

Asianumero
5370/10.02.03/2020
Aluenumero
210102

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Tapiolan keskus II A

Asemakaavan muutos

Alue 210102

Osa korttelia 12049, tontti 5 ja katualue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2020 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7300

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10.–3.11.2020.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 1.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Virpi Leminen, virpi.leminen@espoo.fi

Olli Koivula, olli.koivula@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää, minna-maija.sillanpaa@espoo.fi

Lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 28.10.2020
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen kuvan mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Alueen verkko on kokonaisuudessaan maakaapelia.



Kaava-alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan ja tästä aiheutuu pienjännitekaapelointeja, mutta vaikutukset sähköjakeluun ovat kokonaisuudessaan vähäiset.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 28.10.2020
Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavamääräykset huomioivat Tapiolan arvokkaan kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan riittävällä tarkkuudella. Vuonna 1987 valmistunutta toimistotaloa ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2009, eikä tämän kaavatyön aikana ole tullut esiin rakennukseen liittyviä uusia rakennushistoriallisia merkityksiä. Tämän perusteella rakennuksella ei voi katsoa olevan suojelutavoitteita.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 2.11.2020
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Tapiolassa osoitteessa Opinkuja 2, Pohjantien ja Opintien risteyksessä. Fortumilla on kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen isot runkolinjat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Opintiellä. Suunnittelualueen nykyinen kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Fortum on valmis tarjoamaan alueelle rakennettaviin uusiin kiinteistöihin kaukolämpöä sekä kaukojäähdytystä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 29.10.2020
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueella on valmis kunnallistekninen verkosto. Asemakaavan muutos ei edellytä muutoksia nykyiseen verkostoon.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä 2.11.2020
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunkisuunnittelukeskus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Tapiolan keskustan IIA asemakaavan muutosehdotuksesta (alue 210102). Lausuntoa laadittaessa kaupunginmuseon käytössä on ollut www.espoo.fi -sivuilla 29.10.2020 ollut kaava-aineisto.

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksen pohjoispuolella noin puolen kilometrin etäisyydellä Tapiolan metroasemasta. Alue rajautuu länsireunaltaan Pohjantiehen ja etelässä Opintiehen, sen pohjoispuolella on asuinkerrostaloja ja itäpuolella päiväkotijonka tontti rajautuu Silkkiniityn laajaan puistoalueeseen.

Alueen taustaa

Alueen voimassa oleva asemakaava 210101 Tapiolan keskus II A (Kelloseppäkoulu) on saanut lainvoiman vuonna 2009. Lausunnon kohteena oleva tontti on siinä varustettu kaavamerkinnällä KT, toimistorakennusten korttelialue. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1400 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kolme. Alueen länsireunalla on puilla istutettava alue.

Tontilla on Suomen kelloseppäliiton kolmekerroksinen toimistorakennus, joka on valmistunut vuonna 1987. Sen pohjoispuolella olleet 1950-luvulla rakennetut kelloseppäkoulu ja siihen liittyvä opiskelija-asuntola purettiin vuonna 2011 ja korvattiin nykyisillä asuintaloilla. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,1 ha. Tontille osoitettu 1400 k-m² rakennusoikeus on ylitetty ja käytetty kerrosala on 1717 k-m².

Tapiola kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) ja lisäksi ympäristöministeriö on luokitellut sen kansallismaisemaksi. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A), lisäksi se on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava.

Kaavamuutos

Kaavamuutoksessa esitetään nykyisen toimistotalon purkamista ja korvaamista 7-kerroksella asuinrakennuksella. Tontille on esitetty rakennusoikeutta 2 650 k-m², jolloin lisäystä voimassa olevaan kaavaan verrattuna olisi 1 250 k-m² ja tontin tehokkuusluvaksi tulisi $e=2,65$.

Rakennuksesta on esitetty 2–3 kerrosta korkeampaa kuin muut lähiseudun asuinkerrostalot. Korkeusvaikutelmaa on yritetty madaltaa visuaalisesti siten, että rakennukseen ylin kerros on sisäänvedetty räystääslinjasta ja se eroaa myös väritykseltään muusta rakennuksesta.

Kaupunginmuseon huomioita kaavasuunnitelmasta

Kaupunginmuseo tarkastelee Tapiolan keskuksen II A kaavaehdotusta Tapiolan kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo on antanut seuraavan ennakkokommentin nyt esillä olevista kaavasuunnitelmista sähköpostitse 2.5.2019:

Kahdeksankerroksinen rakennus tuntuu kyseiselle paikalle liian korkealta. Oheiset alueleikkaukset näyttävät kuinka se kohoaa muita Pohjantien itäpuolen asuintaloja ainakin kolme kerrosta korkeammalle. Koska se lisäksi sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä ja tärkeällä paikalla, kaupunginmuseo esittää, että suunnittelun lähtökohdaksi otetaan matalampi ratkaisu.

Koska kelloseppäkoulun kokonaisuuteen kuuluneet varhaisimmat rakennukset on purettu, kaupunginmuseo katsoo, ettei jäljellä olevaan 1980-luvulla rakennettuun toimistotaloon liity sellaisia kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia arvoja, joiden vuoksi sen säilyttäminen olisi välttämätöntä.

Vaikka kaavoittaja onkin huomioinut kaupunginmuseon ennakkokommentin ja madaltanut rakennusta yhdellä kerroksella, on asuintalo kaupunginmuseon näkemyksen mukaan edelleen liian korkea kyseiselle paikalle. Näin ollen kaupunginmuseo pitääytyy aiemmin ilmaisemassaan kannassa, ja esittää että rakennusta madalletaan edelleen ainakin yhdellä kerroksella. Jos räystäslinja on viidennen kerroksen korkeudella ja kuudes kerros on sisäänvedetty, on uudisrakennuksen räystäas samassa linjassa muiden lähialueen asuintalojen räystäskorkeuksien kanssa.

Vastine:

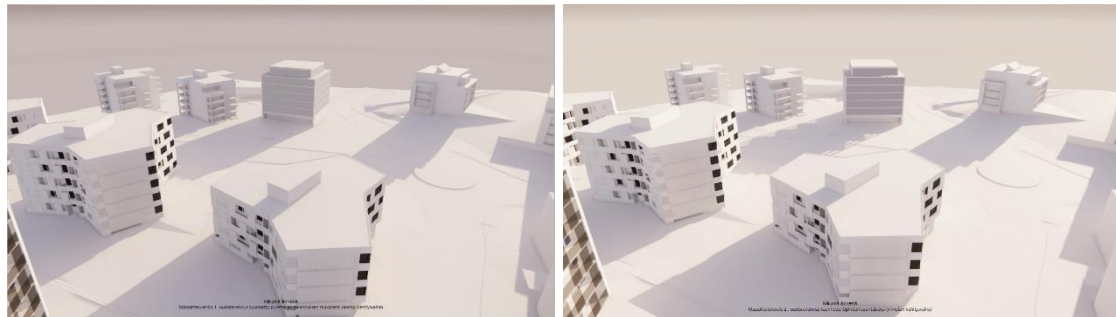
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueeseen on lisätty alue eteläpuolella olevasta katualueesta, jolloin piha-alueita ja etäisyyttä pohjoispuolen naapurirakennukseen on saatu kasvatettua. Kaavaehdotuksessa tontin koko on ollut noin 1020 m², johon on lisätty noin 140 m². Rakennusta on siirretty mahdollisimman kauas naapurirakennuksesta ja käännetty rajan suuntaiseksi, jolloin myös näkymät Opinkuja 4 ja 2 asunnoista suuntaavat rakennusten ohi. Kaavamuutoksella pyritään luomaan maisemaan ja alueelle sopivaa viihtyisää elinympäristöä.

Opinkuja 2:n korttelisuunnitelman laatimisen yhteydessä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja uudisrakennuksen sijoittamiseksi tontille huomioiden alueelliset lähtökohdat. Suunnittelun lähtökohdat ovat olleet mm.: rakennuksen sijoittuminen näkyvälle paikalle Pohjantien ja Opintien risteyskseen, pohjoispuoleisten rajanaapurina olevien asuinrakennusten huomioiminen kokonaisratkaisussa, uudisrakennuksen alueellinen varjostaminen, uudisrakennuksen korkeussuhde Pohjantien itäpuolisessa rakennussilhuettissa, uudisrakennuksen suhde alueen muuhun rakennuskantaan ja lähiympäristön maisemallisten olosuhteiden kehittäminen.

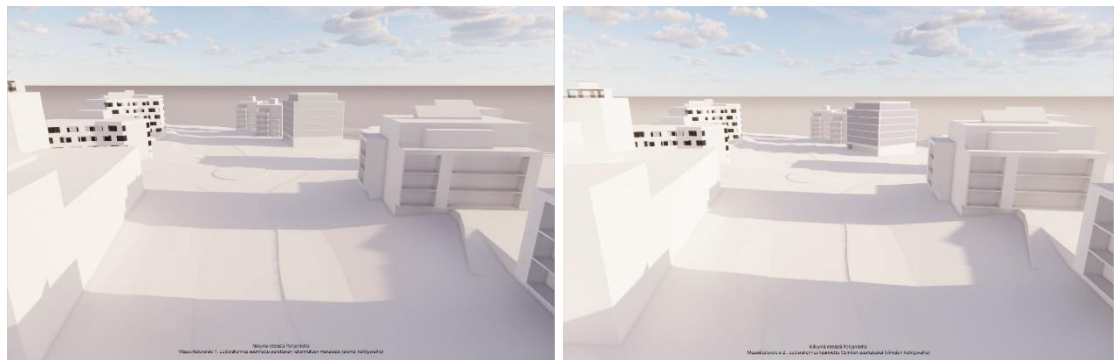
Erityisenä yksittäisenä tarkasteluaiheena on ollut uudisrakennuksen suhde pohjoispuoleisiin naapurirakennuksiin. Uudisrakennusta kääntämällä Opintien suuntaiseksi on saatu lisää väljyyttä rakennusten välille. Samalla uudisrakennuksen luoteispuolelle

jäävää aluetta voidaan hyödyntää puistomaisena tontinosana ja olevaa puustoa voidaan säilyttää. Myös uudisrakennuksen varjostavuus on alueellisesti arvioiden huomattavasti vähäisempää Opintien suuntaisen rakennuksen suuntauksen myötä.

Toisena erityisenä tarkasteluaiheena on ollut uudisrakennuksen korkeus. Tarkastelujen yhteydessä kerroslukua on pienennetty ja ylin kerros on sisäänvedetty alempien kerrosten julkisivupinnasta ehdotusvaiheessa. Esitetyn korkuisena uudisrakennus istuu harmoniseksi osaksi Pohjantien itäpuoleista rakennuskantaa. Pohjantien länsipuolella on myös merkittävästi korkeampia rakennuksia. Pitkässä kaupunkinäkylässä etelästä Pohjantietä pitkin uudisrakennus jäsentää luontevasti Opintien-Aherantajien liikenneympyrään rajautuvaa korttelialueen kulmausta.



Vasemmalla näkymäkuva lännestä kaavaehdotusvaiheessa, oikealla näkymäkuva lännestä kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen.



Vasemmalla näkymäkuva etelästä kaavaehdotusvaiheessa, oikealla näkymäkuva etelästä kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen.

Tapiola on Espoon merkittävän suuralueen palvelukeskus, jonka suhteen haetaan tasapainoa arvojen säilyttämisen ja elinvoimaisuuden välillä. Tapiolan kehittämisvyöhykkeellä on mahdollisuuksia rakentaa uusia asuntoja, merkittäviä toimitilahankkeita sekä uudistaa liikekeskustaa. Keskustavyöhykettä ympäröivät vanhat asuntoalueet puolestaan pyritään säilyttämään alkuperäisen kaltaisina.

Tapiolan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä asema-kaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsonlahden rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet. Asuintalojen piha-alueet liittyvät avoimina hoidettuihin viheralueisiin.

Tapiolan kaupunkikuvan ominaispiirteisiin kuuluu korkeaa ja matalaa rakentamista lomittain. Kaavamuutosalueen viereiset kerrostalot osoitteessa Opinkuja 4 ovat viisi-kerroksisia ja viereinen päiväkotit 1-2-kerroksinen, kaavamerkinnällä 1/2II1/2. Vierekkäisten rakennusten korkeuden ei tarvitse olla sama sopiakseen alueelle.

6

Päivämäärä 14.10.2020
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Asemakaavan muutosehdotus, Tapiolan keskus II A, alue 210102. Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen. Pelastusviranomaisella ei ole kommentoitavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.