

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Tapiolan keskus

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola. Osa korttelia 12002

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.3.2022 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7388.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.-3.5.2022 .

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 1 (Caruna Espoo Oy).

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Juha Miettinen, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Ina Westerlund

Olli Koivula

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 6.4.2022
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Vaikutukset sähkönjakeluun kaava muutoksessa jäävät vähäisiksi. Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirrot edellyttävät, että komponenteille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna Espoolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 11.4.2022
Lausunnon antaja HSL (Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä)

HSL:llä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3

Päivämäärä 13.4.2022
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo pitää erittäin tärkeänä sitä, että pitkään vajaakäytössä olleelle toimistorakennukselle voidaan osoittaa uusi toimivampi käyttötarkoitus ja katsoo, että tätä taustaa vasten suhteellisen suuretkin, uuden käyttötarkoituksen edellyttämät rakenteelliset muutokset ovat hyväksyttävissä. Hankkeen ehkä merkittävin ulospäin näkyvä muutos tulee olemaan rakennuksen pohjakerroksen suljettujen betonisten seinäpintojen muuttaminen lasipintaisiksi arkkitehti Arne Ervin varhaisten luonnossuunnitelmien mukaisesti.

Nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutos vastaa sisällöltään vuoden 2018 kaavaehdotusta, eikä kaupunginmuseolla ole siitä huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 20.4.2022
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

- 1) Kaava-alueen pelastusteiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida HIKLU - Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje mm. nostolavayksikön vaatiman tilan ja ulottuvuuden suhteen.
- 2) Rakennus on varustettava tarkoitukseen sopivalla kiinteästi asennetulla sammutusveden siirtämiseen tarkoitetulla putkistolla, sisäänkäyntitason yläpuolisissa tiloissa, kun ylimmän kerroksen lattian etäisyys ylittää 24 metriä rakennuksen sisäänkäyntitasosta. Asia on huomioitava tilavarauksissa.
- 3) Vähintään toinen saneerattavista hisseistä tulisi mitoittaa parikuljetukseen sopivaksi (senioritalo).
- 4) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan Kiinteistö Oy Raitinlukko tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla henkilöturvallisuuden parantamiseksi (senioritalo). Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä.

Vastine:

- 1) Pelastusteiden suunnittelussa on huomioitu HIKLU -pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje. Rakennuksessa on kaksi pääsisäänkäyntiä. Pelastusyksikkö sekä ensihoitoyksikkö pääsevät toisen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen. Toiseen sisäänkäyntiin on matkaa noin 10 metriä. Rakennuksessa on kaksi portaikkoa, joten pelastautuminen tapahtuu lähtökohtaisesti omatoimisen pelastautumisen kautta. Nostolavayksikön ei tarvitse näin ollen päästä asuntojen varateiden läheisyyteen. Nostolavayksikön tehtävänä on kyetä saavuttamaan räystäskorkeus ja sammuttamaan kattotasolla olevaa paloa. Riittävä nostolavayksikön tarvitsema mitoitus ja ulottuvuus seinästä saavutetaan rakennuksen kolmella puolella: lännessä Pohjantien puolella, pohjoisessa Tapionraitin puolella sekä etelässä Länsituulenaukiolle johtavalla ajoyhteydellä. Tarkempi pelastustiesuunnitelma esitetään rakennuslupa-asiakirjojen yhteydessä.
- 2) Välitetään tieto tarvittavasta sammutusvesiputkistosta kiinteistönomistajalle.
- 3) Välitetään tieto parikuljetukseen soveltuvasta hissistä kiinteistönomistajalle.
- 4) Välitetään tieto automaattisesta sammutuslaitteistosta sekä tarvittavan vesimäärän huomioimisesta kiinteistönomistajalle.

