisuutta. Pysäköintilaitoksen sijainti ei aiheuta merkittävää melu- eikä ilmanlaatuhaittaa lähialueelle.

Suunniteltavalle tontille on osoitettu kaksi tonttiliittymää. Rauduntien tonttiliittymän kautta ajetaan asukkaiden pysäköintilaitokseen. Valkjärventien tonttiliittymän kautta ohjataan jätehuolto, saattoliikenne sekä tavarantoimitus pääoville. Osa liikennekuorimituksesta pysyy näin pelkästään Valkjärventien puolella.

Valkjärventien ylittävän suojatien kohdalla on tehty ajoradan kavennus, mikä hillitsee ajonopeuksia. Liittymässä on normaalit näkemäolosuhteet, jotta autoilija voi nähdä riittävän hyvin jalankulkijat. Liikenneonnettomuustilastojen mukaan liittymässä ei ole tapahtunut viimeisen 20 vuoden aikana yhtään jalankulkijaa tai pyöräilijää kohdantunutta onnettomuutta. Mahdolliset nopeusrajoitusten muutokset eivät kuulu asemakaavamuutoksen asioihin, asemakaavassa ei määrät nopeusrajoituksia. Rauduntien korotettu suojatie kaavamuutosalueen ulkopuolella säilyy.

Nykyisiin katujen jalankulku- ja pyörätiejärjestelyihin ei tehdä muutoksia. Nykyinen pysäkki tontin eteläpuolella säilyy. Tonttiliittymät ja kaareva katuaukio poistuu, joten jalkakäytävän reunakivilinja täytyy uusida. Jalkakäytävä on suunnitelmassa alustavasti mitoitettu 2,3 m leveäksi. Valkjärventien ja uuden asuinrakennuksen välissä on näin tarkoitettu säilyttää nykyisenkaltaisen jalkakäytävä, joka palvelee pääasiassa bussi-pysäkillä sekä tulevalle asuinkorttelille kulkua.

Rakentamisen aikaiset haitat

Asukkaat esittävät huolen suunniteltujen rakennusten rakentamisajan haitoista. Rakentamisen aikataulusta tiedottamisen koetaan tärkeäksi. Myös onnettomuuksia pelätään, sillä alueella kulkee paljon kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Bussi-pysäkin väliaikainen poistuminen käytöstä huolettaa ja vaikeuttaa asukkaiden arkea.

Nykyiset toimistorakennukset tarjoavat meluesteen pohjoispuolisille pientaloille. Mieli-piteissä nostetaan esiin, että usein purkuluvan saaneet rakennukset puretaan, mutta uuden rakentamisen aloittaminen saattaa viivästyä ja tontti on tyhjillään pitkän aikaa.

Perustus- ja räjäytystöiden aiheuttamat mahdolliset vauriot naapurirakennuksiin tulee ottaa suunnittelussa huomioon ja kirjata ylös kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

Vastine:

Uusi rakentaminen ei tule lisäämään melua pientaloalueelle. Purkamisesta ja rakentamisesta aiheutuu tilapäisesti nykytilannetta enemmän melua, mutta asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen torjuu etelästä kantautuvaa melua pientaloalueella, ja lopputilanteessa melutaso ei tule olemaan nykyistä korkeampi.

Rakennuttajan tulee Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti esittää ja hyväksyttää rakentamisaikaiset työmaajärjestelyt suojaus-, varmistus- ja turvallisuus-toimenpiteineen kaupungin rakennusvalvonnassa ennen rakentamisen aloittamista.

Esitetty rakentaminen ei ole siinä määrin poikkeavaa, etteikö turvallinen rakentaminen olisi huolellisella suunnittelulla ja valvonnalla mahdollista.

Valkjärventiellä sijaitseva bussipysäkki ei tule poistumaan, mutta rakentaminen saattaa aiheuttaa sille lyhytaikaista haittaa.

Tarvittavat selvitykset

Mielipiteissä toivotaan tarkempaa mallinnusaineistoa nähtäville rakennusten koosta suhteessa ympäristöön, valo- ja varjo-olosuhteiden muuttumisesta, liikennemelun sekä ilmanvaihtokoneiden melun vaikutuksista ja liikennemäärien kasvusta suunnittelualueen ympäristössä. Myös luontoselvitystä sekä arviota rakennustöiden aiheuttamista vaurioista oleviin rakennuksiin vaaditaan.

Vastine:

Kaavaprosessin aikana on laadittu meluselvitys, jonka tulokset on otettu huomioon kaavakartassa. Tulevien asuintalojen tuottama liikenne voidaan arvioida yleisesti käytettyjen laskentaohjeiden mukaan.