

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Ahertajankulma II

Asemakaavan muutos

Korttelit 12137 ja 12250, osa korttelia 12249, katu-, liikenne-, ja virkistysalueet. Poistuu kortteli 12250.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.6.2023 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7428.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.6.- 8.8.2023.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole pyydetty tietoa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

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

Virpi Pulkkanen, arkkitehti
Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu
Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin viideltä taloyhtiöltä, kolmelta yksityishenkilöltä ja asukasyhdistykseltä.

Kaavaehdotuksesta annettiin kritiikkiä mm. alueen ominaispiirteisiin sopivuudesta, uudisrakennuksen koosta ja sijainnista, ajojärjestelyistä ja selvityksistä.

Uudisrakennuksen koko, sijainti ja kaupunkikuva

Uudisrakennuksen kokoa pidetään liian massiivisena. Muistutusten mukaan rakennus ei saisi olla Teollisuustaloa korkeampi ja sen tulisi mukailla ympäristön muiden asuinrakennusten korkeuksia. Alueelle tyypillisen pienimittakaavaisuuden toivotaan säilyvän. Kaavaehdotus ei vaali korkeuden osalta välittömässä läheisyydessä olevien asuinrakennusten ominaispiirteitä. Mikäli Ahertajantien päähän rakennetaan tulevaisuudessa asuinrakennus, sen tulisi olla korkeintaan neljäkerroksinen kuten muutkin rakennusta ympäröivät rakennukset, jotta se kunnioittaisi asuinalueen kaupunkikuvaa ja säilyttäisi sen ominaisluonteen (esim. kortteli 12249, 12243, 12242 ja 12241 asuinrakennukset). Ehdotetun 6-kerroksisen asuinrakennuksen välittömässä läheisyydessä on suojeltuja, vain kolme-neljäkerroksisia asuin kerrostaloja. 6-kerroksinen asuinrakennus muuttaisi huomattavasti paikallista maisemaa, eikä se siten sopisi välittömässä läheisyydessä olevien alkuperäisten asuinrakennusten tyyliin. Asemakaavassa kyseiselle tontille on tällä hetkellä osoitettu neljäkerroksinen rakennusala.

Rakennuksen korkeutta tulee madaltaa. Tällä hetkellä rakennuksen harja sijoittuu edelleen jopa korkeammalle, kuin huomattavasti korkeammalle mäen päälle sijoittuvien 3.krs asuintalojen harjankorkeus.

Kaavaehdotuksessa ja sen liitteissä ei olla arvioitu tarpeeksi kattavasti uudisasuinrakennuksen sijaintia ja kerroskorkeutta suhteessa suoraan näköyhteydessä oleviin asuinrakennuksiin. 6-kerroksinen asuinrakennus kyseisellä sijainnilla tarvelisi korttelin 12249 länsilounaspäädyissä olevien asuntojen ikkunoista näkyvän Tapiolalaisen kulttuurihistoriallisen maiseman (suora näkymä WeeGee-taloon, Teollisuustaloon, puistoalueeseen ja rakentamisesta aiheutuvat haitat Oravametsä-puistoon). 6-kerroksinen asuinrakennus rajaisi näkymiä ja maisematilaa myös kortteli 12241 asuntojen ikkunoista katsottuna erityisesti Teollisuustalon suuntaan. 6-kerroksisen uudisasuinrakennuksen rakentamisen myötä kulttuurihistoriallinen maisema ja tunnelma katoaisi ja siten lähikortteleiden asuinrakennusten asuntojen arvo laskisi.

Kaavaehdotuksessa ja sen liitteissä on mainittu, että Teollisuustalosta säilyy mahdollisimman hyvät näkymät eri suuntiin. 6-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen vaikutus – erityisesti sen korkeus ja sijainti tontilla – tulisi arvioida suhteessa muihin välittömässä läheisyydessä oleviin asuinrakennuksiin, ei pelkästään Ahertajantien toimistorakennuksiin. Tällaisenaan kaavaehdotus on varsin puutteellinen. Koska ehdotetun 6-kerroksisen asuinrakennuksen tarkka sijainti on nyt myös muuttunut aikaisemmasta sijaintiehdotuksesta lähemmäksi muita lähikortteleiden asuinrakennuksia,

tulisi arvioida mitä näköalajahaittaa 6-kerroksisen asuinrakennuksen sijainti aiheuttaisi alueen asuinrakennuksille esimerkiksi maiseman menetyksen tai kiinteistön arvon alenemisen osalta, nyt kun jo 1960- luvulla ns. ”valmiiseen” naapurustoon ehdote-taankin toimistokorttelialueen puistoalueen muuttamisesta asuinkorttelialueeksi.

Rakennusoikeus on kasvanut valmisteluvaiheesta, vaikka sitä pidettiin jo silloin ylimi-toitettuna. Rakennusalueen kasvattaminen johtaa vanhaan ympäristöön kaupunkiku-vallisesti soveltumattomaan massiiviseen rakentamiseen.

Rakennusalueen kasvattaminen on johtanut pysäköintialueen pienentämiseen. Alu-een yleisessä käytössä olevat pysäköintipaikat ovat viime aikoina siirtyneet pääosin yhtiöiden käyttöön, eikä prosessi kaupungin ja alueen yhtiöiden välillä ole erään muistutuksen mukaan ollut avoin. Pysäköintialueen pienentäminen huonontaa alueen pysäköintimahdollisuuksia. Miten varmistetaan, että korttelien 12241 ja 12249 käyt-töön osoitetulta LPA-alueelta varataan pysäköintipaikkoja myös As Oy Rahkarinteen käyttöön?

Rakentamisen ulottaminen kiinni puistoalueen reunaan johtaa Oravametsän kaventu-miseen ja on Tapiolan henkeen sopimaton ratkaisu. Uudisrakennus sijoitetaan 1 m etäisyydelle kiinteistön/tontin rajasta, mikä arkkitehdin mukaan mahdollistaa parvek-keiden sijoittamisen tontille ja salaojien sekä routaeristeiden sijoittaminen tontille ”pystytään tutkimaan”. Edelleen on erittäin epätodennäköistä, että tämä metrin kais-tale turvaisi lähiluonnon säilymisen ja rakennusta tulisikin siirtää etämmälle puisto-alueista. Jotta lähipuustolla on minkäänlaisia mahdollisuuksia selvitä, olisi etäisyyden oltava vähintään 5-6 metriä eikä rakentamisen aikainen työmaakoneiston liikenne tai räjäytykset saa vahingoittaa lähialueen puustoa. Rakentamisen aikana tai sen jälkeen (juurivaurioihin kuolevat puut eivät välttämättä kaadu saman tien vaan voi viedä joi-tain vuosia, että vahingot näkyvät). Lähipuustolle tai luonnolle ei saa aiheutua vahin-koa, joten jo suunnitteluvaiheessa tulisi tarkastella realistisesti rakentamisen mahdol-lisuuksia huomioiden työkoneiden ja maamassojen siirron sekä räjäytysten vaikutuk-set lähiympäristöön. Mikään kaavaratkaisun materiaali ei tuo esiin sitä, miten uudisra-kennus, maanalainen paikoitus, kansipihat ja Teollisuustalon muutokset pystytään toteuttamaan niin, että lähiympäristö ei kärsisi.

Ehdotetun 6-kerroksisen asuinrakennuksen sijainti on myös liian tiivis suhteessa mui-hin alueen rakennuksiin. Uudisrakennuksen myötä korttelista tulisi liian tiivis, kuten kaavaehdotuksessa jo nyt osittain tiedostetaan. Tapiolan kaupunkikuvaan kuuluu omakoti-, rivitalo- ja kerrostaloalueet, jotka on sijoitettu väljästi ja vapaamuotoisesti puistoalueiden, metsien ja kallioiden katveeseen.

Välittömässä läheisyydessä olevien rakennusten tontit ovat ilmavia eivätkä rakennus-ten korkeus ylitä puiden korkeutta. Ehdotetun 6-kerroksisen asuinrakennuksen sijain-nin tiiviyys suhteessa muihin rakennuksiin olisi kaupunkikuvan vastainen. Alueiden jat-kokehittäminen tulisi aina tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityis-arvojen sanelemin ehdoin.

Eräässä muistutuksessa pyydetään, että Espoon kaupunki ei hyväksy kaavaehdotusta sillä rakentamistavoitteiden ja kulttuuriympäristön turvaamisen välillä on selvästi ristiriitoja. Samassa muistutuksessa pyydetään myös Espoon kaupungilta lausuntoa siitä, voisiko kaavan rakennusalan kerrokorkeus olla enintään neljä suunnitellun kuuden sijasta.

Käsiteltävänä oleva Ahertajankulma II -kaavaehdotus toisi tuntuvaa naapurirakennusten korkeussuhteet ylittävää varjostavaa rakentamista suojeltujen asuin- ja muiden rakennusten väliin ja välittömään läheisyyteen. Erään muistutuksen mukaan tämä on selkeästi ristiriidassa Tapiolan rky-alueen periaatteiden kanssa. Tapiolan rky-alueelle on tyypillistä hallittu ihmisläheinen mittakaava ja riittävä väljyys ja vihreys talojen välissä.

Vastine:

Uudisrakennuksen korkeus noudattelee viereisen tontin lämpökeskuksen korkeutta, joskin vesikaton ylin sallittu korko ylittää lämpökeskuksen vesikaton koron (+39,6 mpy) 1,4 metrillä huomioiden viherkattorakenteiden vaatiman tilavarauksen. Ahertajantien vuonna 2020 rakennusluvan saaneista rakennuksista muutama nousee yli 41 metriin, yksi rakennus 48 metriin.

Kaavamutoksen uudisrakennus sijoittuu puistoalueen ulkopuolelle rinteeseen. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee esiin Ahertajantien puolella. Tontin eteläpuolella rinteessä rakennus näyttää viisikerroksiselta.

Rakennus sijoittuu alarinteeseen yli 33 metrin päähän As Oy Rahkarinteen, korttelin 12241 asuinrakennuksesta, yli 45 metrin päähän As Oy Kelopirtin, korttelin 12249 asuinrakennuksesta ja yli 50 metrin päähän As Oy Säästölinnan, korttelin 12243 asuinrakennuksesta. Nykyinen näkymä ko. asuinrakennuksista Tapiolan teollisuustalolle on metsäisen puistoalueen läpi teollisuustalon takapihalle, joka on asfaltoitua pysäköintialuetta. Uudisrakennuksen myötä näkymä viereisistä asuinrakennuksista siis- tiytyy ja uudisrakennuksen lounaispuolelle jää entistä laajempi puistoalue, kun pysäköintialuetta pienennetään. Kaavaehdotuksen mukaisen rakennuksen madaltaminen viisikerroksiseksi ei vaikuttaisi näkymiin naapurirakennusten ylimmistä kerroksista. Esimerkiksi As Oy Kelopirtin ylimmän kerroksen lattiataso on +36.10 m myp, jolloin katselukorkeus jäisi alle viisikerroksisen rakennuksen vesikaton korkeusaseman, joka olisi n. +38.00 m myp.

Kaavamutoksessa ei muuteta puistoaluetta asuinkorttelialueeksi. Uudisrakennus sijoittuu nykyiselle Tapiolan teollisuustalon tontille kortteliin 12137, jonka käyttötarkoitusta muutetaan toimistorakennusten korttelialueesta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös asuintiloja, opetus- ja kulttuuri-toimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja. Asuintiloja saa rakentaa ainoastaan niille osoitetulle rakennusosalalle (as). Osa nykyisestä pysäköintialueesta muutetaan puisto- alueeksi.

Korttelialueelle 12137 on lisätty kaavamääräys: ”Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.”

Tapiolan Teollisuustalon peruskorjaus on lähitulevaisuudessa välttämätöntä ja rakennuksen elinkaaren jatkamisen elinehto. Toimiva ja aktiivinen Teollisuustalo, jonka ylläpidosta on huolehdittu ja varmistettu sen käyttökuntoisuus, on tärkeä tekijä lähialueen viihtyisyyden kannalta myös tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on asemakaava, jossa tulevan täydennysrakentamisen avulla luodaan edellytykset sekä olevien rakennusten ylläpitämiseksi ja palvelurakenteen kehittämiseksi, että alueen elinvoimaisuuden parantamiselle.

Piha-alue

Eräässä muistutuksessa viitataan kaavamääräykseen §8, jonka mukaan osana rakennusten arkkitehtuuria toteutettavat terassit, aitamuurit, katokset ja varastot saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Muistutuksen mukaan terassit, varastot ym. rakennelmat tulee sijoittaa rakennusalojen sisälle, jotta piha-alueen laatu voidaan varmistaa. Rakentamisen hallitsematon levittäytyminen rakennusalojen ulkopuolelle jo nyt äärimmäisen tiiviisti ja aivan kiinteistön rajaan kiinni tuotavan valtavan uuden rakennusmassan lisäksi vaikuttaa entisestään merkittävän negatiivisesti alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja lähialueen säilymisen edellytyksiin.

Vastine:

Korttelisuunnitelmassa ei ole esitetty varistorakennuksia tai suuria terassialueita piha-alueelle. Kaavamääräystä 8§ muutetaan poistamalla siitä varistorakennusten salliminen rakennusalan ulkopuolelle. Pihan suunnittelua ja laatua ohjataan myös viherkertoimella ja muilla kaavamääräyksillä.

Kaupungin puistoalueella sijaitsevat taloyhtiöiden käytössä olevat alueet

Kaupunki esittää, että osa Oravametsästä muutetaan AH-alueeksi, sillä ”aluetta on käytetty pihana”. Alue on ollut ilmakuvista päätellen piha-alueena käytössä 1960-luvulla ja ilmeisesti tämän takia aluetta on edelleen hoidettu nurmea leikkaamalla, vaikka tosiasiansa aluetta ei olekaan pihana vuosikausiin käytetty. Isännöintipalvelua on ohjeistettu lopettamaan alueen hoito ja pensasaita on poistettu. Ei ole perusteltua muuttaa tätä alueen osaa AH-alueeksi vaan ennemmin tulee tukea alueen muuttamista osaksi puistoaluetta erityisesti nyt, kun asemakaavan mukainen rakentaminen tulee tuhoamaan lähialueiden puistoa merkittävässä määrin.

Länsikorkean alueella on runsaasti esimerkkejä siitä, miten vapaamuotoista alueen ympäristön käyttö on pihojen ja puistojen rajojen häilyessä ollut; monesta paikasta

löytyy taloyhtiöiden leikkipaikkoja ja oleskelualueita grillejä sekä rakenteita, jotka sijoittuvat kaupungin/puistojen alueelle. Nämä ovat jäänteitä Asuntosäätiön omistuksen ajalta. Ei ole kuitenkaan millään tasolla perusteltua tai kannatettavaa, että kaupunki alkaa muuttamaan järjestelmällisesti näitä vuosikymmeniä käytössä tai aikanaan käytössä olleita ja sittemmin käytöstä poistuneita vanhoja alueita yksityisiksi. Monin paikoin ko. alueet ovat todella kevyin toimenpitein muutettavissa osaksi puistoa eikä tämä vaadi kaavamuutosta.

Mikäli alueet halutaan muuttaa selkeämmin osaksi puistoja, tulee niiden muuttamiseen kannustaa tasapuolisesti eikä missään nimessä yksityistää näitä alueita. Voimassa olevassa asemakaavassa näitä olevia rakenteita ja rakennelmia on merkitty puistoihin ja ne on huomioitu jo voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksissäkin. Eli kaupungin tahtotila on nykyisessä voimassa olevassa kaavassa ollut säilyttää nämä rakenteet, tai vähintäänkin antaa niiden olla, kuten ovat, mutta uuden kaavan myötä näin ei enää ole. Tällainen tahtotilan muutos ei voi käsittää vain pientä osaa alueen asukkaista vaan muutos tulee yhtäaikaisesti muuttaa käsittämään koko Tapiolan aluetta eikä tähän tarvita edes kaavamuutosta.

Siltä osin, kun AH-alue on Kelopirtin autotallien edustan osalta asfaltoitu ja jonne sijoittuu taloyhtiön roskakatos sekä autokatokset (nämäkin on voimassa olevassa kaavassa jo huomioitu ja merkitty kaavaan) on tämän pienen alueen osan muuttaminen AH-alueeksi perusteltua. Katokset ovat olleet alueella jo 1960-luvulta lähtien. Kaupungillahan on joka tapauksessa velvollisuus järjestää turvallinen ja toimiva kulkuyhteys alueen asuinrakennuksille (Kelopirtin autotalleille ajo tapahtuu Ahertajantieltä), jolloin autotallien edusta tulee joka tapauksessa olemaan jatkossakin ajokäytössä, sillä alueelle ei pysty muuta kautta ajamaan.

Tapiolan alueella on useita AH-alueita, jotka ovat ilmeisesti taloyhtiöiden yksityiskäytössä, mutta kaupungin omistuksessa. Näissäkin asioissa tulisi muistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavan laatijalla on joka tapauksessa velvollisuus huolehtia riittävästä asemakaavan mukaisista autopaikoista maankäyttöä suunnitellessaan, joten se, että voimassa olevassa asemakaavassa on esimerkiksi piirretty puistoalue jonkin paikoitusalueen päälle, ei ole osoitus siitä, että autopaikat ovat väärässä paikassa, vaan siitä, että asemakaavassa on piirretty puisto väärään paikkaan.

Kaupunki käyttää runsaasti resursseja Teollisuustalon kiinteistön yksityisen maanomistajan uudisrakennushankkeen edistämiseen, ja työn tiimellyksessä olisikin hyvä muistaa tasaisin väliajoin ja tasapuolisesti tarkastella myös osallisten oikeuksia ja muistaa alueen asukkaiden tasapuolinen kohtelu.

Olisi myös hyvä tutustua hieman laajemmin alueen olevaan tilanteeseen ja peilata sitä voimassa oleviin ja laadittaviin asemakaavoihin, niiden osoittamaan kaupungin tahtotilaan ja pohtia, onko alueen asukkaita kohdeltu ja kohdellaanko heitä tasapuolisesti. Espoon kaupunki on itse laatinut myös voimassa olevat asemakaavat,

joten vastuuta niissä tehdyistä ratkaisuista tai niistä johtuvia seurauksia ei voi vierittää yksityisille maanomistajille.

AH-alueen kaavamääräyksestä tulee poistaa kohta, jossa kielletään uusien parkkipaikkojen perustaminen ja määräys tulee muuttaa muotoon: ”Alueen olevat parkkipaikat ja katokset sekä muut rakenteet saa tarvittaessa siirtää ja järjestellä uudelleen”, sillä uusi ajoyhteys saattaa vaatia rakenteiden uudelleenjärjestelyä ko. alueen sisällä.

AH-alueiden perusteetonta laajentamista ja yksityistämistä ei voi kannattaa. Länsikorkean alueella on paljon piharakenteita puistoissa. Nykyinen asemakaava on ne jo huomionnut, eikä tätä tahtotilaa voi muuttaa nyt yhden talon lähialueen osalta. Autopaikkoja on alueella todella niukasti ja siltä osin, kun autopaikkoja on jo 60-luvulta ollut esim. talomme pohjoispuolella autotallien edustalla, voi alueen muuttaa puistosta AH-alueeksi, kuten jo voimassa olevassa asemakaavassa olisi pitänyt tehdä. AH-alueen kaavamääräystä tulee muuttaa niin, että alueen sisällä saa rakenteet ja autopaikat tarvittaessa järjestellä uudelleen ajojärjestelyjen muuttuessa.

Vastine:

Puistoalueella olevia rakenteita ja rakennelmia ei ole merkitty tai sallittu voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueella kiinteistöjen käytössä olevat varusteet kuten pyykinkuivaustelineet on huomioitu seuraavasti: ”VP-1: Metsäpuisto, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Puistoihin alkuperäisillä paikoilla sijoittuvien, läheisten kiinteistöjen käytössä olevien varusteiden kuten pyykinkuivaustelineiden kunnossapito on kiinteistöjen vastuulla.” Kaavamääräys ei salli kiinteistöjen auto- tai muita katoksia, pysäköintipaikkoja, rakenteita tai rakennelmia puistoalueelle.

Tasapuolinen kohtelu ei täyty, jos jotkut kiinteistöt saisivat käyttää puistoalueita omiin tarkoituksiinsa. Puistoalueet ovat julkisia alueita, jotka ovat yleisesti kaikkien käytössä.

AH-korttelialuetta on pienennetty nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Hiekkakenttä jätetään AH-alueen rajauksen ulkopuolelle ja se on jatkossa yleisessä käytössä olevaa puistoaluetta.

AH-korttelialueen kaavamääräys on täydennetty muotoon: ”Asumista palveleva korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi. Alueella sijaitsevat pysäköintipaikat, katokset ym. rakenteet saa tarvittaessa siirtää ja järjestellä uudelleen.”

Teollisuustalon rakennushistoriallinen selvitys ja muutokset

Selvityksessä on ansiokkaasti tuotu esiin sekä Tapiolan, että Teollisuustalon ja sen lähiympäristön monipuolinen ja arvokas historia. Selvityksen pohjalta pystytään

toteamaan, että Tapiolan Teollisuustalolla on suojeluarvoja, jotka tulisi huomioida asemakaavan muutoksessa. Kuten selvityksessä todetaan, on rakennuksen käyttöhistoria ajan saatossa muuttunut, mikä kuvaa hyvin rakennuksen muuntokykyä ja sen potentiaalia elää jatkossakin Tapiolan alueen käyttötärpeiden mukaan. Varsinaiseen suojelustatukseen ei oteta kantaa, mikä jättää selvityksen keskeneräiseksi. Selvityksessä kuitenkin todetaan: ”--- Tapiolan teollisuustalo on selvästi löytänyt paikkansa jatkuvasti muuttuvassa ympäristössään. Toiminta kiinteistössä on vuosien saatossa tasapainoisesti monipuolistunut – talo on elinvoimainen. Ahertajantien 6 tilat muodostavat yhdessä WeeGee:n ja Kulttuuriloistossa olevien museotilojen kanssa vahvan kulttuurikeskittymän, josta löytyy paljon monipuolista ajanvietettä ja innostavaa, luovaa tekemistä”.

Kuten jo vuoden 2001-2002 rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan, on Teollisuustalo saanut 3-4 pistettä säilyneisyydestä, eli rakennus on melko hyvin säilynyt, siinä on alkuperäisiä materiaaleja ja käyttökin on vain osin muuttunut. Ulkoasultaan ja rungoltaan rakennus on erittäin hyvin säilynyt. Lisäksi kohteiden arvottamislukkaan ”muut kohteet: kyseisillä kohteilla voi olla merkitystä kokonaisuuden kannalta” sisältyy useita muita rakennuksia, jotka ovat asianmukaisesti voimassa olevissa asemakaavoissa suojeltu, mutta Teollisuustalo on jostain edelleen selittämättömästä syystä jätetty suojelustatuksen ulkopuolelle. Tuoreessa selvityksessä rakennuksen merkitys on nimenomaan tuotu hyvin esille. Ei ole mitään perustetta miksi Teollisuustaloa ei tulisi viimeistään nyt suojella, päinvastoin, nyt on korkea aika asettaa rakennukselle sen ansaitsema suojelustatus. Rakennuksen rooli miljöössä ja sen erinomaisesti säilynyt ulkoarkkitehtuuri tulee kaavassa ehdottomasti huomioida suojelumerkinnällä. Kaavassa Teollisuustalon korottaminen viiteen kerrokseen tulee poistaa, sillä se ei kunnioita rakennuksen historiallisia arvoja eikä rakennusten korottaminen alueella, jolla sijaitsee pääosin huomattavasti matalampia rakennuksia (lähiasuinrakennukset pääosin 3.krs ja WeeGee tätäkin matalampi), istu millään tavalla kaupunkikuvaan.

Mikäli korotus käsittää vai pienen osan katosta ja käsittää vain taloteknisten elementtien sijoittamisen 5.kerrokseen ja täten rakennuksen käyttömahdollisuuksien monipuolistamisen (pois lukien asuinrakentaminen), on katon osittainen korotus hyväksyttävä. Tältä osin tulee kuitenkin kaavamääräyksiin ja korotettavan osan kaavamerkintään selkeästi merkitä, että kyseiseen korotusosaan saa sijoittaa vain ja ainoastaan talotekniikkaa, ei mitään käyttötiloja tai parvekkeita/terasseja.

Teollisuustalolle tulee osoittaa suojelumerkintä, jolla turvataan rakennuksen ja sen ulkoarkkitehtuurin säilyminen. Suojelumerkintä tulee osoittaa koskemaan rakennuksen runkoa, julkisivuja sekä kattoa. Lastauslaitureiden purku ja pääovien vaihtaminen metallisista lasisiin voidaan sallia sekä mahdollisesti koneteknisten tilojen sijoittaminen pienelle alueelle katosta. Muita muutoksia ei sallita. Käyttötarkoituksen muutosta asumiseen ei tule sallia.

Teollisuustalo täyttää suojelutarpeen selkeästi. Rakennushistoriallinen selvitys on kesken, sillä suojelustatukseen ei ole otettu lainkaan ammattilaisten toimesta kantaa.

Vastine:

Espoon kaupunginmuseolta on saatu kannanotto kaavaehdotukseen. Tapiolan teollisuustalolle osoitetaan suojelumerkintä sr ja kaavamääräys: ”Rakennusta ei saa purkaa, suojelu koskee rakennuksen ulkoista hahmoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Muutos- ja korjaustyöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.”

Liikennejärjestelyt

Autoliikenteen järjestelyt saattavat As Oy Honkarivin asukkaiden näkökulmasta jopa parantua alueella, jos koulun eteen nykyisin muodostuva vaarallinen umpikuja poistuu. Ajo uudelle tontille näyttäisi järjestyvän Ahertajankujan puolelta ja liikennemäärät siten toivottavasti vähenevät Ahertajantien päässä. Siinä autotie kohtaa kävelytien ja ulkoilureitin sekä parkkipaikan ulosajon. Tämä on monen koululaisen ja päiväkotiin matkaavan reitin epäselvin ja vaarallisin kohta.

Vieraspysäköintipaikkojen riittävyys hieman pohdituttaa. Parkkipaikka Ahertajantien teollisuusrakennuksen takana on nykyisin laajasti läheisten taloyhtiöiden ja etenkin vieraiden käytössä. Tämä siksi, että katupysäköintitontit etenkin Kelohongantiellä ja Jousenkaarella siirtyivät eri taloyhtiöiden haltuun vuodenvaihteessa.

Kevyen liikenteen väylät haluamme säilyttää nykyisen kaltaisina tai mieluummin jopa parempina. Etenkin reittiä Naavakallionpolulta alas Ahertajanmäen suuntaan olisi hyvä tarkastella tässä yhteydessä uudelleen. Nyt paikalla on mutainen polku, jota ihmiset käyttävät, koska ”virallinen” reitti (kyseisen liikenteen solmukohtan kautta) on hieman vaivalloinen.

Korttelisuunnitelmassa ei ole esitetty jätehuollon eikä pelastusjärjestelyitä. Miten varmistetaan, etteivät ne vaikuta haitallisesti nykyisiin puistoalueisiin?

Ajouratarkastelut on tehty vain Teollisuustalon tontille, ei naapurikiinteistöille. Tämä on merkittävä puute eikä asemakaavan mukaista maankäyttöratkaisua, sen toimivuutta ja sen vaikutuksia voida kattavasti arvioida laaditun materiaalin pohjalta. Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa (vuodelta 2002 sekä 2018). Molemmissa asemakaavoissa Ahertajantieltä etelään on osoitettu katuyhteys (Ahertajanpiha -niminen katu), joka palvelisi Teollisuustalon tonttia, paikoitus-alueita, lämpölaitosta sekä korttelia 12249. Espoon kaupunki ei kuitenkaan edelleenkään, yli 20 vuotta vanhemman asemakaavan valmistumisen jälkeen, ole toteuttanut kyseistä katualuetta ja on näin ollen jättänyt täysin täyttämättä velvollisuutensa toteuttaa asemakaavojen mukaiset katualueet. Nyt käsittelyssä olevassa asemakaavan muutoksessa Espoon kaupunki on täysin perusteetta poistanut toteuttamatta jättämänsä katualueen ja muuttanut sen ajoyhteydeksi.

Espoon kaupunki ei voi siirtää velvollisuuttaan toteuttaa asemakaavan mukaiset katualueet yksityisille maanomistajille vaan myös ko. alueen asukkaille ja toimijoille tulee taata toimivat ja turvalliset ajoyhteydet työpaikoille sekä asunnoille ja paikoitukseen.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä, tulee kaupungin viimeistään nyt huolehtia, että sen velvollisuus katuyhteyksien rakentamisesta täyttyy ja tämä tulee ehdottomasti huomioida kaavaratkaisussa.

Kadun rakentamatta jättämiseen ei riitä perusteeksi esimerkiksi myöskään se, että Ahertajanpiha -katua voisi olla hankala rakentaa ja se on 'maisemallisesti huonompi' kuin nykyinen ajoyhteys (joka ei ole virallisesti missään kaavoissa ole merkitty katuna, ajoyhteytenä tai rasiitteena). Kadun rakentaminen voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, mutta hieman idemmäksi ei ole maisemallisesti tai rakennusteknisesti millään tasolla mahdotonta tai edes erityisen haastavaa.

Nykyinen käytössä oleva ns. epävirallinen, mutta jo 1960-luvulta käytössä ollut, ajoyhteys kulkee yksityisen maanomistajan, eli lämpölaitoksen kiinteistön läpi sekä heille voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun (rakentamattoman) rakennusalan läpi. Lämpölaitoksen kiinteistö ei ole nyt laadittavana olevassa asemakaavan muutoksessa mukana, joten perustetta nykyisen olevan ajoyhteyden säilyttämiselle tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole eikä siihen voida turvautua alueen liikennesuunnittelussa. Mikäli ajoyhteys halutaan säilyttää nykyisellä paikallaan, tulee lämpölaitoksen kiinteistö ottaa kaavamuutoksen mukaan ja osoittaa Ahertajanpiha -niminen katu kulkemaan nykyistä olevaa reittiä pitkin.

Kaupungillahan on mahdollisuus lunastaa yksityisiä maa-alueita katuja varten näin tahtoessaan. Se mitä kadun rakennettavuuteen tulee, niin rakennettavuus ei parane sillä, että kaduksi osoitettu alue muutetaan ajoyhteydeksi. Kaupungin tulee laatia maankäyttöratkaisut realistisesti ja niin, että ne tasapuolisesti huomioivat alueen käyttäjät. Teollisuustalolle, lämpölaitokselle, LPA-alueelle tai Kelopirtin autopaikoille ja autotalleille ei ole tosiasiallisesti muuta ajoyhteyttä, kuin Ahertajantien kautta. Kelopirtin kaikki autopaikat, roskakatos sekä rakennuksen alle sijoittuvat autotallit sijaitsevat talon pohjoispuolella.

Voimassa olevan kaavan mukainen katualue kulkee liki Teollisuustalon seinää ja pieneltä osin olevien katosten läpi, mutta tämäkään ei ole ongelma, sillä katu voidaan osoittaa kulkemaan nyt esitettyä ajoyhteyttä pitkin, mikä on osoitettu reippaasti irti Teollisuustalon seinästä ja rakenteitahan voidaan aina tarpeen mukaan muokata/poistaa. Tuskin kaupunki ylipäättään esittäisi kaavaan ajoyhteyttä sellaiselle kohtaa, josta ei tosiasiallisesti pääsisi ajamaan ja jonne ajoyhteyttä ei voisi edes rakentaa. Ajoyhteyden ja kadun rakentamisella ei käytännössä ole eroa. Ero näiden kahden välillä tulee siitä, kenellä on yhteyden rakentamis- ja ylläpitovelvollisuus. Tämä velvollisuus on edelleen ja on ollut kaupungilla jo ainakin yli 20 vuotta eikä sitä tule nyt siirtää yksityisille maanomistajille.

Merkittävin taloudellinen hyöty kaavamuutoksesta kohdistuu Teollisuustalo-kiinteistön kehittäjille. Mikäli kaupunki haluaa siirtää kadun rakentamiskustannuksia pois itseltään, niin oikea osoite on se taho, joka on kaavamuutoksen hakijana ja joka kaavamuutoksesta taloudellisesti hyöttyy.

Esitetty ajoyhteys tulee asemakaavan muutoksessa muuttaa katualueeksi. Espoon kaupungin tulee myös huolehtia, että tämä katuyhteys vihdoin toteutetaan asemakaavan mukaisesti.

Katuyhteyden tulee mahdollistaa kulku Teollisuustalolle, LPA-alueelle sekä korttelin 12249 autotalleille. Katuyhteyden tulee mahdollistaa myös em. alueiden huolto-, jätehuolto sekä pelastustoimet.

Espoon kaupunki on valinnut hyvin huolestuttavan ja yksityisiä maanomistajia eriarvoistavan tavan järjestää ajoyhteys suunnittelualueen (Teollisuustalon) naapurikiinteistöille. Espoo on päättänyt laiminlyödä edelleen velvollisuutensa rakentaa asemakaavan mukaiset katualueet ja huolehtia toimivasta, turvallisesta ja tasa-arvoisesta ympäristöstä myymällä nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisen katualueen (Ahertajanpiha) ainakin osin Teollisuustalon maanomistajille (joita myös Espoon kaupunki itse Teollisuustalon osakkaana edustaa) ja korvaamalla kadun osin ajoyhteydellä ja osin AH-alueella. Osa ajoyhteydestä sijoittuu lämpölaitoksen omistamalle kiinteistölle. Lämpölaitos (eli Fortum) ei kuitenkaan ole halunnut kaavaan lähteä mukaan. Koko voimassa olevien asemakaavojen mukainen rakentamatta jätetty katualue sijoittuu kuitenkin Espoon omalle maalle, joten merkittäviä maahankintoja kadun siirtämiseksi hieman idempään ja kadun toteuttamiseksi ei edes tarvittaisi. Espoohan myy maata Teollisuustalolle ko. kiinteistön ympäriltä kyseisen yksityisen maanomistajan rakennushankkeen mahdollistamiseksi ja helpottamiseksi, joten näillä tuloilla pystytään hyvin hankkimaan pieni kaistale maata lämpölaitokselta kadun perustamiseksi hieman idemmäksi.

Lisäksi, kuten edellä on jo mainittu, ajouratarkastelut on tehty vain Teollisuustalon tontille, ei naapurikiinteistöille, joka edelleen eriarvoistaa alueen maanomistajia. Tämäkin on merkittävä puute eikä asemakaavan mukaista maankäyttöratkaisua ja sen vaikutuksia voida kattavasti arvioida laaditun materiaalin pohjalta.

Suunnittelussa tulee huomioida, että Kelopirtillä ei ole lainkaan autopaikkoja Kelohongantien puolella vaan kaikki autopaikat sekä rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuvat autotallit sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle, jonne on vain ja ainoastaan ajoyhteys Ahertajantieltä.

Kaavan hyväksyminen edellyttää sitä, että kulku Ahertajantieltä myös Kelopirtin asuinrakennukselle on tutkittu realistisesti ja toteutuskelpoisesti sekä niin, että ajoyhteyttä koskeva sitova ratkaisu tehdään nyt laadittavana olevassa asemakaavan muutoksessa, eikä ratkaisua siirretä tulevaisuuteen ja/tai ulkoisteta yksityisille maanomistajille. Vaihtoehtoisesti lämpölaitoksen kiinteistö voidaan ottaa osin mukaan kaavamuutokseen ja osoittaa Ahertajanpiha -katu kulkemaan jo olemassa olevaa ajoyhteyttä pitkin Ahertajantieltä Teollisuustalon tontille, LPA-alueelle, lämpölaitoksen oleville rakennuksille sekä korttelin 12249 pohjoisosaan Kelopirtin autotalleille.

Mitä liikennemääriin tulee, on hyvä ymmärtää, että 100 ajoneuvon liikenteen lisääminen nykyiselle jo arki-aamuisin ja ilta-päivisin täysin tukossa olevalle Ahertajantielle on käytännössä hyvin merkittävä, vaikka kaupungin laskelmien mukaan näin ei olisi, 'sillä Pohjantie ja sen liikenneympyrä riittää palvelemaan tätä automäärän lisäystä'. Alueen suunnittelijoiden olisi todella suotavaa jalkautua maastoon jokin arki-aamu- ja ilta-päivä, jolloin he voisivat tarkastella alueen todellista toimivuutta ruuhka-aikana.

Millään asemakaavan muutoshankkeesta eriytetyillä sopimusteknisillä ratkaisulla ei voi varmistaa pysyvää ajoyhteyttä Teollisuustalolle, LPA-alueelle, lämpölaitokselle tai korttelin 12249 pohjoisosassa sijaitseville Kelopirtin autotalleille. Ajouratarkastelut tulee laatia myös korttelin 12249 autotalleille sekä lämpölaitokselle huomioiden alueella kulkevan raskaan liikenteen vaatima tila.

Tapiolan Killan näkemyksen mukaan kaavaehdotukseen sisältyvät liikenne-, pysäköinti- ja aukiojärjestelyt ovat oikeansuuntaisia.

Vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa Ahertajanpihan katualue on jääne alkuperäisestä katualueesta, joka on aikanaan suunniteltu palvelemaan lämpökeskuksen eteläpuolelle suunniteltua vesitornia. Vesitornia ei ole koskaan toteutettu. Korttelin 12249 on voimassa olevassa asemakaavassa katuyhteys (Kelohongantie) kiinteistön länsipuolelta. Voimassa olevassa asemakaavassa oleva Ahertajanpihan katualue on edellytetty yleistä pysäköintialuetta (LP) varten. Yleinen pysäköintialue on käytännössä ollut taloyhtiöiden käytössä, ja asemakaavan muutoksessa yleinen pysäköintialue muutetaan taloyhtiöiden As Oy Kelopirtti (kortteli 12249) ja As Oy Naavakallio (kortteli 12241) käyttöön, kuten jo voimassa olevassa Länsikorkean asemakaavassa LPA-alue on osoitettu ko. kortteleiden käyttöön.

Ahertajanpihan katualuetta ei ole koskaan rakennettu, vaan ajoyhteys on toiminut maastoltaan loivempaa reittiä Lämpökeskuksen tontin, korttelin 12138 kautta aina, jo kymmeniä vuosia. Tästä epävirallisesta ajoyhteydestä ei ole tiedossa sopimuksia. Asemakaavan muutoksen yhteydessä Fortumin ja taloyhtiöiden edustajien, kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin kesken on keskusteltu ajoyhteyden järjestämisestä. Ajoyhteyttä koskevasta rasitteesta on laadittu aiesopimus, josta neuvotellaan maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä. Rasitesopimukset tehdään kaavan hyväksymisen jälkeen.

Lämpökeskuksen korttelia on kaavaprosessin aikana tutkittu otettavaksi mukaan asemakaavan muutokseen. Kiinteistön omistajalla ei ole lähivuosina tiedossa kiinteistölle sellaisia suunnitelmia, jotka vaatisivat asemakaavan muuttamista, joten lämpökeskuksen kiinteistöä ei ole otettu mukaan Ahertajankulma II -asemakaavan muutosalueeseen. Näin ollen Ahertajanpihan katualuetta ei ole voitu siirtää itään päin. Asemakaavan muutokseen ei voida ottaa mukaan vain osaa kiinteistöstä.

Korttelisuunnitelmassa on esitetty huoltoliikenteen ja pelastusajoneuvojen ajouratar-kastelut. Huoltoliikenne on edelleen asemakaavan mukaan mahdollista myös kortte-liin 12249.

Uusi asuinrakennus tuottaa ennusteen mukaan n. 75–100 henkilöautomatkaa vuoro-kaudessa. Liikenteen lisäystä voidaan pitää kohtuullisena ja normaalina kaupungin kasvuun liittyvänä tekijänä. Tulevan asuintalon liikenne ei heikennä katuverkon liiken-teen toimivuutta eikä se heikennä turvallisuutta. Ahertajantien pään järjestelyjen muu-tokset selkiyttävät liikenneympäristöä ja parantavat jalankulun ja pyöräilyn turvalli-suutta alueella.

Luonto

Havainnekuivissa on kivasti puita ja pensaita, mutta olemme huolissamme, säilyykö luonnon puusto ja pensaas myös rakentamisen jälkeen. Erityisesti kannamme huolta kevyen liikenteen varsien sekä tämän uuden tontin ja nykyisten kevyen liikenteen reit-tien välissä. Jäljet pelottavat, sillä harmillisesti Oravametsän leikkipaikaltakin lanattiin kaikki puskat matalaksi "uudistuksen" yhteydessä. Toki hiekkakenttä on helpompaa ja (halvempaa) hoitaa, mutta viihtyisyys katoaa. Samaa tapahtui Ahertajantien alkupään kerrostalojen toteutuksessa. Aika rankasti on vedetty kaikki olemassa oleva kasvilli-suus alas, jopa tontin ulkopuolelta. Samoin Naavakallion taloyhtiön kouluun päin oleva männikkö kaadettiin muutama vuosi sitten ja tilalle tuotiin jättömaata, joka on kivistä ja siinä rehoittaa vesakkoa, ohdakkeita ja nokkospensaita.

Luontolausunnon aluerajaus ei vastaa asemakaavan muutosalueen aluerajausta (sel-vityksen kuva 1 ja kuva 2). Selvityksiä laadittaessa tulee selvitykset laatia koko suun-nittelualueelle ja huomioida myös alueen lähivaikutusalue.

Yleiskuvauksessa puustoa kuvataan hyvin ylimalkaisesti ja vähätellään räikeästi puuston määrää. Tosiassiallisesti suunnittelualueella kasvaa yli 30 varttunutta puuta, joista iso osa on iäkkäitä mäntyjä, varttuneeseen ikään ehtineitä ja hyväkuntoisia jalo-puita sekä kuusia ja koivuja. Lisäksi alueella on pienempiä puita ja muuta kasvilli-suutta. Kuvassa 3 esitetty Espoon kaupungin karttapalvelusta tulostettu karttaote ku-vaa liito-oravien ydinalueita sekä reittejä perustuen ilmeisesti johonkin nimeltä mainit-semattomaan vanhaan selvitykseen: ovat reitit eivät pidä paikkaansa sillä Teolli-suustalon ja Kelohongantie 14 asuinrakennuksen välisillä puustoisilla alueilla on tehty vuosien saatossa runsaasti näköhavaintoja liito-oravista, joten kyseinen alue on osa niiden aktiivisia kulkureittejä.

Espon kaupungin on myös hyvä ymmärtää, että liito-oravien elinehtona on niiden kulkureittien turvaaminen, ei pelkästään ydinalueiden suojeleminen (viit. Espoon mie-lipiteistä antama vastine). Luontoselvitys tulee laatia asiallisesti ja oikeaan vuodenai-kaan eikä tällainen suurpiirteinen lausunto täytä edes asemakaavaprosessissa vaa-dittuja minimivaatimuksia. Selvityksessä on sokeasti viitattu Espoon tekemiin vanhoi-hin selvityksiin eikä uusia selvityksiä alueelta ole laadittu. Täten luontolausuntoa ei

voida pitää MRL:n mukaisena riittävänä selvityksenä alueen ja sen lähivaikutusalueen luonto-oloista niiden nykytilassa.

Lausunnon toteamus ekologisen yhteyden kapeudesta on myös ylimalkainen, sillä ekologiselle yhteydelle ei ole määrätty mitään minimileveyttä vaan oleellista on yhteyden jatkuvuus. Mikäli Teollisuustalon tontilta kaadetaan kaikki puut ja tuhotaan myös lähimetsän puut rakentamalla valtava uusi rakennusmassa sekä maanalainen parkkihalli aivan kiinteistön ja puiston rajaan kiinni (tai metrin päähän rajasta), ovat vaikutukset alueen luontoarvoihin ja ekologisiin yhteyksiin merkittäviä.

Liito-oravan osalta selvitystä ei ole lainkaan tehty eikä tarkastelu kata koko suunnittelualuetta eikä ota huomioon suunnitellun rakentamisen vaikutusta lähiluontoon ja puustoon. Lepakkoselvitystä ei ole myöskään lainkaan laadittu.

Luontolausunnossa myös todetaan, että liito-oravien ja lepakoiden esiintyminen suunnitelma-alueella on hyvin epätodennäköistä, mutta niiden esiintymistä ei ole voitu selvityslausunnossa poissulkea, sillä varsinaisia ja oikea-aikaisia selvityksiä, jotka käsitäisivät koko suunnittelualueen, ei ole edelleenkään laadittu. Luontolausunto ei täytä MRL:n mukaista vaatimusta riittävästä selvityksistä.

Selostuksessa toistetaan luontolausunnon toteamus, että alue on potentiaalista elin- aluetta liito-oraville ja lepakoille, mutta niiden esiintyminen on epätodennäköistä. Epätodennäköinen ei tarkoita sitä, että lajeja ei esiintyisi alueella ja näiden lajien esiintyminen tulee asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti selvittää. Lisäksi tiheäpuustoinen puukaistale Teollisuustalon tontin eteläreunassa toimii ekologisena yhteytenä kapeudestaan huolimatta. Teollisuustalon ja Kelopirtin välialueen puissa on tehty runsaasti näköhavaintoja liito-oravista, joten alue toimii liito-oravien reittinä. Luontoselvitysten osalta asemakaavan muutosehdotus ei täytä MRL:n vaatimuksia.

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksissä §3 todetaan, että alueiden rakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja autopaikat tulee sijoittaa luontevasti lomittain puukasvillisuuden kanssa. Puuston säilymiselle ei ole annettu minkäänlaisia edellytyksiä.

Hulevesiselvityksessä ei ole lainkaan huomioitu alueen nykytilan puustoista aluetta ja alueen puuston/juuriston vaikutusta hulevesien pidätyksessä ja maaperään imeyttämisessä.

Selvityksessä tulisi huomioida nykytila realistisemmin ja arvioida puuston poistamisen vaikutus hulevesien määrään. Selvityksessä puhutaan myös harhaanjohtavasti ”läpäisevistä pinnoista” käsiteltäessä viherkattoja ja nurmikiviä; viherkatto ei ole läpäisevä pinta (viherkatolta ei imeydy hulevesiä maaperään) vaan kyseessä on korkeintaan pidättävä/hulevesiä viivyttävä elementti. Myöskään nurmikivi ei ole täysin ”läpäisevä pinta” vaan sen läpäisevyys tapahtuu vain saumojen kohdalta riippuen saumausaineesta ja siitä, onko kiveyksen alla maanalaisia tiloja vai maaperää.

Hulevesiselvityksessäkin on annettu suositus säilyttää olevaa kasvillisuutta, mikä tulisi huomioida alueen suunnitellussa.

Kaavassa ei ole esitetty minkäänlaisia edellytyksiä olevan puuston säilyttämiselle ja lisäksi kaavalla mahdollistetaan rakentaminen kiinteistön/tontin rajaan kiinni (tai max. vain metrin päähän siitä), mikä osaltaan vaikuttaa merkittävästi myös lähiympäristön puuston selviytymismahdollisuuksiin. Kappaleessa 5.2. myös esitetään, että alueelta poistuu jonkin verran varjostavaa suurta puustoa. Paahteisuus saattaa lisääntyä piha-alueilla, mikä on räikeää vähättelyä, kun kaavan myötä alueelta tullaan kaatamaan koko eteläreunan varttunut puurivistö sekä runsaasti myös muuta puustoa eli pitkälti kaikki alueen puut.

Hankkeessa ei ole laadittu MRL:n mukaisia riittäviä luontoselvityksiä. Alueelle tulee laatia luontoselvitys erityisesti liito-oravan ja lepakon osalta. Kaavahanke ei täytä MRL:n vaatimuksia.

Kaavaehdotuksessa ja sen liitteissä ei olla kuvailtu tarpeeksi tarkasti tai vakuuttavasti puuston säilyttämissuunnitelmaa rakentamisen ja rakentamisvaiheiden osalta. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen pirstoisi lähialueen ihmisille ja luonnolle tärkeitä luontoalueita, mikä heikentää niiden kykyä tarjota asukkaille virkistysmahdollisuuksia.

Kaavaehdotuksen myötä korttelin 12137 pienilmasto myös muuttuisi, kun alueelta poistettaisiin rakentamisen takia merkittävästi puistoaluetta. Varjostavan suuren puuston poistamisen myötä paahteisuus luultavasti lisääntyisi myös välittömässä läheisyydessä olevilla piha-alueilla. Euroopan eri kaupungeissa on kuluneen kesän 2023 sekä ilmastonmuutoksen myötä havahduttu viheralueiden riittämättömyyteen. Tapiolan suhteellisen vähäistä puustoa ei tulisi missään nimessä poistaa, vaan puiden istutusta pitäisi lisätä voimakkaasti myös ilmastonmuutoksen torjunnan vuoksi. Kaavaehdotuksessa ei olla huomioitu tätä.

Vastine:

Uudisrakennus rajautuu lännen puoleiselta reunaltaan Oravametsän puistoalueeseen. Puiston läheisyys on sekä olevien että tulevien asukkaiden viihtyisyyden sekä alueen arvostuksen kannalta merkittävä. Hankkeen intressi on huolehtia, että olemassa oleva vehreys sekä arvokkaat puut tulevat alueella säilymään. Puut on kartoitettu ja työmaavaiheessa merkittävät puut tullaan suojaamaan rakentamisen ajaksi sekä juuristojen että runkojen osalta, kuten mm. Kulttuurimajakan toteutuksen yhteydessä välittömästi rakennuksen vierellä säilytettyjen puiden osalta on tehty. Tapiolan rakentamiselle on ollut tyyppillistä rakennusten avoin sijoittuminen välittömästi ja aitaamatta yleisten viheralueiden ja puistojen yhteyteen. Tuleva uudisrakennus noudattaa tätä periaatetta.

Työmaa ei saa ulottua tontin ulkopuolelle. Tontin rajan lähellä olevien puiden säilymiseksi kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys: ”Lähelle puistoa rakennettaessa

puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.”

Luontolausunto on päivitetty tarkastelemalla koko kaava-alue (Faunatica, 2024). Lausunnossa on todettu seuraavaa:

Luontolausunnon tekijän mukaan kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole liito-oravan suhteen esteitä. Alueella olevan puuston perusteella siellä ei tarvitse tehdä liito-oravan esiintymisselvitystä, sillä alueella on lajille soveliasta elinympäristöä vain pienialaisesti. Alueen kautta ei kulje hyvälaatuisia liito-oravalle soveliaita kulkureittejä tai ekologisia yhteyksiä.

Kaavaehdotukseen on lisätty seuraava kaavamääräys, joka koskee Tapiolan teollisuustalon tontin eteläreunaa: Alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Työmaajärjestelyt

Honkarivin asukkailla ja etenkin lapsiperheillä on huoli, että Oravapuiston leikkipuiston portti on juuri työmaalle päin. Tämä asettaa erityisiä vaatimuksia, ohjeistusta ja huolellisuutta rakennusaikaiselle työmaaliikenteelle. Taloyhtiön toive jo aiemmin oli ja on edelleen, että Oravapuistoon saataisiin portti tai käynti myös rauhallisen kävelytien puolelle, mistä puistoon on totuttu menemään sisään ja mikä on huomattavasti nykyistä suunnitelmaa turvallisempi suunta pienille lapsille, joille puisto on nimenomaisesti tarkoitettu.

Uudisrakennusta ja paikoitusta ei pystytä käytännössä toteuttamaan pelkästään kaivoamalla Teollisuustalon tonttiin (maamassojen kaivuu, todennäköiset räjäytykset, massojen siirtäminen sekä rakentamisen vaatimien työkoneiden ja nostureiden määrä huomioiden on myös lähialueen puusto vaarassa tuhoutua, ja näitä vaikutuksia tulee tarkastella rehellisesti ja realistisesti).

Vastine:

Oravapuiston leikkipuistoa koskeva palaute on annettu tiedoksi Espoon kaupunkiteknikan keskukselle, joka vastaa puistoalueista.

Työmaa ei saa ulottua tontin ulkopuolelle. Tontin rajan lähellä olevien puiden säilymiseksi kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys: ”Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.”

Valmisteluvaiheen vastineet

Valmisteluvaiheen mielipiteisiin annettujen vastineiden yhteenvedossa ja ehdotusvaiheen selostuksessakin on esitetty väite, että kaavasta olisi saatu pääasiallisesti hyvää palautetta. Tämä väite on hyvin liioiteltu, sillä on tiedossa, että mm. alueen taloyhtiöiltä on annettu runsaasti negatiivista palautetta hankkeesta ja itse uudisrakennuksesta. Nyt esitetyssä mielipiteiden koosteessa oli irrotettu monia asioita kokonaisuudesta ja siivottu isolla kädellä negatiivista palautetta pois.

Vastine:

Mielipiteistä annettujen vastineiden yhteenvedossa lukee seuraavasti: ”Mielipiteitä tuli viideltä taloyhtiöltä, kahdelta yksityishenkilöltä ja lisäksi oli teetetty Etelä-Tapiolan lukiolaisille kysely, johon oli vastannut 19 opiskelijaa ja 3 henkilökuntaan kuuluvaa. Kyselyn vastauksissa alueen uudistamista ja kehittämistä pidetään pääosin hyvänä asiana, kritiikki kohdistuu työmaa-aikaisiin häiriöihin ja kaava-alueen ulkopuolisiin liikenteellisiin asioihin.”

Yhteenvedossa sekä kaavaselostuksessa on mainittu lukiolaisille teetetystä kyselystä, että sen vastauksissa alueen uudistamista ja kehittämistä pidetään pääosin hyvänä asiana.

Mielipiteistä tehdään kooste, jossa ei välttämättä ole mielipiteitä kokonaisuudessaan, mutta myös alkuperäiset mielipiteet saatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan tietoon ennen päätöksen tekoa.

Kaavaehdotuksen yleiskaavallinen tarkastelu

Tapiolan Kilta on suhtautunut kriittisesti siihen, että Tapiolaan ja koko Suur-Tapiolan alueelle ollaan yksittäisin asemakaavoin edelleen kaavoittamassa suurta lisärakentamista ja väestönlisäystä tilanteessa, jossa aluetta koskevan vanhentuneen yleiskaavan uudistus on vasta käynnistynyt. Tapiolan suuralueen asukasyhdistysten yhteisessä yleiskaavakannanotossa 3.3.2023 korostettiin, että moniin Espoon osiin verrattuna suurelta osin valmiiksi rakennetulle Suur-Tapiolan alueelle ei tule osoittaa samanlaista lisärakentamista kuin mihin yleiskaavavalmistelussa varaudutaan koko Espoon osalta. Jo hyväksytyt, vielä toteuttamattomat asemakaavat mm. Tapiolan keskuksessa, Keilaniemessä sekä Niittykummun ja Jousenpuiston alueilla tuovat merkittävän uuden väestöpaineen alueen luonnolle, virkistysalueille ja liikennejärjestelyille. Jo tämä vaatii merkittävää lisäpanostamista ympäristön laadun ja kestävyysparanamiseen ja edellyttää mm. vastikään hyväksytyyn Suur-Tapiolan virkistysvision 2050 täysimääräistä toteuttamista.

Espoon eteläisten alueiden nykyisen yleiskaavan mitoituksen jo täytyttyä ei uutta rakentamista tulisi kaavoittaa ennen kuin lisärakentamisen mahdollisuudet ja

vaikutukset mm. luonto- ja virkistysalueisiin, ympäristöön, liikenteeseen ja kokonaisuutena alueen asumisviihtyisyyteen ja vetovoimaan on arvioitu. Kaavoituksen tulee ottaa yksityiskohtaisesti huomioon myös kaupungin itselleen asettamat ilmasto- ja luonnon heikentymättömyystavoitteet. Kaiken uuden asemakaavoituksen tulee perustua ajantasaiseen yleiskaavatasoiseen kokonaisarviointiin, ei irralliseen etenemiseen tonttikohdainen asemakaava kerrallaan. Tapiolan Kilta ei pidä hyväksyttävänä sitä, että voimassa olevan yleiskaavan väestöarvion ylittäviä ja siitä muutoinkin poikkeavia asemakaavoja käsitellään ja hyväksytään ennen kuin yleiskaavatasoinen tarkastelu on edennyt. Tämän vuoksi Killan kanta Ahertajankulma II -asemakaavaehdotukseen on kielteinen. Käsiteltävänä oleva Ahertajankulma II -kaavaehdotus toisi tuntuvaa naapurirakennusten korkeussuhteet ylittävää varjostavaa rakentamista suojeltujen asuin- ja muiden rakennusten väliin ja välittömään läheisyyteen.

Tapiolan Killan näkemyksen mukaan tämä on selkeästi ristiriidassa Tapiolan rky-alueen periaatteiden kanssa. Tapiolan rky-alueelle on tyypillistä hallittu ihmisläheinen mittakaava ja riittävä väljyys ja vihreys talojen välissä.

Mikäli asemakaavaehdotusta kuitenkin viedään eteenpäin, Tapiolan Kilta edellyttää esitetyn lisärakentamisen vähentämistä. Uudisrakennuksen ei tule millään osin nousta nykyisen Teollisuustalon räystäslinjaa korkeammalle (taso 36,5 m), jolloin se ei samassa määrin riko kaupunkikuvaa eikä varjosta niin paljon etelä- ja länsipuolella olevia asuintaloja. Tapiolan Killan näkemyksen mukaan kaavaehdotukseen sisältyvät liikenne-, pysäköinti- ja aukiojärjestelyt ovat oikeansuuntaisia.

Vastine:

Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asumiselle. Espoon koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060, on tullut viireille 7.9.2022. Kaavan valmisteluvaihe on käynnissä.

Uudisrakennuksen korkeus noudattelee kaupunkikuvassa viereisen tontin lämpökeskuksen korkeutta, joskin vesikaton ylin sallittu korko ylittää lämpökeskuksen vesikaton koron (+39,6 metriä meren pinnan yläpuolella) 1,4 metrillä huomioiden viherkattorakenteiden vaatiman tilavarauksen. Uudisrakennuksen vesikaton ylin sallittu korko on +41.0 m mpy. Ahertajantien vuonna 2020 rakennusluvan saaneista rakennuksista muutama nousee yli 41 metriin, yksi rakennus 48 metriin.

Tapiolan Teollisuustalon peruskorjaus on lähitulevaisuudessa välttämätöntä ja rakennuksen elinkaaren jatkamisen elinehto. Toimiva ja aktiivinen Teollisuustalo, jonka ylläpidosta on huolehdittu ja varmistettu sen käyttökuntoisuus, on tärkeä tekijä lähialueen viihtyisyyden kannalta myös tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on asemakaava, jossa tulevan täydennysrakentamisen avulla luodaan edellytykset sekä olevien rakennusten ylläpitämiselle ja palvelurakenteen kehittämiseksi, että alueen elinvoimaisuuden parantamiselle.

Kaupunkirakennetta täydennetään olemassa olevaa katu- ja kunnallistekniikkaa hyödyntäen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa sekä jo rakennettua ympäristöä täydennysrakentamisen keinoin. Lisärakentaminen tiivistää ja täydentää kaupunkikuvaa ja vähentää osaltaan muuta rakentamisen painetta alueella. Rakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle eikä pienennä olevia viheralueita eikä puistoja.

Ilmaston lämpenemiseen uudisrakennus varustautuu passiivisin keinoin: rakennuksen etelä- ja länsipuolella on jatkuvat aurinkosuojina toimivat lasittamattomat parvekevyöhykkeet, jotka vähentävät oleskelutiloihin kohdistuvaa lämpökuormaa kesähelteillä ja näin vähentävät viilennyksen tarvetta. Myös puistoalueen puut, joiden säilyttämisestä tullaan huolehtimaan, luovat varjoa luonnostaan. Lisäksi molemmissa rakennuksissa tehokkailla auringonsuojalaseilla vähennetään merkittävästi sisäilman jäädytyksen tarvetta.

Espoon kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen ja Tapiolan Teollisuustalon peruskorjauksen varsinaisen hiilijalanjäljen arviointi tehdään rakennussuunnittelun aikana, koska vasta tässä vaiheessa on käytettävissä tarpeeksi yksityiskohtaisia tietoja rakennusten materiaaleista ja energiantarpeesta. Asemakaavan muutoksessa ei pureta rakennuksia, joten purkamisesta syntyviltä päästöiltä vältytään.

Uudisrakennuksen rakentamisesta vastaa Newil & Bau. Ekologisena tavoitteena N&B kodeissa on saavuttaa markkinoiden pienin hiilijalanjälki. Jo suunnitteluvaiheessa elinkaaripäästöt tarkastellaan huolella. Toteutuksessa huomioidaan kestävät 100 vuoden runkoratkaisut sekä muut materiaalivalinnat, rakentamisen ajan ympäristötekijät ja lisäksi asumisen ajan ekologisuutta lisäävät ratkaisut, jotta koko elinkaaren hiilijalanjälkivaikutukset tulee huomioitua.

Uudisrakennuksen energialuokkatavoite on A. Matalat energiakustannukset helpottavat myös asukkaille ekologisemmat elinkustannukset. Kiinteistö tarjoaa kierrätykseen soveltuvat jätehuoltopisteet sekä opastukset ja kiinteistökohtaiset sovellukset, jotka ohjaavat asukkaiden omaa elämäntapaa kohti ekologisia valintoja. Polkupyöräilyyn panostetaan ja pyritään löytämään myös autojen suhteen mahdollisuudet yhteisjärjestelyihin sekä autopaikoituksen että käytön suhteen.

Sosiaalisen kestävyuden näkökulmasta rakentaminen olevan infrastruktuurin, viher- ja virkistysalueiden sekä palveluverkon pariin perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja luo erinomaiset mahdollisuudet sekä viihtyisän että kestävän elinympäristön kehittämiseen.