

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Auringonkatu

Asemakaavan muutos

Liittyi kaupunkisuunnittelujohtajan 4.11.2019 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 18.11.-18.12.2019.

Jätettiin 19 mielipidettä ja 0 lausuntoa.

Kirjallisia vastineita ei pyydetty.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

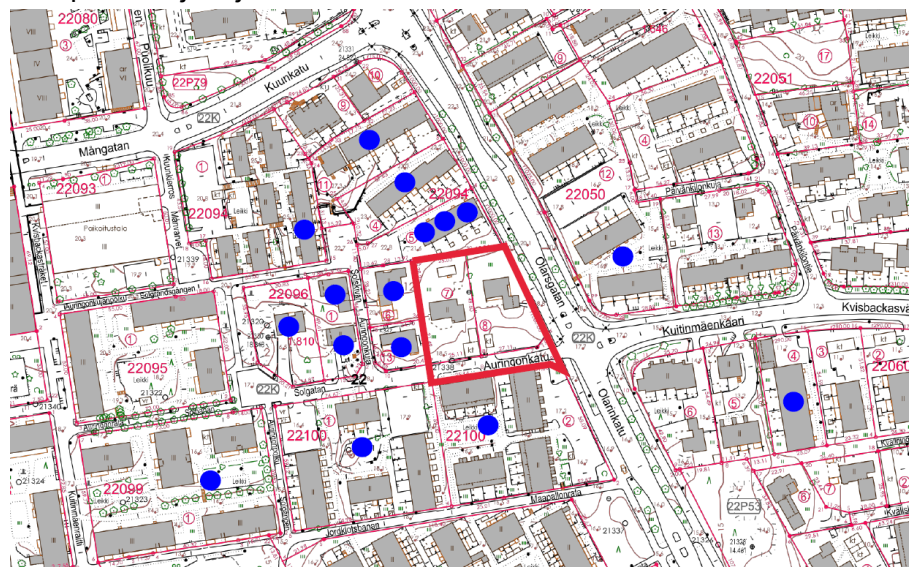
Tuuli Hietämäki

Salla Mäkelä (liikennesuunnittelu)

Katariina Peltola (maisemasuunnittelu)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Mielipiteiden jättäjät kartalla:



●●● Kartta-alueen ulkopuolelta tai ilman osoitetta tulleet mielipiteet.

Yleistä mielipiteistä

Auringonkadun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana jätettiin 19 mielipidettä, joissa kaikissa oltiin suunnitelman mukaista hanketta vastaan. Mielipiteet käsittelivät pääasiassa vaikutuksia maisema- ja kaupunkikuvaan, alueen viihtyisyyteen ja yleisilmeeseen, luontoarvoihin, liikkumiseen, turvallisuuteen, sosiaalisiin ongelmiin, naapurustoon sekä kansalaisten tasa-arvoiseen kohteluun. Suunnitelman myös katsottiin olevan lainvastainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen on lisäksi saapunut kolme mielipidettä, joissa kahdessa oltiin vastaan suunnittelualueen muuttamista pientaloalueesta kerrostaloalueeksi. Kolmas mielipide käsitteli Auringonkadun liikenteellisiä ongelmia ja siinä ehdotettiin mm. kaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten siirtämistä kauemmaksi Auringonkadusta, jolloin Auringonkadun katualuetta voitaisiin leventää suunnittelualueen kohdalta risteysalueen ruuhkautumisen helpottamiseksi.

Lisäksi 25.2.2020 pidetyssä asukastilaisuudessa jätettiin 207 henkilön allekirjoittama adressi kaavahanketta vastaan. Myös nettiadressin linkki on luovutettu asemakaavotukselle ja sinne on kerääntynyt nimiä varsinaisen luovutuksen jälkeenkin. Adressilla vastustetaan kaavahanketta.

Allekirjoittaneet eivät pidä kerrostalohanketta kohtuullisena tai kaavanmukaisena. Naapureita ei ole lähestytty kaupungin taholta ennen suunnittelun aloittamista. Tämä ei ole herättänyt asukkaissa luottamusta vaan on tuntunut epäjohtonmukaiselta.