5

Päivämäärä 22.4.2022
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Tarkasteltava kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Kiinteistön alueella on kaukolämmön runkolinja. Kaukolämpölinjoihin voi kohdistua saneerauksen ja lisärakentamisen yhteydessä muutostarpeita. Pyydämme toimijoita olemaan Fortumiin yhteydessä jo suunnitteluvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6

Päivämäärä 29.4.2022
Lausunnon antaja Espoon ympäristönsuojelun palvelualue

Kaavaselostuksessa HSY:n ilmanlaadun minimi- ja suositusetaisyydet laskettu vain asuinrakentamisen osalta, vaikka kaavamuutoksella kortteli muuttuu asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan (AL-1). Hoiva-asumisen ja asuntolan kohteena ovat yleensä iäkkäät tai muilla tavoin terveydeltään heikommassa asemassa olevat. Tällaiset asukkaat luetaan HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeissä herkiksi kohteiksi. Näin ollen kaavaselostuksessa olisi pitänyt tarkastella HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeitä myös herkkien kohteiden osalta.

Herkkien kohteiden osalta nykyinen kerrostalo on puoliksi ilmanlaadun miniviyöhykkeellä ja kauttaaltaan suositusviyöhykkeellä. Tämä tarkoittaa, että vain kerrostalon Länsituulenaukion puoleisella sivulla voisi olla herkkien kohteiden asuntoja ja oleskelutiloja.

Tapiolan keskuksen asemaakaavaselostuksesta ei käy ilmi, millä liikennemäärillä asumisen ilmanlaatuviyöhykkeet on laskettu. Kaavan meluselvityksessä on käytetty vuoden 2040 liikennemäärän ennustetta, joka on suurempi nykyinen liikennemäärä. Kaavan ilmanlaatua tulee myös tarkastella vuoden 2040 liikennemääräennustella, kerran liikenteen oletetaan kasvavan Pohjantiellä.

Mikäli kortteliin tulee hoiva-asumista tai asuntola, ja jos tämän takia asukkaiden liikukumismahdollisuudet ovat rajalliset, tulisi kaavassa huomioida se, että asukkaille tulee olla riittävästi ulkotilaa virkistäytyä ja tämän ulkona oleskeluun varatun tilan on oltava melun lisäksi myös ilmanlaadultaan terveellinen.

Ympäristönsuojelun palvelualue pitää melua ja ilmanlaatua koskevaa kaavamääräys 3 § meluntorjunnan osalta riittävänä mutta korostaa, että määräystä on noudatettava ja huomauttaa, että kaavan täydentävässä korttelisuunnitelmassa asunnot oli sijoitettu rakennukseen niin, että kaavamääräys 3 § ei toteudu.

Ympäristönsuojelun palvelualue pitää hyvänä, että kaavassa on erillinen määräys aurinkoenergiasta ja viherkatoista. Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavojen kautta kaupungin tulee aktiivisesti edistää uusiutuvan energian hyödyntämistä ja viherkattojen lisäämistä.

Vastine:

Ilmanlaatuviolyhykkeistä:

HSY:n ilmanlaadun minimi- ja suosituksetäisyyksien osalta on kaavaselostukseen lisätty myös etäisyydet herkkien kohteiden osalta. Herkkien kohteiden, esimerkiksi hoivakotipalvelujen, osalta sisältyy rakennuksen Pohjantien puoleinen osa ilmanlaadun minimietäisyyden sisäpuolelle. Minimietäisyys on HSY:n mukaan suositeltu minimimitäisyys täydennysrakentamisessa. Tiiviissä kantakaupungissa täydennysrakentamisessa ei ole yleensä mahdollista noudattaa minimi- ja suosituksetäisyyksiä.

