

Asianumero
5463/2020
Aluenumero
213410

Tietäjänkulma

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola

Kortteli 16067

Muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

Aluenumero 213400, hyväksytty 24.4.1979

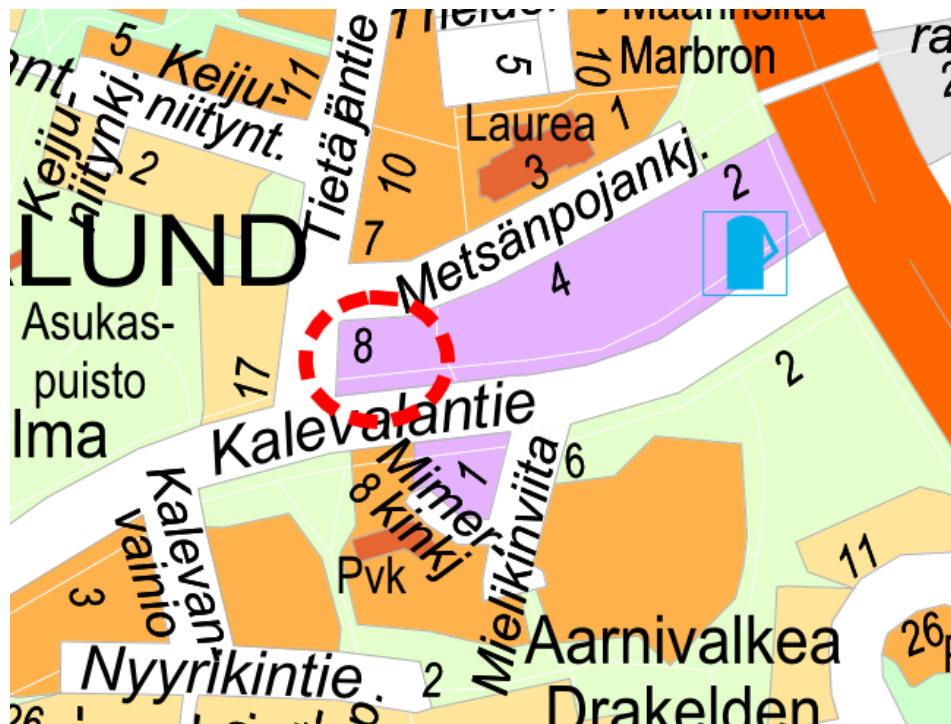
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka **koskee 24. marraskuuta päivättyä, 23. marraskuuta 2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7389.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolassa Kalevalantien ja Tietäjätien kulmassa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Asianumero

Aluenumero

Vireilletulosta on tiedotettu Kalevalantie (alue 210210) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2019. Suunnittelualue on irrotettu omaksi kaavaehdotukseksi.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 040 636 5108
Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	5
2.	Lähtökohdat	6
2.1.	Suunnittelutilanne	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	6
2.1.2.	Maakuntakaava.....	6
2.1.3.	Yleiskaava	7
2.1.4.	Asemakaava	8
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	9
2.1.6.	Tonttijako	9
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	9
2.1.8.	Päätökset sekä muut suunnitelmat.....	9
2.1.9.	Pohjakartta.....	12
2.2.	Selvitys alueesta.....	12
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	12
2.2.2.	Maanomistus.....	12
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	13
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	19
2.2.5.	Suojelukohteet	20
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	20
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	22
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	22
3.3.	Osallisten tavoitteet	22
4.	Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	22
4.2.	Mitoitus	23
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	23
4.3.1.	Maankäyttö	23
4.3.2.	Liikenne	25
4.3.3.	Palvelut	26
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	26
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	26
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	26
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	26
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	27
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	28
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön	28
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	29
5.3.	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.4.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	29

5.5.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	30
5.6.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	30
6.	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1.	Rakentamisaikataulu	30
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	30
6.3.	Toteutuksen seuranta	30
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	31
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	31
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	31
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	31
7.2	Kaavaehdotus.....	31
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	31
7.2.2	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	31
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	31
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	32
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	32
7.5	Käsittelyvaiheet	33

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu Asemakaavan muutos muutos (kartta), selostus liitteineen.

Kalevalantie, asemakaavan muutos, Tapiola, alue 210210 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (asianumero 2853/10.02.03/2019).

Selvitykset

Rakennushistoriaselvitys, Kiinteistö Oy Espoon Kalevalantie 7, Vahanen Rakennusfyysikka Oy, 20.9.2022

213410 Tietäjänkulma korttelisuunnitelma, Arkkitehtiryhmä A6, 16.11.2022

Tietäjäntie 14 asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll, 23.8.2022

Tietäjäntie 14 tärinä- ja runkomeluselvitys, Ramboll, 12.10.2022

Tietäjäntie 14 kaavoitusvaiheen hulevesiselvitys, Sipti, 21.10.2022

Yhdistetty katukartta alueen liikennesuunnitelmista, Espoon kaupunki, 10.11.2022

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Kaava-alue käsittää tontin, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja asfaltoitu pysäköintialue.

Kaava-alueen lähiympäristön asuinrakennukset ovat viidestä seitsemään kerroksisia asuinkerrostaloja. Tämän lisäksi idässä on kolmikerroksinen toimitilarakennus ja tämän varikkosiipi varastorakennuksineen. Lännessä suunnittelualueetta rajaa Tietäjantie, jonka varrella on rivitaloja. Eteläpuolella on vilkasliikenteinen Kalevalantie.

Aalto-yliopiston metroasema on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa alle kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. Lisäksi suunniteltu uusi raitioyhteys, jonka toteutuksesta ei ole päätöstä eikä aikataulua, kulkee kaava-alueen eteläreunassa.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaavaehdotuksessa osoitetaan liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta pääosin kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusten sisäänvedettyyn seitsemänteen kerrokseen saa sijoittaa IV-konehuoneen sekä yhteistiloja. Pysäköinti sijoitetaan kansipihan alle. Uusien rakennuksien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 10 100 k-m².

Kaava-alueen koko on noin 0,7 ha. Olemassa olevaa rakennusoikeutta on noin 4 900 k-m². Rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa 5 200 k-m².

1.3. Suunnittelun vaiheet

Korttelin 16067 tontin 1 kaavamuutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2019.

Suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli nähtäville osana Kalevalantien kaavamuutosta, aluenumero 210210. Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.11.2019 ja se oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 2.12.2019 - 7.1.2020 (asianumero 2853/2019).

Suunnittelualue on irrotettu omaksi kaavaehdotukseksi.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Suunnittelualueetta koskevat valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista erityisesti seuraavat kohdat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asuntojen sijoittaminen alueelle on perusteltua sen sijainnin takia. Alue sijaitsee palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien vieressä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavan määräyksillä kiinnitetään huomiota alueen meluntorjuntaan, niin sisällä kuin ulko-oleskelutiloissa. Kaavassa annetaan määräykset sisäilman laatuun sekä varaudutaan meritulvaan.

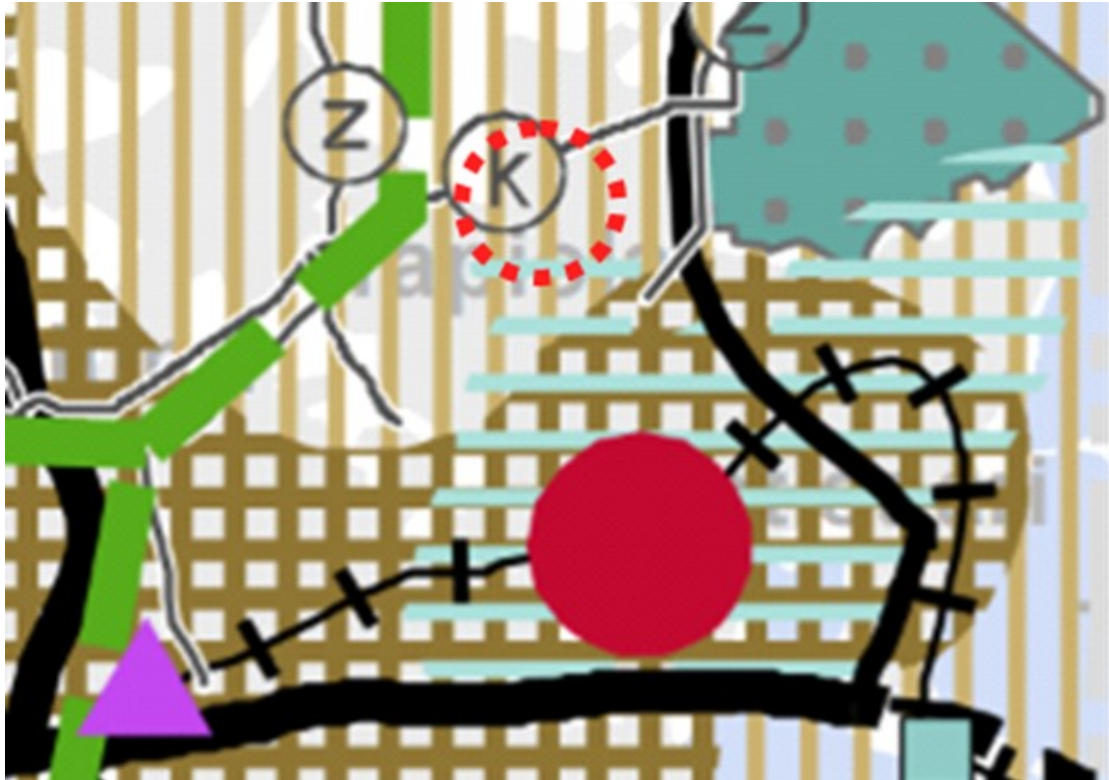
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen logistisiin tarpeisiin. Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

2.1.2. Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 niiltä osin kuin kaavaa koskevat valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa vuonna 2021. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Espoon alueella Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Kaavan valituskäsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Kaavamuuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueelle on myös osoitettu voimajohdon merkintä.



Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä.

2.1.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa **Espoon eteläosien yleiskaava**. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.

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

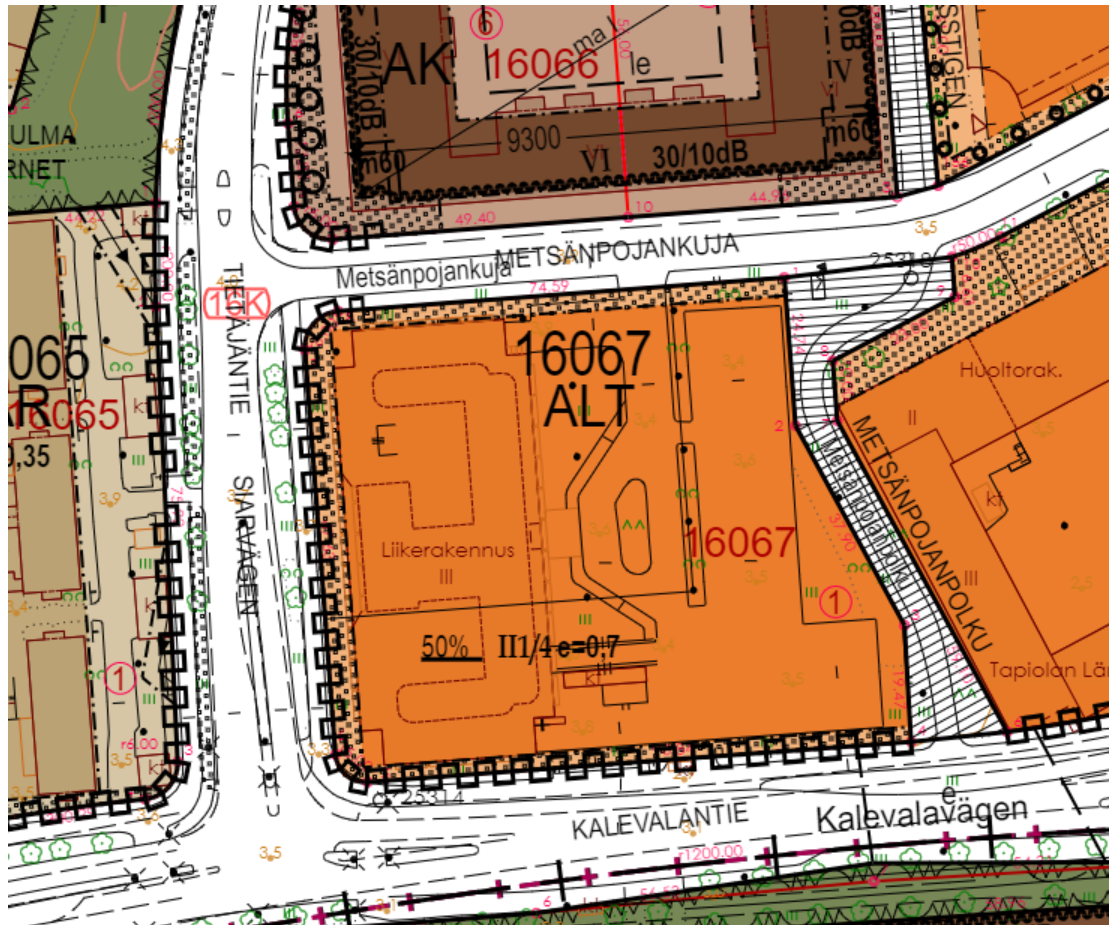
Kaupunginhallitus päätti 20.06.2022 kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta aloittamaan Espoon yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkistamisen ja valmistelemaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle tavoitteet eri ikäisten yleiskaavojen yhdistämiseksi kokonaisyleiskaavaksi. Yleiskaavoissa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



Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta.

2.1.4. Asemakaava

Alueella on voimassa 213400 Maarinniitty I (vahvistettu 24.4.1979) asemakaava. Kortteli 16067 tontti 1 on osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,70$. Murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä käyttää rakennuksen pääkäyttötarkoituksenmukaisiin tiloihin, jotka sijoitetaan kaavassa mainittujen kerrosten yläpuolelle. Tontista saa käyttää rakentamiseen 50 %. Rakennusoikeutta on siten kerrosneliömetreinä noin 4 900. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 paikka 70 k-m² kohti.



Ote asemakaavasta.

2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6. Tonttijako

Tontille 49-16-67-1 on laadittu tonttijako 25.6.1979.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8. Päätökset sekä muut suunnitelmat

Lautakuntakäsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2021 esittelijän ehdotuksen mukaisesti:

- Kaavakarttaan kortteliin 16067 lisätään merkintä "mk" (Ohjeellinen rakennusalan osa, johon maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 k-m² liike, toimisto, myymälä, kerho, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- Merkinnästä "m" poistetaan viittaukset muihin tiloihin kuin liiketiloihin.
- Kaavamääräyksen pykälään 3 lisätään maininta porrashuoneiden sisäänkäynneistä "Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle".
- Ohjeellisen raideyhteydelle varatun alueen osan merkinnän määräystä täydennetään määräyksellä alueen väliaikaisesta elävöittämisestä "Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista".

Lisäksi lautakunta hyväksyi seuraavan muutosehdotuksen kaavaehdotukseen: "Ton-tille varataan puilla istutettava viheralue Kalevalantien puolelle siirtämällä rakennusalueen rajaa vastaavasti. Näin saadaan Tapiolan sisäänajon alueelle ominainen vihervyöhyke kadun ja rakennusten väliin". Tämän myötä eteläisimmän rakennuksen rakennusala siirrettiin pohjoiseen viisi metriä. Rakennusalan ja raideliikenteen varauksen väliin lisättiin puilla istutettava alueen osa.

Alueella vireillä olevat asemakaavan muutokset:

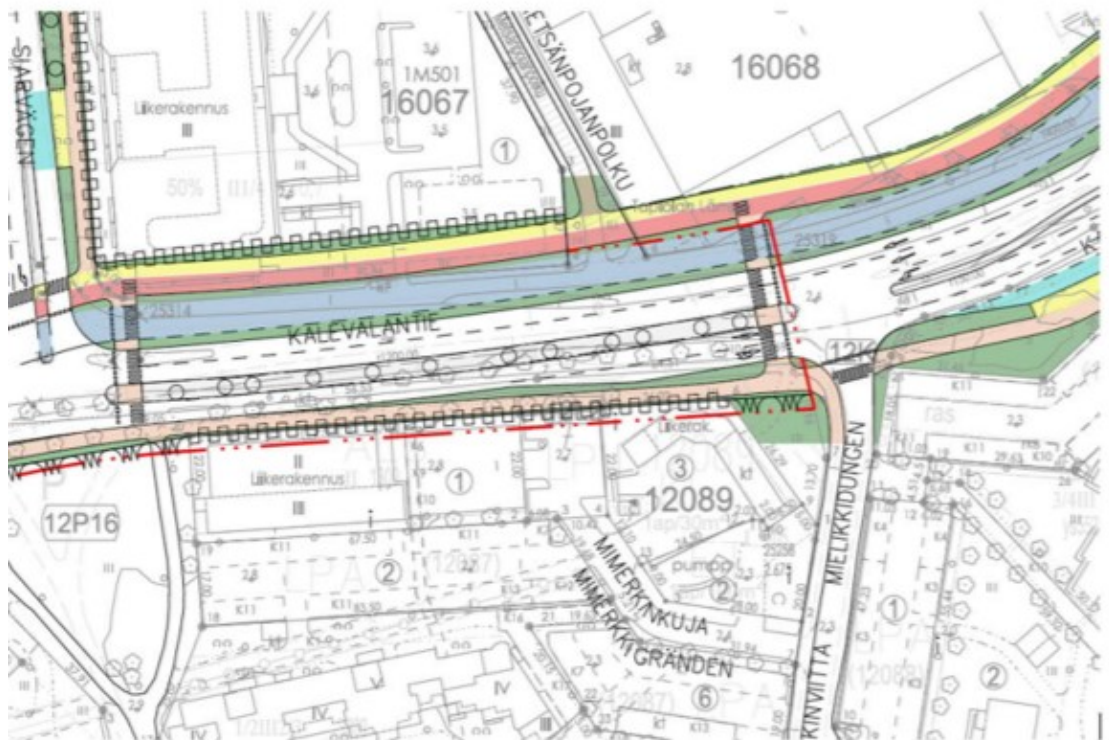
210210 Kalevalantie

Kalevalantien yleissuunnitelman pohjalta aloitettiin Kalevalantien alueen asemakaavanmuutoksen suunnittelu. Suunnitelman osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.12.2019-7.1.2020.

Suunnitelman tavoitteena on Kalevalantien ajoneuvoliikenteen toimivuuden parantaminen sekä riittävien tilavarausten mahdollistaminen pyöräilyn laatureitille eli baanalle ja jalankululle sekä joukkoliikenteelle. Suunnitelmassa varaudutaan joukkoliikenteen tavoiteverkon raidevaiheeseen. Samalla tarkistetaan alueen meluntorjunta. Suunnitelmassa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset sekä maisemalliset arvot ja luontoarvot. Kaava-alue rajoittuu eteläosasta Kalevalantiehen.



Kalevalantie VE1. Vaihtoehto 1 käsittää Kalevalantien katualueen liittymiseen ja viheralueeseen. Suunnitelma sisältää alueen jalankulku- ja pyörätiet sekä Kalevalantien varteen tulevat meluntorjuntatoimenpiteet.



Kalevalantie VE2. Vaihtoehto 2 on täydennetty suunnitelma, joka sisältää joukkoliikenteen taiviteverkon raidevaihtoehdon.

213211 Metsänpojankuja

Metsänpojankujan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvä valmisteluaineisto oli nähtävillä 30.8.2021 – 28.9.2021. Tavoitteena on purkaa tontilla oleva opetusrakennus ja rakentaa sen tilalle asuinkerrostaloja ja niitä palveleva pysäköintilaitos.

Metsänpojankujan kaavan valmistelu jatkuu vasta, kun alueen kehittämisen periaatteet on hyväksytty lautakunnassa.

213212 Metsänneidonkuja

Metsänneidonkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvä valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.12.2021 – 25.1.2022. Tavoitteena on kehittää Spektrin auto-paikoitusaluetta. Pysäköintilaitosten rakentamisen myötä alueen käyttöä on mahdollista tehostaa ja sijoittaa sinne myös asuntorakentamista.

Metsänneidonkujan kaavan valmistelu jatkuu vasta, kun alueen kehittämisen periaatteet on hyväksytty lautakunnassa.

Alueella muut vireillä olevat suunnitelmat:

Pohjois-Tapiolaan, Tietäjän alueelle, laaditaan kehittämisen periaatteita. Työssä tarkastellaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja siinä määritellään alueen keskeiset toiminnot. Valmistelussa yhtenä lähtökohtana on julkisen viheralueen sekä yleisen päiväkodin osoittaminen alueelle. Periaatteet on tarkoitus hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa alkuvuodesta 2023.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

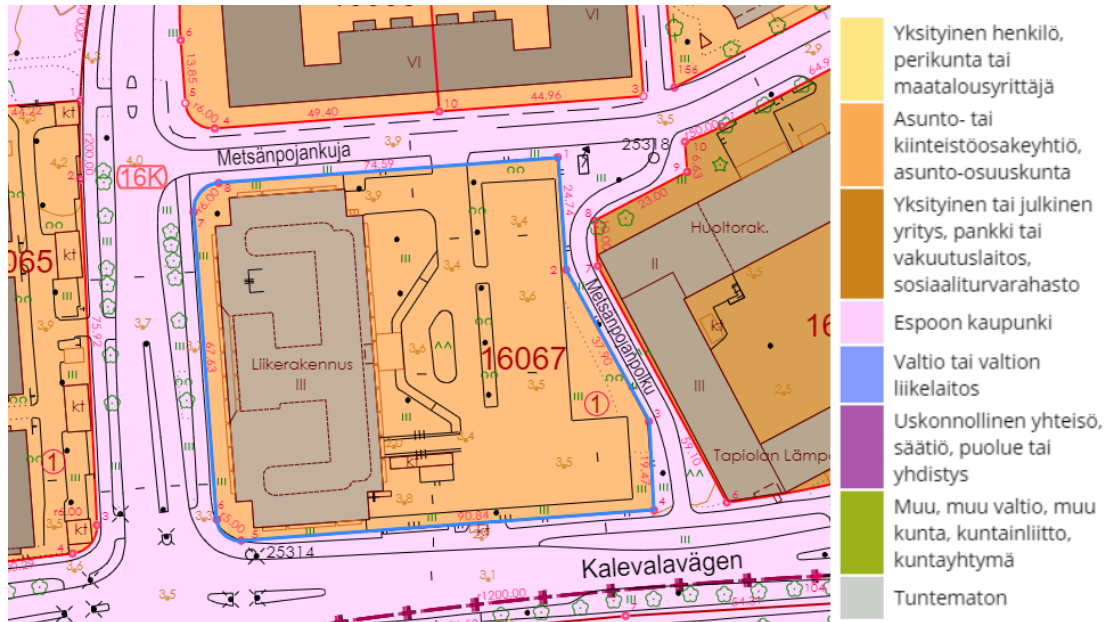
2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Kiinteistöllä 49–16-67-1, osoitteessa Tietäjäntie 14 on liike- ja toimistokäytössä kolmi-kerroksinen rakennus. Kalevalantien ympäristössä kaava-aluetta reunustaa pitkälti rakennettu kaupunkiympäristö, jossa sijaitsee sekä asumista että työpaikkoja. Suunnittelualue on meritulvan riskialuetta.

2.2.2. Maanomistus

Kiinteistön 49-16-67-1 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Tietäjäntie 14.



Ote alueen maanomistuskartasta.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Kalevalantien varrella on jalankulun ja pyöräilyn reitti, jonka vieressä kasvaa havupuita ja pensaita. Tontilla Tietäjätien suuntaisesti sijaitsee kolmikerroksinen vuonna 1986 valmistunut toimistorakennus sekä sen laaja asfaltoitu pysäköintialue.

Tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren. Rakennus suunniteltiin aikoinaan markkinatutkimukseen erikoistuneelle yritykselle. Rakennuksen suunnittelua ohjasi mahdollisuus erottaa tiloja ja vuokrata niitä ulos useille toimijoille.

Kolmikerroksisen toimistorakennuksen kahta alinta suorakaiteen muotoista kerrosta ryhmittää nauhaikkunat. Kerrosten kulmat on ikään kuin leikattu pois. Rakennuksen kolmas kerros on taas sisäänvedetty ja seinien nurkat on pyörästetty. Elementtijulkisivujen pinnat ovat alimmissa kerroksissa klinkkerilaattaa ja ylimmän kerroksen julkisivut ovat maalattua alumiinia. Toimistotilat sijoittuvat kahden korkean valopihan ympärille.

Julkisivut ovat säilyneet pääosin hyvin. Katolle on tehty uusi suojaseinä IV-konehuoneen viereen. Sisätiloissa rakennuksen peruspiirteet ovat pääosin säilyneet, joitain tila- ja kulkumuutoksia on tehty.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Tontilla sijaitsevassa liikerakennuksessa on vuokralla yrityksiä, joissa on työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu pääasiallisesti työpaikka-alueelle, joka on osittain muuttunut ja on edelleen muuttumassa asumispainotteisemmaksi. Vanhoja toimitilarakennuksia on purettu ja tilalle rakennettu asuinkerrostaloja.

Suunnittelualue sijoittuu Tapiolan keskuksen ja Pohjois-Tapiolan pientaloalueen reunalle. Eteläpuolella on kerrostalovaltainen asuinalue, pohjoispuolella on sekä asuintä toimistorakennuksia.

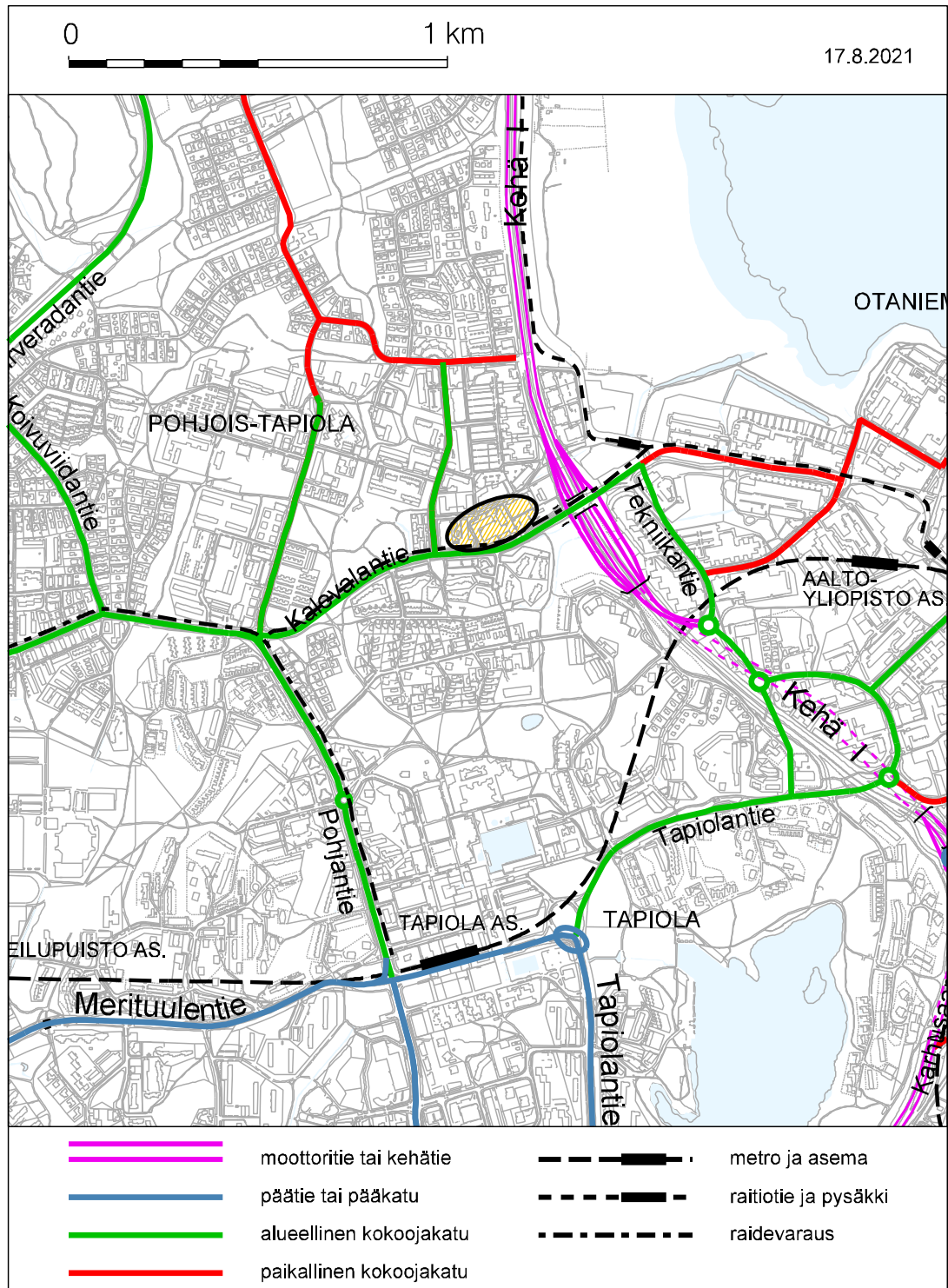
Kaupunki-/taajamakuva

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkiympäristöön. Kaava-alue sijoittuu Kehä I:n ja Kalevalantien katualueen läheisyyteen.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

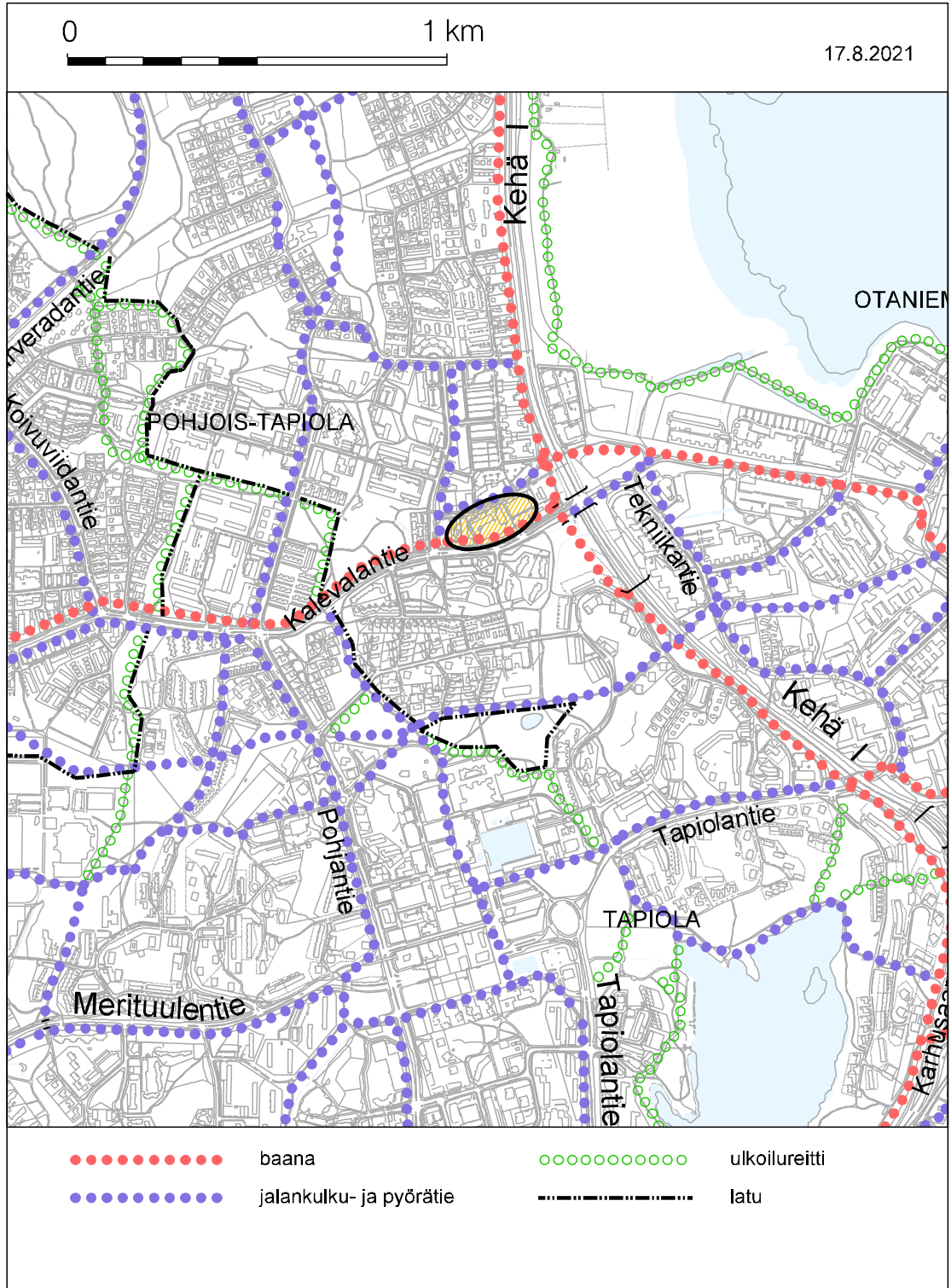
Korttelin 16067 on ajoyhteys Metsäpojankujalta. Metsäpojankuja on päätyvä tonttikatu. Kalevalantie on alueellinen kokoojakuu, jonka nykyinen liikennemäärä on n. 16 000 ajoneuvoa/arkivrk.



Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella merkinnällä.

Jalankulku ja pyöräily

Kalevalantien pohjoisreunassa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka kuuluu kehitettävään pyöräilyn baanareittiin. Metsänpojankujan kautta kulkee pyöräilyn pääreitti. Metsänpojankujan varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.



Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella merkinnällä.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Kalevalantien Kalevanvainio -nimisillä pysäkeillä pysähtyy linja 111 Otaniemi-Hylje-lahti. Kehä I:llä on Tietäjä -nimiset pysäkit, joissa pysähtyy linja 550 Itäkeskus-

Westendin asema sekä linja 555 Keilaniemi-Martinlaakso. Tapiolan metroasemalle on kilometrin kävelymatka. Raide-Jokerin valmistuttua Maarinranta-nimiselle pysäkillle on alle kilometrin kävelymatka.

Pysäköinti

Nykyiset pysäköintipaikat ovat tontilla. Metsäpojankujan varressa ei ole yleisiä auto-paikkoja.

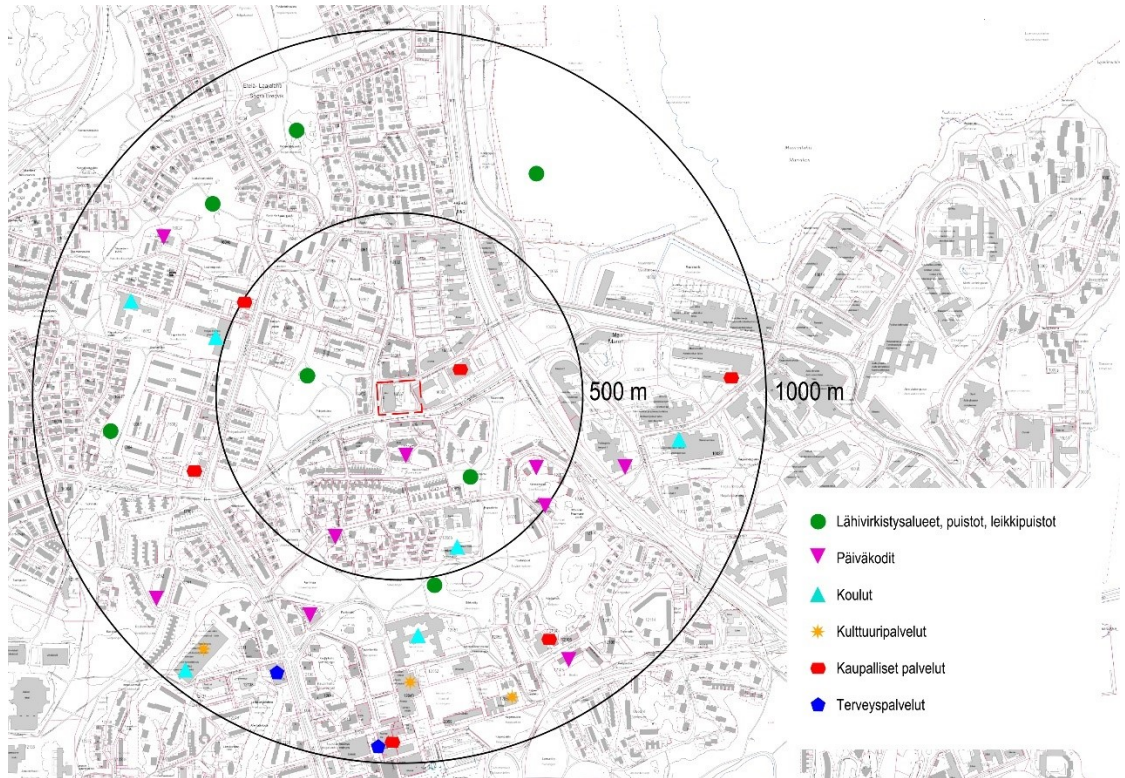
Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat huoltoasema ja S-market. Monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Tapiolan keskustassa, jonne on matkaa reilu kilometri. Lähimpään alakouluun on noin 900 metriä ja yläkouluun noin 700 m.

Alueen leikkipaikkoja keskitetään. Keijuniityntien leikkipaikka tullaan purkamaan lähitulevaisuudessa. Kalevanvainion ja Hiidenheinän leikkipaikat Kalevalantien eteläpuolella on purettu. Hopealehdon leikkipaikka on kunnostettu ja laajennettu vuonna 2022 ja korvaa purettu Kalevanvainion ja Hiidenheinän leikkipaikat. Keijuniityntien leikkipaikkaa lähinnä oleva säilyvä leikkipaikka on Tapiolan asukaspuisto.

Kaava-alueen pohjoispuolelle Spektrin ympäristöön valmistellaan syksyllä 2022 kehittämisen periaatteita. Niiden valmistelussa lähtökohtana on julkisen puiston sekä yleisen päiväkodin osoittaminen alueelle.

Lähimmät virkistysalueet ovat Tapiolan asukaspuisto, Hopealehdon puisto sekä Silkiniitty. Laajalahden Natura-alue sijaitsee alle kilometrin kävelymatkan päässä.



Lähiympäristön palvelukartta. Kaava-alue rajattuna punaisin katkoviivoin. Palvelut esitetty 500 metrin ja kilometrin säteellä kaava-alueesta. Lähivirkistysalueet, puistot ja leikkipaikat on esitetty vihreällä, päiväkodit liilalla, koulut vaalean sinisellä, kulttuuripalvelut oranssilla, kaupalliset palvelut punaisella ja terveyspalvelut tumman sinisellä.

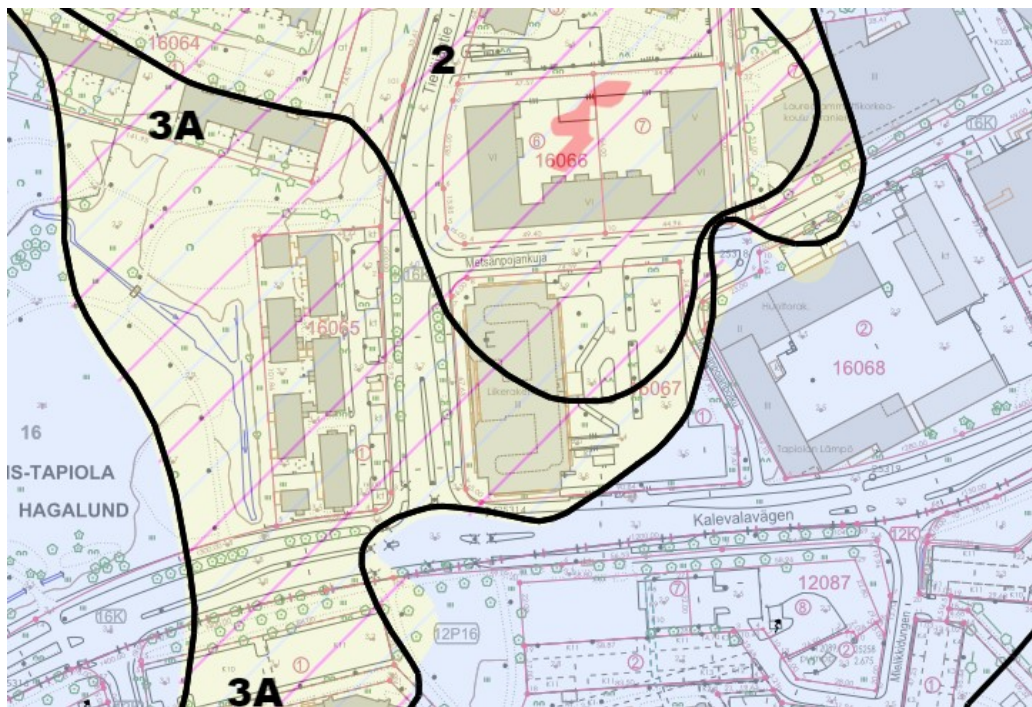
Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen itäpuolella on Carunan sähköasema, jonka varassa on sekä Otanien että Tapiolan alueen sähköhuolto. Metsänpojanpolun katualueella sijaitsee puistomuuntamo. Metsänpojanpuujan alla kulkee 110kV suurjännitekaapeli.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa ei esiinny luonnonympäristöjä. Suurimmilta osin alueen maanpinta on päällystetty asfaltilla. Tontin reunoilla on istutettua kasvillisuutta, mm. nurmikkoa sekä havupuita ja pensaita.

Alueen maaperä on hiekkaa ja kaakkoiskulmastaan savea, rakennettavuusluokaltaan 3 tai 2 A, eli normaalisti rakennettavaa ja osittain vaikeasti rakennettavaa pehmeiköä. Alueella ei ole potentiaalisia happamia sulfiittimaita.



Kartta alueen rakennettavuusvyöhykkeistä.

Alueen pienilmastoon vaikuttaa sijainti laaksossa. Alueelle voi muodostua kylmäilmajärviä kylmien ilmassojen valuessa ympäröiviltä korkeammilta alueilta alavaan savilaaksoon. Alueella voi myös esiintyä sumunmuodostusta. Kylmät pohjoistuulet pääsevät puhaltamaan alueelle Laajalahden yli.

Suunnittelualue on osittain meritulvan riskialuetta. Tulvavaarakäyrän metriluvut kuvaavat korkeuseroa merenpinnan korkeudesta. Tietäjänkulman kaava-alueella 3 metrin meritulva aiheuttaa tulvimista ympäristössä.



Kuva alueen tulvakäyristä. 3 metrin meritulvakäyrä esitettyä sinisellä.

2.2.5. Suojelukohteet

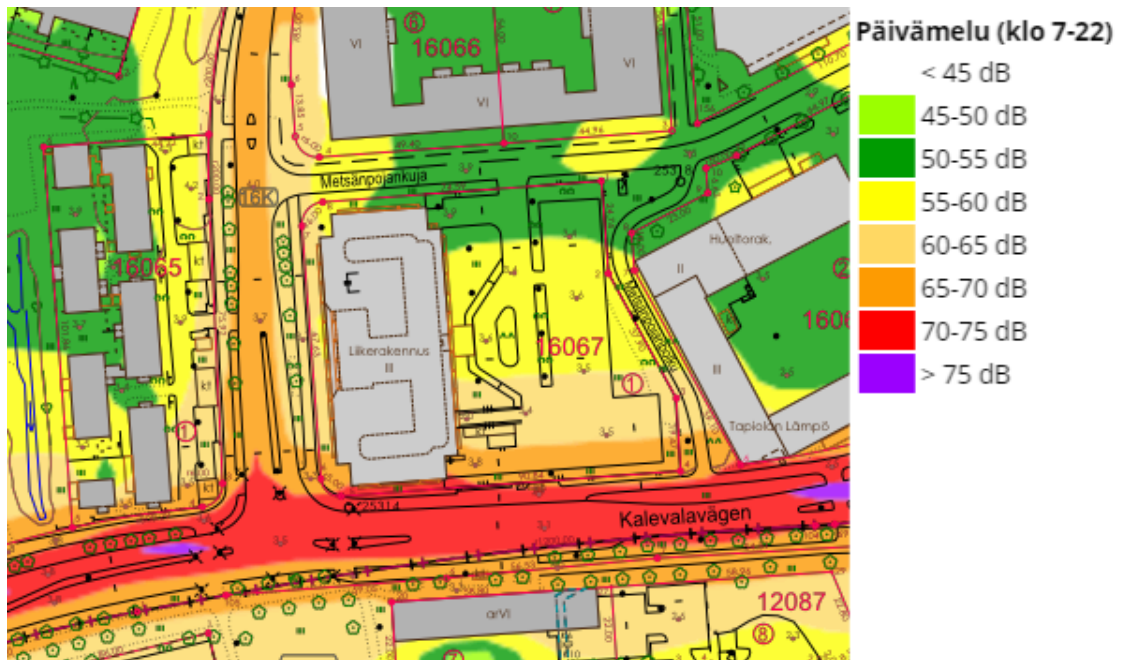
Alueella ei ole suojelukohteita.

Laajalahden Natura 2000-alueen raja sijaitsee n. 500 m päässä suunnittelualueesta kehä I:n toisella puolella. Alue on matala, avara, ruovikkoinen merenlahti, joka on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas. Natura-alueen suojeluperusteena ovat sekä lintu- että luontodirektiivi.

Tapiolan RKY-alue reunustaa suunnittelualuetta niin Kalevalantien kun Tietäjäntien puolelta.

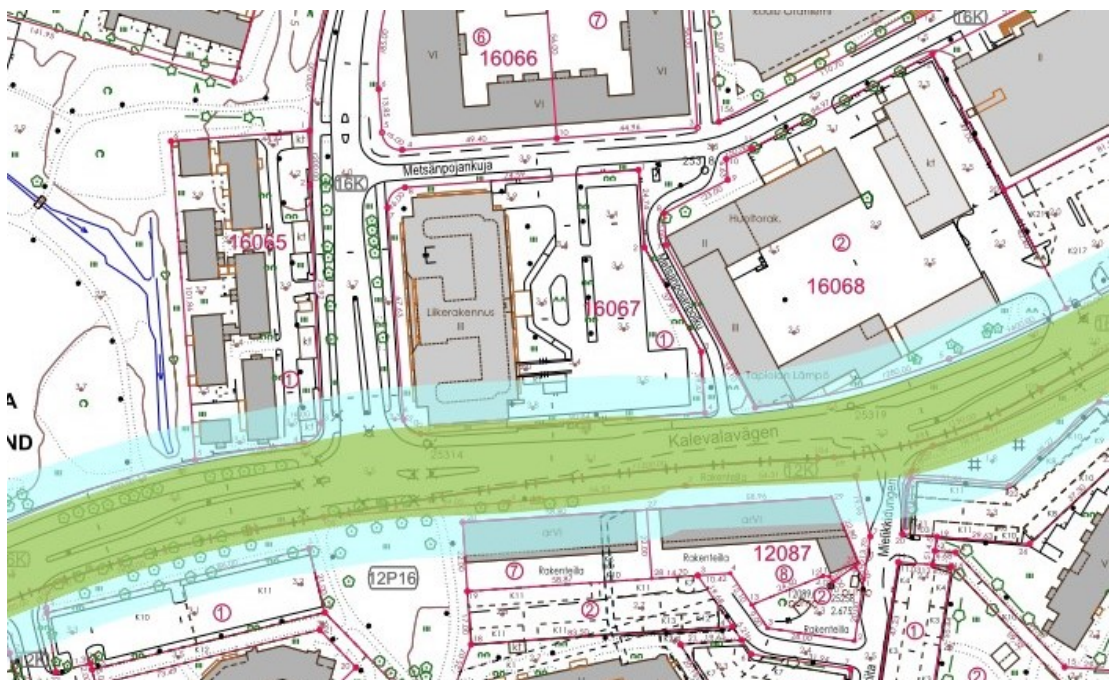
2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Kalevalantien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Päivällä (klo 7–22) liikenteen aiheuttama melu on kaava-alueen eteläosissa 60–65 dB ja lähellä Tietäjäntien risteystä 70–75 dB.



Suunnittelualueen meluvyöhykkeet.

Korttelialue sijoittuu vilkasliikenteisen Kalevalantien varteen. HSY:n ohjeiden mukaan rakennukset tulee sijoittaa riittävän kauas ajoradan laidasta, jotta ilmanlaatu säilyy kohtuullisena. Mitä enemmän katualueella kulkee autoja vuorokaudessa, sitä kauemaksi rakennuksen tulee sijoittua. Ilmanlaatuvyöhykekartassa on esitetty Kalevalantien ilmanlaatuvyöhykkeet. Vihreällä esitetty raja on minimietäisyys ja vaaleansininen raja on suositusetäisyys nykyisillä ajomäärillä. Minimietäisyys myötäilee tontin rajaa.



Ote alueen ilmanlaatuvyöhykkeistä.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaupungin yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman mukaisesti.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on teesien mukaisesti osoittaa alueelle suuri määrä Tapiolaan ja Aalto-yliopiston kampuksen lähelle sopivaa asumista.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Kalevalantien kaavan nähtävilläoloaikana 2.12.2019–7.1.2020 jätettiin mielipiteitä 23 kappaletta. Kaksi näistä koski Tietäjänkulman suunnittelualueetta. Mielipiteissä kortteliin suunniteltuja rakennusmassoja pidettiin liian korkeina ja toivottiin niiden suhteuttamista lännessä sijaitseviin pientaloihin.

Lausunnot:

Kalevalantien kaavan viranomaislausunnot eivät koskeneet nykyistä suunnittelualueetta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Kaupungin yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman mukaisesti. Tavoitteena on muuttaa liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi sovittaen sen mittakaavaa läheiseen pientaloalueeseen sekä korkeampiin asuinkerrostaloihin. Suunnittelussa huomioidaan Kalevalantien liikennemelu sekä katutilan kaupunkikuvallinen merkitys.

Metsänpojankujan ja Metsänneidonkujan työpaikka-alue on liike- ja toimistotyöpaikkojen aluetta. Metsänpojankujan alueella on vähitellen muutettu epäkuranteiksi käyneitä työpaikkatontteja asuinkäyttöön. Tämän ei ole katsottu aiheuttavan merkittävää 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.

Vuosien varrella rakennuksen lähistölle on rakennettu merkittävä määrä nykyaikaista monikäyttäjätuomistotilaa kuten Spektri Business Park ja Kehä I:n toisella puolella Inopolit 1, 2 ja 3. Tämän vuoksi Tietäjantie 14:n vuokrausaste on jäänyt taloa vuokraaneen Siton lähden jälkeen pysyvästi hyvin alhaiseksi. Samaan aikaan rakennuksen ympäristössä toimistokaavoja on muutettu asuntokaavoiksi ja vanhempia toimistorakennuksia purettu. Yhdyskuntarakenteen muutos on vaikuttanut Tietäjantie 14:n toimistorakennuksen asemaan toimistokohteena ja pahimmillaan vuokratuotot eivät ole kattaneet edes hoitokuluja.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6 900 k-m².

Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m². 100 k-m² tulee käyttää liiketilaan sekä 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloihin. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 5 200 k-m².

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue 16067 (AK). Kaavaehdotuksessa osoitetaan liikerrakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Talojen seitsemänsiiin kerroksiin on osoitettu vain talosaunat (talosaunat taloissa 1 ja 2) sekä IV-konehuoneet. Uusien rakennuksien esitetty rakennusoikeus on yhteensä noin 10 100 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan 10 100 k-m² asuinrakennusoikeutta, jonka lisäksi 100 k-m² tulee käyttää liiketilaan sekä 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloihin. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike-, toimisto- yms. tilaa varten tulee osoittaa 1 autopaikka / 100 k-m² ja 1 polkupyöräpaikka / 40 k-m², joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta. Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1 / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp / 30 km² tai vähintään 2pp / asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Rakennusten alimmat kerrokset rajautuvat Kalevalantiehen, Tietäjätiehen, Metsänpojanpujuaan ja Metsänpojanpolkuun ja sisäpiha sijaitsee kansipihan päällä. Kansipihan alle tulee paikoituslaitos, irtaimistovarastot, polkupyöräpaikat ja muita yhteiskäyttötiloja. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä, ja sen viihtyvyyteen ja pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeusasemaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kansipihalle tulee olla suora yhteys sekä porrashuoneista että katutasolta. Porrasyhteyden ilmeen tulee olla vihreä ja vähintään puolet sen pinta-alasta tulee istuttaa. Kansipihalle johtava luiska helpottaa pihan huoltoa ja kunnossapitoa. Luiskan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luiskan turvallisuuteen.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalin kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa, kiviaineista materiaalia. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Rakennusten maantasokerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Julkisivun aukotuksen ja mitoituksen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivussa ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja. Pysäköintilaitoksen julkisivut voidaan elävöittää myös viherrakentein tai taiteen keinoin. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin rajalle tulevat kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet.

Kadunpuoleiset sisäänkäynnit on toteutettava esteettöminä. Parvekkeita saa ulottaa kaavassa esitetyn rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin enintään 2,4 m.

Korttelin eteläreunalle tuulee istuttaa puita. Etäisyys rakennuksen julkisivuun sekä katualueen toiminnot tulee huomioida puiden sijoittelussa ja puulajivalinnoissa.

Korttelialue sijaitsee melualueella. Asuntojen parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakennusten tuloilma tulee ottaa katolta tai mahdollisimman korkealta sisäpihan puolelta. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta saatavilla olevaa tekniikkaa. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden suojaamaan melukatveeseen, siten että asuntoalueille asetetut meluarvot eivät ylity. Leikkipihan sijoittamisessa tulee ilmanlaatuun kiinnittää huomiota.

Alueen hulevesiä on viivytettävä 1m^3 jokaista vettä läpäisemätöntä 100m^2 kohden. Hulevesien hallinnassa suositaan ensisijaisesti viherrakenteita sekä hulevesien laadua parantavia ratkaisuja. Rakennuksen pelastus voidaan ratkaista parvekeluukkujen kautta. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää vähäistä johtojen siirtämistä. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

Suunnittelualue on meritulva-aluetta. Korkeustason + 3.0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Em. tason alapuolelle rakennettaessa tulee rakenteet suojata asianmukaisella vesieristyksellä.

Muut alueet

Rakennuksien ja Kalevalantien väliin sijoittuu joukkoliikennettä palvelevan alueen varaus, johon on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitioväylä. Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne ohjataan kortteliin Kalevalantieltä Tietäjäntielle ja sieltä Metsänpojankujan kautta tontille. Kaikki kaavan määräämät autopaikat sijaitsevat tontilla. Asukaspysäköinti sijoittuu kansipihan alle, jonne on yhteys Metsänpojankujalta. Liike-, toimisto- yms. tilaa varten tulee osoittaa 1 autopaikka / 100 k-m² ja 1 polkupyöräpaikka / 40 k-m², joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta. Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1 / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp / 30 km² tai vähintään 2 pp / asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Jätehuoltoa varten Metsäpojankujan kadunvarteen on kadun alustavassa suunnitelmassa varattu tila huoltotaskulle. Huoltotasku sijoittuu ajoradan ja jalkakäytävän väliin kohtaan, jossa on jäteposte tontin puolella. Jätehuollosta saadaan näin sujuva ja turvallinen ilman jäteauton tarvetta peruuttaa. Jalkakäytävän reunaan on ajoesteillä (esim. pollarit) syytä rajata jalkakäytävä erotetuksi huoltotilasta.

Yleistä pysäköintiä on mahdollista sijoittaa kadun parantamisen myötä Metsänpojankujalle n. 10 autopaikan verran aivan tontin tuntumaan. Vieraspysäköintiä suunnittelukohteessa voidaan helpottaa tekemällä tontin pysäköintilaitokseen vieraspaikkoja. Metsänpojankujalle on esitetty alustava suunnitelma, jonka mukaan katutilaa tarvitaan leveydeltään 14 m. Tietäjänkulman asemakaavamuutoksessa on huomioitu uusi laajennettu kadun tilavaraus. Kadulle on mahdollista näin toteuttaa alueella tarvittavia yleisiä pysäköintipaikkoja sekä n. 3,5 m leveä jalkakäytävä. Metsäpojankujan liikenejärjestelyistä on esitetty suunnitelma, joka on erillisissä selvityksissä.

Julkinen liikenne

Rakennuksien ja Kalevalantien väliin sijoittuu joukkoliikennettä palvelevan alueen varaus, johon on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitiotie. Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista.

Esteettömyys

Kortteli on kaavan mukaisena mahdollista järjestää esteettömäksi.

4.3.3. Palvelut

Suunnittelualueella on 100 k-m² varaus liiketiloja varten sekä kaksi varausta myymälä-, liike-, toimisto-, kerho yms. tiloja varten, joiden yhteenlaskettu kerrosala tulee olla vähintään 150 k-m².

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Alue liitetään olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on hiekkaa ja kaakkoiskulmastaan savea, rakennettavuusluokaltaan 3 tai 2 A, eli normaalisti rakennettavaa ja osittain vaikeasti rakennettavaa pehmeiköä. Alueella todennäköisesti ei ole potentiaalisia happamia sulfiittimaita. Potentiaalisia happamia sulfiittimaita on kuitenkin alueen lähistöllä, joten mahdolliset esiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alue on meritulvan riskialuetta. Ylin tulvakorko alueella on +2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Korkeustason +3.0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Näiden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista. Alueen pohjavesi on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua aluetta.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

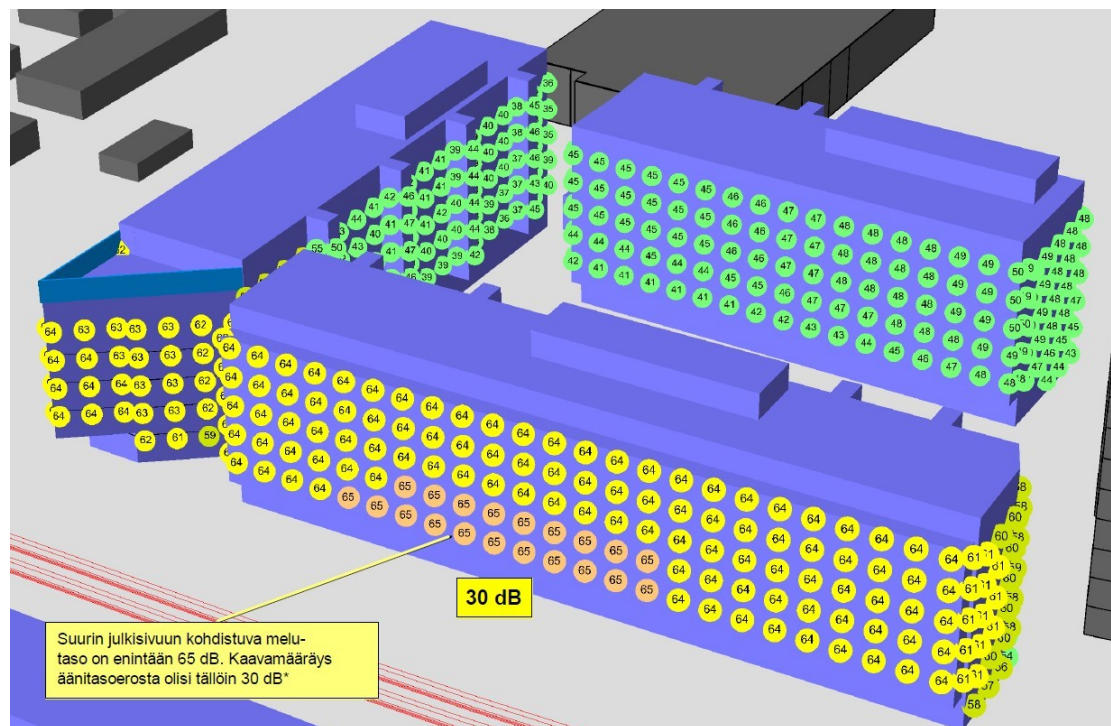
Tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren. Rakennus edustaa laadukasta 1970- ja 1980-lukujen taitteen toimistosuunnittelua ja -rakentamista. Sitä ei kuitenkaan voida pitää Sirenien arkkitehtitoimiston tuotannossa erityisen merkittävänä kohteena, 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.

Toimistorakennusta ei suojella. Rakennushistoriaselvityksen perusteella rakennuksella ei nähdä olevan merkittävää rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista arvoa, jonka johdosta rakennus tulisi suojella. Rakennushistoriaselvitys toimii hyvänä dokumentaationa rakennuksen historiasta ja rakennustyyppistä.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

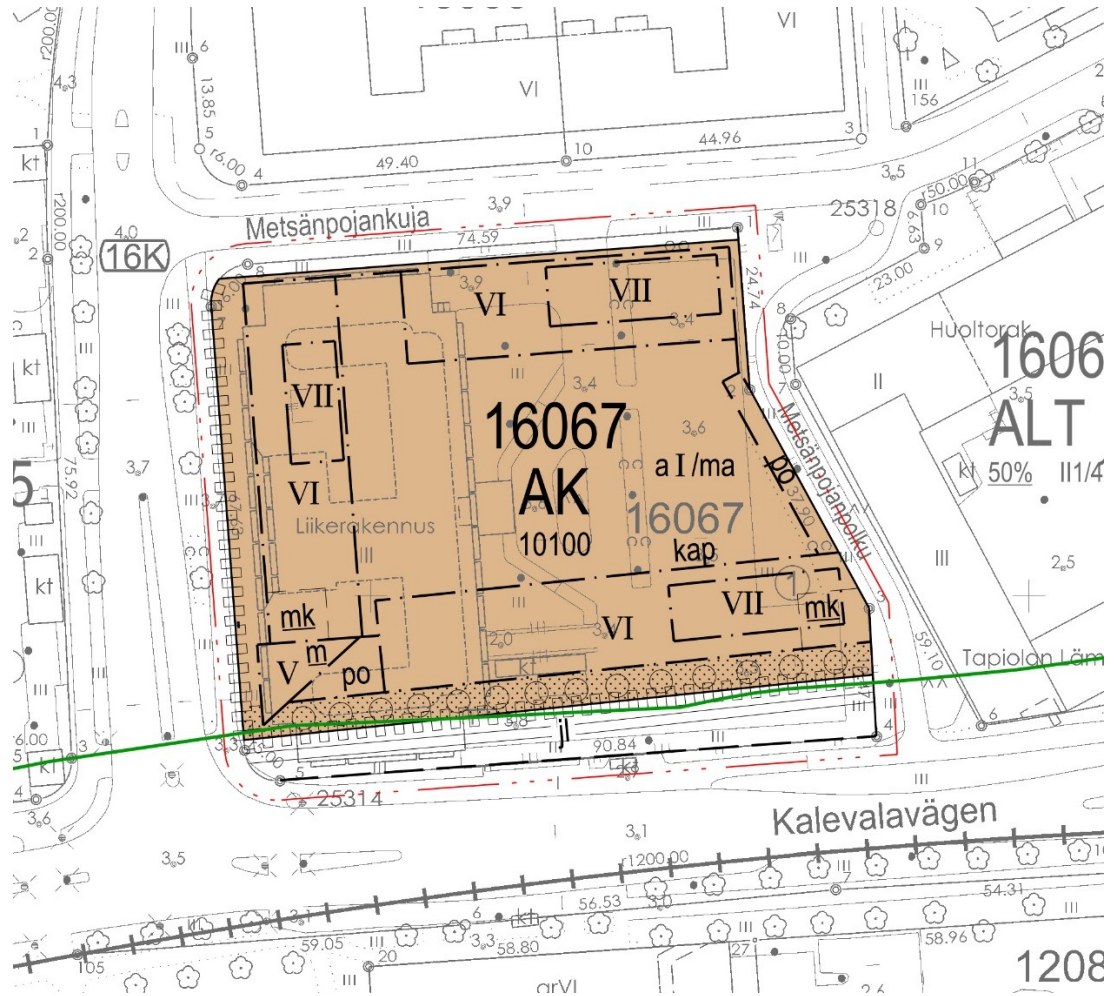
Kalevalantien liikenteestä aiheutuu alueelle melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Rakennuslu-pamenettelyssä noudatetaan asetusta rakennusten ääniympäristöstä, joka edellyttää melualueella sijaitsevalta rakennukselta vähintään 30 dB äänieristystä. Sen vuoksi kaavamääräyksissä ei ole tarvetta erilliselle äänieristysvaatimukselle. Lisäksi raken-nuksen tuloilma tulee ottaa ullakon tasolta sisäpihan puolelta. Suunnitelman mukaiset parvekkeet ja terassit sijoittuvat ilmanlaadun osalta asuntoalueiden minimalueen ul-ko puolelle.

Raitioliikenteen aiheuttama liikennetärinä on laskennallisesti vähäistä ja kaava-alu-eella kaikissa suunnitelluissa rakennuksissa saavutetaan ohjearvot. Raitioliikenteen mahdollinen runkomeluhaitta on huomioitava jatkosuunnittelussa. Suositeltavaa on toteuttaa vaimennus ratarakenteeseen, jolloin rakennusten perustuksissa ei tarvitsisi huomioida runkomelueristystä. Kalevalantien puoleisilla julkisivuilla tulee kuitenkin varautua sekundaarieristykseen, jonka tehtävänä on katkaista värähtelyn siirtotie pin-tamaasta perustuksiin.



Kuva julkisivuihin kohdistuvasta melutasosta vuoden 2040 ennusteen mukaisesti. Vaaleanvih-reällä olevat luvut ovat alle 55 dB, keltaisen vihreällä alle 60 dB, keltaisella alle 65 dB ja oranssilla 65 dB.

Kalevalantien liikennemäärän arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 18 200 ajoneuvoon / arkivrk. Tämä edellyttää rakennuksen sijoittamista vähintään 12,5 metrin etäisyydelle ajoradan reunasta. Alla olevassa kuvassa on esitetty rakennusten minimietäisyys Kalevalantien ajoradasta HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan.



Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukainen minimietäisyys vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisesti. Minimietäisyyden raja esitetty vihreällä.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön

Tontille esitetyt pääosin kuusikerroksiset rakennukset ja näiden katolla sijaitsevat talosauna- ja IV-konehuonetilat soveltuvat alueelle ja huomioivat olemassa olevien asuinkerrostalojen korkeudet. Esitetyt asuinkerrostalot rajaavat luontevasti Kalevalantien ja Tietäjätien katutilaa ja arkkitehtuuri sopeutuu Tapiolan ominaispiirteisiin. Asemakaavan muutoksen myötä Kalevalantien varsi rakentuu entistä tiiviimmäksi. Korttelin eteläreunan puuistutukset luovat jatkumoa Kalevalantien vehreille reuna-alueille.

Kävely-ympäristön laatu paranee, kun katutasoon tulee istutuksia ja kadun suuntaan avautuvia tiloja.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Suunnitelma edellyttää rakennuksen alle jäävien johtojen siirtämistä. Vireillä olevien kaavamuutoksien suunnittelussa on huomioitu alueen kokonaisuus liikenteen näkökulmasta. Metsäpojankujan katua on tarve parantaa sen suunnitelman mukaisesti, joka on esitetty kaavamuutoksen selvityksissä. Katutilaa on varattu nykyiseen verrattuna 2 m lisää, jotta kadulle saadaan jalkakäytävä sekä yleisiä kadunvarsipaikkoja. Kadun parantaminen edellyttää kaupungilta katusuunnitelmaa sekä kadun rakentamista.

5.3. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alue on pääosin savialuetta, joka edellyttää paaluttamista.

Pohjavesi on lähellä maanpintaa. Rakentaminen edellyttää pohjaveden alenemisen hallintasuunnitelman laatimista.

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 hyödyntämisestä on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan tontille on rakennettava maalämpökaivot tai energiapaalut.

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

Alue on nykyisellään suurelta osin läpäisemätöntä pintaa, joten hulevesien määrä ei olennaisesti tule muuttumaan, mutta hulevesien hallinta tontilla paranee.

5.4. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä ja kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä. Alueen kehittäminen ei aiheuta suoria vaikutuksia Laajalahden Natura 2000-alueeseen, mutta alueen asukasmäärän kasvaessa alueen virkistyskäyttöpaine voi hieman kasvaa.

Kauempaa rakennukset eivät maisemallisesti erotu, mutta katu ympäristön maisema muuttuu, kun kolmekerroksinen liikerakennus korvataan 6–7 kerroksisilla asuinrakennuksilla. Kerrosta katutasoa ylempänä olevalla kansipihalla on katutason näkymiä rajaava vaikutus. Yhteys kansipihan ja katutason välillä mahdollistaa kuitenkin ulkotilassa olevat porras- ja luiskayhteydet.

5.5. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavamuutoksella on vaikutuksia ihmisten elinoloihin.

Positiivisia vaikutuksia syntyy äänimaisemaan. Uudisrakennukset suojaavat pohjoispuoleisia asuinkerrostaloja ja osin länsipuolisia rivitaloja Kalevantieltä tulevalta melulta.

Rakennusten rakentaminen muuttaa lähiympäristössä asuvien maisemaa. Pohjoispuoleisten asuinrakennusten näkymät etelään muuttuvat. Ylemmistä kerroksista ei näe enää Kalevalantien yli. Keväisin ja sykyisin klo 10 ja 14 aikaan uudisrakennukset varjostavat osittain Metsänpojankujan pohjoispuolella olevia asuinrakennuksia.

Länsipuolella sijaitsevien rivitalojen näkymät muuttuvat idän suuntaan. Tietäjätien suuntainen uudisrakennus on pääosin kolme kerrosta korkeampi kuin nykyinen toimistorakennus. Uudisrakennus ei sijoitu lähemmäksi kuin nykyinen tontilla oleva toimistorakennus. Uudisrakennukset varjostavat vähäisesti rivitaloja. Keväisin ja sykyisin uudisrakennukset varjostavat aamuyhdeksän aikaan osaa rivitaloista.

5.6. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Johtojen siirrosta ja pelastusteiden hoitamisesta vastaa maanomistaja tai tontin rakentaja. Espoon kaupungille syntyy tuloja maankäyttösopimuksesta ja maanmyynnistä tai vuokrauksesta.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen alkaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman, mutta tarkempaa rakentamisaikataulua ei ole tiedossa.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Suunnittelualueesta on tehty korttelisuunnitelma, josta selviää rakennusten alustavat julkisivuratkaisut, paikoituksen järjestäminen ja tontin muu käyttö.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta kuuluu rakennusvalvontakeskukselle. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee ottaa kaavan asettamat tavoitteet ja määräykset huomioon.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma osana Kalevalantien (210210) asemakaavan muutosta, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 2.12.2019 - 7.1.2020.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta jätettiin kaksi Tietäjänkulman kaava-aluetta koskevaa muistutusta. Muistutukset koskivat rakennusten mittakaavaa ja sijoittelua.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.-3.5.2022.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavaehdotuksesta on käyty työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 26.10.2022

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Muistutuksia saapui 8 kappaletta, joista yksi saapui nähtävilläoloajan ulkopuolella. Muistutukset saapuivat kaava-alueen lähiasukailta sekä Tapiolan Killalta. Muistutukset koskivat pääasiassa rakennusten mittakaavaa, liikennettä, aluekehitystä sekä yleiskaavan vastaisuutta. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa aineistojen riittämättömyyteen ja puutteellisuuteen.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin 7 kappaletta. Carunan lausunnossa pyydettiin huomioimaan Metsänpojankujalla olevat kaapelit ja pyytämään risteämäläusuntoa rakennushankkeen edetessä. HSY huomautti vesijohtoliitoksen sijainnista ja kiinteistöjen välisien sopimuksien laatimisesta. Teliällä, Fortumilla tai pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaan. Kaupunginmuseo edellytti rakennushistoriaselvityksen laatimista. ELY-keskus otti kantaa kaavan sisältövaatimukseen. ELY katsoi, että selvitykset olivat osin puutteelliset ja vaikutustenarviointi jäänyt suppeiksi.

Nähtävillä olon jälkeen kaava-aineistoja on päivitetty. Selostukseen sekä selvityksiin on tehty tarkennuksia. Lisäksi on laadittu erillinen runkomelun ja tärinän selvitys sekä

rakennushistoriaselvitys. Vaikutustenarviointeja on täydennetty. Kaavamääräyksiä on tarkennettu lausuntojen pohjalta. Kaavassa osoitettuja rakennusten kerrosten lukumääriä ei ole muutettu.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.+

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Karoliina Salonen, Newsec, kehityspäällikkö
- Antti Pyötsiä, Elo, projektinjohtaja
- Paula Paaer, Arkkitehtiryhmä A6 Oy, projektiarkkitehti
- Tapio Saarelainen, Arkkitehtiryhmä A6 Oy, arkkitehti
- Tiina Tuomola, Sitowise, projektipäällikkö, liikennesuunnittelu
- Elina Aarnisalo, Sitowise, maisema-arkkitehti, pihasuunnittelu
- Tiina Hahl, Sipti infra Oy, projektipäällikkö, hulevesiselvitys
- Juha-Pekka Saarelainen, Sipti infra Oy, hulevesiasiantuntija, hulevesiselvitys
- Laura Pilvinen, Ramboll, meluasiat
- Jenni Saarelainen, Ramboll, meluasiat

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Mikko Laukkanen, arkkitehti (12/21 asti)
- Hanna Kiema, arkkitehti (02/22 alkaen)
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti
- Olli Koivula, liikennesuunnittelija

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
18.11.2019		Kuulutus Kalevalantien osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville.
30.12.2019		Asemakaavan muutoshakemus
2.12.2019–7.1.2020		Kalevalantien osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti.
24.11.2021	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta jättää ehdotuksen pöydälle.
9.12.2021	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ehdotuksen nähtäville.
4.4.–3.5.2022		Ehdotus nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti.
	ksl	

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hanna Kiema
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja