

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Malm

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 45103

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7373.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2022–25.1.2023.

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 yhteensä 4 kappaletta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen muistutus. Yhteisessä muistutuksessa on yhteensä 32 allekirjoittajaa, joista noin puolet ovat kaavamuutosalueen rajanaapureita ja noin puolet lähialueen asukkaita.

Muistutuksissa todetaan muun muassa rakentamisen tehokkuuden olevan liian korkea sekä kritisoidaan alueen vehreyden vähenemistä ja suunnittelualueen pysäköintiratkaisuja. Myös ratkaisuehdotuksia on esitetty.

## **Alueen vehreydestä ja sen säilyttämisestä**

Asukkaiden yhteisesti jättämässä muistutuksessa kerrataan alueen kaavoituksen historiaa ja taustoja. Muistutuksen mukaan Kurtinmalmin ja Kurtinrinteen alueen pientaloasukkaat ovat korostaneet yleis- ja asemakaavoituksen kaikissa vaiheissa rakennusoikeuden maltillista lisäämistä siten, että alueen luontoarvot voidaan säilyttää. Kurtinmalmin asemakaavassa keskeisille alueille ei kaavoitettu lainkaan puistoja, toisin kuin viereisissä asemakaavoissa (alueella oli aiemmin vireillä Kurttila IA-IB-ase- mাকাava, joka sittemmin jaettiin Åminnen, Kurtinmalmin, Mulbyn ja Lasihtinrinteen asemakaavoiksi). Alueen luontoarvojen säilyttäminen perustui asuintonttien omaan puustoon ja alkuperäisluontoon.



Alueen keskellä oli kaksi suurehkoa samansuuntaista pitkulaista tonttia, joista toisella sijaitsi kasvihuone asuinrakennuksineen (ns. "kasvihuonetontti") ja toisella linja-auto-talli, omistajan huvila ja kuljettajien asuntoja (ns. "bussitontti", yllä olevassa kuvassa vaaleanpunaisella rajauksella). Kasvihuonetontin omisti alueella asuva asukas ja bussitontti oli siirtynyt ulkokuntalaisen kiinteistösijoittajan omistukseen. Alueen asukkaiden ja Kauklahti-seuran rajun vastustuksen jälkeen Espoonjokilaaksoon näkyvän pientaloalueiden sisään jäävän "bussitontin" osan (yllä olevassa kuvassa punaisella katkoviivalla rajattu alue sekä sen pohjoispuoli) rakennustehokkuutta pienennettiin hieman. Rakennustehokkuus jäi kaikesta huolimatta korkeammaksi kuin itä- ja länsipuolella. Kaavaan lisättiin määräys, että omistajan huvila pihapiireineen säilytetään ja korttelin rakennusoikeus on sijoitettava reunalle jääviin korttelinosiin. Tällä määräyksellä korttelissa voidaan säästää osa puustosta.

Yllä olevasta ilmakuvasta (kuva on otettu kaavaehdotuksen esittelyaineistosta) on nähtävissä se, että alueen asukkaiden pahin pelko on toteutunut ja "bussitontista" on muodostunut alueen sisälle hakkuuaukeama. Etelärinteeseen osalta jopa pintamaat kalliota myöten kuljetettiin pois ja korvattiin louheella.

"Bussitontti", eli yllä olevan kuvassa vaaleanpunaisella rajattu alue, osallistui alueen luontoarvojen säästämiseen nykyisen tonttijaon mukaisen tontin alueen osalta. Vaikka myös ko. tontilta on jo hävinnyt puustoa, näkyy alla olevassa viistokuvassa selvä kontrasti tontin itä- ja länsipuoleen (ko. tontti rajattu keltaisella).



Asukkaiden yhteisessä muistutuksessa todetaan lisäksi, että kaava-aineistossa kaavoittaja myöntää, että voimassa oleva kaava on kyseisen ”bussitontin” (ja siitä lohkotujen tonttien) osalta epäonnistunut luontoarvojen säilyttämisessä, ja että kaavamuutoksessa tulee siksi esittää tiukempia vaatimuksia edes tämän kaavamuutosalueen rakentamisessa. Muistutuksen mukaan kaavoittaja kuitenkin unohtaa, että tilanne, jossa nyt kaavamuutoksen kohteena olevan alueen kaavamääräys on kirjattu nyky muodossaan, ei syntynyt vahingossa, vaan sillä ohjattiin myös ”bussitontti” osallistumaan omalta, edes pieneltä, osaltaan alueen vihreyden vaalimiseen.

Eräässä muistutuksessa nostetaan esille Saunalahden ja Kurttilan alueiden jatkuvasta ympäristön tuhoamisesta. Muistutuksessa arvellaan, että esimerkiksi kokoomuspuolue yrittää saada uusia äänestäjiä rakentamalla viimeisiin jäljellä oleviin metsiin, kun metron varren slummeista äänestäjät ovat kadonneet. Muistutuksessa mainitaan myös lähialueet ja korostetaan, että Kurttilan viimeiset säilyneet alueet – Viurukallio, Mulbynhaka ja Mustalahti – tulee säilyttää nykyisellään.

#### **Vastine:**

Kuten muistutuksissa todetaan, voimassa olevassa kaavassa tavoitteena on hyvin todennäköisesti ollut vihreyden säilyttäminen suunnittelualueena olevalla tontilla. Aika on kuitenkin osoittanut, ettei alkuperäinen kaavan määräykset kuitenkaan ole riittävästi varmistaneet puuston ja vihreyden säilymistä, vaikkei tontille olekaan ollut mahdollista rakentaa. Vaikka tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan pientalojen rakentaminen tontille, tiukentuvat kaavamääräyksetkin niin, että vihreyden säilyttämisestä ja erityisesti istutuksista määrätään yksityiskohtaisemmin. Näin myös rakennusvalvonnan on helpompi edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä toivottua kaupunkikuvaa.

Suunnittelualan eteläpuolisen rinteen pientalorakentaminen on osoittanut selvästi, kuinka aiempien pientalokaavojen määräykset eivät ole riittävät pientaloalueiden vehreyden säilyttämiseksi. On mahdollista, että suunnittelussa on ollut vallalla käsitys, että pientalojen rakennuttajat pyrkisivät säilyttämään puustoa tontillaan ja myös istuttamaan rakentamisen jälkeen uutta kasvillisuutta ilman asemakaavan velvoitusta. Näin ei kuitenkaan usein ole käynyt, ja erityisesti kohteissa, joissa rakentamisen toteuttaa rakennusyhtiö, on usein helpointa ja halvinta poistaa kasvillisuus kokonaan rakennettavalta alueelta ennen rakentamista.

Muistutuksissa tuodaan esille suunnittelualan viestikuvassa näkyvät itä- ja länsipuolen väliset erot. Länsipuolen vehreämmän alueen rakennuksista ja pihapiireistä suuri osa rakentunut ennen asemakaavan voimaantuloa. Itäpuoli taas on rakentunut asemakaavan voimaantulon jälkeen. Luonnollisesti vanhemmat pihapiirit ovat ehtineet vuosien ja vuosikymmenien aikana vehreytyä paremmin kuin uudemmat pihat. Kuitenkin on mahdollista myös nähdä, että kasvillisuuden säilyminen asuintonteilla ei ole varmaa voimassa olevan asemakaavan määräyksillä.

Näistä syistä tässä kaavamuutoksessa määrätään tiukemmin tontin istutuksista kuin mitä muualla alueella määrätään. Yhden tontin kokoinen asemakaavamuutos ei toki vaikuta muuhun alueeseen, mutta vastaa toivottavasti ainakin lähimpien naapureiden huoleen. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista rakentamista tontilla, mutta se ei myöskään estä kasvillisuuden ja puuston poistoa, mikäli maanomistaja niin haluaisi. Tällä kaavamuutoksella maanomistaja velvoitetaan säilyttämään tai istuttamaan kasvillisuutta merkittävästi enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.

Kaupunkisuunnittelukeskukseen on tullut paljon palautteita Saunalahden ja Kurttilan alueiden vihreyden vähittäisestä katoamisesta. Palautteen johdosta alueen tulevissa kaavoissa tai kaavamuutoksissa tullaan keskittymään entistä enemmän kasvillisuuden ja vehreyden säilyttämiseen.

Eräässä muistutuksessa viitataan, että poliittiset puolueet haalivat äänestäjiä päättämällä rakentamisesta metsäisille alueille. Kaavoitusta hakee useimmiten maanomistaja, ja Espoossa maanomistus on pitkälti yksityisillä tahoilla. Kaavoitus käynnistyy useimmiten maanomistajien toiveesta. Laajoissa, suuria alueita koskevissa asemakaavoissa on usein taustalla myös useamman maanomistajan toive asemakaavasta. Kaavojen valmistelussa huomioidaan päätöselimiltä tulleet tavoitteet sekä kaupungin yleiset strategiat ja tavoitteet. Yksittäisten puolueiden omat tavoitteet eivät kuitenkaan yksinään ohjaa kaavoitusta. Kaavavalmistelussa pyritään löytämään kompromissi, joka on mahdollisimman hyvä kaikille osapuolille. Päätöksenteossa poliitikot arvioivat suunnitelmat ja päättävät yhdessä niiden eteenpäin viemisestä ja hyväksymisestä. Muistutuksessa mainituilla metsäisillä alueille viitattaneen ilmiöön yleisesti, sillä nyt kyseessä oleva suunnitteluala ei suinkaan ole metsäinen, vaan pientaloalueen keskellä sijaitseva pientalotontti.

## Olemassa olevan rakennuksen tila

Muistutuksissa tuodaan esille, että suunnittelualueena olevan tontin omistaja on päästänyt tontilla sijaitsevan, asemakaavassa säilytettäväksi merkityn historiallisen rakennuksen tahallisesti niin huonokuntoiseksi, ettei sen suojeluarvojen säilyttäminen ole enää mahdollista.

### Vastine:

Joissakin tapauksissa on mahdollista, että rakennuksen omistaja ei tarkoituksellisesti riittävästi huolehdi omistamastaan kiinteistöstä ja sen rakennuksista niin, että mahdolliset arvokkaat ominaisuudet säilyisivät tuleville polville. Tämä on erittäin valitettavaa, mutta siihen on myös vaikea puuttua. Tärkeää olisi, että arvokkaiden rakennusten kunnossapito olisi kannattavampaa kuin niiden jättäminen oman onnensa nojaan. Tällä hetkellä tilanne ei valitettavasti kuitenkaan ole sellainen, että se kannustaisi maanomistajia vanhojen rakennusten kunnostamiseen ja ylläpitoon.

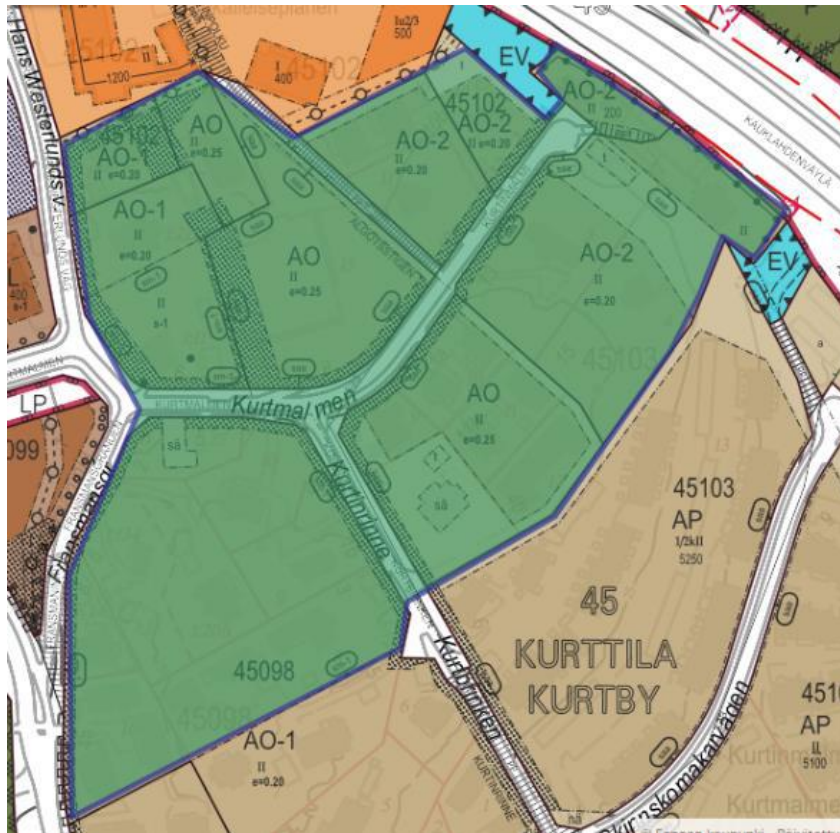
Tässä kaavamuutoksessa pyritään korjaamaan valitettava tonttijaossa tapahtunut virhe, joka ei ole maanomistajan vika. Kaavamuutoksen käynnistänyt virhe tonttijaossa ei ole ollut maanomistajan ennustettavissa, eikä näin ollen ole ollut varmaa, että huonokuntoisen rakennuksen tilalle saisi tulevaisuudessa rakentaa mitään. On kuitenkin totta, että kaupungin olisi ehkä syytä tutkia joissakin tapauksissa tarkemmin sitä, onko maanomistajalla ollut edes aikomusta yrittää säilyttää arvokkaat rakennukset.

## Rakennusoikeuden määrä

Asukkaiden yhteisessä muistutuksessa todetaan, että ympäröivä rakennuskanta ja tonttijako määräävät sen, ettei maksimaalista rakennusoikeutta voida suunnittelualueena olevalla tontilla saavuttaa. Mikään ei pakota kaavoittajaa lisäämään rakennusoikeutta kyseessä olevalle alueelle, vaan perustelluista syistä rakennusoikeutta voidaan jopa vähentää ympäröivää aluetta pienemmäksi.

Eräässä muistutuksessa todetaan, että samankaltaisen rakentamisen mahdollistaminen kuin ympäröivillä alueilla on, on perusteltua. Samankaltaisuuden tulee koskea juuri korttelin 45103 aikaisempaa erillispientalojen aluetta, johon tontti 5 (suunnittelualue) liittyy.

Toisessa muistutuksessa verrataan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää lähiympäristöön kuvan avulla (alla). Kaavamuutostontti on osa Espoonjokilaaksoon näkyvää rinnettä, jossa on sekä AO-, AO-1- että AO-2-pientaloalueita. Alla olevan kartan vihreällä merkityllä alueella tehokkuus on  $e=0,25$  noin 1,16 hehtaarin (28 %) alueella ja  $e=0,20$  noin 3 hehtaarin (72 %) alueella. Tämän perusteella olisi loogista, että kaavamuutosalueen rakennusoikeuden tulisi olla  $e=0,20$  haetun  $e=0,25$  sijasta, ja muutetun korttelin kaavamerkintä voisi olla AO-1 kuten pohjoispuolen korttelissa.



### Vastine:

Toisin kuin muistutuksissa tuodaan esille, kaavamuutoksella ei lisätä rakennusoikeutta alueelle. Jo nykyinen, voimassa oleva kaava osoittaa korttelialueelle rakentamisen tehokkuusluvaksi  $e=0,25$ . Myös tällä tontilla on siis jo sen pinta-alan mukaisesti määräytynyttä rakennusoikeutta. Tonttijaossa tapahtuneen virheen vuoksi tilanne on kuitenkin sellainen, että tontilla ei ole rakennusala, jolle rakennusoikeuden voisi toteuttaa.

Erityistä syytä sille, miksi tontilta pitäisi poistaa sillä jo oleva rakennusoikeus, ei ole. Olisi muutoinkin varsin epätyypillistä poistaa melko väljällä pientaloalueella sijaitsevalta asuintontilta rakennusoikeutta. Tontille on täysin mahdollista toteuttaa rakentamista sille osoitetun rakennusoikeuden verran, kuten viereisillekin tonteille on tehty. Eräässä muistutuksessa todetaankin, että rakennusoikeuden määrä on alueelle soveliasta, ja sen sovittaminen ympäröivään kortteliin 45103 on tärkeää.