Herkkien kohteiden sijainti:

Vaikka tässä ei ole kyse täydennysrakentamisesta kantakaupungissa, voidaan suojeltavan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta jossain määrin verrata vastaavalaaiseen tilanteeseen. Mahdollisen hoivakodin valinnassa huomioidaan monia tekijöitä ja eräs niistä on palvelu- ja hintatason lisäksi myös sijainti. Kyseessä on perinteinen tunnettu, hyvien yhteyksien ja palvelujen äärellä oleva tapiolalainen suojeltava rakennus, jonka hoivapalveluja hankkiva yleensä tuntee ja tietää sen sijainnin vilkkaan Pohjantien välittömässä läheisyydessä. Hoivakotipalvelujen taloudellisista- ja resurssimitoituksesta johtuen on tarkoituksenmukaista, että palveluja tarjotaan mahdollisimman laajasti yhden kerroksen osalta. Velvoite herkkien kohteiden asuntojen ja oleskelutilojen sijoittamisesta vain Länsituulenaukion puoleiselle sivulle tekee toiminnasta hyvin vaikeasti toteutuskelpoisen.

Liikennemäärät ja ilmanlaatuennuste:

Kaavaselostuksessa on mainittu, että Pohjantien liikennemäärä on noin 13 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Vuonna 2040 liikennemääräksi on arvioitu noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä tieto on lisätty kaavaselostukseen. Liikennemäärän tuleva kasvu ei aiheuta merkittävää ilmanlaadun heikkenemistä. Päinvastoin, liikenteen muuttuessa tulevaisuudessa enemmän sähköisiin ajoneuvoihin, näistä aiheutuva päästö määrä tulee mahdollisesti laskemaan Pohjantien alueella.

Oleskelualueiden sijainti:

Kaava-alue on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Tontilla oleva rakennus suojellaan ja piha-alueen luonnetta säilytetään ja muutetaan alkuperäisen pihasuunnitelman mukaisesti. Alueelle kohdistuva melu ja ilmansaaste painottuu tontin Pohjantien puoleiselle sivulle. Rakennuksen sisäänkäynnit sekä rajalliset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat korttelin suojaisemmalle eli itäiselle puolelle. Oleskelualueita ei kulttuurihistoriallisten ja melun asettamien reunaehtojen takia ole mahdollista laajentaa tontin sisäpuolella, mutta korttelilta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet välittömässä läheisyydessä oleviin Tapiolan keskustan jalankulkualueen julkisiin ulkotiloihin. Pohjantien länsipuolella sijaitsevalle Länsikorkean puistoalueelle on lyhyt etäisyys ja 500 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Silkkiniityn laaja viheralue.

Melun ja ilmanlaadun kaavamääräys:

Melua ja ilmanlaatua koskevaa kaavamääräystä (3 §) on kaavaehdotuksen jälkeen tarkennettu siten, että melualueella (yli 65 dB päiväaikainen äänitaso) sijaitsevien asuntojen tulee olla avattavissa myös melualueen ulkopuolelta. Kaavaehdotuksessa mainittiin, että melualueella olevien asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

7

Päivämäärä 2.5.2022
Lausunnon antaja HSY (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä)

HSY:lla ei ole lausuttavaa tähän asiaan.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

8

Päivämäärä 4.5.2022
Lausunnon antaja ELY (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)

Kulttuuriympäristö:

Rakennukseen mahdollistettavat muutokset tulevat muuttamaan rakennuksen julkisivua. Maantasokerros on esitetty Keskustornin tapaan Ervin ensimmäisissä suunnitelmissa lasisena, mutta sitä ei toteutettu rakentamisvaiheessa. Haettaessa jalustaan ilmavuutta ja keveyttä Keskustornin tapaan muutos vaikuttaa sinänsä perustellulta. Muutettaessa ikkunavälejä yhtenäisesti ja kytkettäessä kaupunginmuseon asiantuntijat suunnittelutyöhön myös se on hanketta kokonaisuutena tarkasteltuna perusteltua.

Rakennuksen katolla olevien julkisivusta sisäänvedettyjen tilojen käyttöönotto ei sinällään muuta kiinteistön olemusta ja on tästä näkökulmasta mahdollinen.

Kaavaratkaisu turvaa myös alkuperäisen Jussi Jänneksen suunnittelutoimiston laatiman pihasuunnitelman luonteen ja piharakenteiden, kuten tukimuurin ja istutusaltaan sekä puuston ja kasvillisuuden säilymisen.

Melu:

Kaava-aineistoon on liitetty meluselvitys, jossa on tarkasteltu liikennemelun leviämistä kaava-alueelle vuoden 2040 ennustetilanteessa. Meluselvityksen mukaan liikenteestä johtuvat suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 65 dB, yhdessä pisteessä 66 dB.

Kaavassa on annettu määräys: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan." Määräykseen tulee tarkentaa, että julkisivun äänitason ylittäessä 65 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaisen, ohjeavot alittavan julkisivun suuntaan.

Kaavassa on julkisivujen äänitasoerotusvaatimukseksi määrätty 32 dB Pohjantien puoleisille julkisivuille. Meluselvityksen perusteella tarvittava äänitasoerotusvaatimus olisi 31 dB. Kaavan valmistelussa on varmistettava, että kaavassa määrätty julkisivun ääneneristävyys on käytännössä mahdollista toteuttaa rakennuksen suojeluvaatimukset huomioon ottaen.

Kaavamääräyksen mukaan: "Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä." Meluselvityksen perusteella olemassa olevat rakennukset eivät riitä suojaamaan kaavaan merkittyä leikki- ja oleskelualueita kokonaisuudessaan siten, että melutason ohjearvot saavutettaisiin. Leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa korttelin osaan, jossa VNP 993/1992 melutason ohjearvot eivät ylitä tai suojata meluestein ohjearvotason saavuttamiseksi.

Ilmanlaatu:

Kaavaselostuksessa on kuva HSY:n ilmanlaadun minimi- ja suositusarvoista vuodelta 2018. Ennustetilanteesta ei ole esitetty kuvaa. Kaavaselostukseen on tarpeen avata ilmanlaatuasiaa myös ennusteliikennemäärien näkökulmasta.

HSY:n ilmanlaatuviikereferenssien perusteella asuinrakennusten minimiarvo kadunreunasta on ennustetilanteessa noin 11 metriä ja herkkiin kohteisiin luettavan hoiva-asumisen ja asuntolan osalta 30 metriä. Nyt kyseessä oleva rakennus sijoittuu yli 11 metrin päähän ajoradan reunasta, mutta kokonaisuudessaan alle 30 metrin päähän ajoradan reunasta.

Kaavaratkaisua on syytä vielä tarkistaa niin, että voidaan varmistua terveellisen elinympäristön toteutumisesta myös herkiksi laskettavien toimintojen osalta.

Ilmastovaikutukset:

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty hankkeen ilmastovaikutuksia, joskin ne ovat pitkälti luettavissa kaavaselostuksen muista kohdista. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Nyt kyseessä oleva kaavahanke sijoittuu kävelykeskusta-alueelle, ja on korjausrakentamista, jolla mahdollistetaan olevan rakennuksen tehokkaampi käyttö. Tämä vastaa yhdyskuntarakenteen näkökulmasta erinomaisesti ilmastotavoitteisiin.

Kaavahankkeen päästövähennyspotentiali liittyy korjausrakentamiseen ja energiaratkaisuihin. Kaavassa on annettu aurinkoenergiaa koskevia määräyksiä ja lisäksi on vielä hyvä arvioida, voidaanko kaavalla edistää vähäpäästöisyyttä tätäkin enemmän.

Sopeutumisen osalta kaavan tärkeimmät kysymykset liittyvät hulevesien hallintaan, ja tähän liittyen on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja viherkatoista. Lisäksi on vielä syytä arvioida ainakin hellekausiin varautumista ja mahdollisia kaavamääräyksiä tähän liittyen.

Kaavaratkaisua on ylipäänsä hyvä peilata Espoon SECAP-suunnitelmassa esiin tuihin ilmatoriskeitä ja sopeutumistyön painopisteisiin. Näin kaupunki voi varmistaa

paremmin asemakaava-alueen yhdyskunnan toimivuutta muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa.

