

Kaupunginhallitus 22.06.2021 § 222

§ 222

Pohjankulma, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 213103, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Ultivista Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 17.6.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2
hyväksyy 13.12.2017 päivätyn ja 14.3.2018 muutetun Pohjankulma - Norrhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7116, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213103.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaksi asuinkerrostaloa nykyisen purettavaksi esitetyn toimistorakennuksen paikalle. Rakennuksissa on viisi asuinkerrosta. Louhentien suuntaan olevan rakennuksen kellarikerroksen maanpäälliseen osaan saa rakentaa työtilaa. Pysäköinti sijoittuu pihan ja rakennusten alle. Uusi asumisen rakennusoikeus on 3 500 k-m². Rakennusoikeuden lisäys on 1 520 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Pohjankulma - Norrhörnet, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7116, käsittää korttelin 16080 tontin 1, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213103.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta, Ultivista Oy:ltä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 26.4.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 3.4.2017.

Alueen nykytila

Louhentien suuntaan viettävällä tontilla on tasakattoinen punatiilinen toimistorakennus. Autopaikat sijoittuvat pihalle ja pilareilla olevan talon alle. Rakennus on valmistunut vuonna 1990. Suunnittelualan ympärillä lännessä ja etelässä on 7- ja 8-kerroksisia asuinkerrostaloja, pohjoisessa on 2- ja 3-kerroksia pienkerrostaloja sekä idässä matalia, yksikerroksisia rivitaloja.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavakarttaan on suunnittelualan kohdalle merkitty poikkiraidoituksella valtakunnallisesti merkittävä, kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue (RKY 2009).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue sijoittuu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueelle (C). 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. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava 213100 (vahvistettu ympäristöministeriössä 16.8.1988). Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Suurin sallittu kerrosluku on II. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e = 1.2$. Rakennusoikeutta on $1\,980\text{ k-m}^2$.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.1.–6.2.2018. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja lausunnot HSY:ltä ja Carunalta sekä kannanotot Espoon kaupunginmuseolta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta. Ensimmäiseen muistutukseen oli kerätty 36 nimeä yhden kerrostalon asukkailta.

Muistutuksissa suunnitelmaa pidettiin Tapiolan rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltumattomana. Rakennusten kerroslukuja ja rakennusoikeutta tulee muistutusten mukaan vähentää, jotta Louhentien varren matala rakentamisen idea säilyy. Suunnitelman vaikutuksia alueen maamerkkeihin, seitsemän kerroksisiin kerrostaloihin, pidettiin heikentävinä. Suunnitellut rakennukset heikentäisivät muistutusten mukaan suuresti nykyisten naapuritaloissa asuvien asukkaiden asumisviihtyvyyttä varjostamalla asuntoja ja atriumpihoja, huonontamalla vapaita näkymiä sekä vähentämällä pihojen yksityisyyttä.

Vastineissa painotettiin, että valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on pyritty huomioimaan ehdotuksessa, samalla kun MAL-tavoitteet perustelevat alueen tiivistämistä. Mäen päällä olevat seitsemän kerroksiset kerrostalot pitävät edelleen asemansa maamerkkeinä. Muistutusten, lausuntojen ja kannanottojen johdosta ei tullut tarvetta muuttaa kaavaehdotusta. Kaupunginmuseon kannanoton mukaan suunnitelma noudattaa kaavoittajan, suunnittelijan ja kaupunginmuseon välillä käydyissä neuvotteluissa sovittuja linjauksia, ja asemakaavan muutosehdotuksessa otetaan valmisteluvaihetta paremmin huomioon valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaatimukset.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) mahdollistetaan kaksi rakennusta, joissa on viisi asuinkerrosta. Louhentien suuntaan olevassa rakennuksessa on lisäksi puoli kellarikerrosta maan päällä. Kaava mahdollistaa kolme pysäköintitasoa pihan ja rakennusten alle.

Kaavan rakennusoikeus on $3\,500\text{ k-m}^2$. Tehokkuusluku, rakennusoikeuden suhde korttelin pinta-alaan on $e = 2.12$. Kaavamuutos mahdollistaisi asunnot 70 asukkaalle (1 as / 50 k-m^2).

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin punatiiltä. Parvekkeita ei saa ulottaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle.

Autopaikkoja on toteutettava $1 / 85\text{ k-m}^2$, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa per asunto.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava 1 pp / 30 k-m^2 tai vähintään 2 pp / asunto katetussa lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona.

Kaava lisää yleisten pysäköinnin edellyttämää laskennallista autopaikkatarvetta 3,5 autopaikkaa (1 ap / 1 000 k-m²). Yleisiä pysäköintipaikkoja on Ukonvaajan kadunvarrella uuden asuinkorttelin välittömässä läheisyydessä kahdeksan autopaikkaa.

Sopimusneuvottelut

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Ultivista Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 17.6.2021.

Ympäristövaikutusselvitys ja energiahuolto

Tontti on liitetty kaukolämpöön, joten uudisrakennuksen lämmitysenergiatarve on mahdollista toteuttaa kaukolämmöllä. Kattopintaa voidaan hyödyntää aurinkoenergian tuotantoon, jolloin aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää käyttöveden lämmittämiseen tai kiinteistösähköntarpeen kattamiseen. Kesäaikaiselta asuntojen ylläpitoa voidaan suojautua passiivisin keinoin.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos sijoittuu alueelle, jossa on valmis kunnallistekniikka. Kaavan hyväksyminen mahdollistaa maankäyttöneuvottelujen perusteella sovittujen korvausten keräämisen kaupungille. Alueen toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa mahdollisesti kaupungin tuloja verotuksen kautta, samalla se aiheuttaa mahdollisesti kuluja kunnallisen palvelutuotantovelvoitteen myötä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavamuutosta varten laadittiin viitesuunnitelma, jossa on esitetty alustavasti mm. rakennusten julkisivuratkaisut, pyöräpaikoitus ja pelastuspaikat.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen 11.4.2018 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.03.2018 § 45

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Pohjankulman kaavamuutoksen ehdotuksesta, alue 213103,

2

hyväksyy ehdotettavaksi kaupunginhallitukselle 13.12.2017 päivätyn ja 14.3.2018 muutetun Pohjankulma - Norrhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7116, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213103,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 4 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa eli yhteensä 5 566,66 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Keskustelun kuluessa Oila Kemppe-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Ehdotan, että kerrokorkeutta laskettaisiin yhdellä kerroksella (enintään neljä kerrosta), koska valtaosa ympäristön rakennuksista on selvästi matalampia. Samalla rakennusten kerrokorkeus laskisi tasaisemmin kokonaisuutena.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Partanen, Särkijärvi, Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki, Karhu ja Kopra. EI äänestivät Lintunen, Oila ja Kemppe-Virtanen.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hyväksyä asian päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2017 § 100

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja kannanotto on annettu Pohjankulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 213103,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.12.2017 päivätyn Pohjankulma - Norrhörnet, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumeron 7116,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria