

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 16039 ja katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.10. MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7393.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.—13.12.2023.

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

Muistuttajat eivät ole pyytäneet saada tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Annika Tuominen

Olli Koivula

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia lähetettiin yksitoista kappaletta. Muistutusten tekijät ovat pääosin kaava-alueen lähinaapureita. Muistutuksissa otettiin kantaa uusien rakennusten kokoon, sijaintiin ja varjostavuuteen, uuden rakentamisen vaikutuksesta yksityisyyteen, alueen ominaispiirteiden vaarantumiseen, nykyisin alueella sijaitsevan rakennuksen säilyttämiseen, liikennemäärän kasvuun Rauduntielle ja sitä kautta liikenteen vaarantumiseen, ilmastovaikutuksiin, piha-alueiden ja puiden riittävyteen, luonnonarvojen säilyttämiseen, hulevesiin, rakennettavuuteen, tuulisuuteen, hyvään kaavoituskäytäntöön sekä Tietäjän periaatteiden ja lain vastaisuuteen.

Rakennusten koko, määrä, sijainti ja varjostavuus

Suunniteltu kerrostalo eroaa mittakaavaltaan selvästi ympäröivästä rakennuskannasta, eikä istu pientaloalueelle. Se rikkoo alueen harmoniaa ja muodostaa pitkiä, monotonisia näkymiä ja umpinaisia kivijalkoja koko korttelin leveydeltä. Suunniteltu kerrostalo varjostaisi koko Rauduntien alkupään tontteja ja asuntoja merkittäväällä tavalla. Rakentaminen ei nivelly alueen kaksikerroksiseen pientalokantaan.

Osassa palautteesta otetaan kantaa siihen, että koko tontin laajuudelta kerrosluvun tulisi olla enintään kaksi ja kerrostaloa ei tulisi rakentaa. Osassa palautteesta taas toivotaan kytkettyjen pientalojen poistamista suunnitelmasta niin, että alueelle tulisi vain kerrostalo.

Rakennusoikeuden nostaminen on liiallista.

Atriumtalot varjostavat palautteen mukaan sekä idässä että pohjoisessa sijaitsevia taloja ja niiden pihvoja. Palautteen mukaan kaava-aineisto on vaillinaisen, sillä siinä ei muistuttajan mukaan ole arvioitu lain- ja asetusten mukaisia vaatimuksia sallittavista varjostuskulmista eri ajankohtina.

Vastine:

Rakentaminen on mittakaavaltaan sovitettu ympäröivään rakennuskantaan, johon kuuluvat Valkjärventien pohjoispuolen pientalojen lisäksi Tietäjän alueen toimistorakennukset, Tietäjätien varren asuinkerrostalot ja muu Keijuniityn alueen kerrostalokanta. Rakennusoikeus nousee huomattavasti, mutta tällä sijainnilla niin voidaan tehdä, sillä suunnittelualueella nivelletään eroa Valkjärventien eteläpuolen pääsääntöisesti viisikerroksisten rakennusten ja pohjoispuolen pientaloalueen välistä eroa. Nelikerroksinen kerrostalo ei ole järin korkea, ja rakennuksen ylimmät korkeusasemat on määritelty kaavakartassa.

Kerrostalo täydentää ja antaa ryhtiä Tietäjätien katutilalle, jonka päätteenä nykyinen Raudunkulman toimitilatontti on. Tietäjätien päätteenä on nykyisellään avara, asfaltoitu pysäköintialue ja sen takana on kaksikerroksinen, kaareva toimistorakennus. Vaikutelma on avara ja autio, ja muuhun ympäristöön nähden jäsentymätön.

Puoliympyrän muotoinen katuaukio lipputankoineen suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee hieman arvoituksellisesti sivussa katuakselin päätteestä.

Uuden rakentamisen myötä paikalle tulee muuta Tietäjätien vartta mukaillen katu- aluetta reunustava kerrostalo. Asuinkerrostalon julkisivu ei ole monotoninen, vaan porrastettu sekä syvyys- että korkeussuunnassa, ja katualueetta rajaa etupiha puineen ja muine istutuksineen. Etupihan takana on asuntojen terasseja, sisäänkäynnit kerrostaloon ja niiden edustoilla pyöräpaikkoja. Katutilan reunasta tulee nykyistä vehreämpi ja jalankulkijan näkökulmasta viihtyisämpi.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisreunoilla kerroslukua on kaksi viereisten pientalotonttien takia. Länsipäädyssä rakennukset ovat kauempana Rauduntien länsipuolen pientaloista, joten nelikerroksinen kerrostalo ei aiheuta niille mm. varjostavuushaittoja. Kaksikerroksiset rakennukset tontin laidoilla ovat juuri mittakaavan niveltämistä ole-massaolevaan rakennuskantaan, eli kerrosluvun asteittamista sovittamista erilaisten rakentamisen alueiden välillä.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.4.2023 Tietäjän periaatteista, joiden mukaan kaavaa on valmisteltu. Osana suunnitteluaineistoa on rakennemalli, jossa kerrosluku vireillä olevan Valkjärventien kaavan osalta on kahdesta neljään. Kerrosluku perustuu korttelialueen sijaintiin 4—5-kerroksisten sekä 1—2 kerroksisten tonttien välissä.

Kaavoitusta ohjaavassa lainsäädännössä määrätään: ”Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.” (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 5 §)

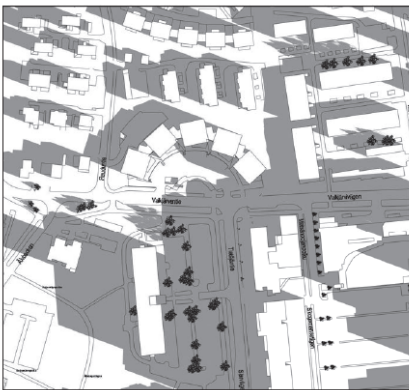
Suunnittelualueen rakennusalan ja idänpuoleisten naapuritonttien pääikkunoiden välinen etäisyys on suunnitelman mukaan vähintään 21 metriä. Vertailun vuoksi: idänpuoleisen naapuriyhtiön etelään avautuvien rakennusten etäisyys toisistaan on saman verran, 21 metriä. Pohjoispuoleisella tontilla etäisyys rakennusten välillä on 11—15 metriä (rakennukset varjostavat toisiaan aamulla ja iltapäivällä). Pohjoispuoleisen tontin rakennusten etäisyys sen pohjoispuolella sijaitsevan rivitalon pääikkunoihin on vähimmillään noin 12 metriä. Rauduntien itäpuolella rakennusten pääikkunoiden väli on pääsääntöisesti 10—17 metriä.

Suunnittelualueen rakennusalan etäisyys pohjoisen puoleisista rakennuksista on vähintään reilu 8 metriä, mutta rakennukset eivät tule naapurin pääikkunoiden eteen. Vastaavalla etäisyyksiä rakennusten välillä (ei pääikkunoiden) on mm. Rauduntien länsipuolella, ja suunnittelualueen itänaapurissa kapeampiakin.

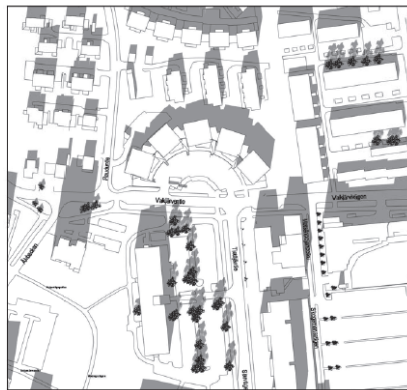
Tämä havainnollistaa, että Valkjärventien pohjoispuoli on tiiviisti rakennettua pientalo- aluetta ja etäisyydet rakennusten välillä melko pieniä. Suurin osa Valkjärventien pohjoispuolen tonteista on pientalo-yhtiöitä, jotka koostuvat tyypillisesti useamman rivitalon ryhmistä.

Varjostavuuskuvista, jotka olivat nähtävillä olleessa ehdotusvaiheen korttelisuunnitelmassa ja hyväksymisvaiheen korttelisuunnitelmassa, on havainnollistettu, millaiset varjot rakennukset heittävät eri vuorokauden- ja vuodenaikoina. Varjostavuuden vaikutus viereisille pientalotonteille on hyvin pieni.

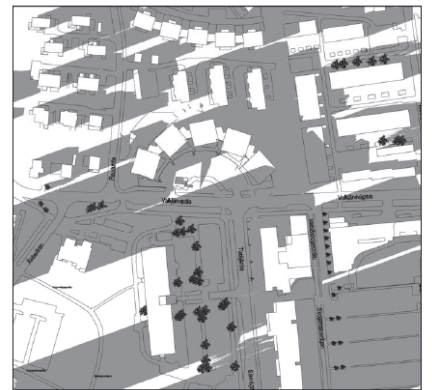
Hyväksymisvaiheen aineistoon on lisätty varjostuskuvat nykyisellä rakennuskannalla. Kuvista näkee, että tulevat pientalot varjostavat itä- ja pohjoisnaapureita hyvin vähän enemmän kuin nykyinen toimistorakennus. Kerrostalon varjostavuus näkyy talvikaudella keskellä päivää, kun aurinko paistaa etelästä matalalta. Silloin kerrostalo varjostaa pohjoisen puoleisia naapureita nykytilannetta enemmän.



