

Vastine

1 (1)

Asemakaavayksikkö
10.02.03
19.9.2019

1593/2018

Vastine muistuttajalle

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.9.2019 § 127

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä.

Lausunnot ja muistutukset on annettu Westendin kaavamuutoksen ehdotuksesta, alue 230133,

2

hyväksyy ehdotettavaksi kaupunginhallitukselle 24.4.2019 päivätyn ja 4.9.2019 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen Westend, piirustusnumero 7211, 13. kaupunginosa Westend, alue 230133.

Lisätiedot/valmistelija

Liisa Rouhiainen
Asemakaavasuunnittelija
043 825 5218
liisa.rouhiainen@espoo.fi

Liitteet

- vastine muistutuksiin

Asianumero 1593/10.02.03/2018
Aluenumero 230133

Westend

Asemakaavan muutos
13 kaupunginosa, Westend
Kortteli 13006 tontti 10

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.5.2019 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7211. Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.5.-28.6.2019.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyydetty tietoa muistuttajien toimesta.

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite:
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Liisa Rouhiainen
Hannu Granberg

puh. 0438255218
0438251176

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia jätettiin yhteensä seitsemän kappaletta, joista yksi on Pro Westend ry:n jättämä, kaksi adressia, joissa on yhteensä 28 allekirjoittajaa. Muistutukset ovat suunnittelualueeseen rajoittuvalla pientaloalueelta. Kaikissa muistutuksissa vastustettiin asemakaavan muutosta. Muistutuksissa nostettiin erityisesti esiin kaupunkikuvan turmeltuminen, rakennusoikeuden oleellinen lisääminen, yleiskaavamääräysten huomiotta jättäminen, liikenteelliset vaikutukset ja vaikutukset suojeltuun rakennukseen.

1. Rakennusoikeuden määrä

Useissa muistutuksissa vastustetaan alueelle suunniteltua rakennusoikeuden lisäämistä. Kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeus 3 100 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e=0,57$. Tätä pidettiin ympäristöön sopimattomana ja poikkeavana ympäristön tehokkuuslukuun verrattuna. Vierisen pientaloalueen tehokkuusluku on $e= 0,25$.

Muistutuksissa painotetaan sitä, että suunnittelualueelle vahvistui vuonna 2010 edellinen asemakaavan muutos, jossa alueen rakennusoikeus lähes kaksinkertaistui alkuperäisestä. Nyt esitetty rakennusoikeuden määrä on alueelle liikaa, eikä suuri rakennusmassa sovi kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle, omakotitalojen viereen.

Vastine:

Suunnittelualueeseen pohjoisessa rajoittuvilla kerrostalotonteilla on pientalotontteja korkeammat tehokkuusluvut, tontilla 9 $e = 0,45$ ja tontilla 5 $e = 0,35$.

Vanhusten määrän lisääntyessä myös hoivapalveluiden tarve lisääntyy, näin on myös Westendin alueella. Kanervakodin, toimesta on etsitty lähialueelta tonttia laajennustarpeeseen, mutta sellaista ei ole löytynyt. Lisätilan tarvetta yritetään siksi toteuttaa nykyisellä tontilla.

Kunnan tulee huolehtia alueellaan alueiden käytön suunnittelusta ja rakentamisen ohjauksesta, asemakaavojen laadinnasta ja niiden ajantasalla pitämisestä, kun maankäytön ohjaustarve ja kunnan kehitys sitä edellyttää. Pääsääntöisesti yleisten rakennusten korttelialueiden, pientaloalueidenkin sijoittuvienkin, tonttitehokkuus on suurempi kuin pientalokorttelialueiden.

2. Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijoittuu yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi merkityllä alueella ” Alue on kaupunkimaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteisiin. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteiden säilyttämiselle.”

Suunniteltaessa tulee noudattaa yleiskaavan asettamia suunnittelutavoitteita. Muistattajien mielestä alueen erityisarvoja ovat pieni mittakaavaisuus, vihreys ja väljyys.

Laajennus muodostaa olemassa olevan rakennuksen kanssa 70 metriä pitkän, yhtenäisen seinämän Vehkasaarentien puolelle tonttia. Laajennus hävittää tontin viehättävän piha-alueen ja muuttaa koko alueen pientalovaltaista kaupunkikuvaa. Tässä on selvä ristiriita kaavahankkeessa esitettyjen tavoitteiden – lisääminen ja kaupunkikuvan säilyminen – välillä.

Vastine:

Suunnittelussa on pyritty huomioimaan alueen kaupunkikuvalliset arvot ja pienimittakaavaisuus. Laajennuksen rakennusala on porrastettu kauemmas Vehkasaarentiestä ja julkisivua tulee pituusvaikutelman vähentämiseksi jaksottaa lasituksin. Rakennuksen julkisivu tulee toteuttaa maiseen sopivaksi, (kaavamääräysten 5 §). Alueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Tontin kadun- ja pientalojen puoleiset osa tulee istuttaa. Villa Blombergin on suojeltu rakennus (sr-1).

3. Liikenne

Kaavamuutosehdotuksen mukainen rakennusoikeus tuottaa tontin kulmaan 2-kerroksisen rakennuksen, joka heikentää liikennenäkyvyyttä Vehkasaarentien ja Ankkurisaarentien risteyksessä. Lisääntyvä liikenne kapealle omakotialueen kadulle on kestävämpi viereisten pientalojen kannalta. Jo nyt hoitokodin vierailijat ovat joutuneet runsaasti käyttämään tien vartta autojen pysäköimiseen. Jo nyt vaarallinen kapea Ankkurisaarentie, jota käytetään yleisesti koulutienä kävelyyn Westendipuiston ja Tapiolan kouluihin, tulee entistä käytetyimmäksi autoille, koska kyseisellä tiellä ole jalkakäytävää eikä siihen sellaista mahdu rakentamaan. Ankkurisaarentie-niminen katu päättyy heti Kanervakodin jälkeen, joka tuo omalta osaltaan ahtautta liikenteen sujuvuuteen.

Vastine:

Ankkurisaarentien katualueen leveys on 10 metriä ja ajoradan leveys on 5,8 m. Ankkurisaarentie on päättyvä tonttikatu, jonka liikennemäärät ovat vähäisiä. Kaavamuutoksen hakijan mukaan laajennus mahdollistaa noin 20 lisäasukasta ja henkilökunnan lisäys on viidestä seisemään henkilöön. Liikenteen lisäys nykyiseen on hyvin vähäistä. Alueelle on rakennettava asemakaavamääräyksen mukaan yksi autopaikka 150 k-m2 kohden. Tämä tarkoittaa yhteensä 21 autopaikkaa. Kaavamuutoksen hakijan esityksen mukaan uudet autopaikat sijoitetaan tontin kaakkoisosaan ja varataan henkilökunnan käyttöön.

Ajonopeudet Ankkurisaarentiellä ja Vehkasaarentiellä ovat hiljaisia. Laajennusosa sijoitetaan neljän metrin päähän Ankkurisaarentien puoleisesta katualueen rajasta ja noin seisemän metrin etäisyydelle lähimmästä ajoradan reunasta. Etäisyydet Vehkasaarentielle ovat vielä suuremmat. Riittävien näkemäalueiden toteuttaminen on huomioitu rakennusmassan sijoittelussa tontille. Suunniteltu laajennusosa ei muodosta näkemäestettä tonttikatujen liittymään eikä näin ollen heikennä liikenneturvallisuutta alueella. Vehkasaarentielle ei olla lisäämässä ajoliittymää ajoneuvoliikenteelle.

4. Luonto-olot

Kaavamuutosehdotuksessa esitetty tonttitehokkuus merkitsee tontin rakentamista ääriään myöten. Olemassa olevan puuston säilyminen näin pientä tonttia teho rakennettaessa on lähinnä teoreettista. Puuston ja kasviston vähentäminen hoivakodin pihalta minimiin vähentää merkittävästi hoivakodin asukkaiden viihtyvyyttä.

Hoivakodin taholta on annettu ymmärtää, että uudisrakentamisella tuotettaisiin palveluasuntoja "kovan rahan" tuotantona parempikuntoisille vanhuksille. Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että hoivakodin asukkaille ei jää kaavaehdotuksen mukaan minkään laista pihaa oleskeluun, koska tontti tulee aivan täyteen rakennuksia ja parkkipaikkoja.

Vastine:

Laajennusosan peitto tontin pinta-alasta on 450 m² ja piha-alueen pinta-alaaksi jää noin 950 m². Villa Blombergin ja suunnitteilla olevan laajennusosan väliselle piha-alueelle tulee suljettu ja hyvin valvottavissa oleva oleskelupiha.

Laajennuksen rakentamisen ei pitäisi vaikuttaa mitenkään Villa Blomberg päädyssä, Ankkurisaarentien puolella, oleviin istutuksiin. Pysäköimispaikka pysyy nykyisellä paikallaan ja uudella henkilökunnalle varatulla pysäköimispaikalla ei ole istuksia.

Kaavamuutoksessa on merkitty katuihin rajoittuvat tontinosat istutettavaksi alueeksi.

5.
Vaikutukset naapurikiinteistöihin

Muistutuksissa on esitetty, että kaavaehdotuksen rakennuskanta on epäsuhteessa naapuritontteihin nähden. Edelleen yksi muistuttaja on hankkinut keväällä 2018 omistukseensa osoitteessa Vehkasaarentie 12 sijaitsevan kiinteistön. Tällöin hän on tarkistanut asemakaavoitustilanteen, eikä kadun toisella puolen ole ollut vireillä mitään asemakaavan muutoksia. Mikäli käsittelyssä oleva asemakaavanmuutos olisi ollut tiedossa, olisi kiinteistökauppa jäänyt tekemättä.

Vastine:

Ankkurisaarentien kohdalla on kadun puoleisten vastakkaisten rakennusalojen rajojen välinen etäisyys noin 19 metriä ja Vehkasaarentien puolella noin 24 metriä. Rakennusten etäisyyttä voidaan pitää riittävänä.

Maanomistajan asemakaavanmuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.4.2018 saapuneeksi ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu, asianosaille 21.11.2018.

6.
Villa Blomberg

Museoviraston suojeloma Villa Blomberg ja näkyvyys kaupunkikuvassa heikenee lähes olemattomiin, jos tontin kulmaan tulee suunniteltu kaksikerroksinen rakennus yhdyskäytävineen. Kaunis, vehreä piha pienentyy rakennuksen ja rakennettavien parkkipaikkojen vuoksi. Ankkurisaarentie on yksi kevyen liikenteen pääväylistä sisään Westendiin tullessa Tapiolan suunnasta ja monelle lenkkeilijälle tuttu tie. Villa Blombergilla ja sen piha-alueella on myös tässä suhteessa keskeinen merkitys. Westend kylänä kärsii.

Vastine

Muutoksella ei ole vaikutusta Villa Blombergin suojeluun, sen suojelumääräys pysyy ennallaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa eikä tästä johtuen nyt käsittelyssä olevassa asemakaavanmuutoksessa ole Villa Blombergin pihapiiriä katsottu tarpeelliseksi suojella.

Nähtävillä olleen suunnitelman mukaan pysäköintialue säilytetty nykyisellä paikallaan alueen koillisosassa, sijainti on esitetty p-merkinnällä kaavakartalla. Henkilökunnan uusi pysäköintialue on tarkoitus sijoittaa olemassa olevien rakennusten väliin. Pysäköintialueiden sijoittelulla ei ole vaikutusta kaupunkikuvaan. Uusi laajennusosa sijoittuu Vehkasaarentien

suuntaisesti tontin lounaisosaan n. 9 metrin päähän Vehkasaarentien katualueen rajasta ja 4 metriä Ankkurisaarentien katualueesta. Katualueen puoleiset tontinosat on merkitty istutettaviksi alueiksi. Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan uuden laajennuksen vaikutus kaupunkikuvaan.

7.
Hyvä hallintotapa

Käsittelyssä ei ole noudatettu hyvä hallintotapaa. Nähtävillä hieman muutettu kaavaehdotus oli käytännössä jo valmiina Kanervakodin tilaisuudessa joulukuussa 2018. Kanervakoti oli jo valmiiksi laatinut tämän 200 m2 pienemmän version. Tämä uusi ehdotus ei siis ole reagointi OAS-vaiheessa tulleiden palautteiden perusteella vaan se oli valmiina ennen palautetta.

Hyvää hallintotapaa ei ole myöskään se, että Kanervakoti on itse käytännössä myynyt aikoinaan rakennusoikeutensa pohjoiselle naapuritontilleen ja nyt myöhemmin (ensin 2010 vähän lisää ja nyt 2019 vielä enemmän lisää) pyytää sitä takaisin; enemmän rakennusoikeutta ilmaiseksi Espoolta. Tämä historia pitäisi ehdottomasti huomioida.

Myöskään muistuttajan mielestä ei ole hyvää hallintotapaa se, ettei naapuruston yhteydenottopyyntöihin vastattu.

Vastine

Kaavamuutoksen hakija tarkisti suunnitelmaansa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulon jälkeen, tuolloin lähes kaikki OAS-palautteet olivat tulleet. Jätetyt palautteet ovat julkisia ja ne on annettava pyytäjälle, henkilötietoja- ja arkaluontoisia tietoja lukuunottamatta. Muutoksen hakijalla oli palaute käytössään ennen tilaisuutta. Hakija järjesti suunnitelmaista esittelytilaisuuden, omaan lukuunsa, alueen asukkaille joulukuussa, tuolloin muutoksen hakija oli myös pyytänyt kaupunginmuseolta kannanottoa tarkistetusta suunnitelmasta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen edustajia näissä tapaamisissa ei ole ollut.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevat valmisteluaineiston kuvat ovat aina alustavia, koko kaavaprosessin tarkoituksena on kuulla osallisia ja ottaa mahdollisuuksien mukaan saatu palaute huomioon. Myös muutoksen hakijalla on oikeus muuttaa hakemustaan. Maanomistaja jätti virallisen tarkistuksen muutoshakemukseensa 4.1.2019.

Saadun palautteen ja maanomistajan tarkistaman muutoshakemuksen pohjalta suunnitelmaa tarkistettiin pienentämällä alueen rakennusoikeutta, lyhentämällä rakennusmassaa, siirtämällä rakennusala kauemmas katualueiden reunasta, noin 9 metrin päähän Vehkasaarentiestä ja noin 4 metrin päähän Ankkurisaarentiestä. Katuun rajoittuvat alueet merkittiin istutettavaksi alueen osaksi.

Tarkistuksilla on pyritty minimoimaan kaavamuutoksen vaikutus kaupunkikuvaan.

Nykyisen korttelin 13006 tontti nro 10 on ollut aikanaan kaavamuutoksen hakijan omistuksessa 1960-luvulta saakka. Tämä asia on ollut asian valmistelun yhteydessä tiedossa. Kaavoituksessa maanomistajalle tuleva rakennusoikeus ei ole ilmaista.

Maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 12 a käsitellään kunnalle yhteiskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista.

91a § 1 mom

”Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle

yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyyn palautteeseen laaditut vastineet ovat olleet kaupunkisuunnitelulautakunnan 8.5.2019 pitämän kokouksen pöytäkirjan liitteenä ja luettavissa kaupunginsivuilta osiosta päätöksenteko.