

Asianumero 5452/10.02.03/2022

Aluenumero 212704

Tietäjantie

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Osa korttelia 16063, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan asemaakaavaa:

212701 Keijuniitty

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemaakaavaa, piirustusnumero 7479.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa Tietäjätien varrella. Pohjoisen osan suunnittelualueesta muodostaa kiinteistö 49-16-63-3, jolla sijaitsee vuonna 1981 valmistunut kolmikerroksinen, 700-neliöinen toimistorakennus ja sen pysäköintipaikat. Eteläisen osan suunnittelualueesta muodostaa kiinteistö 49-16-9903-8, joka on puisto ja Espoon kaupungin omistuksessa.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttaphojalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut korttelialueen maanomistaja, 13.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 29.11.2021 (§ 158) päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.5.2023.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat: Aino Kuusimäki, arkkitehti

Annika Tuominen, maisema-arkkitehti

Hannu Granberg, liikennesuunnittelija

Puh. 040 6365996

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	9
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako	12
2.7	Rakennuskiellot	12
2.8	Pohjakartta	12
2.9	Maanomistus	12
2.10	Maaperä	13
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12	Rakennettu ympäristö	14
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	14
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.12.4	Palvelut	17
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	17
2.13	Liikenne	17
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	17
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	20
2.13.4	Julkinen liikenne	20
2.13.5	Liikenneturvallisuus	20
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet	20
2.16	Ympäristön häiriötekijät	21
3	Asemakaavan tavoitteet	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	21
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	22
4.1	Yleisperustelut	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	22

4.3.1	Korttelialueet.....	22
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	24
4.3.3	Muut alueet.....	24
4.3.4	Palvelut.....	24
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	24
4.4	Liikenne.....	24
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	24
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	26
4.4.4	Julkinen liikenne.....	26
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	26
4.6	Luonnonympäristö.....	27
4.7	Suojelukohteet.....	27
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	28
4.9	Nimistö.....	28
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	28
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	28
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	29
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	30
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	31
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	31
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	32
5.7	Muut merkittävät vaikutukset.....	32
6	Asemakaavan toteutus.....	33
6.1	Rakentamisaikataulu.....	33
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	33
6.3	Toteutuksen seuranta.....	33
6.4	Sopimukset.....	33
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	34
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	34
7.1.1	Valmisteluaineiston kuvaus.....	34
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	34
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	35
7.2	Kaavaehdotus.....	36
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	36
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	37
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	37
7.5	Käsittelyvaiheet.....	38

Liitteet

Liite 1, Joustavan pysäköintinormin lievennysperusteet

Liite 2, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Tietäjäntie ja 212704.

Selvitykset

- Korttelisuunnitelma, Arkkitehtiryhmä A6, 23.4.2024
- Olevan rakennuksen purku- ja kierrätys selvitys, Spolia 8.2.2024
- Meluselvitys, A-insinöörit 6.2.2024

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue muodostuu kiinteistöstä, puisto- ja katualueista. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee liikerakennus, jossa on toiminut toimistoja ja päiväkotia. Liikerakennuksen on suunnitellut Arkkitehdit Tavio & Co, ja se on valmistunut vuonna 1981, eikä näin ollen kuulu alueen alkuperäiseen 1960-luvun rakennuskantaan. Rakennus on kolmikerroksinen ja valkoiseksi rapattu. Sen pohjoisseinustalla on ulkoportaikko, joka vie toisen ja kolmannen käytävän luhtikäytäviin, ja samalla puolella etupiha istutuksineen. Etuovelle vie pysäköintipihalta portaat. Kellarikerroksessa on rakennuksen pysäköintilaitos, johon ajetaan rakennuksen pohjoispuolelta. Koilliskulmaan, ensimmäisen ja toisen kerroksen tasalle on myöhemmin rakennettu metallirakenteinen kieroportaikko varapoistumiskäynniksi.

Rakennuksessa on toimistohuoneistoja. Rakennuksessa on toiminut myös vuoteen 2023 asti päiväkotia kaupungin myöntämällä poikkeuspäätöksellä asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamiseen. Kaikki toiminta rakennuksessa on päätynyt vuonna 2023.



Kuva 2 Suunnittelualueella sijaitseva liikerakennus pohjoisesta kuvattuna.

Kaava-alueen eteläosa on kaupungin puistoalue, jolla on sijainnut Keijuniityn leikkipaikka. Leikkipaikan purkamisesta tehtiin päätös 28.6.2021. Keijuniityn leikkipaikka sai toimia vuoteen 2023 yleisenä leikkipaikkana, sillä sitä käytettiin liikerakennuksessa sijainneen päiväkodin leikkipiha. Leikkipaikka purettiin vuonna 2023. Leikkipaikan alueella kasvaa edelleen muutamia puita ja pensaita. Tämä alue on maanvarainen, sisältäen myös osittain avokalliota ja maanvaraiselta osaltaan viivyttaa sade- ja sulamisvesiä. Alueella ei ole enää leikkivälineitä tai oleskelualueita. Puistoalue on heikosti yhteydessä alueen viherverkostoon, mutta puustolla on maisemallista

merkitystä katutilassa. Tämä alue on Pohjankulman viheralueen pohjoispuolella ja maisemallisesti alue on vihreä puustoiselta osaltaan.



Kuva 3 Keijuniitytien ja Tietäjätien puisto kuvattuna keväällä 2024.

Kaava-alueen pohjoisosassa on 90 m² kokoinen puistoalue, Keijuniitynpolun itäpää, joka kaavamuutoksen myötä muutetaan katualueeksi. Myös kaava-alueen eteläosassa kapea kaistale katualuetta muutetaan suunnittelualueen levyiseksi korttelialueeksi. Alue on nykyisellään nurmipintaista kadun reuna-alueita.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennuksen toteuttaminen nykyiselle liikerakennusten korttelialueelle ja puistoalueelle. Myös kapea kaistale katualuetta muutetaan korttelialueeksi ja pieni osuus puistoa katualueeksi.

Kaava-alueen koko on 1730 m². Alueesta on nykyisellään 900 m² korttelialuetta, 640 m² puistoa ja 190 m² katualuetta.

Kaavamuutoksen myötä korttelialuetta on 1510 m² ja katualuetta 220 m². Kaavamuutoksen mukaiselle korttelialueelle osoitetaan 2090 k-m² rakennusoikeutta nelikerroksista kerrostaloa varten. Pysäköintipaikat (22 kpl) keskitetään pihakannen ja asuin-kerrostalon alaiseen pysäköintilaitokseen.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaava on kuulutettu vireille 10.5.2023. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 15.5.—14.6.2023. Kaavan nähtävilläoloaikana saatiin 14 kirjallista mielipidettä ja kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Kaavasta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa Tapiolan seudun asukasillassa 5.9.2023.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja ja valmisteltavan kaavahankkeen kannalta olennaisia alatavoitteita:

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiilisellet ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön

soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

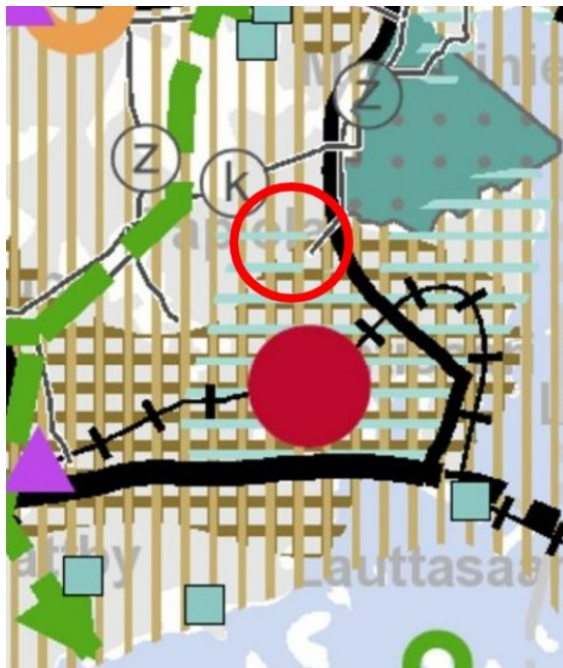
2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella kulkee voimajohto. Kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat Tapiolan ja Otaniemen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.



Kuva 4 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

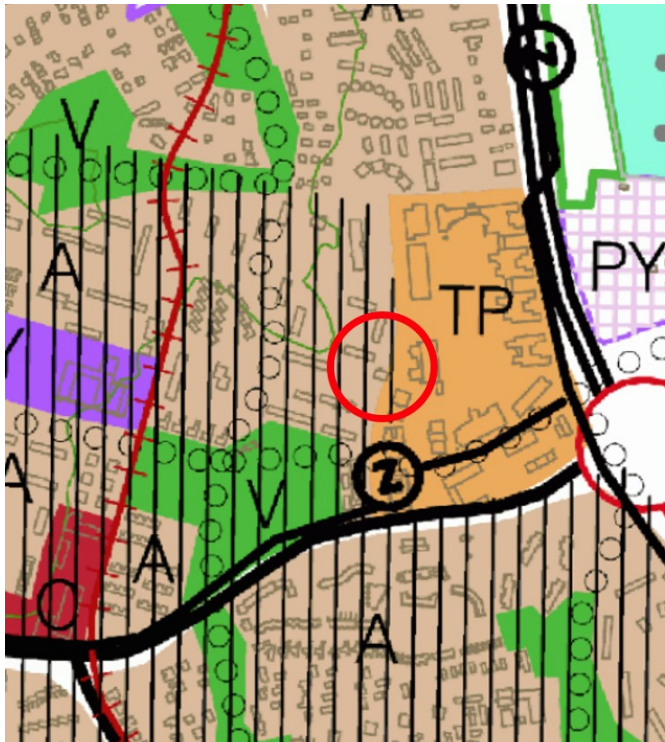
2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Etelä-Espoon yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi. Alue on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueen kehittämisen tulee tapahtua sen omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueen ominaisuuteen säilymiseen. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee virkistysalue (V), jolla ja jolta kulkee virkistysyhteyksiä myös pohjoisen suuntaan. Itäpuolella on työpaikka-alue, jota on voimakkaasti kehitetty myös asumiseen. Voimalinja kulkee suunnittelualueen eteläpuolella muttei alueen välittömässä läheisyydessä.



