Asianumero
11610/10.02.03.2021
Aluenumero
211700

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Itäranta

Asemakaavan muutos ja kaupunginosan rajan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
12. kaupunginosa, Tapiola
Korttelit 12141, 12144–12147 ja 12149–12157,
katu-, virkistys- ja vesialueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.5.2023 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 6917.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.5.–27.6.2023.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 1 kpl muistuttajista.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Minna Järvenpää
Aapo Pihkala
Olli Koivula
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin kaavamuutosalueen ja sen ympäristön asukkailta sekä asukasyhdistykseltä Tapiolan Kilta ry:ltä kaikkiaan 27 kpl. Niiden lisäksi 35 asukasta oli allekirjoittanut yhteisen adressin koskien mm. uudisrakentamista ja pysäköintijärjestelyjä. Yleisesti muistutuksissa otetaan kantaa rakennusten suojeluun, luontoon ja virkistysalueisiin, uudisrakentamiseen, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, osin myös jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä korttelialueiden kaavamerkintöihin ja rajauksiin.

Rakennusten ja miljöön suojelu

Alueen suojelusta yleistä

Tapiolan Kilta lausuu, että Itärannan suojelua painottava asemakaava on tarpeellinen. Selkeä, hyvin määritelty kaava suojelumääräyksineen on välttämätön, jotta alueiden ylläpito ja rakennusten kunnostaminen voi tapahtua alueiden luonne ja ominaispiirteet säilyttäen. Tapiolan Kilta on tyytyväinen ehdotuksen yleislinjaan. Rakennusten suojelumerkinnät ovat hyvin perusteltuja. Jotta merkinnät toimivat ja toteutuvat tasapuolisesti, on välttämätöntä, että niihin liittyvä ohjeistus kiinteistönomistajille on riittävää ja rakennusten kunnossapitoa ja muutostöitä valvotaan riittävästi. Kaupungin rakennusjärjestyksen uudistus tulee myös saattaa nopeasti valmiiksi.

Muutamat asukkaat mainitsevat, että alueen arvo ja arvostus todennäköisesti vain kasvavat, mikäli olemassa olevasta rakennuskannasta ja vehreästä asuinympäristöstä pidetään huolta. Suunnitellut suojelumääräykset ovat omiaan vahvistamaan tätä kehitystä. Kaavaehdotus säilyttää alkuperäisen puutarhakaupungin ominaispiirteet ja kaupunkikuvan. Samoin lähialueen asukas pitää hyvänä, että alue saa suojelukaavan, jolla RKY-alueen arvoja turvataan. On myös hyvä, että ajantasakaavassa oleva Y-kortteli poistuu Itärannankentän kohdalta ja rannan maisema säilyy avoimena.

Vastine:

Muistutusten ja lausuntojen myötä kaavan suojelumääräystä täydennetään ohjauksen osalta. Kaupunginmuseon ja Alvar Aalto -säätiön lausunnon pohjalta määräykseen lisätään lause, joka varmistaa museoviranomaisen ohjauksen jo korjaus- tai muutoshankkeen alkuvaiheessa: ”Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.” Näin pyritään osaltaan edistämään sitä, että ohjeistus kiinteistönomistajille on riittävää ja rakennusten kunnossapitoa ja muutostöitä valvotaan riittävästi.

Espoon rakennusvalvonta tietenkin pääosin ohjaa ja valvoo suojeltujen rakennusten kunnossapitoa ja muutostöitä, mutta lisäksi niistä neuvotellaan kaupunginmuseon kanssa ja pyydetään mahdollisesti lausunto sekä tarvittaessa myös kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto. Espoon kaupungin uusi rakennusjärjestys on tavoitteena saada voimaan vuoden 2027 alussa.

Julkisivujen ja porrashuoneiden suojelusta

Harjuviidan alueen asukas mainitsee arvostavansa sitä, että seitsemän Alvar Aalto -taloa on tarkoitus suojella sr-1 rakennuksina. Lähialueen asukas pitää hyvänä, että Aallon kerrostaloista suojellaan myös porrashuoneet. Saman voisi tehdä muillekin kerrostaloille. Ja kaikkien rakennusten ulkoasun tulee säilyä. Muistuttaja kysyy, pitäisikö suojella myös Harjuviidan 70-luvun talo, vaikka sen julkisivu on muuttunut alkuperäiseen verrattuna, jottei tilalle rakenneta jotain uutta ja suurempaa.

Vastine:

Alueen kaikki 60-luvun rakennukset on asemakaavassa esitetty suojelluiksi. Rakennusten suojelu kaavassa pohjautuu osaltaan alueen rakennuskannan arvottamisraporttiin. Siinä on pääosin kaikki alueen rakennukset määritelty suojeltaviksi, mutta ei muistutuksessa mainittua Harjuviidan 70-luvun kerrostaloa. Tämänkin talon rakennusala on kuitenkin kaavassa rajattu tarkkaan ja kerrosluku ja rakennusoikeus määrätty toteutuneen mukaan. Tämä ohjaa säilyttämään rakennuksen mittakaavan. Mahdollinen lisärakentaminen vaatisi huolellisen harkintansa. Asuntoyhtiöllä ei ole ollut tavoitteena kehittää kiinteistöään uudisrakentamisella.

Porrashuoneisen osalta arvottamisraportissa on katsottu Alvar Aallon kerrostalojen porrashuoneet suojeltaviksi. Arkkitehtuurin osalta raportissa on mainittu seuraavaa: ”Korkeatasoista asuntoarkkitehtuuria, huolellisesti detaljoitu. Tyylikäs ja avara porrashuone.” Tämän pohjalta asemakaavassa on esitetty porrashuone suojelluiksi vain näissä rakennuksissa eikä kaikkien rakennusten osalta.

Suojelun vaikutus korjaustöihin

Yksi taloyhtiö esittää, että suojelumerkintä sr-2 aiheuttaa haittaa ja lisäkustannuksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamishankkeissa sekä muissa korjaushankkeissa ja että kustannukset tulee korvata taloyhtiölle.

Harjuviidan alueen pari asukasta huomauttavat, että kaavan tavoite kotien peruskorjausten mahdollistamisesta ei toteudu, jos suojelumääräykset estävät taloudellisesti järkevät, viihtyisyyden ja energiatalouden, hiilidioksidipäästöjen kannalta välttämättömät korjaukset asuinrakennuksiin. Sr-2-merkinnän ei pitäisi estää talon ulkovaipan kunnostusta. Energiatehokkuuden parantaminen arvokasta arkkitehtuuria oleellisesti muuttamatta pitäisi olla mahdollista. Suojelumääräysten estämättä asuntoyhtiöiden pitäisi voida huolehtia rakennusten ulkovaipan vedenpitävyydestä, kattojen ja ulkoseinien lämmöneristeiden parantamisesta ja ikkunoiden eristävyyden parantamisesta.

Vastine:

Kaavan suojelumerkinnät eivät estä rakennusten perusparannusta. Rakennussuojelussa pyritään säilyttämään etenkin rakennuksen alkuperäistä muotoa, tilaratkaisua, julkisivujen ilmettä ja ominaispiirteitä; mutta ei esimerkiksi sellaisia materiaaleja, joita ei enää tehdä kuten ennen. Suojelumääräyksen mukaan korjaustöissä voidaan käyttää myös alkuperäistä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Myöskään

virheellisiä rakenteita ei pidä toistaa, vaan ne voidaan korvata uusilla toimivilla ratkaisuilla. Rakennuksen terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset on rakentamislaissa määrätty ja ne otetaan huomioon yhdessä rakennussuojelun tavoitteiden kanssa.

Suojelluissa rakennuksissa energiatehokkuustoimenpiteet ovat mahdollisia suojelumääräyksen puitteissa. Kaavamääräyksiin on myös lisätty maininta mahdollisesta aurinkopaneelien asentamisesta arkkitehtuuriin sopeutuen sekä maalämpökaivojen sijoittamisesta miljööseen sopeutuen.

Kaavan sr-merkintä ei aiheuta sellaista haittaa tai lisäkustannuksia rakennuksen korjaushankkeissa, että ne tulee korvata taloyhtiölle. Suojelumerkinnän vaatimusten aiheuttama mahdollinen vähäinen haitta ei kuulu korvausvelvollisuuden piiriin. Suojelun takia rakennuksen omistajalle ei aseteta erityisiä, kohtuuttomia toimintavelvoitteita rakennuksen arvon säilyttämiselle. Asemakaavassa vaaditut toimenpiteet ovat verrattavissa rakentamislain mukaisiin kunnossapitovelvollisuudesta tai rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuviksi toimenpiteiksi.

Suojellun rakennuksen korjaustoimenpiteisiin voi hakea avustusta mm. elinvoimakeskukselta. Avustusta voidaan myöntää korjauksiin, jotka edistävät rakennuksen säilymistä. Tällaisia ovat esimerkiksi kattojen, ulkoseinien, perustusten, ikkunoiden ja ovien korjaukset. Avustusta myönnetään usein sellaiselle vanhalle rakennukselle, joka on inventoitu arvokkaaksi, merkitty suojeltavaksi kaavassa tai sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Nämä perusteet sopivat hyvin Itärannan alueen rakennuksiin.

Ulkoalueiden suojelusta; rakenteet, katuvalaisimet ym.

Lähialueen asukas katsoo, että kaavassa tulisi määritellä myös mm. ulkoaluelaattojen koko, väri ja materiaali. Myös katuvalaistuksen osalta pitäisi määrätä alueelle sopivat valaisimet ja pylväät. Olisi oleellista ottaa myös katualueiden suojelu tähän kaavaan Itäkartanon suojeluperiaatteita noudattaen.

Vastine:

Asemakaavassa määritellään myös ulkoalueiden suojelua, vaikkakaan ulkoalueiden rakenteita, laattojen kokoa, väriä ja materiaalia ei määrätä niin tarkasti kuin muistutuksessa toivotaan. Niihin liittyen on kuitenkin esitetty vaatimuksia kaavamääräysten pykälissä (4, 6 §) kohdassa kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet.

Katualueiden miljöön säilyttämistä on tarkennettu muistutuksen myötä ja se huomioidaan ”istutettava alueen osa” -merkinnässä sekä ”kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet” -pykälässä. Istutettavan alueen osan merkinnässä määrätään, että alueen osa on pidettävä huolitellussa puistomaisessa tai luonnonvaraisessa kunnossa osana kaupunkikuvallisesti tärkeää katumiljöötä tai etupiha-aluetta. Alueella olevat puut ja istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla istutuksilla. Istutuksissa tulee käyttää alueelle luonteenomaista lajistoa. Pykälän kirjauksen mukaan katualueet tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman

ja toteutuksen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

Piha-alueita koskevassa määräyksessä mainitaan, että piha-alueiden suunnittelussa ja uudistamisessa tulee huomioida Tapiolan erityispiirteet ja käyttää alueelle ominaisia materiaaleja rakenteita, pinnoitteita, kalusteita ja valaisimia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kasvillisuuden määrään ja laatuun.

Luonto ja viheralueet

Liito-oravien elinalueet ja reitit

Muistutuksen mukaan vaikutukset liito-oravaan on jätetty huomiotta. Korttelin 12149 Harjuviita-katuun rajoittuva metsäinen osa tulisi osoittaa lähivirkistysalueeksi. Alueen puusto on tyypillistä liito-oravan käyttämää varttunutta kuusivaltaista sekametsää. Kehä I:n puistokannen puoleisen metsikön on liito-oravaselvityksessä todettu olevan liito-oravan yhteysreitti. Jos uudisrakentamista toteutetaan, puustoa puistokannen laidalla tuskin pystytään säilyttämään riittävästi. Jos molemmat liito-oravan eteläpohjoissuuntaiset reitit korttelin 12149 laidalta menetetään, heikentää se liito-oravan elinalueita ja yhteyksiä. Liito-oravaselvityksen mukaan uudisrakentamisen aiheuttama puiden kaataminen voi aiheuttaa jäljelle jäävän puuston kunnon heikkenemistä, mikä kaventaa liito-oravametsikköä entisestään.

Harjuviidan alueen eräs asukas huomauttaa, että selvityksessä liito-oravien reitiksi oli merkitty vain Harjuviita 5:n itälaidan puusto, vaikka liito-oravat käyttävät erityisesti alueen länsilaidan puita. Viimeksi 24.6.2023 asukas on nähnyt liito-oravan ylittävän Harjuviita-kadun liikkumalla Harjuviita 5:n puista. Yhtäkään puuta ei saisi poistaa.

Harjuviidan alueen yksi taloyhtiö ehdottaa viitaten kaavaselostuksessa olevaan kuvaan liito-oravien reiteistä, että reittien säilyvyys varmistetaan lisätutkimuksella. Kuvan mukaan liito-oravien kulkuväylä katkeaa Harjuviita 5:n kohdalta, jos uudet talot rakennetaan kadunvarteen asti. Jos rakentaminen kuitenkin sallitaan, tulee olla varmuus siitä, etteivät liito-oravien kulkuyhteydet heikkene nykyisestä olennaisesti.

Vastine:

Alueelta on laadittu viimeisin liito-oravaselvitys vuonna 2022. Liito-oravaa koskevia määräyksiä on kehitetty nähtävilläolon aikana saatujen palautteiden perusteella niin, että ne ottavat entistä paremmin huomioon lajin ekologian.

VP-2, VP-3 ja luo-2-merkintöihin on lisätty kirjaus alueella sijaitsevasta kulkuyhteystarpeesta liito-oravan elinalueiden välillä. Näiden alueiden puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Lisäksi rakentamisen aikaisten toimenpiteiden pykälään on lisätty kirjaus: Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu s-1-merkinnällä. S-1-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Korttelin 12149 (Harjuviita 5) läheisyydessä liito-oravien kulkuyhteys sijoittuu metsäpuistoalueelle (VP-2) ja kulkee korttelin etelä- ja itäpuolella. VP-2-merkinnän mukaan metsäpuistoa on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Alueella kasvavaa kookasta puustoa ja avokallioaluetta tulee säilyttää. VP-2-alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Määräyksessä alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Korttelin eteläpuolella puistossa on mais-merkintä, jonka kirjauksessa lukee: ”Korttelin piha-alueen ja puiston yhteensovittamiseksi ja maisemallisen kokonaisuuden laadun varmistamiseksi alueella sallitaan maaston muokkaaminen osana korttelin rakentamista. Muutoksella ei saa katkaista puistossa kulkevaa liito-oravien kulkuyhteyttä tai muuttaa säilytettävän puuston vesiolosuhteita olennaisesti.”

Espoon kaupungin linjauksen mukaan jokaiselta liito-oravan ydinalueelta on oltava kaksi toimivaa kulkuyhteyttä toisille ydinalueille ja kaavan ratkaisu on tämän linjan mukainen. Kulkuyhteydet sijaitsevat ensisijaisesti kaupungin maalla puistoissa ja katualueilla.

Korttelin 12149 (Harjuviita 5) Harjuviita-katuun rajoittuvaa puustoinen alue on voimassa olevassakin kaavassa osa korttelialuetta (81 H). Siksi sitä ei muuteta virkistysalueeksi, vaan osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi kuten muuallakin katujen varsilla korttelin tai kadun osia: Istutettava alueen osa, joka on pidettävä huolitellussa puistomaisessa tai luonnonvaraisessa kunnossa osana kaupunkikuvallisesti tärkeää katuympäristöä tai etupiha-aluetta. Muistutusten takia tätä määräystä on vielä täydennetty siten, että alueella olevat puut ja istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla istutuksilla. Istutuksissa tulee käyttää alueelle luonteenomaista lajistoa.

Viheralueiden hoito

Pari Harjuviidan alueen asukasta huomauttaa, että kaavaehdotuksessa ei ole otettu kantaa asukkaiden mahdollisuuteen hoitaa ympäristöä. On tärkeää, että asukkailla on mahdollisuus hoitaa yhteistyössä kaupungin kanssa pihoihin rajoittuvia viheralueita ja myös uusia näiden alueiden puustoa. Kokemus asukkailla on, että kaupunki ei ympäristön viheralueita hoida. Tästä syystä olisi hyvä kirjata kaavaan kaupungin velvollisuus yhteistyöhön alueen asukkaiden kanssa viheralueiden hoidossa ja puuston uusiutumisesta huolehtimisessa. Tiiviit ryteiköt ja umpeen kasvaneet puistot eivät kuulu

avoimeen metsämaisemaan ja merelliseen ilmapiiriin. Keskellä asuinrakennuksia vanhat ja lahoavat puut muodostavat myös riskin asukkaille ja kiinteistöille.

Vastine:

Viheralueiden hoito on lähtökohtaisesti maanomistajan vastuulla, eikä asemakaavassa määrätä velvoittavasta yhteistyöstä.

Espoossa on käytössä *Meidän puisto* -toimintamalli, jonka kautta asukkaat voivat hoitosopimuksella osallistua lähiviheralueiden hoitoon yhteistyössä kaupungin kanssa.

Uudisrakentaminen, Harjuviita 5

Asuntojen lisärakentamisesta yleisesti

Tapiolan Kilta mainitsee, että esitetty lisärakentaminen nykyiselle pysäköintialueelle on ymmärrettävä tilanteessa, jossa Espooseen arvioidaan tarvittavan merkittävästi lisää asuntoja ilman, että luonnonvaraisia alueita joudutaan rakentamaan.

Alueen asukkaat kritisoivat asuinrakentamisen lisäämistä alueelle miljöön ja liikenteen muuttumisen näkökulmasta. Yhdessä muistutuksessa katsotaan, että asuntojen lisääminen alueelle ei ole tarpeellista, koska Keilaniemen puolelle on kaavoitettu runsaasti asuntoja, todennäköisesti jopa yli pitkän aikavälin tarpeen.

Vastine:

Täydennysrakentamista pysäköintialueen paikalle puoltavat mm. metroaseman läheisyys ja Kehä I:n kattamisen myötä muuttuneet olosuhteet alueella. Alue on aivan Keilaniemen metroaseman tuntumassa (n. 100 metriä) ja lähellä myös Raide-Jokerin pikaraitiolinjaa. Kehä I:n kattaminen ja Keilaniemenpuiston rakentaminen on kohentanut osaltaan muutettavan alueen sopivuutta asumiseen, vähentänyt liikennemelua ja parantanut jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Toisaalta nykyinen pysäköintialue on jäänyt Kehä I:n kattamisen myötä painaumalle. Alue voidaan liittää uudisrakentamisen ja maaston muotoilun avulla ympäristöön. Samalla pyritään turvaamaan ympäristön asukkaiden pysäköintijärjestelyt uudiskorttelin maanalaisen pysäköintihallin yhteyteen. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Pysäköintialueen paikalle rakentaminen muuttaa nykyistä miljöötä, mutta sen myötä ei pureta rakennuksia tai pilata luonnonympäristöä.

Uudisrakennusten silhuetti ja asema suurmaisemassa

Harjuviidan asukkaat huomauttavat, että uudisrakennukset rikkovat Alvar Aallon suunnitteleman kahden pistetaloryppään sommitelman. Tapiolan keskustan suunnalle puuston yli näkyvät nämä pistetalot, jotka toimivat Tapiolan rajana. Uudet talot peittäisivät nämä talot taakseen ja yhdistäisivät näkymän tyylillisesti Keilaniemen tornitaloihin.

Muistutusten mukaan uudisrakentaminen massoittuisi osaksi pistetalojen silhuettia. Uusien talojen myötä alueelle syntyisi tiivistä rakentamista, joka rikkoo alkuperäisen suunnitelman ja rajoittaa puisto- ja merinäkymiä. Uudet talot olisivat korkeampia kuin nykyiset, jolloin uudisrakennuksista muodostuisi alueen visuaalinen keskipiste.

Lähialueen asukas katsoo, että esitettyyn paikkaan ei tule sijoittaa korkeaa rakentamista. Se on alkuperäisiä Tapiolan arvoja vastaan: matalat rakennukset niittyjen ja metsien reunoille, siitä ns. porrastetusti seuraava askel on lamellitaloja ja matalia pistetaloja, ja korkeille paikoille tai maamerkeiksi keskustoihin sijoitetaan korkeita taloja.

Vastine:

Muistutusten takia Harjuviidankallion lounaispuolen uudisrakennusta on madallettu kahdella kerroksella 5-kerroksiseksi. Näin uudisrakentamisesta näkyy suurmaisemassa vain Keilaniemenpuiston puoleisen 8-kerroksisen uudisrakennuksen huippu alueen 7–8-kerroksisten talojen linjassa. Tapiolan keskustan suunnalta katsottaessa uudisrakennukset eivät peitä nykyisiä pistetaloja, jotka näkyvät edelleen puuston yli.

Otsolahdelta kohti Harjuviidankalliota ja Keilaniemenpuistoa rakennukset asettuvat maisemaan sen ehdoilla, myös uudisrakennusten osalta tähän pyritään. Rakennukset porrastuvat rinteen suuntaan: rannan läheisyydessä 1–2-kerroksiset pientalot, niiden taustalla 4-kerroksiset lamellitalot, niiden jälkeen 5-kerroksinen uusi kerrostalo ja sen takana uusi 8-kerroksinen pistetalo vanhojen 7–8-kerroksisten pistetalojen linjaan.

Uudisrakennukset tiivistävät kyllä kaupunkirakennetta, mutta talojen lomitse avautuu edelleen puisto- ja merinäkymiä. Uusien talojen keskinäinen etäisyys on 22–28 metriä ja etäisyys lähimpiin naapuritaloihin 26–37 metriä. Harjuviidansolan kohdalla etäisyyttä jää vielä enemmän, noin 75–80 metriä. Harjuviidan nykyiset pistetalot asettuvat 20–30 metrin välein toisiinsa nähden, paitsi Harjuviidansolan ja pysäköintikentän kohdalla etäisyyttä nykytilanteessa on enemmän, noin 140 metriä.

Uudisrakentamisen määrä, mittasuhteet, julkisivut

Useat asukkaat kommentoivat, että ehdotettu uudisrakentaminen ei sovi alueen kaupunkikuvaan. Yhdessä muistutuksessa puolestaan katsotaan, että esitetty pysäköintialueen muutos asuinkäyttöön eheyttää ja parantaa alueen kaupunkikuvaa.

Harjuviidan ympäristön asukkaat huomauttavat, että uudisrakennusten massat ovat liian suuria. Jossain muistutuksessa mainitaan, että uudet pistetalot eivät toista Alvar Aallon rakennusten mittasuhteita, eivätkä alkuperäistä ajatusta hoikkina kohoavista vertikaaleista massoista. Lisäksi rakennusmassat tulisi suunnitella läheisten pistetalojen tapaan pohjaltaan neliömäisiksi. Toisessa muistutuksessa puolestaan ehdotetaan, että pistetalojen sijaan viereiset lamellitalot olisivat täydennysrakentamiselle osuvampi referenssi. Eräs Harjuviidan asukas esittää, että rivitalo ei puuttuisi alueen ominaispiirteisiin niin perustavanlaatuisella tavalla kuin kerrostalo. Toisaalla ehdotetaan, että uudisrakennukset tulisi poistaa tai vähintään keventää niitä ja siirtää kauemmaksi Harjuviita-kadusta tai sijoittaa alueelle vain yksi asuintalo.

Harjuviita 12:n asukkaat huomauttavat, että uudet talot varjostavat aamuisin heidän taloaan ja peittävät näkymiä ja että uudisrakennuksesta näkyy asuntoihin. Mieluiten ei sallittaisi uusia taloja, mutta jos sallitaan niin vain yksi korttelin itäreunaan. Talon tulee olla pohjoispuolen pistetalojen kanssa samassa linjassa ja nääöltään samankaltainen. Sen tulee olla enintään samankokoinen, 2 400 k-m^2 ja saman korkuinen kuin Harjuviita 20 ja 22 eli 21.25 m. Kun pysäköintialueen korkeusasema on noin 9 m, tulee talon ylimmän kohdan korkeusaseman olla enintään 9 m + 21.25 m = 30.25 m.

Harjuviita 14:n taloyhtiö esittää, että matalamman uudisrakennuksen räystäskorkeuden tulee olla lähempänä Harjuviita 14:n rakennuksen räystäskorkeutta, ja korkeamman rakennuksen porrastua siitä vain parin kerroksen verran ylemmäksi.

Harjuviidan alueen asukas on huolestunut ajatuksesta rakentaa kaksi "Aallon kaltaista" tornitaloa tähän ainutlaatuiseen ympäristöön. Niiden sijainti Aallon seitsemän talon keskellä rikkoo kokonaisuuden ylisuurella, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan vieraalla solmulla. Rakentaminen Keilaniemen länsipuolella olisi pidettävä kaikilta osin (materiaalit, koko ja muotoilu) hillittynä ja vähäisenä suhteessa ympäristöönsä.

Lähialueen asukas katsoo, että sen myötä, koska uudisrakennukset on sovitettu painaumaan ja kortteli liitetty ympäristön korkosuhteisiin, rakentaminen sopeutuu maisemaan ja Aallon torneja massiivisemmat rakennusmassat jakautuvat pienempiin, Tapiolan mittakaavaan paremmin istuviin osiin. Tarkemmin tulisi määrätä uudisrakennusten sopeutumisesta RKY-alueelle suojeltujen rakennusten viereen sekä uudisrakennusten arkkitehtuurista. Julkisivumateriaalit, väritys ja massoittelu on määrättävä kaavassa. Rakennusalan muoto mukailee Aallon tornien pohjamuotoa, mikä on hyvä. Mutta tämä ei yksin riitä, vaan rakennusalan muodon noudattamisesta tulee määrätä.

Harjuviidan yksi taloyhtiö esittää, että alueen ominaispiirteitä ovat selkeät rakennusmassat sisäänvedettyine parvekkeineen ja luontevasti maanpinnasta kohoavat rakennukset. Uudet talot eivät noudata tätä rakentamistapaa. Nykymuodin mukainen julkisivun peittäminen parvekevyöhykkeellä poikkeaa alkuperäisen rakentamisajan tyylistä. Kaavamääräys on liian väljä ja sitä tulee tarkentaa enimmäiskerrosalamäärällä.

Muutamat Harjuviidan taloyhtiöt ja asukkaat huomauttavat, että uudisrakennusten kahden kerroksen korkuinen jalustaosa ei ole alueen arkkitehtuurille tyypillinen aihe. Suuret lasi-ikkunat kadulle päin rikkovat alueen arkkitehtonista tyyliä.

Tapiolan Kilta edellyttää, että uuden rakennusoikeuden määrää vähennetään ehdotuksen mukaisesta noin 6 000 neliöstä 5 000 neliöön ja korkeutta vähennetään vastaavasti yhdellä kerroksella. Tämä on perusteltua toisaalta uudisrakennusten mukauttamiseksi alueen mittakaavaan, toisaalta väestölisäyksen pitämiseksi kohtuullisena.

Vastine:

Kaavaan on haettu ratkaisua rakentamisen määrän, massoittelun ja arkkitehtuurin osalta erilaisten muistutusten joukosta. Niissä oli esitetty rakennusten madaltamista, esimerkiksi kummastakin kerros pois tai lamellitaloja tai rivitaloja. Toisaalla oli toivottu hoikkia vertikaalisia massoja tai pohjaltaan neliömäisiä taloja. Oli ehdotettu vain yhtä

rakennusta, mahdollisimman paljon Aallon talojen tyyppistä, joka on samassa linjassa niiden kanssa. Toisaalla ei haluttu arkkitehtuuriltaan kilpailevia rakennuksia Aallon taloille. Seuraavien alaotsikoiden alla on kerrottu tarkemmin tehdyistä ratkaisuista.

Massoittelu ja korkeus

Kaavaehdotusta on tarkistettu siten, että esitetään yksi 8-kerroksinen asuintalo linjaan pohjoispuolen Aallon talojen kanssa ja kadun varteen matalampi 5-kerroksinen, mittasuhteiltaan ”vaakalinjaisempi” rakennus, josta on vähennetty kaksi kerrosta aiempaan nähden. Rakennukset porrastuvat naapurirakennusten kanssa rinteen suunnassa: 4-kerroksinen Harjuviita 14:n ja 12:n lamellitalo, sen viereen kadun toiselle puolelle uusi 5-kerroksinen pistetalo ja sen taakse 8-kerroksinen pistetalo.

Rakennusoikeus

Kerrosten vähentämisen myötä myös rakennusoikeutta on vähennetty. Kerrosalaa on kaavassa osoitettu yhteensä 5 200 k-m^2. Sitä on vähennetty 740 k-m^2 aiempaan nähden. Korttelisuunnitelman mukaan kerrosala jakautuu kahdelle talolle suunnilleen näin: 5-kerroksinen 1 880 k-m^2 ja 8-kerroksinen 3 320 k-m^2. Verrattuna ympäristön vanhoihin taloihin, esimerkiksi 4-kerroksisen Harjuviita 12:n lamellitalon kerrosala on 2 090 k-m^2 ja 8-kerroksisen Harjuviita 16:n pistetalon kerrosala 2 810 k-m^2. Uudisrakennusten kerrosala ei ole huomattavasti suurempi suhteessa vanhoihin taloihin.

Suhde naapurirakennuksiin ja maaston korkeuksiin

Korttelisuunnitelmaan on lisätty uusi aluejulkisivukuva ja alueleikkaukset. Niissä näkyy uudisrakennusten suhde Harjuviita 12 ja 14 lamellitaloihin sekä Harjuviita 16, 18, 20 ja 22 pistetaloihin nähden. 5-kerroksisen uudisrakennuksen ylimmän kohdan korkeusasema on noin +27 ja 8-kerroksisen noin +38. Lähellä sijaitsevien lamellitalojen vesikaton korot ovat noin +21 ja pistetalojen noin +37 ja +38. Aluejulkisivu- ja leikkauskuvissa näkyy, miten rakennukset asettuvat rinteen mukaan. Uudisrakennukset eivät kohoa alueen korkeimmiksi, vaan toinen asettuu suunnilleen samaan räystäskorkoon ja toinen matalammalle kuin Harjuviidankallion nykyiset pistetalot.

Korttelisuunnitelman varjotutkielmasta näkyy, miten uudisrakennukset luovat varjoa ympäristöön eri aikoihin. Pääosin varjot eivät ulotu ympäristön rakennuksiin. Harjuviita 12:n talon suuntaan varjostusta on aamulla kuten muistutuksessa oli mainittu. Talon madaltamisen myötä varjostus väheni. Toisaalta kadunvarren puut, nykyiset ja kaavan mukaan säilytettävät puut luovat varjostusta idän suunnalta.

Sopeutuminen alueen rakennettuun miljööseen

Rakennusten arkkitehtuuria on muistutusten takia kehitetty. Kadun varren rakennus on pyritty sopeuttamaan kadun toisen puolen asuinrakennuksen mittakaavaan. Uudisrakennusta on madallettu kaksi kerrosta ja jalustaosa on muokattu aiemmasta kahden kerroksen korkuisesta yhteen kerrokseen, porrastuen yläpihan suuntaan. Aiemmassa esityksessä kadulle päin hahmottui 2 jalustakerrosta ja 5 asuinkerrosta,

nyt 1 jalustakerros ja 4 asuinkerrosta. Rakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalla ei myöskään ole enää korkeaa lasipintaa.

Suunnitelman mukaan uudisrakennuksissa on selkeä perusmuoto, yhdeltä sivulta viistetty suorakulmio. Perusmuotoa täydentävät parvekkeet. Julkisivut eivät peity yhtenäiseen parvekevyöhykkeeseen, vaan parvekkeet ryhmittyvät kolmeen kohtaan: rakennuksen koilliskulmaan, lounaispäätyyn ja luoteiskulmaan. Parvekkeet ovat tärkeä osa kokonaisarkkitehtuuria. Porrastetut parvekkeet tuovat rakennuksiin omanlaisen viuhkamaisen ilmeen, joka heijastelee Alvar Aallon omintakeisia viuhkamaisia asuintaloja kuitenkaan jäljittelemättä niitä.

Tapiolan vanhoilla alueilla on monenlaisia kerrostaloja parvekkeineen. Esimerkkinä muistutuksessa mainitusta selkeästä rakennustyypistä on Itäranta 3:n pelkistetty lamellitalo, jossa on sisäänvedetyt parvekkeet ja nauhaikkunat. Harjuviita 12:n lamellitalossa puolestaan on länsijulkisivun peittävät parvekerivit. Itäranta 11:n omintakeisessa kaarevassa talossa on kaartuva parvekejulkisivu. Itäranta 13:n polveilevassa rakennuksessa parvekkeet ovat osa julkisivun polveilua. Harjuviidan pistetaloissa parvekkeet muodostavat osaltaan viuhkamaista rakennusmassaa. Vanhoilla asuinalueilla ei ole kauttaaltaan yhteinen ilme, vaan talosikermittäin on muodostettu erilaisia rakennuskohteita, osin hyvinkin omintakeisia ja aikanaan kokeileviakin rakennustyyppejä. Näin on katsottu, että myös Harjuviidan 5:n uudet talot voivat erottua omanlaisenaan kokonaisuutena, kuitenkin huomioiden vanhaa miljöötä.

Harjuviita 5:n rakennusten arkkitehtuuria koskeviin määräyksiin on muistutusten pohjalta tehty täydennyksiä (näkyvät tässä kursiivilla) kohdassa 5 § Uudisrakennukset: Korttelialueen AK-1 uudisrakennusten massoittelun, kattomuodon ja julkisivujen jäsentelyn, materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle asuinalueelle. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäeleistä tapiolalaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. *Julkisivuissa tulee käyttää vaaleaa rappausta. Tehosteena voi olla myös lämpimiä sävyjä ja esimerkiksi puuverhousta. Rakennusalan muotoa tulee noudattaa ja muodostaa parvekkeiden avulla julkisivun polveilua. Myös parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalan sisäpuolelle.*

Kaavamääräysten kaupunkikuvaa, rakentamisen tapaa ja piha-alueita koskevassa yleismääräyksessä 4 §:ssä on myös lisäys (kursiivilla) rakentamisen sopeuttamisesta RKY-alueelle: *Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljöön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.* Kortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule korostua maastossa. Tontteja ei saa aidata rakennelmin ennen aitaamattomilla rajoilla.

Uudisrakennusten suhde katutilaan ja tontin rajoihin

Alueen muutamat asukkaat huomauttavat, että uudisrakentaminen muuttaa Harjuviidan katukuvaa. Uudet talot tulisi rakentaa vanhoja periaatteita noudattaen siten, että talojen ja kadun väliin jää puustoa avartamaan katunäkymää. Jossain muistutuksessa mainitaan, että uudisrakennusten sijoittuminen tontin rajoille ja kadun varteen poikkeaa nykyisestä rakennuskannasta. Jossain mainitaan, että kortteli-, katu-, ja puistoalueiden rajauksia ei tässä ole tarpeen muuttaa.

Harjuviita 12:n asukkaat huomauttavat, että uudisrakennus on lähellä Harjuviita-katua ja sen ikkunat asettuvat vastakkain Harjuviita 12:n kanssa, mikä ei ole tyypillistä alueella. Asukkaat huomauttavat myös, että kerrostalon korkeus ja läheisyys katuun muodostaa Harjuviita 12:n ja 5:n välisestä tiestä varjoisan ja tuulisen kanjonin.

Harjuviita 12:n muistuttajat esittävät, että uuden (yhden) talon ja Harjuviidan välisten rakennelmien suurin korkeusasema tulee olla enintään 12.30 metriä ja sijainti vähintään 15 metrin etäisyydellä Harjuviidan ajoradan reunasta kuten Harjuviita 12 ja 14 talot. Rakennelmien ja Harjuviidan välisen alueen tulee olla hoidettua viheraluetta. Viheralueen tulee nousta penkereenä jalkakäytävän reunasta rakennelmien reunaan ulkonäkösyistä ja siksi että liikenteen melu ei heijastuisi pystysuorista seinämistä. Muutenkin Harjuviita 12:ta kohti olevia pystysuoria rakenteita tulee välttää.

Vastine:

Uudisrakentaminen muuttaa osaltaan katumiljöötä kuten muistutuksissa mainitaan. Kaavaan on tehty muistutusten takia tarkistuksia, jotka ottavat katumiljöötä paremmin huomioon. Suurin muutos on kadunvarren rakennuksen ja sen jalustaosan madaltaminen. Myös piha-alueelle on esitetty tarkistuksia kadun varren ympäristöön ja tontin reunaosille kuten vastineessa on seuraavasti kerrottu.

Rakennuksen pysäköintikellaria ja pihakannen reunaa on siirretty pohjoisemmaksi alueen maastouttamiseksi Viidansolan puiston suuntaan. Sen myötä korttelin eteläkulman ajoliittymä ja kulku pihakannelle sijoittuu lähemmäs talon eteläpäätyä. Ajoliittymän ja puistoraitin väliin jää näin enemmän väljyyttä ja kadun varteen on tälle kohdin lisätty istutettavaa aluetta. Samoin rakennuksen ja kadun välissä on istutettava alueen osa. Sen kaavamääräystä on tarkennettu siten, että loppuun on lisätty (kursiivilla esitetty) maininta alueen puuston säilyttämisestä: Istutettava alueen osa, joka on pidettävä huolitellussa puistomaisessa tai luonnonvaraisessa kunnossa osana kaupunkikuvallisesti tärkeää katuympäristöä tai etupiha-aluetta. *Alueella olevat puut ja istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla istutuksilla. Istutuksissa tulee käyttää alueelle luonteenomaista lajistoa*.

Kaavamääräyksiin on tehty tarkennuksia myös kohtaan 8 § Piha-alueet. Määräykseen on lisätty mm, että korttelin eteläreunalla kansipihan tukimuurin edusta tulee maisemoida ja istuttaa Viidansolan puiston suuntaan. Pohjoisreunalla Harjuviidankallion suunnalla puolestaan piha tulee sovittaa rinteen korkoon.

Harjuviidan kadun varrella uudisrakennus sijoittuu vinosti katuun ja vastapäisen taloon nähden, jotta katutila ja näkymät ikkunoista ovat väljemmät. Tyypillisesti Itärannan alueella rakennusten etäisyys kadusta vaihtelee ja sijoitus on joko kadun suuntainen tai viistosti katuun nähden. Viistosti katuun nähden sijoittuessaan uudisrakennuksen etäisyys Harjuviidan ajoradan reunasta vaihtelee. Etäisyys rakennuksen keskeltä on noin 16 metriä, kapeimmillaan noin 6 metriä ja leveimmillään noin 21 metriä.

Kadun varjoisuuteen tai tuulisuuteen uudisrakennus ei merkittävästi vaikuta. Rakennukset eivät muodosta suljettuja tiloja, topografia on avoin. Rakennukset sijoittuvat sen verran väljästi, että avoimuus säilyy. Katu ei sijaitse leikkauksessa vaan ympäröivä maanpinta on lähes samalla tasolla kuin kadun pinta. Nykytilanteessakin kadun varren korkea puusto luo varjostusta; ja puustoa halutaan edelleen säilyttää kadun kummallakin puolella.

Suunnitelmassa on säilytetty edelleen kadun varren rakennus, joka rajaa pihakannen ja sen alaisen pysäköintikellarin reunan kadun suuntaan, joten muistutuksessa mainittua maisemointia ei siltä osin tarvita, mutta esiin tuotuja näkökohtia on pyritty tässä tarkastelemaan. Uudisrakennuksen päärakennusmassan ja Harjuviidan väliselle alueelle on suunnitelmassa esitetty rakennuksesta ulkoneva yksikerroksinen rakennuksen osa kattamaan ajoyhteyttä pysäköintilaitokseen. Muilta osin talon ja kadun välisen alueen tulee olla huoliteltua puistomaista tai luonnonvaraista aluetta kuten edellä on kuvattu. Muistutuksessa mainitaan, että viheralueen tulisi nousta penkereenä jalkakäytävän reunasta ulkonäkösyistä ja siksi että liikenteen melu ei heijastuisi pystysuorista seinämistä. Rakennuksen ja jalkakäytävän välistä aluetta ei esitetä pengerrettäväksi, koska maanpinnan korkeus halutaan säilyttää ennallaan alueen puuston säilymiseksi. Asuinrakennuksen ensimmäinen kerros liittyy suoraan tähän tasoon.

Kaavamuutoksessa esitetty AK-1-korttelialue on rajaukseltaan sama kuin voimassa olevan asemakaavan mukainen H-korttelialue (huolto- ja autosuojarakennusten korttelialue) ja rajaus säilytetään ennallaan. Rakentamisen myötä nykyisen korttelialueen pysäköintikentän laidoilla poistuu osin puustoa, kun rakennukset sijoittuvat lähelle tontin rajoja (kuten tyypillisesti paikoin alueen muillakin tonteilla). Ympäristön puuston säilymistä pyritään kuitenkin kaavamääräyksin varmistamaan ja puusto/puistoalueet reunustavat edelleen rakennusta eri suunnilla.

Kansipiha ja sen liittyminen ympäristöön

Lähialueen asukkaan mukaan hyvää on uudisrakennusten sovittaminen maaston painaumaan ja korttelin liittäminen ympäristön korkosuhteisiin. Muutamissa muistutuksissa huomautetaan, että rakennukset kohoavat alueella epätyypilliseltä jalustalta tukimuureineen ja että kansipiha on Tapiolan aatteita vastaan. Lisäksi mainitaan, että sen ainoana etuna on, että pihan alapuolinen pysäköintilaitos sallii alueen pysäköintimahdollisuuksien säilymisen jokseenkin ennallaan.

Jossain muistutuksessa mainitaan, että pihan tukimuuri Viidansolaa vasten on vieras aihe ja tulee ratkaista paremmin ympäristöön sulautuen. Sen toteutustavasta on

oltava tarkemmat kaavamääräykset. Katsotaan myös, että jo laaditut piha-alueiden maisemointia koskevat kaavamääräykset ovat tärkeitä.

Vastine:

Pihakannen ja tukimuurin suunnitteluratkaisua on muistutusten takia muutettu sopeutumaan paremmin ympäristöön. Viidansolan puoleista pihakannen eteläreunaa ja tukimuuria on vedetty sisemmäs korttelin alueella, jolloin korkeuseron maisemointiin jää enemmän tilaa. Rinteeseen saadaan loivempi luiskaus ja korkeaa istutusta. Pohjoisreunaltaan pihakansi asettuu kuten ennenkin ympäröivän kalliopinnan tasoon.

Korttelin eteläreunalla kulkureitti/luiska Harjuviidan kadun suunnalta pihakannelle on korttelin sisällä siirretty lähemmäksi rakennusta, jolloin jää enemmän tilaa puustolle korttelin lounaiskulmalla ja kadun varrella. Tätä luiskaa samoin kuin luiskaa Keilaniemenpuiston suunnalta kansipihalle on siirretty syvemmälle piha-alueelle ja sen myötä rajakohtaa puiston ja kansipihan välillä on voitu osiltaan lieventää. Kansipihan ja tukimuurin sisäänvedon takia pysäköintihalli pienenee hieman, noin 6 autopaikan verran. Paikat on vähennetty uusien asuntojen autopaikosta, sillä rakennusoikeuden määrää on vähennetty 740 k-m^2.

Kansipihaa ja tukimuuria koskeviin määräyksiin on tehty tarkennus niiden sovittamiseksi ympäristöön. Määräysten kohtaan 6 § Piha-alueet esitetään lisäys (alla kursiivilla) näin: Korttelialueen AK-1 kansipihan tulee liittyä luontevasti ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. *Viidansolan suuntaan voidaan toteuttaa matala tukimuuri, jonka edusta tulee luiskata kohti puistoa. Luiska tulee maisemoida pensailla. Harjuviidankallion suunnalla piha tulee sovittaa rinteen korkoon. Tontin ja kallion reunaan tulee tehdä hulevesipainanne, joka sovitetaan kansipihan korkoon luiskaamalla.*

Liikenne ja autopaikat

Yleistä

Tapiolan Kilta katsoo, että kaavaehdotuksessa on käsitelty pysäköintijärjestelyt sekä paikkojen tarve ja kohdentaminen seikkaperäisesti. Toteutuksessa on tärkeää huolehtia siitä, että eri taloyhtiöt ja niiden asukkaat tulevat kohdelluksi tasapuolisesti sekä pysäköintimahdollisuuksien tarjoamisessa että kustannusten kohdistamisessa. Ehdotuksessa on otettu hyvin huomioon yli 60 vuotta sitten tehtyyn kaavaan tarvittavat mm. kulkuväyliin ja pysäköintiin kohdistuvat teknisluonteiset uudistamistarpeet.

Vastine:

Kaavamääräyksiä ja ratkaisuja on vielä tarkennettu pysäköinnin osalta. Näin on pyritty osaltaan varmistamaan, että eri taloyhtiöt ja niiden asukkaat tulevat kohdelluiksi tasapuolisesti. Kaavaan tehtyjä tarkistuksia pysäköinnin järjestelyihin on kuvattu tarkemmin jäljempänä alaotsikoiden alla.

Yleinen pysäköinti

Yksi taloyhtiö katsoo, että pysäköinti on jo nykyisellään ongelma, mikä vaikeutuisi, jos pysäköintipaikat allokoitaisiin tietyille kiinteistöille. Alueella tulisi olla enemmän kaikkien käytössä olevaa pysäköintitilaa.

Vastine:

Yleisiä autopaikkoja säilyy edelleen alueella. Kaavamuutoksen pysäköintiselvityksessä on esitetty poistuvat sekä säilyvät yleiset autopaikat Harjuviidan kadulla. Yleisiä autopaikkoja on riittävästi. Itäranta-kadun kadunvarsipaikat tarjoavat myös mahdollisuuden vieraspysäköintiin. Lisäksi Itäranta-kadun pohjoispään varrella sijaitseva pysäköintialue (LPA-3) on merkitty vain osin tietyn kiinteistön pysäköintiin (12 ap). Alueelle saa sijoittaa tarvittaessa myös Itärannan alueen muiden kortteleiden autopaikkoja.

Korttelialueen AL 12147 autopaikat

As Oy Itäkeskuksen Harjuviita 12:n asukkaat /adressin allekirjoittajat vaativat, että kaavaehdotusta muutetaan pysäköintijärjestelyjen osalta. He huomauttavat, että Harjuviita 12:lla on nykyisellä pysäköintialueella vuokrasopimus 6,4 laskennallisesta autopaikasta, jotka se suunnitelman mukaan menettäisi. Uudesta pysäköintihallista tulisi osoittaa Harjuviita 12:lle 7 autopaikkaa. Se määrä, mikä näistä 7 autopaikasta jää uupumaan, tulee lisätä Harjuviita 12:n vieressä olevaan pysäköintialueeseen. Alueen autopaikkojen leveyttä tulee suurentaa nykyisestä 2.5 metristä 2.6 metriin. Pysäköintialue tulee olla vain Harjuviita 12:n käytössä ja alue tulee liittää sen tonttiin.

Harjuviita 12:n yksi asukas huomauttaa, että kaupunki laskee As Oy:n parkkipaikoiksi mm. rapun edessä olevan 30 min kyltillä varustetun pikaparkin sekä kaksi liikerakennuksen vuokraajille tarkoitettua paikkaa. Myös 3/4 talon talleista ei ole talon osakkaiden käytössä.

Kaava-alueen asukas ja toimija esittää, että As Oy Itäkeskuksen liikerakennukselle on osoitettava erikseen 5 autopaikkaa, jotka on edellytetty aiemmin myönnetyssä käyttötarkoituksen muutoksessa talouskaupasta liiketaloksi.

Vastine:

As Oy Itäkeskuksen velvoiteautopaikat perustuvat pysäköintinormiin 1ap/150 k-m^2, mikä koskee kaikkia toimintoja mukaan lukien asumista, liiketiloja ja toimistotiloja. Liiketilojen normi on yleisesti käytettyjen pysäköintinormien mukainen tällä alueella.

As Oy Itäkeskuksen liike- ja toimistotilojen autopaikat voivat edelleen säilyä tontilla ennallaan yhtiön vakiintuneen käytännön mukaisesti. Alkuperäisen ajatuksen mukaisesti As Oy Itäkeskuksen liike- ja toimistotilojen säilyminen halutaan turvata ja näin asemakaavassa määrätään, että AL-korttelialueen liike- ja toimistotiloja varten on varmistettava autopaikkoja tontilla. Tällä pyritään varmistamaan osaltaan liike- ja toimistotilojen säilyminen ja toimivuus.

Ottaen huomioon alueen käytännön tarpeet kuten liike- ja toimistotilojen autopaikat sekä sen, että osa autotalleista ei ole talon osakkaiden käytössä, osoitetaan 4 lisäautopaikkaa korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen. Lisäksi osoitetaan muistutuksen mukaisesti Harjuviidan varren pysäköintialue osaksi yhtiön tonttia ja varmistetaan tältäkin osin autopaikkojen riittävyys ja järjestelyn mahdollisuus.

Korttelialueen AK 12151 autopaikat

As Oy Harjuviita 1:n mukaan “Kaavan mukainen pysäköinti” -dokumentissa todetaan tontilla olevan nykyään 20 ap, vaikka on 11 ap. Tontin ulkopuolella on 7–8 ap, jotka on laskettu kuuluvan Harjuviita 1 tontille. On siis laskettu 1–2 ap enemmän kuin tontilla tai sen läheisyydessä nykyään on. Dokumentin mukaan Harjuviita 1 autopaikkavaatimus on 34 ap. Loput kaavan vaatimat autopaikat on esitetty sijoittuvan Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen (10 ap) sekä Harjuviita-kadun päähän LPA-alueelle (4 ap).

Lisäksi As Oy Harjuviita 1 mainitsee, että velvoiteautopaikkojen (7–8 ap) osoittaminen tontin läheisyyteen, jo nykyisellään pysäköintikäytössä olevalle alueelle on kannatettavaa. Autopaikkojen osoittaminen Harjuviita kadun päähän esitetylle LPA-1 alueelle on myös hyvä. Toivotaan, että selvitettäisiin myös mahdollisuus sijoittaa osa velvoiteautopaikoista Harjuviita-kadun varteen rivitalojen eteen siten, että nykyisille kadunvarsipaikoille muodostettaisiin LPA-alue As Oy Harjuviita 1:n käyttöön. Lisäksi Harjuviita-kadun päässä oleva LPA-1-alue tulisi rajata siten, että siihen kuuluu ainoastaan autopaikoiksi varattu tila, eikä muuta osaa nykyisestä kadusta. Alueella sijaitsee osa nykyistä jalkakäytävää ja kaupungin valaisinpylväs. LPA-1 alue tulisi rajata kuten Harjuviita 20–22:n talojen edessä.

Vastine:

Kaavan mukainen pysäköinti -nimiseen dokumenttiin on tehty tarkennus As Oy Harjuviita 1:n autopaikoista. Nykytilanteessa tontilla ei ole 20 autopaikkaa, mutta kaavamuutoksen myötä tonttia laajennetaan itäreunassa. Näin tontilla on yht. 18 ap.

As Oy Harjuviita 1:n asukkaiden kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on nykyistä puistoaluetta liitetty pysäköintialueen ympäristössä aiemmin esitetty laajemminkin tonttiin. Näin taloyhtiöllä on enemmänkin mahdollisuuksia järjestellä alueellaan pihatoimintoja ja pysäköintipaikkoja.

Harjuviita kadulle rivitalojen eteen sijoittuvat autopaikat ovat yleisiä autopaikkoja, joita tarvitaan alueella normin ap/1000 kem^2 mukaisesti. Yleisiä pysäköintipaikkoja poistuu Harjuviidan kadun eteläpäätteestä, joten on tärkeää, että rivitalojen edessä olevat autopaikat ovat alueen vierailijoiden käytössä.

Harjuviita-kadun pääte Harjuviita 1:n ja 2:n välissä on kaavoitettu kokonaan LPA-1-alueeksi, joka sisältää poikittaiset pysäköintiruudut sekä ajoyhteyden. Tämä alue palvelee pelkästään ympäröiviä asuinkortteleita. Ei ole erityistä syytä sille, että alue olisi katua. Harjuviidan toisessa päässä Harjuviita 20–22:n talojen edessä lähtökohta on erilainen. Kadun päätteessä on yleisiä autopaikkoja.

Korttelialueen AK 12147 autopaikat

As Oy Karhunkaari (Harjuviita 14) haluaisi selvennyksen siitä, millaisilla keinoilla on mahdollista rajoittaa Harjuviidan pohjoispään pysäköintialueen käyttöä juuri tiettyjen taloyhtiöiden käyttöön. Jos tätä ei pystytä käytännössä toteuttamaan, ei ole oikeellista sanoa, että tuonne sijoitetut 6 autopaikkaa ovat heidän yhtiönsä käytössä. Haasteellista on myös se, että osa taloyhtiöiden autotalleista on ollut vuosikymmeniä osaketalleja, joiden omistus ja käyttö on siirtynyt pois alueella asuvilta. Esim. Karhunkaaressa lähes puolet on muussa kuin taloyhtiön käytössä. Alueella on myös kadunvarsipaikkoja, mutta näiden käyttökelpoisuus on rajoitettu, koska valtaosassa niistä on joko 24 tunnin tai 4 tunnin maksimiaika. Tämä on ongelmallista heille, joilla ei ole tarvetta käyttää autoa päivittäin. Nykyisellä parkkikentällä ei ole rajoituksia. Yhtiö toivoo, että tältäkään osin pysäköinnin käyttökelpoisuus alueella ei huononisi merkittävästi. Kysytään voisiko nykyisiä pysäköintialueita laajentaa, esim. Harjuviidan pohjoispään pysäköintialueita muutaman autopaikan verran Harjuviitaa kohti.

Harjuviita 14:n pari asukasta huomauttaa, että tulee ottaa huomioon sähköautoilun vaatimukset eikä hallitsematonta kadunvarsipysäköintiä tule lisätä. Asukkaat haluavat varata myös vierailleen, eri palveluntuottajille (kotihoito yms.) ja esimerkiksi lähettipalveluille käytännölliset parkkipaikat. Kaavaehdotuksessa asuntoyhtiön käyttöön on osoitettu liian vähän autopaikkoja. Nykyisiä pysäköintialueita on mahdollista sekä maisemoida että laajentaa. Esimerkiksi Itärannan puolelle Harjuviita 14:n pihakantta laajentamalla olisi mahdollista luoda näkymättömiin uusia ja helposti sähköistettäviä autopaikkoja. Harjuviita 16:n pihan pysäköintialuetta voisi laajentaa ainakin 5 autopaikalla. Harjuviita 16:n pihaan johtavan ajoväylän varrella pysäköintialuetta tulisi maisemoida ja alueelle voisi lisätä joitakin autopaikkoja. Harjuviidan varrelle voisi rakentaa levennyksiä joitakin pysäköintipaikkoja varten, kunhan ne maisemoidaan arvokkaaseen ympäristöön sopivalla tavalla.

Vastine:

Kaavamuutoksella pyritään varmistamaan pysäköintialueet tiettyjen taloyhtiöiden käyttöön. LPA-korttelialueille on kaavassa osoitettu niiden kortteleiden numerot, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Harjuviidan pohjoispään LPA-2-kortteliin on merkitty korttelit 12145 ja 12147. Tätä on tarkennettu kaavaselostuksen liitteessä 2, kaavan mukainen pysäköinti. Siinä on kerrottu asuntoyhtiöittäin, kuinka monta autopaikkaa niille on varattu kullekin LPA-alueelle. Harjuviidan pohjoispään LPA-alueelle on osoitettu As Oy Karhunkaaren sekä As Oy Harjuviita 16 ja 18 velvoitepaikkoja. Asuntoyhtiöt voivat neuvotella autopaikkojen hallintaan liittyvistä asioista kaupungin maanomistajan, tonttiyksikön kanssa.

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon muistutuksissa esitettyjä autopaikkojen lisätoiveita korttelialueilla ja katualueilla. Korttelin 12149 uuteen pysäköintilaitokseen osoitetaan kaavan nähtävillä olon jälkeen 2 lisäpaikkaa As Oy Karhunkaarelle. Yhteensä autopaikkoja uudessa laitoksessa on näin 4 kpl.

Kaavamuutoksessa esitetyt autopaikkamäärät ovat vähimmäisvaatimuksia. Itärannan alueen samoin kuin aiemmin laadittujen Tapiolan suojelukaavojen autopaikkavaatimus on tavallista lievempi johtuen alueen suojelutavoitteista. Piha-alueille ei siksi tarvitse tai ole suotavaa rakentaa nykyistä enempää autopaikkoja. Arvokkaan miljöön ehdoilla piha-alueille saa kuitenkin mahdollisuuksien mukaan sijoittaa lisäautopaikkoja tai tarvittavia vieraspaikkoja. Tämän takia korttelialueita on myös paikoin laajennettu. Harjuviita 14:n osalta on aluetta laajennettu Harjuviita-kadun puolella, jotta piharakenteet ja yksi pysäköintipaikka on saatu liitettyä kortteliin. Länsipuolella oleva kansipiha ja sen muurirakenteet loivassa ylänteessä ovat melko näkyvällä paikalla avaran puiston suuntaan, eikä pysäköintialuetta pihakannella ole hyvä laajentaa siihen suuntaan.

Kaavamuutoksessa pyritään myös uudet LPA-alueet rajaamaan paikoin nykyisiä pysäköintialueita laajemmin niillä paikoin kuin on tilaa. Harjuviidan pohjoispään pysäköintialue, joka on nyt esitetty LPA-2-alueeksi, antaa hieman mahdollisuuksia järjestellä autopaikkoja. Mahdolliset pysäköintipaikat tulee kuitenkin maisemoida ympäristöön sopivaksi kuten muistutuksissa sanottiinkin. Kaavamääräyksissä sanotaan, että pysäköintialueet tulee maastouttaa osaksi puistomaista ympäristöä. Alueiden kunnostamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja jäsentää alueet puu- ja pensasistuksin. Pysäköintialuetta ei saa aidata.

Korttelialueilla, niin asuinrakennusten kuin autopaikkojen korttelialueilla on mahdollista rakentaa myös sähköautojen latauspisteitä.

Harjuviita-kadun kaavan mukainen katualue on väljä ja mahdollistaa yleisten kadunvarsipaikkojen säilymisen tai kehittämisen, kunhan toteutus sopeutuu miljööseen. Kaupunkitekniikan keskus vastaa katualueiden toteuttamisesta.

Korttelialueen AK 12145 autopaikat

As Oy Harjuviita 16 ja 18 hallitukset pitävät positiivisena, että Itärannan kaavaehdotuksessa on koetettu ratkoa alueen paikoitusongelmaa. Nimeämällä kullekin kiinteistölle omat paikat helpotetaan osaltaan tilannetta. Toisaalta pysäköintialueiden käytön joustavuus tulee tästä kärsimään, sillä nykytilanteessa paikkoja on kokonaisuudessaan liian vähän.

Harjuviita 16:n asukkaat pitävät hyvänä, että alueen LPA-paikat merkitään alueen taloyhtiöille. Ratkaisu on kuitenkin vain puolittainen, sillä se ei huomioi esimerkiksi liikenteen sähköistymistä. Tällä hetkellä alueella ei ole lainkaan julkisia sähköautojen latauspisteitä, ja taloyhtiöille korvamerkittävät ulkopaikat olisi syytä sähköistää. Samassa yhteydessä tulisi pohtia, sopivatko 1960-luvun autoille mitoitetut paikat enää tämän päivän autoille. Parasta olisi, että kaupunki tarjoaisi paikoitusalueita alueen kiinteistöille ja näin parkkialueiden hoito myös tulisi kiinteistöjen vastuulle. Tämä mahdollistaisi paikoituksen kehittämisen ja nykyistä paremman ylläpidon.

Vastine:

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon muistutuksissa esitettyjä autopaikkojen lisätoiveita korttelialueilla ja katualueilla. Kaavamuutoksessa pyritään myös uudet LPA-alueet rajaamaan paikoin nykyisiä pysäköintialueita laajemmin niillä paikoilla kuin on tilaa. Esim. Harjuviidan pohjoispään pysäköintialue LPA-2 antaa hieman mahdollisuuksia järjestellä autopaikkoja. Mahdolliset pysäköintipaikat tulee kuitenkin maisemoida ympäristöön sopivaksi. Kaavamääräyksissä sanotaan, että pysäköintialueet tulee maastouttaa osaksi puistomaista ympäristöä. Alueiden kunnostamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja jäsentää alueet puu- ja pensasistuksin.

Kaavamuutoksella pyritään varmistamaan pysäköintialueet juuri tiettyjen taloyhtiöiden käyttöön. LPA-korttelialueille on kaavassa osoitettu niiden kortteleiden numerot, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Asuntoyhtiöt voivat neuvotella sopivasta menettelystä autopaikkojen hallinnasta kaupungin maanomistajan ts. tonttiyksikön kanssa. Korttelialueilla, niin asuinrakennusten kuin autopaikkojen korttelialueilla on mahdollista rakentaa myös sähköautojen latauspisteitä.

Korttelialueen AK 12141 autopaikat

As Oy Karhuranta (Itäranta 11) haluaa 5 autopaikkaa viereiseltä LPA-1-alueelta, kun kaavaehdotuksessa on osoitettu vain yksi.

Vastine:

As Oy Karhurannan velvoiteautopaikkamäärä on 22 autopaikkaa (tarkistuksen jälkeen). Tontin nykyinen pysäköintialue ja autotallit mahdollistavat 20 autopaikkaa. Puuttuvat autopaikat osoitetaan LPA-3-alueelle. As Oy Karhurannan autopaikkamäärä on saman normin mukainen kuin muissakin taloyhtiöissä. Tasapuolisen kohtelun vuoksi sitä ei ole syytä muuttaa. As Oy Karhurannalle voidaan kuitenkin osoittaa 1 lisäpaikka LPA-3-alueelta, mikä tarkoittaa 3:n autopaikan kokonaismäärää LPA-3:ssa. Lisäpaikka on sen vuoksi perusteltu, että pysäköintialue on hyvä jakaa kahteen osaan: länsipuoli asukaspysäköintiin ja itäpuoli yleiseen pysäköintiin.

Korttelialueen AK-1 12149 pysäköintilaitos, yleistä

As Oy Harjuviita 1 mainitsee, että pysäköintiselvityksessä esitetään Harjuviita 5:n pysäköintialueen nykyisten autopaikkojen lukumääräksi n. 75. Kun siihen lisätään uudisrakentamisen edellyttämät 46 autopaikkaa, pysäköintilaitoksen kapasiteetti on riittämätön. Jos taloyhtiöiden autopaikkoja osoitetaan Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen, tulee kaupungin edellyttää niitä koskevien sopimusten tekoa ennen kaavamuutoksen hyväksymistä. Vastikemaksu 12 autopaikasta pysäköintikentällä on ollut yhteensä n. 2 500 €/vuosi. Kustannusten ei tulisi nousta tästä tasosta.

As Oy Karhunkaari (Harjuviita 14) esittää, että määräyksen 1ap/150 k-m^2 osalta mitoitus on liian pieni eikä vastaa tarvetta. Pari asukasta huomauttaa, että asuntoyhtiön käyttöön on osoitettu liian vähän autopaikkoja ja että Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen on varattava enemmän paikkoja vanhoille asuntoyhtiöille. Pysäköintilaitoksen

paikkamäärää tulisi lisätä niin, että alueen taloille jää sama määrä kuin kentällä nyt on. Myös sähköautojen latausmahdollisuudet tulisi huomioida. Esitetään myös, että ehdotuksessa osoittamatta jääneet pysäköintihallin paikat tulisi jakaa kuten muutkin paikat. Näin näitä paikkoja ei voisi ostaa /vuokrata toissijaiseen käyttöön. Paikat tulisi tarjota taloyhtiöiden vuokrattaviksi ja ne voisivat vuokrata niitä asukkailleen. Näin vältettäisiin se, että paikat siirtyvät muiden taloyhtiöiden asukkaille.

As Oy Harjuviita 16 ja 18 lausuvat, että uudisrakennuksen pysäköintilaitoksessa on yhteensä 52 autopaikan varaus ulkopuolisille käyttäjille ja näitä paikkoja on nimetty eri taloyhtiöiden velvoiteautopaikoiksi. Jotta nämä paikat faktisesti tulisivat niille tarkoitettuun käyttöön, edellyttää se niiden kohtuullista hinnoittelua muiden velvoitepaikkojen mukaisesti. Tämä tulee varmistaa ennen kaavan vahvistamista. Jos hinta on täysin markkinaehtoinen, tulevat näille paikoille tarkoitetut autot todennäköisesti valtaamaan kaikki yleiseen käyttöön tarkoitetut tienvarsipaikat.

Harjuviita 20–22:n asukas epäilee pysäköintilaitoksen riittävyyttä. Hän toteaa, että pysäköintilaitoksesta varattaisiin esimerkiksi As Oy Otatorneille 27 autopaikkaa, mikä tarkoittaa n. 0,5 paikkaa huoneistoa kohden.

Vastine:

Tasapuolisesti asemakaavamuutoksessa käytetty pysäköintinormi (1ap/150 k-m^2) perustuu pysäköintitutkimukseen sekä siihen, että näin alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva pystytään säilyttämään. Nyt ehdotettu autopaikkonormi tarkoittaa sitä, ettei tarvetta pysäköintialueiden eikä -paikkojen laajentamiselle ole. Autopaikkojen lisäämistä nykyisille piha-alueille tai puistoalueille ei nähdä tarpeellisena.

Pysäköintitutkimus tehtiin Itärannan asemakaava-alueella vuonna 2017 yölaskentana. Sen perusteella autopaikkoja on riittävästi koko alueella, vaikka Harjuviita 5:n pysäköintialueelta autopaikkoja poistuu. Autopaikkoja tulee olemaan Itäranta -kadulla paljon, joten vieraspysäköintiin varmasti on riittävästi autopaikkoja.

Autopaikkoja uudessa Harjuviita 5:n laitoksessa on 90 kpl, joista 52 kpl on kaavassa määrätty ympäristön asuinkortteleita varten. Tämä määrä on katsottu riittäväksi. Kaavamuutoksen pysäköintiselvityksessä on kerrottu ne asunto-osakeyhtiöt, joiden autopaikkoja sijoittuu laitokseen. Myös kaavamääräyksiin on lisätty pysäköintilaitokseen sijoittuvat autopaikkamäärät korttelikohtaisesti. Perusteena on pysäköintimääräys 1ap/150 k-m^2, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöille on merkitty riittävä määrä autopaikkoja.

Uuteen pysäköintilaitokseen osoitetaan vain niiden asunto-osakeyhtiöiden autopaikkoja, joita ei saada järjestettyä tontilla tai LPA-alueella. Asuntoyhtiöt voivat neuvotella tulevaisuudessa mahdollisuudesta vuokrata pysäköintilaitoksesta autopaikkoja, mikäli autopaikkoja on siellä tarjolla.

Harjuviita 5:n kaavamuutokseen liittyy tonttiyksikön neuvottelema maankäyttösopimus, jonka yhteydessä on mahdollista määrittää myös toteutukseen liittyviä seikkoja.

Korttelin AK-1 12149 rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt

Yksi asuntoyhtiö huomauttaa, että ennen kaavan hyväksymistä yhtiö pyytää suunnitelmaa ja päätöstä siitä, miten pysäköinti järjestetään uudisrakentamisen aikana. Tuolloin nykyinen parkkikenttä on poissa käytöstä ja myös rakennusliikkeen työntekijöiden autot tarvitsevat pysäköintipaikat. Tilanne kestänee pari vuotta, joten tulee varmistaa, että Harjuviidan alueen asukkaiden pysäköintimahdollisuudet ovat kelvolliset myös rakennusaikana ja että etäisyydet pysäköintipaikoille eivät ole kohtuuttomat.

Pari asukasta huomauttaa, että Harjuviita 5:n rakennusaikainen pysäköinti tulee järjestää alueen asukkaat huomioiden. Rakennusaikaiset liikennejärjestelyt tulee suunnitella ympäristö huomioiden. On harkittava mahdollisuutta uudisrakentamiseen liittyvän raskaan liikenteen ohjaamista osin kevyen liikenteen väylälle, Harjunsivunreitille.

Vastine:

Muistutusten takia kaavamääräyksiin on lisätty kohta ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet” (16 §). Siinä mainitaan mm. seuraavaa: ”Korttelialueen AK-1 rakentamisen ajaksi maanomistajan / hankkeeseen ryhtyvän tulee järjestää kohtuulliselta etäisyydeltä 50 autopaikkaa niiden asuinkortteleiden väliaikaiseen käyttöön, joiden autopaikat on asemakaavassa määrätty rakennettavaksi AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen.” Lisäksi on mahdollista kirjata myös kaupungin ja maaomistajan väliseen maankäyttösopimukseen yksityiskohtia alueen toteutukseen liittyen. Maankäyttösopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin kaavamuutos viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn ja hyväksyttäväksi.

Rakennuslupavaiheessa määritellään ja valvotaan käytännön ratkaisut rakentamiseen /toteutukseen liittyen. Myös edellä mainitun 16 §:n kaavamääräyksen vaatimukset rakentamisen aikaisista pysäköintijärjestelyistä tulee täyttyä ennen rakentamisen aloittamista. Rakennusvalvonta ohjeistaa myös erikseen mm. työmaasuunnitelman, joka on toimitettava ennen rakennustöiden aloitusta. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. työmaajärjestelyt, liikennejärjestelyt ja ympäristövaikutusten minimointi.

Jalankulku ja pyöräily

Yleistä

Muutama asukas mainitsee, että ehdotuksessa on kiitettävällä tavalla huomioitu jalankulku Itärannan ja Harjuviidan asunnoista metropysäkille ja Keilaniemen palvelujen äärelle. On tärkeää, että kulku pysyy avoimena kaikille alueen asukkaille myös Keilaniemen rakentamisen aikana.

Vastine:

Kaavamuutoksessa on esitetty jalankulunreitit pääosin kuten nähtävillä olleessa ehdotuksessa. Ohjeellinen ulkoilureitti on lisätty Harjuviidankallion puiston kautta Keilaniemenpuistoon. Ehdotusvaiheessa esitetty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle

varattu reitti korttelialueen AK 12145 (Harjuviita 20–22:n) kautta on puolestaan poistettu maanomistajan muistutuksen takia alla esitetyistä syistä.

Kulkureitti korttelialueen AK 12145 kautta

As Oy Otatornit (Harjuviita 20–22) muistuttaa taloyhtiönsä pihan läpi merkitystä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatusta reitistä. Yhtiö esittää, että merkintä tulee poistaa. Kaavassa ei tule ohjata pysyviä reittejä Keilaniemeen, koska Keilaniemenpuiston ja metroaseman välinen alue on rakentamatta ja reitit tulevat muuttumaan. Alueen taloilta on omat puistoalueiden läpi kulkevat yhteydet kevyen liikenteen väylille (mm. Harjuviita 18 ja 16 sekä Itäranta 11 ja 13), joiden kautta liikenne on turvallisimmin ohjattavissa. Taasen Harjuviidan keskiosan asuntoyhtiöille turvallisin ja kunnossapidetty puistoraitti kulkee Harjuviita 5:n ja 1:n välissä. Kulkureittejä on mahdollista selkeyttää lisäämällä opasteita, joiden avulla löydetään helposti pääreitit.

As Oy Otatornit mainitsee myös, että Espoon kaupungin kanssa on aiemmin käyty keskusteluja Keilaniemenpuiston ja taloyhtiön pihan välisestä kulkureitistä. Reitin kohta on katselmoitu sopimaan puistosuunnitelmaan. Leveys on mitoitettu vain kävelijöiden tarpeisiin ja sovittu, että reitille ei ole talvikunnossapitoa. Koska oikopolku kulkee painanteen läpi, sen reunat ovat varsin jyrkät ja talvella erityisen liukkaat. Keilaniemen puistosuunnitelman yhteydessä kaupunki on kirjallisissa vastauksissa kertonut polkujen läpikulkuliikenteeseen liittyen, että taloyhtiö voi halutessaan asentaa läpikulun kieltävän kyltin. Pihan läpi kulkeva reitti on sijainniltaan haastava, koska se kulkee leikkialueen läpi, jossa on hiekkalaatikko, liukumäki, keinut. Viime vuosina on sattunut useita vaaratilanteita polkupyörien, sähköpyörien ja -potkulautojen kanssa.

Vastine:

Muistutuksen takia kaavaehdotuksessa ollut yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan merkintä (pp) poistetaan korttelialueelta. Keilaniemenpuiston rakennussuunnitelmassa ei ole esitetty puistossa kulkevalta jalankulun ja pyöräilyn raitilta (pp/h) Harjunsivunreitiltä yhteyttä korttelialueelle, joten sitä ei merkitä korttelialueen puolelle läpikulkevaksi reitiksi. Käytännössä kulkuyhteys on mahdollinen korttelialueen läpi, mutta taloyhtiö on asentanut alueelle läpikulun kieltävän kyltin.

Polkupyöräpaikat

Yksi asuntoyhtiö esittää, että vaatimus ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen kattamisen ja runkolukitusmahdollisuuden osalta on kohtuuton. Pyöräkatosten sijoittaminen pienille tonteille suojeltujen rakennusten yhteyteen ei ole kaupunki- tai ympäristökuvan säilymisen kannalta tavoiteltavaa tämän kaavamuutoksen osalta.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty polkupyöräpaikkoja koskevaa kaavamääräystä alueen vanhojen asuinrakennusten osalta. Määräys koskee ainoastaan uudisrakentamista korttelissa AK-1. Tämä on nyt muistutuksen takia tarkennettu ja tuotu selkeämmin esiin kaavamääräyksissä.

Rakennettujen korttelialueiden tarkistukset

Korttelialue AL 12147

As Oy Harjuviita 1 esittää, että korttelissa AL 12147 (Harjuviita 12) on eri käyttötarkoitusten suhde rajattava. Kaavamerkintä tulisi olla AK ja erikseen sallia pääkäyttötarkoituksesta poikkeava liike- ja toimistorakentaminen alimman kerroksen tasalle enimmäisrakennusoikeuslukuna rakennuksittain.

Harjuviita 12:n asukkaat (As Oy Itäkeskus) / adressin allekirjoittajat esittävät, että Harjuviita 12:n vieressä oleva pysäköintialue tulee liittää Harjuviita 12:n tonttiin. Sen lisäksi esitetään muistutuksen liitekuvan mukaisesti muitakin Harjuviidan kadun varren alueita korttelin itä-, etelä- ja länsireunalla liitettäväksi tonttiin siten, että alueilla sijaitsevat pihamiljööseen kuuluvat rakenteet, huoltoalueet ym. sisältyvät korttelialueeseen. Alueita kaivataan myös maalämpökaivojen sijoittamiseksi. Lisäksi pyydetään tarkistamaan joitain piha-alueen merkintöjä kuten istutettavia alueen osia.

Vastine:

Korttelin käyttötarkoitus

Kaavamuutoksessa ehdotettu kortteli AL 12147 on alkujaan suunniteltu ja toteutettu Itärannan aluekeskukseksi ja siksi se on osoitettu kaavassa muista asuinkerrostalojen (AK) kortteleista poikkeavalla tavalla. Vastaavasti on esim. Itäkartanon ja Länsikorkeen alueella merkitty aluekeskuksen kortteli AL-merkinnällä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tarkoitus ei kuitenkaan ole sallia kortteliin enempää kuin alkuperäistä vastaava määrä liike- ja toimistotilaa, joten kaavamuutokseen lisätään määräys, joka rajaa eri käyttötarkoitusten suhdetta kuten muistutuksessa toivotaan. Kortteliin merkitään m5%-merkintä asuinkerrostalolle ja m100% liikerakennukselle: ”Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten”.

Korttelialueen rajat

Harjuviita 12:n (As Oy Itäkeskuksen) käytössä oleva kadun varren pysäköintialue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta, samoin kuin muut kadun ja korttelin väliset alueet, joita esitetään liitettäväksi osaksi korttelia. Näillä alueilla on vakiintuneiden pysäköintipaikkojen ohella As Oy Itäkeskuksen pihamiljöön kokonaisuuteen kuuluvia kulkureittejä ja -alueita, laatoitettuja käytäviä, portaita, istutuksia, tukimuureja ja muita rakenteita. Nämä alueet on hyvinkin perusteltua liittää osaksi korttelialuetta. Osin oli jo nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa näin esitetty, ja nyt liitettäviä alueita on laajennettu ja kaavamerkintöjä tarkistettu muistutuksen pohjalta. Muistutuksessa esitetyn mukaisesti korttelin rajaa on siirretty länteen päin siten, että olevat portaat ja muuri jäävät kokonaan tontin puolelle ja pohjoiseen päin niin, että se on vähintään 16 metriä liikerakennuksen seinästä pohjoiseen päin. Myös istutettavia alueen osia tarkistettu olevan tilanteen mukaisesti kuten muistutuksessa toivottiin.

Ainoastaan korttelin luoteiskulmalla olevaa puistoaluetta, jota oli esitetty harkittavaksi korttelin osaksi ei ole kaavassa liitetty kortteliin. Tämä alue oli muistutuksessa esitetty lisäalueeksi maalämpökaivojen sijoittamisen takia. Alue on kuitenkin osa laajempaa yhtenäistä puistoaluetta ja liito-oravien reittiä Itärannan kadun ja kortteleiden välissä. Tämä alue on siksi säilytetty virkistysalueena ja merkitty kaavaan osana laajempaa puistokokonaisuutta, jota on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Kaavamääräyksen mukaan alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Korttelialue AK 12141

As Oy Karhuranta (Itäranta 11) esittää tonttiin liitettäväksi yhtiön rakennuksen eteläpäädyssä olevan alueen, joka on rakennuksen seinän ja kevyen liikenteen väylän välissä. Rakennuksen itäpuolella halutaan varautua maalämpökaivojen sijoittamiseen, joten esitetään osan nykyisestä virkistysalueesta muutettavaksi AK-alueeksi.

Vastine:

As Oy Karhurannan muistutuksen mukaisesti korttelialueeseen liitetään puistoaluetta korttelin etäpuolella Harjuviidanmäen puistopolun varrella. Tämä kapea puistosuikale on nykyisin käyttöviheraluetta ja sillä sijaitsee myös portaita korttelin piha-alueen ja puistoraitin välillä. Alue on perusteltua liittää osaksi korttelia. Liitoksen myötä korttelialueen eteläreunalla olevat portaat sijoittuvat korttelin puolelle.

Korttelin itäpuoleinen viheralue on hoitoluokitukseltaan suojaviheraluetta. Aluetta hoidetaan myös Tapiolan luonnon- ja maisemanhoidonsuunnitelman mukaan. Metsänhoitotyöehdotus tälle metsäkuviolle on täydennysistutus. Kahden korttelin väliin jäävä osa viheralueesta on vain 14 metriä leveä, ja on katsottu, että sitä ei ole hyvä kaventaa liittämällä aluetta osaksi korttelia. Sen verran voidaan tätä puistoaluetta liittää kortteliin sen eteläreunaan liitetyn puistopalan jatkoksi, että rakennuksen kulman ympäristöön saadaan tonttimaata. Muilta osin halutaan varmistaa puistoalueen hoito ja metsäisen luonteen säilyminen. Alue on merkitty kaavaan osaksi laajempaa puistokokonaisuutta, jota on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy.

Korttelialue AR 12150

Harjuviita 8:n (As Oy Nelikon) asukas haluaisi lunastaa kaupungin puistoalueella oleva kääntöpaikan itselleen.

Vastine:

Harjuviita 8:n muistutuksessa mainittu puistoalueella oleva kääntöpaikka sekä kulkutie kortteliin on kaavamuutosehdotuksessa osoitettu osaksi korttelialuetta. Alue tulee näin asuntoyhtiön omistukseen, jolloin asukkaat voivat itse päättää kääntöpaikan käytöstä tulevaisuudessa.

Korttelialue AR 12146

Itäranta 22:n (As Oy Espoon Itärannan) asukas ehdottaa rivitalojen korttelialueen laajennuksia (asukastilaisuudessa jättämässään kommentissa). Pohjoisreunalle esitetään 1 metrin laajennus, etelärajalle 7 metrin ja länsirajalle 4 metrin laajennus ottaen huomioon alueella olevat penkereet sekä kaupungin viherpalvelujen intressit.

Vastine:

Asunto Oy Espoon Itärannan pohjoisreunalla on nykyään ulkoportaat, tukimuurit ja taloyhtiön jätesäiliöt. Korttelialuetta laajennetaan esityksen mukaisesti 1 metrillä pohjoiseen päin, jotta piharakenteille ja toiminnoille saadaan lisätilaa. Rakennuksen seinästä korttelin rajalle jää näin vajaat 3 metriä tilaa.

Korttelin etelä- ja länsirajan tuntumassa puolestaan on Otsolahdenniityn reunaistutuksia, jotka kuuluvat osaksi puistokokonaisuutta. Vastaavasti istutuksia on viereisen korttelin länsirajan tuntumassa. Tämän vuoksi on katsottu hyväksi säilyttää näillä kohdin korttelin rajat ennallaan. Selvityksessä Tapiolan kasvillisuuden uusiminen ja hoidon suuntaviivat on esitetty, että näillä kohdin rivitalotonttien reuna-alueella on merkittävänä kasviryhmänä tai kasvillisuuden kohokohtana niityn reunakasvillisuus, talviturkkilajit ja monilajinen puu-pensasistutus sekä sipulikukkia keväällä. Eteläpäädyssä puolestaan on tervaleppä–hevoskastanjaryhmä. Kaupungin on hyvä huolehtia puistokokonaisuudesta, sen luonteenomaisen reunakasvillisuuden säilymisestä ja hoidosta sekä toisaalta avoimien näkymien säilymisestä alueella.

Vaikutusten arviointi

Uudisrakentamisen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Muutamat asukkaat huomauttavat, että kaavaselostuksesta puuttuu uudisrakentamisen vaikutukset nykyisten asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Etenkin Harjuviita 12:n asukkaiden elinolot ja elinympäristö muuttuvat merkittävästi. Asunnoista avautuvat maisemat itään muuttuvat merkittävästi, nykyisen vehreän näkymän sijasta näkymä olisi suoraan uuden asuinrakennuksen seinämään. Uudisrakentaminen myös estää idän suunnalta auringon valon Harjuviita 12:n asuntojen läpi. Esitetystä uudisrakentamisesta aiheutuisi Harjuviita 12:n asukkaille elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Näin ollen kaavaehdotuksen mukainen uudisrakentaminen olisi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 54 §:n vastaista. Esitetty uudisrakentaminen on vastoin vanhan Tapiolan kaupunkisuunnittelun periaatteita, sillä rakentamisessa ei ole huomioitu alueen muita asuinrakennuksia, kuten etäisyyksiä ja sijoitusta niihin nähden. Tapiolan kaupunkisuunnittelun alkuperäisenä ideana on ollut, että asuinrakennukset sijoitetaan vehreään ympäristöön siten, ettei näkymät esty toisen talon vuoksi.

Myös rakentamisen aikaiset vaikutukset on huomioitava. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia asukkaiden elinoloihin, kuten esimerkiksi räjäytystyöt, melu, pöly ja työmaaliikenne, on arvioitava kattavasti. Vaikutusten arviointia tulisi täydentää rakentamisen

aikaisten vaikutusten osalta, jotta kaavan toteuttamisen välittömät ja välilliset vaikutukset tulisi huomioitua. Toisekseen kaavaselostuksesta puuttuu kuvaus toimenpiteistä, joilla kaavan toteuttamisesta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia aiotaan ehkäistä (MRA 25.1 §:n 7 kohta).

Vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty tietoa kaavan toteuttamisen vaikutuksista enemmän lähiasukkaiden näkökulmasta ja tuotu esiin uudisrakentamisen vaikutuksia nykyisten asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Myös rakentamisen aikaisia vaikutuksia on selostuksessa tuotu esiin.

Kaavamääräyksiä on myös tarkistettu siten, että ratkaisuissa otetaan huomioon toimenpiteitä, joilla voidaan ehkäistä haitallisia vaikutuksia. Esimerkiksi kaavamääräysten 17 §:ssä Louhinnat ja paalutus mainitaan, että ennen rakentamista AK-1-korttelialueelle tulee tehdä hankekohtainen louhinta- ja paalutusselvitys ja että siitä tulee jo suunnitteluvaiheessa neuvotella. Kaavamääräysten 16 §:ssä Rakentamisen aikaiset toimenpiteet on mainittu mm, että AK-1-korttelialueen rakentamisen ajaksi maanomistajan / hankkeeseen ryhtyvän tulee järjestää kohtuulliselta etäisyydeltä 50 autopaikkaa niiden asuinkortteleiden väliaikaiseen käyttöön, joiden autopaikat on asemakaavassa määrätty rakennettavaksi AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen.

Varsinaiseen talonrakennustyöhön liittyvät rakentaminen aikaiset vaikutukset ovat tässä melko pienialaisia ja tavanomaisia täydennysrakentamiskohteelle, jossa rakennetaan olevaan asuinmiljööseen. Tässä kohteessa kyse on kahden asuintalon sekä rakennusten ja pihakannen alaisen pysäköintihallin toteuttaminen pysäköintikäytössä olleelle rakentamattomalle korttelialueelle. Tavanomaisen käytännön mukaan Espoon rakennusvalvonta ohjaa ja valvoo niitä seikkoja, joilla on rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Työmaa-aikaisten järjestelyjen haittojen minimointia valvotaan toteutusvaiheessa Espoon rakennusvalvontakeskuksen ja ympäristönsuojelun toimesta.

Rakennusvalvonta ohjeistaa kaikissa rakennushankkeissa erikseen työmaasuunnitelman, maanpäällisen louhinnan, pintavesisuunnitelman ym. seikkojen suhteen, joilla on rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Nämä suunnitelmat on toimitettava ennen rakennustöiden aloitusta. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. työmaajärjestelyt, liikennejärjestelyt ja ympäristövaikutusten minimointi. Ympäristövaikutusten minimoinnin osalta on huomioitava mm. ympäristökatselmukset (esim. puut, louhinnat, suojeltavat kohteet), kaivu ja maamassojen kuljetukset, kaivu- ja perustustöiden ympäristövaikutukset, pohjaveden hallinta, pintavesien hallinta, purku, murskaus ja seulonta, pölyämisen estäminen, likaantumisen estäminen (esim. kadut ja tiet) ja melu.

Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä on säädetty rakennustyömaiden aiheuttamasta pölyn, melun ja tärinän torjunnasta (mm. sallitut työajat (7–22) erityisen häiritsevää melua aiheuttaville töille). Espoon ympäristönsuojelu valvoo ympäristönsuojelumääräysten noudattamista.

Uudisrakentamisen vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Jossain muistutuksessa mainitaan, että uudisrakentamisen vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin on kaavaselostuksessa kuvattu varsin suppeasti. Ainoana haitallisena vaikutuksena on tunnistettu ”paikallisestikin vähäinen nykytilaa heikentävä muutos kohdistuu kortteliin 12149, jonka rakentamisen myötä alueelta poistuu hieman puustoa.” Jos esitetty uudisrakentaminen toteutuu, poistuu alueelta todennäköisesti merkittävästi enemmän kuin vain hieman puustoa. Rakentaminen vaatii aina tilaa rakennettavien uusien rakennusten ympäriltä, mikä tarkoittaa, että puustoa on käytännössä pakko raivata alueelta enemmän kuin kaavamateriaalissa, havainnekuvissa ja valokuvasovitteissa on esitetty. Näin ollen liito-oravan yhteysreittien säilyminen alueella on vaarassa ja puuston poisto todennäköisesti heikentää tiukasti suojellun liito-oravien reittejä.

Vastine:

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatuja muistutuksia on otettu huomioon. Kaavaehdotusta on niiden pohjalta tarkistettu ja kaavaselostukseen on täydennetty uudisrakentamisen vaikutuksia mm. koskien luontoa selostuksen kohdassa 5.3. Kaavamääräyksiä on myös tarkistettu siten, että uudisrakentamisen vaikutusten minimoimiseen kiinnitettäisiin toteutuksessa huomiota.

Alueelta on laadittu viimeisin liito-oravaselvitys vuonna 2022. Liito-oravaa koskevia määräyksiä on kehitetty nähtävillä olon aikana saatujen palautteiden perusteella niin, että ne ottavat entistä paremmin huomioon lajin ekologian.

VP-2, VP-3 ja luo-2-merkintöihin on lisätty kirjaus alueella sijaitsevasta kulkuyhteystarpeesta liito-oravan elinalueiden välillä. Näiden alueiden puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka puolestaan sijaitsee Itämetsän alueella kauempana uudiskorttelista 12149 ja on suojeltu s-1-merkinnällä.

Rakentamisen aikaisten toimenpiteiden pykälään on lisätty kirjaus: ”Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.”

Uudisrakennusten korttelin 12149 läheisyydessä liito-oravien kulkuyhteys sijoittuu metsäpuistoalueelle (VP-2) ja kulkee korttelin etelä- ja itäpuolella. VP-2-merkinnän mukaan metsäpuistoa on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen siluetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Alueella kasvavaa kookasta puustoa ja avokallioaluetta tulee säilyttää. Määräyksen mukaan alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Korttelin 12149 eteläpuolella puistossa on mais-merkintä, jonka kirjauksessa lukee seuraavaa: ”Korttelin piha-alueen ja puiston yhteensovittamiseksi ja maisemallisen kokonaisuuden laadun varmistamiseksi alueella sallitaan maaston muokkaaminen

osana korttelin rakentamista. Muutoksella ei saa katkaista puistossa kulkevaa liito-oravien kulkuyhteyttä tai muuttaa säilytettävän puuston vesiolosuhteita olennaisesti.”

Espoon kaupungin linjauksen mukaan jokaiselta liito-oravan ydinalueelta on oltava kaksi toimivaa kulkuyhteyttä toisille ydinalueille ja kaavan ratkaisu on tämän linjan mukainen. Kulkuyhteydet sijaitsevat ensisijaisesti kaupungin maalla puistoissa ja katualueilla.

Uudisrakentamisen vaikutukset liikenteeseen

Yhdessä muistutuksessa huomautetaan, että liikennevaikutusten osalta kaavaselostuksessa on todettu pysäköintialueen tilalle tulevien asuinrakennusten lisäävän liikennettä Itärannassa sekä Harjuviidan kadun alkupäässä. Liikennemäärien kasvuksi on arvioitu n. 200 ajon./vrk, jonka on kaavaselostuksessa todettu olevan maltillinen. Todellisuudessa 200 ajoneuvon lisäys vuorokaudessa on merkittävä muutos nykyiseen. Nykyistä liikennemäärää ei ole kaavaselostuksessa kuvattu, mutta karkeasti arvioiden liikennemäärä nykyisellään on enimmillään muutamia satoja ajoneuvoja vuorokaudessa (asukkaita Itärannan alueella n. 800). Tällöin 200 ajoneuvoa on merkittävä lisäys nykyiseen. Näin ollen liikenteen määrän kasvun vaikutuksia tulisi arvioida tarkemmin. Lisäksi vaikutuksia liikenneturvallisuuteen ei ole arvioitu lainkaan.

Toisessa muistutuksessa huomautetaan, että uusien kerrostalojen myötä liikenne lisääntyisi merkittävästi ja halutaan tietää, miten paljon liikennemäärä kasvaisi prosentuaalisesti nykytilanteeseen verrattuna Harjuviita-kadulla. Kaavaehdotuksessa on ilmoitettu absoluuttiset lisääntyneet määrät eikä suhteellisia määriä.

Kolmas muistuttaja huomauttaa, että uusista taloista kärsivät alueen nykyiset asuntoyhtiöt lisääntyneen liikenteen ja vähentyneiden pysäköintipaikkojen takia. Itäranta tulee olemaan pitkälti yksikaistainen parkkeerattujen autojen takia, mikä johtaa vaaratilanteisiin ja epäjärjestykseen. Myös uuden pysäköintitilan ajoliittymä on sijoitettu niin, että liikenne Harjuviita 12 ikkunoiden alla kasvaa huomattavasti.

As Oy Itäkeskus (Harjuviita 12) sekä adressin allekirjoittanet asukkaat vastustavat Harjuviita 5 pysäköintialueen kaavoittamista esitetyn mukaisesti mm. liikenteeseen ja pysäköintiin vaikuttavista syistä. Suuri asukasmäärä aiheuttaisi alueen kaduilla liikennemäärän kasvun ja pysäköintiongelman suunnitellusta pysäköintihallista huolimatta. Harjuviita 12:n ohi kulkevan liikenteen määrä tulisi lisääntymään asuintalojen perusteella laskettuna 45 %. Lisääntynyt katupöly jäisi loukkuun talojen väliseen kanjoniin. Harjuviita 12:n asuntojen melutaso nousisi uudisrakennuksen heijastaessa liikenteen ääniä, asuntojen viihtyisyys ja arvo laskisi.

Harjuviita 14:n asukas katsoo, että liikennevaikutukset tulisivat olemaan huomattavat. Autoliikenne on jo nykyisellään merkittävästi lisääntynyt alueen asukkaiden vaihtuessa sekä elämäntapojen muutosten myötä. Lisärakentaminen lisäisi painetta entisestään sekä veisi lisäksi katutilaa esim. Harjuviita 14 kohdalle suunnitellussa kadunvarsipysäköinnissä.

Vastine:

Harjuviidan kadun alkupäässä liikennemäärä tulee kasvamaan arvion mukaan noin 20–30 %. Arvio perustuu uudisrakentamisen osuuteen siitä rakennuskannasta, joita katu palvelee. Nykyinen liikennemäärä Harjuviidan kadun alkupäässä on liikennetuotoslaskelmien mukaan noin 500–700 ajon./vrk.

Liikenneturvallisuuden kannalta ei ole noussut onnettomuustilastoinnin eikä asukaspalautteen mukaan alueelta erityistä ongelmakohtaa. Itäranta -kadulla on tapahtunut viimeisen 20 vuoden aikana kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta. Onnettomuudet tapahtuivat Harjuviita -kadun liittymän kohdalla. Toisessa onnettomuudessa oli osallisena pyöräilijä.

Omaisuusvahinkoon johtavia lievempiä liikenneonnettomuuksia on tapahtunut alle 10 kpl viimeisen 20 vuoden aikana kaava-alueella.

Kaavoituksen yhteydessä voidaan tarvittaessa tehdä ilmanlaatuselvityksiä. Tällaiselle on tarve, mikäli liikenteen päästölähde on erityisen voimakas tai muuten epätyypillinen kuten tunnelit. Harjuviidan kadun ympäristö ei muodosta suljettuja tiloja, joihin ilmansaasteet ja katupöly jäisivät paikalleen seisomaan. Rakennukset eivät muodosta suljettuja tiloja, topografia on avoin. Rakennuksen sijoittuvat sen verran väljästi, että avoimuus säilyy. Katu ei sijaitse leikkauksessa vaan ympäröivä maanpinta on lähes samalla tasolla kuin kadun pinta.

Uudisrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yhdessä muistutuksessa kritisoidaan kaavaselostuksessa kuvattuja vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Moititaan, että esitetty uudisrakentaminen on vastoin vanhan Tapiolan kaupunkisuunnittelun periaatteita, sillä uudisrakentamisessa ei ole huomioitu alueen muita asuinrakennuksia, kuten etäisyyksiä tai sijoitusta muihin asuinrakennuksiin nähden. Tapiolan kaupunkisuunnittelun alkuperäisenä ideana on ollut, että asuinrakennukset sijoitetaan vehreään ympäristöön siten, ettei näkymät esty toisen talon sijoittumisen vuoksi.

Vastine:

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatuja muistutuksia on otettu huomioon ja kaavaehdotusta on niiden pohjalta tarkistettu ja kaavaselostusta täydennetty kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön uudisrakentamisen aiheuttamien vaikutusten osalta. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon ne muutokset, joita suunnitelmaan ja kaavaan on tehty muistutusten takia. Näistä on kerrottu tarkemmin vastineiden kohdassa Uudisrakentaminen, Harjuviita 5 ja alaotsikoiden alla koskien mm. uudisrakennusten silhuettia ja asemaa suurmaisemassa, rakennusten massoittelua ja korkeutta, arkkitehtuurin sopeutumista alueen rakennettuun miljööseen sekä rakennusten suhdetta naapurirakennuksiin, maaston korkeuksiin ja katutilaan.

Osallisten vaikutusmahdollisuudet

Vaikuttaminen Harjuviita 5:n hankkeeseen

Yhdessä muistutuksessa moititaan, että alueen asukkailla ole ollut tosiasiallista osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuutta kaavaan Harjuviita 5:n hankkeen osalta. Muistutuksessa mainitaan mm. seuraavaa: Itärannan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 2018. Siinä todetaan että, selvitetään mahdollisuutta muuttaa osoitteessa Harjuviita 5 sijaitseva pysäköintialue asuinrakentamiseen. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin valmis suunnitelma uudisasuinrakennuksista. Jos ehdotus menisi tällaisenaan läpi, ei alueen asukkailla ole ollut tosiasiallista osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuutta kaavaan. Lisäksi OAS:n ja ehdotuksen välillä on kulunut pitkä aika, ja alueelle on muuttanut uusia asukkaita, joilla ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa OAS-vaiheessa.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana kuultiin asukkaiden näkemyksiä mahdollisesta asuinrakentamisesta Harjuviita 5:n pysäköintialueelle. OAS:sta saaduissa mielipiteissä osassa vastustettiin alueen uudisrakentamista. Osassa esitettiin, että pysäköintialueen soveltuminen asuinrakentamiseen on tutkittava huolella, sillä onnistuessaan uudisrakennus parantaisi kaupunkikuvaa. Mainittiin myös, että alue on niin lähellä Keilaniemen metroasemaa (n. 100 metriä) ja tulevaa Raide-Jokerin reittiä, että nämäkin seikat puoltavat täydennysrakentamista. Sanottiin, että onnistuessaan rakentaminen avoimen ja ankean pysäköintialueen päälle eheyttäisi kaupunkirakennetta ja parantaisi kaupunkikuvaa. Esitettiin, että mikäli täydennysrakentamiseen päädytään, rakennuksen massoittelussa ja muotokielessä olisi hyvä seurata Alvar Aallon jalanjälkiä ja toteuttaa uudisrakennus viuhkamaisena pistetalona Harjuviidan nykyisten pistetalojen tyyliin ja korkeuteen sovittaen.

Kaupunginmuseo mainitsi OAS-vaiheen kannanotossaan, että sillä ei ole huomauttamista siihen, että tutkitaan mahdollisuutta muuttaa Harjuviita 5:ssä sijaitseva pysäköintialue asuinrakentamiseen. Museo esitti, että mahdollisen rakennuksen massoittelu ja julkisivut tulee sovittaa olemassa olevan puutarhakaupungin rakennusten ulkonäköön, mittakaavaan sekä avoimiin viheralueisiin.

OAS-vaiheesta saatuja näkemyksiä pyrittiin ottamaan huomioon kaavaehdotuksen ja korttelisuunnitelman laadinnassa.

Kaavamuutosehdotuksen ja korttelisuunnitelman nähtävillä olon aikana osallisilla on ollut mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmiin. Nähtävilläolon jälkeen asukkaiden ja muiden osallisten näkemyksiä on edelleen otettu huomioon.

Muistutusten takia Harjuviita 5:n läntisemmästä uudisrakennuksesta, joka on lähempänä Harjuviidan varren asuintaloja, on vähennetty kaksi kerrosta. Rakennusoikeutta on vähennetty 740 k-m^2. Rakennusten välistä kaksikerroksista pysäköintihallia on pienennetty ylemmän tason osalta siten, että se vetäytyy sisemmäksi korttelialueelle.

Näin pysäköintihallin reuna ja kansipiha Viidansolan puiston suuntaan saadaan maisemoitua luonnollisemmin. Kaavamääräyksiä on tarkennettu pihan maisemoinnin sekä arkkitehtuurin suhteen. Harjuviidan kadun puoleisen rakennuksen eteläpäädyn ja kansipihan rampin järjestelyjä on muutettu siten, että istutuksille jää enemmän tilaa. Ja kadunvarren puusto on merkitty tarkemmin suunnitelmiin ja niiden säilyminen on varmistettu myös kaavamääräyksin. Samoin ympäristön puuston säilymistä on varmistettu kaavamääräyksin. Pysäköintihallin autopaikat, jotka osoitetaan ympäristön asuintalojen käyttöön, on myös varmistettu tarkemmin kaavassa. Rakentamisen aikaisia toimenpiteitä (puiden kaato, pysäköinti) koskien on myös lisätty määräyksiä kaavaan muistutusten takia.