

## Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Ahertajankulma II

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 23.11.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.12.2020-11.1.2021.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 1 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Virpi Pulkkanen, arkkitehti

Jenny Asanti, maisema-arkkitehti

Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä tuli viideltä taloyhtiöltä, kahdelta yksityishenkilöltä ja lisäksi oli teetetty Etelä-Tapiolan lukiolaisille kysely, johon oli vastannut 19 opiskelijaa ja 3 henkilökuntaan kuuluvaa.

Kyselyn vastauksissa alueen uudistamista ja kehittämistä pidetään pääosin hyvänä asiana, kritiikki kohdistuu työmaa-aikaisiin häiriöihin ja kaava-alueen ulkopuolisiin liikenteellisiin asioihin.

## Rakennuksen sijainti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liiteaineistossa esitetty asuinkerrostalo on sijoitettu varsin väkinäisesti tontin rajoihin kiinni siten, että ulokeparvekkeet jopa ylittävät tontin rajan sijoittuen puistoalueelle. Realististen pelastusreittien toteutuminen puistoaluetta tarvelemättä ei ole uskottavaa. Rakentaminen tontin rajaan kiinni vaikuttaa maarakentamisen vuoksi myös viereisen puiston luonnonvaraisiin olosuhteisiin, ja mm. pohjavesiolosuhteiden muutokset saattavat vaurioittaa puustoa.

Rakentaminen rajaan kiinni ja parvekkeiden ulottaminen puiston puolelle kaventaa entisestään Oravametsää, jonka metsäinen profiili olisi tuoreen Länsikorkeen asema-kaavan mukaan säilytettävä. Myös puiston kävelytie oltaisiin siirtämässä loitommas rakennuksesta näin edelleen kaventaen Oravametsää. Kuitenkaan ei suunnitelmissa ole vielä otettu huomioon pelastustien ja nostopaikkojen tilavaatimuksia, jotka edelleen vaikeuttavat vähäisenkään metsän säilymistä. Hankkeeseen liittyen on esitetty myös luonnos lähiympäristösuunnitelmaksi, jossa edelleen esitetään teiden siirtämistä pois päin hankkeesta, mikä aiheuttaa louhinta- ja puunkaadon tarvetta Oravametsässä. Itse rakentamiseen puiston puolelle ei ole esitetty erityisiä syitä, joita Espoon rakennusjärjestyksen 6§ edellyttää parvekkeiden muille yleisille alueille kuin ka-tualueille ulottamiselle. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevat havainnekuvat ovat kiiltokuvamaisuudessaan harhaanjohtavia, eikä esitetylle metsäisyydelle jää luontoon vastinetta.

Suunniteltu asuinrakennus peittää nykyisen puistonäkymän ja varjostaa Teollisuustalon päädyssä sijaitsevaa liikehuoneistoa siten, että aurinko ei näy jatkossa lainkaan, seinä on 5 metrin päässä ikkunoista koko päädyn osalta ja tulee peittämään kaikki näkymät. Toisin päin käännettynä, liikehuoneiston kaikista ikkunoista on suora näkymä asuinkerrostalon sisälle.

Vastine:

Rakennuksen sijaintia ja massoittelemia on kehitetty alkuvaiheesta. Rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolelle. Rakennus ei peitä Teollisuustalon päätyä kokonaan, vaan sijoittuu etelämmäksi kuin alkuvaiheessa. Teollisuustalon päädyistä saadaan näkymiä myös puistoon.

## Rakennusmassa

Rakennusmassa poikkeaa voimakkaasti ympäristön siroista, kapearunkoisista ja matalista lamellitaloista, eikä siten tue Länsikorkean kerrostaloalueen yhtenäisyyttä, mitä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö edellyttäisi.

Kaavoitushanke tarkoittaisi jyrkästi yhtenäisestä kerrostaloryhmästä sekä kerrosluvultaan että arkkitehtuuriltaan poikkeavaa ja Espoon Rakennusjärjestyksen 2§:n mainitseman ”Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat” – yleisohjeen vastaista rakentamista. Samoin hanke on Espoon Rakennusjärjestyksen 5§:n Kaupunkikuvalliset vaatimukset vastainen. Hanke on räikeässä ristiriidassa Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä – muistiossa (VN/7642/2020) esitettyjen tavoitteiden kanssa. Hanke vaikuttaa myös tontin ulkopuoliseen ympäristöön haitallisesti.

Rakennusoikeuden määrää nostetaan voimassa olevasta asemakaavasta (huom: OAS sivulla 4: 5050 k-m<sup>2</sup> vs. sivu 5: 6060 k-m<sup>2</sup>) peräti yli 2500 kerrosneliömetrillä, mikä vastaa noin 94% lisäystä rakentamisessa verrattuna nykytilaan ja noin 41 % lisäystä verrattuna nykyrakennusoikeuteen. Tällaista merkittävää rakentamisen määrään lisäystä ei nähdä kohtuulliseksi taikka perustelluksi kyseisellä rakennuspaikalla huomattavasti matalamman WeeGeen ja matalien asuinrakennusten naapurissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kerroskorkeudeksi on määrätty neljä (4) kerrosta. Nyt esitetty seitsemän (7) kerrosta on täysin kohtuuton korkeus kyseiselle paikalle, sillä se ei sovi massoitteeltaan ja korkeudeltaan kyseiselle kohdalle matalien naapurissa olevien asuinkerros- ja rivitalojen sekä WeeGeen muodostamaan miljööseen. Uusi asuinrakennus lisää rakentamisen korkeutta (kerrosmäärissä mitattuna) peräti 75 %:lla. 7-kerroksinen rakennus kohoaisi äärimmäisen häiritsevästi kaikkien olevien läheisten rakennusten ja suurelta osin puuston profiilin yläpuolelle. Tällainen tornimainen rakennus keskellä kyseistä maisema- ja kaupunkitilaa perusteettomasti kilpailee alueen varsinaisten kulttuurihistoriallisesti merkittävien maamerkkien, kuten WeeGee-talon kanssa. Uuden rakentamisen tulee noudattaa nykyistä rakennuskorkeutta, eli osoittaa uusi rakentaminen myös 4-kerroksiseksi. Huom: naapurissa olevat asuinrakennukset ovat pääosin 2-3,5-kerroksisia.

Rakentamisen korkeus tulee kerrosmäärän lisäksi sitoa kaavassa vesikaton harjan korkeuteen, eli esim. ”max. +30.00 mpy, koordinaatistossa x”. Myös olevalle rakennukselle tulee määrittää maksimikorkeus vastaavasti ja sen tulee olla rakennuksen nykyinen harjan korkeus.

Teollisuustalon rakennukseen on esitetty/suunniteltu saunaterassi katolle. Tämä tarkoittaa, että ko. rakennuksen kerroskorkeus nousisi voimassa olevan asemakaavan vastaiseksi, eli viiteen kerrokseen. Taloyhtiö vaatii, ettei olemassa olevaa rakennusta koroteta voimassa olevan asemakaavan vastaisesti ja huomauttaa, että kaikkea uutta rakentamista, mukaan lukien lisärakentamista nykyiseen rakennukseen, koskee voimassa olevat Espoon autopaikkanormit. Eli kun kiinteistölle rakennetaan mitään

uutta, tulee autopaikka- ja polkupyöräpaikkanormit voimaan koko olevan sekä uuden rakentamisen määrän osalta.

Mikäli kaava-alueelle osoitetaan saunatiloja ja terasseja, tulee ne suunnata pois päin olevasta asuinrakentamisesta, eli pohjoiseen.

Valmisteluaineistossa esitetty rakennusoikeus, kerrosluku ja rakennusalueen sijoittuminen tontilla vaikuttavat kaikki ylimitoituiltua. Suunnitellun alueen naapuritaloissa, Kelohongantiellä ja Naavakalliontiellä, on tällä hetkellä kaikissa 3 asuinkerrosta. Myös viereinen WeeGee talo on kerrosalaltaan matala. Rakennukset on aikoinaan suunniteltu siten, että väliin jää runsaasti luontoa ja puistoa. Tontit ovat ilmavia eivätkä rakennukset ylitä puiden korkeutta.

Teollisuustalon tontille suunniteltu uusi rakennus on arkkitehtuuriltaan yhteensopiva olemassa olevan teollisuustalon kanssa, mikä on hyvä. Se on kuitenkin 7-kerroksisena korkeampi kuin teollisuustalo ja poikkeaisi huomattavasti nykyisestä ympäristöstä ja kerroskorkeuksista aiheuttaen mm. muutamille taloille näköesteen.

Eräässä mielipiteessä ehdotetaan yhden kerroksen vähentämistä suunnitellusta kerrostalosta, jotta se sopii ympäröivään maisemaan paremmin eikä erotu liian massiivisena ympäröivistä rakennuksista.

Vastine:

Uudisrakennuksen korkeutta on madallettu alkuvaiheen seitsemänkerroksisesta rakennuksesta kuusikerroksiseksi ja massoittelua sekä rakennuksen sijoittelua on kehitetty. Kaavassa on määrätty rakennusten vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.

Autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkamäärä on nykyisten pysäköintinormien mukainen.

## Rakennusmateriaalit

Mikäli havainnekuvista voi jotain päätellä, niin ilmeisesti etelään ja länteen olisi tulossa puupintaa ja parvekkeita, mutta Ahertajantien puolelle pintamateriaalit ja esteetiikka mukailisi olevaa rakennusta. Rakennusten ulkoarkkitehtuuri tulee sitoa tarkasti kaavassa (pintamateriaalit, värit, katto- muoto, parvekkeet ym.).

Eräässä mielipiteessä kannatetaan tämän tyyppistä ratkaisua, että olevia asuinrakennuksia ja metsää/puistoja kohti olevissa julkisivuissa käytetään luonnonmukaisia ja värisiä materiaaleja sekä sisäänvedettyjä parvekkeita. Ahertajantien suuntaan tulee noudattaa Teollisuustalon mukaisia materiaaleja ja värystä.

Vastine:

Kaavassa on käytetty Tapiolan alueelle tyypillisiä kaavamääräyksiä. Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan.

## Piha-alue

Seuraavassa vaiheessa tulee esittää uuden asuinrakentamisen nykymääräysten mukaiset leikki-, huolto-, tamppaus- ym. alueet. Asuinrakennuksen pihatoimintojen sijoittuminen ja jätehuollon järjestelyt ei selviä valmisteluaineistosta.

Vastine:

Korttelisuunnitelmassa on esitetty pihan viitesuunnitelma sekä jätehuollon ajoreitti. Pihan toiminnot ja niiden tarkempi sijoittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

## Kaavaprosessi, selvitykset ja vaikutukset

Kaavahanke on merkitykseltään ja vaikutuksiltaan niin suuri, ja siinä poiketaan merkittävästi voimassa olevasta asemakaavasta, että se täytyy ehdottomasti saattaa ensin luonnosvaiheeseen ja vasta sitten ehdotusvaiheeseen. Riittävät selvitykset tulee suorittaa ammattilaisten toimesta oikeisiin vuodenaikoihin ja pohjata kaavaratkaisu ja suunnitelmat selvitysten tuloksiin. Selvitykset tulee myös olla osallisilla nähtävillä hyvissä ajoin. Selvityksistä tarkemmin seuraavissa kappaleissa aihealueittain.

Kaavahankkeen seuraavassa vaiheessa tulee ehdottomasti esittää kaavan vaikutusalue sekä arvioida vaikutukset vähintäänkin OAS:ssa esitettyihin aihealueisiin: yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutuksia ei voida osallisten tai viranomaisten tai muidenkaan toimesta arvioida eikä niihin voida ottaa kantaa, ennen kuin ne on kattavasti avattu ja analysoitu. Tämä on järkevää tehdä seuraavassa vaiheessa. Ohessa (ks. Kuva 1) on esitetty välitön vähimmäisvaikutusalue, eli vähintäänkin ne naapurit, joiden näkymiin, liikkumiseen ja lähiympäristöön kaava välittömästi ja merkittävästi vaikuttaa:



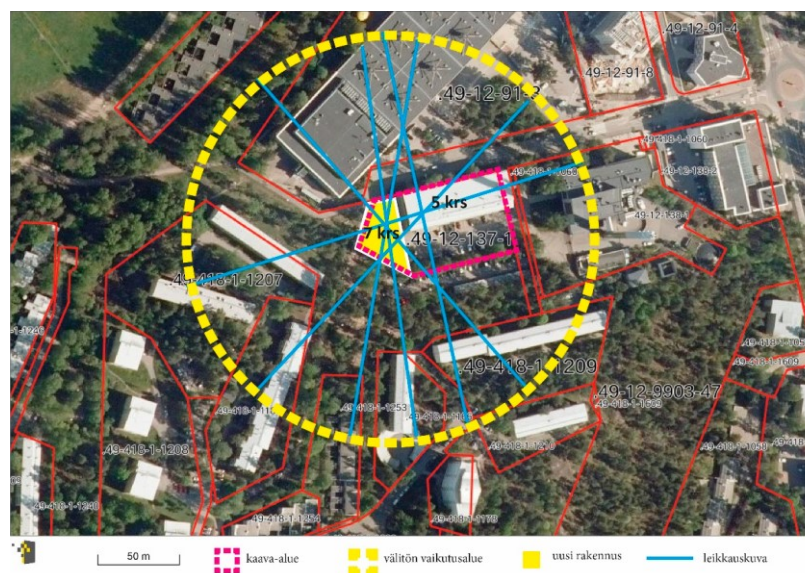
Kuva 1: Välitön vähimmäisvaikutusalue. Karttapohja: Paikkatietoikkuna.

Kaikki vaikutusten arvioinnit ja selvitykset tulee tehdä sellaisina vuodenaikoina, että niiden pohjalta voidaan todenmukaisesti arvioida vaikutuksia ja toimittaa/asettaa nähtäville kaikki selvitykset ja arviot ym. osallisille hyvissä ajoin niin, että niihin voidaan myös ottaa kantaa, mukaan lukien esim. OAS:ssa mainittu MAL-toteutusohjelma, Arkkitehtitoimisto HNP Heikinheimon Tapiolan läntisten lähiöiden rakennuskannan säilyneisyysinventointi ja arvottaminen 2001-2002- raportti sekä laadittu liito-oravaselvitys (ks. kappale 7.4) ym.

On hyvä huomioida, että vaikkei OAS:n mukaan olevalle rakennukselle (Teollisuustalo) ole esitetty suojelumerkintää, ei se tarkoita, ettei sillä olisi kaupunkikuvallista ja historiallista arvoa ja merkitystä olevassa miljöössä. Lisäksi kyseinen rakennusinventointi (ks. OAS s. 2) on pitkälti vanhentunut ollen jo lähes 20 vuotta vanha (vuosilta 2001-2002), ja Teollisuustalo on tällä hetkellä jo 60-vuotias. Ajantasainen riippumattoman tahon suorittama rakennusinventointi on ehdottomasti laadittava ennen seuraavaa vaihetta.

Oleva rakennus olisikin hyvä osoittaa kaavassa suojeltavaksi, kuten muutkin lähialueen rakennukset on osoitettu: ympäröivä rakennuskanta on myös pitkälti 1960-luvulta ja pääosin kaikilla muilla alueen rakennuksilla on suojelumerkintä. Teollisuustalon voidaan katsoa kaupunkitilalliselta ja historialliselta merkitykseltään vertautuvan vähintäänkin näihin muihin saman maisema- ja kaupunkitilan suojeltuihin oleviin rakennuksiin.

Seuraavassa vaiheessa tulee esittää leikkauskuvat vähintään seuraavilta kohdilta, niin että leikkauskuvissa näkyy myös vaalealla ei-leikkautuvat olevat ja suunnitellut rakennukset, maasto, puusto ym. (ks. Kuva 2) leikkautuvine olevine ja suunniteltuine rakennuksineen sekä todellisen topografian ja puuston kera, jotta rakentamisen todellisia vaikutuksia maisemassa ja kaupunkitilassa voidaan arvioida.



Kuva 2: Leikkauskuvien leikkauskohdat. Karttaote: Paikkatietoikkuna.

Lisäksi pyydämme huomioimaan seuraavan vaiheen kuvissa alueen todellisen olevan puuston: esim. kaava-alueen nykyisen rakennuksen edustalla sen pohjoispuolella kasvaa myös koivuja (ks. OAS s. 9). Olevan puuston korkeus ja massa on myös hyvä esittää todellisen tilanteen mukaisena, jotta todellisia maisemallisia vaikutuksia voidaan arvioida. Havainnekuivissa olisikin hyvä lisäksi hyödyntää valokuvia ja luoda niiden pohjalta kuvasovitteet.

Seuraavassa vaiheessa on tärkeä esittää varjotutkielma rakentamisen massoitteesta esitettynä esim. talviaikaan, jolloin varjot ovat huomattavasti nyt esitettyä pidemmät. Ja tutkielmat tulisi esittää eri vuoden- ja vuorokauden aikoihin (vähintään kesä ja talvi sekä aamu-, päivä-, ja ilta-aurinko).

Vastine:

Korttelisuunnitelmassa on esitetty mm. alueleikkaukset ja varjotutkielma. Teollisuus-talosta on tehty rakennushistoriaselvitys ja alueesta on tehty luontolausunto. Vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa.

## Rakentamisen aikainen haitta ja huomiot

Suunniteltu rakentaminen ei saa rakentamisen aikana tai valmistumisensa jälkeen aiheuttaa haittaa alueen asukkaille ja muille käyttäjille. Mm. kulkuyhteyksiä ja auto-paikkoja tulee voida käyttää katkottomasti.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä, tulee riippumattoman tahon toimesta vaikutusalueen rakennuksiin ja rakennelmiin asentaa tärinää havaitsevat mittarit rakentamisesta vastaavan tahon kustannuksella, joiden perusteella voidaan valvoa mahdollisten rakennus- ja räjäytystöiden aiheuttamia vaikutuksia oleville rakennuksille ja rakenteille. Tämä vaatimus tulee esittää jo kaavassa, sillä kyseinen menettelytapa tulee sitouttaa kaavaan eikä vain alueen nykymaanomistajaan.

Rakentamisesta ei saa aiheutua kohtuutonta pöly-, melu- tai valohaittaa vaikutusalueelle. Lisäksi rakennusluvista ja rakentamisen aikataulusta tulee ehdottomasti ilmoittaa vaikutusalueen asukkaille ajoissa.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Espoon kaupungissa on noudatettava Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään mm. työmaa-aikaisista järjestelyistä. Rakennusjärjestyksen mukaan työmaata on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muita häiriöitä eikä kohtuutonta muuta haittaa ympäristölle. Rakennuttajan tulee Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti hyväksyttää rakentamisaikaiset työmaajärjestelyt suojaus-,

varmistus- ja turvallisuustoimenpiteineen kaupungin rakennusvalvonnassa ennen rakentamisen aloittamista.

Kaavamääräystä tärinän vaikutusten todentamisesta ei ole Tapiolassa käytetty tavanomaisen rakentamisen yhteydessä. Ko. kaavamääräystä on käytetty maanalaisten tilojen ja herkkien toimintojen, kuten tutkimuslaitosten mittauslaitteistojen läheisyydessä rakennettaessa tai louhittaessa.

## **Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asemakaavaan**

OAS: "Espoon eteläosien yleiskaavassa (hyväksytty 7.4.2008, lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A), nykyisellään säilyväksi alueeksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alue kuuluu kaupunkimaisemaan, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen". Seuraavassa kaavahankkeen vaiheessa tulisi esittää mm., miten nyt esitetty kaava- ja arkkitehtoninen ratkaisu suojelee arvokasta kaupunkikuvaa ja sen kulttuurihistoriallisia arvoja, vaalii alueen ominaispiirteitä, kehittyy alueen omista lähtökohdista ja erityisarvojen sanelemin ehdoin sekä asettaa suunnittelussa ja rakentamisessa erityispainon alueen ominaisluonteen säilymiselle. Taloyhtiö katsoo, että esitetty 7-kerroksinen rakennus ei ole linjassa yleiskaavan periaatteiden ja/tai määräysten kanssa (mm. rakennuksen korkeus, sijoittelu ahtaasti tontilla ym.). Esitetty ratkaisu loisi alueelle väkisinkin modernin silmiinpistävän, korkean ja kauas näkyvän maamerkin, mikä ei ole yleiskaavan tai nykyisten asemakaavojen tai alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen mukaista.

Alueelle tyypillistä on asuinrakentamisen sijoittuminen alueella niin, että vihreä yleisilme vihreine pihoineen ja puustoineen on isossa roolissa. Tässä kaavaratkaisussa uusi rakennus on ilmeisesti osoitettu jopa kiinteistörajojen yli kahdelta sivulta jatkuen nykyisen puiston alueelle (ks. Kuva 2) ja rakentaminen uhkaa olevan puiston säilymisen ehtoja.

Oleva ja säilyvä ajoyhteys Ahertajantielle sijoittuu Lämpökeskuksen alueelle, joten tulee ehdottomasti seuraavassa kaavahankkeen vaiheessa tutkia, miten kyseinen liitelmä saadaan merkittävästi lisääntyvän liikennemäärän ja jalankulun kanssa ratkaistua toimivasti ja turvallisesti.

Vastine:

Uudisrakennus sijoittuu nykyisen tontin rajojen sisäpuolelle. Osa Teollisuustalon tontin (12137) eteläpuolisesta pysäköintialueesta muutetaan puistoalueeksi. Puistoalue



kasvaa 203 m<sup>2</sup>. Ajoyhteys Ahertajantieltä Teollisuustalon tontille (12137), pysäköinti-alueelle (LPA) ja korttelissa 12249 oleville autotalleille ja katoksille säilyy. Voimassa olevassa asemakaavassa katokset sijaitsevat puistoalueella, joka muutetaan korttelin 12249 käytössä olevaksi asumista palvelevaksi korttelialueeksi.

## Pysäköinti ja liikenne

Nykytilassaan koko Länsikorkean alueella on jo huutava pula autopaikoista. Pyydämme Espoon kaupunkia ottamaan autopaikkatilanteen huomioon niin, ettei jo nyt hyvin vähäiset autopaikat vähene tai niiden käyttö myöskään uuden rakentamisen aikana tai rakentamisen valmistumisen jälkeen vaarannu.

Kaava-alue sijoittuu OAS:n mukaan n. 600 m etäisyydelle Tapiolan keskuksesta. Mitoitusnormi autopaikoille on ilmeisesti asuinrakentamisessa alueluokka I mukaan: 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että jokaista asuntoa kohden on 0,5 ap.7 OAS sivun 11 pohjakuvasta voinee tulkita, että asuntoja tulee per kerros noin 7 kpl. Ja asuinkerroksia on ilmeisesti 6 kpl kellarikerroksen lisäksi, eli yhteensä kerroksia on 7 kpl. Toimistotilojen mitoitusperiaate näyttää olevan 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>.

”Täydennysrakentamisen yhteydessä vanhan, toteuttamattoman vanhan ja uuden kerrosalan yhteensä aiheuttama pysäköintipaikkatarve mitoitetaan taulukon (sivu 25) mukaan, jolloin alueluokitus, alueen ominaispiirteet (ydinkeskusta, ydinkeskustan väliön ympäristö, muu alue) vaikuttavat mitoitusarvoon samalla tavalla kuin uusissa kohteissa”.

Uutta asumista on osoitettu OAS:n mukaan noin 2700 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittanee 25 ap. Ja toimitilaa on jo nyt 4440 k-m<sup>2</sup> 10, mikä tarkoittaa 59 ap, eli yhteensä autopaikkoja täytyy ilmeisesti rakentaa n. 84 kpl. Tässä laskelmassa ei vielä ole mukana esitettyä ylimääräistä (sauna)kerrosta Teollisuustalon päällä.

Lisäksi polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille yht. noin 84-90 kpl ja toimistotiloille yht. 89 kpl, eli polkupyöräpaikkoja yhteensä ilmeisesti n. 170 kpl. Tässä laskelmassa ei vielä ole mukana esitettyä ylimääräistä (sauna)kerrosta Teollisuustalon päällä.

Seuraavassa vaiheessa tulee ehdottomasti esittää tarkat laskelmat vaadittavista autopaikoista, polkupyöräpaikoista ja esittää niiden sijoittuminen kaava-alueella, jotta suunnitellun rakentamisen toteuttamisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia voidaan arvioida.

Uusi rakentaminen ei saisi tuoda lisäkuormitusta jo nyt hyvin haastavaan autopaikkatilanteeseen. Ja mainittakoon, että nykyinen kaava-alueen eteläpuolella oleva LP- ja LPA-alue eivät millään riitä palvelemaan edes nykyasukkaita tai muita paikoitusalueita käyttäviä lähialueen toimijoita ym.

Kansipaikoituksen vaatima ramppi- ja muut rakenteet tulee suunnitella niin, että ne voidaan rakentaa alueelle tukimuureineen ja muine vaatimuksineen ilman, että oleva puusto tai sen juuristo vahingoittuu.

Seuraavassa vaiheessa tulee esittää miten oleva kevyenliikenteen reitistö ja yhteydet säilyvät tai mahdollisesti muuttuvat. Yhteydet eivät saa vaarantua kaavahankkeen myötä eivätkä ne saa olla poissa käytöstä rakentamisen aikana tai muutoinkaan hankkeen takia. Yhteyksiä käytetään runsaasti päivittäin, ja ne ovat osa alueen asukkaiden virkistyskäytön pääulkoilureitistöä ja mm. päivittäistä pendelöintiä.

Taloyhtiöt pohtivat, että kun olevan LP-alueen luoteisosan ajo Ahertajantielle poistetaan, niin osoitetaanko alueelle kenties jokin kääntöpaikka, tai miten paikoitusalueen käyttö mahdollistetaan jatkossa?

Lisäksi alueen merkittävästi lisääntyvästä liikennemäärästä tulee esittää laskelmat seuraavassa vaiheessa ja selvitys siitä, miten paljon Ahertajankulman liittymä kuormittuu, kun toinen Ahertajantien liittymistä poistuu käytöstä. Sinänsä kävelykatu on kannatettava ajatus, mutta vaikutukset ja laskelmat tulisi esittää tästäkin asiasta ja suunnitelmien tulee pohjautua tutkittuun tietoon. Jo nyt Etelä-Tapiolan lukiolle sekä Espoon Kuvataidekoululle suuntautuva nouto- ja jättöliikenne kuormittaa Ahertajantien päätyä ja LP-alueelta poistumista.

Ahertajantien liittymästä tulee ehdottomasti järjestää toimivan ja turvallisen ajoyhteyden lisäksi myös turvallinen kevyenliikenteen yhteys kaava-alueen eteläpuolelle sijoitettaville LP- ja LPA-alueille. Ajoyhteyksien ja paikoituksen turvaamiseksi ja toimivan järjestelyn mahdollistamiseksi tulee kaava-alueeseen ottaa ilmeisesti mukaan kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvat kapeat kiinteistöt ja mahdollisesti osa Lämpökeskuksen kiinteistöä, jonka kautta nykyinen ajo kaava-alueelle sekä LP- ja LPA-alueille tapahtuu.

Vastine:

Kaavamutoksessa vaadittavien autopaikkojen ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on määritelty Espoon kaupungin pysäköintipaikkojen laskentaohjeiden mukaisesti. Laskentaohjeessa on huomioitu alueen sijainti verrattain keskeisellä paikalla ja lyhyen välimatkan päässä joukkoliikenneyhteyksistä ja palveluista. Kaavaselostuksessa ja korttelisuunnitelmassa on esitetty tarkemmat pysäköintilaskelmat.

Kaavamuutos lisää liikennettä Ahertajantiellä vain vähäisesti. Ahertajantien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä vuosina 2015–2019 ja 2022 on ollut noin 2 900 ajoneuvoa. Kaavamutoksen aiheuttama lisäys arkivuorokausiliikenteeseen on noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta Ahertajantien tai sen ja Pohjantien välisen kiertoliittymän toiminnallisuuden kannalta.

Kaavamutoksen myötä Ahertajanpihan rakentamaton katualue poistetaan ja alue liitetään Teollisuustalon tonttiin. Samalle paikalle Teollisuustalon kortteliin 12137

osoitetaan ajorasite, josta on yhteys myös kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle pysäköintialueelle ja korttelin 12249 käytössä olevalle AH-alueelle. Suunnitelma mahdollistaa edelleen kaava-alueen ulkopuolisen korttelin 12138 (Tapiolan lämpökeskus) alueella sijaitsevan käytössä olevan ajoyhteyden säilyttämisen kiinteistöjen omistajien välisellä sopimuksella.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu yhteensä 40 yleistä pysäköintipaikkaa. Yleiset pysäköintipaikat ovat palvelleet alueella asuvia, asioivia ja työssä käyviä. Yleiset pysäköintipaikat ovat olleet maksuttomia ja niiden käyttöaste on ollut suhteellisen korkea. Kun huomioidaan Kulttuuriparkin yleisessä käytössä olevat maksulliset pysäköintipaikat (108 ap) säilyy Ahertajantien ympäristössä kaavamuutoksen jälkeen yhteensä 108 yleisessä käytössä olevaa pysäköintipaikkaa. Teollisuustalon tontin eteläpuolella säilytetään Länsikorkean aluetta palvelevat LPA-alueet, mutta ei yleisiä pysäköintipaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä ajoneuvoliikenteen järjestelyissä alueella tapahtuu muutoksia. Ahertajantien katualueen länsiosa muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi. Aukion läpi ei sallita ajoneuvoliikennettä WeeGee:n huoltoajoliikennettä lukuun ottamatta. Samalla kadun päätä jäsennetään siten, että jatkossa sen päässä on kääntöpaikka ympäröivien rakennusten saattoliikennettä ja kääntymistä varten. Kaavamuutos mahdollistaa Ahertajantien pään muuttumisen nykyisestä katumaisesta ympäristöstä viihtyisäksi katuaukioksi/toriksi.

## **Kulttuuriympäristö ja maisema**

Kaava-alue ympäristöineen on Espoon eteläosien yleiskaavassa (hyväksytty 7.4.2008, lainvoimainen 29.1.2010) varattu asuntoalueeksi (A), nykyisellään säilyväksi alueeksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. 11 Lisäksi alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Yleiskaavassa alue kuuluu kaupunkimaisemaan, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. On myös huomioitava, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

Länsikorkean ja WeeGeen luoman maisema- ja kaupunkitilakokonaisuuden ominaisluonteeseen ei kuulu tiivis rakentaminen tai modernien tornitalojen rakentaminen, uusien maamerkkien luominen alueelle tai olevan puuston tuhoaminen.

Maisemalliset vaikutukset tuleekin arvioida todellinen topografia, puusto, muu kasvillisuus sekä rakennukset ja rakenteet huomioiden niin, että näkymäkuvia on esitetty sekä vaikutusalueelta kohti kaava-aluetta, että päinvastoin. Äärimmäisen oleellisia ovat myös leikkauskuvat sisältäen em. asiat. Ks. tarkemmin kappale 9.1.

Uuden asuinrakennuksen 3 ylintä kerrosta nousee häiritsevästi esiin kaupunki- ja maisematilassa.

Lisäksi asuinrakennuksen eteen havainnekuvassa renderöity yksittäinen mänty tuskin tulee säilymään näin lähellä rakennusta, eli olisi hyvä jatkossa renderöidä havainnekuviin todellinen säilyvä puusto siltä osin, kun sillä on juuriston tuhoutumisen ym. osalta mahdollisuuksia säilyä (kaavaratkaisu tulee laatia niin, että puusto säilyy).

Lisäksi tulee seuraavassa vaiheessa tarkastella kattavammin näkymiä käyttäjien näkökulmasta, eli maantasosta sekä esim. olevien rakennusten ikkunoiden korkeudelta, sillä lintuperspektiivi ei sinänsä kerro mitään vaikutuksista alueen todellisille käyttäjille (ihmisille).

Vastine:

Alueelta poistuu jonkin verran nykyistä puustoa. Säilyvä puusto puiston alueella on huomioitu kaavamääräyksissä. Maisemallisia vaikutuksia on kuvattu kaavaselostuksessa. Kaavamuutoksella on selvä vaikutus alueen maisemaan mutta esitetty uudisrakennus välillisine vaikutuksineen ei turmele alueen maisemaa eikä heikennä arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja.

Korttelisuunnitelmassa on näkymäkuva myös maantasosta katsojan näkökulmasta.

## Luonto-olosuhteet

Alueen puusto tulee paikalleen mitata ja määrätä säilytettäväksi kaavassa. Vanhat männyt ja muu puusto, esim. kookkaat koivut Ahertajantien varressa, puusto alueen länsipäässä sekä puusto kaava-alueen etelärajan ja viereisen LP-alueen välissä tulee paikalleen mitata ja merkitä kaavassa säilytettäväksi (ks. lisäksi kpl 7.2). Erityisesti kaava-alueen etelä- sekä lounaisrajan suuntainen säilytettävä puustoinen alue tulee rajata vähintään 6 m etäisyydelle olevan puuston rungoista, jotta niiden juuristo säilyy eikä tuhoudu asuinrakennuksen, pihakannen taikka ajorampin tai muun rakentamisen johdosta sen aikana tai sen jälkeen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen kilpi-kaarnamäntyihin, jotka on ehdottomasti suojeltava kaavassa ja suojattava sekä kaava-alueella, että sen ympäristössä rakentamisen aikana.

Kyseiset puustoiset alueet toimivat viheryhteyksinä ja niillä on suuri merkitys maisemallisesti ja ilman laadullisesti, kun oleva viheralue sitoo Ahertajantieltä ja WeeGeen alueelta tulevia rakennus- työmaiden ja liikenteen pienhiukkasia.

Seuraavassa kuvassa (ks. Kuva 3) on esitetty ne kaava-alueen kiinteistölle, kiinteistön rajoille tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat puustoiset alueet, joilla ovat puut tulee määrätä kaavassa ja/tai alueiden hoitosuunnitelmissa säilytettäväksi alueen ominaisilmeen ja viheryhteyksien säilyttämiseksi ja joiden säilymisestä tulee ehdottomasti huolehtia myös rakennusvaiheessa ja sen jälkeen. Luonnollisesti myös ympäröivät puistoalueet ja niiden säilymisen edellytykset tulee säilyä koskemattomina tässä ja mahdollisissa tulevilla hankkeissa.



*Kuva 3 Kaava-alueella, sen rajalla tai välittömässä läheisyydessä olevat puustoiset alueet ja viheralueet, joiden säilyminen tulee turvata myös tässä hankkeessa, sen rakentamisen yhteydessä sekä mahdollisissa tulevilla hankkeissa ja olevissa sekä tulevilla hoitosuunnitelmissa. Sama koskee vihreän rajauksen ja kuvan ulkopuolelle jääviä puistoalueita. Karttapohja: Paikkatietoikkuna.*

Sekä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä tulee puiden vahingoittamiselle asettaa sakko, mikä on voimassa ainakin 10 vuotta rakentamisen valmistumisesta, jolloin voidaan vasta todeta, säilyvätkö alueen ja viereisen puistoalueen puut rakentamisen aiheuttamista mahdollisista vahingoista. Työkoneita tai vastaavia ei saa ajattaa lähipuiston puolella tai missään, jossa ne voivat vahingoittaa puustoa.

Puuston säilyttämisessä tulee ottaa myös puuston juuristo huomioon ja suojata se myös rakentamisvaiheessa.

Tapiolan alueella on suoritettu liito-oravaseuranta, jonka lopputulokset on vielä julkaisematta. Tuloksia on esitetty saatavaksi syksyllä 2020, mutta ainakaan Espoon kaupungin sivuilta niitä ei löydy. Tämä selvitys tulee ottaa huomioon vaikutusten arvioinnissa ja julkaista ennen kaavahankkeen etenemistä ja antaa osallisille tiedoksi.

Seuraavassa vaiheessa tulee esittää nykymääräyksiin perustuva hulevesisuunnitelma.

Vastine:

Kaikkea alueen nykyistä puustoa ei voida säilyttää. Olevaa puustoa säilyy puistossa, LPA- ja AH-alueilla. Alueen maisemallista kokonaisuutta sekä säilyvää puustoa ja sen kasvuolosuhteita on pyritty turvaamaan kaavamääräyksiin (6 §). Sakot ja vahingonkorvaukset eivät kuulu asemakaavoitukseen.

Alueelta on laadittu luontolausunto (Faunatica, 2022) jonka mukaan alueen niukat luontoarvot edustavat tavanomaista luontoa eikä alueella esiinny erityisesti huomioitavia lajeja. Lähin tunnettu liito-oravien ydinalue sijaitsee kaava-alueelta itään noin 200 metrin päässä ja elinalue lännessä vajaan 200 metrin päässä. Liito-orava voi käyttää puistoalueiden puustoa kulkemiseen. Asemakaavamuutoksen mukaisella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta liito-oravan kannalta. Liito-orava LIFE-hankkeen tulokset löytyvät Espoon kaupungin nettisivuilta (Liikunta ja luonto -> Tietoa luonnosta -> Liito-orava-LIFE-hanke). Hulevesien hallintasuunnitelma on sisällytetty osaksi korttelisuunnitelmaa.