Kuva 5 Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä oleva:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

2.4 Asemakaava

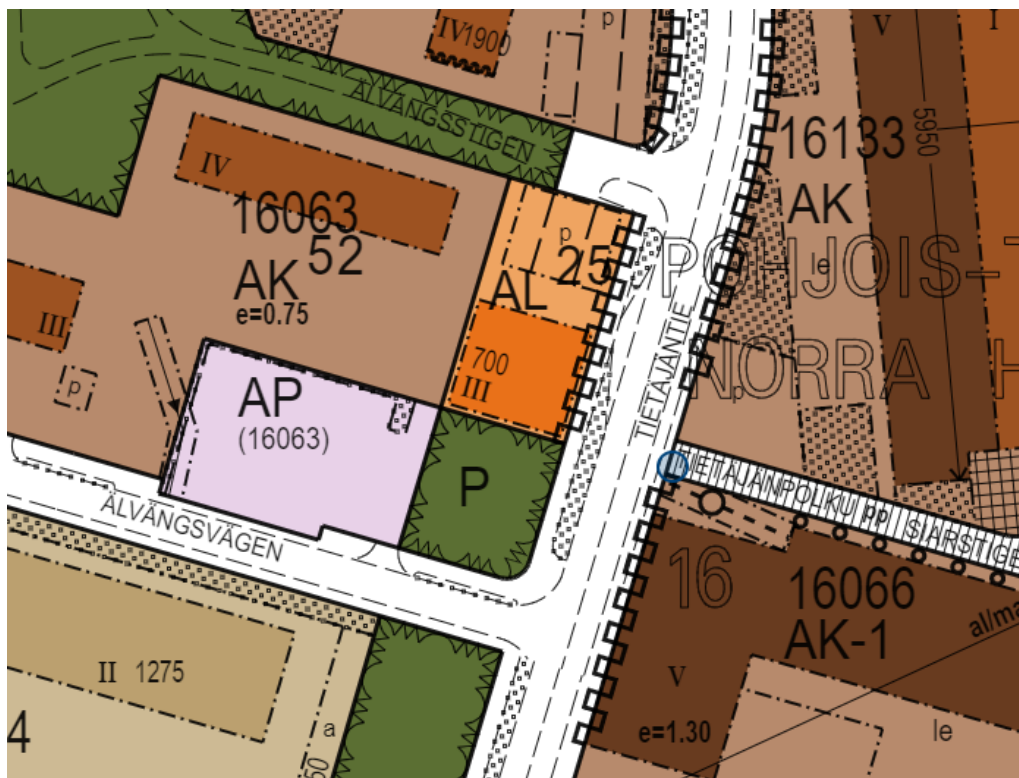
Alueella on voimassa 212701 Keijuniitty (hyv. 12.1.1977).

Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa puoliksi liikerakennusten korttelialuetta (AL²⁵). Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Rakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Tontin eteläosaan saa rakentaa korkeintaan kolmikerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta osoitetaan 700 k-m².

Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m² pysäköimispaikalle. Pysäköimispaikka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Pysäköimispaikan keskelle on osoitettu ohjeellinen raja liikennealueelle. Tietäjätien reuna on merkitty liittymäkiellolla.

Suunnittelualueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (P). Puistoalueelle saa rakentaa puiston käytön kannalta välttämättömiä rakennelmia ja laitteita.



Kuva 6 Ote ajantasaisesta asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

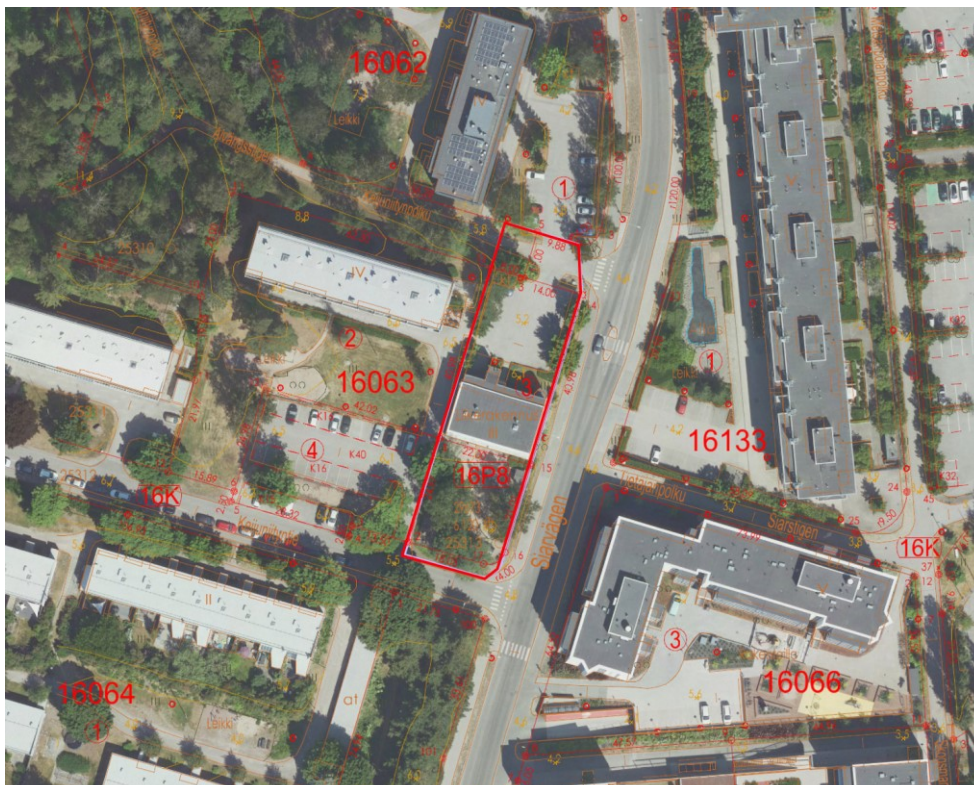
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima, ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Kiinteistön 49-16-63-3 omistaa Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela. Puisto- ja katualueet omistaa Espoon kaupunki.



Kuva 7 Suunnittelualan rajaus ilmakuvassa.

2.10 Maaperä

Maaperä on pääosin hiekkaa, jonka päällä on alle 3 metrin kerros silttiä ja savea. Nykyisen puiston kohdalla myös kalliota, jonka päällä alle 0,5 metriä maa-ainesta. Alueella ei ole riskiä sulfidisavista.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämiseksi vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Alueelle on laadittu **Tietäjän kehittämisen periaatteet**, jotka koskevat myös tätä kaavahanketta. Periaatteilla ohjataan Tietäjän alueen kehittymistä. Työhön kuuluvat Tietäjän alueen (Kehä I:n, Kalevalantien, Tietäjätien ja Valkjärventien rajaama alue) lisäksi Tietäjätien varsi sekä Laakakivi-Laajalahti, eteläisen asemakaavan muutoksen alueet. Periaatteissa linjataan alueen kaupunkirakenteelliset, kaupunkikuvalliset, maisema-arkkitehtoniset, liikenteelliset ja kestävyystavoitteet. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Tietäjän kehittämisen periaatteet 12.4.2023.

Suunnittelualuetta koskee muun muassa seuraavat Tietäjän kehittämisen periaatteissa linjatut asiat:

- Tietäjätie 13:een ja sen viereiselle puistoalueelle mahdollistetaan uutta asuamista. Rakennusten räystääskorot sovitetaan ympärillä olevaan rakentamiseen. Uusi rakentaminen porrastetaan asteittain kohti Valkjärventien pohjoispuolen sekä Tietäjätien länsipuolen rakennuskantaa.
- Kaupunkitilaan ei saa muodostua pitkiä monotonisia näkymiä eikä umpinaisia kivijalkoja. Näkymiä avataan korttelien läpi, ja katutasoa elävöitetään erilaisilla yhteistiloilla. Kivijalkaliiketiloja ja muuntojoustavia yhteistiloja toteutetaan jokaiseen kortteliin.
- Pysäköintilaitokset toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Niiden julkisivuja elävöitetään valaistuksen, taiteen ja kasvillisuuden keinoin. Alueella hyödynnetään ja vahvistetaan kaupunkivihreän positiivisia vaikutuksia. Uusien asuin-korttelien pihat toteutetaan ensisijaisesti maanvaraisina. Kortteleiden siniviherympäristön suunnittelussa hyödynnetään viherkerroin-työkälyä.

- Moottoriajoneuvoliikenne suunnitellaan periaatteeltaan nykyiseen katuverkkoon perustuvaksi. Katutilan luonnetta muutetaan aiempaa kaupunkimaisemmaksi. Katujen varsille sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä, huoltotaskuja sekä katupuita. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan sujuvat, turvalliset ja viihtyisät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.
- Tietäjän alueen ilmastokestävyyttä edistetään siniviherrakentamisen keinoin. Korttelirakenteen tuulettuvuudessa ja rakentamisessa huomioidaan lämpösaarekeilmion ehkäiseminen. Rakentamisessa hyödynnetään uusiutuvat energiamuodot ja tutkitaan erilaisia mahdollisuuksia kiertotalouden näkökulmasta.
- Sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä tuetaan luomalla kohtaamispaikkoja ihmisille sekä sisä- että ulkotiloissa. Vehreillä piha- ja puistoympäristöillä sekä houkuttelevilla jalankulun ja pyöräilyn reiteillä tuetaan alueen käyttäjien ja asukkaiden hyvinvointia. Alueella toteutetaan hybridi- ja muuntojoustavia rakennuksia. Vuorovaikutusta järjestetään monipuolisesti läpi kaavahankkeiden.
- Alueen hulevesien hallintaratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota merkittävän hulevesi- ja meritulvariskin vuoksi. Hulevesiratkaisujen tulee olla luontopohjaisia ja esteettisesti korkeatasoisia.
- Viherkattoja toteutetaan kaikkiin kattokulmaltaan 1:10 tai sitä loivempiin kahdeksankerroksisiin ja sitä matalampiin rakennuksiin, mukaan lukien pysäköintilaitokset.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