Adressissa Kuitinmäen pientalo- ja kerrostalokortteleiden selkeyttä ja erillisyyttä pidetään alueen viihtyisyyden syynä. Alueen ilme ja viihtyisyys häviävät, jos pientaloalueen osia aletaan muuttaa kerrostalotonteiksi.

Lainvastaisuus

Asukkaat pitivät useassa mielipiteessä suunnitelmaa lainvastaisena. Hankkeen mm. katsotaan olevan Perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, sillä valmisteilla olevan asemakaavan katsotaan asettavan maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Esitetty kaavamuutos lisäisi vain yhden tontin käyttöä muiden maanomistajien jäädessä ilman rakennusoikeuden lisäystä ja siten ilman maanarvon nousua. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuus on 0.40. Suunnitelmassa esitetään yli 0.80 tehokkuutta. Mikäli maanomistajia kohdeltaisiin tasapuolisesti ja muillekin tonteille sallittaisiin vastaava rakennusoikeuden kasvu, johtaisi se yhtenäisen kaupunkikuvan turmeltumiseen. Lisäksi pientalojen naapuriin kaavoitettu kerrostalo alentaisi naapurikiinteistöjen ja -asuntojen arvoa sekä heikentäisi olemassa olevan asuntokannan kiinnostavuutta.

Mielipiteissä nostettiin esille mm. seuraavat Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen kohdat, joiden kanssa suunnitellun hankkeen katsottiin olevan ristiriidassa:

- MRL 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset:
 - "Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset".
- MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset:
 - "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää."
 - "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."
- MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa:
 - "Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus."
 - "Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."
- MRA 86 § Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta:
 - "Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta [-]."

Mielipiteissä nostettiin esiin, että kaavamutoksen vireilletulosta ei ole tiedotettu riittävän ajoissa, jotta asukkaat olisivat voineet osallistua ja myötävaikuttaa suunnittelutyöhön jo hankkeen alkuvaiheessa.

Vastine:

Yhdenvertainen kohtelu koostuu tasapuolisesta kohtelusta ja päätöksenteon johdonmukaisuudesta. Yhdenvertainen kohtelu määritetään perustuslain 61 §:ssä, jonka

mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Hallintolain 6 §:ssä yhdenvertaisuusperiaatetta tarkennetaan hallinto- ja viranomaistoiminnassa.

Kaavoituksessa tasapuolinen kohtelu ei saa asettaa maanomistajia toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei kaavan sisältövaatimukseen perustuvat maankäytölliset syyt edellytä sitä. Viranomaisen on siis kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja puolueettomasti, kaavoituksessa tämä koskee kaikkia käsiteltävässä olevan asian asianosaisia ja niitä, joita kaavamuuos koskee.

Espoon kaupunki toteuttaa yhdenvertaisuutta maanomistajia kohtaan siten, että kaikilla maanomistajilla on mahdollisuus hakea asemakaavaa tai sen muutosta. Hakemukset käsitellään tasapuolisesti arvioiden kaavan sisältövaatimukset ja sen erityispiirteet. Kaupunkisuunnittelussa samanlaiset tapaukset arvioidaan samalla tavoin, mutta erilaisissa tilanteissa huomioidaan myös niiden eroavuudet. Tapausten erilaisen kohtelun on oltava perusteltu, kun kohtelu perustuu lakiin ja sillä muutoin on hyväksyttävä tavoite ja oikeasuhtaiset keinot tavoitteen saavuttamiseksi.

Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää päätöksiä tehdessä johdonmukaisuutta. Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen Auringonkadun asemakaavan muutoksen nähtäville asettamisesta ja päätöksen sen hyväksymisestä. Johdonmukaiseen päätöksen tekoon kuuluu kunkin asian erityispiirteiden huomioon ottaminen, eikä päätöksenteko saa olla kaavamaisista. Lautakunnalla on oikeus johdonmukaisen ratkaisulinjan tai käytännön muuttamiseen, jos sillä on olemassa perusteltu syy muuttaa se. Muutos voi perustua sovellettavan lain uudelleen tulkintaan, oikeuskäytännön muutokseen tai olosuhteiden olennaiseen muuttumiseen.

