

Asianumero
360/10.02.03/2021
5142/2019
Aluenumero
322030

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Avaruuskatu

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 1.6.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 15.6.2020-12.8.2020.

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

Yleistä mielipiteistä

Avaruuskadun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana jätettiin yhteensä 4 mielipidettä. Mielipiteet käsittelivät pääasiassa rakentamisen määrä, korkeutta, kaupunkitilan laatua ja vuorovaikutuksen toteutumista. Rakentamisen määrää pidettiin kahdessa mielipiteessä liiallisena.

Korttelin massoittelu ja rakentamisen määrä

Rakentamisen määrän ja korkeuden suhteen mielipiteet jakoutuivat kahtia. Yhdessä mielipiteessä rakennusten korkeuteen ja tehokkuuteen suhtauduttiin jopa enemmänkin rakentamista sallivasti ja kahdessa kriittisesti. Neljäs mielipide ei ottanut asiaan kantaa.

Myönteisimmässä mielipiteessä pidettiin rakennusoikeuden kasvamista 1,5-kerlaiseksi kohtuullisena ja pohdittiin, estääkö vaadittavien autopaikkojen määrä tätä suurempaa rakentamista. Massoittelussa toivottiin kuitenkin pohdittavaksi, voisivatko rakennukset olla korkeampia suuremman pohjapinta-alan sijaista, jolloin pihoilta jäisi enemmän tilaa. Pihojen tulisi myös avautua Avaruuskadulle päin ja osassa kohtia tonttia voitaisiin luovuttaa katuaukioiksi. Olarin korttelit ovat tuulimyllyjä, joissa on yleensä sekä piste- että lamellitaloja ja kerroskorkeudet vaihtelevat. Taaempien rakennusten asunnot näkevät edessä olevien yli tai välistä. Samoja periaatteita tulisi noudattaa tässäkin.

Kriittisemmissä mielipiteissä todettiin, että esitetyt vaihtoehdot kasvattaisivat tonttien tehokkuutta yli 50 %:lla ja nostaisi kerroskorkeudet nykyisestä kolmesta viiteen. Kasvua pidetään merkittävänä ja sen nähdään asettavan toteutuessaan erityisiä vaatimuksia suunnittelun laadulle. Tehokkuuden kasvattamisen ei nähdä tukevan asema-kaavan muutoksen tavoitetta uuden rakentamisen sovittamisesta ympäristön mitta-kaavaan. Ehdotus muuttaisi olennaisesti tonttien rakennusmassoja sekä poikkeaisi ja muuttaisi olemassa olevaa Kuitinmäen asuinalueen ominaispiirrettä. Alkuperäisesti Kuitinmäenraitin ja koulupolun rakennukset sijoiteltu niin, että kolme-neljä kerroksisia rakennuksia, joka tulisi ominaispiirteenä säilyttää. Viisikerroksiset rakennusmassat tekisivät Kuitinmäenraitista ja Kuitinmäenkoulupolusta ahtaan ja tukkoisen oloisia. Samoin kaksikerroksiset osat lisäävät tätä vaikutelmaa. Korttelin 22108 tontti näyttää havainnekuivissa tukkoiselta viisikerroksisilla rakennuksilla erityisesti vaihtoehdossa 2, jossa rakennukset muurimaisesti kortteli ympärillä.

Mielipiteen jättäjä kannattaa lisärakentamista ensisijaisesti jo rakennetuille alueille eikä puistoihin tai lähivirkistysalueelle, mutta täydennysrakentaminen tulisi suhteuttaa alueen rakennuskantaan siten, ettei se heikennä ympäristön viihtyisyyttä.

Yhdessä mielipiteessä pidettiin vaihtoehtoa 2 parempana, koska se luo yhtenäisemmän korttelipiha-alueen.

Pihojen puusto on jo suurta ja se pitäisi saada säilymään. Tämän vuoksi uusi rakentaminen nykyisten rakennusten paikalle olisi hyvä.

