

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Malm

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 3.5.2021 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 17.5.–21.6.2021.

Kirjallisia vastineita ei pyydetty.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Johanna Nuotio, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 7 kappaletta, joista yksi on alueen asukkaiden allekirjoittama yhteinen mielipide. Yhteisessä mielipiteessä on 33 allekirjoittajaa, jotka ovat kaavamuutosalueen rajanaapureita ja lähistön asukkaita. Osa yhteisen mielipiteen allekirjoittaneista henkilöistä jätti lisäksi oman mielipiteensä erikseen.

Mielipiteissä nostettiin esille historiallisen rakennuksen hoitamattomuus, alkuperäisen Kurtinmalmi-asemakaavan tavoitteet sekä kaupunkikuvan, kylämäisyyden ja alueen historian säilyminen. Mielipiteissä tuotiin esille lisäksi kaavamuutoksen liikennevaikutukset, korttelisuunnitelman vastaisuus, rakennusoikeuden määrä ja jakautuminen sekä kaavamuutoksen käynnistämisen edellytykset. Usean allekirjoittajan jättämässä yhteisessä mielipiteessä esitettiin, että mikäli kaavamuutos on välttämätön, alueelle tulee alkuperäisen asemakaavan tavoitteiden toteutumisen vuoksi toteuttaa pihapiiritään, ulkomuodoltaan ja kooltaan nyt purettavaksi esitettyä rakennusta vastaava uudisrakennus, eikä tehostaa aluetta useilla uusilla pientaloilla. Eräässä mielipiteessä todetaan, että yksi omakotitalo tai paritalo soveltuu alueelle, mutta ei sen enempää.

Alueen kaupunkikuvalliset tavoitteet ja kylämäisyys

Mielipiteissä tuodaan esille, että alueen alkuperäisen, voimassa olevan Kurtinmalmi-asemakaavan valmistelun aikana asukkaat esittivät, että kaavan ensisijainen tavoite ei saa olla rakennustehokkuuden maksimointi. Tehokkaan rakentamisen myötä menetettäisiin alueen luonnonläheisyys sekä Kurtinmalmi-vanhan keskustan kylämäisyys ja historia. Kaavassa päädyttiin lopulta siihen, että Björkkulla-tilan etelärinne ja laakso kaavoitettiin niin tehokkaiksi, ettei puustoa voitu säästää. Laakson talot rakennettiin lisäksi niin tiiviisti, että lumet eivät mahdu tonttien alueille, vaan joudutaan kuljettamaan muualle. Reuna-alueiden pientalokortteleiden tehokkuus pidettiin väljempänä, joten niiden osalta puustoa on säästynyt ja lumenkuljetuksilta on vältytty.

Voimassa olevassa asemakaavassa asuinalueen pohjoisosaan ei kaavoitettu lainkaan viheralueita tai puistoja sillä perusteella, että väljä tehokkuusluku ($e=0,20$) varmistaa vehreyden säilymisen. Perusteena oli myös se, että ns. Sacklénin huvila (nyt purettavaksi esitetty rakennus) väljine pihapiireineen lisää alueen vihreyttä. Mikäli huvila pihoineen nyt rakennetaan, ei Björkkullan kiinteistön lähes 4 hehtaarin alueelle jäisi enää lainkaan puita. Säilyttämismerkinnän tavoitteena on siis ollut rakennuksen säilyttämisen lisäksi pihapiirin säilyttäminen. Eräässä mielipiteessä todetaan, että asukkaat ovat rakentaneet kotinsa alueelle sen väljyyden vuoksi. Alueen talot ovat omakotitaloja, eivät pari- tai rivitalorakentamista. Uuden rakentamisen myötä lähimetsät on kaadettu, eikä vihreää ei ole jäljellä. Kaavamuutoksen tavoitteena on taloudellinen hyöty, eikä se hyödytä alueen muita asukkaita, vaan päinvastoin.

Mielipiteissä tuodaan esille, että Kurtinmalmi ja Kurtinrinne 1–4 rinteet ovat maisemallisesti keskeisellä paikalla. Voimassa olevan kaavan laadinnan aikana Kauklahti-alueen alueneuvottelukunta / Kauklahti-seura kiinnittivät myös huomioita maisemallisiin

seikkoihin. Kaupunkikuvan merkitys on korostunut entisestään, kun Kauklahti valittiin vuonna 2018 vuoden kaupunginosaksi. Kauklahten valintaa vuoden kaupunginosaksi perusteltiin kylähengen ja kylämäisyyden säilymisellä ja sillä, miten alueen historia on havaittavissa.

Kurttilan vanhan kyläkeskuksen alueella on vanhoja hyvin säilyneitä rakennuksia, kuten Kungsgårdsskolan, ns. Korkkiteollisuuden talo, entiset Fransmanin ja Nordströmin kaupat pihapiireineen, rakennus osoitteessa Kurtinmalmi 10a sekä nyt muutosehdotuksen kohteena oleva rakennus, josta on käytetty nimiä Malmgård ja liikennöitsijä Sacklénin huvila. Korkkiteollisuuden talo on muuttumassa autokorjaamosta ravintolaksi, mikä tulee lisäämään alueen kaupunkikuvallista kiinnostavuutta entisestään.

Ehdotettu uusi rakennusmassa ei sovellu alueen kaupunkikuvaan, vaikka vanha huvilarakennus jouduttaisiinkin purkamaan. Usean allekirjoittajan mielipiteessä esitetään asukkaiden laatima kuvasovite, jossa uudet rakennukset on sovitettu vanhan huvilan tontille. Kuvasovitteesta ilmenee, että uudet rakennukset ovat näkyvällä paikalla alueen kaupunkikuvassa.

Mielipiteiden mukaan Björkkullan alueen maanomistajan edustaja käytti termiä ”vihreä keidas” myydessään tontteja kaavamuutosalueen ympäriltä. Tästä syystä korttelin ympärille rakennetut uudet rakennukset ja niiden ikkunat on sijoitettu luottaen siihen, että vanha rakennus väljine pihapiireineen säilyy, kuten voimassa olevassa kaavassa on määrätty.

Erään mielipiteen liitteenä toimitettiin lisäksi mielipiteen jättäjän aiemmat huomautukset paritalohankkeen rakennuslupahakemuksesta, ja todettiin, että samat huomautukset pätevät yhä, sillä suunnitelmaluonnokset eivät vaikuta muuttuneen.

Vastine:

Asukkaiden huoli alueen kylämäisyyden säilymisestä on ymmärrettävä, ja myös kaavoituksessa on tavoitteena sen säilyttäminen. Esitetty pientalorakentaminen ei poikkea ympäröivästä alueesta, sillä sitä koskevat kaavamääräykset tässä kaavaehdotuksessa ovat samat kuin viereisillä tonteilla, mutta esimerkiksi vehreyttä edistävät kaavamääräykset ovat tiukempia tässä ehdotuksessa. Valitettavasti tämän kaavamuutoksen puitteissa ei ole voida tutkia muita alueita kuin kyseessä oleva tontti, mutta suunnittelussa on pyritty tekemään se mitä yhden tontin alueella on mahdollista.

Alueen vehreyden säilyminen on ollut kaavaehdotuksen laatimisessa eräs tärkeimmistä tavoitteista. Kurttilan alueelta on tullut paljon asukaspalautetta puiden ja kasvilisyyden häviämisestä. Puuston kaato johtuu pitkälti uusien pientalojen rakentamisesta ja vallalla olevasta rakentamisen trendistä, jossa asuintaloista halutaan yksikerroksisia, mikä vähentää pihatiloja. Yksikerroksisuuden, terassien, ajoteiden ja varastojen/katoksien myötä pienille tonteille jää hyvin vähän tilaa puustolle ja kasvillisuudelle, mikä on kuitenkin osittain myös maanomistajien oma valinta. Harmillisesti myös monet yhtiömuotoisina toteutettavat suuremmat kokonaisuudet rakentuvat usein niin,

että rakentamisen alta poistetaan ensin kaikki puut, ja pohdimmekin parhaillaan kaupunkisuunnittelukeskuksessa, miten ongelmaan voisi puuttua.

Tässä kaavaehdotuksessa pientalorakentaminen pakotetaan kahteen kerrokseen, mikä säästää piha-alueita selvästi. Lisäksi autojen pysäköintipaikat määrätään jäsenneittäviksi puu- ja pensasistutuksin, ja kadunvarteen määrätty istutusalue tulee toteuttaa puin ja pensain, eli pelkkä nurmikko ei riitä täyttämään kaavamääräystä. Kaavaehdotuksessa määrätään myös, että tonttikorot tulee liittää luontevasti ympäröivään maastoon ja mahdolliset maastoluiskat istuttaa. Jyrkkiä pengerryksiä tulee välttää. Näiden määräyksien myötä rakennusvalvonnan on mahdollista vaatia tarvittaessa vihreämpiä suunnitelmia, sillä rakentamisen tulee noudattaa asemakaavaa.

