

VALITUS

Vastaanottaja:

Helsingin hallinto-oikeus
helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen kohteena oleva päätös

Espoon kaupunginvaltuuston päätös 8.6.2026 § 89 (asianumero 2241/10.02.03/2024)

Päätökseen vaadittavat muutokset

Valituksen kohteena oleva päätös on kumottava tai palautettava asia uudelleen käsiteltäväksi siten, että alueen suunnittelun lähtökohtana on kaikkien rakennusten säilyttäminen ja uudisrakennuksia ei rakenneta viheralueille ja katu-/yksitystiealueet säilytetään samoilla paikoilla.

Lisäksi vaadin, että päätöstä ei saa panna täytäntöön valituksen vireillä ollessa.

Vaatimuksen perustelut:

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se on lainvastainen monilta osin, kuten alempana tarkemmin ilmenee.

Huom: MRL/AKL -viittaukset valituksessa

Valituksessa viitataan ristiin maankäyttö- ja rakennuslakiin ja alueidenkäyttölakiin, mutta sillä ei pitäisi olla väliä koska MRL on kaavoitusta koskevilta osin samansisältöinen kuin AKL. On valittajalle hieman epävarmaa miltä osin kaavan on oltava MRL ja miltä osin AKL mukainen jos lakimuutos on tapahtunut valmistelun aikana. Valittaja pyytää hallinto-oikeudelta ymmärrystä ja pyytää tulkitsemaan MRL/AKL pykälät sen lain pykälänä, jota kaavapäätökseen sovelletaan.

Pohjustusta

Valittaja pahoittelee valituksen epämääräistä rakennetta ja tekstissä esiintyvää toistoa. Valituksen laatiminen on rajoittunut päivätyön ulkopuolisille rajallisille tunneille ja valitukseen on haluttu sisällyttää varmuuden vuoksi mieluummin liikaa kuin liian vähän sisältöä.

Kyseessä on asemakaavan muutos, jolla poistetaan suojelu useilta 2004 ja 2009 lainvoimaistuneissa asemakaavoissa suojelluilta rakennuksilta sekä osoitetaan massiivista ja ympäristöön sopimatonta kerrostalorakentamista RKY-alueella ja niiden lisäksi alueen luonteeseen sopimaton 3-kerroksinen päiväkotit. Olemassa olevia rakenteita ei lähes ollenkaan säilytetä ja alueen jäsentelyä muutetaan tarpeettoman rajusti ja kulttuuriympäristöön soveltumattomalla tavalla. Kokonaiskuvassa merkittävin vaikutus purkavalla uudisrakentamisella lienee ilmastoon.

Olen ollut useasti yhteydessä kaupungin kaavoituksen henkilöstöön ja myös alueen nykyiseen maanomistajaan Newil & Bau / KusinKapital / Kivimiehen Helmi Oy. Olen tuonut kannanotoissani

VALITUS

ja kysymyksissäni esille sitä, että rakennusten uusiokäyttöä tulisi selvittää tarkemmin. Nythän Otaniemessä on opiskelija-asunnoista pulaa kun kaikki Aalto-yliopiston toiminnot sijoitetaan väkisin Otaniemen rajalliselle maa-alueelle. Otaniemessä rakennetaan opiskelija-asuntoja metsiin samalla kun tällä kaava-alueella ei ole edes selvitetty nykyisten rakennusten osalta kunnolla tai ollenkaan esim. opiskelija-asunnoiksi muuttamista. Vanhoista rakennuksista säilytetään vain osa 1950-luvulla rakennetuista osista. 1960-, 70-, 80- ja 2000-luvulla rakennetut osat puretaan. Esimerkiksi entisen GTK:n rakennuksen 1985 valmistunut osa voisi jopa tavallista korkeamman kerroskorkeutensa puolesta soveltua hyvinkin asumiseen. Runkosyvyyскään ei olisi ehdoton ongelma mielestäni, nykyään rakennetaan muutenkin jo vain yhteen suuntaan avautuvia asuntoja, eikä opiskelija-asunto ole kenenkään loppuelämän koti.

Opiskelija-asuminen

Olen tiedustellut alueen maanomistajalta onko GTK:n 80-luvun osaan opiskelija-asuntojen sijoittamista tutkittu. Sain vastauksen, että GTK:n vanhimaan 50-luvun osaan tätä on tutkittu, mutta mitä ilmeisimmin 80-luvun osan osalta tätä ei edes ole tutkittu. Asemakaava ei siis perustu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin ja on AKL 9 § vastainen.

Espoon strategia

Kaavamuutos on ristiriidassa kuntalain 37 § mukaisen Espoon kaupungin strategian ("Espoo-tarina") kanssa:

2.1. Kasvu hallintaan – Asukasluvun kasvu ja rakentamisen vauhti ovat tasapainossa talouden kantokyvyn sekä asuinalueiden viihtyisyyden ja kaupunkikuvan laadun saavuttamisen kanssa. Kaupunkikeskustojen kävely-ympäristöjen laatuun ja elinvoimaan panostetaan. Kaavoitus ohjaa kasvua kestäväksi asemakaavoituksen priorisoinnin ja valtuustokauden aikana hyväksyttävän yleiskaavan pohjalta.

Kaavamuutos ei mahdollista kaupunkikuvan laadun säilymistä.

Vaikutus rakennussuojeluun laajemmin

Asemakaavan hyväksyminen horjuttaa koko rakennussuojeluinstituutiota ja RKY-alueen merkitystä. Lisäksi on huomioitava, että Tapiola on yksi Suomen kansallismaisemista ja Otaniemenkin voi käytännössä lukea siihen. Tapiolasta on suora näköyhteys kaava-alueelle nyt kun Kehä 1 ja Tapiolantien risteysalueen kaikki puusto on hävitetty.

Otaniemessä on viime vuosina purettu yllättävän vähän rakennuksia, ja vielä ehtii "painaa jarrua". On huomionarvoista että vanhat Otaniemen täydentämissuunnitelmat ovat pääosin perustuneet olemassa olevan täydentämiseen, eikä purkamista ole suuressa määrin esitetty. Arvostus modernia "hyvinvointiyhteiskunnan ajan arkkitehtuuria" kohtaan on ollut korkeampaa aiemmin. Lisäksi Otaniemen täydentämisen ja muun käytön suunta on kääntynyt aika nopeasti joskus Aalto-yliopiston perustamisen aikaan yliopiston ja tutkimuslaitosten toiminnan turvaamisesta asuntorakentamisen ja "eläväisen kaupunginosan" edistämiseen ja luomiseen. Otaniemi on valtakunnallisesti poikkeava alue ja jopa kansainvälisesti useiden näkemysten mukaan harvinaisen upea alue. Espoo on nyt hukkaamassa kruununjalokiveään

VALITUS

asuntorakentajagryndereille ja pitkän aikavälin järkevä kehittäminen on jäänyt taakse. Mitä jos 50 tai 100 vuoden päästä tarvitaankin tilaa tutkimus- ja laboratoriotoinnalle? Rakennetaanko ne Kirkkonummen metsiin (jos siellä on enää metsiä jäljellä silloin)?

Otaniemessä on vireillä useita asemakaavoja, joilla mahdollistettaisiin valtavaa purkavaa uudisrakentamista (ks. esim. Betonimies, Biologi, Meritekniikka -kaavahankkeet). Edes 1990- ja 2000-luvun rakennukset eivät ole turvassa. Kyseessä oleva Kivikairan hyväksymispäätös ei ole ensimmäinen purkamista mahdollistava hyväksytty kaava Otaniemessä, mutta se on jo mittaluokaltaan niin iso ja koska "pahin on vasta edessä", sen kumoamiseksi tulee käyttää kaikki keinot. Mikäli kaava tulee voimaan, horjuttaa se koko suomalaista rakennussuojeluinsituutiota kun kertaalleen suojellut näin merkittävät rakennukset voidaan purkaa, vain siksi koska yksityinen maanomistaja on päättänyt, "ettei niitä voi käyttää uudelleen".

Asian merkittävyyden vuoksi päätöksestä vaaditaan hallinto-oikeuden ja tarvittaessa korkeimman hallinto-oikeuden näkemys.

Kaupunginmuseon lausunto

Espoon kaupunginmuseo on lausunut kaavan nähtävilläolonaikana, ettei rakennusten suojelua tule purkaa 2004 rakennettua auditoriota ja letkunkuivaustornia lukuun ottamatta. Kaupunginmuseo katsoo, etteivät suojelun edellytykset ole aiemman vuoden 2009 asemakaavan jälkeen muuttuneet. Lisäksi kaupunginmuseo pitää rakennusten purkamista ilmaston näkökulmasta haitallisena.

Purkamisen perustelut ja vaikutukset

Purkamista perustellaan kaava-asiakirjoissa mm. sillä että rakennukset ovat lähinnä arkista käyttöarkkitehtuuria, ikään kuin ne eivät silloin olisi säilyttämisen arvoisia. Nykypäivänä olemassa olevan tutkimustiedon valossa suojelun arvoisten rakennusten kriteerien on muututtava, koska suojelu ei voi enää kohdistua pelkästään erityisimpiin "monumentteihin", vaan kaikki rakennuskanta on nähtävä ensisijaisesti säilytettävän arvoisena, koska niihin on sitoutunut valtava määrä resursseja – luonnonvaroja, rahaa, aikaa sekä myös kulttuurisia merkityksiä. Purkaminen ja uudisrakentaminen kuluttaa ympäristöä ja tuottaa päästöjä sekä kiihdyttää ilmastonmuutosta. Lisäksi kun "arkista käyttöarkkitehtuuria" jatkuvasti puretaan, tulee jossain vaiheessa väistämättä tilanne, että arkista käyttöarkkitehtuuria ei ole tietyltä ajanjaksolta enää juuri yhtään olemassa. Tällöin menetämme yhteyden menneisyyteemme.

Myös ELY-keskuksen lausunnossa on mainittu, että vaikka alueen keskeisimmät rakennukset on edelleen suojeltu, alueen kerroksellinen rakenne köyhtyy.

Lisäksi on jälleen nostettava alueidenkäyttölain vaatimus rakennetun ympäristön vaalimisesta ja siitä, ettei siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaava on lain vastainen tältäkin osin.

GTK:n rakennuksen pihalla sijaitseva entinen autotallirakennus on jätetty ilman rakennusalan merkintää, vaikka sen tilalle ei edes osoiteta istutusaluetta tai rakentamista. Rakennus puretaan siis täysin turhaan. Rakennus on tälläkin hetkellä käytössä, joten senkään purkamiselle ei ole kuntansa puolesta perusteluja, eikä muiden edellä ja myöhemmin

VALITUS

mainittujen perusteluiden nojalla. Asemakaavasta olisi varmasti ollut mahdollista saada toimiva myös sellaisessa tilanteessa, jossa autotallirakennus säilyy. Toki tällöin alueelle osoitettava uusi rakennusoikeus vähenisi, mutta sitä myös alueen viihtyisyys edellyttää jo muutenkin.

Kiinteistön omistaja on sanonut, että rakennuksiin on vaikeaa löytää käyttäjiä myös edullisella vuokratasolla. Olen henkilökohtaisesti tiedustellut vuokrattavia tiloja omaan todelliseen tarpeeseen (pariinkin kertaan, 2024 ja 2026) ja tilojen vuokraamista hoitava GEM property on todennut vain, että kiinteistön omistajalta on ohjeistus/määräys että tiloja vuokrataan kerrallaan vähintään sellainen määrä, että vuokra on vähintään 2000 €/kk eli käytännössä on vuokrattava vähintään 200 m² kun tietääkseni neliöhintana on ollut 10 €/m².

Kiinteistön omistajan väitteet siitä ettei tiloille olisi käyttäjiä edullisellakaan vuokratasolla eivät pidä paikkaansa eikä niitä voida käyttää riittävinä perusteluina purkamiselle. Vaikuttaa siltä että jo suunnittelun alkuvaiheessa (esim. 2018 käytetyssä ”asukastilaisuuden esitys”-diasarjassa) on pelkästään palo-opiston vanhin osa ja GTK:n vanhin osa esitetty säilytettävänä. Vaikuttaa siltä, että kiinteistön omistaja (ensin valtio, sitten yksityinen) on tarkoitushakuisesti pyrkinyt markkinoimaan tiloja heikosti ja pitänyt kynnystä tulla vuokralle korkeana (2000€/kk minimivuokra), jotta heikolla vuokrattavuudella ja käyttöasteella voidaan perustella rakennusten purkamista. Asia ei välttämättä ainakaan kaikilta osin ole hallinto-oikeudelle kuuluva, mutta sitä tulisi kokonaisharkinnassa pitää mielessä.

Kaavaselostuksen sivulla 57 todetaan seuraavasti: ”Suojeltujen rakennusosien purkamisella mahdollistetaan leikkipuiston ja päiväkodin rakentaminen Otaniemeen.”. Aivan kuin leikkipuistoa ja päiväkotia ei olisi mahdollista saada Otaniemeen muulla tavoin. On myös lapsia kohtaan halventavaa että heidän elinympäristöstään viedään pienen ihmisen mittakaavaan paremmin soveltuva 2-keroksinen rakennusosa sekä kohdellaan yleisesti asiaa kaava-alueella siten kuin vastakkain olisivat uudisrakentamisen suositajat (päiväkodin ja lasten puolustajat) sekä säilyttämistä suosivat (lasten ja päiväkodin ”viholliset”).

