

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Ahertajankulma II

Asemakaavan muutos

Korttelit 12137 ja 12250, osa korttelia 12249, katu-, liikenne-, ja virkistysalueet. Poistuu kortteli 12250.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.6.2023 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7428.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.6.- 8.8.2023.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraava lausunnonantaja:

nro 1.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Virpi Pulkkanen, arkkitehti

Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu

Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

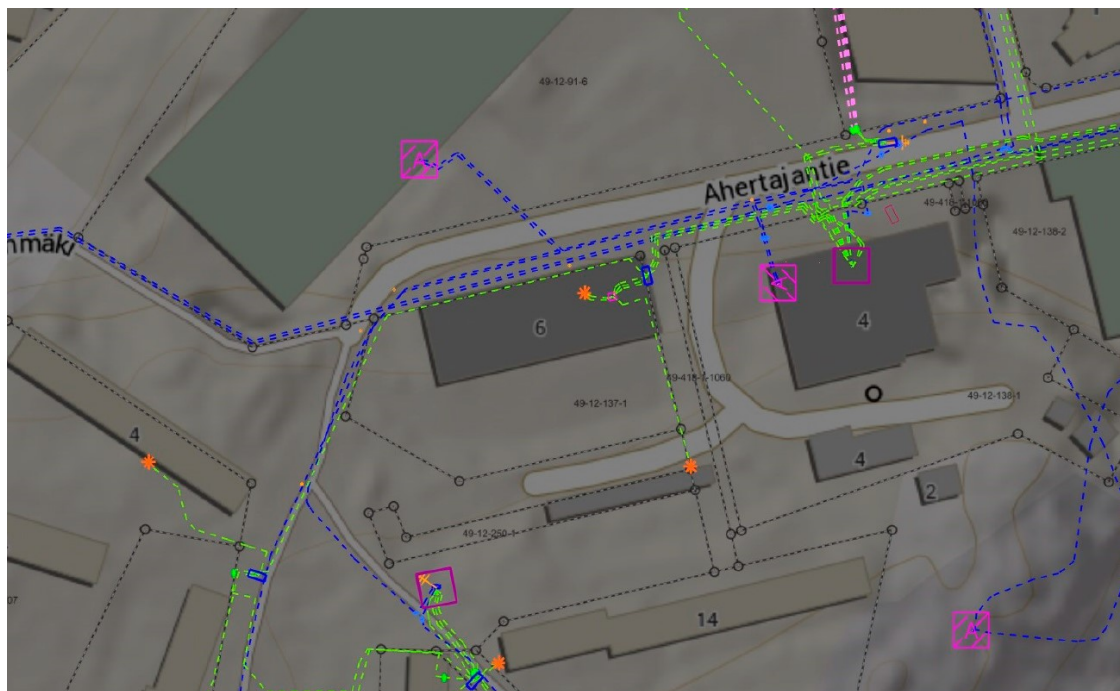
Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 12.7.2023
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa kuvan mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violetteilla neliöillä.



Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavan myötä sähkökäyttö alueella kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Kaavamääräyksien lisärakennusoikeus kohdassa on sallittu alueen sähköjakelun vaatimien muuntamotilojen rakentaminen.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä	22.6.2023
Lausunnon antaja	HSL Helsingin seudun liikenne

Linjat 116,117 ja 119 käyvät Ahertajantiellä vieden ja tuoden Tapiolan terveysaseman asiakkaita. Linjat käyvät Weegeen pihassa kääntymässä ja jatkavat Ahertajantietä takaisin kohti Pohjantien kiertoliittymää.

Ahertajantien pysäkin ja bussien kääntöpaikan käyttö pitää toimia sekä rakentamisen aikana että rakentamisen jälkeen.

Weegeen Tapiolaan johtavan pysäkin yhteyteen on rakennettu laajennettu pysäkki-alue, jota käytetään poikkeusliikenteen hoitoon Tapiolan bussiterminaalin ja Meritullentien ollessa suljettuna. Pysäkki-alue tulee säilyttää myös kaavamuutoksessa ja vakiinnuttaa sen olemassaolo.

Vastine:

Kaavamuutoksessa esitetään parannettavan Ahertajantien liikennejärjestelyitä siten, että kadun päähän toteutetaan kääntöpaikka ajoneuvojen kääntämistä varten. Kaavamuutoksessa ei voida vaikuttaa Weegeen piha-alueen järjestelyihin sillä alue ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Weegeen piha-alue ollaan uusimassa siten, että suurin osa piha-alueella olevista pysäköintipaikoista poistetaan. Weegeen pihasuunnittelun yhteydessä pihan järjestelyt on mitoitettu siten, että linja-auto pystyy ajamaan pihan läpi hyödyntäen kääntämiseen reittiä Ahertajankuja - Weegeen piha - Ahertajantie.

3

Päivämäärä 2.8.2023
Lausunnon antaja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Yhdyskuntarakenne

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualaue on osa laajaa asuntoalueen kokonaisuutta, A. Kohde on myös osa kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, 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. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosehdotus on ylempiasteisen ohjaavan kaavan mukainen. Rakentamisen tapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä luodaan hyvät edellytykset uudisrakentamisen sovittamisesta rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen.

Kulttuuriympäristö

Kaavaehdotus mahdollistaa vuonna 1960 valmistuneen Teollisuustalona tunnetun rakennuksen purkamisen. Rakennuksesta on tehty pintapuolinen rakennushistoriaselvitys (SARC 2023). Valokuvien perusteella rakennus on aikakaudelleen tyypillinen arkinen rakennus, jolla tosin on melko vaiherikas käyttöhistoria. Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa (2002). Teollisuustalon rakennushistorialliset arvot ovat siinä määrin vaatimattomat, että se on korvattavissa. Uudisrakentamisesta ja alueiden käytöstä on annettu tarkkoja määräyksiä, jolla tavoitellaan laadukasta arkkitehtuuria ja hyvää ympäristöä. Ratkaisu on kulttuuriympäristön näkökulmasta perusteltu ja asemakaavan muutos huomioi tältä osin valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön.