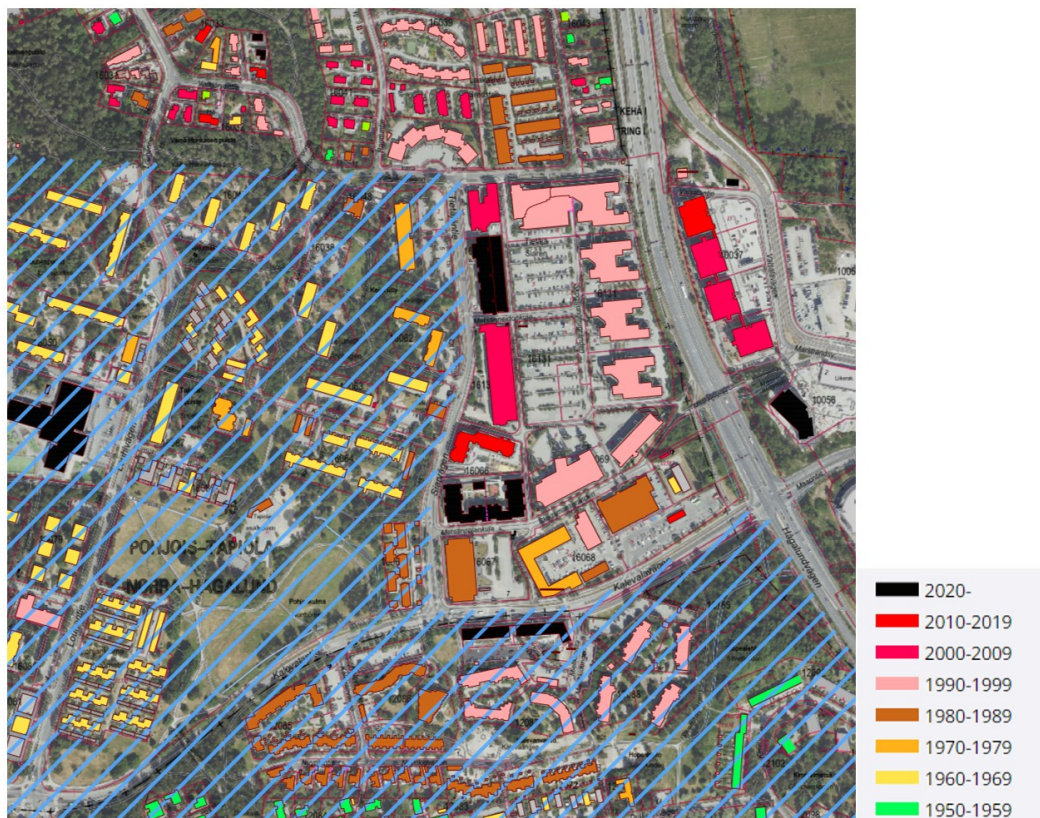
Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa, Tapiolan RKY-alueella. Pohjoisessa Valkjärventien pohjoispuolella levittäytyy Pohjois-Tapiolan uudempi ja tiiviimpi pientaloalue, joka koostuu pääasiassa 1980—2000-luvuilla rakennetuista erillispientaloista sekä rivitaloyhtiöistä. Alueen kokoojakatu, Tietäjäntie, rajaa suunnittelualuetta lännessä. Tietäjäntien toisella puolella alkaa yksi Espoon tärkeimmistä työpaikka-alueista, Tietäjä, joka kytkeytyy Otaniemen ja Keilaniemen työpaikka- ja innovaatioalueisiin. Tietäjän alueella on sekä työpaikkoja, palveluita, että asumista, ja alue on voimakkaassa muutoksessa.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan RKY-alueen itäreunassa. RKY-alue kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Pohjois-Tapiolan lähiö on kolmas Hagalundin kartanon entisille maille rakennetuista, toisen maailmansodan jälkeistä puutarhakaupunki-ideologiaa noudattaneista Tapiolan asuinalueista. Asuntosäätiön johtamaa rakennusprojektia pääsivät suunnittelemaan aikansa nimekkäimmät

arkkitehdit. Tapiola koostuu leimallisista, kokeellisista asuinalueista ja talokokonaisuuksista, jotka muodostavat laajan ja kansainvälisestikin tunnetun aluekokonaisuuden.

Pohjois-Tapiola on Pentti Aholan suunnittelema asuinlähiö. Alue on rakennettu alkujaan 1960-luvulla ja noudattelee aiemmin rakennettuja Tapiolan lähiöitä suorakulmaisempaa asemakaavaa. Alueeseen kuuluu myös yksittäisiä 70- ja 80-lukujen rakennuksia. Alueen ominaispiirteisiin kuuluu muun muassa rakennusten väljä sovittaminen maastoon, selkeälinjaiset valkoiseksi rapatut rakennukset ja ympäristöönsä saumattomasti yhtyvät aitaamattomat, vehreät pihat. Rakennukset ovat pääosin 2–4-kerroksisia. Maaston korkeimmalla kohdalla, Keijumäen laella on kaksi kuusikerroksista kerrostaloa ja Tietäjätien ja Valkjärventien risteyksessä yksi yhdeksänkerroksinen pistetalo.



Kuva 8 Rakennuskannan luokiteltuna rakennusvuosittain. Viistoviivituksella on merkitty Tapiolan RKY-alue.

Yleisilme Tietäjätien länsipuolella on avoin, selkeä ja vehreä. Tonteilla on paljon suuriksi kasvaneita puita ja laajoja yhtenäisiä nurmialueita. Rakennukset ovat pääosin yksivärisiä rivitaloja ja lamellikerrostaloja. Leikkipaikat ovat melko vaatimattomia. Pysäköinti on keskitetty yhtiöittäin kadunvarsille avautuville pysäköintikentille.



Kuva 9 Kuva suunnittelualan länsinaapurin piha-alueesta.

Keijuniityntie on rauhallinen, päättävä tonttikatu, jonka varteen asuintalot on ryhmitelty niin, että katutila on hyvin väljä. Kadun varrella asuinrakennusten ja tien välissä on korkeaksi kasvanutta puustoa ja pysäköintipaikkoja. Naapuritontit ovat alueelle tyypillisiä. Kerrostalot istuvat maisemassa ympärillään laajat nurmialueet. Rivitaloyhtiöiden piha-alueet ovat tiukemmin jäsenellyt ja vähemmän väljät. Suunnittelualan pohjoispuolelta jatkuu Keijuniitynpolku syvemmälle Keijuniityn metsäalueelle, jonka polkuja pitkin pääsee kulkemaan Keijumäelle ja Louhentielle.



Kuva 10 Katunäkymä Keijuniityntieltä kohti suunnittelualuetta. Taka-alalla näkyy suunnittelualueella sijaitseva kolmikerroksinen rakennus ja oikealla puolen takana Tietäjän alueen puoleinen kerrostalo. Leikkipuisto talon kulmalta on poistettu. Kuva syksyllä vuonna 2023.

Vastapäätä suunnittelualuetta, Tietäjätien itäpuolella on niin kutsuttu Tietäjän alue, jota leimaavat Kehä I:tä ja Valkjärventien itäpäättä reunustavat Spektrin toimistotalot. Tietäjän länsireunan tontit on muunnettu asumiseen 2000–2020-luvuilla ja kehitys jatkuu edelleen. Tietäjätien katualuetta rajaavat suoralinjaiset rakennukset, joita jaksottavat erilaiset sisäänvedot ja parvekkeet. Pitkiä rakennuksia on jaksotettu aksenttipäädyillä. Suurkorttelin keskellä on suuri maanvarainen pysäköintikenttä, joka palvelee Spektrin toimistorakennuksia.

300 metrin päässä lounaassa sijaitsee Tapiolan asukaspuisto. Puistossa on monipuoliset ulkoleikki- ja liikuntavälineet sekä asukkaille avoimet sisätilat.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tietäjän työpaikka-alueella sijaitsee merkittävä työpaikkakeskittymä, joka tunnetaan mm. Spektrin toimistorakennuksista. Tietäjän eteläosassa on päivittäistavarakauppa ja huoltoasema sekä muita palveluita, muun muassa kuntosali. Tietäjän eteläosassa toimii myös Laurean oppilaitos, jonka tontille on käynnissä kaavamuutos. Alueella on käynnissä monta asuinrakentamista lisäävää asemakaavan muutosta.

Tietäjän aluetta lukuun ottamatta ympäristö on käyttötarkoitukseltaan hyvin homogeenista asuinalueita.

2.12.4 Palvelut

Kalevalantien varressa, 400 m metrin päässä on polttoainejakeluasema, päivittäistavarakauppa ja toimitilaa. 300 metrin päässä sijaitsee Pohjois-Tapiolan asukaspuisto leikkipuistoinen ja ulkokuntoiluvälineinen. Lähin koulu on 500 metrin päässä sijaitseva Pohjois-Tapiolan koulu ja lukio. Pohjois-Tapiolan päiväkotia on myös 700 metrin etäisyydellä ja Maarinniityn päiväkotia 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pohjantorin ostoskeskukselle on suunnittelualueelta 750 metrin matka. Pohjantorilla on päivittäistavarakauppa sekä liiketiloja.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiiksi rakennettu kunnallistekninen verkosto.

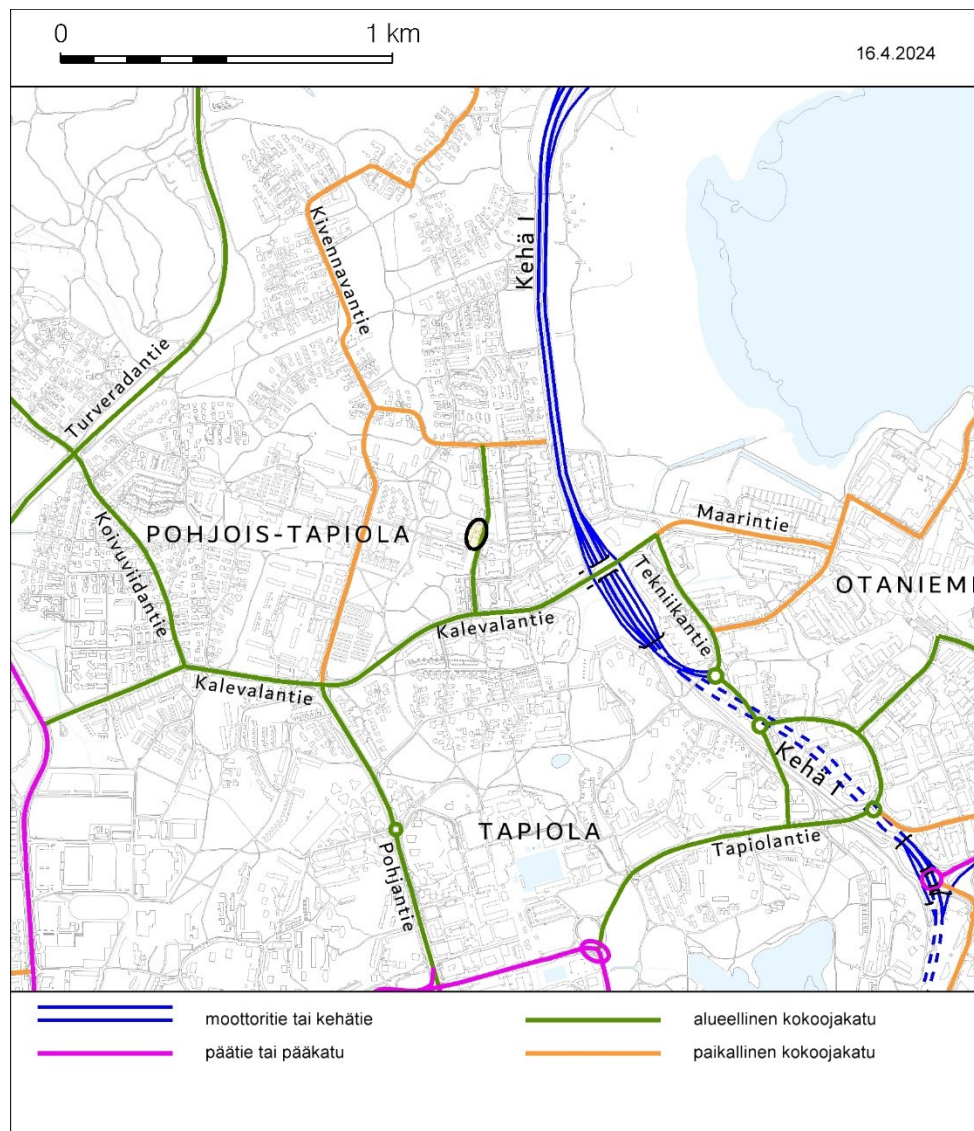
2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunniteltava tontti rajautuu eteläpuoleltaan Keijuniityntiehen, itäpuoleltaan Tietäjätiehen ja pohjoispuoleltaan Keijuniitynpolkuun sekä sen ja Tietäjätien välissä sijaitsevaan katualueeseen. Ajoyhteys tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen pihaan ja pysäköintialueelle on järjestetty nykytilanteessa tontin pohjoispuolella sijaitsevan katualueen kautta, jonne ajetaan Tietäjäntieltä. Tietäjäntie on alueellinen kokoojakuu, jonka kautta on läpiajettava ajoyhteys Kalevalantieltä Kivennavantielle.

Liikennemäärä Tietäjäntiellä on noin 3 800 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Kadulla on bussiliikennettä. Keijuniityntie on päätyvä tonttikatu, jonka liikennemäärä on vähäinen.

Tietäjäntien katutila suunnittelukohteen kohdalla noin 18 metriä leveä ja se sisältää ajoradan lisäksi länsipuolella olevan yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien sekä itäpuolella sijaitsevan jalkakäytävän. Suunnittelualueen kohdalla kadulla ei ole bussipysäkkejä. Keijuniityntiellä on ajoradan lisäksi eteläpuolella kapea jalkakäytävä.



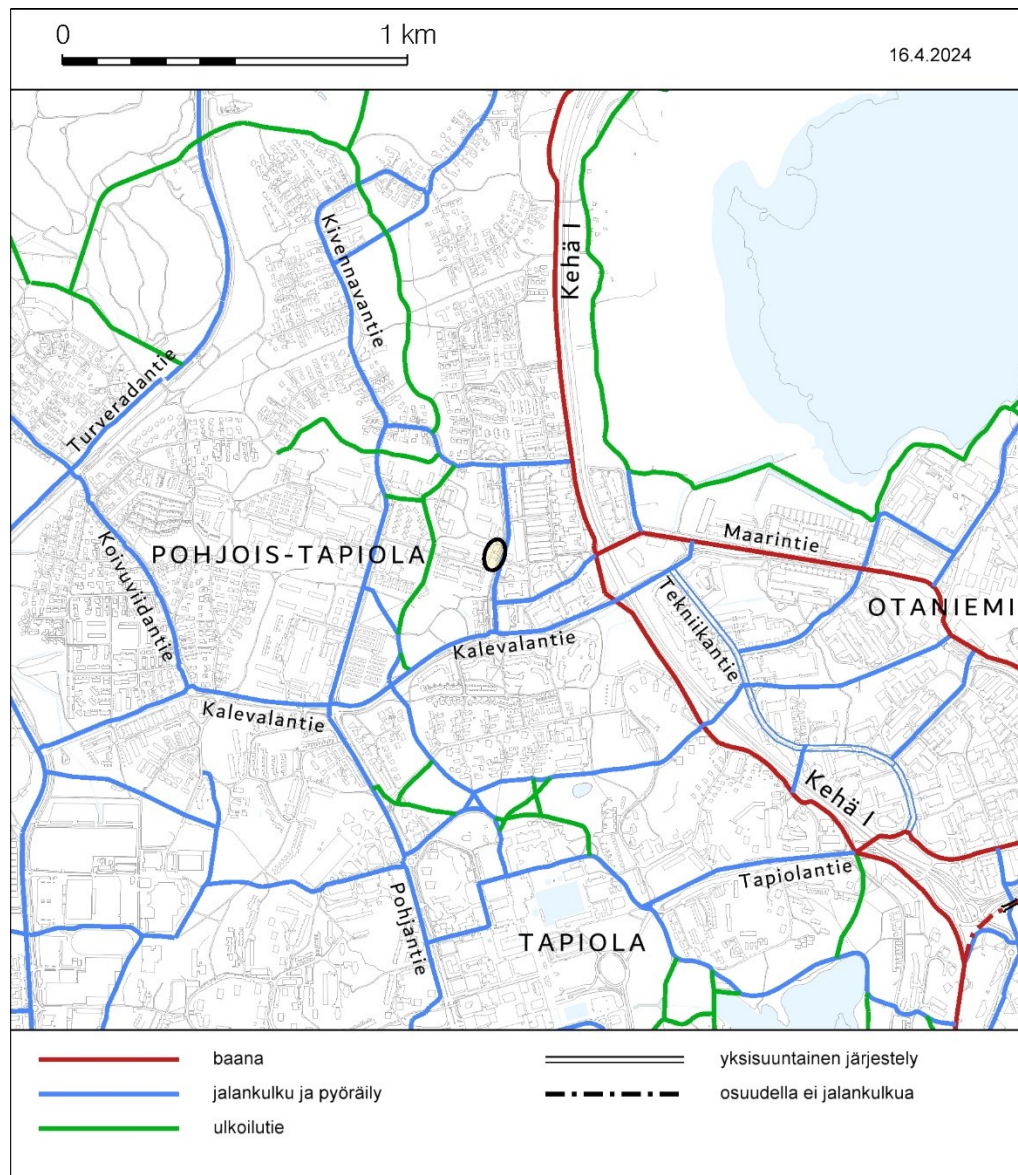
Kuva 11 Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Kaavamutosalue korostettu soikiolla.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku ja pyöräily kohteen itä- ja eteläpuolella on osoitettu katujen varressa oleville jalankulku- ja pyöräteille. Kohteen pohjoispuolella kulkee itä-länsi suuntainen Keijuniitynpolku, joka toimii ulkoilureittinä suunnittelualueen länsipuoleiselle puistoalueelle.

Tietäjätien itäreunassa on jalkakäytävä. Kadun länsireunassa oleva yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie tarjoaa alueen ohittavalle pyöräliikenteelle reitin. Yhteys kuuluu pyöräilyn pääreitistöön.

Keijuniityntiellä pyöräily on ajoradalla, jalankulku on jalkakäytävällä.



Kuva 12 Pyöräilyn tavoiteverkko, jossa on esitetty pääreitteihin kuuluvat pyörätiet ja ulkoilutiet.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Merkittävin saapumisreitti tontille on pohjoispuoleiselta katualueelta, josta on yhteys toimistorakennuksen edessä olevalle pysäköintialueelle. Toimistorakennuksen pysäköinti on järjestetty toimistorakennuksen pohjoispuolelle maantasoon.

2.13.4 Julkinen liikenne

Alueen joukkoliikenne perustuu bussiliikenteeseen. Tietäjäntiellä on bussipysäkit, joissa pysähtyy Espoon sisäinen linja 111 (Matinkylä-Otaniemi). Lähimmälle Pikaraitiotien 15:n (Raide-Jokeri) pysäkille on etäisyyttä n. 550 m.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kohteen läheisyydessä ei ole viimeisen 5 vuoden aikana kirjattu liikenneonnettomuuksia poliisin rekisterin mukaan.

2.14 Luonnonolosuhteet

Alue on rakennettua ympäristöä ja Espoon kaupungin luontopaikkatietojen mukaan alueella ei sijaitse arvokkaita luontotyyppejä. Suunnittelualan eteläpäässä sijaitsee maisemassa puoliavoin puistoalue, josta on purettu leikkipuisto vuonna 2023. Tällä alueella sijaitsee muutamia lehtipuita ja pensaita. Alue on vehreä ja vaikuttaa paikalliseen pienilmastoon positiivisesti ja nykyisellään maanvarainen osa vastaanottaa paikallisesti sade- ja sulamisvesiä. Puistoalueella on myös maaperässä avokallioista aluetta. Suunnitteluala sijaitsee Pohjankulman puistoalueen pohjoispuolella. Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee muutamia lehtipuita ja pensaita, mutta pohjoinen alue on pääosassa nykyisellään pysäköintitilaa. Koko alueen kasvillisuus on tyyppillistä rakennetun ympäristön istutettua kasvillisuutta. Pohjoisosasta on yhteys Keijuniitynpolun kautta laajemmalle Keijuniityn viheralueelle. Lähimmät liito-oravahavainnot on tehty Keijuniityn alueelta noin 100 metrin päästä suunnittelualueesta. Suunnittelualueelta laaditaan luontolausunto kaavaehdotusvaiheessa ja arvioidaan tarvittaessa tämän lausunnon vaikutukset jatkosuunnitteluun.

Suunnitteluala sijaitsee lähellä Laajalahden lintuvesialueita. Laajalahti on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas, matala, avara ja ruovikkoinen merenlahti itäisessä Espoossa.

2.15 Suojelukohteet

Suunnitteluala sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus ei kuitenkaan kuulu Pohjois-Tapiolan alkuperäiseen rakennuskantaan, joka on rakennettu pääosin

1960-luvulla. Itse kaava-alueella sijaitsevalla rakennuksella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulisi asemakaavalla vaalia.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kohde sijaitsee osittain liikennemelualueella. Oleskeluun tarkoitettuja ulko-oleskelualueita koskeva päivämelun ohjearvo 55 dB ylittyy paikoin.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa asuntoja hyvin saavutettavalle sijainnille kaupungin strategian mukaisesti täydennysrakentamisen keinoin. Uusi rakentaminen tulee sovittaa Tapiolan RKY-alueeseen.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakija tavoittelee omistamalleen korttelialueelle sekä viereiselle puistoalueelle, jolle hakijalla on suunnitteluvaraus, viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamista.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa osoitettava käyttötarkoituksen muutos vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1730 m².

