

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Pohjantori

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 16081, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.10.2023 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7480

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.11.–29.12.2024.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 1 muistuttaja.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema
hanna.m.kiema@espoo.fi

Hannu Granberg
hannu.granberg@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Kaavaehdotuksesta saatiin 18 muistutusta, jotka osoitetietojen mukaan tulivat pääosin lähiympäristön asukkailta. Myös Pohjantorilla toimivat yritykset jättivät muistutuksen. Päällimmäinen huoli muistutuksissa oli palvelutason heikkeneminen. Ostarilla toimii nykyisin 11 yrittäjää ja muutoksen myötä yrittäjien lukumäärä romahtaa. Rakennuksen mittakaavaa ja arkkitehtuuria pidettiin sekä onnistuneena että epäonnistuneena. Ostari säilyy matalana ja pitkänomaisena ja arkadikäytävien säilyttämistä Louhentien ja Kalevalantien puolella pidettiin hyvänä. Ostarin läpikuljettavuuden katoamisesta ei pidetty. Lisäksi pidettiin erittäin harmillisena sitä, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja käytössä olevaa rakennusta muutetaan. IV-konehuone katolla huoletti niin kaupunkikuvallisesti kuin melun näkökulmasta. Kritiikkiä sai myös Ukonpuiston kaventaminen, Ukonpuiston puoleinen julkisivu, jalankulkijoiden turvallisuus, huoltojärjestelyt sekä pysäköintihallin asiakasliikenne.

Päivittäistavarakauppa ja liiketilojen lukumäärä

Alueen asukkaat eivät kaipaa valtavaa päivittäistavarakauppaa, vaan toivovat maltillista vaihtoehtoa, jossa asioiminen on vaivatonta ja nopeaa. Ostarilla toimii nykyisin 11 yrittäjää, mutta päivittäistavarakaupan laajennuksen myötä ostarilla voi toimia enää 2–3 muuta yrittäjää. Pienien liiketilojen poistuminen heikentää alueen palvelutasoa olennaisesti.

Missä on Espoon yrittäjämysteisyys? Onko tavoitteena kehittää Espoota niin, että palvelut sijoittuvat jatkossa metroasemien yhteyteen rakennettuihin kauppakeskuksiin ja kivijalkaliiketilat tuhoetaan?

Onko liiketilan määrälle todellisuudessa riittävästi kysyntää? Löytyykö uusiin liiketiloihin uudet vuokralaiset? Nykyinen ostari tarjoaa kohtalaisen hyvät lähipalvelut. Muut palvelut haetaan kauempaa tai tilataan verkosta.

Muutos herättää ihmetystä alueella, koska Tapiolan keskustassa on paljon tyhjää liiketilaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa, kun taas Pohjantorin kaikki liiketilat ovat vuokrattuja. Esitetty ratkaisu heikentää autottomien asukkaiden palveluiden saavutettavuutta. Nykyiset palvelut ovat tärkeitä mm. vanhuksille, joille Ainoa on kaukana.

Pohjantoria pitäisi kehittää sen entisen luonteen mukaisesti monipuolisempänä konseptinä eikä vain vähittäistavaramyymälän ehdoilla. Pienimuotoinen kaupallinen toiminta on luontevaa alueen keskeisten liikenneväylien risteyksen tuntumassa. Toimintaa pitää kehittää monialaisena palvelukonseptinä sen sijaan, että pienimuotoisempi liiketoiminta karkotetaan alueelta lähes kokonaan. Louhentien sivun varaaminen kokonaan useammille pienemmille palveluyrityksille olisi luonteva ratkaisu, jossa myös arkadikäytävälle olisi todellista käyttöä.

Arkadikäytävä antaa mahdollisuuden ulko-oleskeluun ja kausittaiseen ulkomyyntiin, kuten vihannes- ja marjakauppaan tai polkupyörien kausikorjaukseen kesäisin.

Talvella taas arkadi pysyy lähes lumettomana. Arkadikäytävä on kuitenkin esitettyyn toimintaan nähden ylimitoitettu, koska reilusti yli 100 metrisessä arkadissa on vain kolme sisäänkäyntiä yleisölle. Suunnitelmassa pitää varmistaa, että useampia pienempiä näyteikkunallisia palvelutiloja sijoitetaan arkadikäytävälle vanhan ostoskeskuksen tapaan. Luonnoksen erillinen kioskikahvio on hyvä lisäys, mutta sen pitäisi olla reilusti suurempi.

Kaavassa tulisi määrätä, että päivittäistavarakaupalle saa osoittaa esimerkiksi enintään 3/4 tai 2/3 kokonaiskerrosalasta.

Kaavassa on myös hyvä määrätä, että erillinen kahvilarakennus tulee toteuttaa samassa yhteydessä kuin tontin muu uudistaminen.

Vastine:

On valitettavaa, että kaikki nykyiset yrittäjät eivät voi jatkossa toimia Pohjantorin liikekeskuksessa. Jatkossa Pohjantorilla voi päivittäistavarakaupan lisäksi toimia kolmesta neljään yrittäjää. Päivittäistavarakaupan koko ja olemassa olevan rakennuksen reunaehdot sanelevat paljolti minkä verran pienempiä liiketiloja rakennukseen voidaan sijoittaa. Tämän takia kaava-alueelle on osoitettu erillinen paviljonkirakennus turvaamaan osaa pienempien liiketilojen määrästä.

Arkadikäytävä on arkkitehtonisesti tärkeä osa Pohjantorin liikekeskusta ja vaikka arkadikäytävän luonne muuttuu päivittäistavarakaupan laajentamisen myötä, sen arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo on tärkeää säilyttää mahdollisimman alkuperäisessä muodossa.

Pienten liiketilojen määrää on varmistettu kerrosalamääräyksin sekä lisäämällä määräys paviljonkirakennuksen toteuttamisesta samanaikaisesti laajennuksen kanssa.

Pohjantorin ostoskeskuksen kulttuurihistorialliset arvot ja RKY-alue

Pohjantorin ostoskeskus on oman aikakautensa arkkitehtoninen taidonnäyte Tapiolassa ja kuuluu rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). On tärkeää korostaa, että alkuperäisen ulkoasun ja rakenteen säilyttäminen on olennaisen tärkeää suunniteltua laajennusta harkittaessa, sillä ko. ostoskeskus on olennainen osa Tapiolan miljöötä sekä alueelle ominaista kaupunkisuunnittelua. Historiallisten rakennusten tuhoaminen on hyvin lyhytnäköistä.

Puistot ja Tapiolan alkuperäiseen ajatukseen kuuluneet ”asumalähiöt” ostoskeskuksiin ovat keskeinen osa paitsi historiaa niin myös Tapiolan nykyisyyttä vahvasti hallitsevaa vetovoimaa.

Tapiola on pysynyt vuodesta ja vuosikymmenestä toiseen eräänä koko Helsingin seudun arvostetuimmista ja halutuimmista asuinalueista.

Kauppakeskus Pohjantori taitaa olla Espoon viimeisiä ”vanhoja” ostareita. Kokonaisuus on arkkitehtuuriltaan ainutlaatuinen ja varsinkin Louhentien puoleinen

rakennus lasikuutioineen ja rakennusta kiertävine arkadikäytävineen on kaunis. Esi-tetty suunnitelma tuhoaa rakennuksen ominaispiirteet.

On positiivista, että Pohjantorin ostoskeskuksen uudistussuunnitelmassa on huomi-oitu ostoskeskuksen merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo ja pyritty uudistamaan al-kuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja kaupunkikuva huomioiden.

Vastine:

Pohjantorin kehittämisen lähtökohtana on ollut nykyisen ostarin arkkitehtonisten omi-naispiirteinen huomioiminen ja yhteensovittaminen osaksi laajennusta. Rakennuksen sijoittuminen Tapiolan RKY-alueelle on asettanut suunnittelulle reunaehtoja.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ominaispiirteitä kuten arkadikäytäviä sekä rakennuksen vahva horisontaalinen muotokieli suurine lasiteräsjulkisivuineen pystytään säilyttämään osana uudistettavaa Pohjantoria. Rakennukselle ominainen läpikuljettavuus kuitenkin menetetään. Lisäksi nykyvaatimusten mukainen talotek-niikka edellyttää suurempaa ilmanvaihtokonehuonetta sekä kattojen korotuksia. Il-manvaihtokonehuoneen suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen vahva horison-taalisuus ja häivyttää konehuoneen suurta rakennusmassaa materiaalien ja värityk-sen keinoin.

Muinaismuistot

Ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoitteet ja tykkitie täytyy säilyttää. Muinais-muistolaki rauhoittaa kiinteät muinaisjäänökset muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Jos muinaisjäänöksiä hävitetään, niitä ei enää ole. Ukon-vaajan kerrostalojen pihassa on jäljellä tähän linnoituskokonaisuuteen liittyviä juoksu-hautoja. Tuntuu käsittämättömältä, jollei Museovirasto ole vastustanut muinaisjään-nösten hävittämistä. Museoviraston päätös muinaismuistojen hävittämisestä tulee esittää osana kaava-aineistoja.

Vastine:

Museoviraston sekä kaupunginmuseon kanssa on käyty muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu 23.8.2023, jonka yhteydessä linjattiin, että muinaismuistoihin saa kajota, mutta edellyttää riittäviä tutkimuksia. Neuvotteluissa linjattiin, että Mui-naisjäänös Tukikohta XXXII Ukontulenpolku tulee dokumentoida koko rakennetta-valla alueella. Museovirastolle toimitettiin tutkimussuunnitelma, jonka perusteella Mu-seovirasto myönsi tutkimusluvan dokumentaatiota varten. Muinaismuistojen doku-mentointi suoritettiin syys-marraskuussa 2023. Dokumentaation yhteydessä havait-tiin, että Ukonpuiston puolella oleva tykkitie on vaurioitunut 1960–1970-lukujen ai-kana sähkökaapeliin ja valaistuksen rakentamisen yhteydessä eikä näin ole tarkoi-tuksenmukaista suojella tykkitietä kaava-alueella. Museovirasto on antanut lausun-non muinaismuistojen hävittämisestä ja todennut tutkimukset riittäviksi ja korttelialu-eella olevia muinaismuistoja ei näin ollen vaadittu säilytettävän. Museoviraston

lausunto on liitetty Ukontulenpolun arkeologisen dokumentoinnin- ja koekaivausraportin loppuun.

Ukonpuisto

Nykyisenkaltainen Ukonpuisto on olennainen Louhentien, Kalevalantien, Ukonvaajan ja Vemmelsäärentien alueen väljyyden tasapainolle. Ukonpuisto on ainoa alueen yhteinen tila, joka tarjoaa alueen asukkaille etenkin kesäisin varjoa, viileyttä ja virkistystä. Puiden harventaminen metsänhoidollisista syistä on ymmärrettävää, mutta viheralueiden vähentäminen ei ole hyväksyttävää.

Ukonpuiston tulisi säilyä alkuperäisessä muodossaan palvellakseen alueen asukkaita ja jalankulkijoita. Pohjantorin tulisi säilyä avoimena ja kutsuvana Ukonpuiston suuntaan muurimaisuuden sijaan.

Ostoskeskuksen tonttia ollaan laajentamassa puiston suuntaan kahdesta eri suunnasta. Viheraluetta ei tule vähentää muutoksen myötä. Laajennuksen tulisi mahtua omalle tontilleen.

Ukonpuiston puoleiseen julkisivuun tulisi panostaa enemmän. Seinän viereen voitaisiin istuttaa esimerkiksi pilarimaisia puita. Ukontulenpolun voisi sijoittaa kauemmaksi, jotta reitin ja rakennuksen väliin mahtuisi isoja puita.

Rakennuksen seinään voisi edellyttää myös riittävää valaistusta Ukonpuiston puolelle. Reittiä pitkin kuljetaan paljon bussipysäkille. Lisäksi seinämateriaalian tulee olla sellaista, ettei siihen ole mahdollista tehdä graffiteja tai siihen tulisi suunnitella valmiiksi taidetta.

Voisiko Ukontulenpolkua nostaa, jolloin rakennus olisi enemmän maan alla ja katolle voisi esittää viherkattoa, joka näyttäisi paremmalta naapurikiinteistöjen asuntojen suuntaan.

Vastine:

Ukonpuistoksi mielletystä puistoalueesta osa sijoittuu korttelialueen puolelle, jolla suurin osa puun kaadoista tapahtuu. Ukonpuiston puolelta kaadetaan puita Ukontulenpolun uudelleen linjauksen vuoksi, mutta ulkoiluraitti linjataan niin, että huonokuntoisimmat puut kaadetaan. Korttelialueeksi muuttuva puistoalue pohjoisosassa on muutettava korttelialueeksi, jotta huoltopiha on ratkaistavissa. Olemassa olevan rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat asettaneet reunaehdot suunnittelulle, jonka takia hanketta ei pystytä toteuttamaan kokonaan nykyisen tontin rajojen sisäpuolella.

Suunnittelun rakennuksen maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet edellyttävät riittävän etäisyyden puihin, jotta puiden juuret eivät vaurioita rakenteita. Suositusten mukaan puun etäisyys rakennuksen seinästä on neljästä kuuteen metriä. Pensaita on mahdollista istuttaa noin 1,5 metrin päähän rakennuksen seinästä.

Ukontulenpolun uudessa linjauksessa on huomioitu olemassa olevien puiden kunto. Tavoitteena on säilyttää mahdollisimman paljon hyväkuntoisia puita ja kaataa huonokuntoisimmat.

Pohjantorille sijoittuva supermarketsoinen päivittäistavarakauppa edellyttää tietyn määrän erilaisia varasto-, sosiaali-, huolto- ja lastaustiloja, jotka on sijoitettu kaupunkikuvallisesti järkevimpään paikkaan. Nykyisen kaltainen tilaratkaisu, jossa liiketilojen sekundääritilat, kuten varasto- ja sosiaalilat voidaan sijoittaa rungon keskelle, ei ole mahdollinen päivittäistavarakauppaa rakennettaessa. Viitesuunnitelmaa on nähtävilläolon jälkeen täydennetty ja esitetty valaistusta rakennuksen julkisivuun Ukonpuiston puolella. Kaavassa on määrätty, että Ukonpuiston puoleisessa julkisivussa ei sallita pitkiä umpinaisia pintoja, ellei niitä elävöitetä viherrakentein tai valaistuksen keinoin.

Kaavassa edellytetään viherkattoa uusille kattopinnoille ilmanvaihtokonehuonetta lukuun ottamatta. Viherkatot eivät tule näkymään Ukontulenpolulle rakennuksen vieressä, mutta ne on mahdollista nähdä kauempaa. Ukonpuiston korkomaailma säilyy nykyisen kaltaisena. Joitakin tasausmuutoksia tehdään uuden raittilinjauksen myötä.

Liito-oravat

Ukonpuisto on tietävästi aina ollut liito-oravien aluetta. Selvitys kuitenkin toteaa, ettei puistossa olisi enää aktiivisesti liito-oravia. Pikaratikan tieltä kaadettu iso metsäkais-tale ja myös taloyhtiön pihalta liian vanhoina kaadetut puut on tehneet tehtävänsä. Silti suunnitelma toteutuessaan veisi puistosta lisää puustoa, jota kaivataan mieluummin lisää. Viheralueista ei tule valmiiksi rakennetuilla alueilla tinkiä.

Vastine:

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue otti kantaa liito-oravan oloihin alueella ja kannanotossa yhdyttiin laaditun selvityksen johtopäätöksiin alueen luonteesta olla satunnainen pysähdyspaikka liito-oraville. Kannanotossa kuitenkin suositeltiin, että puiden kaadoissa tulee huomioida liito-oravalle ominaisen puuston säilyttäminen ja uusia puita istuttaessa tulee istuttaa myös liito-oravan elinympäristölle ominaisia kuusia ja haapoja. Kaavamääräyksiä päivitettiin tämän kannanoton myötä. Ukonpuistolle on lisätty omat tarkentavat määräykset. Lisäksi puita ei saa kaataa liito-oravan pesimäai-kana.

Tontin raja

Ehdotuksessa ostoskeskuksen seinä on piirretty kiinni tontin rajaan Ukonpuiston puolella. Tästä seuraa mahdollisuus, että lopullisessa toteutuksessa hätäpoistumis- ja huoltotiet kulkevat ainakin osittain puistossa, eivätkä ostoskeskuksen omalla tontilla. Mikäli rakennuksen seinä tehdään kiinni tontin rajaan, ei voida rakentamisvaiheessa välttyä rakennustöiltä ja työmaaliikenteeltä puistossa. Tämä myös asettaa kyseenalaiseksi kaavaehdotuksessa säilytettäväksi määritettyjen puiden ja niiden juurien säilymisen.

Tontin rajalle on suunnitellun pysäköintihallin maanalaisten rakenteiden toteutus edellyttää väistämättä kaivannon laajentamista lopullista rakennusaluetta suuremmaksi. Ostoskeskuksen kaikki toiminnot ml. huolto- ja poistumistiet sekä hulevedenpoisto tulee järjestää kokonaisuudessaan sen nykyisen tontin rajojen sisäpuolella, ja rakentamisen aikaiset haitat puistoon tulee jo tässä suunnitteluvaiheessa minimoida sekä puiston puiden ja niiden juurien säilyminen varmistaa. Määrittelyt tulee tehdä rakentamisvaiheen realiteetit huomioiden.

Vastine:

Korttelisuunnitelman osana on Ukonpuiston ympäristösuunnitelma, jossa on esitetty Pohjantorin laajennuksen ja Ukontulenpolun uudelleenlinjauksen myötä kaadettavat puut. Puita ei säily rakennuksen ja ulkoiluraitin välissä. Tontinrajoihin tulee muutoksia laajennuksen myötä. Korttelialue kasvaa Ukonpuiston suuntaan muutaman metrin ja kaikki laajennuksen rakenteet tulee sijoittaa tontille. Varapoistumistie yhdistyy ulkoiluraittiin. Pohjantoriin liittyvät hulevesiratkaisut toteutetaan uuden korttelialueen mukaisella tontilla.

Lähtökohtaisesti rakentamisen tulee tapahtua omalla tontilla. Mikäli työmaata on tarpeen laajentaa tontin ulkopuolelle, neuvottelee rakennusfirma kaupungin omistaman alueen vuokraamisesta tonttiyksikön kanssa. Ehdoissa tilanteen mukaan huomioidaan puuston suojaaminen, tehdään katselmuksia sekä sovitaan alueiden ennallistamisesta.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun turvallisuuteen tulisi kiinnittää huomioita mm. kunnollisella valaistuksella. Ukontulenpolun reitti vaikuttaa erittäin pimeältä sekä reitti kulkee osittain pysäköinti-alueen läpi. Alueella kulkee paljon ikääntyneitä sekä koululaisia. Turvallinen jalankulkuyhteys Ukontulenpolulta bussipysäkillle tulisi huomioida kaavassa.

Pohjantorin asiakkaista merkittävä osa saapuu kävellen tai kevyen liikenteen välineillä Ukonpuiston suunnasta. Kaavaehdotuksessa tätä asiakasryhmää ei ole huomioitu: puiston suunnasta saapuvat kävelijät ja pyöräilijät joutuvat kiertämään ostoskeskuksen seiniä pitkin pääsisääkäynnille. Samoin Pohjantorille erittäin ominainen läpikuljettavuus nykyisten rakennusten välistä poistuisi kokonaan.

Laajemmasta näkökulmasta tarkasteltuna Tapiolan jalankulun ja pyöräilyväylien verkko on erityisesti Tapiolan keskustan osalta huono ja ohjaa asioimaan muualle, esimerkiksi viiden kilometrin päähän Leppävaaraan. Tapiolaa suunnitellaan osin historiallisista syistä edelleen erittäin vahvasti henkilöautoliikennettä painottaen, eikä Pohjantorin asemakaavamuutos oleellisesti poikkea aiemmista ratkaisuista. Lisämausteena asumisviihtyvyyttä alentavat vielä rakennustöiden aikaiset poikkeusjärjestelyt, jotka mahdollisine pysäköintiluolan louhintoineen, sikäli jos kiinteistönomistaja sellaiseen ratkaisuun päätyy, kestävät vuosia.

Huoltopihan ja siihen liittyvän kääntöpaikan sijoittaminen entiselle puistoalueelle heikentää pyöräilyn ja kävelyn reitin toimivuutta ja turvallisuutta Ukonpuistosta Louhentielle.

Vastine:

Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennuksen länsipuolelle pohjois-etelä-suuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys sekä rakennuksen pohjoispuolelle itä-länsi-suuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Länsipuoleinen Ukonpuistossa kulkeva yhteys tulee säilymään eteläpäästään nykyisellä sijainnillaan. Yhteyden päästä toteutetaan porrasyhteys liikerakennuksen eteläpuolelle sisäänkäyntien läheisyyteen. Jatkossa päivittäistavarakaupan huoltoliikenne tullaan järjestämään rakennuksen pohjoispuolelta, mikä parantaa liikenneturvallisuutta jalankulun ja pyöräilyn yhteyden päässä. Ukonpuistossa kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys on suunniteltu toteutettavan noin 3 metriä leveänä. Pohjoispuoleinen tontin sisäinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys vaaditaan kaavassa toteutettavan vähintään 2,25 metriä leveänä kapeimmastakin kohdasta. Pohjoispuoleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys on erotettu huoltopihasta liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Valaistuksen suunnitteluun kiinnitetään huomiota jatkosuunnittelussa.

Auto- ja huoltoliikenne

Kaavassa esitetty kaksikerroksinen pysäköintihalli mahdollistaa 134 autopaikan sijoittamisen rakennuksen alle. Suuri autopaikkojen määrä tarkoittaa asiakasvirran keräämistä myös Kalevalantien läpiajoliikenteestä, jonka myötä liikenne tulee kasvamaan runsaasti Kalevalantien ja kaupan pysäköintihallin välillä. Tämä ruuhkauttaa Louhentietä. Kalevalantie ja Pohjantie ovat jo nykyisin erittäin ruuhkaisia.

Maanalainen pysäköinti ja sinne suuntautuvan asiakasliikenteen johtaminen Louhentien kautta alentaa vilkkaasti liikennöidyn Louhentien-Kalevalantien-Pohjantien riskien välityskykyä. Louhentien etelään menevillä kaistoilla esiintyy jo nyt aamuisin ja välillä myös iltapäivisin jonoutumista. Tämä vaikuttaa myös Louhentietä kulkevien bussilinjojen 111 ja 113 täsmällisyyteen ja pidentyneen autokierron takia myös joukkoliikenteen järjestämisen kokonaiskustannuksiin.

Kellariin käännytään heti tontin rajalta, joten henkilöautoille ei jää lainkaan jonotustilaa ennen ajoluiskaa. Kellariin pääsyä odottavat tukkivat liikenteen Louhentiellä. Samoin käy kellarista tullessa, vain yksi auto kerrallaan mahtuu luiskan yläosassa jonotamaan kääntymistä Louhentielle. Huoltoajo lisää vielä painetta liittymään.

Onko pysäköinti halliin tarkoitus toteuttaa liikennevalot, jotka priorisoivat kulun Louhentien jalankulun ja bussiliikenteen? Odottavatko hallista purkautuvat autot rampilla? Voisiko busseille järjestää esimerkiksi oman kaistan Kalevalantien ylitykseen?

Liikerakennuksen pohjoispuolelle on esitetty kiinteistöön tavaraa toimittavien ajoneuvojen kääntöpaikka sekä lastauslaituri jätepuristimiseen. Ajoyhteys sekä

lastauslaiturille että rakennuksen alapuolelle sijoitettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan on asianmukaisesti järjestetty.

Supermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa vaatii tavarantoimituksia monta kymmentä jakeluautoa päivässä. Suunniteltu logistiikka ei tule toimimaan. Tontti on aivan liian pieni ja kääntyvät jakeluautot tukkeuttavat Louhentien vilkkaaseen Kalevalantien risteykseen asti.

Ostoskeskuksen pysäköintirampit ja huoltopihan ajo tulisi suunnitella laajempuna kokonaisuutena hyödyntäen sisäänajoa varten esimerkiksi nykyistä Louhentien pysäköintialueen tonttia.

Vastine:

Ajo pysäköintiin tapahtuu Louhentieltä tulevan liittymän kautta. Ajoneuvoliikenteen toimivuutta alueella on tutkittu liikenteen toimivuustarkastelulla, jonka mukaan liikerakennuksesta johtuva liikenne ei merkittävästi kuormita alueen liikenneverkkoa. Ratkaisu mahdollistaa riittävän pitkän liittymävälän liikerakennuksen ajoliittymän ja Kalevalantien liittymän välillä. Toimivuustarkastelun mukaan Louhentieltä liikerakennuksen pysäköintiin johtavassa liittymässä ei synny pääsääntöisesti jonoa lainkaan. Hetkittäin liittymä jonoutuu vähäisesti, mutta purkautuu tehokkaasti.

Liikerakennuksen pysäköinnin kysyntään nähden riittävän pysäköintipaikkojen määrän toteuttaminen voi vähentää ympäröivien pysäköintialueiden käyttöastetta. Pysäköintihallin ajoluiska on suunniteltu katettuna, riittävän loivana sekä huomioiden ajoneuvojen turvallinen ja sujuva kohtaaminen rampissa. Liittymä Louhentieltä on suunniteltu valo-ohjaamattomana. Kalevalantien ja Louhentien välisen liittymän ratkaisut suunnitellaan osana Kalevalantien asemakaavan muutosta.

Vilkkaimpina päivinä tavarantoimituksia tulee supermarkettasoiselle päivittäistavarakaupalle noin 10 päivässä.

Lastauslaituri ja jätehuolto

Miten kaupunki huomioi rottien lisääntymisen huoltopihan ympäristössä? Korvaako kaupunki alueen taloyhtiöille rottien hävittämisestä aiheutuvia kustannuksia? Helsingin puolella rotat aiheuttavat jo laajaa vahinkoa kiinteistöille.

Pohjoispuolella olevien asuinrakennusten puolelle sijoitetaan vähittäiskauppakiinteistön lastauslaituri, joka jätepuristimiseen, roskasäiliöineen ja raskaine kuorma-autoliikenteineen sijoittuu lähitalojen ikkunoiden välittömään läheisyyteen noin 30–50 metrin päähän. Nykyinen Kalevalantien varressa oleva pysäköintipaikka ei ehkä ole ympäristönä kovin viihtyisä, mutta on palvellut läheisessä liikekiinteistössä asioivia.

Esityksessä huoltopiha on katettu vain osittain. Huoltopihalla käsitellään paljon kappaletavaraa ja operoidaan suuria jätekontteja. Huoltopihan sijoittelu ja rakenne tulee määrätä siten, ettei se aiheuta asumisterveyshaittaa melulla tai hajulla viereisiin taloihin etenkin kesäaikaan, kun ikkunoista tuuletetaan.

Vastine:

Kaavassa on asetettu lastauslaiturille ja huoltopihalle omat laatuvaatimukset: *Jätehuolto-, huolto- ja lastaustilat tulee rajata ja pääosin kattaa muusta ympäristöstä siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Huolto- ja lastaustilojen tulee olla muusta ympäristöstä suljettavat. Huolto-ovien tulee peittää näkymät lähiympäristöön.*

Ilmanvaihtokonehuone (IV-konehuone)

Ehdotuksessa taloteknisten järjestelmien laitteita on sijoitettu rakennuksen katolle suunniteltuun IV-tilaan sekä aitaukseen. Ratkaisua ei voida pitää laadullisesti hyväksyttävänä eikä se edusta alueella vallitsevaa korkeatasoista rakentamista. Ratkaisulla on huomattava negatiivinen vaikutus näkymään Ukonpuistolta Louhentielle. Esteettisen haitan lisäksi järjestelmän laitteiden tuottama melu muodostaa asumisterveydellisen riskin huomattavan lähellä sijaitseviin asuntoihin.

Järjestelmän laitteiden vaihtoehtoinen sijoittaminen muualle kuin vesikatolle tulee selvittää. Kaikissa teknisissä ratkaisuissa ei edellytetä esim. rakennuksen katolle sijoitettavia lauhduttimia.

Konehuoneita ei tarvitse korostaa tummalla värillä vaan käyttää mieluummin vaaleita sävyjä, jolloin Pohjantorin ominaispiirteet säilyvät ja uudisrakennus muodostaa viereisen Louhentie 1 atriumtalokorttelin kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kaavaehdotuksesta tulee poistaa mahdollisuus korottaa rakennusta nykyisestä ja laajentaa rakennuksen katolla olevaa IV-tornia. Tekniset ratkaisut tämän mahdollistamiseksi ovat löydettävissä. Tässä sijainnissa, RKY-alueen puiston ja matalan atriumkorttelin vieressä, ei tule sallia kaavaehdotuksen mahdollistamia massiivisia, nykyiset korkeussuhteet rikkovia korotuksia.

Vastine:

Päivittäistavarakauppa aputiloineen edellyttää nykyistä kookkaampia ilmanvaihtokoneita, joiden sijoittaminen kellariin sen sisäkorkeuksien takia ei onnistu. Mikäli ilmanvaihtokonehuone sijoitettaisiin kellariin, jouduttaisiin käyttämään kaksinkertaista kanavointia ja todennäköisesti pienempiä ja pidempiä IV-kanavia, mikä johtaisi vaikeaan äänitasojen hallintaan. Ilmanvaihtokonehuone on mitoitettu niin pieneksi kuin nykyvaatimukset sallivat.

Katolle sijoitettavien ilmanvaihtokoneiden melu on huomioitu kaavassa kaavamääräyksiin.

Kaupungin tavoitteet ja osallisvaikuttaminen

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat tällaisissa asioissa olemattomat, vaikka palautetta muodon vuoksi pyydetäänkin. Kehitetäänkö kaupunkia siellä jo asuvien veronmaksajien ehdolla vai puhtaasti kiinteistönomistajien sijoituspääomaa palvelevista lähtökohdista? Onko kaupungilla tavoitteena pilata asumisviihtyvyyttä yksittäisen kiinteistönomistajan etua ajaen? On ymmärrettävää, että varsinkin metron ja raideliikenteen asemien ja pysäkkien ympäristöä tiivistetään, mutta gryndereiden viimeaikainen ahneus tiivisti rakennettuine asuintorneineen ei houkuttele.

Pohjantorilla toimiviin yrittäjiä ei ole kuultu riittävästi kaavamuutoksen osalta. Tieto kaavamuutoksesta ei ole saavuttanut ostarin yrittäjiä.

Vastine:

Suuri osa Espoon tonttien pinta-alasta on yksityisessä omistuksessa ja kaupungin omistus keskittyy pääasiassa katujen, puistojen ja julkisille palveluille tarkoitettujen tonttien omistukseen. Espoota kaavoitetaan paljon kumppanuuskaavoituksella yhdessä maanomistajien ja kiinteistönomistajien kanssa. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupungin kasvu, jossa huomioidaan niin liiketoiminta kuin asukkaat. Kiinteistönomistajien ja asukkaiden tavoitteet alueen kehittämiseksi ovat yleensä ristiriidassa. Asemakaavayksikön tehtävänä on yhteensovittaa näitä ristiriitaisia tavoitteita toisiinsa, ja ratkaisut ovat väistämättä aina kompromisseja eikä ideaalitalanteeseen päästä.

Pohjantorin kehittäminen osallisten näkökulmasta

Louhentien puoleinen osa tulisi peruskorjata nykyiset ominaispiirteet säilyttäen. Pienempi, K-market Pohjantähden rakennus voitaisiin purkaa ja rakentaa etelään, länteen ja pohjoiseen noin 5 metriä laajentuva liikerakennus. Rakennusten väliin jätettäisiin vain yksi arkadi. Logistiikka ahtauden takia järjestettäisiin länsiosasta.

Kaupun laajennus tuntuu turhalta. Paras vaihtoehto olisi laajentaa rakennusta Kalevalantien suuntaan maltillisesti ja pitää rakennuksen ulkonäkö samanlaisena.

Ostaria voisi laajentaa K-Marketin osalta hieman Kalevalantien suuntaan, mikäli nyt välttämättä on pakko. Kalevalantien puoleisen parkkipaikan alle voitaisiin kaivaa parkkihalli, vaikka sille tuskin olisi kysyntää. Ajo parkkitilaan kävisi Kalevalantien puolelta, ei Louhentien puolelta. Tällöin voitaisiin säästää mahdollisimman paljon istutustilaa ja avaruutta.

Uudessa suunnitelmassa on valmius rakentaa pysäköintikerroksia yhteen ja jopa kahteen kerrokseen. Puistoon/viheralueelle laajentamisen sijaan kauppa tulee laajentaa pääasiallisesti maan alle, mikä olisi kaupunkikuvallisesti ja asukkaiden kannalta ehdottomasti paras ratkaisu.

Pitäisikö Pohjantorin hanketta käsitellä laajemmin ottaen mukaan myös läntinen ja pohjoinen pysäköintialue omistajineen? Pysäköintikellarin ajoyhteys ja myös

naapuruston taloyhtiöiden pysäköintiin kohdistuvat muutostarpeet voitaisiin silloin ratkaista liikenteellisesti kokonaisvaltaisemmin.

Vastine:

Pohjantorin kehittäminen on lähtenyt suuremman päivittäistavara-kaupan sijoittamisesta Pohjantorille ja sen vaatiman tilantarpeen yhteensovittamisesta nykyisen rakennuksen ominaispiirteisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Suurempi päivittäistavara-kauppa tarvitsee autopaikkoja nykyistä reilusti enemmän, jonka takia kaupan laajentaminen maan alle ei ole mahdollista.

Ajoyhteyden järjestäminen pysäköintihalliin Kalevalantieltä on liikenteellisesti haastavaa lyhyen liittymävälillä vuoksi Kalevalantien ja Louhentien risteykseen.

Pohjois-Tapiolan alueelle laaditaan laajempi koko aluetta koskeva asemakaavan muutos, jossa tarkastellaan mm. alueen pysäköintitilannetta. Kaavan valmistelu on tavoitteena aloittaa lähivuosina.

Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa oleva vaikutusten arviointi on riittämätön mm. ihmisten elinolojen ja elinympäristön osalta. Palveluiden saavutettavuutta ei arvioida riittävästi.

Vastine:

Vaikutusten arviointia on täydennetty nähtävillälön jälkeen.