Ympäristön häiriötekijät

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että korttelin itäpuolella sijaitseva Tapiolan lämpökeskus tulee kaavaselostuksessa mainita ympäristön häiriötekijänä. Kaavan valmistelussa on varmistuttava siitä, että lämpökeskuksesta ei aiheudu meluhaittaa (pienitaajuista melua tai runkomelua) asuinhuoneistoihin. Lisäksi kaavatyön yhteydessä on arvioitava laitoksen toiminnasta aiheutuvien mahdollisten ilmaan kohdistuvien päästöjen leviämisen vaikutuksia asumisen terveellisyyteen. Kyseessä on kemikaalilaitos, jonka konsultointivähyke on 0,5 km. Tästä syystä Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunnot myös Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa ilmastovaikutukset kuitataan maininnalla "Vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillinnän tai sopeutumisen näkökulmasta ei ole erikseen selvitetty." ELY-keskus katsoo, että kaavan ilmastovaikutuksia on tarkasteltava vähintään laadullisesti. Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset on arvioitava muun muassa siksi, että Espoon kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta jo vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi korttelisuunnitelmassa mainitaan, että "Rakentamisen lähtökohtana resurssi- ja energiaviisas rakentaminen." ELY-keskus katsoo, että kyseisen tavoittelun ei ole mahdollista, jos rakentamisen ilmastovaikutuksia ei olla tunnistettu. Kaava-aineistosta ei myöskään selviä, miten ilmastonmuutoksen vaikutuksiin on varauduttu muuten kuin tulvariskien osalta. Vaikka nykyistä tehokkaampi rakentaminen kestävän liikkumisen alueella on todennäköisesti perusteltua, on uudisrakentamisella myös haitallisia ilmastovaikutuksia. Uudisrakentamisen ilmastovaikutusten lieventämistä on siksi syytä tarkastella ja ohjata. Kaava-aineistossa tulee mainita Espoon kaupungin hiilineutraaliustavoite sekä kestävän energian ja ilmaston toimenpideohjelma sekä arvioida, onko ratkaisu niiden kanssa linjassa. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>) sekä Purkaa vai korjata -raporttia (<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-221-1>). Uudisrakentamisen yhteydessä on erityisen tärkeää myös kaavoituksella varmistaa ilmastotavoitteiden edistäminen. ELY-keskus tuo esiin, että kaavaratkaisua voidaan kehittää kiinnittämällä mm. kestävän liikkumisen reitteihin. Espoossa on laadittu useita asemakaavoja, joissa on kehitetty ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista tukevia kaavamääräyksiä. Näitä voi käyttää esimerkkinä tässäkin kaavassa. Esimerkiksi kaavamääräyksiin voidaan sisällyttää mahdollisten maamassojen käsittelyyn liittyvää tarkempaa ohjausta. Myös reitteihin ja väylien laatuun liittyvillä yksityiskohdilla on todennäköisesti suhteellisen merkittäviä myönteisiä tai kielteisiä vaikutuksia kestävien kulkumuotojen käyttöön. Tähän tulee edelleen kiinnittää huomiota, varsinkin kun suuri osa piha-alueesta on varattu autopaikoiksi. On myös syytä tarkastella, miten kaavalla voidaan edistää vähäpäästöisiä energiaratkaisuja.

Vastine:

Ympäristön häiriötekijät

Fortum on teettänyt meluselvityksen, jonka on tehnyt Efterklang Part of Afry 22.8.2023. Selvityksessä on mitattu Tapiolan lämpökeskuksen muuntamon ja Elisan voimakoneen tuottamaa ympäristömelua. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista N:ro 993 / 1992 mukaan asumiseen käytettävillä alueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA,eq,T) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Selvityksessä todetaan yhteenvetona seuraavaa:

”Mittauspisteessä P1 tontin rajalla 6 m:n päässä muuntamon seinästä tulos $LA_{eq,T} = 61$ dB kapeakaistaisuuskorjauksella, eikä äänitaso vaimene etäisyysvaimennuksella $20 \cdot \log_{10}(6/40) = -2$ dB riittävästi lähimmän asuinrakennuksen oleskelualueella. Muuntamon laitteisto on korjattava tai ulostuloaukko on vaimennettava.

Mittauspisteessä P2 Fortumin pihalla 5 m:n päässä Elisan voimalasta tulos $LA_{eq,T} = 49$ dB täyttää jo vaatimuksen, ja etäisyysvaimennuksella $20 \cdot \log_{10}(5/105) = -3$ dB on lähimmän asuinrakennuksen oleskelualueella $LA_{eq,T} = 46$ dB.

Elisan voimala ei aiheuta äänihaittaa ympäristölleen.”

Ympäristössä sijaitseva Tapiolan lämpökeskus toimii varavoimana ja sitä käytetään ajoittain 0,5-1 tuntia kerran kuukaudessa. Polttoaineena on raskas polttoöljy (säiliöissä) ja maakaasu. Voimalan suojoimet ja -etäisyydet ympäristön toimintoihin täyttyvät.

Pelastusviranomainen ei ole lausunnossaan ottanut kantaa Tapiolan lämpökeskukseen. Tukesilta ei ole pyydetty lausuntoa kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Tukesille on lähetetty lausuntopyyntö 17.8. ja lausunto on saatu 19.9.2023. Tukesin lausunto löytyy tämän asiakirjan lopusta numerolla 9.

Ilmastovaikutukset

Kaupunkirakennetta täydennetään olemassa olevan katu- ja kunnallistekniikkaa hyödyntäen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Ahertajantie II kaavamuutoksessa hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa sekä jo rakennettua ympäristöä täydennysrakentamisen keinoin. Lisärakentaminen tiivistää ja täydentää kaupunkikuvaa ja vähentää osaltaan muuta rakentamisen painetta alueella. Rakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle eikä pienennä olevia viheralueita eikä puistoja, päinvastoin puistoalue kasvaa kaavamuutoksen myötä.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa: luodaan edellytykset resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavaratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötoimiteita, joiden avulla tavoitellaan hyvää elinympäristöä kestävällä rakentamisella.

Ilmaston lämpenemiseen uudisrakennus varustautuu passiivisin keinoin: rakennuksen etelä- ja länsipuolella on jatkuvat aurinkosuojina toimivat lasittamattomat parvekeyöhykkeet, jotka vähentävät oleskelutiloihin kohdistuvaa lämpökuormaa kesähelteillä ja näin vähentävät viilennyksen tarvetta. Myös puistoalueen puut, joiden säilyttämisestä tullaan huolehtimaan, luovat varjoa luonnostaan. Lisäksi molemmissa rakennuksissa tehokkailla auringonsuojalaseilla vähennetään merkittävästi sisäilman jäähdytyksen tarvetta.

Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä ja vähähiilinen rakentaminen on osana maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta. Tämä koskee uudisrakentamista sekä vanhan korjaamista. Espoon kaupunki on tässä vieläkin

kunnianhimoisempi ja tavoittelee hiilineutraaliutta jo vuoteen 2030 mennessä. Kaava-
muutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen ja Tapiolan Teollisuustalon peruskor-
jauksen varsinaisen hiilijalanjäljen arviointi tehdään rakennussuunnittelun aikana,
koska vasta tässä vaiheessa on käytettävissä tarpeeksi yksityiskohtaisia tietoja ra-
kennusten materiaaleista ja energiantarpeesta.

Uudisrakennuksen rakentamisesta vastaa Newil & Bau. Ekologisena tavoitteena N&B
kodeissa on saavuttaa markkinoiden pienin hiilijalanjälki. Jo suunnitteluvaiheessa
elinkaari päästöt tarkastellaan huolella. Toteutuksessa huomioidaan kestävät 100
vuoden runkoratkaisut sekä muut materiaalivalinnat, rakentamisen ajan ympäristöte-
kijät ja lisäksi asumisen ajan ekologisuuksi lisäävät ratkaisut, jotta koko elinkaaren
hiilijalanjälkivaikutukset tulevat huomioitua.

Uudisrakennuksen energialuokkatavoite on A. Matalat energiakustannukset helpotta-
vat myös asukkaille ekologisemmat elinkustannukset. Kiinteistö tarjoaa kierrätykseen
soveltuvat jätehuoltopisteet sekä opastukset ja kiinteistökohtaiset sovellukset, jotka
ohjaavat asukkaiden omaa elämäntapaa kohti ekologisempia valintoja. Polkupyöräilyyn
panostetaan ja pyritään löytämään myös autojen suhteen mahdollisuudet yhteisjär-
jestelyihin sekä autopaikoituksen että käytön suhteen.

Sosiaalisen kestävyden näkökulmasta rakentaminen olemaan infrastruktuurin, viher-
ja virkistysalueiden sekä palveluverkon pariin perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja
luo erinomaiset mahdollisuudet sekä viihtyisän että kestävä elinympäristön kehittä-
miseen. Tapiolan uudisrakentamisella on todettu olevan selvä vaikutus myös alueen
yleiseen arvomuodostukseen sekä olevien asuntojen suosioon ja positiiviseen hinta-
kehitykseen.

4

Päivämäärä 2.8.2023
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri kortteleissa 12137 ja 12249 sekä
puisto- ja LPA- alueilla. Korttelin 12241 ja 12249 LPA-alueelle on kaavaehdotukseen
hulevesiviemäriin johtovarauksen kanssa päällekkäin merkitty maakaasun johtova-
raus ja maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Kaavasta tulee poistaa ko. merkinnät
hulevesiviemäriin johtovarauksen kohdalta. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita,
että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita kuten katoksia eikä istuttaa
puita tai pensaita.

Asemakaavamuutoksen mukaisten uusien tonttien liittyminen yleiseen vesihuoltover-
kostoon tulee selvittää osana kaavoitusta. Tarvittaessa tonttien tulee liittyä yleiseen
vesihuoltoon yksityisin järjestelyin, esimerkiksi viereisten tonttien kautta, mikä tulee
huomioida kaavamääräyksissä. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alustava vesi-
huollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen ja esittää se kaavaselostuksen

liitteenä. Yleisten vesihuoltolinjojen rakentaminen tulee toteuttaa osana kaupungin aluerakentamishanketta kadunrakentamisen yhteydessä.

Vastine:

Johtovarausmerkintöjä on korjattu. HSY on todennut, että LPA-alueella oleva autokatos voi jäädä paikalleen. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys: ”Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa uusia kiinteitä rakenteita, puita tai syväjuurisia pensaita”. HSY:n mukaan vesihuoltosuunnitelmaa ei tarvita, mikäli asuinrakennus sijaitsee samalla tontilla Tapiolan Teollisuustalon kanssa ja asuinrakennuksen vesihuolto liittyy Ahertajantien yleiseen vesihuoltoon nykyisestä liittymästä.

5

Päivämäärä	4.8.2023
Lausunnon antaja	Fortum Power and Heat Oy

Asemakaavan muutosta on 24.9.2020 hakenut korttelin 12137 (Tapiolan teollisuustalo) maanomistaja. Fortum Power and Heat Oy omistaa asemakaavanmuutosta koskevalla suunnittelualueella kiinteistön 49-418-1-1060 ja kaavaehdotuksessa esitetty ajoyhteys sijaitsee Fortumin kiinteistöllä 49-12-138-1. Espoon Kaupunkisuunnittelukeskus on lähestynyt Fortum Power and Heat Oy:tä 3.5.2022 Ahertajankulma II - asemakaavan muutoshankkeeseen liittyvän ajoyhteyden järjestämisestä Fortumin kiinteistön kautta. Fortumin tontille esitetyn ajoyhteyden paikalla sijaitsee rakennusala, jolla on rakentumatonta rakennusoikeutta 2709 km².

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon Fortumin lämpökeskus ja sen tulevaisuuden turvaaminen nykyisessä sijainnissa, että kestävästä kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen tuotantoa voidaan kehittää Tapiolan alueen kasvavaan kysyntään. Korttelin 12138 alueella on jatkossakin oltava energiatuotannon mahdollistava kaava ja maankäyttö. Lämpölaitoksen rakentamattoman rakennusoikeuden säilyminen ja toteutuskelpoisuus tulee välttämättä turvata tulevaisuuden kehityshankkeiden toteuttamiseksi. Erityisesti huomautamme Espoon kaupungille, että Fortumin tulevaisuuden käyttötarpeet sekä käyttösuunnitelmat omistamallemme alueelle nivoutuvat kiinteänä osana Espoon clean heat - suunnitelmaan. Ko. clean heat – suunnitelman toteuttaminen edellyttää sitä, että Fortumilla on omistamilleen alueilleen Espoon kaupungissa täysi mahdollisuus suunnittelutyölleen, jotta voimme vähentää kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen CO₂ – kuormaa parhaalla mahdollisella tavalla. Jälkikäteen kaavamuuosten tultua lainvoimaisiksi ei nimittäin muokkaus enää ole mahdollista.

Fortum on teetättänyt useita suunnitelmia Espoon Kaupunkisuunnittelun ohjauksessa vaihtoehtoisen rakennusalan löytämiseksi kiinteistön 49-12-138-1 alueelta. Kaupunkisuunnittelun, Rakennusvalvonnan, Kaupunginmuseon ja Fortumin yhteisessä

tapaamisessa 25.4.2023 Fortum sai epävirallisen hyväksynnän suunnitteluratkaisulle, jota tulkittiin ajantasakaavan vähäisenä poikkeamana. Tämä viitesuunnitelma on rakennusalan siirron osalta esitettyä Ahertajankulma II - kaavaehdotuksen havainnekuvassa ”Fortum lisärakennus (suunnitelma)”. Huomioimme tässä yhteydessä kuitenkin sen olennaisen seikan, että ko. viitesuunnitelmassa ei ole esitettyä ajoyhteyden siirtoa pois rakentamattoman rakennusalan kohdalta, joka tulee huomioida vielä tuonnempana lopullisessa viitesuunnitelmassa täysimääräisesti.

Fortum Power and Heat Oy on valmis alustavasti ja ehdollisesti hyväksymään Ahertajankulma II – kaavaehdotuksen, edellyttäen kuitenkin, että seuraavat ehdot 1–4 toteutuvat täysimääräisesti ja ajallaan:

1) ennen kaavapäätöksentekoa tehdään sitova ja lopullinen kiinteistökaupan sopimus Fortumin kiinteistön 49-418-1-1060 liittämiseksi kaavaehdotuksen tonttijaon mukaiseksi osaksi Teollisuustalon kiinteistöä 12137 ja uudella tonttijaolla muodostuvaa AH – tonttia;

2) tehdään sitova ja lopullinen rasitesopimus Fortumin kiinteistölle 49-12-138-1 esitetystä rasitetiestä;

3) esitetään kaavaehdotuksen mukaisten liikennejärjestelyiden lopulliset ja toteuttamiskelpoiset suunnitelmat, sekä näiden tarkka ja yksityiskohtainen vaikutus Fortumin kiinteistöllä sijaitsevan tonttiliittymän liikennemääriin. Näiden pohjalta voidaan arvioida käytönaikaista rasitetta ja haittaa Fortumin kiinteistön nykyiselle ja tulevalle käytölle. Huomioimme tässä yhteydessä etenkin sen seikan, että nykyinen liikennemäärä kasvaa ja muuttuu kokonaan kaksisuuntaiseksi, koska korttelin 12137 ajoyhteyden päälle rakentuu asuinkerrostalo ja läntinen ulosajoyhteys tämän jälkeen sulkeutuu, mikä seikka tulee erityisesti huomioida lopullisissa liikennesuunnitelmissa; ja

4) esitetään korttelin 12137 täydennysrakentamisen työmaa-aikainen liikennejärjestely lopullisena ja yksityiskohtaisena, toteuttamiskelpoisena suunnitelmana, jossa liikennejärjestelyssä ei katkaista korttelin 12138 ajoyhteyttä eikä aiheuteta haittaa Fortumin lämpölaitoksen toiminnalle.

Haluamme painottaa lopuksi, että Ahertajankulma II - kaavahankkeen ajoyhteyden ja maankäytön toteuttamiseksi Fortum on pakotettu rajaamaan merkittävästi omaa maankäyttöään omistamallaan alueellaan. Fortum joutuu ottamaan nyt tässä prosessissa riskin käyttämättömän rakennusoikeutensa toteutuskelpoisuudesta, mutta luotamme tässä prosessissa Rakennusvalvonnan, Kaupunkisuunnittelun ja Kaupunginmuseon 25.4.2023 yhteiseen ennakkolausuntoon vain vähäisen kaavapoikkeamisen tarpeesta kiinteistön 49-2-138-1 rakennusalan siirtämiseksi ajoyhteyden tieltä.

Seuraamme kuitenkin tätä Tapiolan kaavoitusprosessia hyvin tarkkaan ja olemme valmiita kaikkiin tarvittaviin jatkotoimenpiteisiin turvataksemme oman omistuksemme sekä alueemme käyttömahdollisuuksien säilymisen.

Vastine:

Fortumin ja taloyhtiöiden edustajien, kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin kesken on keskusteltu ajoyhteyden järjestämisestä. Ajoyhteyttä koskevasta rasitteesta on laadittu aiesopimus, josta neuvotellaan maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä. Rasitesopimukset tehdään kaavan hyväksymisen jälkeen.

6

Päivämäärä 6.7.2023
Kannanoton antaja Espoon ympäristönsuojelun palvelualue

LUONTOARVOT

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaava-aineiston vuonna 2022 laadittu luontolausunto perustuu yhteen maastokäyntiin 24.8.2021 ja maastokäynnin aikana on luontoarvoja kartoitettu vain kiinteistö Ahertajantie 6 (49–12-137-1) osalta. Kesäkuussa 2023 nähtävillä olleen Ahertajankulma II asemakaavan muutosehdotuksen aluerajaus oli laajempi kuin kiinteistö Ahertajantie 6. Nähtävillä olleen asemakaavan lähtötietona ei ollut luontolausuntoa, joka olisi kattanut koko kaava-alueen. Espoon ympäristönsuojelun oma näkemys on, että liito-oravia lukuun ottamatta Ahertajankulma II kaava-alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, joiden suojelu tulisi huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Suur-Tapiolassa vuonna 2019–2020 tehdyssä liito-oravien radioseurannassa liito-oravat käyttivät yllättäen myös mäntyjä pesä- ja ruokailupuina. Espoon ympäristönsuojelu ei vaadi uuden luontolausunnon tekemistä koko kaava-alueelle mutta edellyttää, että kun asemakaavan mukaisen rakentamisen suunnittelussa on päästy vaiheeseen, jossa tiedetään kaadettavien puiden määrä ja sijainti, asemakaava-alueelle laaditaan liito-oravakartoitus helmi – toukokuussa. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että olemassa olevan tiedon perusteella ei voida poissulkea sitä, että asemakaava-alueen puustolla olisi jotain merkitystä liito-oraville.

LINTUJEN TÖRMÄYSRISKIT

Ahertajankulma II kaava-alueen ympärillä on puustoa ja kaavalla ohjataan viherkattojen toteuttamista uudisrakennuksiin. Kaava-alueen ympäristössä on nyt ja tulevaisuudessa pikkulintujen elinympäristöjä. Rakentamisen tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioiden lintujen törmäysriskit ikkunoihin ja muihin heijastaviin pintoihin. Etenkin lasiset kulmaukset on vältettävä.

PILAANTUNEET MAAT

Kiinteistöllä Ahertajantie 6 (49–12–137–1), joka sijaitsee kaava-alueella, on Espoon kaupungin ympäristövalvonnan tietojen mukaan harjoitettu pienteollisuutta. ELY-keskuksen ylläpitämän pilaantuneiden maa-alueiden tietojärjestelmän mukaan kiinteistöön kohdistuu selvitystarve. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta on voinut aiheuttaa

maaperän ja pohjaveden pilaantumista. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus kiinteistöllä Ahertajantie 6 (49–12–137–1) on selvitettävä ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä. Tarvittaessa maaperä ja pohjavesi on kunnostettava, mikäli pilaantumista havaitaan. Mahdollisesti tehtävät pilaantuneisuustutkimukset on toimitettava tiedoksi Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle. Espoon ympäristönsuojelun mielestä kaavaselostuksessa olisi pitänyt käsitellä mahdollisen maan pilaantuneisuuden riskejä ja kuinka ne voivat vaikuttaa siihen, mahdollistaako kaava terveellistä ja turvallista asuin ympäristön rakentamista. Kaavakartassa tulisi olla merkintä ja määräys, joka ohjeistaa mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseen.

FORTUMIN LÄMPÖKESKUS JA ÖLJYSÄILIÖ

Kaava-alueen viereisessä korttelissa 12138 on Fortumin lämpökeskus sekä öljysäiliö. Lämpökeskus on huippulaitos, jota käytetään ajoittain silloin kun verkostoon tarvitaan lisälämpöä. Fortum tuottaa Tapiolassa myös kaukojäähdytystä jäähdytysnestein. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että kaavaselostuksessa olisi pitänyt kuvailla Fortumin toimintaa korttelissa 12138, sillä Fortumin toiminnasta aiheutuu ajoittain meluhaittoja ja onnettomuuden sattuessa mahdollisesti huomattavia ympäristöriskejä, jotka voivat vaarantaa asukkaiden terveyden ja turvallisuuden. Ympäristönsuojelun mielestä kaava-aineiston perusteella ei pysty arvioimaan, onko kaavan mahdollistama asuminen sijoitettu niin, että se on turvallisella etäisyydellä Fortumin toiminnasta korttelissa 12138 tai onko Fortumin toimintojen ympäristöriskit muulla tavoin hallinnassa ja asuinrakentamisen mahdollistaminen kaava-alueelle turvallista. Ympäristönsuojelu muistuttaa valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joiden mukaan maankäytön suunnittelussa haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

MELU JA ILMANLAATU

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan maankäytön suunnittelussa tulee ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Espoon ympäristönsuojelun mielestä Ahertajankulma II kaavaselostuksessa olisi pitänyt kuvailla tarkemmin millainen kaava-alueen melu- ja ilmanlaatuilanne on asumisen kannalta ja kuinka kaavan mukainen rakentaminen voisi tilannetta muuttaa. Tässä muodossaan kaava-aineiston perusteella ei pysty arvioimaan, mahdollistaako kaava terveellistä, turvallista ja viihtyisää asuinrakentamista melun ja ilmanlaadun osalta. Espoon ympäristönsuojelu ei edellytä kaavan toteuttamiseksi melu- tai ilmanlaatuselvityksen tekoa, koska Ahertajantiellä on vähän ajoliikennettä ja kaava-alueen vieressä ei ole voimakkaan melun lähdeä. Tästä huolimatta melu- ja ilmanlaatukysymykset tulee kaavaselostuksessa käydä läpi.

HULEVEDET

Kaavan korttelisuunnitelmassa on hulevesisuunnitelma, jossa kaava-alueelle esitetään hulevesien viivytysputkia. Espoon ympäristönsuojelulla on kokemuksia siitä, että pelkät isot putket eivät riitä täyttämään hulevesien viivytystarpeita. Ympäristönsuojelu katsoo, että hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata avo-ojiin ja painanteisiin tai kivipesiin. Kaavamääräyksen 8§ mukaan uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä ja haihduttavia viherkattoja. Ympäristönsuojelu huomauttaa, että mikäli rakentamisen suunnitteluvaiheessa hulevesien käsittely perustuu vahvasti viherkattoihin, on varmistettava, että viherkatot toteutuvat kaikessa laajuudessaan. Mikäli viherkatot eivät toteudu suunnitelmien mukaan, on rakennettavan alueen hulevesisuunnitelma laadittava uudestaan. Espoon ympäristönsuojelu ehdottaa, että kaavamääräyksestä 12§ HULEVEDET poistetaan sana ”ensisijaisesti” kohdasta: ”Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.”

VIHERKERROIN

Kaavamääräyksen 4§ mukaan korttelin rakentaminen edellyttää viherkerroimen laskentaa. Viherkerroin laskelma on esitetty korttelisuunnitelmassa. Laskelman mukaan korttelissa ei pystytä säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja tavoiteluku 0,8 saavutetaan juuri ja juuri. On erikoista, ettei olemassa olevaa kasvillisuutta pystytä lainkaan säilyttämään, vaikka viherkerroin jää huonoksi.

ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Kaavaselostuksessa todetaan, ettei vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillinnän tai sopeutumisen näkökulmasta ei ole erikseen selvitetty. Espoon ympäristönsuojelu pitää huolestuttavana ja aikaansa jääneenä asenteena sitä, että uudisasuin-rakentamisen suunnittelussa sekä rakennusten muuntojoustavuuden lisäämisessä ei ole huomioitu vaikutuksia ilmastonmuutokseen ja mahdollisuuksia edistää ilmastonmuutoksen hillintää sekä sopeutumista. Ilmasto tulee muuttumaan ja rakennukset ovat pitkäikäisiä asuinsijoja. On resurssien haaskausta rakentaa nyt rakennuksia, joissa ei ole miellyttävää arkea tulevaisuudessa. Tässä ajassa asuinrakennusten suunnittelussa pitää huomioida se, kuinka rakentamisen ratkaisuilla pystytään tukemaan asukkaiden mahdollisuuksia sopeutua ilmastonmuutokseen. Ympäristönsuojelu muistuttaa Espoon kaupungin omista kunnianhimoisesta ilmasto-ohjelmasta sekä valtakunnallisista maankäytön tavoitteista, jotka vaativa varautumaan sään ääri-ilmiöihin, tulviin ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Espoon ympäristönsuojelu ehdottaa ilmastonmuutokseen sopeutumisen edistämiseksi, että kaavamääräys 9§ täydennetään seuraavasti: Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita varjostamaan ja viilentämään piha-aluetta.

Vastine:

LUONTOARVOT

Luontolausunto on päivitetty tarkastelemalla koko kaava-alue (Faunatica, 2024). Lausunnossa on todettu seuraavaa:

Luontolausunnon tekijän mukaan kaavahankkeen toteuttamiselle ei ole liito-oravan suhteen esteitä. Alueella olevan puuston perusteella siellä ei tarvitse tehdä liito-oravan esiintymisselvitystä, sillä alueella on lajille soveliaista elinympäristöä vain pienialaisesti. Alueen kautta ei kulje hyvälaatuisia liito-oravalle soveliaita kulkureittejä tai ekologisia yhteyksiä.

Kaavaehdotukseen on lisätty seuraava kaavamääräys, joka koskee Tapiolan teollisuustalon tontin eteläreunaa: Alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Tontin rajan lähellä olevien puiden säilymiseksi kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys: ”Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.”

PILAANTUNEET MAAT

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys pilaantuneista maista: Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

FORTUMIN LÄMPÖKESKUS JA ÖLJYSÄILIÖ

Kaavaehdotuksessa esitetty asuinrakennus sijaitsee kauempana lämpökeskuksesta kuin lämpökeskuksen etelä- ja pohjoispuolella sijaitsevat asuinrakennukset.

Lämpökeskus toimii varavoimana ja sitä käytetään ajoittain 0,5-1 tuntia kerran kuukaudessa. Polttoaineena on raskas polttoöljy (säiliöissä) ja maakaasu. Voimalan suoja- ja -etäisyydet ympäristön toimintoihin täyttyvät. Kattila sijaitsee lämpökeskuksen länsipäädyssä. Länsipäädyn ikkunan ja Tapiolan teollisuustalon väliin ei ole tulossa uutta rakentamista, joten kaavamuutoksella ei synny muutosta nykytilanteeseen.

Fortum on teettänyt meluselvityksen, jonka on tehnyt Efterklang Part of Afry 22.8.2023. Selvityksessä on mitattu Tapiolan lämpökeskuksen muuntamon ja Elisan voimakoneen tuottamaa ympäristömelua. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista N:ro 993 / 1992 mukaan asumiseen käytettävillä alueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA,eq,T) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Selvityksessä todetaan yhteenvetona seuraavaa:

”Mittauspisteessä P1 tontin rajalla 6 m:n päässä muuntamon seinästä tulos $LA_{eq,T} = 61$ dB kapeakaistaisuuskorjauksella, eikä äänitaso vaimene etäisyysvaimennuksella $20 \cdot \log_{10}(6/40) = -2$ dB riittävästi lähimmän asuinrakennuksen oleskelualueella. Muuntamon laitteisto on korjattava tai ulostuloaukko on vaimennettava.

Mittauspisteessä P2 Fortumin pihalla 5 m:n päässä Elisan voimalasta tulos $LA_{eq,T} = 49$ dB täyttää jo vaatimuksen, ja etäisyysvaimennuksella $20 \cdot \log_{10}(5/105) = -3$ dB on lähimmän asuinrakennuksen oleskelualueella $LA_{eq,T} = 46$ dB.

Elisan voimala ei aiheuta äänihaittaa ympäristölleen.”

Fortumin tulee huolehtia siitä, että ohjearvojen mukaiset vaatimukset melun osalta täyttyvät.

Tukesilta on pyydetty lausunto, joka löytyy tämän asiakirjan lopusta.

MELU JA ILMANLAATU

Kaavaselostusta on täydennetty melun ja ilmanlaadun osalta.

Pohjantien ja Ahertajantien liikenne aiheuttavat alueelle melua ja päästöjä.

Kaava-alue sijaitsee Pohjantien länsipuolella riittävän etäällä Pohjantien aiheuttamista liikenteen häiriötekijöistä. Ahertajantien liikenne aiheuttaa vähäisesti liikennemelua kaava-alueelle. Ahertajantien pään muuttaminen katuaukioksi poistaa ajoneuvoliikennettä kadun päästä ja vähentää liikenteen häiriötekijöitä kadun loppupäässä.

Ympäristössä sijaitseva Tapiolan lämpökeskus aiheuttaa ajoittain meluhaittoja alueella. Lämpökeskus toimii varavoimana ja sitä käytetään ajoittain 0,5-1 tuntia kerran kuukaudessa. Polttoaineena on raskas polttoöljy (säiliöissä) ja maakaasu. Voimalan suojatoimet ja -etäisyydet ympäristön toimintoihin täyttyvät.

Ilmanlaadun osalta suunnittelussa on tarkasteltu HSY:n minimi- ja suositusetäisyyksiä asumiselle. Minimi- sekä suositusetäisyydet täyttyvät asemakaavanmuutoksen mukaisella rakennusalueella.

HULEVEDET

Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä ei ole muutettu kaavaehdotuksen jälkeen, koska tämä on Espoon asemakaavoituksessa yhtenäistetty ja vakiintunut muotoilu hulevesien käsittelystä liikennöidyillä alueilla. Vakiintuneen määräyksen tarkistaminen on mahdollista tulevissa kaavahankkeissa.

VIHERKERROIN

Kaavaehdotukseen on lisätty seuraava kaavamääräys, joka koskee Tapiolan teollisuustalon tontin eteläreunaa: ”Alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.”

Tapiolan teollisuustalon tontin luoteiskulmaan ja asuinrakennuksen itäpäätyyn on liittänyt istutettava alueen osa.

Kaavassa on määräys: ”Pihakannen laajuus tulee minimoida. Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihan miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipihaan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipiha samoin kuin muut piha-alueet tulee rakentaa viihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensaille ja maanpeitekasveilla. Alueella tulee suosia Tapiolalle tyypillisiä kasvilajeja ja -ryhmiä.”

ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Kaavamääräystä 9 § on täydennetty seuraavasti: ”Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihan miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.”

Lisärakentaminen tiivistää ja täydentää kaupunkikuvaa ja vähentää osaltaan muuta rakentamisen painetta alueella. Rakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle eikä pienennä olevia viheralueita eikä puistoja.

Ilmaston lämpenemiseen uudisrakennus varustautuu passiivisin keinoin: rakennuksen etelä- ja länsipuolella on jatkuvat aurinkosuojina toimivat lasittamattomat parvekeyhyökkeet, jotka vähentävät oleskelutiloihin kohdistuvaa lämpökuormaa kesäheleillä ja näin vähentävät viilennyksen tarvetta. Myös puistoalueen puut, joiden säilyttämisestä tullaan huolehtimaan, luovat varjoa luonnostaan. Lisäksi molemmissa rakennuksissa tehokkailla auringonsuojalaseilla vähennetään merkittävästi sisäilman jäähdytyksen tarvetta.

Espoon kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaavamuu-
toksen mahdollistaman uudisrakennuksen ja Tapiolan Teollisuustalon peruskorjauksen varsinaisen hiilijalanjäljen arviointi tehdään rakennussuunnittelun aikana, koska vasta tässä vaiheessa on käytettävissä tarpeeksi yksityiskohtaisia tietoja rakennusten materiaaleista ja energiantarpeesta. Asemakaavan muutoksessa ei pureta rakennuksia, joten purkamisesta syntyviltä päästöiltä vältytään.

Uudisrakennuksen rakentamisesta vastaa Newil & Bau. Ekologisena tavoitteena N&B kodeissa on saavuttaa markkinoiden pienin hiilijalanjälki. Jo suunnitteluvaiheessa elinkaaripäästöt tarkastellaan huolella. Toteutuksessa huomioidaan kestävät 100 vuoden runkoratkaisut sekä muut materiaalivalinnat, rakentamisen ajan ympäristökijät ja lisäksi asumisen ajan ekologisuu-
tta lisäävät ratkaisut, jotta koko elinkaaren hiilijalanjälkivaikutukset tule-
e huomioitua.

Uudisrakennuksen energialuokkatavoite on A. Matalat energiakustannukset helpottavat myös asukkaille ekologisemmat elinkustannukset. Kiinteistö tarjoaa kierrätykseen soveltuvat jätehuoltopisteet sekä opastukset ja kiinteistökohtaiset sovellukset, jotka

ohjaavat asukkaiden omaa elämäntapaa kohti ekologisia valintoja. Polkupyöräilyyn panostetaan ja pyritään löytämään myös autojen suhteen mahdollisuudet yhteisjärjestelyihin sekä autopaikoituksen että käytön suhteen.

7

Päivämäärä 19.7.2023
Kannanoton antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla ja sairaankuljetusyksiköllä tulee päästä a) Teollisuustalon palokunnan sammutusreittien ja b) uuden asuinkerrostalon porrashuoneiden sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen. Kansirakenteet on huomioitava.

Kaava-alueen pelastusteiden suunnittelussa tulee huomioida ”HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje”.

Hissi yli 5-kerroksisessa asuinrakennuksessa tulisi mitoittaa parikuljetukseen sopivaksi, jolloin hissien tilantarve on huomioitava.

Suunnittelussa on huomioitava viherkattojen palosuojaukset. Viherkatteet tulee toteuttaa siten, että tulipalon leviämisen vaaraa ei ole.

Korttelisuunnitelmassa on esitetty asuinrakennuksen asuntojen varatiet toteutettaviksi parvekkeiden hätäpoistumisluukkujen kautta. Pelastuslaitos pitää esitettyä omatoimista pelastautumista hyvänä, toimivana ja turvallisuutta parantavana ratkaisuna.

Vastine:

Ajouratarkastelua on täydennetty ja siinä on suunniteltu pelastuslaitoksen raskaan ajoneuvokaluston pääsy piha-alueelle.

Kaavamääräyksissä (9 §) mainitaan, että kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

8

Päivämäärä 8.8.2023
Kannanoton antaja Espoon kaupunginmuseo

Suunnittelualue on Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu nykyisellään säilyväksi alueeksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaupunginmuseo on asemakaavan OAS-vaiheessa suhtautunut kaavamuutokseen myönteisesti.

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Suunnittelualueella sijaitsee arkkitehti Aulis Salon suunnittelema 1960 valmistunut Tapiolan teollisuustalo. Aineiston liitteenä on 30.3.2023 päivätty arkkitehtitoimisto SARC:n rakennuksesta laatima suppea rakennushistoriaselvitys. Kaupunginmuseon arvion mukaan ajalleen tyypillisellä toimisto- ja teollisuusrakennuksella on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa osana alueen alkuperäistä rakennuskantaa. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan pitkään vajaan käytöllä olleen, peruskorjauksessa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen muutos on rakennussuojelun näkökulmasta myönteinen hanke. Rakennukseen esitetyt käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia ilman, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo merkittävästi heikkenee.

Kaupunginmuseo esittää Tapiolan teollisuustalolle suojelumerkintää: ”Rakennusta ei saa purkaa, suojelu koskee rakennuksen ulkoista hahmoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin.” Mahdollinen suojelumerkintä ei ole ristiriidassa kaavamuutoksen kanssa.

Teollisuustalon, arkkitehti Aarne Ervin vuonna 1956 suunnitteleman lämpökeskuksen ja WeeGee-talon väliin muodostuva kiilamainen aukiotila mainitaan Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikön tilaamassa, pian valmistuvassa ympäristöhistoriallisessa selvityksessä Tapiolan torit, aukiot ja solmukohtat (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy). Selvityksessä todetaan, että Ahertajantien kaupunkitila on säilynyt melko hyvin alkuperäisen kaltaisena etenkin tien loppupään aukiolla. Alun perin teollinen ympäristö oli materiaaleiltaan niukkaa, mutta hyvin hoidettua – kulkureitit oli pääasiassa asfaltoitu ja jalankulkualueet laatoitettu isoilla betonilaatoilla. Piha-alue on valaistu Tapiola-valaisimin. Alueella on runsaasti puustoa, pääasiassa mäntyjä ja myös koivuja. Tulevan Emmankulman katuaukion materiaalivalinnoissa on hyvä huomioida olemassa olevan aukiotilan materiaalit ja luonne.

Hankkeeseen liittyvään uudisrakentamiseen kaupunginmuseo suhtautuu myönteisesti. Alun perin teollisuusalueeksi suunniteltu Ahertajantien alue kestää muutoksia Tapiolan alkuperäisiä asuinalueita paremmin. Tästä esimerkkinä Ahertajantien alkupään rakenteilla olevat asuinkorttelit. Suunnitelmien mukainen, kerrosaltaan suhteellisen maltillinen uudisrakennus liittyy luontevasti osaksi Ahertajantien vanhoista teollisuusrakennuksista ja uusista asuinkortteleista muodostuvaa kokonaisuutta. Kaavamääräyksissä huomioidaan hyvin uudisrakentamisen sopeutuminen Tapiolan alkuperäisen asuinalueen ominaispiirteisiin.

Vastine:

Tapiolan teollisuustalolle on lisätty suojelumerkintä ja määräys: ”Rakennusta ei saa purkaa, suojelu koskee rakennuksen ulkoista hahmoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Muutos- ja korjaustyöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.”

9

Päivämäärä 19.9.2023

Lausunnon antaja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut Espoon kaupungin lausuntopyynnön, joka koskee Espoon Tapiolassa sijaitsevan Ahertajankulma II asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää muutosalueella sijaitsevaa Tapiolan teollisuustaloa ja mahdollistaa kiinteistölle asuinkerrostalon rakentaminen. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella, osoitteessa Ahertajantie 4, sijaitsee Tukesin valvonnassa oleva laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava Fortum Power and Heat Oy:n Tapiolan lämpökeskus. Lämpökeskuksen polttoaineena käytetään kevyttä polttoöljyä ja maakaasua. Polttoöljy varastoidaan 1550 m³ maanalaisessa säiliössä. Maakaasu tulee kohteeseen putkella. Tukesilla ei ole käytettävissä lämpökeskukselle tehtyjä onnettomuuksien vaikutusetäisyyksiä tai -suuntia koskevia arvioiteja. Laitoksella varastoitavan öljyn osalta riittäviä suojaetäisyyksiä voidaan arvioida vertaamalla etäisyyksiä standardin SFS 3350 mukaisiin suojaetäisyyksiin kyseisen kokoiselle maanpäälliselle säiliölle. Säiliön suojaetäisyydeksi tulisi standardin mukaan n. 20 metriä lämpökeskuksen ulkopuolisista kohteista. Tältä osin Tukes ei näe estettä ehdotuksessa esitellylle kaavamuutokselle.

Maakaasun siirtoon tarkoitettavat putket ja niiden edellyttämät suojaetäisyydet tulee huomioida kaavamuutoksessa, kun alueen käyttötarkoitus muuttuu asuinkäyttöön. Mikäli maakaasun käsittelyn turvallisuusasetuksen suojaetäisyyksivaatimukset täyttyvät, ei Tukes näe estettä ehdotuksessa esitetyle kaavamuutokselle.

Lämpölaitoksen kattilaonnettomuuksiin ja niissä syntyvään ylipaineeseen tulee varautua ja ohjata vaikutukset siten, etteivät ne aiheuta haittaa muulle ympäristölle. Kaavoituksen kannalta tulee varmistaa, ettei kattilaonnettomuuksien vaikutuksia ole ohjattu kohti suunniteltua asuinkerrostaloa tai muuta suojattavaa kohdetta. Mikäli painevaikutukset eivät ohjaudu kaavoitettavalle alueelle, ei Tukes näe estettä ehdotuksessa esitetyle kaavamuutokselle.

Vastine:

Ympäristössä sijaitseva Tapiolan lämpökeskus toimii varavoimana ja sitä käytetään ajoittain 0,5-1 tuntia kerran kuukaudessa. Polttoaineena on raskas polttoöljy (säiliöissä) ja maakaasu. Voimalan suojoitimet ja -etäisyydet ympäristön toimintoihin täytyvät.

Maakaasun käsittelyn turvallisuutta koskevan Valtioneuvoston asetuksen 551/2009 mukaan ko. maakaasuputken (suunnittelupaine 4 bar) suojaetäisyydeksi asuinkerrostalosta suositellaan 4 metriä. Tapauksissa, joissa kyseessä olevaa etäisyyttä ei voida saavuttaa, voidaan etäisyyttä pienentää. Etäisyyden tulee kuitenkin olla vähintään 2 metriä. Maakaasun käsittelyn turvallisuusasetuksen suojaetäisyysvaatimukset täyttyvät asemakaavan muutoksessa.

Korttelin 12137 tontin raja tulee lähimmillään n. 1,5 m päähän maakaasuputkesta. Maankaivuutöissä varoalue on 5 m putkesta molempiin suuntiin. Ennen putken ympäristössä tehtäviä maankaivuutöitä tulee olla yhteydessä putken omistajaan. Kaivuutöitä voidaan sen jälkeen suorittaa varoalueella, kun putken paikka on tarkasti selvitetty ja varmistettu, että se on kaikilla osapuolilla tiedossa. Kaavassa on määräys: ”Ennen alle viiden metrin etäisyydellä maakaasuputkesta tehtävien maankaivuutöiden, rakentamisen, varastoinnin tai muiden vastaavien toimenpiteiden aloittamista tulee olla yhteydessä putken omistajaan.”

Kattila sijaitsee lämpökeskuksen länsipäädystä. Länsipäädyn ikkunan ja Tapiolan teollisuustalon väliin ei ole tulossa uutta rakentamista, joten kaavamuutoksella ei synny muutosta olemassa olevaan tilanteeseen.