

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 183

§ 183

## **Tietäjänkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laukkanen Mikko  
Koivula Olli  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Kalevalantien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210210.

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 9.12.2021 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Talojen seitsemänteen kerrokseen sijoittuvat taloissa 1 ja 2 talosaunat sekä IV-konehuoneet ja talossa 3 IV-konehuone. Uusien rakennuksien aiottu rakennusoikeus on yhteensä noin 10 100 k-m<sup>2</sup>. Muutos palvelee kaupungin tavoitetta lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman

mukaisesti. Uudet rakennusmassat sovitetaan korkeudeltaan ympäröivään rakennuskantaan.

Tietäjänkulman kaavamuutos ja alueella sijaitsevat muut vireillä olevat kaavamuutokset sovitetaan yhteen luontevaksi kokonaisuudeksi kaupunkikuvan ja liikenteen näkökulmasta. Kaava-alue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan työpaikka-alueella (TP).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6 900 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi 100 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee noin 5 200 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tietäjänkulma - Sjarhörnet, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7389 käsittää korttelin 16067, tontti 1, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Vireilletulosta on tiedotettu Kalevalantie (alue 210210) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2019.

Korttelin 16067 tontin 1 kaavamuutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2020.

### **Alueen nykytila**

Kaava-alue käsittää tontin, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja asfaltoitu pysäköintipaikka.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat viidestä seitsemään kerroksisia asuinkerrostaloja. Tämän lisäksi idässä kolmikerroksinen toimitilarakennus ja tämän varikkosiipi varastorakennuksineen. Lännessä suunnittelualueita rajaa Tietäjätie ja etelästä vilkasliikenteinen Kalevalantie. Aalto-yliopiston metroasema on

noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa kaava-alueen välittömään läheisyyteen.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat viidestä seitsemään kerroksisia asuinkerrostaloja. Tietäjätien länsipuolelle ovat rakennukset ovat rivitaloja. Idässä suunnittelualueita rajaa Metsänpojanpolku.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueelle on myös osoitettu voimajohdon merkintä.

### **Yleiskaava**

Voimassa oleva:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 213400 Maarinnitty I (lainvoimainen 24.4.1979) asemakaava. Kortteli 16067 tontti 1 on osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku  $e=0,70$ . Murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä käyttää rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, jotka sijoitetaan kaavassa mainittujen kerrosten yläpuolelle. Tontista saa käyttää rakentamiseen 50 %. Rakennusoikeutta on siten kerrosneliömetreinä noin 4 900. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 paikka 70 k-m<sup>2</sup> kohti.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Vireilletulosta on tiedotettu Kalevalantie (alue 210210) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2019. Suunnittelualue irrotetaan omaksi kaavaehdotukseksi.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.11.2019 ja se oli MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa 2.12.2019–7.1.2020 (asianumero 2853/2019).

Asukasmielipiteet:

Kalevalantien kaavan nähtävilläoloaikana 2.12.2019–7.1.2020 jätettiin mielipiteitä 23 kappaletta. Kaksi näistä koski nykyistä Tietäjänkulman suunnittelualueetta. Mielipiteissä kortteliin suunniteltuja rakennusmassoja pidettiin liian korkeina ja toivottiin näiden suhteuttamista lännessä sijaitseviin pientaloihin.

Lausunnot:

Kalevalantien kaavan viranomaislausunnot eivät koskeneet nykyistä suunnittelualueetta.

### **Asemakaavan muutos**

Asuinkerrostalojen korttelialue 16067 (AK). Kaavaehdotuksessa osoitetaan liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi.

Korttelialueelle osoitetaan 10 100 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta josta 100 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike-, toimisto-, myymälä-, kerho, tms. tilalle tulee osoittaa yksi autopaikka/100 k-m<sup>2</sup> ja yksi polkupyöräpaikka/40 k-m<sup>2</sup>, joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta.

Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi polkupyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa/asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Kansipihan alle tulee pihakannen alainen paikoituslaitos, irtaimistovarastot, polkupyöräpaikat ja muita yhteiskäyttötiloja. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä, ja sen viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kasipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin rajalle tulevat kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet. Kadunpuoleiset sisäänkäynnit on toteutettava esteettöminä.

Yleisiä autopaikkoja on mahdollista toteuttaa Metsäpojankujan kadun varteen kadun parantamisen yhteydessä. Alustavan suunnitelman mukaan Tietäjänkulman kaavamuutoksen kohdalle on mahdollista mitoittaa kuusi yleistä autopaikkaa. Yleisiä autopaikkoja on oltava lähialueella lähtökohtaisesti 10 kpl suunniteltavan tontin osalta (yksi autopaikka/1 000 k-m<sup>2</sup>). Yleisten autopaikkojen vähydestä aiheutuvaa ongelmaa voidaan lieventää sijoittamalla tontin pysäköintilaitokseen vieraspaikkoja.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa, kiviaineista materiaalia. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Parvekkeet ja oleskeluterassit suojataan meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakennusten tuloilma otetaan ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta.

Korttelialue sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluterassit tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden suojaamaan melukatveeseen, siten että asuntoalueille asetetut meluarvot eivät ylity. Leikkipihan sijoittamisessa tulee ilman laatuun kiinnittää huomiota. Hulevesien hallinnassa suositaan ensisijaisesti viherrakenteita sekä hulevesien laatua parantavia ratkaisuja.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksaneet 23.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

### **Liitteet**

- 1 Tietäjänkulma, mielipiteiden sekä lausuntojen yhteenveto ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Tietäjänkulma mielipiteen antajien yhteystiedot
- Tietäjänkulma, kaavamääräykset, kaavakartta ja ajantasa-  
asemakaava