

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Asukasmielipide Viherlaaksolaiset ry:n hallituksen mielipide Viherlaakso, eteläinen (Kavallinmäki) alue 150522 asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta:

muutoksella poistetaan paikalliseksi kokoojakaduksi tarkoitettun Lindstedtintien katualue korttelin 61106 kohdalla ja muutetaan puistoalueeksi sekä poistetaan Kavallinrinne - kadulta yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue ja muutetaan tavalliseksi kaduksi, jolloin Kavallinsuontie, Kavallinmäki ja Kavallinrinne toimivat paikallisena kokoojakatuna.

Kiitos: Viherlaaksolaiset ry kiittää kaupunkisuunnittelukeskusta hyvästä palvelusta: saimme tutustua asiakaspalvelussa tätä kaavamutosta koskeviin asiakirjoihin; saimme asukastilaisuuteen lainaksi kartta-aineistoa. Asukastilaisuudessa oli esillä epäselvyyksiä, joiden selvittämiseksi puheenjohtaja ja sihteeri saivat tilaisuuden 16.2.2011 tutustua alkuperäiseen asemakaavaan ja siihen tehtyihin muutoksiin asiakaspalvelussa. Nämä epäselvyydet on tuotu esiin mielipiteessä.

I. Asian tausta

Espoon kaupunginvaltuusto on 3.12.1980 hyväksynyt Viherlaakso, eteläinen asemakaavan, joka tuli valituskäsittelyn jälkeen **voimaan 16.1.1984**.

Asukkaat ovat esittäneet useasti ja mm. Kotikadut kuntoon -hankkeessa vaatimuksia katujen rakentamiseksi..

Tekninen lautakunta, käsitellessään voimassa olleen asemakaavan mukaiset Kavallinmäen ja Lindstedtintien loppupään katusuunnitelmat, joihin sisältyy yhteys Kavallinmäen risteyksestä Helsingintielle, päätti 3.9.2008 panna asian pöydälle, ja pyysi pöydällepanon aikana kaupunkisuunnittelulautakunnalta asemakaavan asianmukaisuuden arviointia erityisesti Lindstedtintien jatkeen tarpeellisuuden osalta. **Tekninen lautakunta hyväksyi 17.6.2009** voimassa olleen asemakaavan mukaiset Kavallinmäen ja Lindstedtintien loppupään **katusuunnitelmat**, joista tehdyn valituksen Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 11.6.2010 tekemällään päätöksellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2009 tarkistaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoa varten järjestettiin 24.11.2010 kävelykierros ja esittely, josta on laadittu 30.11.2010 muistio. Muistiossa on todettu asukkaiden **toivomus asukastilaisuuden järjestämisestä** esim. Viherlaakson kirjastossa, koska kävelykierrokselle oli hyttävä kylmä sää ja pimeää. Osa kierroksen osallistujista ei kuullut selostuksia eikä nähnyt kuvia tarpeeksi selvästi.

Kaupunkisuunnitteluviraston kanssa sovitun mukaisesti **Viherlaaksolaiset ry** järjesti toivomusten mukaisen **yleisötilaisuuden**, jonka jälkeen yhdistys esittää mielipiteen. **Viherlaakson kirjastossa** yleisötilaisuuteen osallistuneiden noin 30 asukkaan kanssa sovittiin mielipiteiden toimittamisesta yhdistykselle, jonka hallitus esittää tämän jälkeen mielipiteen kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

II. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.6.2009

Käsittely: Alueen katuverkkoa on arvioitu mm. ajantasakaavan ja nykytilanteen katuverkon sekä uuden Kavallinmäestä Kavallinpeltoon lastenkodin ohitse kulkevan uuden katuyhteyden kannalta. Teknisen keskuksen ja teknisen lautakunnan keskusteluissa päätettiin käynnistää asemakaavan muutokset, joissa Lindstedtintien jatke (välillä Kavallinmäki-Kavallintie) poistetaan asemakaavasta muuttamalla se puistoalueeksi sekä Kavallinrinteen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue muutetaan katualueeksi, jolloin kyseisestä kohdasta voidaan ajaa kaavan mukaan autolla. Muilta osin ajantasakaavan katuverkko on turvallinen ja toimiva.

Päätös:

1. Kaupunkisuunnittelulautakunta on suorittanut maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesti Viherlaakso, eteläinen asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin.
2. Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että **alueen pohjoisosassa on lautakunnan hyväksymä asemakaavanmuutos**, joka mm. **ohjaa** alueella nykyisin olevan työpaikkaliikenteen **Kavallinpellon kautta Helsingintielle**. Tämä osaltaan **vähentää tarvetta** voimassa olevan asemakaavan mukaiseen varsin **massiiviseen katuverkon rakentamiseen ja kadut voidaan rakentaa kohtalaisen kapeina**.
3. Kaupunkisuunnittelulautakunta korostaa, että asemakaavan mukainen **Turuntienportti tulisi rakentaa mahdollisimman pikaisesti**.
4. Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää lisätä kaavoituksen työohjelmaan kohteen Viherlaakso eteläinen – Kavallinmäki ja kirjata sen **valmisteluohjeeksi**, että asemakaavaa tarkistetaan **Lindstedtintien jatkeen osalta** (muuttamalla väli **Kavallinmäki Kavallintie puistoalueeksi**) ja **Kavallinrinteen osalta** (muuttamalla tämä **kokonaan katualueeksi**). Muilta osin asemakaava on ajantasainen, eikä sitä tarvitse muuttaa, jolloin kadut voidaan rakentaa kaavan mukaisesti.

III. Asemakaavan muutoksen selostuksesta (asianumero 4448/503/2010)

Asemakaavan muutoksen (asemakaavan) kuvaus

Asemakaavassa poistetaan paikalliseksi kokoojakaduksi tarkoitettun Lindstedtintien katualue ja muutetaan korttelin 61106 kohdalla puistoalueeksi. Kavallinrinne - kadulta poistetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue ja muutetaan tavalliseksi kaduksi, jolloin Kavallinsuontie, Kavallinmäki ja Kavallinrinne toimivat paikallisena kokoojakatuna. Katualueen leveys näillä kaduilla on vähintään 10 m, joten Kavallinsuontielle ja Kavallinmäkeen voidaan rakentaa ajoradan lisäksi yhdistetty jalankulku- ja pyörätie ja Kavallinrinteeseen jalkakäytävä. Lindstedtintien paikalle Kandidaatinpuistoon ja Karininpuistoon lisätään ohjeellinen jalankulku- ja pyörätie. Puistojen läpi voidaan toteuttaa kävelyn ja pyöräilyn itä-länsisuuntainen pääyhteys Kavallintieltä Helsingintielle.

Asemakaavaratkaisun vaikutukset:

Rakentamaton Lindstedtintien katualue muutetaan puistoksi ja Kavallinmäen kautta Kavallinrinteeseen sallitaan ajoneuvoliikenne.

Lindstedtintien poiston myötä Kavallinsuon puisto laajenee ja alueella oleva metsä säilyy yhtenäisempänä. Puistoraitti vie vähemmän tilaa ja se voidaan monin paikoin sovittaa olemassa olevan puuston lomaan siten, että paljon puustoa ei jouduta kaatamaan. **Kadun poisto suosii 61106 eteläosan kiinteistöjä**, jotka kaavamutoksen myötä rajoittuvat puistoon eivätkä katuun. Korttelin asukkaat välttyvät liikenteen haitoilta, joita olisi syntynyt, jos Lindstedtintie olisi rakennettu. **Lindstedtintien poisto aiheuttaa kuitenkin liikenteen haittoja toisaalla: ajoneuvoliikenne jää nykyiselle katuverkolle Kavallinrinne – Kavallinmäki**. Ajoneuvoliikenne on koko ajan käyttänyt Kavallinrinne – Kavallinmäki reittiä siksi, että asemakaavan mukaisia katuja ei ole rakennettu. Kavallinrinteen ja Kavallinmäen varren asukkaat ovat kuitenkin voineet elää toivossa, että katu joskus katkaistaan asemakaavan mukaisesti ja osa liikenteestä siirtyy muualle.

Asemakaavan katualueet ovat niin leveät, että Kavallinmäen varteen voidaan rakentaa jalankulku- ja pyörätie ja Kavallinrinteeseen jalkakäytävä. Liikenneturvallisuudesta ei siten tarvitse tinkiä.

Liikenteellisesti ratkaisu on kuitenkin huonompi mm. siksi, että Kavallinrinteen ja Kavallinmäen varressa on paljon tonttiliittymiä, joita Lindstedtintien varressa ei ole korttelin 61106 kohdalla.

IV. Kävelyreitit muistio

Muistiossa (30.11.2010) on muun ohella todettu, että kaavahankkeesta ja sen vaikutuksista on selkeästi kaksi eri mielipidettä. Erityisesti Kavallinrinteen ja Kavallinmäen asukkaat olivat kasvavan läpiajoliikenteen takia huolissaan Lindstedtintien poistamisesta lainvoimaisesta asemakaavasta. Toisaalta katuvaraukseen rajoittuvien tonttien asukkaat ovat tyytyväisiä jos katu poistetaan.

Yleisötilaisuus Viharlaakson kirjastossa (10.1.2011) Tilaisuudessa todettiin, (muistio) muun ohella, että asemakaava on runsaat 25 vuotta vanha ja kadut ovat pääosin edelleen rakentamatta. Kaavamuutoshankeella oli kävelykierroksella todetun mukaisesti kannattajia ja vastustajia. Kaavamuutoshanke on liian suppea poistamaan Kavallinmäen liikenteellisiä ongelmia. Turuntienportin rakentamista Turuntielle on kiirehdittävä, koska se voisi vähentää Kavallinmäen katujen läpiajoliikennettä ja parantaa liikenneyhteyksiä. Kaava-alueen asukkaat voivat jättää puheenjohtajalle yhdistyksen mielipidettä varten omat kannanotonsa.

V. Asukkaiden mielipiteet yhdistykselle

1. Kaavamuutoshanke tulee toteuttaa ohjaamalla liikenne nykyisen Kavallinkujan kautta Helsingintielle siten kuin kaupunkisuunnittelulautakunnalle jätetyssä muistutuksessa on esitetty.
2. Kavallinmäellä voimassa ollut asemakaava ja sen mukainen katuverkosto on ollut 25 vuotta kaikkien tiedossa eikä sen toteutuminen voi loukata kenenkään intressejä. Muutoksen seurauksena suuri joukko vanhaa rakennuskantaa joutuisi kärsimään lisääntyvästä liikenteestä. Kavallinkuja ei voi missään tapauksessa soveltua kokoojakaduksi.
3. Kavallinrinne tulee sulkea liikenteeltä voimassaolevan asemakaavan mukaisesti ja ohjata liikenne Turuntienportin kautta rakentamatta Kavallinsuontietä. Teollisuusalueen liikenne tulee ohjata suoraan Kavallinpellon kautta Helsingintielle.
- 4) Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2009 päätöksen mukaan, sen hyväksymän asemakaavamuutoksen mukaan pohjoisosan nykyinen työpaikkaliikenne ohjataan Kavallinpellon kautta Helsingintielle. Tämä vähentää varsin massiivisen katuverkon rakentamista ja kadut voidaan rakentaa kohtalaisen kapeina. Kun Kavallinsuontien yhteys Kauniaisiiin on poistettu, voi Kavallinpolku toimia osana kokoojakatua. Kaavan jatkovalmistelusta näkyy puuttuvan kaupunkisuunnittelulautakunnan mainitsema pohjoisosan yhteys Kavallinpeltoon ja siinä yhteydessä mainittu katuverkon kevennys.

VI. Viharlaaksolaiset ry:n mielipide

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2009 arvioinut 16.1.1984 voimaantulleen asemakaavan ajanmukaisuuden maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaisesti. Päätöksen selostusosan mukaan pykälän 13 vuoden määräaika lasketaan lain voimaantulosta eli 1.1.2000 lukien ja koskisi tätä asemakaavaa 1.1.2013 lukien. Kuitenkin sanotun lain 51 §:n mukaan asemakaava on pidettävä ajan tasalla. Tässä lautakunta näyttää ennakoineen arviointisäännöksen soveltamista.

Lautakunnan päätöksessä on kuitenkin selvä arviointivirhe.

Päätöksen kohdassa 2 on erehdyttävästi todettu, että **sen hyväksymällä asemakaavanmuutoksella mm. pohjoisosan työpaikkaliikenne ohjataan Kavallinpellon kautta Helsingintielle**, ja että tämä **vähentää tarvetta** voimassa olevan asemakaavan mukaisen varsin **massiivisen katuverkon rakentamiseen ja kadut voidaan rakentaa kohtalaisen kapeina**.

Tällä **asemakaavamuutoksella** (asia 6654/503/2005) **päinvastoin poistuu** tämän ns. Epekon tontin **liittymäkielto Kavallinmäkeen**, jonka varteen osoitetaan rakennettavaksi pysäköintipaikkoja ja jättää liittymisen Kavallinpeltoon rakennusten välissä sijaitsevan kapean rasitetien varaan. (Näistä sekavista liikennejärjestelyistä on Viherlaaksolaiset ry jättänyt tuota asemakaavanmuutosta koskevan muistutuksen.) Toisin kuin lautakunnan päätöksessä todetaan, tämä **tontin liittymän salliminen lisää liikennettä Kavallinmäkeen**. Tämä päätöksen keskeisenä perusteena oleva tosiasiaerehdys on otettava huomioon myös kaavamuutosta käsiteltäessä ja voisi olla perusteena päätöksen purkamiselle. Asiakirjojen mukaan tämän kaavamuutoksen käsittely on edelleen kesken.

Kaikista erilaista mielipiteistä ja intresseistä huolimatta asemakaavan muutosta on arvoitava sen mukaan kuinka se täyttää laissa asetetut vaatimukset.

Asemakaavan ja sen muutoksen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Nähtävillä (MRA 30 §) olleessa asemakaavan muutoksen selostuksessa on vain mainittu lautakunnan 10.6.2009 tekemä päätös, siihen perustuva asemakaavan muutoksen tavoite ja siinä oleva valmisteluohje, joka perustuu virheelliseen tosiseikkaan; liittymän lisäämisen osoittaminen Kavallinmäkeen lisää liikennettä eikä vähennä sitä. Viherlaakso eteläinen asemakaava on ollut voimassa 16.1.1984 lähtien ja sen kaavaselostuksen mukaan asuntokadut ovat umpikatuja, jolloin ne on voitu jättää kapeiksi nykyistä miljöötä säästäen. Kavallinmäen alue on pääosin vanhaa pientaloaluetta, jolle on vähitellen rakennettu asemakaavan mukaisesti erillispientaloja ja paritaloja, mutta katuverkko on pääosin toteuttamatta.

Kaavamuutoksen selostuksessa on todettu se tosiasia, jonka mukaan Lindstedtintien poisto suosii korttelin 61106 eteläosan kiinteistöjä, jotka kaavamuutoksen myötä rajoittuvat puistoon eivätkä katuun, mutta joilla ei ole siihen katuliittymiä. Ilmeisesti paria poikkeusta

lukuunottamatta näiden kiinteistöjen kadun/puiston puoleiset osat on rakennettu aivan viime vuosina. Asiakirjoista ei tarkemmin ilmene, kuinka nämä asukkaat ovat rakentaessaan varautuneet Lindstedtintien rakentamiseen. Näyttää kuitenkin siltä, että rakennuksia ei ole sijoitettu aivan Lindstedtintien varteen ja on varauduttu siten suojautumaan mahdollisilta liikenteen haitoilta.

Sitä vastoin käytännöllisesti katsoen lähes kaikki Kavallinrinteen, Kavallinmäen ja Kavallinkujan varrella olevat ja niihin liittyvät tontit on rakennettu ennen kaavan voimaantuloa tai ainakin useita vuosia sitten ja luottaen siihen, että kaupunki huolehtii velvollisuuksista, rakentaa asemakaavan mukaiset kadut ja läpiajoliikenne siirtyy muualle. Näiden katujen muuttaminen läpiajoliikennettä palveleviksi kokoojakaduiksi lukuisine **tonttiliittymineen** ei täytä viihtyisälle ja turvalliselle asumiselle eikä liikenteen turvalliselle järjestämiselle asetettavia vaatimuksia.

Asemakaavan muutos säästää jossain määrin puistoa, mutta siirtää liikennettä asuinkaduille siten, että sen on katsottava olevan ristiriidassa rakennetun ympäristön vaalimista koskevan vaatimuksen kanssa. Läpiajoliikenteen siirrolla asuinkaduille aiheutetaan niiden varrella olevien asukkaiden elinympäristön laadun ja arvojen merkityksellistä heikkenemistä ja niihin liittyvien erityisten arvojen hävittämistä.

Kavallinmäen alueen erityispiirteiden kannalta näyttäisi kuitenkin siltä, että Helsingintielle johtavan Lindstedtintien siirtämiselle puistoon korttelien 61107 ja 61104 välistä voisi olla perusteltua.

Asemakaavan muutos ei muodosta sellaista riittävän laajaa kokonaisuutta, jolla Kavallinmäen alueen liikenteelliset ongelmat voidaan ratkaista. Kaupungin tulee viipymättä ryhtyä toimiin asemakaavan mukaisen liikenteen järjestämiseksi ja Turuntienportin/Pähkinälehdontien rakentamiseksi.

Yhteenveto: Asemakaavan ajanmukaisuuden arvointi perustuu virheellisiin tosiseikkoihin, joiden mukaan liikenne Kavallinmäessä vähenee vaikka se lisääntyy. Kaavamuuotosalue ei ole riittävän laaja Kavallinmäen alueen liikenteellisten ongelmien ratkaisemiseksi, eikä täytä liikenteen järjestämiselle asetettavia vaatimuksia. Lindstedtintien poisto suosii muutamaa viime vuosina rakennetun korttelin 61106 kiinteistöä, mutta siirtyisi useiden kymmenien asuinkatujen varrella sijaitsevien vanhojen kiinteistöjen haitaksi. Tätä ei voida perustella kaavalle asetettavilla vaatimuksilla. Tällainen ratkaisu ei täytä myöskään kaavoituksessa vaadittavan asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksia.

Lindstedtintien johtaminen Helsingintielle puistoalueen läpi voisi liikenteen järjestämisen, turvallisuuden ja rakennetun ympäristön vaalimisen kannalta olla perusteltua.

Kaavamuuotos ei tällaisenaan täytä asemakaavalle asetettavia vaatimuksia eikä sitä voida hyväksyä.

Jos asemakaavaa muutetaan, tulee liittymä Helsingintielle ohjata puiston kautta ja osoittaa melusuojaus tonttien viihtyisyyden lisäämiseksi.

Lisäksi Viherlaaksolaiset ry viittaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle jätettyihin asukkaiden kielteisiin mielipiteisiin.

Tässä mielipiteessä on otettu kantaa vain kaavamuuotukseen eikä katujen rakentamiseen. Mikäli kadut rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaan, tulee katusuunnitelmia korjata ja rakentaa kadut kevyemmin Kauniaisissa omaksuttuun tapaan ympäristöä säästäen ja rakennettua ympäristöä kunnioittaen.