Asemakaavan muutos on laadittu MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia noudattaen. Auringonkadun asemakaavan muutoksessa rakennukset on sovitettu alueen mittakaavaan ja maastonmuotoihin sekä ympäröivien rakennusten korkeuteen ja julkisivumateriaaleihin. Naapurien näkymät on otettu huomioon. Tonttitehokkuutta on nostettu ($e=0.40 \rightarrow e=0.80$), mutta se ei tule olemaan merkittävästi alueen eteläpuolella olevan korttelin 22100 tehokkuutta ($e=0.60$) suurempi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu siinä määrin kuin ne asemakaavamuutoksen laajuuden ja merkittävyyden perusteella on tarpeen arvioida. Vaikutuksia on selvitetty vastinekoosteen muissa kohdissa ja asemakaavaselostuksessa.

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehty asemakaavan muutoshakemuksella, joka on päivätty 14.12.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 4.11.2019 ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 13.11.2019. Espoon kaupungilla ei heti aloitteen saamisen jälkeen ollut resursseja aloittaa asemakaavamuutoksen valmistelua. Aloitteen tekemisen ja asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisen välissä Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ja asemakaavamuutoksen hakija ovat neuvotelleet asemakaavamuutoksen sisällöstä. Työssä on ollut myös vaihtelevan pituisia taukoja.

MRA 86 § säännöstä ei sovelleta kaavoitusmenettelyyn. MRA 86 § ei myöskään edellytä, että poikkeamista koskeva hakemus pitäisi heti sen tultua toimittaa naapureille. Säännöksessä todetaan ”Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta.” Säännöksessä on kyse naapurien kuulemisesta ja siitä, että heidän pitää saada hakemus tiedokseen mielipiteensä esittämiseksi.

Kaavoituksen vireilletulon muotoa tai ajankohtaa ei ole laissa määritelty, koska se voi tulla eri tilanteissa vireille eri tavoin. Mahdollisia vireilletulohetkiä ovat esim. Kaupunkisuunnittelulautakunnan tai muun toimielimen nimenomainen päätös tai kaavoituskatsauksessa julkaistun kaavan aikataulun mukainen hetki. Kaavan vireilletulon tiedottamista koskee MRL 63.3 §, jonka mukaan ”Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.” Tätä säännöstä tarkentaa MRA 30 §. Tiedottamista koskevat säännökset eivät määrittele yksiselitteisesti ilmoittamisen ajankohtaa. Vaadittu tiedottamistapa vain sijoittaa ilmoittamisen vireilletulosta selkeästi valmistelun alkupäähän.

Asioista kysyttäessä kerrotaan, koska asiat ja asiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia. Asemakaavamuutoshakemusta ja asemakaavamuutoksen mahdollista tulevaa vireilletuloa ei siis ole mitenkään piiloteltu. Asioista tiedotetaan sitten, kun on jotakin varmaa tiedotettavaa ja tilanteissa, joissa myös naapuri voi asiaan vaikuttaa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja alueen yleisilmeeseen

Lähes kaikissa mielipiteissä oltiin huolissaan hankkeen vaikutuksista alueen kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen ja yleisilmeeseen. Mielipiteiden mukaan suunnitellut rakennukset poikkeavat ja erottuvat pientaloalueen muusta rakennuskannasta mm. korkeuden, julkisivujen, koon ja mittakaavan osalta. Hanke myös muuttaisi ratkaisevasti Olarinkadun ja Auringonkadun yleisilmettä sekä heikentäisi alueen viihtyisyyttä ja asuismukavuutta.

Mielipiteissä tuotiin esiin, että Olarin alue sai rakennustaiteen ja yhdyskuntasuunnittelun valtionpalkinnon vuonna 1975 ja että Uudenmaan 2. vaihemaa-kuntakaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä Olarin asuntoalue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi: alue edustaa laadukasta lähiötä mielenkiintoisella kaavoitushistorialla.

Mielipiteiden mukaan suunnitellut rakennukset vaikuttaisivat naapurikiinteistöjen maisemaan merkittävästi ja ne varjostaisivat erityisesti kaavamuutosalueen länsipuolen sekä Olarinkadun itäpuolen tontteja. Korkeiden kerrostalojen myötä naapuritonttien yksityisyys menetettäisiin.

Alueelle tulisi sallia vain voimassa olevan rakennusoikeuden mukainen rakentaminen ja alue tulisi säilyttää pientaloalueena. Alueen vakiintunutta yleisilmettä ei pitäisi muuttaa.

Espoon kaupungilta vaaditaan myös kokonaissuunnitelmaa Olarin täydennysrakentamisesta, jotta alueen lisärakentaminen olisi hallittua ja tapahtuisi kokonaisuus huomioiden ottaen. Kokonaissuunnitelman tarvetta perustellaan mm. sillä, että sirpaleinen kaavoitus tuo kestävämpiä ratkaisuja, jotka huonontavat alueen asuttavuutta sekä alentavat nykyisten asuntojen arvoa.

Vastine:

Suunniteltu hanke tulee toteutuessaan muuttamaan alueen yleisilmettä ja kaupunkikuvaa. Kaavamuutosalueen tonteilla on nykyisellään kaksi omakotitaloa. Voimassa olevassa Kuitinmäki II - asemakaavassa kortteli 22094 on osoitettu kaksikerroksisten erillisten ja kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen korttelialueeksi (AR23). Asemakaava sallisi tonteille toteutettavan rakentamista yhteensä n. 1 000 k-m², mutta rakennusoikeutta on käytetty vain vajaa puolet tästä. Kaavamuutosalueen tontit eivät siis ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, jonka vuoksi kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitelty suunnitelma tuntuu suurelta verrattuna nykytilanteeseen.

Auringonkadun ympäristön pientaloalue ei ole nykyiselläänkään kovin yhtenäinen ja rakennusten ilme poikkeaa toisistaan etenkin Auringonkadun pohjoispuolella. Vain Auringonkadun eteläpuolen AR24-korttelit ovat toteutuneet alueen alkuperäisen Kuitinmäki II -asemakaavan tavoitteiden ja havainnekuvien mukaisesti. Suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon alueen henki ja yleisilme. Kuten viitesuunnitelman rakaisuuskuvasta ilmenee, rakennusten runkosyvyys vastaa pitkälti alueen rivitalojen runkosyvyyttä, jolloin uudet rakennukset istuvat luontevasti ympäristöönsä. Myös julkisivumateriaalit ovat Olarille ja Kuitinmäelle tyypillisiä; vaaleaa ja punasävyistä kivi-materiaalia.

Kuitinmäki II -asemakaava on tullut voimaan vuonna 1976, jolloin on ollut voimassa nykyistä Maankäyttö- ja rakennuslakia edeltänyt Rakennuslaki. 31.12.1999 kumotun Rakennuslain mukaan asuin- ja liikerakennuksissa voi olla kerrosten lisäksi maanpäällinen kellarikerros ja sekakerros. Esimerkiksi Auringonkadun eteläpuolen tontilla 22100/2 rakennuksessa on kahden asemakaavan salliman asuinkerroksen lisäksi rakennuslain tarkoittama maanpäällinen kellarikerros, jolloin kerrosluku nousee yhteensä kolmeen. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella olevaan rivitaloa on puolestaan korotettu jälkikäteen toteuttamalla ullakko vanhan katon päälle. Kun suunniteltuja rakennuksia vertaa Olarinkadulta päin suunnittelualan pohjois- ja eteläpuolen rakennuksiin, ei uusi Olarinkadun puoleinen rakennus kohoa merkittävästi näitä korkeammalle. OAS-vaiheen viitesuunnitelmaan nähden ehdotusvaiheessa on jätetty pois osittainen neljäs kerros, joten rakennusmassa ei nouse eteläpäädytään (kaksi kerrosta + maanpäällinen kellari) eikä pohjoispäädytään (yksi kerros + ullakkokerros) naapuririvitaloja juuri korkeammalle pohjoispäädyn upotessa kerroksen verran rinteeseen.