Kokonaiskerrosala on 2090 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,2$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1390 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 42 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 16 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle sallitaan korkeintaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, jolle osoitetaan 2090 k-m² rakennusoikeutta, ja siihen liittyvä pysäköintilaitos. Rakennus sijoitetaan Tietäjätien varteen Tietäjätien myötäisesti. Yksikerroksinen pysäköintilaitos rakennetaan tontin länsiosaan osittain asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja muulta osin kansipihan alle.

Rakennus tulee sovittaa ulkoasultaan Tapiolan RKY-alueeseen, ja pysäköintilaitos asuinrakennuksen ulkonäköä ja laatutasoa vastaavasti. Mahdolliset ilmanvaihtokoneet tulee niin ikään toteuttaa muuhun rakennukseen ja ympäristöön sopivina. Tietäjätien julkisivu tulee jaksottaa sisäänkäyntien yhteydessä koko rakennuksen korkeusin syvennyksin, jotka maisemoidaan köynnöksin. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on määritetty kaavakartassa.

Kaikki asunnot avautuvat suurien parvekkeiden välityksellä etelään tai länteen. Itäisellä julkisivulla ei ole parvekkeita. Asukkaiden yhteistila avautuu ensimmäisessä kerroksessa Tietäjäntielle.

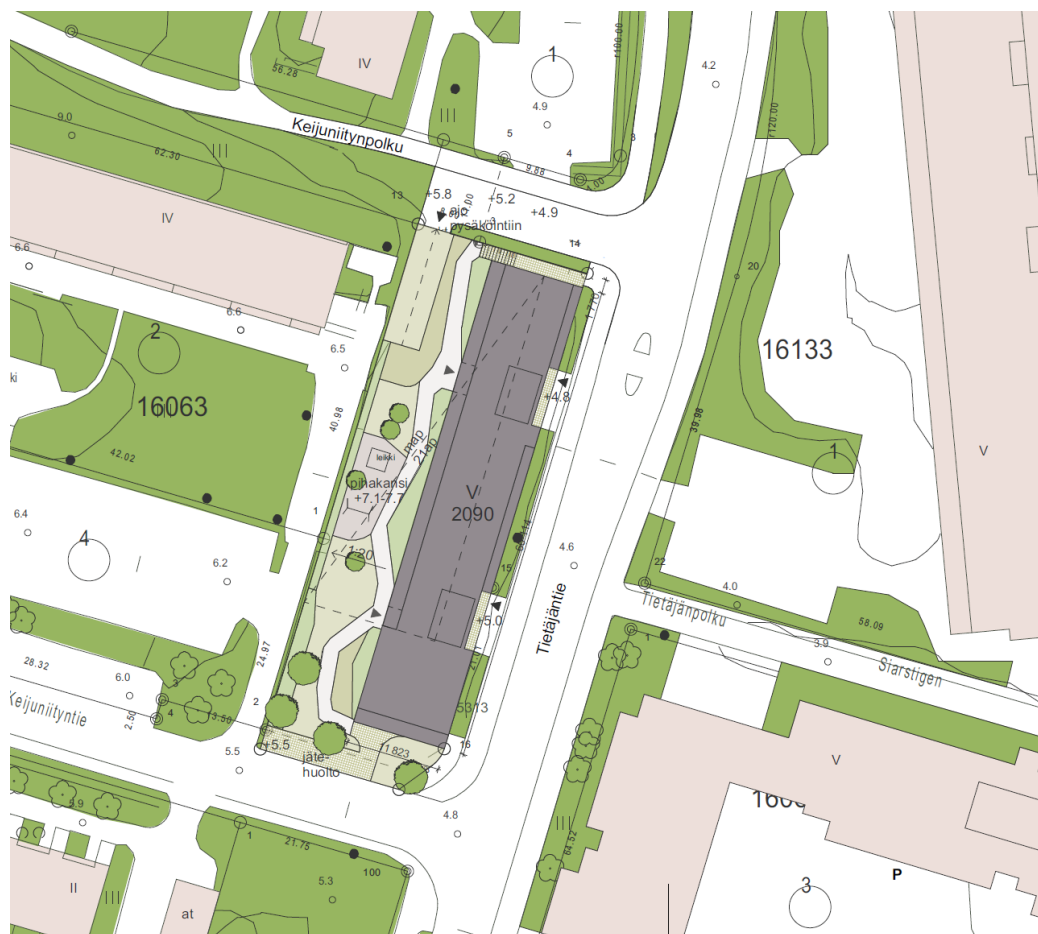
Sekä rakennuksen katto että pysäköintilaitoksen ajoluiskan kate tulee toteuttaa ketotai niittykattoisina.

Rakennuksen leikkipiha toteutetaan kansipihalle. Kansipihan korkeusasema on osoitettu asemakaavakartassa. Kansipihan toteutuksessa on otettava huomioon sen reunojen huolellinen käsittely ja sovittaminen ympäröivään maastoon muun muassa kasvillisuuden keinoin. Rakennuksen pohjoispäätyyn tulee rakentaa kansipihalle johtavat, kaupunkikuvalliset korkeatasoiset portaat.

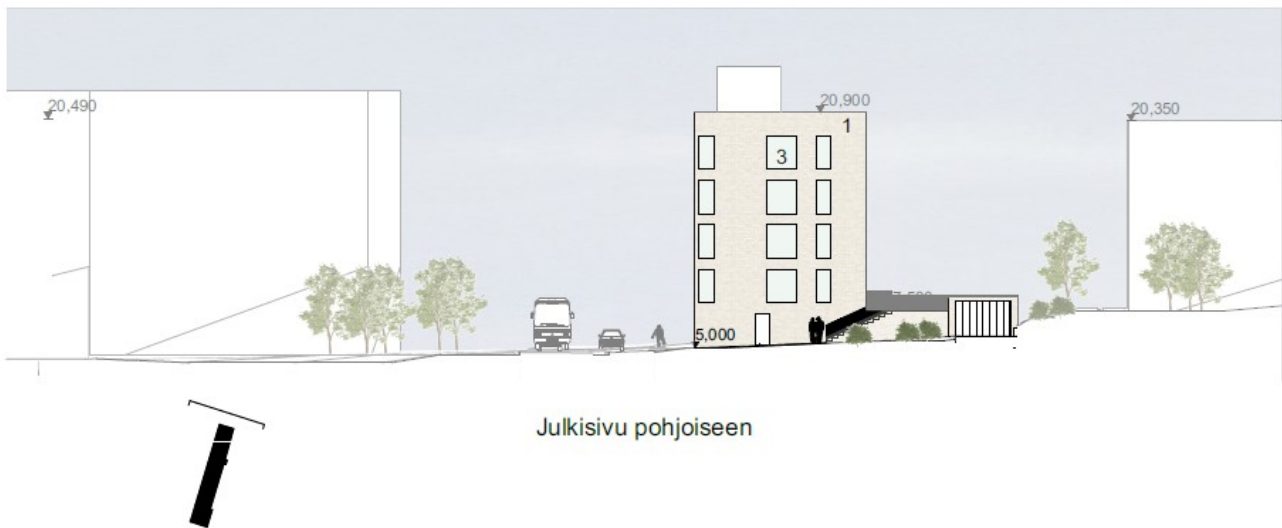
Koko kansipiha tulee istuttaa ja sinne tulee sijoittaa pensaita ja pieniä puita. Kansipihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon.

Suunnittelualueen eteläosassa on maanvarainen piha, jolta johtaa polku kansipihalle. Pihan lounaisnurkkaan tulee toteuttaa sadepuutarha, jossa viivytetään ja puhdistetaan hulevesiä. Tontin kaakkoisnurkkaan tulee istuttaa puu. Tontin eteläosan käsitteillä pyritään muodostamaan laadukasta viherympäristöä paikalta poistuvan puiston tilalle.

Lisärakennusoikeutta osoitetaan asuntojen ulkopuolisille varastotiloille, asukkaiden yhteistiloille, erityisen laadukkaille porrashuoneille 20 m² ylittävällä osuudella, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja sähköjakelun vaatimat tilat.



Kuva 13 Ehdotusvaiheen asemapiirros (Arkkittehtiryhmä A6 2024).



Kuva 14 Alueleikkaus pohjoisesta (Arkkitehtiryhmä A6 2024).

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Suunnittelualueeseen ei kuulu virkistys- tai suojaviheralueita.

4.3.3 Muut alueet

Asemakaavan muutoksen myötä ei synny muita alueita.

4.3.4 Palvelut

Asemakaavan muutoksen myötä ei synny uusia palveluita.

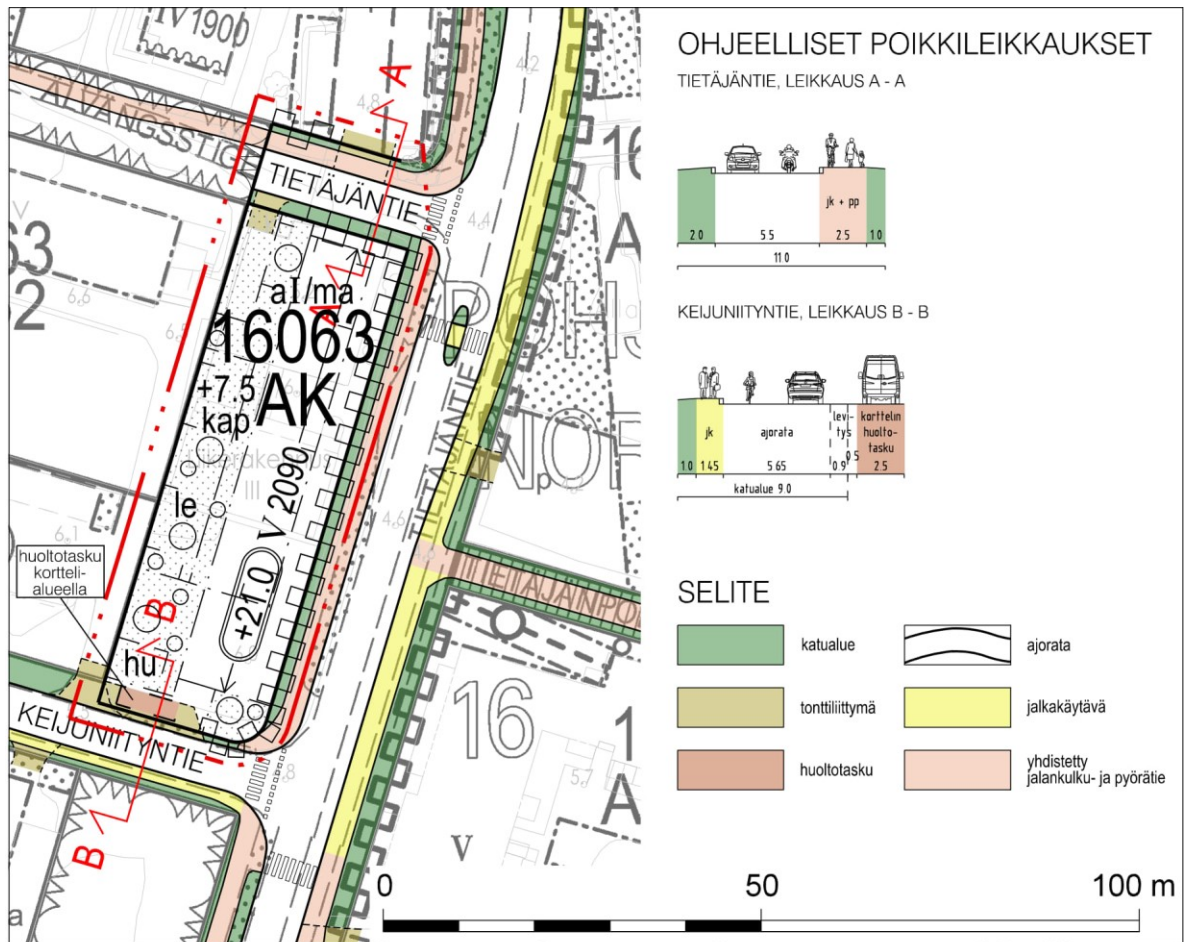
4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekninen huolto alueella jo rakennettuna.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutoksen myötä liikenneympäristö alueella muuttuu. Ajoyhteys asuinrakennuksen pihakannen alaiseen pysäköintitilaan on järjestetty korttelin pohjoispuoleiselta katualueelta, jolle ajo tapahtuu jatkossakin Tietäjäntieltä. Katualuetta laajennetaan Keijuniitynpolulta korttelialueen levyiseksi, jolloin n. 90 m² kokoinen puistoalue muutetaan katualueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä korttelin pohjoispuoleiseen katutilaan on suunniteltu muutoksia siten, että jatkossa 11 metriä leveän katutilan etelälaidassa on noin kahden metrin levyinen kapea istutettu alue, jonka jälkeen pohjoiseen 5,5 metriä leveä ajorata; 2,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sekä metrin levyinen reuna-alue.



Kuva 15 Alueen liikennejärjestelyt esitettynä katukartassa.

Tietäjätien liikennejärjestelyihin eikä katualueen kokoon esitetä muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Asuinrakennuksen eteläpuolelle Keijuniityntien varteen osoitetaan kaavamuutoksessa huoltotasku, jonka kautta järjestetään rakennuksen jätehuolto. Huoltotasku sijoittuu osittain n. 60 m² kokoiselle katualueelle, joka muutetaan asemakaavan yhteydessä korttelialueeksi.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Asuinrakennuksen pohjoispuoleisen katualueen jalankulku- ja pyörätiejärjestelyihin tehdään muutoksia siten, että nykyisten järjestelyjen sijasta ajoneuvoliikenne erotetaan jalankulusta ja pyöräilystä. Jatkossa katualueen pohjoisreunaan toteutetaan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie Keijuniityntien polun jatkeeksi. Järjestely selkiyttää liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Nykyisiin jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin ei esitetä muita muutoksia alueella.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asuinrakennuksen kaikki asukaspysäköintipaikat on osoitettu kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen, jonne ajetaan asuinkorttelin pohjoispuoleiselta katualueelta. Puistoaluetta otetaan 90 m² verran katualueeksi alueen pohjoisosassa, jotta katutilaa saadaan kasvatettua siten, että ajo pysäköintilaitokseen pystytään järjestämään alueen kautta. Asuinrakennuksen jätehuoltoa varten suunnitelmissa on esitetty asuinrakennuksen eteläpuolelle Keijuniityntien varteen huoltotasku.

Jalankulun pääasiallinen yhteys tulevaan asuinrakennukseen on Tietäjätien puolelta rappukäytävien ovien kautta. Asuinrakennuksen pohjoispuolelle on suunniteltu porrasyhteys rakennuksen pihakannelle. Eteläpuolelta yhteys pihakannelle on järjestetty istutetun luiskan kautta polkumaisena yhteytenä.

Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat asuinrakennuksen eteläpuolella sijaitsevan Keijuniityntien varressa. Keijuniityntien varressa on ajoratapysäköintinä yhteensä noin 17 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat vieraspysäköintiä alueella.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien kannustimien perusteella enintään 10 % (liite 1). Vähennysten lopullinen määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä. Näitä kannustimia ovat:

Mikäli kohteeseen toteutetaan tavanomaista suurempi ja laadukkaampi pyörä-pysäköintiratkaisu, voidaan kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä vähentää enintään 5 %.

Mikäli kohteeseen toteutetaan pysäköinnin tai liikkumisen palvelu, josta esitetään erillinen selvitys, voidaan kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä vähentää enintään 5 %. Esimerkkejä tällaisista palveluista ovat mm. palvelueteinen, paketti-automaatti ja älykäs pysäköintijärjestelmä.

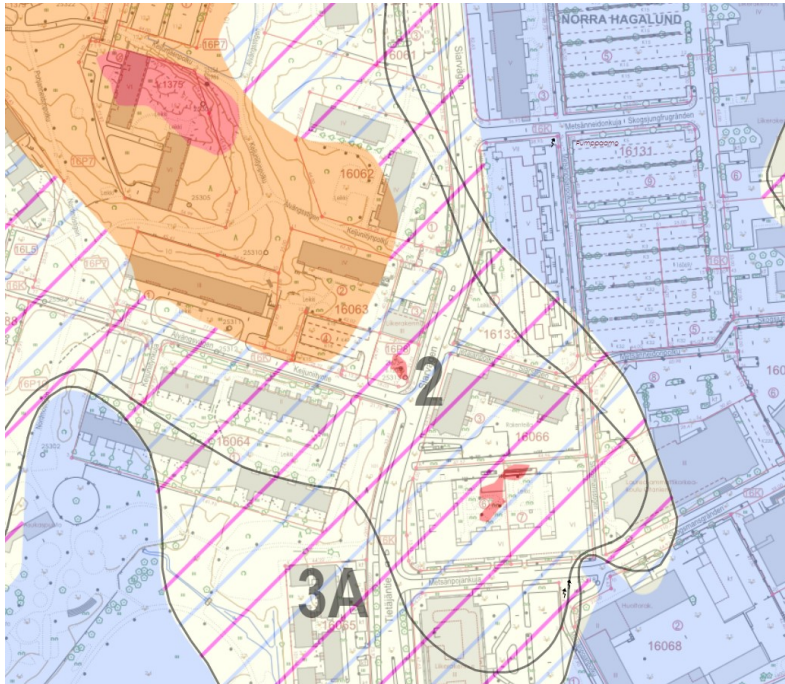
4.4.4 Julkinen liikenne

Kaavamuutoksen myötä bussiliikenteen järjestelyihin Tietäjäntiellä ei ole tulossa muutoksia.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on pääosin hiekkaa, jonka päällä on alle kolmen metrin kerros savea ja silttiä. Eteläosassa on myös kalliota, jonka päällä on alle 0,5 metrin kerros maa-ainesta.

Rakennettavuus on luokkaa 2, eli normaalisti rakennettavaa aluetta.



Kuva 16 Maaperä- ja rakennettavuuskartta.

4.6 Luonnonympäristö

Tontin eteläpäähän sijoitetaan maanvarainen istutettu piha-alue, jolla sijaitsee myös hulevesiä viivyttävä sadepuutarha. Eteläosaan istutetaan myös isokokoista puustoa ja muuta kasvillisuutta, joka tuo pihaan ja katumaisemaan vehreyttä. Asuinrakennukseen tulee kansipiha, jonka kasvillisuus koostuu monikerroksellisesta kasvillisuudesta. Kansipihaa koristaa myös kaiteita pitkin kasvavat köynnösistutukset sekä kukkivat pienpuut. Tontin kasvillisuudessa pitää huomioida alueen pienilmasto. Vaikutuksia tuulisuuden vähentämiseen, paahteisuuden hillitsemiseen ja lämpösaarekeilmiön estämiseen tulee tutkia. Rakennukseen tulee lisäksi viherkatto, joka tulee toteuttaa ketoistutuksin. Tontin riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi kaavamääräyksissä määrätään tontin viherkertoimesta, jonka tavoiteluku on 0,9. Alueen suunnittelussa on huomioitu kaupunkiluonnon monimuotoisuus edellä mainituilla toimenpiteillä.

4.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole Espoon kaupungin luontopaikkatietojen mukaan havaittu luonnonsuojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kohteeseen on laadittu meluselvitys (A-insinöörit 2024). Kohde sijaitsee osittain melualueella, jossa sallitut oleskelualueiden ohjearvot ylittyvät. Meluselvityksen mukaan erillistä julkisivujen ääneneristävyysmääräystä ei ole syytä laittaa asemakaavaan. Meluselvityksen mukaan leikkipiha sekä oleskelupihat sijoittuvat alueelle, jossa oleskelualueille sallitut melutasot eivät ylitä. Parvekkeilta edellytetään oleskelualueiden ohjearvojen täyttymistä, meluselvityksen mukaan parvekelasitukseksi päästään tavoitteeseen.

4.9 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueella sijaitseva kolmikerroksinen liikerakennus puretaan ja paikalle rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo. Asukasmäärä alueella lisääntyy ja laskennallinen työpaikkojen määrä vähenee.

Tietäjätien varren asuinkerrostalolamelleja jatketaan suoralla, sekä Pohjois-Tapiolan RKY-alueella että Tietäjätien vartta täydentävällä rakennuksella. Rakennus muuttaa katukuvaa paikallisesti merkittävästi. Suunnittelualueen tuntumassa väljyys vähenee. Kaavamuutoksen yhteydessä julkisessa käytössä ollut puistotilkku Keijuniityntien ja Tietäjätien risteyksestä puineen ja pensaineen häviää. Sillä sijainnut leikkipuisto on jo purettu kaavamuutokseen liittymättömistä syistä. Leikkipaikkoja on keskitetty kaupungin leikkipaikkaohjelman mukaisesti.

Liikenne alueella lisääntyy. Asuinkerrostalon paikoitukseen kuljetaan pohjoisen kautta katuosuudelta, jolta on vain yksi muu liittymä pohjoisen puoleiselle asukaspysäköinti-alueelle. Jätehuolto toimii korttelialueen eteläpuolella huoltotaskusta käsin. Vaikutukset Keijuniityntien liikenteeseen ovat hyvin vähäiset.

