

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Asia: Muistutus asemakaavaehdotuksesta

Muistuttaja: Tapiolan Kilta ry

Viite: Tapiolan keskus, 210418 (Vaihe I), 4094/503/2007

Tiedoksi:

Espoon kaupunginvaltuusto

Espoon kaupunginhallitus

Espoon tekninen toimi, Olavi Louko

Tapiolan kehittämisprojekti, Antti Mäkinen

Arkkitehtitoimisto HKP Oy, Jukka Hyvämäki

Arkkitehtitoimisto SARC Oy, Antti-Matti Siikala

Tapiolan Kilta ry on tutustunut Tapiolan keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta uudelleen nähtäville asetettuun aineistoon ja osallistunut ehdotuksen esittelyyn asukastilaisuudessa 21.11.2011. Nähtävillä olevan selostuksen ja havainnekuvien sekä käymiemme keskusteluiden perusteella Tapiolan Kilta ry lausuu, uudistaen asiassa kaiken jo aiemmin lausumansa, MRL 65 §:ssä tarkoitettuna muistutuksena kunnioittaen seuraavaa.

MUISTUTUS

1. Suunnitelman yleisotteesta

- 1.1. Tapiola kuuluu Museoviraston inventoinnissa valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), minkä johdosta nyt puheena olevan alueen asemakaavoituksesta päätettäessä tulevat sovellettaviksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) 4.4 kohdassa mainitut erityistavoitteet, jotka erityistavoitteina koskevat yleistavoitteista poiketen myös asemakaavoitusta. Näiden erityistavoitteiden mukaan maankäytön on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Käytännössä näiden erityistavoitteiden toteutumisen edistäminen MRL 24.2 §:ssä tarkoitetulla tavalla edellyttää, että kaikkea alueelle asemakaavoituksella osoitettavaa ja tapahtuvaa rakentamista, korjaamista tai rakennetun ympäristön poistamista on arvioitava erittäin huolellisesti. Tapiolan puutarhakaupunki on lisäksi nimetty yhdeksi Suomen kansallismaisemista.

Maisemallisesti Tapiolan ainutlaatuisuus syntyy laajoista viheralueista, ns. "viheravaruudesta", joita kehystävät metsät ja mittakaavallisesti avoimiin alueisiin herkästi suhteutetut rakennusmassat. Tapiola on valtakunnallinen suojelukohde, koska se mm. muodostaa eheän kokonaisuuden, ja tämän kokonaisuuden ominaispiirteet on suojeltu maakuntakaava- ja yleiskaavamääräyksiin. Tämä yleispiirteinen suojelu ei koske yksittäisiä rakennuskohteita, vaan velvoittaa detaljikaavoituksessa vaalimaan alueen nykyisiä ominaispiirteitä siitä liiaksi poikkeavilta ympäristömuutoksilta, jollaisia voivat aiheuttaa toisaalta jo olemassa olevien rakennusten muuttaminen ja purkaminen, mutta myös uudisrakentaminen.

Tapiolan RKY-alueelle VAT:n ja yleispiirteisemmän kaavoituksen taholta kohdistuva edellä mainittu yleispiirteinen suojelumääräys käsittää kaksi ulottuvuutta: se yhtäältä velvoittaa asemakaavatasolla suojelemaan rakennetulla alueella jo olevia rakennuskohteita, mutta toisaalta yhtä lailla asettaa tiettyjä oikeudellisia minimirajoituksia sille, minkälaista uudisrakentamista alueen maisemapiiriin kuuluvalla alueella voidaan asemakaavalla osoittaa. Näin ollen siitä seikasta, että kaavamuutoksen kohteena olevalla Tapiolan keskusta-alueella ei sijaitse asemakaavatasoisen suojelun tarpeessa olevia rakennuskohteita, ei seuraa sitä, että alue olisi uudisrakentamisen osalta rajattavissa yleispiirteisten suojelumääräysten vaikutusalan ulkopuolelle.

Tapiolan vanhat rakennusryhmät ja viheralueet muodostavat ainutkertaisen ja kohtuullisen hyvin säilyneen kokonaisuuden, jota edellä selostettu yleispiirteisempi maankäytön suunnittelujärjestelmä velvoittaa vaalimaan tuleville sukupolville. VAT:n toteutumisen edistämisen ja yleiskaavamääräyksen toteuttamisen edellytyksenä on käytännössä, ettei vanhan puutarhakaupungin alueella, rakennuksissa tai puisto-, piha- ja katualueilla, tehdä sellaisia muutoksia, jotka olisivat olennaisesti ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa ja jotka eivät vaalisi alueen nykyisiä ominaispiirteitä.