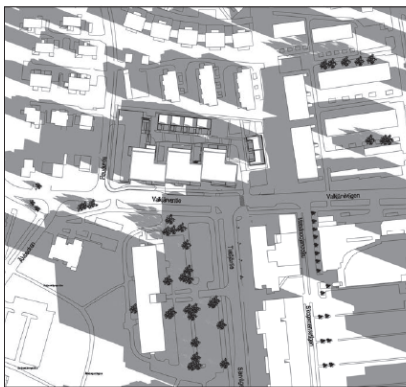
20 MAALISKUUTA 09:00



20 MAALISKUUTA 14:00



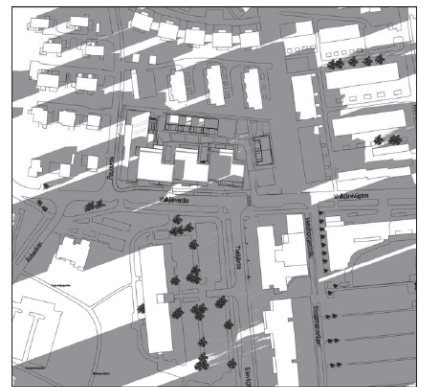
20 MAALISKUUTA 18:00



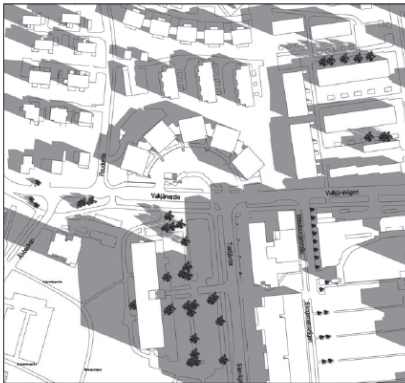
20 MAALISKUUTA 09:00



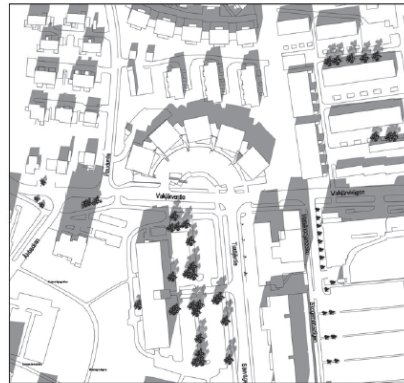
20 MAALISKUUTA 14:00



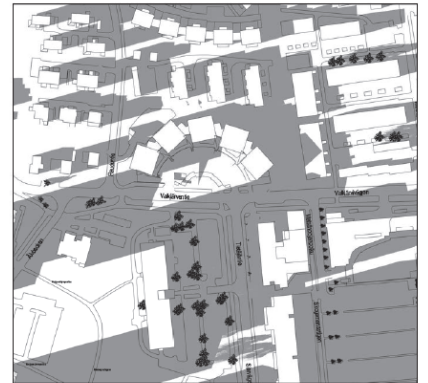
20 MAALISKUUTA 18:00



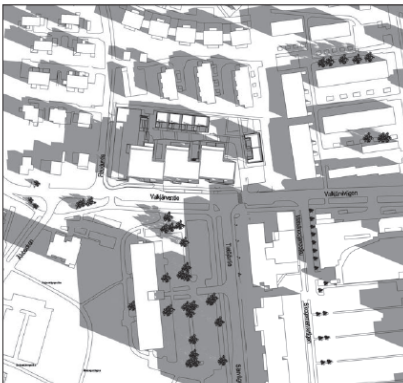
23 SYYSKUUTA 09:00



23 SYYSKUUTA 14:00



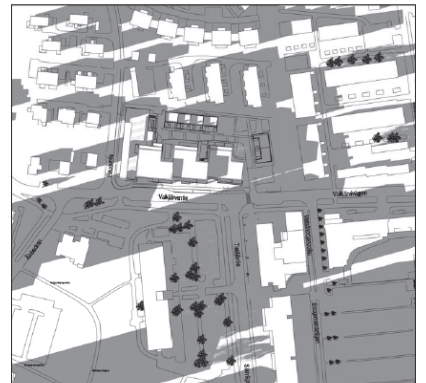
23 SYYSKUUTA 18:00



23 SYYSKUUTA 09:00



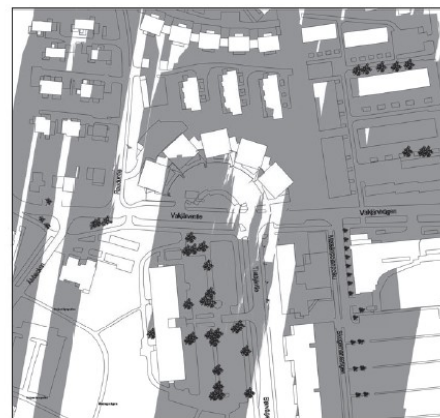
23 SYYSKUUTA 14:00



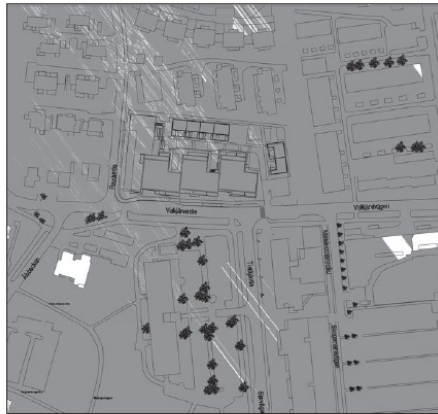
23 SYYSKUUTA 18:00



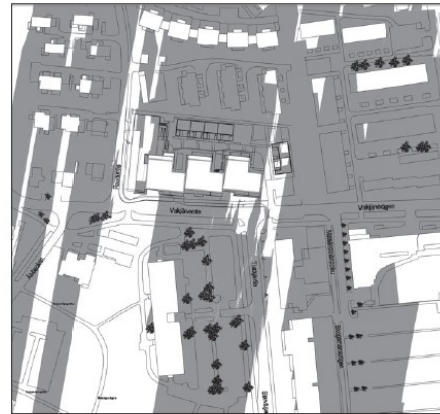
21 JOULUKUUTA 09:00



21 JOULUKUUTA 14:00



21 JOULUKUUTA 09:00



21 JOULUKUUTA 14:00

Kuvakooste: Varjotutkielmat nykytilanteen ja suunnitelman mukaisilla rakennuskannoilla. Jaakkola Arkkitehdit 2024.

Uuden rakentamisen vaikutus yksityisyyteen

Muistutuksissa ollaan huolissaan nykyisten asuntojen ja niiden pihojen yksityisyyden menettämisestä. Korkeista rakennuksista ajatellaan voivan katsella suoraan nykyisten asuntojen pihoille. Samaten atriumtaloista mainitaan palautteessa, että niiden suurista, pohjoiseen avautuvista ikkunoista voidaan katsella suoraan pohjoisessa sijaitsevien rivitalojen pihoille. Palautteessa sanotaan myös, että rakennukset olisivat niin lähekkäin toisiaan, että näkymä asunnosta toiseen olisi selkeä.

Vastine:

Suunnittelualueen rakennusalan etäisyys pohjoisen puoleisista rakennuksista on vähintään reilu kahdeksan metriä. Uusien rakennusten pääikkunat eivät suuntaudu naapurirakennuksia kohti. Ks. myös edellisen kohdan vastine varjostavuuden yhteydessä.

Rakentaminen pientaloalueelle ja alueen ominaispiirteiden vaarantuminen

Palautteessa ollaan huolissaan uuden rakentamisen vaikutuksista naapuruston ominaispiirteisiin. Uusi rakentaminen ei palautteenantajien sovi pientaloympäristön maisemaan ja uhkaa alueelle tyypillistä estetiikkaa ja vehreyttä. Alue on palautteen mukaan lähtökohtaisesti tarkoitettu pientaloasumiseen. Kerrostalon rakentamisella ajatellaan olevan negatiivinen nykyisen asuinyhteisön elämänlaatuun ja kiinteistöjen arvonalenemisen myötä talouteen.

Vastine:

Alue on lähtökohtaisesti tarkoitettu asumiseen, mutta ei välttämättä yksinomaan pientaloasumiseen, mikäli muistuttaja viittaa lainvoimaiseen, alueen kaavoitusta ohjaavaan kaavaan, joka on Espoon eteläosien yleiskaava.

Alue on nykyisessä yleiskaavassa asuntoaluetta (A). Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Vireillä oleva asemakaava osoittaa alueelle asuinrakentamista, mikä vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa. Vaikka yleiskaava määrää, että alueella tulee turvata nykyinen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen, se ei tarkoita, että alue olisi suojeltu tai että nykyisiä rakennuksia ei saisi purkaa. Aluetta saa kehittää, kuten mitä tahansa osaa kaupungista, ellei sitä koske tiukat suojelumääräykset. Kaupunkisuunnittelukeskuksessa käsitellään jokainen mahdollisesti käynnistyvä kaava sisäisessä lähtötietoselvityksessä, jossa mm. myös yleiskaava ottaa kantaa kaavan edistämisen edellytyksiin yleiskaavan kannalta. Yleiskaavan kanta on, että hanke on yleiskaavan mukainen.

Vireillä olevan asemakaavan mukainen maankäyttö lisää alueen vehreyttä nykytilanteeseen verrattuna.

Toimistotalon ja nykyisen kaupunkikuvan säästäminen

Nykyinen rakennus on paitsi hyväkuntoinen, myös erityinen ja mieleen jäävä maamerkkirakennus, joka palautteen mukaan täydentää positiivisella tavalla ympäristöään. Rakennuksen omaleimaisuuden pitäisi olla painava syy sen säilyttämiseen. Myös hyväkuntoisen rakennuksen purkamisen järjettömyys nostetaan esille. Kysytään, miten on päädytty siihen, ettei rakennusta pystytä muuntamaan muuhun käyttöön.

Palautteessa ehdotetaan muuntamaan nykyinen rakennus asunnoiksi. Jonkin osan rakennuksen voisi varata julkiseksi tapahtumatilaksi tai asukkaiden yhteistilaksi. Pysäköinnin voisi sijoittaa osin läntisimmän rakennuksen alaiseen pysäköintihalliin ja luoteiskulmassa sijaitsevalle pysäköintipaikalle. Lasten leikkipaikan voisi sijoittaa tontin eteläosaan, nykyiselle kaarevalle pysäköintialueelle, ja maisemoida tontin eteläreunan.

Uuden kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen muuttaisi palautteen mukaan katu-tilaa merkittävästi ahtaammaksi. Kaareva, aukiomainen tila rakennuksen edustalla on palautteen mukaan näkymien kannalta tärkeä. Uusi rakennus tuhoaisi upean maiseman.

Muistuttajan mielestä kaava ei toteuta selostuksessa nimettyjä lähtökohtia, joissa maankäytön ja uudisrakentamisen perustana olisivat ”Tapiolan edustamat arvot, perinteet sekä aseman Espoon ja pääkaupunkiseudun osana, missä ehdotus rakentuu

Tapiolan periaatteiden mukaisesti maiseman ja maaston ehdoilla ympäröivään rakennuskantaan ja mittakaavaan.”

Palautteessa nostetaan myös esiin kaavaselostuksen kohta, jossa sanotaan, että ”Rakennuksen purkamisen myötä alueelta häviää yksittäinen ja Valkjärventien pohjoispuolisella alueella uniikki 1990–2000-luvun toimistorakennus. Rakennuksella ei kuitenkaan ole erityisiä arkkitehtonisia arvoja, joiden takia se tulisi säilyttää.” Muistutuksen jättäjän mukaan viimeinen lause on kaavoittajan perustelematon mielipide ja ristiriidassa selostuksen edellisten lauseiden kanssa. Rakennusten arvosta voidaan olla hyvinkin eri mieltä ja purkuun tarvitaan ehdottomasti Museoviraston lausunto.

Vastine:

Rakennuksen säilyttäminen ei ole ollut vaihtoehto kaavatyössä, sillä rakennukseen tehtävät muutostyöt olisivat hankkeen mukaan niin mittavia, ettei niiden kustannuksia pystyittäisi kattamaan asuntojen myynnistä saatavilla tuloilla. Hankkeen mukaan rakennusta ei toisaalta myöskään ole mahdollista muuntaa toimiviksi, nykyisen kysynnän mukaisiksi asunnoiksi.

Uusi rakentaminen muuttaa Tietäjätien päätettä olennaisesti. Kadunpääte nykyisellään on hieman jäsentymätön ja pysäköintialue hallitsee maisemaa. Katuaukio lippusalkoineen ja mataline pensaineen herättää kysymyksiä sen tarkoituksesta ja sijainnista sivussa katuakselin päätteestä. Ympäröivä alue pohjoisessa on tiiviisti rakennettua pientaloaluetta, joka koostuu suurelta osin rivitaloyhtiöistä. Välittömästi tontin kaakkoispuolella alkaa Spektrin työpaikka-alue, joka on osa suurempaa Tietäjän-Otaniemen-Keilaniemen työpaikka-aluetta. Aluetta luonnehtivat ulkokehältä muurimaisesti aluetta rajaavat neljä- ja viisikerroksiset toimistorakennukset, ja niiden Tietäjätien puolella pitkät, katutilaa täsmällisesti rajaavat viisikerroksiset asuinkerrostalot korkeampine aksenttiosineen.

Valkjärventien pohjois- ja eteläpuoli ovat siis hyvin erilaiset keskenään. Tähän perustuu kaava-alueen rooli alueiden niveltämisessä. Uusi rakentaminen jäsentää katutilaa nykyistä paremmin ja antaa Tietäjätien päätteelle selkeän kiinnkohdan. Kadun varteen saadaan puita ja muita istutuksia, mikä on huomattava parannus nykytilanteeseen. Katutila ei ole muuttumassa ahtaaksi.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen sovitetaan tuossa sijainnissa olevaan ympäröivään rakennuskantaan ja maastoon, kuten lähtökohtana on. Tässä sijainnissa ympäristössä on Spektrin toimistotaloja, tiivistä pientaloasutusta, 2000-luvun kerrostaloja ja vanhaa Tapiolaa edustava nelikerroksinen kerrostalo. On hyvä huomata, ettei ympäristö eivätkä sen arvot ole aivan samoja kuin Tapiolan RKY-alueiden ytimissä. Rakennus porrastuu maaston mukana, sen julkisivuissa ei ole erityistä ilotellua värien tai materiaalien puolesta, pysäköinti sijoitettu rinteeseen painettuun pysäköintihalliin ja tontilla on enemmän vehreyttä ja vettä läpäiseviä pintoja kuin nykytilanteessa.

Kaavaselostuksesta otetun lainauksen ensimmäinen lause on kaavoittajan näkemys. Kaupunginmuseo on Espoon rakennettua kulttuuriperintöä valvova viranomainen, joka lausui kaavasta aloitus- ja valmisteluvaiheessa seuraavasti: ”Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.” Tätä lausuntoa on referoitu kaavan ehdotusvaiheen selostuksessa.

Ilmastovaikutukset

Palautteessa otetaan kantaa purkamisen ja rakentamisen ilmastovaikutuksiin. Palautteessa ollaan huolissaan siitä, miten kaavoitus ottaa huomioon Espoon ilmastotavoitteet, joihin kuuluu olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tulevat sukupolvet tulevat kärsimään seuraukset ilmastonmuutosta kiihdyttävistä toimista. Palautteessa toivotaan, että Espoo ottaisi edelläkävijän aseman ja alkaisi kehittää kaupunkia ympäristö huomioiden.

Vastine:

Espoon tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Kaavoituksessa tämä otetaan huomioon sekä ilmastonmuutoksen torjunnan että ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Rakentamisen päästöt eivät kuulu Espoon hiilineutraaliustavoitteen mittaristoon.

Uusi asutus pyritään sijoittamaan pääasiassa vyöhykkeille, jossa palvelut, työpaikat ym. ovat hyvin saavutettavissa, ja mieluiten niin, että tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Espoon asemakaavoista valtaosa sijoittuu MAL-sopimuksen mukaisille ensisijaisille kehittämissvyöhykkeille. Tämä vähentää tarvetta käyttää henkilöautoa päivittäiseen asiointiin, mikä taas vähentää uuden asutuksen liikennepäästöjä. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen hillitsee painetta levittää asutusta uusille alueille. Tämä mahdollistaa mm. liittymisen olemassa oleviin kunnallistekniikkaverkostoihin.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista edustavat mm. hulevesi- ja tulvamääräykset asemakaavoissa.

Rakentamisen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt ovat merkittäviä ja siksi rakennusmateriaalien ja rakentamiskäytäntöjen kehittäminen ilmastoystävällisemmäksi on tärkeää. Espoon kaupunki ei kuitenkaan lähtökohtaisesti edellytä hankkeilta erillisiä laskelmia rakentamisen tai rakennusten käytön aikaisista päästöistä eikä kaavan vaikutusten kompensointia. Kaupunki järjestää erillisin sopimuksin rakentamisen päästöihin tai hiilineutraaliuteen liittyviä pilottihankkeita, joilla kokeillaan uusia toimintatapoja. Onnistuneiden kokeilujen jälkeen toimintatavat voivat vakiintua laajempaan käyttöön.

Rakennusosien kierrätys

Muistutuksissa kyseenalaistetaan kaava-aineistossa oleva selvitys, jossa on selvitetty purettavan rakennuksen kierrätysmahdollisuuksia.

Vastine:

Rakennuksen purkuseelvityksessä on selvitetty kierrätettäviin materiaaleihin ja nyky-markkinoihin perustuvia arvioita siitä, mitä ja miten purkumateriaalia voidaan kierrättää. Selvityksen on tehnyt materiaalien uudelleenkäyttöön erikoistunut yritys. Kaavamääräys edellyttää kierrättämään purkujätteet mahdollisimman tehokkaasti.

Piha-alueet ja puusto

Lasten leikkipiha on liian pieni. Palautteessa ehdotetaan, että itäisin talorivi poistettaisiin suunnitelmasta tai siirrettäisiin etelämmäksi, jolloin saataisiin tilaa isommalle leikkipihalle. Palautteenantaja pitää surullisena, että lasten leikkipaikka nähdään nykyään vain rasiitteena, ja muistuttaa, etteivät asukaspuistot voi toimia samalla lailla lapsen reviirin jatkeena kuin leikkipihat.

Atriumtalojen lisääminen on palautteen mukaan johtanut siihen, ettei suunnittelualueen ja sen pohjoisen puoleisen tontin väliin mahdu kunnollista viheraluetta, latvustoltaan ”riittävän peittävää” puustoa, ja että talojen väli jää kokonaan varjoon etelästä tulevalta valolta. Puustoa toisaalta toivotaan, mutta toisaalta taas halutaan, etteivät puut muodosta yhtenäistä varjoa etelän suunnasta pohjoisen puoleiselle kiinteistölle, esimerkiksi pylväspuut, joita suunnitelmaan oli merkitty.

Palautteessa huomautetaan myös, että puustolle pitää olla tarpeeksi kasvutilaa lähellä rakennuksia.

Vastine:

Leikki- ja oleskelualue on tärkeä osa korttelisuunnitelmaa. Leikkialuetta on suurennettu ja liitetty paremmin oleskelualueen yhteyteen ehdotusvaiheen jälkeen. Itäistä taloriviä ei poisteta tai siirretä etelämmäksi. Sen sijaan pohjoisreunan talorivistä on poistettu yksi asunto, mikä on kasvattanut vastaavasti pihan kokoa.

Suunnittelualueen koillis-, pohjois- ja itäreunassa, sekä sisääntulopihoilla on kasvillisuutta. Alueelle istutetaan isokokoiseksi kasvavia puita, pylväspuita, pikkupuita, pensaita ja perennoja. Kasvillisuutta ja puustoa on sijoitettu pihasuunnitelmana mahdollisuuksien mukaan. Isokokoisiksi kasvavat puut oleskelualueella ja koko aluetta reunustavat puut sekä muu kasvillisuus tuo viihtyisyyttä ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta pihaan. Puustolla on myös varjostavia vaikutuksia ja puut alentavat lämpösäarekeilmion syntyä paahteisilla keleillä. Puut omalta osaltaan myös imevät sade- ja sulamisvesiä ja estävät kaupunkitulvien syntyä. Pihasuunnitelmassa on huomioitu, että sekä puiden juuristolle että latvoille on tarpeeksi tilaa.

Liikenneturvallisuuden vaarantuminen Rauduntielle

Rauduntie on kapea katu, jonka ruuhkautumisesta ja turvallisuudesta kannetaan kaavapalautteessa huolta. Rauduntie on monen lapsen koulutie. Rauduntien ja Valkjärventien risteyksessä huono näkyvyys kulmatontilla sijaitsevan kasvillisuuden takia, minkä takia risteys on jo nykyisellään turvaton. Rauduntie kuuluu viimeiseen aurasluokkaan, minkä takia katu on talvisin pitkiä aikoja aurasluokasta, ja kadulla mahtuu kulkea vain yhdensuuntainen autoliikenne. Lisääntyvän liikenteen nähdään olevan merkittävä turvallisuusriski etenkin nuorille jalankulkijoille.

Palautteessa huomautetaan myös, että autopaikkojen määrä on mitoitettu suunnitelmassa alakanttiin, sillä suuri osa tulevasta asukkaista joutuisi pysäköimään kakkosau-tonsa kadunvarteen, eikä vieraspysäköintiäkään ole näytetty huomioitaneen suunnitelmassa. Sekä Valkjärventie että Rauduntie ovat pysäköintikieltoaluetta ottamatta lukuun kolmea neljän tunnin kiekkoaluetta Rauduntie 1:n läheisyydessä.

Rauduntien puoleista ajoliittymää ehdotetaan siirrettävän Valkjärventien itäpäättyyn.

Palautteissa otetaan kantaa, ettei liikenteen vaikutuksia ympäristöön ole arvioitu riittävästi.

Vastine:

Uudet asuinrakennukset tuottavat arvion mukaan n. 150–200 henkilöautomatkaa vuorokaudessa Rauduntielle. Liikenteen lisäys on kohtuullista, eikä se heikennä katuverkon liikenteen toimivuutta. Liikennemäärä vastaa tulevaisuudessakin normaalien asuinalueiden tonttikatujen liikennemääriä. Liikenneonnettomuustilastojen tarkastelussa Rauduntien ja Valkjärventien liittymästä ei ilmene mitään erityistä. Kohteen läheisyydessä ei ole viimeisen 10 vuoden aika kirjattu liikenneonnettomuuksia poliisin rekisterin mukaan. Tarvittaessa kaupungin kunnossapito poistaa näkemiä haittaavan kasvillisuuden katualueelta. Katualueen laajentamiselle kaavamuutoksella ei ole nähty tarvetta.

Uudelle rakennettavalle korttelille tulee Rauduntien tonttiliittymän lisäksi myös Valkjärventielle tonttiliittymä. Jätehuolto kokonaisuudessaan sekä osa vieras- ja saattoliikenteestä käyttää Valkjärventien liittymää Rauduntien liittymän sijasta. Tämä tasaa uuden korttelin aiheuttamaa liikennettä kahden liittymän välillä. Kaikkea liikennettä ei voida siirtää Valkjärventielle, koska nykyinen korttelisuunnitelma perustuu siihen, että asukas-pysäköintilaitokseen on suora ajoyhteys Rauduntieltä.

Lähialueella on yleisiä pysäköintipaikkoja Valkjärventien kadun itäosassa sekä kaavan mukaisella LP-alueella (yleinen pysäköintialue) yhteensä n. 25 autopaikan verran. Nämä autopaikat ovat vieraiden käytössä. Kaavamääräyksissä oleva autopaikanormi perustuu Espoon kaupungin hyväksytyihin pysäköinnin periaatteisiin, joita noudatetaan johdonmukaisesti kaikissa asemakaavanmuutoksissa.

Asemakaavamääräyksissä ei oteta kantaa kadun aurasluokkaan.

Suunniteltu asuinkortteli on tavanomaista asumista. Näin ollen sen synnyttämä liikenne ei poikkea normaalin asuinalueen liikenteestä. Erillisille liikenteen ympäristövaikutusten tutkimiselle ei ole tarvetta asemakaavassa.

Pysäköintialueet

Muistutuksessa nostetaan esiin virhe selostuksessa: ”Itäreunaan osoitetaan pysäköintilaitos, johon saa toteuttaa yhden pihatason alaisen pysäköintitasan.” Laitos sijaitsee suunnitelmassa länsireunassa. Lisäksi pyydetään selvennystä siihen, missä tontin länsiosan pysäköintipaikat ovat.

Vastine:

Selostuksessa oli virhe pysäköintilaitoksen suhteen. Se sijaitsee tontin länsiosassa ja sinne ajetaan Rauduntietä.

