

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Komeetanristi

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 5.3.2018 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 3.4.-3.5.2018.

Kirjallisia vastineita ei pyydetty.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Tuuli Hietämäki

Salla Mäkelä

Mari Soini

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 52 kappaletta. Suurin osa mielipiteistä jätettiin asema-kaavan muutokseen rajautuvilta kerrostalo- ja rivitaloalueilta ja niiden välittömästä läheisyydestä. Enemmistö eli 35 mielipidettä piti rakentamista liian massiivisena, muttei vastustanut itse kaavahanketta. 12 mielipiteessä vastustettiin kaavahanketta yleisesti. Lisäksi mielipiteistä kaksi oli positiivisesti kaavan suhtautuvia ja yksi neutraali.

Pääkohdat koskivat rakentamisen tehokkuutta ja korkeutta sekä kaavamutoksen vaikutuksia naapuruston näkyisiin, varjostuksiin, liikennemääriin ja palvelutarjontaan.

Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 120 henkilön allekirjoittama adressi ”Olarin ei saa muuttua nukkumalähiöksi ja Papinniityn paikoituksen talo tulee kunnostaa ja säilyttää ja samalla sen palveluiden monimuotoisuus!” Adressissa tuodaan esille huoli uuden rakentamisen määrästä ja yksipuolisesta käyttötarkoituksesta. Nykyinen rakennus halutaan säilyttää erityisesti sen monipuolisen palvelutarjonnan vuoksi. Myös nykyisen rakennuksen korkeutta ja sijaintia tontilla pidetään alueelle sopivana. Olarinkadun luonnetta ei saa muuttaa.

Kaupunkikuva ja rakentamisen määrä

26 mielipiteessä nostettiin esiin, etteivät ehdotetut rakennukset sovi alueen alkuperäiseen ympäristöön ja eheään kaupunkikuvaan. Olarin idean mukaan korkeat talot kuuluvat korkeille mäille ja matalat matalammalle eikä valmisteluaineiston suunnitelma noudata tätä. Rakennukset tulisi sovittaa mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan ympäristön arkkitehtuuriin, nyt näin ei ole tehty. Punatiiliset julkisivut ovat olennainen osa alueen arkkitehtuuria. Rakennusmassat tulee pilkkoa osiin eikä ikkunoita saa sijoittaa vastakkain olemassa olevien rakennusten ikkunoiden kanssa.

Alue tiivistyy liikaa eikä viheralueita ole riittävästi. Rakentaminen poikkeaa Olarinkadun ympäristöstä, muualla kadun varrella ei ole korkeita rakennuksia. Rakentaminen kaventaa ja pimittää myös Olarinkadun katutilaa. Viheristutukset katoavat tontin ja kadun välistä. Samalla rakennus peittää Olarin alueen sisääntulonäkymän. Myös pohjoispuolen naapuritontin parkkihallin kehittämismahdollisuudet tulisi huomioida samalla. Suuret rakennukset tulisi rakentaa sinne, missä on tilaa eli uusille alueille kuten Suurpeltoon, tai metroasemien läheisyyteen.

Suunnitellut rakennukset tulevat liian lähelle nykyisiä kerrostaloja ja niiden ikkunoita. Erityisesti tämä koskee tontin 22120/6 rakennusta eli kaavan pohjoisnurkkaa. Yhdessä mielipiteessä ehdotetaan pohjoisimman rakennuksen siirtoa korttelialueen pohjoispuolelle, jolloin se ei olisi naapureiden näkymien edessä. Tällöin kävelyreitti Olarinkadun ylittävälle sillalle kulkisi korttelin sisäpihan kautta.

39 mielipiteessä todettiin, että rakennukset ovat liian massiivisia ja korkeita. Rakennusoikeutta on liikaa ($e=2.52$, naapurissa 22120/1 $e=2.07$). Tämä heikentää naapurien näkymiä ja vähentää asuntoihin saatavaa päivänvaloa. Eriyisen suuri haitta olisi niille pienille kerrostaloasunnoille, joissa ikkunat ja parvekkeet ainoastaan itään kohti suunniteltuja rakennuksia. Rakennukset varjostaisivat naapurikerrostalojen lisäksi myös vastapäisten rivitalojen pihvoja ja alueen luonnonläheinen ilme ja viihtyisyys heikkenisivät. Rakennusten ilme olisi myös kaupunkikuvassa liian hallitseva.

