

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Heikintori

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 23.9.2024 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään valmisteluaineistoon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS).

Valmisteluaineisto ja OAS olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 7.10.–5.11.2024.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 3 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Aino Kuusimäki, arkkitehti

Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti

Olli Koivula, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu

Sähköpostiosoitteet muotoa etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä kaavaan saatiin OAS:n ja valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana kaksitoista kappaletta. Mielipiteitä saatiin muualtakin kuin lähinaapureilta, missä näkyy Heikintorin vaikutusalueen laajuus. Mielipiteet koskivat Heikintorin tulevaa käyttöä, Heikintorin suojelua ja arkkitehtonisia arvoja, kerrostalon vaikutusta kaupunkikuvaan, Heikintorin ympäristön ulkotiloja sekä hanketta yleisesti.

Heikintorin tuleva käyttö

Heikintorin kaavaprosessin vuorovaikutukselle on leimallista, miten paljon ideoita osallisilla on sen tulevaisuuden käytöstä. Entisen kauppiastavaratalon käyttökonsepteiksi ehdotettiin mielipiteissä muun muassa seniorien palvelukeskusta Tapiolan keskustasta pian väistyvän tilalle. Sen lisäksi ehdotettiin kirjastoa, kauppahallia, käsityöläisten pajoja, kattouudistuksen yhteydessä yleisölle avointa terassia, "Heikintori second life" -myymälöitä, perhekeskusta (neuvolaa, palveluja, kerhoja) ja casinoa.

Mielipiteissä tuli esiin, ettei majoituskonsepti elävöitä Tapiolaa tarpeeksi, ja että terveyspalveluillakin olisi "hiljentävä" vaikutus vanhaan Tapiolaan. Ensimmäisen kerroksen läpikuljettavuutta pidettiin tärkeänä.

Vastine:

Kaava osoittaa käyttötarkoitukseksi Heikintorille palvelut, mikä pitää sisällään sekä yksityiset että julkiset palvelut, sekä liiketilat, toimistot ja hotellimajoituksen. Käyttötarkoitus mahdollistaa siis hyvin laajasti erilaisia käyttöjä. Suuri osa asukkaiden toiveista ovat sellaisia, että ne sopivat kaavaan haarukoituihin käyttötarkoituksiin. Varsinaisen käyttötarkoituseräyksen lisäksi rakennuksen tulevaa käyttöä määrittää rakennuksen suojelu.

Kaava määrittää rakennuksen tulevalle käytölle yleispiirteiset raamit, ja lopullinen käyttö ja vuokrauspäätös ovat kiinteistönomistajan käsissä.

Suojelu ja arkkitehtoniset arvot

Heikintorin suojelusta jätettiin paljon mielipiteitä. Osalliset toivoivat, että Heikintorille suuntautuvat ikkunat jäisivät avoimiksi ja ettei niitä peitettäisi. Julkisivun materiaaleiksi on saatava "tapiolan-valkoiset ja laadukkaat" materiaalit, ja kiinteän sisustuksen olisi viitattava 50–60-lukuihin. Alakerran kauttakulkukäytävälle toivottiin aitoja isoja puita ruukuissa ja aitoja viherkasveja. Teippausten ja kylttien tulisi olla hillittyjä ja Tapionraitin käyttökelpoisuus kaikkina päivinä ja vuorokaudenaikoina olisi selvitettävä ja turvattava. Mielipiteissä kysytään myös, voivatko iv-konehuoneet sijoittaa rakennuksen sisään, etteivät ne muuttaisi kattosiluettia.

Yleisesti ottaen Heikintorin peruskorjausta ja suojelua kannatetaan. Toivotaan myös, ettei peruskorjaus hävitä kerrostumia. Logojen säilymistä toivotaan, ja olisi hienoa, että Heikintorin logo näkyisi Pohjantielle asti.

Vastine:

Heikintorin suojelu ja arkkitehtoniset arvot ovat kaavan keskiössä. Kaavassa on suojelumääräys (sr-1), jossa otetaan muun muassa kantaa julkisivumateriaaleihin, erinäisten alkuperäisten ratkaisujen palauttamiseen, rakennukselle ominaisen avoimuuden vaalimiseen, keskikäytävän roolin säilyttämiseen ja Heikintori- ja hannunvaakunna-kylttien säilyttämiseen. Ilmanvaihtokonehuoneet on suunniteltu katolle, missä ne kaavan mukaan tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Kaavan taustana olevassa suunnitelmassa näkymä Pohjantieltä avartuu. Etenkin lehdeettömänä aikana Heikintorin hannunvaakunat näkyvät nykyistä paremmin Pohjantielle Tapionraitin suunnasta.

Ehdotuksen sisustusarkkitehtuurista ovat erinomaisen hyviä, mutta niistä ei valitettavasti voi määrätä asemakaavassa.

Kerrostalon vaikutus kaupunkikuvaan

Kerrostalon korkeudesta ja massoittelemasta toivottiin, että sen lähtökohdaksi pitäisi ottaa Kauppiamiehentie 2:n tai Pohjantien toisella puolella olevia taloja – ei Raitinlukkoa. Korkeus ja massoitteleminen soti Tapiolan suunnitteluperiaatteita vastaan. Ylipäättään rakennusta pidettiin liian suurena. Kerrostalon katsotaan muodostavan ympäristöönsä sopimattoman umpinaisen kulman. Ehdotettiin myös, että tehtäisiin mieluummin kapeampi rakennus tai kaksi pistetaloa. Toisaalta mielipiteissä toivottiin myös, ettei korkeus ylittäisi Raitinlukkoa.

Ehdotettiin myös, että kerrostalo sijaitsisi yhtä etäällä Pohjantiestä kuin Raitinlukko. Parvekkeiden ei katsottu sopivan ympäristöönsä.

Vastine:

Ehdotusvaiheessa tehtiin kaksi uutta massoittelemasta asuinkerrostalosta. Sen korkeus on sovitettu Raitinlukkoon, mutta laajuudessa on tultu alaspäin. Toisessa versiossa kokeiltiin lamellitaloa, joka lainasi mm. parvekkeiden ja julkisivun käsittelyssä Raitinlukolta, mutta lopulta päädyttiin pistetaloon, joka antaa enemmän tilaa Tapionraitille, eikä täytä tonttia Pohjantien suuntaisesti eikä pohjoisesta Pohjantietä tullessa vedä tontin luoteiskulmaa ”tukkoon” samalla tavalla kuin valmisteluaineistossa ollut suunnitelma. Yleisvaikutelma on keveämpi, ja rakennus on toki myös n. 500 k-m² pienempi kuin aiemmissa versioissa. Arkkitehtoniselta ilmeeltään rakennus nojaa muihin uusiin rakennuksiin alueella ja muun muassa Kulttuurialueen läheisyyteen tuleviin rakennuksiin. Uusi rakennus on ilmeeltään selkeästi nykyaikainen, eikä kilpaile Raitinlukon, Heikintorin ja Keskustornin kanssa.

Rakennus on sovitettu Raitinlukkoon sekä korkeudeltaan että sijainniltaan suhteessa Pohjantiehen.

Ideoita ulkotiloihin

Mielipiteissä toivotaan pysäköintitalon ja Heikintorin väliin puistoa, kasveja, puita ja leikkipaikka. Mielipiteissä kerrotaan, että ”jalankulkija etsii korkeiden kivitalojen välistä paikkaa, jossa lepuuttaa silmiään ja jalkojaan”.

Tapiolaan ei toivota lisää kapeita korkeita ja hämäreitä kuiluja. Autojen toivotaan lähtevän kokonaan Tapiolan keskustan katutasolta piiloon maan alle, jolloin tila vapautuisi viherratkaisuille, terasseille ja oleilulle.

Jalankulku Kauppamiehentien täytyy saada sujuvaksi.

Kauppamiehentien puusto on tärkein osa Kauppamiehentien katuvihreästä, ja tämän pelätään suunnitelman myötä vähenevän tai katoavan. Kaavamuutoksen Kauppamiehentien kaupunkikuvaan ja sen kaupunkivihreään kohdistuvat vaikutukset olisi selvitettävä ja jatkosuunnittelussa huomioitava, että kadun ominaispiirteet, viihtyisyys ja vehreys säilyvät. Lisäksi ajorampin sijaintia on tarkasteltava kriittisesti jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Vehreys kaava-alueella tulee lisääntymään, vaikkakaan puistoa ei alueelle valitettavasti perusteta. Kaupunkivihreän lisääminen vaikuttaa positiivisesti alueen viihtyisyyteen, ja alueelle tehtävässä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on myös hahmoteltu paikkoja uusille penkeille Tapioraitin varressa, jolle tulee nykyisiä vaahteroita korvaava puurivi.

Kauppamiehentien puusto liittyy sillä tavalla kaavamuutokseen, että Heikintorin kiinteistöstä on otettu osa katualueeksi sen takia, että Kauppamiehentien saadaan mahdumaan sekä pyöräbaana ja että olevia mäntyjä sen pohjoisreunassa säilytettyä. Heikintorin kiinteistölle tuleva ajoramppi maanalaisiin tiloihin sekä huoltoalan toimivuus ovat kuitenkin myös olleet oleellisia mitoittavia tekijöitä, ja ajorampin sijainnille ei ole muita vaihtoehtoja. Edellä mainittujen toiminnallisuuden ja turvallisuuden takia Kauppamiehentien etelälaitaan ei enää voida katusuunnitelmassa osoittaa jalkakäytävää, vaan sen tulee tulevaisuudessa vain Kauppamiehentien pohjoisreunaan.

Kaavamuutoksen myötä kaikki autopaikat saattoliikenteeseen liittyviä paikkoja lukuun ottamatta tulevat maan alle.