Pysäköintipaikkoja sijaitsee myös tontin kaakkoiskulmassa. Kaikille näistä paikoista ajetaan Valkjärventien puoleisesta ajoliittymästä. Näistä kolme paikkaa on kerrostalon länsipäädyn alla maantasossa, kuusi paikkaa kaakkoiskulman pysäköintialueella ja ehdotusvaiheessa oli myös kaksi länsireunassa sijaitsevan kaksiasuntoisen pientalon etuosassa talleissa. Näistä viimeisimmät on jätetty hyväksymisvaiheessa pois suunnitelmasta. Kaakkoiskulman pysäköintipaikoille ajetaan Valkjärventien liittymän kautta.

Luonnonarvojen säilyttäminen

Suunnitelmassa alueelle ole tehty luontoselvitystä. Sen sijaan on vain lausuttu ilman selvitystä, ettei alueella/sen lähiympäristössä ole arvokkaita luonto/suojelukohteita. Luontoselvitys osana tätä ehdotusta on tehtävä, ja sen tarve on perusteltu alla:

Nykyisen toimistorakennuksen ja tontimme välillä on kunnostettu puro (kaupungin hulevesille tämän alla myös putki), jonka ympäristössä elää metsäkyyhkyjä, lepakoita, oravia, peuroja ja jäniksiä, erilaisia pikkulintuja (mm. punarinta), myös mm. kanahaukka vierailee puistikossa. Muutaman sadan metrin päässä Rauduntien toisella puolella sijaitsee laaja metsäalue Pyhärästi. Kehän toisella puolella sijaitsee puolestaan Laajalahden luonnonsuojelualue. Nykyisen liikerakennuksen taakse on jäänyt nurmipiha, jossa mm. marjakuusia. Tämä toimii selvästi, puron laidalla, tärkeänä pistemäisenä alueena eläinten siirtymiselle (mahdollisesti myös Laajalahden luonnonsuojelualueelle).

Alue toimii esimerkiksi vihersilta-alueena Pyhänristin alueella olevan laajan metsäalueen ja Laajalahden luonnonsuojelualueen välillä. Suunnitelmassa mainitaan kylläkin Laajalahden luonnonsuojelualue, mutta ei käsitellä sitä enempää: ”Lähellä kaava-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, ...suojelualue (Laajalahden luonnonsuojelualue) ...”

Rakentamisprosessi, uudet suunnitellut kerrostalot ja parkkialueet, sekä alueen ylikuormitus vaikuttavat erittäin haitallisesti alueen luontoon. Esimerkiksi Sepon koulun

alueelle on uusien suunnitelmien yhteydessä tehty luontoselvitys. Välitön luontoselvitys/-arvio muutosehdotuksen vaikutuksesta alueen luontoon on tehtävä, mm. alueen lepakko- sekä liito-oravahavaintojen takia. Heti alueen laidalla (Tapionrivin puolella) on myös pieni puro/oja, jonka varrella on suojeltavaa niittykasvustoa.

Vastine:

Alueelle ei ole tehty luontoselvitystä, koska alueella ei ole sellaisia luontotyyppisiä tai elinympäristöjä Espoon luontopaikkatietojen mukaan, jotka vaarantuisivat kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä. Alueella sijaitsee rakennetun ympäristön kasvillisuutta ja varsinaiset luontoarvot ovat vähäiset. Suunnittelualueen läpi ei kulje paikallisia tai maakunnallisesti merkittäviä ekologisia reittejä. Espoossa kaavahankkeeseen ryhtyvä tilaa ja kustantaa kaavahankkeeseen tarvittavat selvitykset tarpeen mukaan. Perustana Espoossa luontoarvojen huomioimiselle toimii Luonnonsuojelun toimenpiteet -ohjelmassa eli LuonTo-työssä laadittu kriteeristö luontoarvojen luokitteluun.

Luontoselvitys tehdään havaitun tarpeen mukaan kaavamuutosalueille. Luontoselvitystarpeen arvioinnissa Espoon kaupunki käyttää luontopaikkatietojaan alueelta. Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä ja rakennetun ympäristön kasvillisuutta, eikä suunnittelualueella sijaitse arvokkaita luontotyyppisiä.

Espoossa on tehty niittyverkostselvitys vuonna 2021 ja niittyjen ja avointen aluiden toimenpideohjelma vuosille 2021-2031, joka sisältää kattavan tarkastelun Espoon niittyjen ja avointen alueiden nykytilasta. Niityt tarjoavat asukkaille virkistysmahdollisuuksia ja turvaavat luonnon monimuotoisuutta kehittyvässä kaupungissa. Metsäpirtintien itäpuoli kytkeytyy osaksi niittykeskittymää ja Espoon niittyverkostoa Espoon luontopaikkatietojensa perusteella. Kaavamuutosalue ei ole kuitenkaan osa Espoon niittyverkostoa. Tapionrivi ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

Hulevedet

Muistutuksissa ollaan huolissaan hulevesien aiheuttamasta tulvimisesta. Hulevesi- ja meritulvariskit mainitaan. Lisäksi mainitaan sadepuutarhan ylivuotoreitti. Palautteessa kysytään, miten otetaan huomioon, etteivät naapuritontin hulevedet vaikuta olemassa oleviin rakennuksiin viereisillä tonteilla.

Vastine:

Hulevedet tulee minkä mukaan hallita omalla tontilla, ja johtaa kunnan hulevesijärjestelmään, mikäli niitä ei voida imeyttää omalla tontilla tai johtaa vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon (MRL 103 e ja f). Hulevesitarkastelu ja -suunnittelu kuuluu normaaliin asemakaavan suunnitteluprosessiin. Korttelisuunnitelmaa tehdessä on tutkittu myös, miten vedet valuvat alueella ja miten niitä saadaan hallittua niin, etteivät ne lätäköidy hallitsemattomasti tai synnytä hulevesitulvia.

Asemakaavoihin kuuluu myös hulevesimääräys, joka muokataan kuhunkin hankkeeseen sopivaksi. Tässä nimenomaisessa hulevesimääräys kuuluu:

”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueelle siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesiä tulee ohjata sadepuutarhoihin ja muihin luonnonmukaisiin viivytysrakenteisiin korttelisuunnitelman mukaisesti. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.”

Rakennettavuus

On vaarana, että sekä purku- että rakennustyöt vaikuttavat paljon Tapionrivin F-riviin, joka sijaitsee rakennustyömaan vieressä ja nimenomaan riskialttiilla sulfidisavialueella. Tämän läheisyyteen/päälle ei ole hyvä rakentaa uusia atriumtaloja. Muistuttaja kysyy, miten tämä vaikeasti rakennettavuus sekä purkamisen että uudisrakentamisen haitta sulfidisaven/saven päällä oleville naapuritaloille huomioidaan? Muistutuksen laatija vaatii saada arvion mahdollisista uuden rakennuskompleksin rakennustyön (esim. räjäytykset) aiheuttamista vaurioista lähistön taloille ja suunnitelma niiden tutkimisesta, mittaamisesta ja korjauksesta.

Vastine:

Tontin itäosa sijaitsee todennäköisellä sulfidisaven esiintymisalueella. Tontin rakentaminen tulee tehdä Espoon kaupungin työmaavesioppaan mukaisesti. Espoossa noudatetaan louhintatöissä valtioneuvoston asetusta (644/2011) ja sen muutosta (484/2016) räjäytys- ja louhintatyön turvallisuudesta sekä ympäristöministeriön asetusta pohjarakenteista (465/2014) ja siihen liittyviä ohjeita (2018) sekä Espoon rakennusvalvonnan louhintaohjetta (3.5.2019). Tontilla tapahtuvilla purku- ja rakennustöillä ei ole näin merkittävää haitallista vaikutusta naapurikiinteistöihin. Rakennusvalvonta valvoo rakennus- ja purkutöitä.

Tuulisuus

Tietäjätien korkeiden toimisto- ja asuintalojen muuri ohjaa lännen ja etelän väliset tuulet kohti pohjoista ja tuuli törmää tien päässä olevaan rakennukseen. Nykytilanne tulee muuttumaan, sillä olemassa oleva rakennusten kaari muodostaa vuotavan ”tuulipussin” näille tuulille ja jarruttaa siten tuulia muodostamatta suuremmin pyörteisyttä.

Kaavaehdotuksen korkea rakennus Tietäjätien päässä tulee jakamaan Tietäjätien suuntaista tuulta itään ja länteen ja aiheuttaa paljon pyörteisyttä ja tuulisuutta, kuten

kaavaehdotuksen sivulla 31 todetaan. Tuulet tulevat vähentämään naapuritonttien pihojen viihtyisyyttä.

Paahteisuus ja tuulisuus on pahinta eteläseinustalla. Koska rakennus tulee lähes kiinni Valkjärventiehen, eteläpuolelle ei mahdu suuria auringolta ja tuulelta suojaavia puita, kuten luonnoskuvissa esitetään. Kaavaselostuksen luonnoskuviin länsipäätyyn sijoitetut puut ovat tontin ulkopuolella ja keskellä Rauduntie jalkakäytävää. Luonnoskuvat ovat siten harhaanjohtavia.

Vastine:

Rakennuksia sijoitetaan lähelle Valkjärventietä, jotta koko suunnittelualueen rakennuksille saadaan muodostettua sisäpihaa, kulkureitit ja leikki- ja oleskelutilaa sekä sadepuutarhaa hulevesien imeyttämiseen. Nykyistä korkeammat rakennukset kuitenkin muuttavat alueen tuulisuutta ja ilmastoa. Rakennusten välisillä alueilla tuulisuus lisääntyy ja rakentamisen myötä lämpötilat äärevöityvät alueella. Tuulisuutta pyritään vähentämään jonkun verran kasvillisuudella. Tuulisuuden vaikutukset eivät lisäänty merkittävästi.)

Havainnekuvien puut on tarkistettu ja väärillä paikoilla olleet puut poistettu kuvista.

Selvitysten riittävyys

Palautteessa vaaditaan kaupunkia laatimaan selvitykset luonnosta, melusta, (simulaatio) varjostavuudesta ja liikenteen vaikutuksista. Tarvitaan lausunto museoviranomaiselta.

Vastine:

Kaavoituksen tulee perustua riittäville selvityksille. Arvio siitä, mitkä selvitykset kuhunkin kaavaan on laadittava, perustuu kunkin aihepiirin asiantuntijan tietoon kaava-alueen olosuhteista. Kaavoituksen aloitusvaiheessa, ennen kuin varsinainen kaavaprosessi käynnistyy, kaikista asemakaava-alueista tehdään Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksessa lähtötietoselvitys. Siinä käydään läpi kaava-alueen nykytila kaavallisista, liikenteellisistä, kaupunkikuvallisista, ilmastollisista, rakennusperinnön, kasvillisuuden ja eläimistön, hulevesien, ympäristöhäiriöiden (melu, ilmanlaatu, tärinä) rakennettavuuden ja maaperän näkökulmista. Tässä vaiheessa käydään läpi esimerkiksi, onko kaava-alueella suojeltavia asioita ja millainen melutaso alueella on. Jo lähtötietoselvitysvaiheessa ollaan yhteydessä muun muassa Espoon kaupungin ympäristösuojeluun ja Espoon kaupunginmuseoon.

Alueelle ei ole tehty luontoselvitystä, koska alueella ei ole sellaisia luontotyyppisiä tai elinympäristöjä Espoon kaupungin luontopaikkatietojen mukaan, jotka vaarantuisivat kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä. Alueella sijaitsee rakennetun ympäristön kasvillisuutta ja varsinaiset luontoarvot ovat vähäiset. Suunnittelualueen läpi ei kulje paikallisia tai maakunnallisesti merkittäviä ekologisia reittejä. Perustana Espoossa luontoarvojen huomioimiselle toimii Luonnonsuojelun toimenpiteet -ohjelmassa eli LuonTo-työssä laadittu kriteeristö luontoarvojen luokitteluun.

Luontoselvitys tehdään havaitun tarpeen mukaan kaavamuuotosalueille. Luontoselvitystarpeen arvioinnissa käytämme Espoon kaupungin luontopaikkatietoja alueelta

Meluselvitys alueelle on tehty (A-insinöörit 2023). Meluselvitys on ollut kaava-aineiston liitteenä jo kaavan ehdotusvaiheessa ja nähtävillä osana muuta kaava-aineistoa.

Varjostuskuvat ovat osana korttelisuunnitelmaa (Jaakkola Arkkitehdit 2023), joka oli nähtävillä muun ehdotusvaiheen aineiston kanssa. Varjostavuusselvitys laaditaan Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjeen mukaisesti niin, että siinä tarkastellaan varjostavuutta kesäpäivänseisauksena, talvipäivänseisauksena, syys- ja kevätpäivänseisauksena klo 10, 14 ja 18 niin, että myös naapuritalot on mallinnettu varjostukseen. Kaavan varjotutkielmat noudattavat tätä ohjetta.

Havainnekuva, jossa näkyy tontin itäreunan rakennusten julkisivut itään, on täydennetty aineistoon.

Hyvä kaavoituskäytäntö ja lainmukaisuus

Palautteessa huomautetaan, että kaavoitusta on tehty vastoin hyvää kaavoituskäytäntöä, koska siinä tuodaan kerrostaloasumista pientaloalueen keskelle, jolloin kaavoitus pitäisi tehdä kokonaisuutena eikä pieninä muutoksina.

Lisäksi sanotaan, että koko kaavoitusprosessin käynnistämistä voidaan pitää riikkeenä hyvää kaavoituskäytäntöä kohtaan, sillä kaavoilla on yleisesti katsottu olevan 20 vuoden suoja-aika, ja taloista viimeinen valmistui 2007 perustuen 2004 tehtyyn ympäristöministeriön poikkeuslupaun, jonka muistuttaja rinnastaa uudeksi kaavoitukseksi.

Kaava-ehdotusta perustellaan seuraavalla lauseella (lainaus kaavaselostuksen sivulta 33): *Kaavamuuoksen peruslähdekohtana on kehittää Valkjärventie 7:n maankäyttöä ja uudisrakentamista siten, että se ottaa huomioon Tapiolan edustamat arvot, perinteet sekä aseman Espoon ja pääkaupunkiseudun osana, missä ehdotus rakentuu Tapiolan periaatteiden mukaisesti maiseman ja maaston ehdoilla ympäröivään rakennuskantaan ja mittakaavaan.* Muistuttajan mukaan edellä oleva lainaus on aika erikoinen kaavoitettaessa kerrostaloja pientaloalueelle. Kaiken lisäksi kaavaehdotuksessa on sijoitettu atriumtaloja kerrostalon pohjoispuolelle 10 metrin etäisyydelle sen seinästä, jossa aurinko paistaa vain keskikesällä kerrostalon yli, joten atriumtalot ovat täydellisessä katveessa puoli vuotta talvikaudella.

Muistutuksissa nostetaan esiin, että kaavamuuotosehdotus olisi maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen:

”Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin

liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”

Vastine:

Hyvä kaavoituskäytäntö voi perustua vain maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain lähtökohtana on asemakaavan ajantasaisuus ja välineellisyys lain tavoitteiden toteuttamisessa. Käsitys esimerkiksi siitä, millaista hyvä ympäristö on, muuttuu ajassa. Esimerkiksi sekoittunutta kaupunkirakennetta pidetään nykyään hyvänä mm. segregaatiorjuman ja nk. 15 minuutin kaupunkien kannalta.

Suomen lakiin ei sisälly säännöksiä asemakaavoituksen suoja-ajasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Poikkeuslupaa ei voida rinnastaa uuteen kaavoittamiseen, eikä se vaikuta asemakaavan muuttamiseen. Poikkeuslupa tehdään silloin, kun alueella tehtävä muutoksen vaikutukset ovat hyvin vähäisiä, eikä muutos vaadi paljon suunnittelua. Poikkeuslupan myöntämisessä kaupunkisuunnittelukeskus ainoastaan lausuu poikkeuspäätöksestä.

Tietäjän suunnitteluperiaatteiden noudattaminen

Palautteessa nostetaan esiin, että Tietäjätien kehittämisen periaatteiden mukaan alueen rakennusten korkeammat osat sijoitetaan niin, että ne rytmittävät kortteleita eivätkä varjosta liikaa oleskelu- ja leikkipihoja tai ympäröiviä asuntoja. Atriumtalot tulisivat käytännössä jättämään varjoonsa naapurikiinteistön pientalot, joten ne ovat tältä osin periaatteiden vastaisia. Varjostus myös heikentää naapurikiinteistön asukkaiden elinympäristöä merkittäväällä tavalla. Lisäksi Tietäjätien kehittämisen periaatteissa todetaan, että rakentamisessa tulee avata näkymiä korttelien läpi. Nykyinen atriumtalaratkaisu ei avaa periaatteiden edellyttämällä tavalla näkymiä, vaan päinvastoin muodostaa lävitse pääsemättömän muurin.

Palautteessa otetaan myös kantaa tonttien aitaamiseen, joka kaavan pykälässä 2 kielletään (tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan). Palautteenantaja tulkitsee, että atriumtalot muodostavat aitaamiseen verrattavissa olevan muurin tonttien rajalle. Rakennus muodostaisi noin 50 metriä leveän ja 6—7 metriä korkean ylitsepääsemättömän ja läpäisemättömän muurin, joka heikentäisi huomattavasti

asukkaiden elinympäristöä, muutenkin kuin näköalojen muutoksena. Myös tämä on palautteen antajan mukaan Tietäjän periaatteiden vastaista.

Tietäjän periaatteiden mukaan suunnitelma tulisi sovittaa Tietäjätien kerrostaloalueen ja Rauduntien pientalomittakaavoihin. Tämä ei palautteenantajan mielestä toteudu suunnitelmassa.

Vastine:

Muistutuksissa nostettiin esille seuraava lainaus Tietäjän periaatteista: ”Rakennusten korkeammat osat sijoitetaan niin, että ne rytmittävät kortteleita eivätkä varjosta liikaa oleskelu- ja leikkipihoja tai ympäröiviä asuntoja.” Muistutuksissa jatketaan, että suunnitelma on Tietäjän suunnitteluperiaatteiden vastainen, koska nelikerroksinen kerrostalo jättää länsipuolen naapuritalot ja kaksikerroksiset atriumtalot jättävät pohjoispuoleiset rivitalot varjoihinsa.

Kokonaisuudessaan tuo kohta Tietäjän periaatteissa kuuluu näin: ”Tietäjän korttelin sisällä uudet rakennukset suunnitellaan viidestä kahdeksaan kerrosta korkeiksi. Kaupunkikuvaa voi harkituissa kohdissa korttelirakennetta jäsentää yksittäisillä korkeintaan kymmenkerroksisilla osilla. Korkeammat osat sijoitetaan niin, että ne rytmittävät kortteleita eivätkä varjosta liikaa oleskelu- ja leikkipihoja tai ympäröiviä asuntoja.”

Rakennusten osilla tarkoitetaan kymmenkerroksisia rakennuksenosia Tietäjän korttelin sisällä, jossa muuten kerrosluku on 5—8. Suunnittelualue ei sijaitse Tietäjän korttelissa, eikä sillä ole kymmenkerroksisia aksenttiosia. Kohta, johon muistutuksissa vedotaan, ei siis koske tätä kaavaa.

Yleiskaavan ohjaavuuden puute

Palautteessa nostetaan esiin, että Tapiolan alueen yleiskaava ei enää ole riittävän ajantasainen, eikä näin ollen riitä ohjaamaan alueen kehitystä. Tapiolan alueen väestömäärä ylittää jo nyt merkittävästi yleiskaavan väestötavoitteen vuodelle 2030, eikä palautteen antajan näkemyksen mitään lisärakentamista osoittavia asemakaavoja tulisi viedä eteenpäin ennen kuin uuden yleiskaavan yhteydessä on arvioitu lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen.

Vastine:

Voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa. Luonteeltaan yleispiirteisen Espoon yleiskaava 2060:n vireilläolo ei estä asemakaavoitusta. Asemakaavaratkaisu noudattaa Espoon yleiskaava 2060:lle asetettuja tavoitteita. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä on arvioitu asemakaavan aiheuttaman väestönkasvun vaikutukset esimerkiksi liikenteeseen. Asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kokonaisuutena tarkastellen maltillisia vaikutuksia lähiympäristöön.