Osassa mielipiteistä toivottiin korkeintaan nykyisen rakennuksen korkuisiksi, mutta myös vaihtelevaa kerroslukua 5–8 ja yleisesti rakennusten madaltamista esitetystä ehdotettiin. Korkeammat rakennukset voisivat sijaita tontin päissä ja matalammat Olarinkadun varressa. Tornitalot eivät sovi alueen kaupunkikuvaan. Matalammat rakennukset eivät poistaisi kokonaan asuntojen näköaloja ja veisi naapureilta päivänvaloa.

10 mielipiteessä toivottiin nykyisen rakennuksen säilyttämistä, peruskorjaamista ja korkeintaan käyttötarkoituksen muutosta. Eräässä mielipiteessä oltiin huolissaan nykyisen pysäköintilaitoksen korottamisvaihtoehdosta. Tällöin naapuritonttien pihat jäisivät ”kuoppaan”.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on pyritty noudattamaan Kuitinmäen alueelle tyypillisiä suunnitteluperiaatteita. Rakennukset liittyvät korttelin suorakulmaiseen koordinaatistoon ja niiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punaista tiiltä. Väri lasin käyttöön tehosteena kannustetaan. Kaavassa on erillinen määräys koskien ympäristöön soveltamista: ”Rakennusten tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Kortteli- ja katualueiden rajapinnat tulee sovittaa yhteen korkojen, värien ja materiaalien osalta.” Suunniteltuja rakennuksia on madallettu siten, että ne jäävät naapuritonttien korkeampia asuinkerrostaloja matalammiksi.

Rakennusten sijoittelulla on pyritty minimoimaan naapurikiinteistöjen asuntojen näkymien peittymistä. Korkeampi rakentaminen on sijoitettu korttelialueen eteläpäähän myös kaupunkikuvallisista syistä, jotta alueelle muodostuu kaupunkikuvallisesti selkeä kulmaus.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen rakentamisen määrää korttelissa on pienennetty. Rakennusoikeutta on laskettu noin 10 000 k-m²:stä 6 600 k-m²:iin. Kaavan korttelitehokkuus on nyt $e=1.56$. AK-1-korttelialueen tehokkuus on $e=2.44$. Asuinrakennusten määrää on vähennetty neljästä kahteen ja kerrosluku laskettu yhdeksästä (IX) seitsemään ja kahdeksaan kerrokseen (VII-VIII). Rakennusten ilmettä on kevennetty kaventamalla rakennusmassoja.

Nykyisen pysäköintilaitoksen säilyttämisen osalta ei löydetty tyydyttäviä ratkaisuja, joten siitä luovuttiin. Nyt suunniteltu pysäköintilaitos tulee nousemaan naapuritonttien maanpintaa korkeammalle vain porrashuoneen osalta.

Olarinkadun katutilaa levennetään n. 3,2–3,5 metriä. Komeetankadulle varataan tilaa lisäkääntymiskaistalle. Katualueiden rajanmuutoksella varmistetaan pikaraitiotien toteutumisedellytykset. Asemakaavaehdotuksessa on määrätty, että katualueeseen rajautuva aukiomainen tontin osa tulee istuttaa puin ja pensain. Katualueiden viheristukset suunnitellaan tarkemmin kadun toteutussuunnittelun yhteydessä, mutta kaava-vaiheessa on pyritty mahdollistamaan niiden toteutuminen tilavarauksin.

Kaupunki valmistelelee asemakaavan muutoksia pääosin maanomistajan pyynnöstä. Kaava-alueen pohjoispuolisen pysäköintilaitoksen kehittämismahdollisuuksia voidaan tutkia tarkemmin maanomistajien niin halutessa.

Kaavan tavoitteena on kehittää MAL-tavoitteiden mukaisesti alueen asuinympäristöä. Nykyinen rakennus on huonokuntoinen ja vajaakäytöllä, ja alueella on painetta täydennysrakentamiseen. Nykyinen asuntokanta on otettu suunnittelussa huomioon rakennusten sijoittelussa ja rakentamisen määrässä.

Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenteen lisääntymisestä oltiin huolissaan 20 mielipiteessä. Asukasmäärän kasvaessa myös alueen liikenne lisääntyy. Olarinkadun liikenneympyrä on jo nykyisellään ruuhkainen ja ruuhkaantuu entisestään. Uudet rakennukset heikentävät risteysalueen näkemiä ja heikentävät liikenneturvallisuutta. Lisääntyvä liikenne heikentää myös ilmanlaatua ja lisää melua entisestään. Myös Matinkylän metroaseman syöttöliikenne vaikeutuu suuren uudisrakennuksen myötä. Lisääntyvä liikenne on vaaraksi erityisesti pienille koululaisille.

Alueella on liian vähän parkkipaikkoja. Rakennukseen on syytä suunnitella riittävästi paikoitustilaa sen käyttäjille joko sisäpihalle tai maan alle. Myös vuokrattaville tai muuten maksullisille paikoille voisi olla kysyntää. Naapureita huolestuttaa heidän rasi-tepaikkojensa kohtalo, riittävyys ja hinta. Pysäköintiä ja varastoja tulisi sijoittaa maan alle, jolloin ne eivät nosta rakennuksen korkeutta.

Iltapäivänsillan yhteyttä ei saisi muuttaa tai heikentää. Esteetön yhteys pientaloaluellelta vastapäiselle bussipysäkillä ja Kuitinmäenraitille Olarinkadun yli on tärkeä erityisesti koululaisille. Reitille ei saa tulla esimerkiksi portaita, jotka paitsi hankaloittavat pyörän, lastenvaunujen tai muiden kanssa liikkumista, aiheuttavat vaaratilanteita. Yhteyden varressa oleva leikkipaikka on hukka tilaa, joka tulisi ottaa täysimääräisesti käyttöön.

Kaava-alueen eteläpäädyssä tulee huolehtia pihan ja kävely-/pyöräilyliikenteen alueiden erottamisesta ja riittävästä leveydestä ja liikenteen sujuvuudesta.

Uudisrakennuksen tulee mahdollistaa raidepysäkki eikä se saa pilata massiivisuudellaan ja kadussa kiinni olemisella Olarinkadun vehreää bulevardia. Kadulla on myös Espoon ensimmäinen pyöräilybaana. Kevyen liikenteen väylien viihtyisyyteen pitää kiinnittää huomiota.

Kallion päällä olevan naapuritalon asukkaiden esteetön kulku ei toteudu enää uudessa suunnitelmassa. Nykyisellään parkkitalon läpi pääsee kulkemaan esteettömästi bussipysäkeille ja Prismaan ja tämä mahdollisuus tulisi säilyttää.

Kaava vaikeuttaa pelastusajoneuvojen liikennettä naapuritonteilla.

Vastine:

Uuden asuinkorttelin laskennallinen liikennetuotos on noin 180 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykyinen asemakaava mahdollistaa korttelissa toimintoja, joiden laskennallinen liikennetuotos on tätä suurempi, joten asemakaavamuutos pienentää Komeetankadun laskennallista liikennemäärää. Nykytilanteessa korttelissa ei kuitenkaan ole kaikkia asemakaavan mahdollistamia toimintoja, joten asuinkorttelin toteutuessa liikennemäärä tulee lisääntymään nykytilanteeseen nähden. Muutos on kuitenkin alueen muihin liikennemääriin verrattuna vähäinen. Melun ja ilmanlaadun kannalta muutos ei ole merkittävä.

Asemakaavaehdotuksessa Olarinkadun ja Komeetankadun katualueita levennetään, jolla varaudutaan raitiotien ja pysäkin toteuttamiseen Olarinkadulle sekä nykyisen kiertoliittymän muuttamiseen valo-ohjatuksi nelihaaraliittymäksi. Tilavarauksissa on huomioitu Komeetankadun kääntymiskaista, jolla pyritään varmistamaan liikenteen sujuvuus myös nelihaaraliittymän toteutuessa. Valo-ohjaus parantaa liittymän turvallisuutta. Ratkaisu edellyttää kuitenkin asemakaavamuutosta myös korttelissa 22122, joka ei sisälly tähän asemakaavamuutokseen. Liittymän ratkaisut suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmassa, kun raitiotien toteutuksesta on päätös. Ennen raitiotien toteutusta kiertoliittymä voidaan säilyttää nykyisellään. Katualueen rajauksessa on myös huomioitu riittävät näkemät liittymässä.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan pysäköintilaitos, joka palvelee sekä uudisrakennuksia että naapuritonttien nykyisiä asuinrakennuksia. Pysäköintilaitos on mitoitettu niin, että sinne on mahdollista toteuttaa myös nykyisin toteuttamattomat naapurien rasitepaikat. Pysäköintilaitoksessa voidaan myös varautua sen toteuttamiseen vaiheittain. Asemakaavalla ei oteta kantaa, milloin naapuritonttien toteuttamattomat rasiteautopaikat tulisi toteuttaa eikä miten niiden kustannukset jakautuvat. Asemakaavalla ei myöskään oteta kantaa siihen miten pysäköintipaikkoja hallinnoidaan, joten halutessaan toteuttaja voi osoittaa osan paikoista vieras- tai asiakaskäyttöön. Pysäköintilaitos on suunniteltu siten, että se sijoituu osittain maan alle ja alueen maastonmuotojen seurauksena sen kattotaso sijaitsee lähellä naapuritonttien piha-alueiden korkeusasemaa.

Iltapäivänsilta ja sen yhteydessä sijaitseva aukio eivät sisälly asemakaavamuutosalueeseen, joten niihin ei oteta tässä yhteydessä kantaa. Mahdolliset muutokset esitetään erillisissä asemakaavahankkeissa tai katusuunnitelmissa.

Asemakaavaehdotuksen mukaiset katualueet mahdollistavat erotellut jalankulku- ja pyörätiet Olarinkadun molemmin puolin sekä Komeetankadun eteläreunassa. Katujen ratkaisut suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmavaiheessa.

Uudisrakennuksen sijoittelu ja asemakaavaehdotuksessa esitetty katualueen rajojen muutos mahdollistaa raitiotiepysäkin toteuttamisen Olarinkadulle. Ennen raitiotien toteuttamista nykyiset katupuut on mahdollista säilyttää. Pysäkin toteuttamisen yhteydessä kadun liikennejärjestelyjä on tarpeen muuttaa ja kasvillisuudelle varattu tila katualueella vähenee. Tarkemmin kasvillisuus suunnitellaan katusuunnitelmavaiheessa. Asemakaavaehdotuksessa on määrätty, että katualueeseen rajautuva aukiomainen tontin osa tulee istuttaa puin ja pensain.

Kulku pysäköintilaitoksen läpi naapuritonteilta kadulle ei ole asemakaavalla määrätävä asia. Osapuolet voivat halutessaan sopia kulkemisesta myös jatkossa. Asemakaavamuutoksella ei ole myöskään vaikutusta naapuritonttien pelastusajojärjestelyihin.

Palvelut

23 mielipiteessä oltiin huolissaan kaava-alueen palveluiden vähentymisestä. Kaava-alueelta katoavat liikuntatilat, huoltoasema ja runsaasti muita palveluita, joita mielipiteiden jättäjät ovat hyödyntäneet. Näiden toivottiin säilyvän alueella ja niitä ennemmin kehitettävän kuin vähennettävän. Erityisesti liikuntasalin katoaminen huoletti. Nykyisen liiketilan määrä tulisi ottaa kaavamuutoksessa vähimmäisvaatimukseksi. OAS-vaiheessa suunniteltujen liiketilojen määrä, 580 k-m², on aivan liian pieni. Liikerakennusten muuttaminen asuinrakennuksiksi tekee Olarista pelkän nukkumalähiön, ellei suunnittelussa oteta huomioon myös erilaisia liike-, palvelu- ja harrastustoimintoja. Kasvava asukasmäärä vaatii myös lisää palveluita, jotka hanke tulisi velvoittaa rakentamaan. Komeetanristin sijainti on asiakasvirtojen näkökulmasta hyvällä paikalla. Palveluita ei tule keskittää pelkästään yhden toimijan kiinteistöön Matinkylään. Poistuva liikuntatila tulee korvata.

Nykyisen rakennuksen käyttötarkoitusta voitaisiin muuttaa palveluihin. Alueella on paljon vanhoja ja heikosti liikkuvia ihmisiä, joille lähipalvelut ovat tärkeitä. Talossa voisi esimerkiksi olla vanhuspalveluita, päiväkotia, musiikkiopistotoimintaa, liikuntapalveluja, kulttuuritiloja, tai nuorisotilaa. Nykyisen talon rakenteet sallivat tilojen muunneltavuuden keveiden väliseinien ansiosta.

Vastine:

Rakennuksen nykyinen käyttöaste on maanomistajan mukaan noin 60 %, eli 40 % tiloista on tyhjillään. Kaava-alueella toiminut huoltoasema lopetti toimintansa vuonna

2022 ja koulutilat ovat olleet tyhjiään vuodesta 2017. Kaavan myötä palveluiden määrä korttelissa vähenee, mutta alueellisesti muutos ei ole merkittävä. Väliittömästi kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee päivittäistavarakaupan suuryksikkö, ja Matinkylän keskustan monipuoliset palvelut ovat n. 600 metrin päässä. Alueellisesti sopivaksi liiketilojen määräksi asuinkerrostalojen kivijalassa pääkatujen, kuten Kuitinmäentien ja Olarinkadun, varressa on arvioitu 5 % rakennusten kerrosalasta. Komeetanristin kaavaehdotuksessa asuinkerrostalojen kivijalkaan on osoitettu rakennettavaksi vähintään 220 k-m² liike-, toimisto- ja myymälätilaa, ja 200 k-m² lisärakennusoikeudella kannustetaan rakentamaan niitä kaavan minimivaadetta enemmän. Liiketilain minimimäärää on alennettu tavoitetasosta, koska kortteliin kohdistuu rasitteena poikkeuksellisen suuri määrä naapurikiinteistöjen pysäköintiä.

Kaavamuutoksen seurauksena alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 130 asukkaalla. Asukkaiden tarvitsemat palvelut, kuten päiväkotitoiminnalle tai vanhustalouksille, saadaan järjestettyä nykyisten ja jo suunnitteilla olevien tilojen puitteissa. Kaava-alueen koulutiloille ei ole arvioitu olevan tarvetta enää tulevaisuudessa.

Nykyinen rakennus ei sovi ilmanlaadun suosituksetäisyyksien vuoksi herkille kohteille, kuten päiväkotitoiminnalle tai vanhustalouksille. Useat tilat ovat alkuperäiskunnossa ja vaatisivat uusimista. Kaava ei estä muiden kuin herkkien kohteiden palvelu- ja liiketilojen toteutumista tontille.

Ympäristöhäiriöt ja kunnallistekniikka

22 mielipiteessä nostetaan esiin työmaan aiheuttama haitta ympäristölle. Rakentamisaikainen työmaa aiheuttaa asukkaille melu-, pöly- ja liikennehaittaa mahdollisesti usean vuoden ajan. Työmaa aiheuttaa naapurikiinteistöille arvonlaskua. Kallion räjäytystöistä voi aiheutua naapurirakennuksiin rakennevaurioita.

Lähinaapureiden pysäköintipaikat sijaitsevat kaava-alueella. He olivat huolissaan pysäköinnin järjestämisestä työmaa-aikana. Paikkojen tulisi olla lähietäisyydellä. Komeetankujalle ajon tulee onnistua myös työmaa-aikana.

Nykyinen pysäköintilaitos on korjattu 2016. Muilta osin rakennus on päästetty tarkoituksella huonokuntoiseksi. Ei ole ekologisesti kestävää purkaa rakennuksia. Uuden rakennuksen materiaalit kuluttavat luonnonvaroja. Nykyisen rakennuksen peruskorjaaminen ja käyttötarkoituksen kehittäminen olisi ympäristön kannalta paras ratkaisu.

Alueen hulevesijärjestelmät ovat ylikuormittuneita.

Vastine:

Rakentamisen aikaiset haitat tulee ottaa huomioon rakennusta suunniteltaessa. Rakentaja on vastuussa rakentamisen aiheuttamista vahingoista naapurikiinteistöille.

Nämä asiat eivät kuitenkaan kuuluu kaavoituksen ratkaistaviksi vaan käsitellään rakennusvalvonnan toimesta rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa. Kaava-alue sijaitsee Matinkylän jatkuvasti kehittyvän keskusta-alueen reunalla, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten alueen kehittäminen on luontevaa.

Väliaikaisen pysäköinnin järjestäminen ja mahdollisten räjäytystöiden suunnittelu niin, etteivät naapurirakennukset vaurioidu, on rakentajan vastuulla. Työmaa-aikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan erikseen ja ne hyväksyy Espoossa Kaupunkiteknikan keskus.

Nykyisen rakennuksen tiloista vain 60 % on maanomistajan arvion mukaan käytössä. Kaupungin hallinnoimat, rakennuksen toisen kerroksen kattavat koulutilat on poistettu käytöstä eikä niille ole enää tarvetta. Rakennuksen osalta on tehty vaihtoehtotarkasteluja, joissa esimerkiksi rakennuksesta säästettäisiin vain pysäköintiin käytettävä puoli, mutta toimivia ratkaisuja ei ole maanomistajan mukaan löytynyt. Rakennuksella on korjausvelkaa, mutta perusteellista korjausta ei nähdä kannattavana, koska käytössä olevien tilojen vuokrataso on maanomistajan mukaan pääosin liiketaloudellisesti kannattamaton. Pysäköintilaitoksessa on tehty vuonna 2016 korjauksia, jotka oli pakko tehdä pääosin käyttöturvallisuuden takaamiseksi.

Kaavamuuotos ei heikennä hulevesijärjestelmän tilaa. Nykyisellään korttelialueen rakentamattomat alueet on lähes kokonaan päällystetty vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Asemakaavan muutoksen jälkeen osa korttelialueesta jää maanvaraiseksi ja pysäköintilaitos vaaditaan toteutettavaksi osittain viherkatollisena. Lisäksi kaavan korttelialueilla tullaan noudattamaan tavanomaista suurempaa hulevesien viivytyksivaadetta. Hulevesien viivytyksivaade kaava-alueella tulee olemaan 1,5 m³ 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Tavanomainen vaade on 1,0 m³.

Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Kohteeseen ei ole tehty rakennushistoriaselvitystä, vaikka se sijaitsee Olarin alueella. Taloudellinen kiinteistöjalostus tai metro ei voi olla ensimmäinen asemakaavaperuste Olarissa.

Uudet asukkaat tuovat alueelle levottomuutta ja turvattomuutta, ja läpikulku naapuritonteilla lisääntyy. Lisäksi uudisrakennuksista ja niiden pihasta aiheutuisi melua naapureille, kun ääni jää kimpoilemaan rakennusten väliin. Tätä tapahtuu jo nykyisen pysäköintirakennuksen kanssa.

Valmisteluaineistossa esitetyt asunnot ovat pääosin pieniä. Pienet asunnot lisäävät asukkaiden vaihtuvuutta ja aiheuttavat epäjatkuvuutta ja häiriöitä. Tontille tulisi rakentaa perheiden tarpeisiin riittävän suuria asuntoja.

Rakennus tulee liian lähelle naapureita. Rakennukset tulee suunnitella niin, ettei uusien asuntojen ikkunoista näy suoraan sisään muihin asuntoihin. Myös parvekkeiden

tulisi antaa yksityisyyttä eikä olla kokolasiparvekkeita. Naapuriasuntojen arvo laskee uuden rakentamisen ollessa niin massiivista ja asuntojen näkymien peittyessä.

Yhdessä mielipiteessä väitettiin suunnitelmien olevan rakennusjärjestyksen 7 §, joka käsittelee rakennuksen ja sen osien sallittua etäisyyttä naapuritontin rajasta, vastainen. Rakennuksen tulisi rakennusjärjestyksen mukaan sijaita vähintään 4 metrin päässä rajasta ellei siihen ole erityistä syytä tai jos asemakaava tai naapuritontin omistaja sen sallii. Naapuriyhtiön mielestä heitä ei kohdella tässä yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaan.

Vastine:

Espoon kaupunginmuseo on ottanut nykyisen kiinteistön säilymiseen kantaa sähköpostilla ja todennut, että rakennukseen ei museon arvion mukaan liity niin merkittäviä arvoja, että ne olisivat purkamisen ja uudisrakentamisen esteenä. Kaupunkirakenteen täydentämiseen paikka on suhteellisen luonteva.

Suunnittelualuetta koskee Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämissperiaatteet, 8.5.2019, jossa rakennusta on luonnehdittu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi, mutta ei ole esitetty säilytettäväksi (s.111 ja 113). Suunnittelualue on todettu muutosherkkyydeltään muutoksia kestäväksi alueeksi (s.118). Erillistä rakennushistoriaselvitystä ei näin ollen ole katsottu tarpeelliseksi.