Tapiola on kuitenkin Espoon merkittävän suuralueen palvelukeskus, jonka kehittämisen suhteen haetaan tasapainoa arvojen säilyttämisen ja elinvoimaisuuden välillä. Tapiolan arvoista sekä alueen rakennetun ympäristön säilyttämisestä ja kehittämisestä on esitetty kokonaisnäkemys vuonna 2003 valmistuneessa Tapiolan tulevaisuustyöryhmän raportissa "Tapiola huomenna".

- 1.2. Tapiolan Kilta ry ei puoltanut vuonna 2010 nähtävillä olleen po. kaava-alueen koskevan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Totesimmekin 6.11.2010 antamassamme muistutuksessa, että tuolloin ehdotettu asemakaavan muutos ja esitetyt visiot keskustan muista muutoksista eivät tukeneet kansallismaiseman säilymistä eivätkä esitetyssä muodossaan soveltuneet RKY-alueen historialliseen kehitykseen siten, että Tapiolan asema RKY-alueena olisi otettu huomioon suunnittelun lähtökohtana VAT:n 4.4 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Suunnitelmien taustamateriaaliksi kirjattujen lukuisten analyysien ja selvitysten sisältö ei konkretisoitunut suunnitelmassa.

Tuolloisen ehdotuksen mukainen keskusta-alue olisi muodostanut liian suljetun, laajan ja korkean erillisen liikekeskustan, joka olisi jakanut Tapiolan kolmeen osaan sen sijaan, että keskusta toimisi Tapiolan sydämenä ja eteläisten, pohjoisten, itäisten ja läntisten alueiden yhdistäjänä visuaalisesti ja liikenteellisesti. Jo tuolloin esittämämme näkemyksen mukaan keskustan tulee toimia avoimena läpikuljettavana tilasarjana. Keskustan tulisi hyödyntää ympärillään etelässä, idässä ja lännessä olevat viheralueet sen sijaan, että se kääntää niille selkänsä ja estää asukkaiden pääsyn luontoon.

Vuonna 2010 esitetyn aineiston perusteella Tapiolan keskustan painopiste olisi siirtynyt korkean ja massiivisen rakentamisen myötä alueen itä laidalle. Tapiolan Kilta ry totesi, että keskustan siluetti on säilytettävä nykyisenä, mikäli alueella voimassaolevaa ominaispiirteiden vaalimiseen velvoittavaa yleiskaavamääräystä halutaan noudattaa. Totesimme, että yleiskaavamääräyksen noudattaminen ja RKY-inventoinnin ottaminen VAT:n 4.4 kohdan mukaisesti huomioon edellyttää nykyiseen kaupunkikuvaan sopeutuvaa ja sulautuvaa, eikä siitä massoiteltuaan ja siluutiltaan olennaisesti erottuvaa maankäyttöratkaisua.

Lausimme, että esitetyistä aineistosta oli vaikea hahmottaa sitä, miten ehdotettu kaupunkirakenne ja rakentaminen vastaavat tulevaisuuden haasteisiin. Kestävän kehityksen mukainen toiminnallinen ja tekninen joustavuus oli esittämättä.

Edelleen muistutimme, että aihetta käsittelevän kirjallisuuden ja tutkimusten mukaan nykyaikaisessa yhdyskuntasuunnittelussa keskeisimpiä periaatteita on toimivan synteessin etsiminen, eikä yksittäisen asiantuntijan jo tekemän ratkaisun julistaminen ja puolustaminen kritiikiltä. Kiinnitimme edelleen huomiota siihen, että keskustan suunnitelmia laadittaessa valmistelevien työryhmien on suotavaa olla monitieteisempiä ja laaja-alaisempia. Espoon kaupungin tulee määritellä suunnitelmien peruslähtökohdaksi kestävän kehityksen periaatteet ja muuntojoustavuus. Visiomme mukaan Tapiolan tulisi jo historiansa takia toimia mallina kokeilevasta ja uusimpia tutkimuksia ja teknologisia keksintöjä hyödyntävästä kaupunki- ja rakennussuunnittelusta.

- 1.3. Vuonna 2010 nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen verrattuna on korttelissa 12205 rakennusten suurinta sallittua korkeutta nyt korotettu 18 kerrokseen. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa korttelissa olevien asuinrakennusten korkeuksia on kuitenkin porrastettu. Liikekeskustaan aiemmin suunnitellut lasigalleriat on poistettu.

Tapiolan Kilta pitää liikekeskustan lasigallerioiden poistamista merkittävänä parannuksena edelliseen kaavaehdotukseen verrattuna.

Arvioitaessa kaavaehdotuksen vaikutuksia Tapiolan keskustan nykyiseen maisemakuvaan voidaan todeta, että nyt nähtävillä oleva uusikin kaavaehdotus aiheuttaa Leimuniityltä katsottuna maisemallisen muutoksen, joka kokonaisuutena arvioiden ei käytännössä eroa vuonna 2010 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen aiheuttamasta muutoksesta. Tältä osin Tapiolan Kilta ry viittaa 6.11.2010 lausumaansa (ks. kohta 1.2). Lisäksi toteamme seuraavaa:

Kaavaehdotuksen selostusosasta ja sen pohjana olevista selvityksistä ilmenee, että korkeaa rakentamista perusteellaan ja pyritään puolustamaan olennaisesti Tapiolan keskustassa jo tapahtuneilla merkittävillä ympäristömuutoksilla. Nyt suunniteltujen uusien ympäristömuutosten ei siksi enää katsota lisää heikentävän yleispiirteisemmällä kaavatasoilla suojeltuja Tapiolan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, sillä nämä arvot ovat jo nyt riidattomasti heikentyneet tai hävinneet (toistettakoon, että tässä yhteydessä ei tarkoiteta asemakaavatasoisen suojelun tarpeessa olevia rakennuskohteita (ensimmäinen ulottuvuus), vaan toista ulottuvuutta eli po. yleispiirteisten suojelumääräysten uudisrakentamiselle asettamia vaatimuksia).

Tapiolan Kilta ry:n näkemys on tässä kohdin kuitenkin toinen. Lähdemme olennaisin osin siitä, että Tapiolan keskustassa 1970–80-luvuilla tehdyillä haitallisilla ympäristömuutoksilla ollaan jo tultu sille ehdottomalle oikeudelliselle minimirajalle, jota ei enää VAT:n ja yleiskaavan estämättä voida alittaa. Tämän minimirajan voidaan katsoa alittuvan, mikäli Leimuniityltä päin avautuvaan kansallismaisemaan osoitetaan asemakaavalla kaavaehdotuksen mukainen jopa 18-kerroksinen massiivinen rakennuskokonaisuus. Alueella jo tehtyjen sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja heikentävien muutosten korjaaminen uusien asemakaavamuutoksien on ilman muuta mahdollista ja jopa suotavaa, mutta alkuperäisen Ervin ym. suunnitteleman keskusta-alueen ominaispiirteistä olennaisesti poikkeavia uusia maankäyttöratkaisuja ei alueelle enää ole mahdollista osoittaa.

- 1.4. Kokonaisuutena arvioiden katsomme, että Tapiolan keskustan kaavamuutos tarjoaa hyvät mahdollisuudet 1970–80-luvuilla tehtyjen virheiden korjaamiseen. Korostamme sitä, että alueen kaavoituksessa ja uudisrakentamisessa nämä virheet tulee kuitenkin korjata, eikä toistaa niitä 2010-luvun vaatteissa.

Tapiolan keskustan rakennetun kokonaisuutensa peruselementtinä on Keskustorni, joka kohoaa horisontaalisen rakennusmassan maamerkiksi. Siksi Tapiolan Kilta ry katsoo, että uudistettavan liikekeskustankin tulisi muodoltaan olla esitettyä luonnosta homogeenisempi, virtaviivaisempi ja matalampi. Esitetyt kerroskorkeuksien ja rakennusoikeuksien korotukset olemassa oleviin yksittäisiin tornitaloihin liikekeskustan molemmin puolin pyrkivät antamaan vaikutelman siitä, että liikekeskuksen päälle ehdotetut asuinrakennukset istuisivat luontevammin muuhun ympäristöön. Maisemallisesti lopputuloksena on kuitenkin tornien keskittymä yhtenäisen ja harmonisen kaupunkikuvan sijaan.

Tapiolan Kilta ry katsoo, että taloudellisen voiton maksimointi ei voi olla näin tärkeän ja kansallisesti merkittävän kaavaratkaisun perustana. Kilta ehdottaa, että käsiteltävänä olevan tontin liike- ja asuinrakentamiselle määritellään ainoastaan suurin mahdollinen räystäskorkeus, joka on Keskustornia matalampi siten, että torni jää Tapiolan maamerkiksi, ja käsiteltävän olevan tontin kokonaisratkaisusta järjestetään arkkitehtikiipailu. Kilpailun ehdotusten perusteella voidaan selvittää se rakentamisoikeuden määrä ja massoitteluperiaate, joka sekä säilyttää Tapiolan kansallismaiseman erityispiirteet että eheyttää ja uudistaa merkittäväällä tavalla liikekeskustaa ja koko Tapiolan imagoa.

2. Asuntorakentaminen liikekeskustassa

Liikekeskustan kannelle korttelissa 12205 esitetään edelleen neljän tornimaisen asuinkerrostalon ryhmää, joskin kerrostalojen suurinta sallittua korkeutta on korotettu.

Vaikka Tapiolassa asumisratkaisut perustuvat välittömään luontoyhteyteen, ei liikekeskustaan esitettyä asuntorakentamista kannata väkiväisesti muuntaa "luonnonläheiseksi" keinotekoisin kansi-istutuksin, jotka saattavat olla rakennusteknisesti riskialttiita ja hankalasti kunnossapidettäviä. Asunnoista aukeavat näkymät vastapäisiin taloihin, kannelle toteutettavien istutusten koko, määrä ja kunnossapito, esitetyn pihamiljöön toimiminen eri vuodenaikoina, rakennusten korkeuden ja

ryhmytyksen vaikutus luonnonvalon määrään sekä asuntokansien ja ravintolaterassien yhdistäminen vaikuttavat Tapiolan ominaispiirteiden vastaisilta ja siten Tapiolaan sopimattomilta ratkaisuilta. Mikäli asumista liikerakennuksen yhteyteen rakennetaan, tulisi sen arkkitehtuuriltaan ja vihertilaratkaisuiltaan olla urbaanimpaa, luovempaa, ekologisempaa (esim. hyötykasviviljely, viherseinät ilmansaasteiden puhdistajina jne.) ja muuhun rakennusmassaan ja sen muotokieleeseen integroitua suunnitelmassa hahmotellun viherkannen ja irrallisten kerrostalojen sijaan.

On myös kyseenalaista, ovatko asuntokannelle nyt suunnitellut liiketilat käytännössä asiakasvirtojen saavutettavissa, minkä takia ei voida taata sitä, että kannelle tässä vaiheessa suunniteltu kahvila- ja ravintolatoiminta todella toteutuu. Myös opiskelija-asuntojen tai ikääntyvän väestön pienasuntojen toteuttaminen liikerakennuksen yhteyteen ei liene käytännössä taloudellisesti saavutettavissa.

3. Liikenneratkaisut

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut luoda laaja ja esteetön jalankulku- ja kevyenliikenteen alue Tapiolan keskustaan.

Tapiolan Kilta pitää tätä tavoitetta kannatettavana. Korostamme kuitenkin edelleen, että Merituulentien risteyksen ylitse tulee päästä suoraan ja maantasossa Pohjantieltä Etelätuulentielle (ei kauppakeskuksen kautta kiertäen). Samoin kaikki Pohjantien ja Etelätuulentien sekä Tapiolantien kevyen liikenteen risteykset tulee osoittaa maantasoon, mutta turvallisina ja liikennevaloin ohjattuina.

Lisäksi huomioimme, että vaikka keskusta-alue sinänsä onkin kaavaehdotuksessa osoitettu jalankulkualueeksi, voi metroaseman tulo käytännössä jopa lisätä autoliikennettä liityntäpysäköinnin muodossa, mikä on nykyisin todettavissa esimerkiksi Itäkeskuksen ympäristössä.

4. Yhteenveto

Tapiolan Kilta ry ei puolla asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Ehdotamme, että korttelissa 12205 suurin sallittu kerrosala määritellään joko arkkitehtikilpailulla ennen kaavan jatkokäsittelyä tai jätetään ratkaistavaksi arkkitehtikilpailulla määrittelemällä kaavassa vain suurin mahdollinen räystäskorkeus. Pitäisimme kuitenkin kaikkein parhaana ratkaisuna, että koko Tapiolan keskuksen uudistaminen suunniteltaisiin kokonaisuutena arkkitehtikilpailun pohjalta.

Ehdotamme, että käsiteltävänä olevalle alueelle järjestetään kaupunkisuunnittelulautakunnan toiveen mukaisesti yleinen arkkitehtikilpailu vuorovaikutteisena avoimena kilpailuna. Tällaisessa kilpailussa kilpailutyöt asetetaan julkisesti nähtäville osallisten kommentoitaviksi ennen kilpailun ratkaisemista, ja nähtävilläolon jälkeen kilpailutoista annetut kommentit toimitetaan kilpailun tuomaristolle ratkaisun teon evästykseksi.

