

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Tietäjäntie

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 2.5.2023 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavan valmisteluaineistoon.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 6 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Annika Tuominen

Hannu Granberg

Yleistä mielipiteistä

Kaavahankkeeseen saatiin sen nähtävilläoloaikana 14 kirjallista mielipidettä. Valta-osa palautteesta saatiin mielipiteiden jättäjien osoitteiden perusteella kaava-alueen lähinaapureilta. 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.

Leikkipaikan purkaminen ja puiston rakentaminen

Mielipiteissä vastustettiin paljon puiston rakentamista.

Tietäjän periaatteissa linjataan, että reittien nivelkohtia kehitetään pieninä aukioina tai puistikkoina. Tietäjätien kaavamuutoksessa risteyksessä sijaitsevan leikkipuiston paikalle suunnitellaan kuitenkin asuinrakennusta.

Moni mielipiteen jättäjä myös otti kantaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleisiin virheellisiin tietoihin, joiden mukaan kaavan vireille tullessa rakennuksessa ei enää toimisi päiväkotitoiminta, ja että puistoalue olisi ollut vain päiväkodin käytössä, eikä koskaan julkisena leikkipaikkana. Mielipiteissä toistui toive puiston jättämisestä nykyiselleen.

Vastine:

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli päiväkodin ja puistoalueen osalta virheellistä tietoa, joka oli peräisin kaavahanketta varten laaditusta suunnitteluvarauspäätöksestä.

Puistoalueella on ollut kaupungin Keijuniityn leikkipaikka, joka on toiminut myös päiväkodin leikkipiha. Leikkipaikan purkamisesta on tehty päätös 28.6.2021, eikä se liity käynnissä olevaan kaavahankkeeseen. Kaupunki keskittää leikkipaikkoja. Keijuniityntien leikkipaikan sijainti ei ole ihanteellinen leikille, ja sen läheisyydessä 300 metrin päässä on Tapiolan asukaspuisto ja 500 metrin päässä Hopealehdon leikkipaikka. 2021 uudistettu Seponpuiston leikkipaikka sijaitsee 550 metrin päässä.

Leikkipaikka on ollut toiminnassa pitkään sen jälkeenkin sen takia, että rakennuksessa toiminut päiväkotitoiminta on käyttänyt sitä. Päiväkotitoiminta rakennuksessa on päätynyt kesällä 2023. Leikkipaikka on purettu 2023 vuoden lopulla.

Rakentamisen ympäristövaikutukset

Muistutuksissa otetaan kantaa rakentamisen vaikutuksiin ympäristöön. Palautteessa sanotaan, että olevilla viheralueilla on merkittävä rooli alueen ympäristövaikutusten kannalta. Suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä alueen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Leikkipuistossa on suuria puita, joita ei voida uusilla alueilla korvata. Puut muodostavat suojaisan ja varjoisan paikan lasten leikeille, kun taas

esimerkiksi asukaspuistossa lapset altistuvat auringon paahteelle varjostavien puiden puutteen vuoksi.

Alue sijaitsee lähellä Laajalahden luonnonsuojelualuetta, minkä vuoksi palautteenantaja pitää erityisen tärkeänä alueen ympäristövaikutuksista huolehtimisen. Alueella on jo nykyisellään säännöllisesti hulevesiongelmia. Viheralueiden säilyttäminen on yksi konkreettinen ratkaisu tähän ongelmaan.

Vastine:

Suunnitelmaa on muutettu niin, että nykyinen puistoalue Keijuniityntien ja Tietäjätien kulmassa säilyy puistona ja rakennettua, vettä läpäisemätöntä tulee uudessa kaavaehdotuksessa aiempaa enemmän. Puisto pidättää hulevesiä nykyiseen tapaan.

Asuinrakennukseen tulee kansipiha, jonka kasvillisuus koostuu monikerroksellisesta ja monipuolisesta kasvillisuudesta. Kansipihaa koristavat myös kaiteita pitkin kasvavat köynnösistutukset sekä kukkivat pienpuut. Tontin kasvillisuudessa pitää huomioida alueen pienilmasto. Rakennukseen tulee lisäksi viherkatto. Tontin riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi kaavamääräyksissä määrätään tontin viherkertoimesta. Alueen suunnittelussa on huomioitu kaupunkiluonnon monimuotoisuus edellä mainituilla toimenpiteillä.

Suunnittelualaue 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 reunaan. Kaavamuutoksen ratkaisut eivät aiheuta vaikutuksia Laajalahden luonnonsuojelualueelle.

Rakentamisen sovittaminen RKY-alueen arvoihin, vehreyden väheneminen ja kansipiha

Rakennus on suunniteltu jalkakäytävän välittömään läheisyyteen, mikä noudattaa Tietäjän alueen tyyliä, mutta poikkeaa RKY-alueen ympäristöstä. Jalkakäytävän koettu vehreys vähenisi, koska rakennus rajaisi nykyistä paljon pidemmän alueen jalkakäytävän reunasta. Myös nykyinen toimistorakennus on myös jalkakäytävän välittömässä läheisyydessä, mutta koska se on pienempi kuin suunniteltu rakennus, yleisvaikutelma on vehreämpi. Nykyinen suunnitelma johtaisi puiston häviämiseen, ja suurin rakennusmassa tulisi sen kohdalle.

RKY-alueen ominaispiirteisiin kuuluu, että pihat sovitetaan saumattomasti muuhun ympäristöön. Alueen ominaisluonteen kannalta on tärkeää, että piha toteutetaan maanvaraisena, jolloin pihan ja alueen vehreys on paremmin turvattu.

Puistoon myönnetyssä suunnitteluvarauksen varausehdoissa on päätetty: "Varauksensaajan omistama alue ja suunnitteluvarauksen alue suunnitellaan siten, että ne sopivat harmonisesti tonttien länsipuolella olevaan vanhaan Pohjois-Tapiolaan tyyllitään, massoitukseltaan ja vehreydeltään." Suunnitelman pitäisi muistutusten mukaan noudattaa paremmin näitä ehtoja.

Muistutuksissa otetaan esille, että uudenkin rakennuksen pihan tulisi RKY-alueen luonteen mukaisesti yhtyä saumattomasti ympäristöönsä. Myös Tietäjän periaatteissa linjattiin näin. Pihakansi luo selkeän sauman talon pihan ja muun ympäristön välille.

Rakennusten julkisivujen tulisi olla vaaleita ja materiaaleiltaan yksinkertaisia, eikä ruskeanharmaita kuten havainnekuvissa.

Vastine:

Rakennus on muutettu L:n mallisesta suoraksi ehdotusvaiheessa. Suora rakennus sopii alueelle paremmin, saadaan enemmän maanvaraista pihaa ja rakennuksen lyhyt kylki ei katkaise yhteyttä Keijuniityntien puoleiselta tontinosalta pihalle. Pihasta saadaan näin myös monipuolisempi.

Muutetussa kaavaehdotuksessa nykyinen puistoalue, jonka ottamiseen korttelialueeksi suurin asukkaiden kritiikki kohdistui, jää uudessa kaavaehdotuksessa puistoalueeksi, joten vehreyttä säilyy huomattavasti aiempaa ehdotusta enemmän.

Kapealle ja pitkulaiselle tontille ei pystytä toteuttamaan uutta rakentamista maanvaraisella pysäköinnillä. Tontin muoto ajaa pysäköintilaitos- ja kansipiharatkaisuun. Pysäköintilaitos on painettu niin alas maastoon kuin mahdollista. Maisemallinen vaikutus länteen on näin minimoitu. Pihakannen korko on +7,1—7,7. Länsinaapurissa korko nousee pysäköintialueen +6,1:stä kerrostalon itäpäädyn 6,6:een. Suunnittelualueen länsireunassa sijaitseva muuri on korossa +6,8.

Koska pysäköintihallin sovittamisessa maastoon on voitu hyödyntää maaston nousumista länteen ja pohjoiseen, maisemallinen vaikutus on hyvin vähäinen. Piha täytyisi joka tapauksessa erottaa länsipuolen pysäköintialueesta turvallisuussyistä. Pihan rajaa viereiselle pysäköintialueelle ei ole tarkoituksenmukaistakaan täysin häivyttää.

Vehreys tulee vähenemään etenkin tontin pohjoispäädyssä sekä Tietäjätien varrella, mutta läpäisevän pinta-ala kasvaa ja tontille tehdään uusia istutuksia. Muutos on etenkin rakennusvaiheessa suuri, mutta kasvillisuuden kasvaessa vaikutus pienee.

Kulttuuriympäristön arvoista on valmisteluvaiheessa lausunut Espoon kaupunginmuseo. Museon mukaan suunnitelma otti ympäristön arvot jo valmisteluvaiheessa

riittävästi huomioon. Suunnitelmaa on muutettu valmisteluvaiheesta niin, että rakennus sopii ympäristöön vielä entistä paremmin.

Julkisivujen tyylistä ja vaaleasta väristä on määrätty kaavamääräyksissä.

Uuden rakentamisen korkeus ja varjostavuus

Muistutuksissa otetaan kantaa siihen, ettei suunniteltu rakennus sovi korkeudeltaan ympäröivään, etenkin Tietäjätien länsipuolen, rakennuskantaan. Lisäksi nostetaan esille Tietäjän periaatteet, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi alueen kaavoituksen perustaksi (12.4.2023). Periaatteissa sanotaan: "Tietäjätien länsipuolella uudet rakennukset sovitetaan räystäskoroiltaan sekä Tietäjätien katumittakaavaan että tontin länsipuolella sijaitseviin kerros- ja pientaloihin."

Mielipiteissä nostetaan esille, että RKY-alueen puolella rakennusten kerrosluku nousee järjestelmällisesti yhdellä kerroksella rakennus rakennukselta kohti pohjoista, ja että tuleva rakennus rikkoo tämän järjestyksen. Rakennus pitäisi madaltaa 4- tai 5-kerroksiseksi, jotta se sopisi paremmin ympäristöönsä ja jättää sen ja Keijuniityntien välille enemmän väljyyttä.

Muistutuksissa huomautetaan, että uusi rakennus varjostaisi itänaapurissa sijaitsevaa rakennusta kesäiltaisin.

Vastine:

Rakennus on suunnitelmissa viisikerroksinen. Alustavissa suunnitelmissa esitettiin kuusikerroksista rakennusta, jota on pienennetty viisikerroksiseksi, jotta se istuisi paremmin Tietäjätien katumittakaavaan ja Tietäjätien länsipuolen mittakaavaan, kuten Tietäjän periaatteissa on linjattu.

Alla olevassa kuvassa näkyy räystäskorkeudet valmisteluvaiheen suunnitelmassa. Suunnitellun rakennuksen räystäskorkeus on 20,9 m. Tietäjätien vastakkaisella puolella olevan talon räystäskorkeus on 22,4 ja Keijuniityntielle viereisellä tontilla sijaitseva kerrostalon räystäskorkeus on 20,4 m. Uuden rakennuksen räystäskorkeus jäisi Tietäjätien uuden kerrostalokannan ja vanhan RKY-alueen kerrostalon väliin. Katukuvassa 50 cm:n eroa räystäskorkeudessa ei erota.

Koska maasto nousee Tietäjäntieltä kohti luodetta noin kahdella metrillä, rakennuksen ensimmäisen kerroksen länsisiipi ja pysäköintilaitos ikään kuin uppoavat maastoon tontin länsiosassa. Lännestä tarkasteltuna rakennuksen maanpäällinen osa on nelikerroksinen.

Suunnitelmaa on muutettu huomattavasti kaavaprosessin kuluessa. Rakennuksen korkeus on sama kuin valmisteluvaiheessa, mutta se on jalanjäljeltään paljon pienempi. Eteläosa suunnittelualueesta on rajattu kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle.

Ehdotusvaiheessa Keijuniityntien suuntainen siipi on poistettu suunnitelmasta. Uudessa suunnitelmassa rakennus reunustaa selkeämmin vain Tietäjätietä, eikä

tunkeudu peremmälle Tietäjätien länsipuolen miljööseen. Keijuniityntien suuntaan uuden rakentamisen maisemallinen vaikutus jää tämän myötä lievemmäksi kuin valmisteluvaiheen suunnitelmassa, ja Keijuniityntielle jää enemmän väljyyttä.

Mitä tulee räystäskorkeuden säännölliseen, portaittaiseen nousemiseen etelästä kohti pohjoista, on totta, että kerrostalo voisi porrastaa Keijuniityntie 2 (kaksi kerrosta) ja 3 (neljä kerrosta) välisen korkeuseron, jos ei katsota ollenkaan Tietäjätien uuden rakentamisen mittakaavaa. Mikäli rakennusta madallettaisiin yhdellä kerroksella, se jäisi sekä Keijuniityntie 3:sta että Tietäjätien itäpuolen naapureita matalammaksi, mikä ei Tietäjätien katukuvassa näyttäisi loogiselta. Tietäjätien varressa kerrosluku on johdonmukaisesti viisi.

Kuten muistutuksissa todettiin, RKY-alueelle todella on luonteenomaista maanvaraiset, ympäristöönsä saumattomasti sulautuvat pihat. Tietäjätien kaavahankkeessa maanvaraista pihaa ei voida toteuttaa, sillä suunnittelualue on sen verran pieni ja kapea. Tontilla rakennuksen on oltava itälaidassa ja pihan länsireunassa, jotta pihasta saadaan mahdollisimman rauhallinen ja viihtyisä. On kuitenkin myös niin, että tontin länsinaapurina on pysäköintialue ja tonttirajan vieressä ajoyhteys, joista piha olisi joka tapauksessa rajattava. Muurimaista vaikutelmaa ei kuitenkaan saa tontin rajalle syntyä. Tästä syystä pysäköintilaitos on painettu niin alas maastoon kuin mahdollista, jottei korkeusero ja sitä myöten seinämä pysäköintikentän ja pihan välillä kasva liian suureksi. Pihakansi on ehdotusvaiheen suunnitelmassa n. metrin matalampi kuin valmisteluvaiheessa (+8,5) ja muurimainen vaikutelma pienempi. Alemmas kantta ei voida painaa ilman, että myös Tietäjätien puolella kerros uppoaisi katutasen alapuolelle. Lisäksi valmisteluvaiheessa korttelialueen pohjoisnurkassa sijainnut varasto on otettu pois suunnitelmasta.

Pihakannen korkeus on suunnitelmassa +7,1—7,7 ja naapurikiinteistöjen puolella +6,1—6,8.

Uusi rakentaminen heittää nykyistä liikerakennusta suuremman varjon. Se ei kuitenkaan muodosta kohtuutonta varjostavuutta Tietäjätien toisella puolella olevalle naapurirakennukselle. Korttelisuunnitelmasta löytyvät asiaa havainnollistavat varjostuskuvat.

Tontin ajoliittymän sijainti ja autoliikenteen ruuhkautuminen

Muistutuksissa otetaan kantaa valmisteluvaiheen suunnitelman mukaisen ajoliittymän sijaintiin. Nykyään tontin 49-16-63-3 pysäköintiin ajetaan Keijuniityntien polulta. Nyt suunniteltu ajo pysäköintilaitokseen Keijuniityntien puolelta tekisi Keijuniityntien ja Tietäjätien risteyksen vaaralliseksi lisääntyneen liikenteen vuoksi varsinkin, jos Keijuniityntien alkua vierustaa volyymiltaan suurin rakennusmassa.

Suunnittelussa pitäisi harkita uudelleen ajoyhteyden sijoittelua ja tulisi pyrkiä välttämään liikennemäärän lisääntymistä Tietäjätien ja Keijuniityntien risteyksessä. Pysäköintiratkaisut tulee myös suunnitella siten, että ne eivät lisää alueen pysäköintipainetta.

Vastine:

Ehdotusvaiheen suunnittelussa on tarkasteltu erilaisia liittymisvaihtoehtoja. Keijuniityntien puoleinen ajo pysäköintilaitokseen ei tosiaan ollut ihanteellinen, koska se on niin lähellä Tietäjätien risteystä. Tontti on itä-länsisuunnassa niin kapea, ettei ajoa voi siirtää kauemmaksikaan Tietäjäntiestä, ja Tietäjäntieltä liittymän järjestäminen ei onnistu lainkaan.

Suunnitelman lähtökohdaksi on ehdotusvaiheessa otettu liittymän järjestäminen pohjoisesta, Keijuniitynpolulta. Tällä tavoin uudesta asuinrakennuksesta tulevaa liikennettä ei ohjata Keijuniityntielle.

Yleinen pysäköinti

Alueella on hyvin vähän pysäköintitilaa viime vuosina lisääntyneen asuinrakentamisen vuoksi. Suunniteltavan hankkeen pysäköintiratkaisut tulee suunnitella siten, etteivät ne lisää alueen pysäköintipainetta. Valmistelussa oleva kaava lisää painetta yleisiin pysäköintipaikkoihin autopaikkainormin takia.

Vastine:

Kaavan pysäköintipaikkamääräys perustuu Espoon kaupungin pysäköintinormiin, joka osoittaa toteutettavien pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän. Pysäköintipaikkoja voi rakentaa siis enemmänkin. Pysäköintinormissa määrätään myös vieraspaikkojen vähimmäismäärästä. Yleisten pysäköintipaikkojen alueellinen vaatimus täytyy alueella ja suunnitelmassa tukeudutaan Keijuniityntien varressa oleviin yleisiin pysäköintipaikkoihin.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Palautteessa huomautetaan, että rakentamisen aikaiset järjestelyt eivät saa aiheuttaa kohtuutonta vaaraa tai haittaa lähitalojen asukkaille. Työmaa ja sen varastoalueet eivät saa levittäytyä katualueelle tai jalkakäytävälle.

Vastine:

Rakennuttajan tulee Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti esittää ja hyväksyttää rakentamisaikaiset työmaajärjestelyt suojaus-, varmistus- ja turvallisuustoimenpiteineen kaupungin rakennusvalvonnassa ennen rakentamisen aloittamista. Esitetty rakentaminen ei ole siinä määrin poikkeavaa, etteikö turvallinen rakentaminen olisi huolellisella suunnittelulla ja valvonnalla mahdollista.

Alueella tapahtuva yleinen muutos

Palautteessa otetaan kantaa Tietäjän alueella tapahtuvaan muutokseen. Palautteenantaja kysyy, miksi lähialueita huononnetaan ja arkkitehtonisesti upea Laurea halutaan purkaa. Tapiolassa rakennukset on sijoitettu oivallisesti suhteessa luontoon, ja tämä puutarhakaupungin idea on katoamassa.

Vastine:

Lähialueen kokonaisuuden hallitsemiseksi alueelle on tehty Tietäjän kehittämisen periaatteet (12.4.2023 § 47), mutta muutoin suurempaa aluetta koskeva muutos ei ole tässä kaavahankkeessa hallittava asia. Tietäjän alue on muuttunut 2000-luvulla merkittävästi ja muutos on yhä käynnissä. Työpaikka-alue on muuttunut yhä asuinpainotteisemmaksi. Alue ei kuitenkaan muutu tyystin asuinalueeksi, vaan pysyy sekoittuneena. Kehä I:n varren työpaikat säilyvät ja S-marketin korttelia on tarkoitus kehittää hybridimallisenä niin, että sinne voi lisätä asumista, mutta palvelut säilyvät. Laurean rakennuksen osalta suunnittelutyö vielä kesken. Kiinteistön omistaja on ilmoittanut, ettei kiinteistöllä ole tulevaisuudessa kysyntää oppilaitoksena.

Yleiskaavan ohjaavuus alueella

Palautteessa pidetään harkitsemattomana, että alueelle on tehty Tietäjän periaatteet, jotka muuttavat alueen käyttötarkoitusta ja mitoitusta voimakkaasti sekä nykyisiin asemakaavoihin että voimassa olevaan yleiskaavaan nähden. Yleiskaavan yhteydessä tulee arvioida, millaiset väestömäärä, työpaikkamäärä ja muu rakentaminen ovat alueelle sijoitettavissa ja minkälaisia ratkaisuja ne edellyttävät alueen viihtyisyyden, virkistysalueiden määrän ja liikenteen sekä ilmasto- ja luontotavoitteiden näkökulmista. Ennen tätä merkittäviä lisärakentamis- ja muutossuunnitelmia ei tulisi viedä eteenpäin.

Vastine:

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Tietäjän kehittämisen periaatteet 12.4.2023 (§ 47) aluekokonaisuuden kehittämisen hallitsemiseksi. Periaatteilla pyritään muun muassa hillitsemään rakentamisen määrää alueella, turvaamaan viheralueiden määrä ja laatu sekä suunnittelemaan liikennejärjestelyjä kestävällä tavalla.

Yleiskaava on ottanut kantaa kaavan tavoitteisiin ennen kaavaprosessin käynnistymistä. Yleiskaavan mukaan rakennus tulisi madaltaa viisikerroksiseksi ja vähentää rakennusoikeutta. Kansipiha on RKY-alueelle vieras tapa ratkaista pysäköinti, minkä takia kansipihan liittymiseen muuhun ympäristöön tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota.

Voimassaoleva yleiskaava ohjaa asemakaavan laadintaa, ja valmisteilla oleva asemakaava on yleiskaavan mukaista maankäyttöä. Asemakaavaratkaisu noudattaa myös yleiskaava 2060:lle asetettuja tavoitteita. Luonteeltaan yleispiirteisen yleiskaava 2060 vireilläolo ei estä asemakaavoitusta. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä on arvioitu asemakaavan aiheuttaman väestönkasvun vaikutukset esimerkiksi liikenteeseen. Asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta on arvioitu aiheutuvan kokonaisuutena tarkastellen vähäisiä vaikutuksia lähiympäristöön.