Kaavaehdotuksessa uuden korttelialueen piha on valmisteluvaiheen suunnitelmista poiketen viereisiä asuintontteja matalammalla eikä mahdollista läpikulkua niille. Tontteille on suora kulku ainoastaan pysäköintilaitoksen katon kautta. Tällä yhteydellä helpotetaan pysäköintilaitoksessa pysäköivien kulkua pysäköintilaitoksen ja asuntonsa välillä. Myöskään Meteorinradalta Komeetankadulle ei muodostu suoraa läpikulkuyhteyttä tontin lävitse. Pysäköintilaitokseen on mahdollista järjestää kulunvalvonta, jolloin ylimääräistä läpikulkua ei tapahdu. Alueelta poistuu tyhjillään olevia liike-, toimisto- ja koulutiloja, joka usein parantaa alueen turvallisuutta.

Sisäpihalle tulee kaavaehdotuksen mukaan istuttaa puita monikerroksellista kasvillisuutta ja pysäköintilaitoksen katto tulee toteuttaa oleskelualueiden ulkopuolella viherkattona. Huokoiset pinnat, kuten kasvillisuuden peittämät alueet, imevät melua eivätkä heijasta sitä ympäristöön yhtä voimakkaasti kuin esimerkiksi asfaltti. Jatkossa pysäköinti ja pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu kansipihan alla ja laitoksen sisällä eikä tästä enää aiheudu melua naapurikiinteistöihin, kuten nykytilanteessa tapahtuu.

Kaavaehdotuksen tueksi laaditussa korttelisuunnitelmassa asunnot vaihtelevat yksiöistä viisiöihin. Määrällisesti eniten on kaksioita ja kolmioita. Yksiöistä, neliöitä ja viisiöitä on kutakin yhtä paljon. Kaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi määrätä asuntojen kokojakaumasta.

Valmisteluvaiheen jälkeen rakennusten sijoittelua ja korkeutta on muutettu siten, että ne ottavat naapurien näkymät ja asuntojen yksityisyyden paremmin huomioon. Uudet

asuinrakennukset on sijoitettu siten, että lähimmäs tuleva uusi rakennus on sijoitettu päädyt vastakkain tontin 22120/7 matalamman asuinrakennuksen kanssa. Päätyjen väliin jää noin 20 metriä. Olemassa olevan rakennuksen ikkunat aukeavat pääosin pitkien sivujen suuntiin. Toinen uusi asuinrakennus on sijoitettu samansuuntaisesti tontin 22120/7 korkeamman asuinrakennuksen kanssa ja näiden väliin jää noin 35 metriä ja olemassa olevaa puustoa. Naapuritontin rakennuksen ylimmät 3-4 kerrosta näkevät uudisrakennuksen yli. Tontin 22120/6 asuinrakennuksen edessä puolestaan on enää pysäköintilaitos, joka ei nouse asuinrakennuksen ensimmäistä kerrosta korkeammalle. Laitoksen etäisyys lähimmäistä naapuritontin julkisivusta on noin 12 metriä. Pysäköintilaitoksen pysäköintikaton sijasta asunnoista jatkossa näkyisi siis asuin-kerrostalon vihreä sisäpiha ja viherkattoa. Asemakaavan muutoksen mahdollista vaikutusta asuntojen arvoon on mahdotonta arvioida luotettavasti. Nykyinen asemakaava sallii tontille kuusikerroksisen rakennuksen rakentamisen (VI), mikä on ainoastaan 1-2 kerrosta matalampi kuin nyt esitetty rakentaminen. Nykyisen tontin pohjoisosan osalta suurin sallittu kerrosluku laskee kahdella kerroksella.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista silloin, kun asiasta ei ole tarkemmin asemakaavassa määrätty. Rakennusjärjestyksen määräystä ei sovelleta, jos asemakaavassa on määrätty asiasta toisin. Kaavalla rakennus voidaan esimerkiksi sijoittaa rakennusjärjestyksen antamia minimietäisyyksiä lähemmäs naapuritontinrajaa, jos se nähdään tarpeelliseksi. Komeetanristin kaavaehdotuksessa osa rakennusaloista on osoitettu rakennusjärjestyksessä esitettyä lähemmäs tontinrajaa. Viereisen korttelialueen kaava ei salli rakentamista alle 8 metrin päähän rajasta, joten minimietäisyydet olemassa oleviin rakennuksiin täytyvät paloturvallisuuden näkökulmasta. Tavanomaisesta 4 metrin etäisyydestä raja on päätetty poiketa, jotta jo rakennettujen asuin-kerrostalojen asuntojen näkymät säilyisivät mahdollisimman pitkänä ilman että rakennusoikeuden määrä tippuu tasolle, jolla kortteliin toteutettavien rasitepaikkojen määrä olisi kohtuuttoman suuri asuinrakentamisen määrään nähden.

Espoon eteläosien yleiskaavan vastaisuus

Eteläosien yleiskaavassa alue on merkitty nykyisellään säilyväksi alueeksi, jonka asemakaavoja muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Asemakaavan muutos on mielipiteen jättäjän mielestä näiden periaatteiden vastainen.

Espoon eteläosien yleiskaavassa Olarin asuntoalue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, joka kuuluu seudullisesti ja paikallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Aluetta koskee yleiskaavan määräys: ”Kaupunkimaisema, jonka rakennus-, ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.”

Mielipiteissä viitataan myös Espoon eteläosien yleiskaavan kohtaan 3.7.2: Rakennettu ympäristö. Mainituissa kohdissa käsitellään uuden rakentamisen sovittamista rakennetun ympäristön suojeluarvoihin ja painotetaan alueiden ominaispiirteiden säilyttämistä täydennysrakentamistoimenpiteiden yhteydessä.

Kaavamuutos kohdistuu yleiskaavan kulttuurihistoriaa ja –ympäristöä käsittelevissä liitteissä luokan 2 alueelle eli alueelle, joka sisältää säilyneisyytensä ja esteettisyytensä takia tärkeitä piirteitä. Alue kuuluu sekä paikallisesti että seudullisesti arvokkaiksi luokiteltuihin kulttuuriympäristöihin. Suunniteltu uudishanke korkeudessaan ja laajuudessaan on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa.

Suunnitelmaa väitetään yleiskaavan kohdan 3.10, Ympäristöriskit ja häiriötekijät, vastaseksi. Kohdassa todetaan, että liian lähelle liikenneväyliä tai pysäköintialueita ei liikenteen päästöjen vuoksi pidä sijoittaa asuntoja, päiväkotia, kouluja ja sairaaloita.

Vastine:

Komeetanristin suunnittelualue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan asuntoalueella (A), jonka tavoitteena on monipuolinen asuntotarjonta, sekoittuva kaupunkirakenne sekä palvelujen ja julkisen liikenteen huomioon ottaminen asuntoalueiden suunnittelussa. Suunnittelualue ei sijaitse Olarinmäkeen osoitetulla kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Kaava-alueelta RKY-alueelle on etäisyyttä n. 600 metriä.

Espoon eteläosien yleiskaavan selostuksessa esiintyvät rakennetun ympäristön suunnitteluhjeet koskevat vain niitä alueita, joissa on käytetty rakennetun ympäristön kaavamerkintää. Näitä ovat muinaismuistoalueet, kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaat alueet, kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet, historialliset alueet tai säilytettävät alueet. Näitä edellä mainittuja kaavamerkintöjä ei sijaitse Komeetanristin suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Rakennettua ympäristöä koskevat kaavamerkinnät voi tarkistaa Espoon eteläosien yleiskaavan selostuksen sivulta 58.

Rakentamisen tarkempi sopeutuminen olevaan kaupunkirakenteeseen ja tiivistämiseen sekä täydentymisen kullekin alueelle soveltuvat ratkaisut tutkitaan ennen rakentamista laadittavilla asemakaavoilla. Suunnitteluratkaisun vaikutuksista alueen kaupunkikuvaan on vastattu tarkemmin kaupunkikuvaa ja rakentamisen määrää koskevassa vastineessa.

Ilmanlaadun osalta kaavoituksessa on tarkasteltu HSY:n ohjeistuksen mukaisia asumisen minimi- ja suositusetäisyyksiä, jotka perustuvat liikenne-ennusteisiin. Suunnitelma täyttää asumiselle asetetut minimietäisyydet, mutta suositusetäisyydet eivät täyty. Asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin annettu määräyksiä asuinrakennuksen tuloilman suodatuksesta ja sijoittelusta, joilla parannetaan ilmanlaatua asunnoissa. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa kielletään asuntojen sijoittaminen katutasoon, jossa liikenteen aiheuttamat vaikutukset ilmanlaatuun ovat suurimmat. Kortteliin ei esitetä ilmanlaadun kannalta herkkiä toimintoja, kuten lasten tai vanhusten palveluita.