Jalankulun olosuhteita parannetaan korttelin pohjoispuolella. Jalankulku on nykyään ajoradalla. Kaavamuutoksen ja siihen liittyvän katukartan myötä jalankulku erotellaan katualueen pohjoislaitaan. Tämän myötä katuosuudella liikkuminen muuttuu turvallisemmaksi etenkin kävelijöille.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Läpäisevän pinta-alan määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna. Hulevedet ohjataan, viivytetään ja imeytetään tontilla hallitusti. Hulevesien käsittelemiseksi tulee toteuttaa sadepuutarha, joka toimii myös maisemallisesti korkeatasoisena elementtinä Keijuniityntien varressa. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksin. Määräyksissä painotetaan hulevesien laadullista käsittelyä.

Uudella rakentamisella ja vanhan purkamisella on merkittäviä negatiivisia ilmastovaiikutuksia rakennus- ja purkujätteen kuljettamisen ja uuden rakennusmateriaalin tuottamisen kautta. Negatiivisia ilmastovaiikutuksia pyritään hillitsemään purkujätteen kierrättämisen kautta. Hankkeeseen on myös tehty purkuselvitys (Spolia 2024), jossa on kartoitettu olevan rakennuksen materiaaleja ja niiden kierrätysmahdollisuuksia. Rakennuksessa on paljon materiaalia, joka on helposti irrotettavissa ja kierrätettävissä. Hyvällä ja tarpeeksi aikaisella suunnittelulla purkumateriaaleja voidaan saada uudelleenkäyttöön. Purkumateriaalin ja rakennusosien mahdollisimman tehokkaasta kierrätyksestä on määrätty kaavakartassa.

Haitallisia vaikutuksia syntyy, kun olevaa kasvillisuutta ja maaperää poistetaan uuden rakentamisen myötä. Uudella rakentamisella on vaikutuksia pienilmastoon. Uudet rakennukset varaavat nykyistä rakentamista enemmän lämpöä. Toisaalta paahteisuutta hillitään istutusten, uusien puiden ja sadepuutarhan avulla. Kasvillisuus auttaa tasamaan lämpötilaeroja ja lisäämään ilmankosteutta. Kaavamääräyksissä veloitetaan ottamaan pienilmasto huomioon kansipihan toteuttamisessa. Jos olevaa puustoa ei tontilla säily, ja uuden puuston kasvaminen sellaiseksi, että se tarjoaa suojaa paahteelta ja tuulelta, kestää useita vuosia.

Kaavalla kannustetaan ja määrätään hulevesien korkeatasoisiin luontopohjaisiin hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille, vettä läpäiseville pinnoille ja sadepuutarhan biosuodatusalueelle. Pihan eteläpuolen sadepuutarha auttaa hulevesien hallinnassa sekä on monipuolisen kasvillisuutensa vuoksi alueen viihtyisyyttä lisäävä kokonaisuus.

Asuinrakennuksen katolle sekä pysäköintitilan ajorampin päälle toteutetaan ekologisesti monimuotoiset ketokatot, jotka tukevat Espoon kaupungin Viherkattovision vastuullisia tavoitteita viherkattojen lisäämisestä Espooseen. Ketokatot saavat kehittyä lajistoltaan rauhassa, ja ne ovat usein hyvin monimuotoisia. Oleskelu on osoitettu suunnittelualueella kansipihalle, ja viherkatoille ei ole tarkoitus ohjata oleskelua. Ketokatoilla on huomattu lämpövaihteluita tasaavaa vaikutusta ja haihdunnan lisääntymistä.

Hanke on luonteeltaan täydennysrakentamista ja tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja muuhun infraverkostoon. Alue kytkeytyy julkisen liikenteen verkostoon busseyhteyden ja läheisen Pikaratikka 15:n (Raidejokeri) kautta. Alue sijoittuu lähelle laadukkaita ja monipuolisia viheryhteyksiä ja -alueita. Lähietäisyydellä on mm. vasta

kunnostettu Pohjois-Tapiolan asukaspuisto, joka tarjoaa monipuolisia virkistys-, leikki- ja oleskelumahdollisuuksia asukkaille.

Alueelta poistuu rakentamisen myötä puustoa ja muuta kasvillisuutta. Lisäksi maanvaraisen pinnan ala vähenee. Alueen eteläosasta poistuu julkinen puistoalue, josta on aiemmin vuonna 2023 purettu leikki- ja viihtyisä alueeksi, jossa kasvaa isokokoista puustoa. Alue tulee olemaan katukuvassa korkeatasoinen ja vihreä, kun istutettava puusto ja muu kasvillisuus kasvaa. Kansipihalla suositetaan näyttävästi kukkivia pikkupuita, jotka tuovat myös vihreyttä alueelle. Kansipihaan reunassa köynnökset suojaavat ja koristavat näkymää.

Tuulisuutta pyritään hillitsemään istutusmassojen, maastonmuotoilujen ja piharakenteiden avulla.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueen eteläpäädyssä oleva pieni puistoalue muutetaan korttelialueeksi. Alue jää osittain maanvaraiseksi, istutetuksi alueeksi, jolle perustetaan mm. sadepuutarha. Osittain alue muuttuu kuitenkin kerrostalon ja maanalaisten pysäköintilaitoksen ja kansipihaan rakennusalueeksi. Myös suunnittelualueen pohjoispäässä pieni alue puustoa muutetaan katualueeksi.

Näillä alueilla vettä läpäisevän pinta-alan määrä vähenee ja puustoa kaadetaan. Suunnittelualueen eteläosassa istutetaan uusia puita kaadettavien tilalle ja kulkureitteinä käyttämättömät alueet istutetaan.

Kokonaisuudessaan vettä läpäisevä pinta-ala ja viherpinta-ala suunnittelualueella kasvaa. Rakennuksilla on ketokatot, jotka pidättävät hulevesiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Laajalahden lintuvesialueita. Laajalahti on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas, matala, avara ja ruovikkoinen merenlahti itäisessä Espoossa. Alue muodostaa ekologisen kokonaisuuden merenlahden ja sen rannan biotooppeja. Alueella pesii vuosittain noin 250 vesilintuparia. Alueella levähtää ja pesii useita lintudirektiivin lajeja. Alue kuuluu valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan ja se on asetuksella rauhoitettua luonnonsuojelualuetta. Alueen ympäristön maankäyttöpaineet ovat suuret. Asutus ja liikenne ulottuvat aivan suojelualan reunamille. Kaavamuutoksen ratkaisut eivät aiheuta vaikutuksia Laajalahden luonnonsuojelualueelle.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Keijuniitynpolun liikennejärjestelyjä jäsennetään uudelleen. Keijuniitynpolku on nykyisellään hyvin lyhyt kaduntumppi, jonka päädyistä jatkuu suoraan puisto ja polku metsän läpi. Jalankulku on nykyisellään ajoradalla. Puistoaluetta otetaan 90 m² verran katualueeksi alueen pohjoisosassa, jotta ajo pysäköintilaitokseen saadaan järjestettyä. Kaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu katukartta, jossa alueen liikennejärjestelyjä esitetään muutettavan siten, että jalankulku ja pyöräily erotetaan jatkossa ajoneuvoliikenteestä asuinrakennuksen pohjoispuoleisessa katutilassa.

Huoltoliikenteen järjestämiseksi korttelialuetta jatketaan etelässä n. 60 m² verran etelään. Uusi kortteliraja on linjassa Keijuniityntien kadunvarsipysäköinnin rajauksen kanssa. Uusi katualueen raja mahdollistaa Keijuniityntien kehittämisen tulevaisuudessa mm. jalkakäytävien osalta.

Liikenne alueella lisääntyy. Asuinkerrostalon paikoitukseen kuljetaan pohjoisen kautta katuosuudelta, jolta on vain yksi muu liittymä pohjoisen puoleiselle asukaspysäköintialueelle. Jätehuolto toimii korttelialueen eteläpuolella huoltotaskusta käsin. Vaikutukset Keijuniityntien liikenteeseen ovat hyvin vähäiset. Uusi asuinrakennus tuottaa arvon mukaan noin 50–70 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys on kohtuullista, eikä se heikennä katuverkon liikenteen toimivuutta.

Jalankulun olosuhteita parannetaan korttelin pohjoispuolella. Jalankulku on nykyään ajoradalla. Kaavamuutoksen ja siihen liittyvän katukartan myötä jalankulku erotellaan katualueen pohjoislaitaan. Tämän myötä katuosuudella liikkuminen muuttuu turvallisemmaksi etenkin kävelijöille.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolan RKY-alueen itäreunassa. Pohjois-Tapiola on rakennettu pääosin 1960-luvulla, jonka aikakauden rakennukset kuuluvat erityisen arvokkaaseen, vaalittavaan kulttuuriympäristöön.

Kaava-alueella sijaitsee 1981 valmistunut liikerakennus, jolla ei ole Pohjois-Tapiolalle tyypillisiä, suojeltavia arkkitehtonisia arvoja. Alueella rakentaminen on silti sovitettava huolellisesti ympäristöönsä.

Suunnittelualueen korko nousee etelästä pohjoiseen ja idästä länteen. Koron nousua pystytään hyödyntämään pysäköintilaitoksen sovittamisessa tontille. Pysäköintilaitos sijaitsee samassa kerroksessa Tietäjätien puoleisen ensimmäisen kerroksen kanssa. Rakennus näyttää siis itään viisikerroksiselta ja länteen nelikerroksiselta. Nykyisellään läntiseltä naapuritontilta maasto pengertyy voimakkaasti suunnittelualueella nykyään sijaitsevalle pysäköinti- ja etupiha-alueelle.

Pohjois-Tapiolaan kuuluu tyypillisesti piha- ja julkisten alueiden liittyminen saumattomasti yhteen ja tonttien aitaamattomuus toisistaan. Tässä tapauksessa suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee mäellä istuvan kerrostalon lisäksi pysäköintialue, joka on tarpeenkin rajata tulevasta asuinpihasta. Pysäköintihalli on painettu niin alas maastoon kuin mahdollista, kuitenkin niin, että ensimmäisen kerroksen korko Tietäjäntielle päin pysyy katukoron kanssa samalla tasolla.