Vastine:

Alueen rakennukset ovat nykyisellään kaavanmukaisesti kolmikerroksisia, mutta osassa on lisäksi maanpäällinen kellarikerros, jolloin ne nykykäytäntöjen mukaisesti laskettaisiin nelikerroksisiksi. Rakennusten tosiasiallinen korkeus kasvaa siis yhdellä tai kahdella kerroksella rakennuksesta riippuen. Lähiympäristön rakennukset ovat pääosin kolmesta kahdeksaan kerrosta korkeita, mutta Kuitinmäen koulun kentän toisella puolella on myös yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusten korkeutta on tutkittu sekä alueleikkauksin että 3D-mallintamalla ja niitä on sovitettu noudattamaan Kuitinmäen periaatetta, jossa korkeampi rakentaminen sijaitsee korkeammalla maastossa.

Korttelien suunnittelussa on kaupunkitilaan ja katu ympäristöön kiinnitetty erityistä huomiota. Rakennusmassat ovat nykyisiä rakennuksia lyhyempiä, jolloin rakennusten väliin jää enemmän tilaa, ja ne ovat kauempana katualueista. Katujen ja rakennusten väliin jää etupihavyöhyke, jolle saa sijoittaa asuntojen sisäänkäyntejä ja terasseja, mutta muilta osin ne tulee istuttaa.

Korttelirakenne noudattaa nykyisen korttelin rakennetta. Tämä mahdollistaa puuston säilyttämisen laajemmalla osin ja vaalii paremmin Kuitinmäen ominaispiirteitä. Toisena vaihtoehtona esitetty yhtenäisen korttelipihan muodostava rakenne olisi tehnyt korttelista suljetumman ja mahdollisesti muurimaisen, kun Kuitinmäen korttelit ovat tyypillisesti ympäristöön aukeavia.

Osa olevista puista sijaitsee niin lähellä purettavia rakennuksia, ettei niitä voida säilyttää. Rakentamisen johdosta puiden juuristoalueisiin ja latvuksiin joudutaan kajoamaan ja puiden kosteusolosuhteet muuttuvat siten, etteivät puut selviäsi muutoksesta. Osa kauempana rakennuksista sijaitsevista olevista puista on kuitenkin esitetty säilytettäväksi alueelle laaditussa lähiympäristösuunnitelmassa. Kaavamääräyksessä todetaan seuraavaa puiden osalta: "Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja puusto tulee suojata työmaa-aikana." Kaavamääräyksen mukaan, pihaan ilmeen tulee myös olla vehreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita. Kaavassa on määrätty säilytettävistä/istutettavista puuriveistä sekä puin pensain istutettavista alueen osista.

Avaruuskadun pohjoispuolella olevan korttelialueen pihat avautuvat Avaruuskadun suuntaan muuttaen katutilan luonnetta vehreämmäksi. Avaruuskadun eteläpuolisen korttelin pihat eivät avaudu Avaruuskadun suuntaan, vaan rakennukset reunustavat korttelialuetta pohjoisessa. Katutilaan on kuitenkin suunniteltu istutettavan uusia puita sekä kasvillisuuspeitteisiä hulevesien hallintarakenteita. Kaavassa määrätään, että maantasokerroksen asuntoihin tulee rakentaa asuntoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat. Katualueen puolelle avautuvat pihat tulee rajata pensasaidoin ja/tai rakennuksen

arkkitehtuurin sopivin, katutasosta mitattuna korkeintaan 120 cm korkuisin aidoin tai tukimuurein.

Avaruuskadusta on suunniteltu vihreä pihakatu ja Avaruusradan varrella olevaa aukiota kehitetään luonteeltaan julkisemmaksi. Näiden muutosten johdosta, ei ole nähty tarvetta ottaa tonttia yleiseksi aukioksi.

Palvelut, kivijalan liiketilat

Mielipiteissä kyseenalaistetaan kaksikerroksisen päiväkodin järkevyyt, mutta toisaalta päiväkotia nähdään tarpeelliseksi.