Vuonna 2004 rakennetun auditorion suojeleminen alun perinkin on kummallista, mutta se on kuitenkin rakennettu, olemassa ja suojeltu ja se on varsin korkeatasoinen (lähinnä/ainakin materiaalivalinnoiltaan). Sen hävittäminen ei siten ole perusteltua. Auditorion käyttäminen elokuvateatterina voisi olla mielenkiintoisuutta luova aihe alueella.

Purkamista perustellaan sillä, että yliopistolla, VTT:llä ja valtiolla yleisesti on nykyään erilaiset, keskitetyimmät ja tiiviimmät tilantarpeet, joten nämä rakennukset voidaan purkaa ja ”Otaniemen valtionalue” voidaan haaskata yksityisille kerrostalogryndereille. Miten voidaan niin itsevarmasti tietää, että tulevaisuudessa, esim. 50 vuoden päästä tutkimustoiminta on edelleen sellaista kuin nykypäivänä? Nykyiset rakennukset säilyttämällä ja mahdollistamalla joustava käyttö, voitaisiin turvata alueen palautuminen mahdollisesti valtion tarpeisiin myöhemmin tulevaisuudessa. Tietenkään tämäkään skenaario ei ole mitenkään ehdoton, mutta ei ole myöskään kaavaselostuksessa esitetty.

KL-1 -merkintä

Entisen palokoulun vanhimman osan osoittaminen KL-1 -merkinnällä, joka ei mahdollista asumista on ristiriitaista kaavan tavoitteisiin nähden, etenkin kun rakennus on viime vuodet toiminut

VALITUS

majoitustiloina ja rakennuksessa on neljä kerrostalomaista asuntoa ja yksi omakoti-/rivitalomainen asunto päädyssä. Kaavamääräyksen ei voida katsoa olevan alueidenkäyttölain 54 § mukainen, koska se ei riittävästi turvaa rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen säilymistä ja vaalimista.

Raha vs. elinkelpoinen planeetta

Asemakaavalla perustellaan lukuisia ilmastolle ja muulle ympäristölle haitallisia toimenpiteitä lähinnä taloudellisin syin. Taloudelliset syyt ovat olleet kyseenalaisen merkittävässä roolissa asemakaavan lopputuloksen kannalta. Asiassa tulisi huomioida se, että kun puretaan ja rakennetaan nyt (vaikka rakennettavat rakennukset olisivat energiatehokkaita), vaikutus on ilmastomuutosta välittömästi kiihdyttävä. Ilmastomuutoksen haitoista ei tarvinne selostaa enempää, mutta esimerkiksi viime viikolla on ollut jopa Pariisissa 40 astetta ja Suomen talvet ovat viime vuosikymmenet olleet pääosin onnettomia. Lisäksi sään ääriolosuhteet lisääntyvät. Ja mikä on Espoon kaupungin ratkaisu? Kiihdytetään ilmastomuutosta entisestään. Tällä tahdilla on epävarmaa onko maapallo odotetulle väkimäärälle enää suotuisa paikka elää esimerkiksi viidenkymmenen vuoden päästä. Siinä vaiheessa rahalla ei liene paljoa väliä kun ihmiskunta joutuu taistelemaan olemassaolostaan ja planeetta ja sen muut eliölajit kärsivät ihmisen toiminnan seurauksena. On siis punnittava onko hetkellinen yhden maanomistajan teoreettinen rahan säästö tärkeämpää kuin planeetan säilyminen elinkelpoisena, etenkin kun maanomistajan tilanne on syntynyt tietoisien toiminnan seurauksena.

Asemakaavan toteutuminen heikentää planeetan elinkelpoisuutta osaltaan ja asemakaava on sen vuoksi AKL/MRL 54 § vastainen:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.”

Asemakaava aiheuttaa valittajan ja kaikkien muiden maapallon ihmisten, monien eläinten ja kasvien elämään epäturvallisuutta, epäterveellisyyttä sekä myös elinympäristön laadun heikkenemistä kun ilmasto lämpenee ja sään ääri-ilmiöt lisääntyvät. Sään ääri-ilmiöt ja lisääntyvä kuumuus vaikuttavat pahimmillaan turvallisuuteen ja terveyteen, mutta ovat vähintäänkin elinympäristön laatua heikentäviä asioita.

Luontoarvojen heikentyminen

Vanhan palokoulun takapihalle pysäköintialueen toteuttaminen heikentää luonnonympäristön arvoja ja vähentää kohtuuttomasti alueen lähivirkistysalueita. Pysäköintialueen osoittaminen yhdelle alueen harvoista metsiköistä ei ole myöskään mitenkään johdonmukaista kun kaupunkirakennetta yleisesti tiivistetään argumentilla ”jotta ei tarvitse rakentaa viheralueille”. Tässäkin asemakaavassa rakennetaan ylitieviistä niin viher- kuin muille alueille. Asemakaavassa on siis molempien asioiden huonot puolet.

VALITUS

Rakentamisen luonne

Esitetty uusi rakentaminen ei sovi maisemaan. Rakentamista on liikaa liian pienellä alueella ja se on liian korkea. Rakennusalat ovat liian lähellä katua. Otaniemessä rakennukset ovat perinteisesti sijainneet hieman etäämmällä kaduista/teistä ja välissä on ollut nurmikaistale tai puustoa (tai molemmat). Joitain poikkeuksia toki löytyy, mutta pääosin rakennusten sijoittelu on ollut väljää.

Kaavaselostuksen mukaan kortteleiden suunnittelussa on huomioitu alueen kulttuurihistoriallinen luonne, mutta väite ei pidä paikkaansa yllä olevien ja muiden valituksessa esitettyjen perusteella.

Lisäksi ”maantasokerroksia tulee käsitellä muista julkisivun osista poikkeavasti. Tavoitteena on lisätä pienipiirteisyyttä ja tuoda viihtyisyyttä kävelijän mittakaavaan.” ei ole alueelle soveltuva määräys/periaate. Otaniemessä maantasokerroksen ei voida katsoa olevan yleensä erityisen poikkeava muista kerroksista. Mielenkiintoisuutta jalankulkijan mittakaavaan ja näkymiin voidaan luoda muilla tavoilla, kuten viheraukeilla, isolla puustolla sekä merkitsemällä sisäänkäynnit selkeästi julkisivussa (esim. katoksin, ulokkein, sisennyksin).

Kivimiehentien ja Miestentien kulmaukseen osoitettu pistetalo on osoitettu kiusallisesti kaikista lähialueen rakennuksista poiketen 90 astetta eri kulmaan, joten sen vaikutus ympäristöön ja maiseman harmonisuuteen on negatiivinen.

Lisäksi kansipiha ei sovellu Otaniemen maisemaan lainkaan.

Valittajalla ei sinänsä ole ehdotonta kantaa alueen täydennysrakentamista vastaan, mutta mahdollinen täydennysrakentaminen tulisi toteuttaa ilman purkamista ja tällöin myös vähemmällä volyymilla. Tällöin asemakaava olisi AKL 54 §:ssä edellytetyn mukainen. Nyt se on 54 § vastainen.

Päiväkodin yleispiirteisyys

Päiväkodin rakentamisesta on annettu hyvin yleispiirteiset määräykset, eikä edes rakennusala ole määritelty. Päiväkodin toteutuminen alueelle soveltumattomana epämääräisen muotoisena nykyajan ”bulkkipäiväkotina” on hyvin todennäköistä. Havainnekuvissa ja kaavaselostuksen kartoissakin päiväkotia esitetään epämääräisenä monikulmiona, joka ei sopeudu ympäröivään rakennuskantaan, edes uusiin esitettyihin kerrostaloihin. Katson, että asemakaava ei täytä alueidenkäyttölain 50 §, jonka mukaan asemakaavan tarkoituksena on osoittaa alueiden käyttö yksityiskohtaisesti. Päiväkodin osalta asemakaava ei ohjaa alueiden käyttöä yksityiskohtaisesti. Asemakaavan muiden osien yksityiskohtaisuus huomioon ottaen päiväkodille varatun alueen suunnittelu on epäjohtonmukaisen yleispiirteistä.

Lisäksi asemakaava on AKL 55 § vastainen. Kyseisessä pykälässä edellytetään:

”Asemakaavassa osoitetaan ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla:

1) asemakaavan ja sen eri alueiden rajat;

VALITUS

2) alueiden yleiset tai yksityiset käyttötarkoitukset;

3) rakentamisen määrä;

4) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.”

Kyseisessä asemakaavassa ei ole osoitettu päiväkotitontin rakennusten sijoitusta ja rakentamistapaa ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla.

Päiväkoti

Päiväkodin rakentaminen erilliseen 3-kerroksiseen rakennukseen ei edistä terveellistä ja viihtyisää ympäristöä. Päiväkodinkaan osalta vaihtoehtoja ei ole riittävästi selvitetty. Olen ottanut kaavan valmistelijaan yhteyttä ja ehdottanut päiväkodin toteuttamista olevien rakennusten maantasokerrokseen, koska piha-alueetkin on jo olemassa ja rakennuksesta löytyy mm. ruokalatilat, joita ei tarvitsisi rakentaa uutena.

Päiväkodin toteuttamista nykyisiin rakennuksiin ei ole riittävästi selvitetty, vaikka aihetta olisi ja siksi päätös on alueidenkäyttölain (ent. maankäyttö- ja rakennuslain) (AKL ent. MRL) 9 § vastainen. Päiväkodin ei olisi välttämättä sijoitettava entiseen GTK:n rakennukseen, se voisi myös olla palo-opiston rakennuksessa, ehkä ensisijaisesti vanhassa 50-luvun osassa.

Lisäksi on huomioitava, että Otaniemessä on tällä hetkellä ainakin yksi päiväkotiti tyhjillään (Servin-Maijan tie 3) ja toinen käyttöön soveltuva rakennuskin löytyy (Servin-Maijan tie 10). Jälkimmäinen on tällä hetkellä opiskelijayhdistysten kerhotiloina, mutta näille löytyisi varmasti parempiakin paikkoja Otaniemestä.

Espoon kaupungin Tilapalveluiden esittämät perusteet siitä, miksi nykyisiä rakennuksia ei voida käyttää päiväkotina ovat puutteelliset ja niitä ei ole perusteltu riittävästi. Pyysin erikseen tilapalveluilta tarkempia perusteluja, jotka eivät olleet aukottomia ja esittämiini vastaväitteisiin ei esitetty lainkaan tai riittävän kattavasti perusteluja. Siksi kuntalaisilla on puutteelliset tiedot siitä mikä todellisuudessa ja konkreettisesti estää päiväkodin toteuttamisen rakennuksiin. Päiväkotejahan toimii nykyiselläänkin hyvin vaihtelevissa rakennuksissa, mm. omakotitaloissa tai kerrostalojen pohjakerroksissa.

Päiväkodin liikennetkaisu

Päiväkodin liikennetkaisuksi on suunniteltu, että päiväkotiin on huoltoajolle oma yhteys ja saattoliikenteelle oma yhteys, kummatkin eri kaduilta. Tämä on ollut niin keskeinen suunnittelun tavoite, että se on määrittänyt muitakin asemakaavan sisältöjä. Liikennetkaisuun toteutuminen vaatii kuitenkin myös päiväkotitontin itäpuolelle katualueen, jota ei tällä asemakaavalla osoiteta. Päiväkotitontti on kyllä mahdollista rakentaa lain mukaisesti, koska sinne voidaan järjestää kulku katualueelta Kivimiehentieltä, mutta alueen meluntorjunnan ohella (käsitellään omassa kappaleessaan laajemmin) asemakaavan ratkaisut perustuvat kaava-alueen ulkopuolisiin seikkoihin, joiden toteutuminen on epävarmaa.

VALITUS

AKL 1 §

Asemakaavan hyväksymispäätös ei toteuta alueidenkäyttölain (AKL) mukaista yleistä tavoitetta ja on § 1 vastainen:

”Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.”

Hyväksytyssä asemakaavassa ei järjestetä alueiden käyttöä ja rakentamista niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

AKL 5 §

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet eivät toteudu asemakaavassa. Päätös on AKL § 1 vastainen.

”Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;

5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;

6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;

7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;

8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;”

Asemakaavalla ei luodaterveellistä, viihtyisää tai turvallista ympäristöä.

AKL 9 § Vaikutusten selvittäminen

Kaava ei perustu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten painoarvo on kyseenalaistettava, esimerkiksi GTK:n rakennuskokonaisuuden 1969 tai 1970 valmistuneen osan kuntotutkimuksen on tehnyt purkurakoitsija Deleten kuuluva yritys. Deleten selvityksessä todetaankin, että rakennus

VALITUS

kannattanee purkaa. On ilmeistä, että Delete on ollut esteellinen selvityksen tekijäksi. Lisäksi selvitys on jo niin vanha, että on kyseenalaistettava sen pätevyys, koska betoniteollisuudessa tapahtuu jatkuvasti innovointia ja myös rakennusten uusiokäytöstä on enemmän tutkimusta.