Kurtinmalmin alueella on erilaisia alueita, joilla on erilaiset rakentamistehokkuudet. Rakentamistehokkuuden määräytymiseen vaikuttavat monet alueille ominaiset seikat. Suurin osa lähialueesta on osoitettu kaavassa rakennettavaksi tehokkuusluvulla  $e=0,20$ . Lähistöllä on kuitenkin myös alueita, joilla rakentamisen tehokkuus vastaa tehokkuuslukua 0,25, 0,30 tai jopa yli. Muistutuksessa esitetyn tarkastelun ulkopuolelle on jätetty esimerkiksi kaava-alueeseen rajoittuva AP-kortteli, jonka tehokkuus on suunnittelualuetta korkeampi. Kortteli, jossa kaavamuutoksen kohteena oleva tontti

sijaitsee, tehokkuus on  $e=0,25$ . On luontevaa, että yhdellä kortteliin sijoittuvalla tontilla on sama tehokkuusluku kuin muillakin samaan kortteliin kuuluvilla tonteilla. Suunnittelualue rajoittuu rivitaloalueeseen, jonka tehokkuus on selvästi suurempi. Lisäksi maanomistajien kohtelu on yhdenvertaisempaa, kun saman korttelin kaikki maanomistajat saavat keskenään saman rakentamismahdollisuuden. Koska kaavamuutoksen tavoite on, että suunnittelualueen rakentaminen on mahdollisimman yhtenevää ympäröivän korttelin 45103 kanssa, on sen kaavamerkintöjen ja -määräystenkin oltava mahdollisimman samankaltaisia. Erona tässä tapauksessa on kuitenkin tiukemmat istutusalueita ja vehreyttä koskevat määräykset, jotka eivät koske naapuritontteja. Vehreyttä koskevat tiukemmat määräykset on laadittu osittain kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan ja osittain naapureilta saadun palautteen pohjalta.

## Kommentit kaavaselostukseen

Kaavaselostuksessa mainitaan, että ”Alun perin alueen asemakaavoituksessa on todennäköisesti ajateltu, että korttelin 45103 AO-alue toteutuisi yhtiömuotoisena, jolloin säilytettäväksi merkitty puuhuvila toimisi korttelin yhteistiloina.” Alueen asukkaiden yhteisessä muistutuksessa todetaan asukkaiden olevan eri mieltä kaavaselostuksen oletuksen kanssa. Muistutuksen mukaan kaavamääräys siitä, että puuhuvila pihapiireineen on säilytettävä ja korttelin rakennusoikeus sijoitettava korttelin laidoille, lisättiin alueen asukkaiden kaavamuistutuksen jälkeen. Määräyksen tarkoituksena oli nimetä määrillä rakennusala, jonka sisällä rakennus sijaitsee ja säästää pihapiiri.

### Vastine:

Kaavaselostusta on muokattu näiltä osin. Muutoin merkitään tiedoksi.

## Asukkaiden mielipiteiden vieminen tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Asukkaiden yhteisessä muistutuksessa todetaan, että ehdotusvaiheessa naapuruston mielipidettä ei esitetty kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuperäisenä. Mielipiteiden yhteenvedossa oli asukkaiden mielestä hävinnyt keskeisiä perusteluja, minkä vuoksi muistutuksessa edellytetään, että siinä esitetty sinisellä fontilla kirjoitettu yhteenveto esitetään lyhentämättömänä kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Yhteismuistutuksen (alun perin sinisellä fontilla kirjoitettu) yhteenveto alla:

- Alkuperäisen kaavan kaavamerkintä, jota nyt halutaan muuttaa, ei syntynyt vahingossa. Sen keskeinen tavoite ko. korttelinosan kohdalla oli, että tontilla säilyy yksi isohko rakennus ja korttelin rakennusoikeus tulee sijoittaa korttelin



reunan tonteille. Yksi iso omakotitalo/paritalo vaatii vähemmän autopaikkoja ja apurakennuksia ja täten on mahdollista säilyttää puustoa ja viheraluetta tontin kaikissa reunoissa.

- Kaavamuutostontin pääomistaja on ollut tietoinen tästä säilytettävän rakennuksen mukana tulleesta rajoituksesta. Ympäröiviä tontteja myytäessä on nimenomaisesti kerrottu, että kaavamuutosehdotuksen kohteena oleva tontti säilyy väljänä, koska tontilla on säilytettävä rakennus (tai sille on rakennettava vastaava rakennus). Korttelin muut rakennukset jo on sijoitettu luottaen tähän alkuperäiseen kaavamääräykseen.
- Jos lautakunta hyväksyy 3-vaihtoehdon, syntyy kaksi hyvin ongelmallista periaatepäätöstä:
  - Homehduttamalla omistamansa talon voi käynnistää kaavamuutosprosessin.
  - Myymällä tontista määräaloja ja hakemalla kaavan vastaista rakennuslupaa (joka hylättiin) saa käynnistettyä kaavamuutosprosessin.
- Alueen asukkaiden yksimielinen mielipide nykyisen rakennuksen korvaamisesta nykyisen kaltaisella rakennuksella on ohitettu kaavavalmistelussa ilman kunnollista julkista analyysiä. Sen sijaan kaavoittaja on antanut hakijan konsultin piirtää kaavamuutosehdotuksen siten, että tontille käytännössä pakotetaan rakentamaan jo hylätyn rakennusluvan mukaiset rakennukset. Tämä ratkaisu olisi looginen, jos kyseisen pääomistajan kanssa olisi esim. tehty maanvaihtosopimuksia tai kaavoittaja tai rakennusvalvonta olisi antanut hakijalle ennakkositoumuksia. Kaavavalmisteluaineiston mukaan mistään tällaisesta ei ole kuitenkaan kyse, vaan ainoa peruste muutokselle on se, että ko. tontille tulisi yhtenäinen rakennusoikeus naapuritontteihin nähden.
- Kaavamuutostontti sijaitsee AO-1 ja AO-2 e=0,2 kortteleiden välissä. Kun asukkaat aikoinaan vastustivat kaavamuutuskorttelin saamaa, naapureitaan korkeampaa rakennusoikeutta e=0,25, oli kaavoittajan vastaus, että ”kaavalueella voi olla erilaisia rakennusoikeuksia”. Nyt samaan tonttiin kohdistuvan kaavamuutoksen ainoa esitetty peruste on, että ”tontilla pitää olla yhtenäinen rakennusoikeus naapureihinsa nähden”!
- Edellä olevan perusteella esitämme, että kaupunkisuunnittelulautakunta hylkää esitetyn kaavamuutosehdotuksen ja palauttaa kaavan valmisteltavaksi 2-vaihtoehdon mukaisesti siten, että tontille voi rakentaa vain nykyisen rakennusalan sisälle 1,5–2 kerroksisen asuinpientalon.

### **Vastine:**

Alkuperäiset mielipiteet ja muistutukset menevät aina kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi, mutta niitä ei julkaista julkisessa internetissä osana kokousaineistoa. Alkuperäiset mielipiteet ja muistutukset sisältävät usein esimerkiksi henkilötietoja,

kuten mielipiteen/muistuttajan nimen ja yhteystiedot, minkä vuoksi niitä ei julkaista. Mielipiteet ja muistutukset eivät kuitenkaan ole salassa pidettävää tietoa, joten niihin voi tutustua esimerkiksi kaupunginarkistossa pyytämällä.

Espoon asemakaavaprosessissa on yleisesti tapana koota kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta saadut mielipiteet ja muistutukset yhteenvedoksi. Tämä johtuu siitä, että kaavavalmistelijat kirjoittavat niihin aina vastineet, ja koska usein palautteiden sisältö on samankaltaista ja koskee samoja teemoja, tulisi vastineissa paljon turhaa toistoa. Tästä syystä kaavavalmistelijat kokoavat saaduista palautteista yhteenvedon, jossa pyritään tuomaan esille kaikki oleelliset palautteissa mainitut asiat, ja kirjoittavat niihin yhteiset vastineet.

Yhteenvedon kokoaminen aiheuttaa monesti sen, että sanamuodot saattavat muuttua, ja jotkin yksityiskohdat jäävät pois. Alkuperäiset palautteet kuitenkin menevät aina poliittisille päättäjille tiedoksi, jotta he voivat tahtoessaan tutustua mielipiteisiin ja muistutuksiin alkuperäisessä muodossaan.

Muistutuksessa esitetyssä yhteenvedossa, joka pyydettiin esittämään kaupunkisuunnittelulautakunnalle lyhentämättömänä, mainittuihin asioihin on vastattu muissa tämän asiakirjan kohdissa.

## **Pysäköinti ja tonttiliittymä**

Eräässä muistutuksessa esitetään ehdotuksia suunnittelualueen pysäköinnin ja ajojen parantamiseksi. Ehdotusten mukaan suunnittelualueena olevalle tontille ajamisessa tulee hyödyntää olevaa rasiitetietä, eikä uutta, erillistä ajoväylää tontille tule muodostaa. Pysäköinti tulee suunnitella asuntokohtaisesti, kuten muidenkin AO-korttelin tonteilla. Asuntokohtaisuudesta tulee poiketa vain, jos autopaikat sijoitetaan enintään neljän autopaikan jaksoihin nykyisen rasiitetien yhteyteen. Autopaikkojen ja ajoliittymän toisenlaisella suunnittelulla voidaan vähentää kahdelle rajanaapurille kohdistuvaa kohtuutonta haittaa. Näillä pysäköintiin ja ajoihin ehdotetuilla muutoksilla kaava on riittävän väljä, mutta nykyistä asukaskuntaa kunnioittava.

Toisessa muistutuksessa todetaan, että kaava-aineiston havainnekuvassa ja hylätyssä rakennuslupahakemuksessa esitetty tonttiliittymä on talviliikenteen kannalta huono. Tontin liikenne tulisi kaavamääräyksellä ohjata hyödyntämään mäen päällä jo olemassa olevaa rasiitetietä. Tällöin tonttiliittymä ei kuluttaisi tontin vihreää aluetta ja tontille ajo helpottuisi, koska se ei vaatisi jyrkkää 90 asteen käännöstä jalkakäytävän poikki keskellä liukasta mäkeä. Muistutuksen jättäjä toteaa kirjoittavansa kokemuksesta, sillä kadun toisen puolen tontille on haastavaa ajaa loivemmassakin liittymässä auravallien läpi.

### **Vastine:**

Kaavaprosessin aikana tutkittiin useita erilaisia vaihtoehtoja ajoliittymien ja pysäköinnin sijoitteluun sillä tavoitteella, että vehreitä pihatiloja jäisi mahdollisimman paljon.

Vaihtoehtojen tarkastelussa huomattiin kuitenkin, että vaikka tontilla olisi vain yksi ajoliittymä (olemassa oleva rasi-tie), sen sisäisten ajoteiden määrä jäisi kuitenkin sen verran suureksi, ettei yhdellä tonttiliittymällä saavuteta mainittavaa hyötyä pihati-lojen suhteen. Kaavamääräyksiä kuitenkin muutettiin ehdotusvaiheesta siten, että au-topaikat tulee sijoittaa enintään kolmen auton jaksoihin, jolloin suuria pysäköintialu-eita ei pääse samalla tavalla muodostumaan. Pysäköintipaikat tulee lisäksi jäsenellä puu- ja pensasistutuksin. Suunnittelun aikana tutkituissa vaihtoehtoisissa pysäköinnin jäsentely tällä tavoin mahdollisti pientalomittakaavaan paremmin istuvan ratkaisun. Lisäksi suunnittelualueen reunoille osoitetut istutettavat alueen osat varmistavat, että pysäköintiä tai ajoteitä ei voi sijoittaa aivan naapurin rajalle.