Rakennusten kivijalat erityisesti Kuitinmäenraitin ja osittain myös Avaruuskadun puolella nähdään tärkeiksi. Niitä ei toivota umpisokkeleina toteutettaviksi, vaan ennemmin vanhan Olarin kaavan mukaisia pohjakerroksen liike- ja työtiloja. Myös asuntoja ehdotetaan etelän ja lännen suuntiin. Avaruuspuiston kehittäminen ja Kuitinmäenraitin kivijalkatilat yhdessä piha-alueiden vehreyden ja viihtyisyyden kanssa ovat tärkeitä. Nykyisellään Avaruuspuiston ei koeta palvelevan asukkaita. Sinne voisi sijoittaa esim. kesäkahvilan.

Kortteleihin toivottiin myös vuokra-asumista ns. kovan rahan rakentamisen lisäksi, jotta olisi asuntotarjonnassa vaihtelua monenlaisille asukkaille.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen päiväkotia on poistettu kaavasta. Päiväkotia on sisällytetty Komeetan koulun kaavassa suuremman päiväkodin yhteyteen, joten päiväkotivaraus Avaruuskadulla muuttui tarpeettomaksi. Avaruuskadulla päiväkodin leikkialueet olisivat olleet hankalia järjestää eikä pihakatu olisi tukenut sujuvaa saattoliikennettä.

Kaavaehdotuksessa on määrätty Kuitinmäenraitin ja Avaruuskadun varteen joko liike-, toimisto- tai työtiloja tai asukkaiden yhteistiloja. Ehdotuksessa on myös määrätty, ettei pohjakerros saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maantasokerrokseen tulee myös rakentaa asuintoihin liittyvät sisäänkäynnit ja pihat, mikä osaltaan aktivoi kivijalkakerrosta. Puistossa sijaitseva kioskirakennus puretaan ja toiminta siirretään kivijalkaan puiston reunalle, jolloin puistolle jää enemmän tilaa ja sitä saadaan kehitettyä viihtyisämmäksi. Myös Avaruuskadun muuttaminen pihakaduksi parantaa puiston ilmettä. Puistoon on myös laadittu yleissuunnitelma, jossa on kehitetty puiston ilmettä ja hulevesien hallintaa, mutta suunnitelman toteuttamisesta ei ole tehty päätöksiä.

Kortteleihin ei ole suunnitteilla vuokra-asuntoja, koska niiden tarjonta lähialueella on jo nykyisellään runsasta. Kaava-alueita ympäröivissä kortteleissa 22102 ja 22107 on yhdeksän Espoon Asuntojen vuokrakäytössä olevaa asuinkerrostaloa. Kortteliin 22102 on lisäksi rakentumassa kaksi uutta kerrostaloa Espoon Asunnoille.

Katutila

Kahdessa mielipiteessä kannatettiin Avaruuskadun muuttamista pihakaduksi.

Yhdessä mielipiteessä todettiin, että Avaruuskatu on Olarin masentavimpia lähelle kadun rajaa asettuvien pitkien, tylsien rakennusjulkisivujen vuoksi ja koska kadun asfaltti ulottuu eteläisempien rakennusten seinään asti. Kadun pohjoispuoli nähtiin vehreämpänä ja siksi parempana. Pihakatu-vaihtoehdossa esitettyä kadun mutkittelua ei taas pidetty kannatettavana. Tästä ei mielipiteen antajan mielestä ole mitään etua, vaan se ainoastaan haittaa huollettavuutta ja haittaisi myös päiväkodin saattoliikennettä talvisin. Puurivit kadun eteläreunassa nähtiin kuitenkin positiivisena vaihtoehtona rakennusten lyhentämisen ohella.

Vastine:

Avaruuskadun ilmettä parannetaan muuttamalla se pihakaduksi. Katutilaan lisätään puita ja vehreitä hulevesipainanteita. Rakennukset siirtyvät nykyisiä rakennuksia kauemmas kadusta ja niiden edusta tulee istuttaa tai rakentaa asuntojen etupihoiksi. Katulinja pidetään Kuitinmäelle ominaisesti suoralinjaisena, mutta hulevesipainanteet ja istutusalueet rytmittävät ja osittain kaventavat ajoväylää, mikä tukee ajonopeuksien säilymistä alhaisina. Pihakatuosuuden liikennemäärät ovat vähäiset, koska OAS-vaiheessa esitetty päiväkotikiikotie ei ole enää suunnitteilla Avaruuskadun varrella. Avaruuskadun eteläreunalla kulkee kaukolämpölinja, jonka siirtäminen ei ole kannattavaa. Sen vaatimien suojaetäisyyksien vuoksi katupuut on sijoitettu kadun pohjoisreunalle.

Vuorovaikutus ja suunnitelmaluonnoksien taso

Kahdessa palautteessa kiinnitettiin huomiota siihen, ettei esitettyjen massoittelevaihtoehtojen välillä ollut juurikaan eroa. Lisäksi toinen mielipiteen jättäjä kommentoi, että suunnitelmissa kuvatut rakennusten muoto ja materiaalien valintaperusteet olivat yleisluontoisia eikä niiden perusteella voinut muodostaa kuvaa, minkälaisen ympäristön kaavamuuksio luo. Tätä pidettiin erittäin valitettavana ja toivottiin järjestettäväksi asukastilaisuus ennen ehdotusvaihetta aidon vuorovaikutuksen toteuttamiseksi.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleet vaihtoehtoiset korttelirakenteet valittiin Kuitinmäen kaupunkikuvaan sopiviksi. Kortteleihin kokeiltiin erilaisia rakennusmassoja, mutta koska Kuitinmäen kaupunkirakenne on periaatteiltaan melko yhtenäinen, haluttiin loppujen lopuksi yhtenäisyyttä kunnioittaa ja esittää OAS-vaiheessa alueen kaupunkirakenteen periaatteita kunnioittavia luonnoksia. Olarin keskeisten alueiden inventointi, arvotus ja kehittämissperiaatteet -selvityksessä (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2019) täydennys- ja korjausrakentamisen kehittämissperiaatteissa on todettu:

“Mahdollinen täydennysrakentaminen tai korvaava rakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön kaupunkirakenteen alkuperäisiä

tavoitteita, mittakaavaa ja hierarkiaa noudattaen, sekä alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin massoittelem, materiaalien ja värisävyjen puolesta huolella sovitettuina ratkaisuuina. Kaikki rakentaminen tulee sovitaa nykyiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon ja ns. tuulimyllykorttelin periaatteita soveltavaan ruutukaavaan.”

Vaihtoehdot ovat siis lähtökohdiltaan melko samanlaisia, suurimpina muutoksina nykytilaan pohdittiin, voisiko alueelle sopia pihakatu tavanomaisen tonttikadun sijasta tai voisiko suurempi kortteli muodostaa kahden pienemmän sisäpihan sijasta yhden laajemman sisäpihan ilman että alueen kaupunkikuvalliset tai toiminnalliset arvot kärsivät.

OAS-vaiheessa asemakaava kuulutetaan vireille ja toivotaan osallisten tavoitteita alueen suunnittelulle. Ei olisi tarkoituksen mukaista esittää tarkkoja suunnitelmia tilanteessa, jossa halutaan kysyä osallisten näkemyksiä siitä, mikä alueella on heille tärkeää ja miten aluetta halutaan suunniteltavan.

Kaupunkisuunnittelukeskus ei näe asukastilaisuuden järjestämistä tarpeenmukaiseksi vähäiseen palautemäärään ja hankkeeseen kohdistuneeseen kiinnostukseen nähden. Kyseessä on sen koko luokan kaava, että asukastilaisuuksia ei yleensä kukaan pidetä kuin erityisistä syistä. Erityisesti pandemian aikana muut yhteyden pitotavat ovat suotavia. Kaupunkisuunnittelukeskuksen valmistelijat ovat aina tavoitettavissa myös puhelimella ja sähköpostilla mielipiteiden antamista ja keskustelua varten.