AKL 50 §

AKL 54 §: Yleiskaavan ja maakuntakaavan ohjausvaikutus

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

Asemakaavan laadinnassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja maakuntakaavaa ei ole otettu huomioon, eli yleiskaava ja maakuntakaava eivät ole toimineet ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavassa alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta sekä kehitettävää aluetta. Yleiskaavamääräyksissä sallitaan vain palveluasuntojen rakentaminen, mutta asemakaavassa alueelle on osoitettu pääosin asuinkerrostaloja. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin (ks. kuvat alla, joissa otteet kaavamääräyksistä). Kivikairan asemakaavan laatiminen on tehty mitä ilmeisimmin päinvastaisesti – ensin on tehty suuret lisärakentamissuunnitelmat ja sen jälkeen on yritetty pienin teoin saada lopputuloksesta hieman alueelle sopivampi, kuitenkin siten etteivät lain vaatimukset täyty.



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue

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.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.



Kehitettävät alueet

osoitetaan ruudutettuina. Väri ja kirjaintunnus osoittavat käyttötarkoituksen. Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Kaavaselostuksessa yleiskaavan ”kehitettävät alueet” ja ”kaupunkikuvallisesti arvokas alue”-määräyksien sisältöä ei ole edes mainittu. Siksi katson että ne eivät ole olleet huomioituna asemakaavan valmistelutyössä ja kaavan sisältöhän on sen mukainen.

VALITUS

Maakuntakaavassa alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, määräys:

”Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. ”

Asemakaavassa ei ole myöskään maakuntakaavaa huomioitu riittävästi. Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvojen ei voida katsoa tulevan turvatuksi kahden rakennuksen suojelemisella ja kaikkien muiden purkamisella, massiivisella lisärakentamisella ja vehreyden heikentämisellä olevaa kasvillisuutta poistamalla.

Kaavaselostuksessa viitataan vireillä olevaan Espoon Yleiskaava 2060 -osayleiskaavaan, jossa alue on AK-alue, mutta kyseinen yleiskaava ei ole lainvoimainen eikä oikeusvaikutteinen, vaan se on vasta suunnitteilla, joten se ei ohjaa alueen suunnittelua, tai ainakaan se ei voi ”kävellä” voimassa olevan yleiskaavan ”yli”.

Yleiskaavan osalta vähäinen poikkeama tai käyttötarkoituksen täydentäminen olisi ollut hyväksyttävissä, mutta tässä tapauksessa on kyse suhteellisesti laajasta alueesta, joka osoitetaan lähes kokonaan täysin yleiskaavasta poikkeavaan pääkäyttötarkoitukseen. Asemakaavan hyväksyminen ja toteutuminen vaarantaa yleiskaavan keskeiset tavoitteet ja ratkaisut (ks. KHO:2025:76, jossa käyttötarkoitusta täydennettiin ja asemakaava oli siltä osin riittävästi yleiskaavan mukainen, KHO:n ratkaisua voidaan soveltaa Kivikairaan käänteisesti). Kivikairan asemakaavassa ei ole kyse vähäisestä poikkeamasta tai käyttötarkoituserkinnän täydentämisestä.

Julkisten palveluiden osalta vain päiväkotito on suoraan yleiskaavan mukainen, mutta päiväkodinkin osalta ongelmaksi muodostuu yleiskaavan vaatimus alueiden kehittämisestä niiden omista lähtökohdista käsin. Päiväkodin toteuttamistapaa ei ole ohjattu riittävästi.

Kaavaselostuksen sivulla 68 todetaan ”Kaava on yleiskaavan mukainen”. Kyseessä on suoranainen vale.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24 §). Päätös on AKL 24 § vastainen.

Otaniemi-Keilaniemi -kaavarunko

Yleiskaavasta poikkeamista perustellaan Otaniemi-Keilaniemi kaavarungolla, joka on kaupungin itsensä tekemä tai teettämä selvitys/tarkastelu Otaniemi-Keilaniemen maankäytön

VALITUS

linjauksista, mutta se ei ole lainvoimainen osayleiskaava, jota voitaisiin käyttää suunnittelussa ohjeena.

Espoon kaupunki on itsekin todennut, ettei kaavarungolla ole yleiskaavallista ohjausvaikutusta:

”Kaavarunko on luonteeltaan selvitys. Sillä ei ole lain tarkoittamaa yleiskaavallista ohjausvaikutusta.” (Kaavaselostus Vuorimies 20.5.2026, aluenumero 920500)

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungossa käytetään seuraavaa väitettä perusteluna alueen yleiskaavan vastaiselle suunnittelulle, mutta väitettä itsessään ei perustella mitenkään (miksi se on toivottavaa tai millä tavalla nykytilanne on huono):

”Kaupunkirakenteen toimintojen monipuolisuus ja sekoittuneisuus on tavoitteena tulevassa kehityksessä. Asukkaiden myötä alue muuttuu eläväksi kaupunginosaksi, joka ei tyhjene viikonloppuisin ja opiskelijoiden loma-aikoina.”

Espoon kehityksessä viime vuosina on ollut valitettavaa se, että kaikkia alueita yritetään yksipuolistaa ja periaatteena on ”kurjuutta kaikkialle tasapuolisesti”. Otaniemi on valtakunnallisestikin ainutlaatuinen ympäristö ja se, että se hiljenee kesäisin ja viikonloppuisin ei ole huono asia, se on alueen ominaisuus joka sillä on ollut jo n. 70 vuotta ja tänä aikana alue on noussut myös kansainvälisen arvostuksen kohteeksi. Espoossa on hyvä olla erilaisia alueita, jotta erilaiset ihmiset löyvät Espoosta mieleisiään paikkoja. Esimerkiksi valittajan itsensä mieleen on laboratorio- ja toimistorakennusarkkitehtuuri, kookas puusto ja myös harkitusti sijoitetut nurmikäntät. Nyt Espoosta hävitetään tällaista aluetta. Lisäksi on mainittava, että

AKL 54 § (jatkoa)

AKL 54 §: ”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.”

Asemakaavalla ei luoda edellytyksiä yllä mainituille vaadituille asioille. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä ei vaalita ja niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetään. Rakennetun ympäristön osalta arvot voidaan katsoa erityiseksi, koska alueella on suojeltuja rakennuksia, joissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden voitaisiin katsoa heikentävän suojelun arvoa. Ainoa olosuhteiden muutos on kiinteistön omistuksen muuttuminen suojelukaavan voimaantulon jälkeen, mutta kiinteistön omistaja on ostaessaan ollut tietoinen rakennusten suojelustatuksesta ja asemakaavamääräyksistä. Siksi omistuksen muuttumisen ei ole katsottava olevan sellainen muutos olosuhteissa, joka voisi vaikuttaa suojelun tarkoituksenmukaisuuteen tai tarpeellisuuteen. Lisäksi rakennuksen kunnossa ei ole seikkoja, jotka estäisivät rakennusten korjaamisen.

Virkistys-/viheralueiden riittävyys

Mikäli alueen asukasmäärä nousee asemakaavassa mahdollistetulle tasolle, alueen viheralueiden kulutusaste nousee merkittävästi nykyisestä. Alueella on jo ennestään vähän varsinaisia virkistysalueita ja kun asukasmäärä kasvaa, viheralueiden määränkin olisi

VALITUS

kasvettava. Ei ole kestävä yhtälö, että viheralueiden määrä on vakio tai jopa vähenee (kuten on käynyt esim. Otakaaren metsässä), mutta asukasmäärä eli viheralueiden tarvitsijoiden määrä kasvaa.

Kortteleissa 10014 ja 10096 rakennuksia on osoitettu paikoille, joissa on nykyisellään suuria puita ja jotka toimivat sellaisenaan lähivirkistysalueina. Rakentaminen näille puustoisille alueille ei ole kaavan tarkoitus huomioiden kohtuullista ja tarpeellista.

Asemakaava on siis AKL 54 § vastainen:

”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.”

Meluntorjunnan epävarmuus

Meluntorjunta perustuu kaava-alueen ulkopuolisiin asioihin, joihin ei voida tällä päätöksellä vaikuttaa. On siis epävarmaa onko kaava-alueella tulevaisuudessa riittävän alhainen melutaso. Alueelle kantautuu tieliikennemelua ainakin Miestentieltä ja mahdollisesti myös Kuusisaarentieltä ja Kehä 1:ltä. Lisäksi alueeseen vaikuttaa raitioliikenteen melu.

Melumallinnukset on tehty sillä oletuksella että Miestentien nopeusrajoitus alennetaan 40 km/h:stä 30 km/h:n, mutta tällainen hypoteettinen ratkaisu ei voi olla asemakaavan selvitysten pohjalla. Kaavaselostuksessa todetaan, että ajonopeuden laskeminen on vain kaupungin suunnittelema toimenpide, Asemakaava ei siis perustu riittäviin selvityksiin ja on MRL:n / AKL:n vastainen (9 §) sekä MRL 54 § vastainen koska sillä ei varmisteta viihtyisää, turvallista ja terveellistä elinympäristöä.

Lisäksi melumallennusten epävarmuutta lisää se, että ne on tehty ennustetun 2050 vuoden tilanteen mukaiseen tilanteeseen. Vuotta 2050 on pidettävä liian kaukana tulevaisuudessa olevana ajanhetkenä, koska lähialueelta löytyy runsaasti näyttöä, joka tukee sitä etteivät nyt suunnitellut rakennukset ole välttämättä lainkaan olemassa enää vuonna 2050.

Melulaskennassa olisi siis käytettävä ennustehetkenä jotain huomattavasti aikaisempaa ajanhetkeä, koska on mahdollista että meluntorjuntaa ei saada toteutettua aiotulle tasolle ennen tavoitevuotta.

Kaavoituksessa on käytetty merkittävänä meluntorjuntakeinona Miestentien ajonopeuden laskemista 40 km/h:sta 30 km/h:on, mutta kyseessä on

Melulaskennassa alue on oletettu vanhaksi alueeksi, mikä vaikuttaa vaadittavaan melutasoon. Alue muuttuu kuitenkin niin oleellisesti mikäli asemakaava toteutuu, että aluetta ei mielestäni voida katsoa tässä selvityksessä vanhaksi alueeksi ja olisi käytettävä uuden alueen ohjearvoja. Meluselvitys ei siis ole AKL 9 § mukaisesti riittävä.

VALITUS

AKL 55 a §

Asemakaavan selostuksessa ei ole selostettu riittävästi syitä, joiden vuoksi purettavaksi esitetyt rakennukset on väitetysti paras purkaa. Asemakaavan hyväksymispäätös on siis myös AKL/MRL 55 a § vastainen.

AKL 9 §:

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. ”

Asemakaava ei perustu riittävästi suunnittelun aikana tehtyihin selvityksiin ja tutkimuksiin. Rakennuskannan arvot on kartoitettu, eikä niitä ole siitäkään huolimatta osoitettu suojeltavaksi. Asemakaavan hyväksymispäätös on alueidenkäyttölain 9 § vastainen.

Vaikutusten arviointi kaavaselostuksessa on monilta osin hyvin suppea ottaen huomioon kaavan luonteen ja merkittävyyden. Esimerkiksi vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön on kahden lyhyen kappaleen kokoinen luku ja kaavalla on arvioitu olevan lähinnä kaavaselostuksessa käytetyillä sanamuodoilla positiiviseksi luonnehdittuja vaikutuksia. Alueen täydentymistä ja olemassa olevan vehreyden ja suurikokoisen puusto merkitystä ihmisten elinoloihin ei ole huomioitu.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on huomioitu yhdyskuntarakenteen ja sekoittumisen liikenteellisiä hyötyjä ja sinällään on uskottavaa että osa alueen mahdollisista asukkaista olisi töissä lähialueella ja heidän ei tarvitsisi käyttää autoa tai julkisia liikennevälineitä työmatkoihin ja muihin päivittäisiin matkoihin. Ilmastovaikutusten arvioinnissa ei kuitenkaan huomioida sitä, että kun alueelle osoitetaan niin merkittävästi asuinrakentamista, Otaniemen ja lähiympäristön viheralueet eivät käytännössä voi riittää kaikille ja itse kaava-alueeltakin hävitetään puustoisia alueita, joten asukkaiden on matkustettava pidemmälle halutessaan ”oikeaan metsään” – esimerkiksi keskuspuistoon tai Nuuksioon tai jopa kauemmas. Tällöin matkat mahdollisesti tehtäisiin yksityisautoilla. Alhaisemmalla asukasmäärällä liikennettä tästä ei syntyisi niin paljon ja mikäli osa asukkaista muuttaisi Otaniemen sijaan lähemmäs laajempia metsäisiä alueita, syntyisi päivittäisistä ja muista virkistysmatkoista vähemmän päästöjä. Tältäkin osin vaikutusten arviointia ei ole toteutettu riittävästi.

Ilmastovaikutusten arvioinnista on nostettava se kohta, jossa vertaillaan purkavaa uudisrakentamista ja nykyisten rakennusten säilyttämistä, korjaamista ja muuttamista asunnoiksi. Päästöjen ero näiden kahden välillä on n. 8-kertainen – korjaamisen viedessä voiton, odotetusti. Kaavaselostuksessa todetaan useaan kertaan että korjaaminen olisi todennäköisesti ilmastollisesti paljon parempi vaihtoehto kuin asemakaavalla mahdollistettava uudisrakentaminen. Kaavaselostuksessa kuitenkin esitetään että korjausrakentamistilanteessa alueelle mahtuisi vähemmän asukkaita, mistä on vedetty johtopäätös että tilanne saattaisi tällöin silti olla uudisrakentamista huonompi ilmaston kannalta. Johtopäätöksessä ei ole huomioitu yllä olevassa kappaleessa selostettuja seikkoja. Lisäksi nykyään on olemassa näyttöä siitä, ettei nykypäivänä yleinen tiivis ja korkea -tehokkuus ole ympäristönkään kannalta niin hyvä ratkaisu kuin on ajateltu. Tiivis ja matala vaikuttaa olevan ympäristölle

VALITUS

parempi. En sillä tarkoita että GTK:n aluetta tulisi rakentaa tiiviinä ja matalana, mutta se osoittaa sen, ettei tiivis ja korkea olekaan niin hyvä kuin on ajateltu.

Ilmastovaikutusten arvioinnin lopussa todetaan vielä, että korjaaminen ei esittäydy realistisena vaihtoehtona, koska se ei ole väitetyksi taloudellisesti mahdollista kun rakennusten ollessa vajaakäytöllä ja alhaisella vuokratasolla tuloja rakennuksista ei saada. Perustelut eivät ole kestäviä, kuten muualla tässä valituksessa on osoitettu. Kiinteistön omistaja ei ole nähnyt juuri lainkaan vaivaa saadakseen tuloja rakennuksien käytöstä kun osa rakennuksista on kategorisesti suljettu pois mahdolliselta käytöltä (80-luvun osa) ja loppuihin pääsee vain jos on kuukaudessa mahdollista maksaa vuokraa 2000€. Väitän, että rakennuksista olisi saanut esimerkiksi varasto- ja pientoimistotiloja ja käyttäjiä olisi löytynyt useampia, jolloin hyöty olisi ollut vähintään sama tai suurempi kuin yhdestä tai muutamasta ”isommasta vuokralaisesta”. Lisäksi varastotilojen vuokraaminen olisi voinut jatkua myös asemakaavan toteuduttua muilta osin. On kyseenalaistettava se, että rakennukset vaatisivat niin kattavia remontteja kuin väitetään. On yleistä, että korjausrakentamisen kustannusarvioita liioitellaan käyttämällä laskennassa ylikorjaamiseksi laskettavaa remontoinnin tasoa. Laskennoissa tulisi huomioida, että vanhan rakennuksen ei tarvitse vastata ominaisuuksiltaan uutta rakennusta ja pääasia on että olemassa oleva rakennuskanta saadaan säilymään käytössä, sillä se on ympäristölle parempi ratkaisu. Lisäksi on huomioitava, että kiinteistöjen nykyinen omistaja ei ole pyynnöistäni huolimatta toimittanut tarkkoja laskelmia korjausrakentamisen kustannuksista, eikä muutenkaan ole ollut halukas jakamaan tarkempia tietoja liittyen ajateltuun korjausasteeseen. Vaikutusten arviointi siis perustuu mielivaltaisiin laskelmiin, joilla ei voida katsoa olevan sellaista painoarvoa että vaikutusten arviointia koskeva AKL 9 § pykälä täytyisi.

Kiinteistönomistajan näkemys kestävydestä

Alueen kiinteistönomistajalleni lähettämäni sähköpostitiedusteluun sain seuraavanlaisen vastauksen:

”Ymmärrämme hyvin huolesi purkamisen ilmasto- ja kulttuurivaikutuksista. Nämä ovat asioita, joita myös me pohdimme tarkasti jokaisen hankkeen yhteydessä. Meille ekologisuus ja vastuullisuus tarkoittavat kokonaisvaltaista elinkaariajattelua - ei pelkästään vanhan säilyttämistä, jos se ei ole järkevää tai mahdollista.

Kivimiehen alueen vanhat rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan hyvin heikkoja, ja niiden parantaminen nykyvaatimusten tasolle on mahdotonta. Uudisrakennuksissamme puolestaan rakennetaan A-energialuokkaan, mikä pienentää merkittävästi rakennuksen hiilijalanjälkeä koko sen elinkaaren ajalta. GTK:n vanha puoli säilytetään, ja sen osalta yhtenä vaihtoehtona on tutkittu mainitsemaasi opiskelija-asumista.

Muut alueen talot ovat huonossa kunnossa eivätkä sovellu asumiskäyttöön. Muun muassa tilaratkaisut, rakenteet ja tekninen kunto eivät täytä niitä laatuvaatimuksia, joita haluamme tarjota tuleville asukkaille. Joissain rakennuksissa on myös rakenteellisia puutteita, jotka voivat muodostaa turvallisuusriskin, ja siksi niiden purkaminen on välttämätöntä. Päiväkodin sijoittamista niihin on myös tutkittu, mutta sitä ei voida tehdä nykyisiin rakennuksiin, sillä kaupungilla on päiväkodeille omat vaatimuksensa, jotka tulee täyttää.

VALITUS

Nykyisin purkumateriaalien kierrätysaste on myös erittäin korkea. Tämä tarkoittaa, että purettujen rakennusten materiaalit saadaan tehokkaasti hyötykäyttöön, mikä osaltaan pienentää elinkaaripäästöjä verrattuna tilanteeseen, jossa vanhaa säilytetään ja korjataan tehottomasti. Lopputuloksena, ehkä ensi ajattelemalla yllättävää kyllä, purkava uudisrakentaminen on tässä tilanteessa ekologisempi vaihtoehto. ”

Kiinteistönomistajakin on vetänyt mutkia suoriksi ja päätenyt itselleen kätevimpään johtopäätökseen.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on osoitettu, että vanhojen rakennusten säilyttäminen olisi koko elinkaaren osalta todennäköisesti huomattavasti ympäristöystävällisempi ratkaisu. Siksi energiatehokkuuden nostaminen irrotettu kokonaiskuvasta.

Taloudellisten seikkojen painottaminen ja rakennusten kunto

Asemakaavassa painotetaan lähinnä taloudellisia seikkoja, vaikka asemakaavan tulee olla kompromissi, jossa myös kulttuuriset ja rakennushistorialliset seikat huomioidaan. Rakennusten purkamista perustellaan kestävämmän perustein, jotka liittyvät rakennusten huonoon kuntoon kuin vanhojen rakennusten muuntelun kalleuteen. Rakennuksen omistajalla on ent. maankäyttö- ja rakennuslain ja nyk. rakentamislain nojalla velvollisuus huolehtia siitä, että rakennus täyttää jatkuvasti terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Olisi erikoista päästää rakennuksen omistaja velvollisuuksistaan ja antaa palkinnoksi rutkasti rakennusoikeutta, etenkin RKY-alueella ja kun kyseessä on suojellut rakennukset. Mainitaan vielä sekin, että asemakaavan sisältövaatimuksiin kuuluu rakennetun ympäristön vaaliminen eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kaavaselostuksen sivulla 65 kerrotaan, että rakennuksia on pidetty tällä hetkellä matalan vuokratason ansiosta käytössä, mutta että matala vuokrataso ei mahdollista rakennusten korjaamista. Purkuperusteeksi tämä on kestävä, etenkin kun kyseessä on suojeltu rakennuskanta.

Rakennussuojelun hyödyt maanomistajalle

On huomioitava, että rakennussuojelulla on tiettyjä kiinteistönomistajan kannalta helpottavia vaikutuksia mm. rakennuksen energiatehokkuusvaatimuksiin, eli rakennuksen ei ole pakko täyttää energiatehokkuudeltaan uudisrakennuksilta vaadittua tasoa. Lisäksi korjaustoimenpiteisiin on mahdollista saada avustuksia valtiolta.

Kiinteistönomistajan vastahakoisuus suojelua kohtaan on jo suorastaan koomista, vaikka hankkeen taustalla olevien Kusinkapitalin ja Newil & Baun kotisivuilta löytyy hienot julistukset kestävydestä, ympäristöystävällisyydestä ja resurssiviisaudesta, ym.

Rakennuksen säilyttäminen ja suojeleminen vaatii tahtotilaa. Jos on jo etukäteen päätetty, että rakennuksia ei suojella ja säilytetä, ei ihme ettei asemakaavan lopputuloksena olevassa ”kompromississa” niin ole esitettykään. Suojelun ei automaattisesti tarkoita ”kaiken kieltämistä”. Suojelu on pohjimmiltaan vain purkamiskielto. Itselleni on tärkeintä että olemassa olevaan

VALITUS

rakennuskantaan käytetyt materiaaliset ja aineettomat resurssit säilyvät hyötykäytössä, vaikka se tarkoittaisi esimerkiksi rakennusten rajua muokkaamista siten, ettei perinteinen kulttuuriarvoihin perustuva suojelu enää ”toimisi”.

Ruotsin kielessä on suojelua tarkoittava sana ”byggnadsvård” eli rakennushoiva. Suomessakin suojelu tulisi ajatella enemmän rakennushoivana eli rakennusten säilyttävänä käyttönä ja ylläpitämisenä. Mainitsen jälleen, että kaavaratkaisussa on painotettu taloudellisia seikkoja (nimenomaan kiinteistönomistajan näkökulmasta) siten, että asemakaavan sisältövaatimukset (AKL 54 §) eivät täyty.

Perustuslaki 20 §

”Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille.

Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.”

Asemakaavan muutoksella heikennetään jokaisen oikeutta terveelliseen ympäristöön. Lisäksi julkinen valta ei ole täyttänyt vastuutaan ympäristön ja kulttuuriperinnön osalta. Luonnollisesti myös kiinteistönomistajalla on vastuu ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä, ja kiinteistönomistaja toimii pitkälti perustuslain vastaisesti laiminlyödessään rakennusten kunnossapitoa ja edistäessään (näin mittavaa) purkavaa uudisrakentamista. Valtuuston päätös on perustuslain 20 § vastainen.

Uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaava olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen, koska kaavaan tehtiin olennaisia muutoksia. Merkittävimpinä uutta nähtävilläoloa vaativa määräys: ”maantasokerroksia tulee käsitellä muista julkisivun osista poikkeavasti. Tavoitteena on lisätä pienipiirteisyyttä ja tuoda viihtyisyyttä kävelijän mittakaavaan.” (lainaus kaavaselostuksen s. 69)

Kaavakartalla on muutettu läntisemmän korttelin läntisintä pohjois-eteläsuuntaista rakennusala siten, että rakennusmassa onkin yhtenäinen, johon tulee osoittaa ylös asti avoin aukko, kun aiemmin paikalla oli kaksi rakennusmassaa, joiden välissä oli istutettavaa/säilytettävää aluettakin. Aukko todennäköisesti estää sen että katoksen alla olisi mahdollista säilyttää kasvillisuutta tai ylläpitää istutettavaa kasvillisuutta. Kaava-alueen viherpeite ja yleinen viihtyisyys on heikentynyt aiempaan versioon verrattuna.

Katson että lukuisat pienemmät muutokset yhdessä ylittävät olennaisuuden kynnyksen yllä kuvailtujen muutosten vuoksi asemakaavaehdotus olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville, joten valtuuston päätös on myös maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 32 § vastainen: ”Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. ”

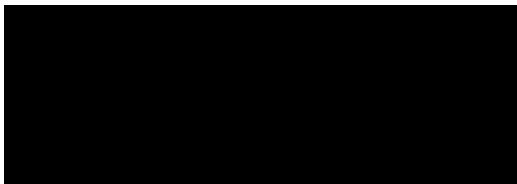
VALITUS

On myös huomionarvioista, että asemakaava on ollut vireillä n. vuodesta 2018 (kaavaselostuksessa on hieman poikkeavia tulkintoja tästä) ja sen jälkeen kaava on ollut vain kahdesti julkisesti nähtävillä. On kyseenalaistettava onko kaavan valmistelun yhteydessä osallistaminen toteutunut riittävällä tavalla muiden kuin maanomistajan osalta. Kuntalaiset ja muut alueen käyttäjät ovat jääneet hyvin vähäiseen asemaan.

Valitusoikeuden peruste

Valittajan valitusoikeuden perusteena on kunnan jäsenyys (kuntalaki 137 §). Lisäksi valittaja on lähialueen pitkäaikainen asukas sekä osakkaana kiinteistöyhtiössä, joka toimii lähialueella vuokramaalla, eli kaava koskee valittajan etuja.

Valittajan yhteystiedot



Päätösasiakirja ja muut asiakirjat (valituksen liitteet)

- päätös.pdf
 - Espoon kaupunginvaltuuston päätös (kokousasia pdf-muodossa Dynasty-palvelusta)
- äänestyslista.pdf
 - Espoon kaupunginvaltuuston kokouksen äänestystulosraportti koskien tätä asiaa
- kaavakartta.pdf
 - Asemakaavan kartta
- määräykset.pdf
 - Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- kaavaselostus.pdf
 - Asemakaavan selostus
- ajantasakaava.pdf
 - Ajantasa-asemakaavakartta
- asemakaavaselostuksen_liitteet.pdf
 - Asemakaavaselostuksen liitteet