

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.06.2023 § 70

§ 70

Ahertajankulma II, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213501, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi
Granberg Hannu
Asanti Jenny
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Ahertajankulma II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213501,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.6.2023 päivätyn Ahertajankulma II -Flitarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7428, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 213501,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Tapiolan teollisuustaltoa ja mahdollistaa kiinteistölle asuinkerrostalon rakentaminen. Korttelin 12137 käyttötarkoitus muutetaan toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja.

Kaavanmuutokseen liittyy myös Ahertajantien ja Ahertajanpihan katualueiden ja ajojärjestelyjen päivittäminen. Ahertajanpihan rakentamaton katualue ja yleinen pysäköintialue (LP) poistetaan asemakaavasta. Ahertajanpihan katualue muutetaan kortteliin 12137 osaksi. Alueelle osoitetaan ajo tontille, kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle autopaikkojen korttelialueelle LPA sekä kortteliin 12249 käytössä olevalle, asemakaavan muutoksessa muodostettavalle asumista palvelevalle korttelialueelle AH.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on myös tutkittu kaava-alueen ulkopuolisen korttelin 12138 alueella sijaitsevan käytössä olevan epävirallisen ajoyhteyden säilyttämistä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ahertajankulma II - Flitarhörnet, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7428, korttelit 12137 ja 12250, osa korttelia 12249, katu-, liikenne- ja virkistysalueet, poistuu kortteli 12250 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 213501

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 23.9.2020 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.12.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa Ahertajantien eteläpuolella, näyttelykeskus WeeGee-taloa vastapäätä, noin 600 m päässä Tapiolan keskukselta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ahertajantien ja idässä Ahertajanpihan katualueisiin, etelässä kortteliin 12249 ja lännessä Oravametsä-nimiseen metsäpuistoon.

Suunnittelualueen osoite on Ahertajantie 6. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha.

Kaavamuutosalue on osa Ahertajankulman alkuperäistä teollisuusaluetta, joka sisältyi Tapiolan puutarhakaupunkiin. Ahertajankulman ympäristössä säilyneitä rakennuksia ovat Näyttelykeskus WeeGeeksi kunnostettu vanha kirjapainotalo, Tapiolan lämpökeskus ja Tapiolan Teollisuustalo 1960-luvulta sekä Tapiolan terveysasema, joka on toteutettu 1970-luvun toimistorakennusta uudistamalla.

Alue on nykyisin toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelissa 12137 sijaitsee Aulis Salon suunnittelema 1960 valmistunut Tapiolan teollisuustalo. Kiinteistölle on 12.8.2022 myönnetty 10 vuoden määräajaksi osittainen käyttötarkoituksen muutos, joka koskee toimistotilojen muuttamista musiikkiopiston opetustiloiksi. Osa tiloista on jo muutettu haettuun käyttöön aikaisemmin annetulla tilapäisellä rakennusluvalla. Teollisuustalon tontin kautta on ajoyhteys eteläpuoliselle

pysäköintialueelle, jossa on sekä yleisiä että kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevia pysäköintipaikkoja.

Viereisessä korttelissa 12138 sijaitsee Aarne Ervin suunnittelema 1958 valmistunut Tapiolan lämpökeskus, joka on suojeltu.

Asemakaavan mukaista Ahertajanpihan katualuetta ei ole toteutettu, vaan ajo Ahertajantieltä on tapahtunut lämpökeskuksen tontin kautta. Teollisuustalon eteläpuolella oleva korttelin 12249 käytössä oleva LPA-korttelin 12250 autokatos sijaitsee asemakaavassa osittain katualueella. Lämpökeskuksen tontin kautta asemakaavan mukaisen rakennusalan päältä on epävirallinen ajoyhteys eteläpuolisen kerrostalokorttelin 12249 käytössä oleviin auto- ja jätekatoksiin ja kerrostalon alimman kerroksen autotalleihin. Korttelin 12249 käytössä olevat katokset ja pelikenttä sijaitsevat puistoalueella.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on myös osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta, joka käsittää Tapiolan sekä Otaniemen kampusalueen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on siinä osoitettu 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.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoidaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

Asemakaava

Alueella on voimassa Ahertajankulma II asemakaava, aluenumero 213500 (lainvoimainen 5.6.2002). Kortteli 12137 on siinä osoitettu

toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavaan on osoitettu neljäkerroksinen rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 5 050 k-m². Lisäksi kaavassa on rakennusala, johon voi sijoittaa maanalaisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen, jossa on enintään kaksi pysäköintitasoa. Asemakaavassa alueen kaakkoiskulmassa on varattu alueen osa maanalaista johtoa varten. Alueella on voimassa myös asemakaava Länsikorkee, aluenumero 210900, hyväksytty 20.8.2018. Yleinen pysäköintialue LP, autopaikkojen korttelialue LPA, Oravametsä-niminen metsäpuisto VP-1 ja osa Ahertajanpihan katualueesta kuuluvat Länsikorkeen asemakaavaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.11.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 11.1.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin viideltä taloyhtiöltä, kahdelta yksityishenkilöltä ja lisäksi teetettiin Etelä-Tapiolan lukiolaisille kysely, johon oli vastannut 19 opiskelijaa ja kolme henkilökuntaan kuuluvaa. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Caruna Espoo Oy:ltä.

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

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

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

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

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva. Alueiden käytössä varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Teollisuustalon kiinteistölle mahdollistetaan asuinkerrostalon rakentaminen. Yhdyskuntarakennetta täydennetään Länsikorkeen asuinalueen sekä Ahertajantien kulttuuri- ja toimistoalueen rajapinnassa. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Kaavamuutosalueen eteläosassa osa pysäköintialueesta muutetaan puistoksi. Kulku pysäköintialueelta Ahertajantien päähän poistuu.

Puistoalueella korttelin 12249 käytössä olevat pihakatokset ja pelikenttä osoitetaan korttelin 12249 käytössä olevaksi asumista palvelevaksi korttelialueeksi.

Ahertajanpihan katualue muutetaan puisto- ja korttelialueiksi. Teollisuustalon kortteliin 12137 osoitetaan ajorasite, josta on yhteys myös kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle pysäköintialueelle (LPA) ja korttelin 12249 käytössä olevalle asumista palvelevalle alueelle (AH).

Ahertajantien katualueen länsiosa muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi.

Korttelialueet

Teollisuustalon kortteli 12137 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja (AL-1).

Uudisrakennuksen arkkitehtuuri pyrkii jatkamaan Teollisuustalon ilmettä vaakasuuntaisilla, vaaleilla julkisivulinjoilla ja selkeällä ikkunajaolla. Uudisrakennuksen asunnot ovat pääosin läpitalon huoneistoja.

Korttelin AL-1 uudisrakentamisen osalta kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatuun. Määräyksissä mainitaan mm. seuraavaa: AL-1-korttelialueella uudisrakennusten massoittelem, kattomuodon ja julkisivujen jäsentely, materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäeleistä tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkeatasoisesti. Kortteliin rakennettavan pihakannen laajuus tulee minimoida ja istuttaa maanvaraiselle alueelle suureksi kasvavia puita. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

Teollisuustalon korttelin 12137 eteläpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue kortteleiden 12241 (As Oy Naavakallio) ja 12249 (As Oy Kelopirtti) käyttöön.

Korttelin 12249 (As Oy Kelopirtti) käytössä oleva alue, jossa taloyhtiön pelikenttä ja pihakatokset sijaitsevat, on osoitettu asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH). Alueelle ei saa sijoittaa katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi.

Alueen arvokas miljöö on tunnistettu ja pyritty turvaamaan useilla alueen kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan puistoalueita alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteeluun ja lajivalintoihin. Myös kansipihan, pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset alueen miljööön arvon turvaamiseksi.

Uudisrakennuksen myötä korttelista tulee hyvin tiivis, lisäksi ulkotilojen viherpinta-alaa osaltaan vähentää myös pysäköintikansi. Korttelin vehreyden ja hulevesien hallinnan laadun varmistamiseksi kaavassa on määrätty viherkertoimen käytöstä ja sille on asetettu tavoiteluvuksi 0,8. Lisäksi uudisrakennukselta vaaditaan viherkatto. Näilläkin kaavamääräyksillä sovitetaan uutta rakentamista osaksi arvokasta, tapiolalaista kulttuuriympäristöä.

Virkistysalueet

Osa nykyisestä pysäköintialueesta osoitetaan metsäpuistoksi, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy (VP-1).

Puistoalueelle (VP) on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatimien ilmastointi- ja hätäpoistumiskuilujen sekä teknisen huollon vaatimien kuilujen maanpäälliset rakenteet (map). Kyseessä on oleva ilmastointikuilu, jolla on jo voimassa olevassa kaavassa kaavamerkintä, jonka sijainti tarkennetaan kaavakarttaan.

Liikenne

Kaavamuutoksen myötä ajoneuvoliikenteen järjestelyissä alueella tapahtuu muutoksia. Ahertajanpuhan 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 nykyisen Tapiolan lämpökeskuksen tontilla sijaitsevan ajoyhteyden säilyttämisen, mutta järjestely vaatii kiinteistöjen omistajien välisen sopimuksen.

Kaavamuutoksessa Ahertajantien katualueen länsiosa muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi. Samalla kadun päätä jäsenetään siten, että jatkossa sen päässä on kääntöpaikka ympäröivien rakennusten saattoliikennettä ja kadun päähän ajavien ajoneuvojen kääntymistä varten. Samalla kadun päästä poistuu nykyiset kahdeksan yleistä pysäköintipaikkaa.

Kaavamuutoksessa Teollisuustalon korttelin eteläpuoleinen yleisen pysäköinnin alue poistetaan. Alueella on ollut aiemmin noin 32 yleistä maksutonta pysäköintipaikkaa. Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu yhteensä 40 yleistä pysäköintipaikkaa.

Kun huomioidaan Kulttuuriparkin yleisessä käytössä olevat maksulliset pysäköintipaikat (108 ap), säilyy Ahertajantien ympäristössä kaavamuutoksen jälkeen yhteensä 108 yleisessä käytössä olevaa pysäköintipaikkaa, jotka ovat kaikki maksullisia. Kulttuuriparkin pysäköintipaikat ovat käytettävissä vuorokauden ympäri.

Teollisuustalon korttelin pysäköinti järjestetään jatkossa rakenteellisena siten, että kannen alle sijoittuu 47 ap ja kannen päälle 28 ap.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Toimisto-, toimi, liike- ja kulttuuritilat 1 ap / 100 k-m²
- Opetustilat 1 ap / 200 k-m²

Ahertajantien varressa säilyy jatkossakin pohjoispuolella yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kaavamuutoksen yhteydessä Ahertajantien eteläreunaan esitetään eroteltua pyörätietä ja jalkakäytävää, jolloin itä-länsi suuntainen ohikulkeva pyöräliikenne ohjautuu sujuvasti kadun eteläreunassa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Kaupunki saa tuloja maanomistuksen muutoksista ja korttelialueen AL-1 12137 arvonnoususta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle AL-1 12137 on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 16.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Vammaisneuvosto, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntoopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntoopyyntö
- Telia production, lausuntoopyyntö
- DNA Oyj, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat, lausuntoopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntoopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntoopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 213501 Ahertajankulma II mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 213501 Ahertajankulma II lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista - 213501 Ahertajankulma II mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 213501a Ahertajankulma II määräykset
- 213501a Ahertajankulma II asemakaava
- 213501a Ahertajankulma II ajantasakaava
- 213501a Ahertajankulma II havainnekuva
- 213501 Ahertajankulma II kaavaselostus
- 213501 Ahertajankulma II kaavaselostuksen liitteet