Lopuksi:

ELY-keskus katsoo, että kaavahanke on luonteva osa Tapiolan keskustan kehittämistä ja vastaa erinomaisesti ylempiasteisiin tavoitteisiin yhdyskuntarakenteen kestävästä kehittämisestä. On hienoa, että yleiskaavan keskustatoimintojen alueen käyttöä tehostetaan ja varmistetaan samalla Tapiolan arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä.

Vastine:

Kulttuuriympäristö:
Merkitään tiedoksi.

Melu:

Meluselvityksessä osoitettiin, että yhdessä alimman asuinkerroksen mittauspisteessä päiväaikainen äänitaso nousee yli 65 dB:n (66 dB), kuva 1. Kaavaehdotuksessa määrättiin: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan." ELY:n lausunnossa toivotaan, että määräystä tarkennetaan siten, että siinä mainitaan ohjearvojen alittamisen ehto. Rakennuksen rakennusteknisistä syistä johtuen huoneistot suunnitellaan samanmuotoisiksi joka kerroksessa. Mikäli asunnon tulisi avautua molempien julkisivujen puolelle, se tarkoittaisi käytännössä sitä, että muissakin kerroksissa olisi samassa kohdassa vastaava ratkaisu. Tämänkaltainen järjestely heikentäisi rakennuksen joustavia käyttömahdollisuuksia. Edellä mainitusta perustelusta johtuen kaavamääräystä on kaavaehdotuksen jälkeen tarkennettu siten, että melualueella sijaitsevien asuntojen tulee olla avattavissa myös melualueen ulkopuolelta.



Kuva 1.

Kaavaehdotuksessa esitetty 32 dB:n äänitasoerotusvaatimus muutetaan 31 dB:ksi. Hanke on varmistanut, että kyseinen julkisivun ääneneristävyys on käytännössä mahdollista toteuttaa rakennuksen suojeluvaatimukset huomioon ottaen.

Korttelisuunnitelmassa esitetty ja kaavakarttaan merkitty pihan leikki- ja oleskelualue on kulttuurihistorialliset arvot huomioiden muotoiltu uudestaan niin, että melutason ohjearvot eivät leikki- ja oleskelualueella ylity.

Ilmanlaatu:

Kaavaselostusta on täydennetty ilmanlaadun ennusteen osalta. Liikennemääräennusteen mukaan liikennemäärä kasvaa Pohjantiellä noin 13 000 ajoneuvon arkivuorokausimäärästä 15 000 ajoneuvon tasolle vuonna 2040. Kyseinen liikennemäärän kasvu ei vaikuta HSY:n ja THL:n määrittelemiin ilmanlaatuvyöhykkeiden minimi- ja suositusetaisyysiin. Nykyisillä ja ennustetuilla liikennemäärillä on asuinrakennuksen suositusetaisyys 20 metriä ja minimietaisyys 7 metriä. Vastaavat herkkien kohteiden osalta ovat suositusetaisyys 40 metriä ja minimietaisyys 20 metriä.

Ilmastovaikutukset:

Kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten osalta. Kaavaan ei ole lisätty heltekausiin varautumista koskevia määräyksiä. Kaavassa on määrätty pihan säilytettävistä ja istutettavasta kasvillisuudesta. Kasvillisuudella on varjostava ja lämpötiloja tasaava vaikutus. Lisäksi rakennuksen eteläpuolella on säilytettävää puustoa, joka suojaa sekä ulkotiloja että sisätiloja suoralta auringonpaisteelta.

Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia on täydennetty Espoon SECAP-suunnitelmassa esiin tuotujen ilmatoriskien ja sopeutumistyön osalta. Selostuksessa käsitellään helteisiin, rankkasateisiin ja tulviin varautumista sekä kaavan ilmastoviisasta asumista tukevia ratkaisuja.