Liikenteelliset vaikutukset

Mielipiteissä nostettiin huolen aiheeksi se, että hanke lisää merkittävästi Auringonkadun liikennemääriä ja heikentää siten myös liikenneturvallisuutta. Osasta kiinteistöjä tullaan suoraan vilkkaalle kadulle ja vaaratilanteita nähdään jatkuvasti. Auringonkatu ja Auringonkuja ovat päättyviä pihakatuja, missä autoliikenne aiheuttaa jo nykyisellään huomattavaa haittaa. Uusi tonttiliittymä on suunniteltu lähelle Olarinkadun risteystä ja tontille ajo pysäyttäisi vastaantulevan liikenteen. Talviaikaan Auringonkatu on käytännössä yksikaistainen lumen vuoksi. Auringonkadulla ei ole jalkakäytävää ja jalankulkijat joutuvat tälläkin hetkellä pysähtymään ja odottamaan ohitusmahdollisuutta. Alueella on myös liian vähän yleisiä pysäköintipaikkoja ja hankkeen myötä niiden tarve kasvaisi entisestään. Yhdessä mielipiteessä huomautetaan, että suunnitelmassa ei ole huomioitu pikaraitiotietä sekä sen melu- ja värinävaikutuksia. Mielipiteissä nostetaan myös esiin, että viitesuunnitelmassa on annettu harhaanjohtava kuva Auringonkadun leveydestä ja esimerkiksi pihapuut on hävitetty kuvista.

Vastine:

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia Auringonkadun liikennemääriin. Auringonkadun nykyinen liikennemäärä on noin 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja uuden asuinkorttelin laskennallinen liikennetuotos on noin 45 ajon./vrk. Kun huomioidaan nykyisen asemakaavan mahdollistaman rakentamisen potentiaalinen liikennetuotos, on asemakaavamuutoksen vaikutus liikenteen määrään vähäinen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitettiin alustavia viitesuunnitelmia asuinkorttelista, eikä katualueiden ratkaisuja oltu siinä vaiheessa tarkemmin tarkasteltu. Asemakaavaehdotuksessa ei esitetä muutoksia Auringonkadun katualueen nykyiseen mitoittamiseen. Katu on nykytilanteessa toteutettu pihakadun suunnitteluperiaatteiden mukaisesti, eli jalankulku ja pyöräily käyttävät ajorataa ja ajoneuvoliikenteen rauhoittamiseksi kadulle on toteutettu erilaisia kavennuksia ja kasvillisuusvyöhykkeitä. Kadulla on tarkoitus säilyttää jatkossakin pihakadun periaatteet, mutta kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on alustavasti tarkasteltu ajoradan leventämistä Olarinkadun liittymän läheisyydessä. Asemakaavaehdotuksessa uuden asuinkorttelin rakennusten päätyjen kohdalle on osoitettu liittymäkielto, jolloin uusi tonttiliittymä sijoittuu rakennusten väliin noin 30 metrin etäisyydelle Olarinkadun liittymästä. Muutokset parantavat liikenteen sujuvuutta. Kaavamuutosalueen kohdalla Auringonkadulle ei ole mahdollista lisätä yleistä pysäköintiä, mutta sitä on mahdollista tutkia kadun länsiosaan kääntöpaikan yhteyteen. Lopullisesti katualueen ratkaisut suunnitellaan katusuunnitelmassa.

Kaavaehdotuksen laatimisen tueksi suunnittelualueesta on tehty meluselvitys, jossa on huomioitu suunnitellut uudet asuinrakennukset, Olarinkadun liikenne-ennuste sekä MAL 2019-suunnitelman mukainen mahdollinen Olarinkatua pitkin kulkeva raitiotieyhteys. Asemakaavassa annetaan määräyksiä ulko-oleskelualueiden sijoittamisesta sekä julkisivujen ääneneristävyydestä meluselvityksen perusteella.

Rakentamisen myötä pihapuita joudutaan kaatamaan. Kaavassa on kuitenkin määrätty puin ja pensain istutettavia korttelialueen osia tuomaan alueelle vehreyttä.

Vaikutukset turvallisuuteen ja sosiaalisiin ongelmiin

Muutamassa mielipiteessä nostettiin esiin hankkeen vaikutukset alueen turvallisuuden sekä lisärakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat sosiaaliset ongelmat. Esimerkkinä mainittiin, että hankkeen myötä naapuritonttien kautta kulkeminen voi koitua ongelmaksi sekä se, että kerrostalorakentaminen tuo alueelle mahdollisesti vuokra-asuntoja ja sitä kautta sosiaalisia ongelmia.

Suunnittelun hankkeen kautta tontille ja alueelle tulisi paljon lisää ihmisiä, läpikulkua, meteliä sekä erilaisia häiriötekijöitä.

Yksityisyyden menetys kerrostaloihin rajoittuvilla piholla sekä etelään avautuvilla parvekkeilla. Avarat, rauhalliset näkymät menetetään.

Yhdessä mielipiteessä tuotiin esiin, että mikäli Auringonkadun ympäristön pien- ja rivitaloasutusta aletaan asemakaavamuutosten kautta muuttamaan kerrostaloalueeksi, eriytyy varakkaampien pien- ja rivitaloasutus omaksi saarekkeekseen Olarinkadun itäpuolelle, mikä johtaa Olari/Kuitinmäen alueen sosioekonomiseen segregoitumiseen.

Vastine:

Suunnitelmat eivät lisää läpikulkuliikennettä naapuritonttien kautta. Ajoneuvoliikenne ohjataan kaava-alueen kiinteistöihin suoraan Auringonkadulta ja jalankulku- ja pyöräilyliikenne suoraan Olarinkadulta ja Auringonkadulta. Kaavassa muutettava alue erotetaan istutuksin viereisistä omakoti- ja rivitalotonteista. Rakennuksiin ei ole suunniteltu vuokra-asuntoja eivätkä vuokra-asunnotkaan tarkoita automaattisesti sosiaalisia ongelmia.

Asemakaavan viitesuunnitelmassa rakennuksiin on esitetty yhteensä 24 asuntoa. Rakennusoikeus kasvaa 1010 kerrosalaneliometriä, joka tarkoittaa laskennallisesti noin 20 asukasta (1 as/50 kem). Nykyinen laskennallinen asukasmäärä tonteilla, joille ajetaan Auringonkadun ja Auringonkujan kautta, on 186 asukasta, joten asukasmäärän lisäystä voidaan pitää verrattain pienenä.

Naapurien pihojen yksityisyyteen on kiinnitetty huomiota lisäämällä tonttien välille puin ja pensain istutettavia vyöhykkeitä. Naapurien näkymät on otettu suunnittelussa huomioon.

Tämä asemakaavan muutos niin kuin muutkin asemakaavan muutokset yksityisessä omistuksessa olevalla alueella, perustuu asemakaavan muutoshakemukseen ja monivaiheeseen asemakaavaprosessiin. Espoon kaupungilla ei ole suunnitelmia Olarinkadun länsipuolisen pientaloalueen muuttamisesta asuinkerrostalojen alueeksi.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon ja maisemaan sekä ihmisten elinoloihin on arvioitu asemakaavan muutosselostuksen luvussa 5.

Vaikutukset alueen luontoarvioihin

Muutamassa mielipiteessä oltiin huolissaan siitä, että suunniteltu rakennushanke tuhoaisi tontin luontoarvot. Alueen tämänhetkinen avara, puistomainen luonne ja monimuotoista kaupunkiluontoa ylläpitävä komea vanha puusto tuhoutuisivat rakennushakkeen myötä.

Vastine:

Alueella ei ole todettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja (luontolausunto, Enviro 2017). Tonttien puustosta valtaosa häviää rakentamisen yhteydessä, mutta asuin-korttelin reunoille on osoitettu puin ja pensain istutettavat alueet, joiden avulla tavoitellaan vehreää ilmettä alueelle.

Rakentamisen aikaiset ongelmat

Muutaman mielipiteen mukaan nykyisen rakennuskannan purkutyö aiheuttaisi ympäristöön merkittävää pölyhaittaa ja uudisrakentaminen rakentamisen ja rekkaliikenteen myötä melu- ja pölyhaittoja sekä kapean Auringonkadun tukkeutumista. Uudisrakennus edellyttää räjäytys- ja louhintatöitä, jotka väistämättä vaikuttavat lähitalojen perustuksiin ja rakenteisiin. Naapurit edellyttävät, että olevien rakennusten perustuksista, julkisivusta, kaukolämpöputkistoista ja kiinteistöjen vesi- ja viemäriputkistoista tehdään selvitys ulkopuolisen ja riippumattoman tarkastajan tekemänä ja asemakaavan muutoksen hakijan kustannuksella. Hakijan tulee myös hoitaa tarvittavat korjaustoimenpiteet näiden osalta.

Vastine:

Rakentamisen aikaiset haitat tulee ottaa huomioon rakennusta suunniteltaessa. Rakentaja on vastuussa rakentamisen aiheuttamista vahingoista naapurikiinteistöille. Nämä asiat eivät kuitenkaan kuuluu kaavoituksen ratkaistaviksi vaan käsitellään rakennusvalvonnan toimesta rakennuslupa- ja rakentamisvaiheessa.

Espoon eteläosien yleiskaavan vastaisuus

Mielipiteiden mukaan esitetty asemakaavan muutos on seuraavilta osin ristiriidassa Etelä-Espoon yleiskaavan kanssa:

- Aluetta koskee yleiskaavan määräys: "Kaupunkimaisema, jonka rakennus-, ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja

rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen."

- Kaavaselostuksen kohta 3.7.2 Rakennettu ympäristö, sivu 59: "Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, luonto- ja perinnearvot."
- Selostuksen kohta 3.7.2 Rakennettu ympäristö, sivu 59: "Koskien asuntoalueita yleisesti, tavoitteissa painotetaan alueiden identiteettiä ja kaupunkikuvallisia arvoja. ... uudisrakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan."
- Selostuksen kohta 3.7.2 Rakennettu ympäristö, sivu 60: "Kaupunkikuva ja miljöö niin asuinalueilla kuin julkisten rakennusten ympäristössä on rakennusten lähiympäristön ja maiseman muodostama kokonaisuus."
- Selostuksen kohta 3.7.2 Rakennettu ympäristö, sivu 60: "Erilaisia täydennysrakentamis- tai muita uudistamis- ja korjaustoimenpiteitä suunniteltaessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin."

Vastine:

Auringonkadun suunnittelualue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan asuntoalueella (A), jonka tavoitteena on monipuolinen asuntotarjonta, sekoittuva kaupunkirakenne sekä palvelujen ja julkisen liikenteen huomioon ottaminen asuntoalueiden suunnittelussa. Suunnittelualue ei sijaitse Olarinmäkeen osoitetulla kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella.

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

Rakentamisen tarkempi sopeutuminen olevaan kaupunkirakenteeseen ja tiivistämiseen sekä täydentymisen kullekin alueelle soveltuvat ratkaisut tutkitaan ennen rakentamista laadittavilla asemakaavoilla. Asemakaavassa on huomioitu ympäröivän rakennuskannan mittakaava, julkisivumateriaalit ja rakennusten korkeus. Uudet rakennukset mukailevat näitä. Alueen vehreyttä pyritään säilyttämään osoittamalla tontin reunavyöhykkeet puin ja pensain istutettaviksi. Kaavalla nostetaan alueen tonttitehokkuutta, mutta se säilyy edelleen matalana ja noudattaa lähimpien rivitalojen mittasuhteita. Suunnitelma on laadittu alueen lähtökodista käsin. Maanomistajien ja Espoon

kaupunkisuunnittelun yleisten tavoitteiden saavuttamiseksi on etsitty ratkaisu, joka samalla kunnioittaa alueen ominaisuutta ja erityisarvoja Kuitinmäkeläisenä pientaloalueena.