5. Vastine ja ilmoitus kaavan hyväksymisestä

MRL 65 §:ssä tarkoitettu vastine pyydetään toimittamaan puheenjohtajan osoitteeseen. Lisäksi kaavan tultua hyväksytyksi pyydetään MRL 67 §:ssä säädetyn ilmoituksen ohella toimittamaan oikeaksi todistettu pöytäkirjanote kaupunginvaltuuston päätöksestä.

LI SÄHUOMI OT

Päätöksen perustelemisesta kaavoituksessa

Osallisen oikeutta saada hallintoasiansa perusteltu päätös voidaan luonnehtia erääksi kansalliseen hallinto-oikeuteemme sisältyvistä keskeisistä menettelyllisistä oikeusturvavaatimuksista, joka nauttii korotettua lainvoimaa (PL 21.2 §).

Kaavoitusmenettelyä voidaan muodollisen puolensa osalta kuvata omalla erillislaillaan säännellyksi erityiseksi hallintomenettelyksi, jossa muusta yleisestä hallintomenettelystä poiketen korostuu kommunikatiivinen ulottuvuus perinteisen yksipuolisen vertikaalisen hallintovallan käyttämisen asemesta. Mainitun kommunikatiivisen ulottuvuuden, jolla tässä tapauksessa käytännössä tarkoitetaan ns. vuorovaikutteista suunnittelua, kyseessä ollessa on päätöksen perusteluvuorot pidettävä korostetun tärkeänä. Kaavaehdotuksesta tehtyihin muistutuksiin laadittava perusteltu vastine on varsinaisen kaavaselostuksen ohella kaavapäätöksen perusteluiden osa. Muistutusta koskevassa vastineessa ei hallintopäätöksen perusteluiden aineellista vähimmäistasoa voida pitää ainakaan yleistä vähimmäistasoa matalampana, vaan pikemminkin korkeampana. Vaikka kunnan harkintavaltaa kaavamuistutusta koskevan vastineen antamisessa voidaankin lähtökohtaisesti pitää varsin laajana, tätä harkintavaltaa koskevana minimirajana voidaan ilman muuta pitää sitä, että vastineessa otetaan yksilöidysti ja perustellen kantaa ainakin keskeisiin muistutuksessa esitettyihin pääargumentteihin. Tällaisena minimirajan täyttävänä yksilöitynä ja perusteltuna kannanottona ei voida pitää ainakaan ylimalkaista lainauksin viittaamista esimerkiksi selvityksiin kokonaista laajaa muistutusta koskevana vastineena.

Tapiolan Kilta ry on tutustunut vuonna 2010 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin luonnosteltuihin vastineisiin, joita kaupunkisuunnittelulautakunta ei hyväksynyt, vaan palautti kaavaehdotuksen uudelleen käsiteltäväksi. Arviomme mukaan nämä vastineluonnokset eivät sisältönsä puolesta täyttäneet edellä selostettua minimitasoa, sillä näistä vastineluonnoksista puuttuivat käytännössä kokonaan olennaiset perustellut ja yksilöidyt kannanotot muistutuksissa esitettyihin argumentteihin. Ehdotamme, että mikäli muistutuksissa esiin tuodut näkökohdat ja argumentit osoittautuvat kaavan valmistelussa ja vastineen laadinnassa liian haasteellisiksi vastata ja perustella, vastaamatta jättämisen tai puutteellisen perustelemisen asemesta valmistelussa harkittaisiin vakavasti muistutuksissa esitettyjen parannusehdotusten sisällöllistä huomioita.

Toivomme, että päättäessään nyt nähtävänä olevaan uuteen kaavaehdotukseen liittyvien vastineiden antamisesta kaupunkisuunnittelulautakunta kiinnittäisi korostettua huomiota virkavalmistelussa laadittuihin vastineluonnoksiin ja niiden sisällölliseen laatuun. Kaavapäätöksen kunnollinen ja riittävä perustelemisen on olennaisen tärkeää erityisesti tässä asukkaiden keskuudessa voimakkaita mielipiteitä herättäneessä kaavamuutosasiassa paitsi hyvän hallintotavan noudattamisen, myös edustuksellisen päätöksenteon yleisen legitimitietin turvaamisen kannalta.

Adressi

Tapiolan Kilta ry on kerännyt kaavahanketta koskevan yleisen adressin, jossa on noin 900 allekirjoittajaa. Luovutamme adressin kaupunkisuunnittelulautakunnalle tässä tarkoitetun kaava-asian aikanaan tullessa sen käsiteltäväksi.

Tapiolassa 7. joulukuuta 2011

Tapiolan Kilta ry

Marja-Liisa Pietilä
Puheenjohtaja
Toppelundintie 3 H 99 Espoo