

Asianumero
5463/10.02.03/2020
Aluenumero
213410

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Tietäjänkulma

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola

Kortteli 16067

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2021 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7389.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.–3.5.2022.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 1.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi

Ina Westerlund, ina.westerlund@espoo.fi

Olli Koivula, olli.koivula@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

Päivämäärä 7.4.2022
Lausunnon antaja Caruna Espoo

Kaava-alueen pohjoisosassa kulkee kaksi 110 kV maakaapelia (Niittykumpu-Taipiola). Kaapelialueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia. Kaapelialue on 3 metriä kaapeleiden keskilinjan molemmin puolin. Voimajohdon asetamat rajoitukset tulee huomioida kaava-alueen suunnittelussa. Voimajohdot tulisi huomioida kaavassa merkinnällä 154 maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, lisätarkenteella z.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Caruna Espoolta erillinen risteämälausunto.

Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja alueella tarvitaan uusia pienjännitekaapelointeja.

Mahdolliset johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Vastine:

Uudisrakennukset sijoittuvat riittävän kauas maakaapeleista eikä aiheuta haittaa niille. Metsänpojankujan katualue ei ole osa kaava-aluetta eikä näin ollen ole tarvetta tarkentavalle kaavamerkinnälle kaapeleiden osalta. Kaavamääräyksiin on kuitenkin lisätty määräys risteämälausunnosta: Metsänpojanpojankujan katualueilla sijaitsee voimajohtoalue. Rakentamisesta tulee pyytää sähköyhtiöltä risteämälausunto.

2.

Päivämäärä 20.4.2022
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei kommentoitavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.

Päivämäärä 27.4.2022
Lausunnon antaja Fortum

Lausunnon kohde sijaitsee Tapiolassa Kalevalantien ja Tietäjätien kulmassa. Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja kiinteistön välittömässä läheisyydessä Tietäjäntiellä sekä Kalevalantiellä. Kiinteistön nykyinen rakennus on liitetty kaukolämpöön.

Fortum on kiinnostunut liittämään kiinteistön alueelle rakennettavat talot kaukolämpöön.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4.

Päivämäärä 29.4.2022
Lausunnon antaja Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo katsoo, että rakennuksesta tulisi laatia rakennushistoriaselvitys. Kaupunginmuseon arvion mukaan merkittävän arkkitehtitoimiston suunnittelema rakennus on korkeatasoinen ja hyvin säilynyt esimerkki 1980-luvun toimistoarkkitehtuurista, ja sillä on myös kaupunkikuvallista arvoa rakennusta lännen suunnasta lähesyttäessä. Kaupunginmuseo pitää valitettavana sitä, ettei hankkeen yhteydessä ole tutkittu mahdollisuutta säilyttää toimistorakennus osana uusiutuvaa korttelia. Tämä olisi kulttuuriympäristön suojelun, alueen kerroksellisuuden sekä kestävän kehityksen näkökulmasta perusteltua.

Vastine:

Olemassa olevasta toimistorakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys nähtävilläolon jälkeen. Siinä todetaan vuonna 1986 valmistuneen ja Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin suunnitteleman rakennuksen edustavan laadukasta 1970- ja 1980-lukujen taitteen toimistosuunnittelua ja -rakentamista. Sitä ei kuitenkaan voida pitää Sirenién arkkitehtitoimiston tuotannossa erityisen merkittävänä kohteena, eikä se kuulu myöskään aikansa toimistorakennusten joukossa kohteisiin, joissa olisi kehitetty uusia tilaratkaisuja tai joiden arkkitehtuuri olisi jotenkin erityistä. Rakennusta voidaan pitää tunnetun arkkitehtitoimiston laadukkaana perustuotantona, joka on myös toteutettu hyvin.

Rakennuksella ei nähdä olevan merkittävää rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista arvoa, jonka johdosta rakennus olisi tarpeen suojella.

Rakennuksen omistaja on ennen kaavamuutokseen lähtemistä tutkinut mahdollisuuksia säilyttää rakennus, mutta laadittujen selvitysten perusteella se ei ole ollut mahdollista.

5.

Päivämäärä 29.4.2022
Lausunnon antaja Telia

Teliällä ei huomautettavaa muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi

6.

Päivämäärä 3.5.2022
Lausunnon antaja HSY

Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Kalevalantiellä, Tietäjäntiellä sekä Metsänpojankujalla.

Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee jatkosuunnittelussa varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Korttelin 16068 nykyinen vesijohtoliitos kulkee suunnittelualueen kortteliin 16067 merkityn rakennusalan kohdalla. Ennen kortteliin 16067 rakentamista tulee kiinteistöjen sopia keskenään liitoksen uudelleen järjestelystä. HSY ei osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

7.

Päivämäärä 4.5.2022
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava

Asemakaavamuutosta ohjaa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa nyt suunniteltu alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP). Kaavaselistuksessa ei ole esitetty perusteluja yleiskaavasta poikkeavalle asemakaavaratkaisulle. Kaavaselistuksesta tulee täydentää, jotta poikkeamisen edellytyksiin voidaan ottaa kantaa.

Rakennussuojelu

Purettavaksi esitetystä rakennuksesta ei ole asemakaavaselostuksessa kuvausta eikä aineiston liitteenä ole selvitystä sen rakennushistoriasta, minkä vuoksi mahdollisiin suojelutavoitteisiin ei voi ottaa kantaa. Kaava-aineistoa tulee täydentää.

Melu ja ilmanlaatu

Kaava-aineistoon on liitetty meluselvitys, jossa on tarkasteltu liikennemelun leviämistä kaava-alueelle vuoden 2040 ennustetilanteessa. Meluselvityksen mukaan liikenteestä johtuvat suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 65 dB ja suurimmat rakennusten julkisivuille raideliikenteestä kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat 74 dB. Kaavamääräyksistä tulee käydä ilmi, että kaava-alue sijaitsee melualueella. Kaavamääräyksiin tulee lisätä, että mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asunnon avautua myös ohjearovot alittavalle julkisivulle.

Kaavassa tulee meluselvityksen perusteella määrätä julkisivujen äänitasoerovaatimuksista (30 dB) Kalevantien puoleisille julkisivuille.

Kaava-aineistossa ei ole käsitelty raideliikenteen aiheuttamaa tärinää tai runkomelua. Kaava-aineisto tulee tältä osin täydentää.

Meluselvityksen mukaan tässä kaavassa on tarkennettu ulkoalueiden melutilanteen laskemista kattoterassien osalta siten, että niillä melutasot laskettiin 1,7 m korkeudelle terassien lattiatasosta normaalin 2 m sijaan, koska useimpien ihmisten kuulohavainto ei synny tätä korkeammalla, ja näin terassien melukaiteiden korkeusvaatimuksia saatiin kohtuullistettua. ELY-keskus katsoo, että laskennat tulee tehdä vakiintuneen käytännön mukaisesti +2 m laskentakorkeuden mukaan. Melulaskenta tulee korjata tältä osin, ja varmistaa, että kaavaratkaisulla on saavutettavissa ohjearovot alittava tilanne myös kattoterassilla.

Kaavaselostuksessa ilmanlaatua ei ole käsitelty juuri lainkaan eikä aineistosta käy ilmi, miten asiaa on kaavan valmistelua varten selvitetty. Kaava-aineistosta ei esimerkiksi selviä, täyttyvätkö HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden minimi- tai suositusetäisyydet asumiselle.

HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden perusteella asuinrakennuksen minietäisyyden ajoradan reunaan tulee olla 12,5 metriä vuoden 2040 liikennemäärillä. Kaava-aineistosta ei pysty lukemaan täyttyykö tämä vaatimus. Tältä osin kaava-aineistoa tulisi täydentää ja varmistaa terveellisen elinympäristön toteutuminen.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostukseen ei ole kuvattu kaavan ilmastovaikutuksia, joskin ne ovat osittain luettavissa muiden teemojen alta. Uudenmaan maakunta ja myös Espoon kaupunki

tavoittelevat hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun merkittävimmät päästövaikutukset nykytilaan verrattuna liittyvät olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen ja uuden rakentamiseen. Nykyistä tehokkaampi rakentaminen kestävän liikkumisen alueella on kuitenkin perusteltua ja luo edellytyksiä liikenteen päästövähennyksille. Kaava-aineistossa ja -määräyksissä ei ole otettu kantaa syntyvien purkumateriaalien tai mahdollisten maamassojen käsittelyyn. Kaavaratkaisua määräyksineen on vielä hyvä tarkastella tältä osin, sillä purkumateriaalien hyödyntämisellä ja kierrätysmateriaaleilla voidaan pienentää rakentamisen ja sen luonnonvarojen kulutuksen aiheuttamaa hiilipiikkiä.

On myös syytä arvioida, onko kaavassa mahdollista ohjata määräyksillä vähäpäästöisiin energiaratkaisuihin (esim. aurinkoenergian hyödyntäminen).

Myös ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tulee varautua kaikissa kaavoissa. Nyt kyseessä olevassa kaavassa tämä tarkoittaa ennen kaikkea riittävää hulevesien hallintaa ja tulvariskeihin varautumista. Näitä koskien kaavassa on riittävät määräykset. Lisäksi on vielä syytä arvioida hellekausiin varautumista. Kaavaratkaisua on hyvä peilata Espoon SECAP-suunnitelmassa esiin tuotuihin ilmastoriskeihin ja sopeutumistyön painopisteisiin. Näin kaupunki voi varmistaa paremmin asemakaava-alueen toimivuuden muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

Espoossa on laadittu useita asemakaavoja, joissa on kehitetty ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista tukevia kaavamääräyksiä. Näitä voi käyttää esimerkkinä tässäkin kaavassa. Uudisrakentamisen yhteydessä on erityisen tärkeää myös kaavoituksella varmistaa ilmastotavoitteiden edistäminen.

Lopuksi

Kaavaselostus ja vaikutusten arviointi ovat jääneet huomattavan suppeiksi, ja niiden perusteella on vaikea arvioida täyttääkö kaavaratkaisu asemakaavan sisältövaatimukset. Kaava-aineistoa tulee täydentää edellä kuvatusti. ELY-keskuksen kanssa on hyvä järjestää tämän jälkeen työneuvottelu, jossa varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyn täytyminen.

Vastine:

Yhdyskuntarakenne ja yleiskaava

Kaavaselostusta on täydennetty nähtävillälöön jälkeen:

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka määrittää alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueelle voi sijoittua myös muita käyttötarkoituksia.

Kaupunginhallitus päätti 20.06.2022 kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta aloittamaan Espoon yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkistamisen ja valmistelemaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle tavoitteet eri ikäisten yleiskaavojen yhdistämiseksi kokonaisyleiskaavaksi. Yleiskaavoissa on tarpeen tarkistaa vanhentuneita aluevarauksia, käyttötarkoituksia ja merkintöjä. Yleiskaavojen ratkaisuihin ei ole otettu huomioon toimintaympäristön muutoksen tuomia tarpeita riittävässä määrin, kuten ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista. **Espoon yleiskaava 2060** on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja se koskee koko Espoota.

Lisäksi kaavan yleisperusteluja on päivitetty:

Metsänpojankujan ja Metsänneidonkujan työpaikka-alue on liike- ja toimistotyöpaikkojen aluetta. Metsänpojankujan alueella on vähitellen muutettu epäkuranteiksi käytettäviä työpaikkatontteja asuinkäyttöön. Tämän ei ole katsottu aiheuttavan merkittävästi haittaa yleiskaavan pääkäyttötarkoitukselle. Asuinkerrostalot ja toimistokorttelit myös soveltuvat hyvin samalle alueelle. Asemakaavan muutoksen jälkeen työpaikka-alueen sekä pinta- että kerrosalasta yli puolet säilyy edelleen työpaikka-alueena.

Rakennussuojelu

Olemassa olevasta toimistorakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys nähtävilläolon jälkeen. Siinä todetaan vuonna 1986 valmistuneen ja Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin suunnitteleman rakennuksen edustavan laadukasta 1970- ja 1980-lukujen taitteen toimistosuunnittelua ja -rakentamista. Sitä ei kuitenkaan voida pitää Sirenién arkkitehtitoimiston tuotannossa erityisen merkittävänä kohteena, eikä se kuulu myöskään aikansa toimistorakennusten joukossa kohteisiin, joissa olisi kehitetty uusia tilaratkaisuja tai joiden arkkitehtuuri olisi jotenkin erityistä. Rakennusta voidaan pitää tunnetun arkkitehtitoimiston laadukkaana perustuotantona, joka on myös toteutettu hyvin.

Rakennuksella ei nähdä olevan merkittävää rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista arvoa, jonka johdosta rakennus olisi tarpeen suojella.

Rakennuksen omistaja on ennen kaavamuutokseen lähtemistä tutkinut mahdollisuuksia säilyttää rakennus, mutta laadittujen selvitysten perusteella se ei ole mahdollista.

Melu ja ilmanlaatu

Meluselvitystä on päivitetty korttelisuunnitelman muututtua. Lisäksi selvitystä on täydennetty pyydettyjen tarkennusten osalta.

Kaavassa ei ole määrätty julkisivujen äänitasoerovaatimuksista (30 dB) Kalevantien puoleisilla julkisivuilla, koska tavanomainen seinärakenne eristää sen verran.

Tontille on laadittu erillinen runkomelun ja tärinän selvitys, jonka mukaan raitoliikenteen aiheuttama liikennetärinä on laskennallisesti vähäistä ja kohteen kaikissa

rakennuksissa saavutetaan tärinän ohjearvot. Runkomelun suositeltu tiukempi ohjearvo saattaa ylittyä kohteen rakennusten osalta osittain tai kokonaan. Suositeltavin vaimennusratkaisu on toteuttaa runkomeluneristys raitiotien toteutuksessa ratarakenteeseen. Julkisivujen osalta tulee kuitenkin varautua siihen, että anturoita ja maanpäineneisiä vasten asennetaan ns. sekundaarieristys. Kaavaan on lisätty seuraavanlainen määräys runkomeluun ja tärinään liittyen:

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma, jossa esitetään kaikki tarpeelliset toimenpiteet, joilla tärinää ja runkomelua tullaan torjumaan.

Raitiotietä suunniteltaessa tulee sen rakenteissa huomioida raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä.

Meluselvityksen laskentatapaa on muutettu ja kattoterassien osalta meluarvot on laskettu 2 metrin korkeudelta. Selvityksen mukaan kattoterasseilla saavutetaan päiväohjearvo 55 dB sekä uusien alueiden yöohjearvo 2,2 metrin korkuisilla melukaiteilla.

Kaavaselostukseen on päivitetty kaavio, johon on piirretty 12,5 metrin etäisyys ajoradan laidasta uusirakennusten suuntaan. Lisäksi selostukseen on lisätty kuva ilmanlaatuvyöhykkeistä.

Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty nähtävilläolon jälkeen.

Tontilla oleva toimistorakennus puretaan. Rakennuksen purkamisesta syntyy purkujätettä, joka on kierrätettävä mahdollisimman tehokkaasti. Rakennus joudutaan purkamaan, koska sen ylläpitäminen ei ole kannattavaa. Rakennus on vähällä käytöllä, eikä sen nähdä tulevaisuudessakaan lisääntyvän, koska alue on kehittynyt asuntovaltaisemmaksi. Toimistorakennuksen valmistumisen jälkeen alueelle on rakentunut uusia monikäyttöisiä toimistokiinteistöjä kuten Spektri sekä Innopolit 1,2 ja 3.

Uudet asuinkerrostalot on rakennettava energiatehokkaiksi. Maalämmön hyödyntämistä on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan tontille on rakennettava maalämpökaivot tai energiapaalut.

Kalevalantien puolelle, korttelialueen eteläosaan istutettavat puut toimivat osaltaan Kalevalantien pienilmaston hyväksi. Kansipihan pienilmastoon tulee kiinnittää myös huomiota ja sinne on istutettava puita ja pensaita.