Mielipiteen liitteenä olleessa kuvasovitteessa uudet rakennukset on sijoitettu huomattavasti olevaa maanpintaa korkeammalle siten, että sovitteen maanpinta olisi reilusti vanhan puuhuvilan ensimmäisen kerroksen lattiatasoa korkeammalla. Tällaista maanpinnan nostamista ei ole tontilla mahdollista tehdä, eivätkä uudet rakennukset tule näkymään lähiympäristöön aivan niin merkittävästi, kuin kuvasovite antaa ymmärtää. Myös kaavamääräyksellä määrätään, että tontin korot tulee liittää luontevasti ympäristöön, eikä räikeitä maanpinnan nostoja tai laskuja sallita.

Monet yksityiskohtaisemmat suunnittelukysymykset jäävät rakennuslupavaiheessa ratkottaviksi, mutta kaavamääräyksiin on mahdollista varmistaa pihapiirin säilyminen naapurustoon vihreämpänä.

Korttelisuunnitelman vastaisuus

Mielipiteissä tuodaan esille, että kaupungin vuonna 2007 teettämässä lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmassa alueen tavoitteeksi on asetettu ”sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus, joka luontevasti täydentää Kurttilan vanhaa rakennuskantaa ja jatkaa Kauklahten ’vehreä pikkukaupunki’ -teemaa”. Kyseisen korttelin 45103 osalta korttelisuunnitelmassa on lisäksi todettu, että ”ominaista AO-korttelinosalle 45103 on ns. Malmin talon säilyminen eteläisessä nurkassa; tavoitteena on pientaloyhtiö, jossa uudisrakentaminen ja Malmin talo muodostavat mielenkiintoisen kokonaisuuden”. Korttelisuunnitelmassa ohjataan, että kattomuodon tulee olla harjakatto, ja että taloratkaisuissa tulee suosia kapearunkoisia vaihtoehtoja, jotka mahdollistavat puuarkkitehtuurille ominaisen mitoituksen. Lisäksi korttelisuunnitelmassa mainitaan, että pysäköinti on järjestettävä asuntokohtaisesti.

Korttelin 45103 ko. AO-alue on rakennettu valmiiksi noudattaen korttelisuunnitelmaa. Esitetty kaavamuuotos on ristiriidassa jo toteutuneen korttelisuunnitelman kanssa, ja mm. autopaikkojen ja jätehuollon esitetty järjestäminen aiheuttaa häiriötä naapuriton-teille. Espoon rakennusvalvonta on ollut aiemmin erittäin tarkka siitä, millaisia rakennuksia korttelisuunnitelma sallii alueelle rakennettavan. Nyt asenne ja linjaus tuntuu merkittävästi muuttuneen, ja mielipiteiden mukaan se ei toteuta yhdenvertaisuutta.

Vastine:

Korttelisuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma, vaan sitä tulee noudattaa ohjeellisena. Korttelisuunnitelman tarkoitus on toimia suuntaa-antavana ohjeena rakennusvalvonnalle, mutta se ei ohjaa asemakaavoitusta, vaan päinvastoin. Asemakaava on oikeusvaikutteinen maankäytön suunnitelma, jonka perusteella rakennusluvut myönnetään. Korttelisuunnitelma toimii apuvälineenä rakennusvalvonnan suuntaan, jotta alueen kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä. Alueelle aiemmin laadittu korttelisuunnitelma ei ohjaa mahdollisia myöhemmin tehtäviä muutoksia asemakaavaan.

Tässä kaavaehdotuksessa kaavamääräyksiin laitetaan merkintä, että korttelisuunnitelma on alueella olemassa, mutta kaavamääräykset ovat ne määräykset, jotka on ehdottomasti täytettävä, ja korttelisuunnitelma täydentää ohjausta tarvittaessa. Rakennusvalvonta tekee päätöksen siitä, kuinka tarkasti korttelisuunnitelmaa noudatetaan.

Liikenteelliset vaikutukset

Mielipiteissä mainitaan, että Kurtinrinteen ja Kurtinmalmin pientaloalueen liikennettä kevennettiin rakentamalla uusi poikittaiskatu Nahkasuutarintie, jonne meluesteenä toimivan kerrostalon (os. Nahkasuutarintie 12–14) ja laakson pientalojen liikenne ohjattiin. Nahkasuutarintien ylärivien rivitaloasukkaat ajavat kuitenkin Kurtinmalmin ja Kurtinrinteen sekä osittain pyörätien kautta. Esitetty kaavamuutos lisäisi liikennettä entisestään viidellä tai kuudella autolla. Alueen asukkaat eivät halua enempää liikennettä alueelle, sillä Kurtinmalmi-katu on kapea ja sisältää yksikaistaisen ohituskohdan suojellun puun vuoksi.

Kurtinrinteen koululaiset käyttävät reittiä joka tapauksessa liikenteen lisääntymisestä huolimatta, joten pyöräilyturvallisuuden kannalta tulisi harkita, voiko tonttiliittymän siirtää mäen päälle sen sijaan, että se katkaisisi jalkakäytävän keskellä mäkeä. Alun perin tonttiliittymä sijaitsi mäen juurella Kurtinrinteen ja Kurtinmalmin kulmassa.

Vastine:

Nahkasuutarintien varressa sijaitsevan rivitalotontin lounaispuoleisten rivitalojen ajoneuvoliikenne on hoidettu Kurtinrinteen kautta. Ratkaisu on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja ajo tapahtuu katualueen kautta kuten on suunniteltu. Ottaen huomioon alueen haastavat korkeuserot ei liikennettä pystytä järjestämään tontille tasaisempaa reittiä.

Kaavamuutoksessa ei ole katsottu tarpeelliseksi vaikuttaa tonttiliittymän paikkaan. Kurtinrinne on rauhallinen päättyvä tonttikatu. Tontin rakennusoikeus on maltillinen ja asuntojen määrä vähäinen, joten vaikutukset Kurtinrinteen liikenteeseen jäävät vähäisiksi.

Rakennusoikeus

Mielipiteissä todetaan, että rakennusoikeutta ei voi ottaa muilta korttelinosan tonteilta pois. Kaavamutoksen tulisi koskea koko AO-aluetta, sillä muutoin yritetään perusteetta siirtää tonttien 9, 10, 11 ja 12 sisälle määriteltyä rakennusoikeutta tontille 5, eli myydä rakennusoikeus toiseen kertaan. Eräässä mielipiteessä todetaan, että kaavamutoksella haetaan vielä lisää rakennusoikeutta korttelille, jolla on jo ennestään korkeampi rakennusoikeus kuin itä- ja länsipuolisilla kortteleilla.

Tehokkuuden noustessa korttelinosan väljyys kärsii ja laskee samalla ympäröivien tonttien arvoa.

Vastine:

Suunnittelualueena olevan tontin tai ympäröivien tonttien rakennusoikeuteen ei tule muutoksia. Muutoksen kohteena olevan tontin rakennusoikeutta ei oteta keneltäkään toiselta pois, vaan se on jo tontille osoitettu nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavaa muutetaan, koska tontilla on rakennusoikeutta, mutta ei rakennusala, jolle rakentamisen voisi toteuttaa. Tämä kaavamuutos ei siis muuta naapurien rakennusoikeutta millään tavoin, eikä minkään tontin rakennusoikeus kasva tai vähene.

Voimassa olevassa asemakaavassa tonttien rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan, mikä tarkoittaa, että jokaisen tontin rakennusoikeus määräytyy sen pinta-alan mukaan: tontin pinta-ala neliömetreinä $\times 0,25 =$ rakennusoikeuden määrä. Esimerkiksi 1 000-neliöisen tontin rakennusoikeus on siis $1\ 000\ m^2 \times 0,25 = 250\ k\text{-}m^2$.

Suunnittelualueena olevan tontin rakennusoikeus tulee säilymään samana kuin ennen kaavamuutosta, ja se on tehokkuudeltaan sama kuin naapuritonteilla.

Kaavamuutoksen käynnistämisen edellytykset

Mielipiteissä todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaiset edellytykset asemakaavan muutosprosessin käynnistämiseen eivät ole täyttyneet. Pykälässä 51 todetaan, että ”asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinon elämän toimivan kilpailun edistäminen.”

Mielipiteiden mukaan juurisyyt asemakaavan muuttamiselle on hakijan toive rakennusoikeuden lisäämiselle, sillä vanha rakennus on tietoisesti päästetty homehtumaan, ja maanomistaja on tehnyt kaupat useasta asunnosta ilman, että hänellä on niihin vaadittavaa rakennusoikeutta alueella. Nämä syyt eivät mielipiteiden mukaan täyty edellä mainitun lakipykälän perusteita asemakaavan muuttamiseksi.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja ja kaupunkisuunnittelujohtaja ovat lisäksi ottaneet Länsiväylässä yleiskaavakeskustelun yhteydessä kantaa siihen, että kaupungin pyrkimys rakennusoikeuksien maksimoimiseksi ei saisi mennä alueen asukkaiden toiveiden vastaisesti.

Vastine:

Asemakaavoja laaditaan ja muutetaan sen perusteella, minkä kunta näkee tarpeelliseksi. Tässä tapauksessa on muodostunut tontti, jolla on rakennusoikeutta, mutta rakennusoikeutta ei ole mahdollista toteuttaa tontilla nykyisen asemakaavan puitteissa. Tonttia ei siis ole mahdollista toteuttaa nykyisen asemakaavan mukaisesti, ja kaavamuutokselle on olemassa tarve. Kaikilla maanomistajilla on oikeus hakea asemakaavaa tai kaavamuutosta omistamalleen maa-alueelle, ja kunta tekee harkinnan siitä, mitä kaavoitustöitä ryhdytään edistämään.

Monet kaavamuutokset käynnistyvät siitä syystä, että alueen nykytila on muuttunut edellisen kaavan laatimisen jälkeen, ja voimassa oleva kaava ei enää ole pätevä ohjaamaan alueen käyttöä. Tässä tapauksessa tontilla sijaitseva vanha rakennus on päässyt niin huonoon kuntoon, ettei sen suojelullisia arvoja ole enää mahdollista pelastaa kunnostamalla. Lisäksi keskenään ristiriidassa olevat rakennusoikeus ja rakennusalan puute aiheuttavat tilanteen, jossa voimassa oleva asemakaava yhdessä toteutetun tonttijaon kanssa eivät mahdollista tontin rakentamista asemakaavan mukaisella tavalla, jos vanha rakennus puretaan pois. Jotta tontille on mahdollista toteuttaa sille osoitettu rakennusoikeus, on asemakaavaa muutettava rakennusalan osalta.

Tontilla on kuitenkin olemassa jo se rakennusoikeus, joka uudisrakennusten rakentamiseen tarvitaan. Tällä kaavamuutoksella ei lisätä tai vähennetä rakennusoikeuden määrää. Vaikka huvilarakennus säilytettäisiin tontilla, ei kaavan mukaista rakennusoikeutta pystyisi silti kokonaisuudessaan hyödyntämään ilman, että kaavaa muutetaan rakennusalan osalta. Tästä syystä kaavamuutos on tarpeen, vaikka mielipiteenjättäjien närkästys asian moraalisesta puolesta on ymmärrettävä.

Kaupungin poliittiset päättäjät ovat yleiskaavatyön ohella ottaneet vahvasti kantaa siihen, että pientalokaavoja tulee edistää. Aluetehokkuuksista on ollut paljon keskustelua, mutta niissä on ollut kyse useimmiten kerrostalorakentamisesta, mikä on keskusteluttanut myös kaupunkilaisia.

Kaavoituksessa otetaan huomioon suunnitelmien sopiminen ympäristöönsä. Nyt esitetty pientalorakentaminen tehokkuudella $e=0,25$ vastaa lähiympäristön rakentamista.

Vanhan rakennuksen puutteellinen hoito

Mielipiteissä todetaan, että suunnittelualueella sijaitsevan vanhan rakennuksen (Sacklénin huvilan) kunnossapito on jätetty hoitamatta koko sinä aikana, kun alueella on ollut voimassa asemakaava (jossa rakennuksen säilyttämisestä on määrätty). Rakennuksessa ei ole sähköjä eikä lämmitystä, eikä ole ihme, että rakennus on

homehtunut ja ränsistynyt kymmenessä vuodessa. Rakennus on siis päästetty niin huonoon kuntoon, että se on purettava. Mielenpitojen mukaan on moraalisesti arveluttavaa, että historiallisen rakennuksen kunnossapidon laiminlyönnistä palkitaan luvittamalla lisää rakentamista.

Vastine:

On erittäin valitettavaa, että vanhasta puuhuvilasta ei ole pidetty riittävästi huolta eikä sen suojelevarjoja varjeltu. Tällä kaavamuutoksella ei kuitenkaan myönnetä tontille enempää rakennusoikeutta, kuin sillä jo on. Maanomistajalla on oikeus pystyä hyödyntämään kiinteistölleen osoitettua rakennusoikeutta siitä huolimatta, että arvokas vanha rakennus on päästetty purkukuntoiseksi.

Alueen tonttijakoa ei ole laadittu siten, kuin alun perin voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikana on ajateltu. Tonttijaon myötä on syntynyt tilanne, jossa huvila on erotettu omaksi tontikseen, jolla on kuitenkin asemakaavan mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan. Vaikka huvilarakennus säilytettäisiin tontilla, ei kaavan mukaista rakennusoikeutta pystyisi silti kokonaisuudessaan hyödyntämään ilman, että kaavaa muutetaan rakennusalan osalta. Tästä syystä kaavamuutos on tarpeen, vaikka mielenpitojenjättäjien närkästys asian moraalisesta puolesta on ymmärrettävä.