Tonttiliittymien paikka ja kulma tutkitaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kaava-muutoksessa tonttiliittymien paikkoja ei määrätä, jotta rakennuslupavaiheeseen jää tarpeeksi suunnitteluvaraa. Koska yhdellä tonttiliittymällä ei saavuteta merkittävästi parempaa lopputulosta kuin kahdella, sallitaan myös toinen tonttiliittymä. Liittymät tu-lee toki suunnitella turvallisiksi ja tarkoituksenmukaisiksi, mutta se tutkitaan rakennus-lupavaiheessa.

## **Muistuttajien esittämät vaihtoehtoiset ratkaisut**

Asukkaiden yhteisessä muistutuksessa esitetään vaihtoehtoisia tapoja ratkaista suunnittelualueena olevan tontin maankäyttö. Muistutuksessa todetaan, että nähtä-villä ollut asemakaavamuutos on laadittu hakijan yhteistyöryhmän kanssa, mistä seu-raa, että kaavamuutoksella tavoitellaan kertaalleen hylätyn rakennuslupahakemuksen mukaisen rakentamisen sijoittamista tontille, ja jopa siihen pakottamista. Muistutuk-sen mukaan kaavaehdotusta laadittaessa olisi tullut arvioida hyvät ja huonot puolet ainakin kolmesta seuraavasta vaihtoehdosta:

1. Tontin kaavoittaminen puistoksi.
2. Tontin kaavoittaminen siten, että sille rakennetaan rakennusalaltaan nykyisen rakennuksen kokoinen 1–2 perheen rakennus.
3. Tontin kaavoittaminen siten, että sille voidaan rakentaa kaksi paritaloa jo ker-taalleen hylätyn rakennusluvan mukaisesti.

Muistutuksessa todetaan, ettei kaupunkisuunnittelulautakunnalle ole esitelty vaihto-ehdojen 1 ja 2 etuja ja haittoja, vaan lähinnä perusteltu sitä, miksei alueen asukkaiden yksimielisesti esittämään vaihtoehtoa 2 tarvitse huomioida.

Asukkaiden yhteisessä muistutuksessa on liitteenä taulukko, jossa naapurusto on ar-voinut eri vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia. Eräs muistutuksen allekirjoittajista huomasi taulukossa virheen, ja toimitti korjatun version kaupungille ehdotuksen näh-tävilläolon jälkeen. Korjattu taulukko on alla. Taulukossa on viitattu kaavaprosessin eri osapuoliin kirjaintunnuksin: hakijat H, naapuruston asukkaat A ja kaupunki K.

Muutosvaihtoehdot	Edut	Haitat
<b>1. Tontin kaavoittaminen puistoksi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vihreys lisääntyy (H, A, K)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaupungille kuluja lunastuksesta (K)</li> </ul>
<b>2. Nykyisen rakennusalan säilyttäminen</b> (rakennusalaltaan, korkeudeltaan ja harjan suunnaltaan nykyisen kaltainen rakennus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mahdollisuus säilyttää olemassa olevaa puustoa ja kasvustoa (H, A, K)</li> <li>Pakottaa rakentamaan vähemmän asuntoja → parkkipaikkoja vähemmän → lisää vihreyttä (A, K)</li> <li>Tonttiliittymä voidaan sijoittaa mäen päälle hyödyntäen nykyistä rasitetietä → vihreää aluetta säästyy (H, K)</li> <li>Naapureiden talot ja ikkunat on sijoitettu tämän vaihtoehdon mukaisesti (A)</li> <li>1,5-kerroksinen rakennus ei varjosta paljon pohjoispuolella olevia taloja (A)</li> <li>Rakentamisen määrä ei muutu nykyisestä kaavasta eikä riko nykyisen kaavan tavoitteita (A, K)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hakijat joutuvat suunnittelemaan rakennuksen voimassa olevan kaavan mukaiseksi (H)</li> <li>Hakijat joutuvat neuvottelemaan pääomistajan kanssa määräalakaupat uudelleen (H)</li> </ul>
<b>3. Rakennusoikeus e=0,25</b> (sallitaan säilytettävän talon korvaaminen kahdella paritalolla)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hakijan itseaiheuttamat sotkut vähenvät (saa rakentaa nykyisillä kaavanvastaisilla suunnitelmilla) (H)</li> <li>Hakija saa myös tälle tontille pientaloalueen keskimääräistä rakennusoikeutta korkeamman rakennusoikeuden (H)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korttelin olemassa olevien rakennusten ikkunoiden suuntauksessa ei ole huomioitu asiaa (A)</li> <li>Kahdeksan autopaikkaa suoraan naapurin ikkunoiden alle (A)</li> <li>Roskalaatikot naapurin oleskelupihan yläpuolelle (A)</li> <li>Puustovaatimus vain kadun varteen, ei tontin keskelle, jossa siitä on eniten hyötyä (A)</li> <li>Omistaja on myynyt naapuritontit kertoen kaavamääräyksestä, jonka mukaan alkuperäinen talo säilyy tai korvataan</li> </ul>

		<p>samankaltaisena → rajakiinteistöjen arvo laskee muutoksesta (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Syntyy periaatteellinen ongelma: Homehduttamalla talo tai myymällä tontti kaavan vastaisesti saa kaupungin maksaman kaavamutoksen (A, K)</li> </ul>
--	--	---

Asukkaiden yhteisessä muistutuksessa todetaan, että vaihtoehto 1 voidaan hylätä epärealistisena. Vaihtoehto 3 on naapureiden kiinteistöjen arvoa laskeva ja antaa – kaavahistoria huomioiden – arvotonta, jopa epäeettistä arvonnousua vain hakijalle.

Muistutuksessa esitetty vaihtoehto 2 on naapuruston mielestä paras ratkaisu kaikille osapuolille, koska sen myötä alueen luontoarvot säilyvät voimassa olevan kaavan hengen mukaisesti ja rajanaapurit saavat kiinteistökaupoissa heille luvattun talon naapurikseen. Vaihtoehdon 2 myötä hakija saa purettavan talon tilalle rakennettavasta uudesta talosta joka tapauksessa paremman katteen kuin myydessään kaavassa säilytettäväksi merkityn, peruskorjausta vaativan talon. Lisäksi kaupungin kannalta kaavamääräys selkeytyy ja kaupunkiympäristön viihtyisyys paranee.

#### **Vastine:**

Kaavamutosta suunnitellaan tyypillisesti muutosta hakeneen osapuolen kanssa, mutta luonnollisesti yhteistyötä tehdään kaikkien tarvittavien muidenkin tahojen kanssa. Asemakaavasuunnittelussa on mukana useiden eri alojen – esim. maisema-arkkitehtuurin, liikennesuunnittelun, yleiskaavoituksen ja katusuunnittelun – asiantuntijoita. Suunnitelmia hiotaan sen mukaan, mitkä kaavamutoksen hakijoiden tavoitteet ovat, miten ne istuvat kaupunkiympäristöön ja minkälaista palautetta suunnitelmista saadaan poliittisilta päättäjiltä, osallisilta ja/tai viranomaistahoilta. Kaavoituksessa arvioidaan muutoksen vaikutuksia eri osapuoliin ja asioihin. Eri osallisten ja hakijoiden näkemykset ovat usein ristiriitaisia, ja siksi lopullinen kaavaratkaisu ei ole kaikkien osapuolten toiveiden ja mielipiteiden mukainen, vaan eri tavoitteita on soviteltu yhteen. Kaavamuuotos ei aiheuta alueella merkittäviä muutoksia tai häiriöitä, mutta toki alueen yleisluonne suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä muuttuu hieman.

Kaikilla maanomistajilla on oikeus hakea asemakaavoitusta tai asemakaavan muutosta omistamilleen maa-alueille. Kaupunki arvioi, onko kaavoitukselle edellytykset ja tutkii mahdolliset reunaehdot. Kaavamutoksen hakija ei automaattisesti saa tiettyä, valitsemaansa lopputulosta, vaan kaavaratkaisu muodostuu suunnitteluprosessin aikana ja useimmiten muuttuu suunnittelun aikana siitä, millä aluksi on lähdetty liikkeelle. Tässäkin tapauksessa kaavamutoksen lopputulos ei ole sellainen, mitä maanomistaja alun perin esitti. Asemakaava ei myöskään pakota rakentamaan mitään, vaan ainoastaan mahdollistaa tietynlaisen rakentamisen.

Muistutuksessa esitellyistä kolmesta vaihtoehdosta VE1 eli tontin kaavoittaminen puistoksi todettiin epärealistiseksi. Kaupungilla ei ole intressejä perustaa alueelle näin pienikokoista puistoaluetta. Koska kaavamuutos on maanomistajalähtöinen, ei ole oletettavaa, että hekään haluaisivat muuttaa pientalotonttiaan lähialueen asukkaiden puistoksi, kuten yksityiset maanomistajat harvoin haluavatkaan.

VE2 eli yhden omakotitalon tai paritalon salliminen ei ole myöhemmässä suunnittelussa ollut vaihtoehtona, sillä kaavamuutoksen eräs lähtökohta on ollut, ettei tontilla jo olevaa rakennusoikeutta ryhdytä poistamaan. Koska ympäröivien tonttien rakentaminen asemakaavan mukaisella rakentamistehokkuudella on ollut suhteellisen onnistunutta, ei ole syytä, miksei se tälläkin tontilla olisi mahdollista. Rakennusoikeuden määrää ei siis lisätä, toisin kuin muistutuksissa tuodaan esille. Lähiympäristön kaupunkikuvasta on kuitenkin sen verran otettu oppia, että tälle suunnittelualueelle määrätään tiukemmat vehreyttä säästävät/lisäävät kaavamääräykset.

Naapuruston harmitus siitä, että asemakaavaa muutetaan sen jälkeen, kun he ovat rakentaneet talonsa ja sijoittaneet pihansa ja ikkunansa tietyllä tavalla, on varsin ymmärrettävää. Kaupunki on kuitenkin jatkuvassa muutoksessa, eikä tietty asemakaava ole välttämättä koskaan lopullinen. Vaikka siis yleensä voi olla melko varma, että alue rakentuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, muutetaan asemakaavoja aina silloin tällöin, jolloin ympäristö muotoutuu taas uudestaan.

VE3, jolla sallitaan voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentamisen tehokkuus, ei pakota rakentamaan kahta paritaloa, vaan ainoastaan mahdollistaa sen. Rakentamisen tehokkuus on sama kuin muilla saman korttelin AO-tonteilla, ja maanomistaja päättää itse, minkälaisena ratkaisuna haluaa tontin rakennusoikeuden toteuttaa. Rakennusoikeuden määrä ei ole aluetta keskimääräistä korkeampaa: Kurtinmalmin alueella on paikoin myös tehokkaampia kortteleita (kuten eteläpuolen rivitalokortteli). Myös erillispientalokortteleissa on käytetty samaa tehokkuuslukua, joka suunnittelualueellakin on tarkoitus säilyttää.

Suunnitelmia on kuitenkin naapuruston palautteen perusteella hiottu niin, että istutuksia määrätään tontin reunoille kadunvarren lisäksi, ja autopaikat määrätään jäseneltäväksi enintään kolmen auton ryhmiin. Jäsentely tulee tehdä istutuksin. Istutuksia ei määrätä tontin keskelle, sillä muutoin rakentaminen tulisi sijoittaa tontin reunoille lähemmäs naapureita. Istutusten osoittaminen tontin reunoille maisemoi pihapiiriä myös naapureiden suuntaan ja piilottaa rakennuksia ja autopaikkoja paremmin.

On valitettavaa, että vanha puuhuvila on päässyt niin huonoon kuntoon, ettei sitä voi enää kunnostaa. Naapuruston tuhtumus kunnossapidon laiminlyönnin tahallisuudesta on ymmärrettävää, mutta tahallisuuden osoittaminen on todennäköisesti varsin haastavaa. Kaupunkitasoisesti olisi hyvä pohtia keinoja, joilla vanhojen rakennusten kunnostaminen olisi kannattavampaa kuin niiden jättäminen tyhjilleen lahoamaan.

Kaupunki totesi, että kaavamuutoksesta ei peritä kaavoitusmaksuja, sillä rakennusoikeuden ja rakennusalan välinen ristiriita on aiheutunut erityisesti kaupungin laati-  
massa tonttijaossa, eli kaupunki on tehnyt asiassa virheen. Kaavamuutoksen hakija

on kuitenkin joutunut omalla kustannuksellaan laatimaan arkeologisen tarkkuusinven-toinnin sekä meluselvityksen kaavamuutosalueelle, eli kaavamuutos ei ole ”ilmainen”. Myös vanhan puuhuvilan kuntokartoitus on maanomistajan tilaama ja maksama.

Kaavamuutosprosessissa lähdetään tutkimaan hakijan toivomaa tavoitetta alueen maankäytölle, eikä kaupunkisuunnittelulautakunnalle ole tarkoituksenmukaista esi-tellä sellaisia suunnitelmia, joita hakijaosapuoli tai kaupunki ei toivo tai tarvitse. Naapuruston toive puistomaisesta vihreydestä on ymmärrettävää, mutta puistoja ei tyypil-lisesti ryhdytä kaavoittamaan yksityisten henkilöiden omistamille pientalotonteille. Kaupungin yleisenä tavoitteena on myös pientaloasumisen lisääminen ja olevien alu-eiden täydennysrakentaminen, mihin tämä kaavamuutos vastaa.

Lähialueen asukkaiden toiveita on kuunneltu tässä kaavamuutoksessa herkällä kor-valla, sillä jätetyn palautteen määrä on ollut poikkeuksellisen suuri. Kaavaehdotusta on tiukennettu vehreyttä lisäävien määräysten osalta, vaikka ne ovat epäedullisia kaavamuutoksen hakijalle. Näin ollen prosessissa on pyritty mahdollisimman hyvin huomiomaan eri osapuolten tarpeet ja toiveet aiheuttamatta kohtuutonta haittaa kelle-kään.

## **Kaavan sm-1-merkintä**

Eräässä muistutuksessa todetaan, että naapureiden kesken suullisena on kulkenut tieto, että Espoon kaupunginmuseon Tryggve Gestrin on ilmoittanut, että nyt voi-massa olevan kaavan piirtänyt konsultti on ymmärtänyt väärin vanhan kyläkeskuksen paikan. Kaavan sm-1-merkinnän tulisi olla Kurtinrinteen itäpuolella, ei länsipuolella. Muistutuksessa ehdotetaan, että mikäli tämä pitää paikkansa, sm-1-merkinnät poiste-taan Kurtinrinteen länsipuolelta ja päivitetään itäpuolen osalta tämän kaavamuutok-sen yhteydessä.

### **Vastine:**

Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei pystytä muuttamaan muiden alueiden kaava-merkintöjä. Kaavamerkintöjä voidaan muuttaa ainoastaan kaavamuutokseen kuulu-vien kiinteistöjen alueilla. Mikäli toisen alueen kaavamerkintöjä toivotaan muutetta-van, on kyseisen alueen maanomistajien haettava kaavamuutosta omistamilleen alu-eille tai valtakirjalla toisen omistamalle alueelle.

Muinaisjäännösalue tulee huomioida rakennuslupia käsiteltäessä riippumatta siitä, onko kaavassa siitä merkintää vai ei. Muinajäännösten ollessa kyseessä rakennus-lupahakemukset menevät lausuttavaksi kaupunginmuseolle. Myös sellaisilla alueilla, jotka ovat nykyisen muinajäännösrajausten ulkopuolella, mutta joilla vielä on sm-merkintä, asiat menevät lausuttavaksi kaupunginmuseolle. Tällaisissa tapauksissa museo vain toteaa, että kyseisillä alueilla sm-kaavamerkintä ei aiheuta toimenpiteitä. Ajantasaisen muinajäännösrajausten voi tarkistaa Museoviraston ylläpitämästä Kyppi-palvelusta.

Koska sm-merkinnästä ei täten aiheudu merkittävää haittaa tai kustannuksia asukkaille, ei sen pikainen poistaminen asemakaavasta ole tarpeen. Mikäli alueelle joskus laaditaan kaavamuutoksia, niissä asia luonnollisesti tutkitaan uudestaan ja tarvittaessa korjataan vastaamaan todellisuutta.