Kaavamääräyksissä veloitetaan, että rakennuksen ja sen julkisivujen tulee olla selkeitä, pääväreiltään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia sekä sovittaa ympäröivään RKY-alueeseen. Ilmanvaihtokoneet tulee myös sovittaa rakennukseen ja ympäristöön sopivalla tavalla. Tontin reunavyöhykkeitä tulee pehmentää kasvillisuuden keinoin. Kansipihalta etelään laskeutuva pihan osa tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena. Näillä määräyksillä pyritään takaamaan uuden rakentamisen mahdollisimman korkea kaupunkikuvallinen laatu ja sopiminen ympäristöönsä.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamääräysten lisäksi kaavaa varten on tehty korttelisuunnitelma sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimivat ohjeina jatkosuunnittelulle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta ja katujen osalta kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

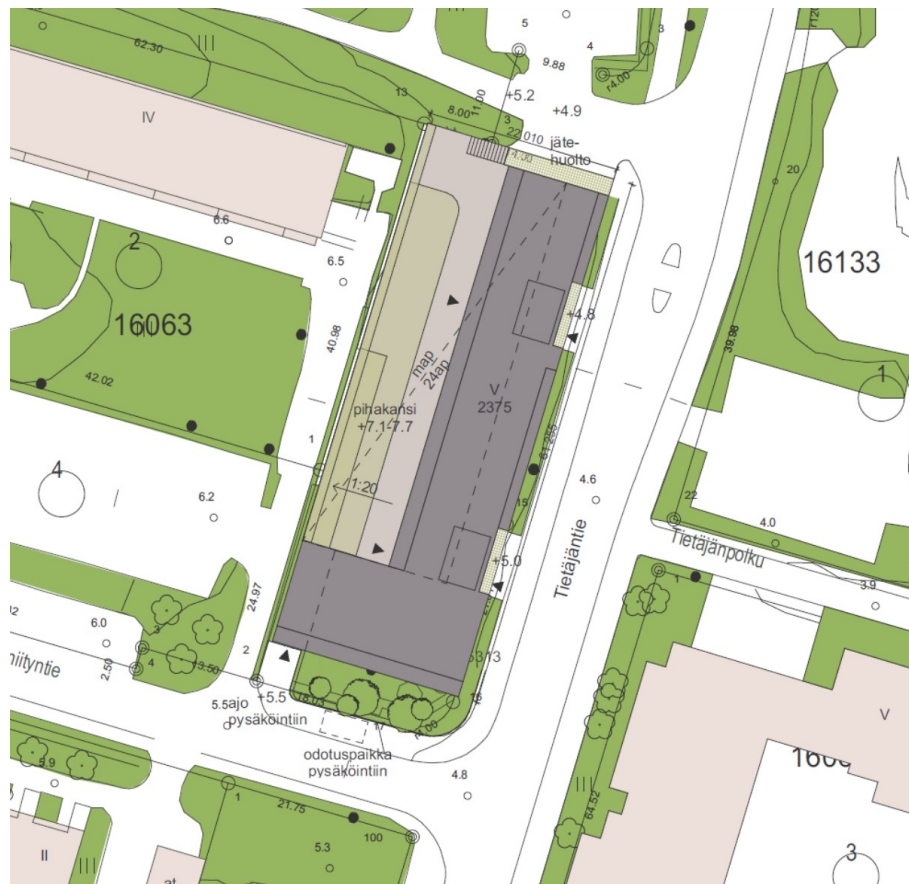
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston kuvaus

Valmisteluvaiheen suunnitelmassa rakennus oli L:n mallinen ja maanvaraista oleskelupihaa ei ollut. Yhteys kansipihalle oli ainoastaan pohjoisesta portaita pitkin ja rakennuksen toisesta kerroksesta. Rakennuksen korkeus oli sama ja arkkitehtoniset pääperiaatteet. Ajo pysäköintiin oli osoitettu etelän kautta.



Kuva 17 Valmisteluvaiheen asemapiirros (Arkkitehtiryhmä A6 2023).

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 15.5.—14.6.2023.

Kaavasta keskusteltiin Tapiolan seudun asukasillassa 5.9.2023

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaan saatiin sen nähtävilläoloaikana 14 kirjallista mielipidettä. Valtaosa palautteesta saatiin mielipiteiden jättäjien osoitteiden perusteella kaava-alueen lähinaapurilta. Mielipiteissä nostettiin eniten esiin nykyisen puiston rakentamista sekä siihen liittyvät virheet OAS:ssa. Palautteessa nostettiin esille myös RKY-alueen asettamat reunaehdot tulevalle rakentamiselle. Lisäksi otettiin kantaa liikenteeseen liittyviin asioihin: tonttiliittymän sijaintiin ja yleiseen pysäköintiin.

OAS:ssa olevat virheet rakennuksen ja leikkipuiston käytöstä on korjattu kaavaselostukseen. Leikkipaikkaa, jonka säilyttämistä asukkaat toivoivat, ei valitettavasti voitu säilyttää. Leikkipaikan purkamisesta on tehty päätös 28.6.2021, eikä se liity käynnissä olevaan kaavahankkeeseen. Purkamisen takana on tavoite keskittää kaupungin leikkipaikkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon tarkoitettuja resursseja lähellä oleviin isompiin leikkipaikkoihin. Leikkipuisto on purettu OAS:n nähtävilläoloajan jälkeen.

Asukkaat toivoivat vehreyden säilyttämistä alueella ja rakentamisen parempaa sovitamista RKY-alueeseen. Rakennuksen korkeus on pysynyt ennallaan, mutta sen muoto on muutettu L:n mallisesta suoraksi. Suunnitelmassa on ehdotusvaiheessa enemmän avaruutta. Maanvaraista pihaa on enemmän, ja pihasuunnitelmaan on tästä syystä voitu laittaa nykyisen puiston alueelle suureksi kasvavia puita.

Tonttiliittymän paikkaa on muutettu. Liikenne pysäköintilaitokseen ohjataan Keijunintyppolulta, kuten on nykyiselläkin pysäköintipaikalla.

Lausunnot ja kannanotto saatiin HSY:ltä, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta. Caruna antaa tiedoksi, että kaava-alueen itäreunassa on 20 kV:n johtoja ja 0,4 kV:n johto. Mahdollisten johtosiirtojen kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

HSY lausui, ettei kaavamuutos aiheuta vesihuoltoon muutoksia.

Espoon kaupunginmuseo lausui, että Rakennus ei kuulu Pohjois-Tapiolan alkuperäiseen, pääosin 1960-luvulla valmistuneeseen rakennuskantaan, eikä se erityisen hyvin edusta alueelle ominaista rakentamista. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennukseen ei liity sellaisia merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee asemakaavalla vaalia. Uudisrakennuksen suunnittelussa on kuitenkin huomioitava kulttuurihistoriallisen arvoalueen ominaispiirteiden vaaliminen, eivätkä tehokkuus ja mitataava saa olla suunnittelun ainoana perusteena ja tavoitteena. Kaupunginmuseo lausuu myös, että esillä ollut Arkkitehtiryhmä A6:n laatima viitesuunnitelma on alueen kulttuuriympäristöarvojen mukainen, eikä kaupunginmuseolla ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Lausunnot ja kannanotto eivät aiheuttaneet kaavaan muutostarpeita.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Ehdotusvaiheen alussa alettiin tutkia valmisteluvaiheessa nähtävillä olleen suunnitelman muuttamista niin, että rakennuksen runko muutetaan suoraksi ja eteläosan siipi länttä kohti poistetaan. Liikenteen toimivuutta tutkittiin myös edelleen, sillä Keijuniityntien puoleinen ajoyhteys kannen alaiseen pysäköintilaitokseen olisi hyvin lähellä Tietäjätien risteystä ja autojen odotellessa pääsyä laitokseen voisi vaikuttaa Tietäjäntieltä kääntyvään liikenteeseen.

Suoraa rakennusta puoltavat useat seikat. Suora rakennus sopii paremmin ympäröivään RKY-alueeseen, jota luonnehtii selkeät, yksinkertaiset rakennukset ja avara maisemakuva. Alueen luonteeseen eivät kuulu kansipihat, jota ilman tässä kaavassa kuitenkaan ei pystytä suunnittelua ratkaisemaan. Suoralla rakennus sopii paremmin ympäröivään rakennuskantaan ja siipi poistamalla saadaan enemmän maanvaraista pihaa, ja näkymä etelästä on avarampi. Maanvarainen piha monipuolistaa pihaa. Sille saadaan istutettua suuriksi kasvavia puita ja se helpottaa hulevesien käsittelyä. Suoran rakennuksen takia vältetään myös muurimaiselta vaikutelmalta, joka olisi välttämättä syntynyt L:n mallisella rakennuksella.



Kuva 18 Ehdotusvaiheessa laadittu väliversio, jossa jätehuolto hoidettaisiin alueen pohjoisosassa.

Liikenne maanalaiseen pysäköintilaitokseen ohjataan seuraavassa versiossa Keijuniitynpolulta, mutta jätehuone ja jätteidenkeruu ovat tässä versiossa edelleen rakennuksen pohjoisosassa. Tässä versiossa tutkittiin myös mahdollisuutta kasvattaa korttelialueen kokoa pohjoiseen niin, että jäteauto mahtuisi keräämään jätteet korttelialueen puolella. Myös ajoramppi ulottui nykyiselle puistoalueelle. Tässä versiossa puistoaluetta olisi pienennetty ja katualuetta vastaavasti kasvatettu idemmäs niin, että pysäköintilaitoksesta olisi ajettu suoraan katualueelle.

Ongelmaksi muodostui tässä versiossa, ettei jäteauto mahdu kääntymään kortteli- ja katualueella, vaan olisi joutunut käyttämään myös pohjoisen puoleista pysäköintialuetta kääntymiseen. Tästä versiosta edettiin tutkimaan jätehuollon hoitamista suunnittelualan eteläpäästä kuitenkin niin, että ajo pysäköintilaitokseen on pohjoisesta.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutoksen laadittiin yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Harri Koho, Varte, varatoimitusjohtaja
- Antti Nykänen, Varte, rakennuttajapäällikkö
- Tapio Saarelainen, Arkkitehtiryhmä A6, arkkitehti
- Jukka Kähkönen, Arkkitehtiryhmä A6, arkkitehti
- Pia Kuusiniemi, Loci maisema-arkkitehdit, johtava suunnittelija
- Essi Salmi, Loci maisema-arkkitehdit, suunnittelija
- Tiina Tuomola, Sitowise, projektipäällikkö
- Matias Kortesoja, Sitowise, suunnittelija

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Aino Kuusimäki, arkkitehti
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Hannu Granberg, liikennesuunnittelija
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
29.11.2021	ekyj	Suunnitteluvaraus myönnettiin
13.10.2022		Kaavoitushakemus saapui
2.5.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
15.5.—14.6.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aino Kuusimäki

Aino Kuusimäki

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja