

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Pohjantori

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 20.3.2023 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään valmisteluaineistoon, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 3.4.- 5.5.2023.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 5 kpl.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi

Hannu Granberg, hannu.granberg@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä saatiin 21 kappaletta. Pääosin mielipiteet, joissa oli osoitetiedot merkittynä, saapuivat Pohjantorin ostoskeskuksen lähiympäristössä asuvilta asukkailta, mutta muutama mielipide saapui myös kauempaa Tapiolan alueelta sekä Haukilahdesta.

Lähtökohtaisesti ostarin kehittämistä pidettiin hyvänä asiana, mutta yksittäisten liiketilojen merkittävä väheneminen nähtiin vääranä kehityssuuntana. Pienille liiketiloille Pohjantorin ostarilla olisi jatkossakin kysyntää. Muutoksen liikennejärjestelyt saivat kiitosta sekä moitetta. Pysäköinnin sijoittuminen rakennuksen alle ja ajoyhteys pysäköintiin rakennuksen pohjoispuolelta nähtiin hyvänä asiana, mutta kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien muuttuminen Ukonpuiston ja ostarin välillä huonona kehityksenä. Ukonpuiston läpi kulkevan Ukontulenpolun uusi linjaus sekä puiden kaataminen uuden linjauksen myötä huoletti osallisia. Lisäksi rakennuksen teknisten tilojen mitta-kaavaa toivottiin vielä jatkokehittävän.

Liikekiinteistön kehittäminen ja liiketilojen määrä

Lähtökohtaisesti on hyvä, että ostarin toimintaa kehitetään, mutta tärkeintä olisi kuitenkin pitää kiinni kohteen luonteesta, sen lukuisista liiketiloista. Pohjantorilla toimii tällä hetkellä useampi ravintola, parturikampaamoja, eläinlääkäri ja fysioterapeutti. Ottaen huomioon, että kaupunki suunnittelee myös Louhentorin ostoskeskuksen osittaista purkamista, ei Pohjois-Tapiolan alueelle jäisi juuri lainkaan liiketiloja lähialueille. Vähäisten liiketilojen takia arkadit jäisivät suurimmilta osin toiminnallisesti ja visuaalisesti vaatimattomiksi.

Pohjantorin kauppakeskus on osoittautunut toimivaksi palvelukonseptiksi ja sellaisena sitä pitäisi kehittää. Pienimuotoinen kaupallinen toiminta on luontevaa alueen keskeisten liikenneväylien risteyksen yhteydessä. Lyhytaikainen pistäytyminen matkan varrella olevaan palvelujen keskittymään on hyvä vaihtoehto paljon aikaa vaativille käynneille suurissa kauppakeskuksissa.

Päivittäistavarakaupan kokoa olisi hyvä pienentää, jotta itäisellä arkadikäytävällä, Louhentien puolella, jäisi enemmän tilaa muille pienemmille liiketiloille. Tämä kunnioittaisi myös rakennuksen historiallisia arvoja. Kaavamääräyksissä tulisi edellyttää, että enintään 2/3 rakennusoikeudesta saa käyttöä päivittäistavarakauppaa varten.

Esitetyn kaupan laajuus on turhan iso lähikaupaksi. Lähialueelta kuitenkin löytyy useita isohkoja kauppoja.

Vastine:

Alueella on kysyntää suuremmalle päivittäistavarakaupalle. Supermarket-tasoisena päivittäistavarakaupan sijoittuminen liikerakennukseen sanelee kuinka paljon tilaa jää muille liikkeille. Supermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa tarvitsee mm.

suuremmat huoltotilat, varastot, kylmäsäilytyksen sekä suuremmat henkilökunnan tilat. Liikerakennuksen suunnittelun yhteydessä on tutkittu, kuinka paljon muuta liiketilaa supermarketin kylkeen on mahdollista saada. Olemassa olevan rakennuksen kaupunkikuvallisesti arvokkaan ilmeen säilyttäminen asettaa suunnittelulle merkittäviä reunaehtoja. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen rakennuksen eteläpuolelle on sijoitettu paviljonkimainen kahvilarakennus, joka yhdistyy uudisrakennukseen katoksella olemassa olevan rakennuksen hengessä.

Rakennuksen kaupunkikuvallinen, rakennustaiteellinen sekä kulttuurihistoriallinen arvo

Pohjantorin ostoskeskuksen molemmat osat ovat merkittäviä ja molemmat tulisi säilyttää. Ostoskeskuksen pääpiirteisiin kuuluu ulkoilman avoimuus ja julkisten sisätilojen puuttuminen tarkoituksella. Rakennusten välinen kulkuaukko ehdottomasti siis tulee säilyttää.

Rakennuksen alkuperäinen, erityisesti itään suuntautuva julkisivu on erityisen tärkeä säilyttää alkuperäisen mukaisena. Julkisivun ikkunat ovat tärkeää pitää avoimina ja kieltää niiden peittäminen teippauksilla tai muilla tavoin.

Vastine:

Liikerakennuksen laajentaminen ei ole mahdollista niin, että molemmat rakennusosat säilyisivät. Olemassa olevan kaksiosaisen liikerakennuksen kaupunkikuvallinen, rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on tiedostettu uuden rakentamisen suunnittelussa. Itäisen arkadikäytävän säilyttäminen ja rakennuksen mittakaava Kalevalantien ja Louhentien suuntaan ovat olleet suunnittelun lähtökohtana. Rakennukselle tunnusomaista horisontaalisuutta jatketaan myös Kalevalantien puolella. Osa rakennuksen päivittäistavarakaupan tiloista tullaan teippaamaan tilojen luonteen takia, mutta julkisivu tulee pääasiassa olemaan lasipintainen, josta näkee liikerakennukseen sisään.

Rakennuksen arkkitehtuuri

Nykyisen kadunvarsiarkadin säilyttäminen ja johdonmukainen jatkaminen Kalevalantien puolella on hyvä asia. Arkkitehtonisesti tuntuisi hyvältä ajatukselta erottaa tämä alkuperäinen siro horisontaalisuus uusista korotetuista ja sisäänvedetyistä massoista. Korotetun osan on oltava värimaailmaltaan samaa kuin säilyvä osa ja laajennus.

Rakennuksia reunustava suojainen kulkureitti on harvinainen ja Suomessa yllättävän vähän käytetty ratkaisu, joka antaa huomattavasti lisäarvoa kaupalliselle toiminnalle.

Louhentien puoleinen julkisivu tulisi rauhoittaa visuaalisesti yhtenäistämällä tulevien liiketilojen kyltit ja ikkunateippaukset. Nämä usein luovat visuaalista rauhattomuutta ja pilaavat arkkitehtonisesti merkittävän kokonaisuuden.

Vastine:

Rakennuksen uudistamisen perusajatuksena on ollut rakennukselle ominaisen mataluuden ja horisontaalisuuden säilyttäminen. Korotusosa sekä IV-konehuone tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria, mutta kuitenkin niin, että ne häivytetään kaupunkikuvasta materiaalien ja värityksen avulla. Arkadikäytävän teema jatkuu myös säilytettävän osan jatkeena pienen liikerakennuksen ja supermarketin välissä.

Louhentien ja Kalevalantien puoleisia julkisivuja rauhoitetaan mainoslaitteita, kylttejä ja ikkunateippauksia koskevalla määräyksellä: Mainoslaitteita ei saa sijoittaa räystäselinjan yläpuolelle. Erilliset mainospylonit eivät saa olla yli 6 metriä korkeita. Ikkunapinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään 25 %.

Rakennuksen tekniset tilat

Ostoskeskuksen katolle sijoitettavien ilmastointilaitteiden sijoittelu ja rakenne tulee määrätä siten, etteivät ne aiheuta asumisterveyshaittaa melullaan viereisiin korkeisiin taloihin etenkin kesäaikaan, kun ikkunoiden kautta tuuletetaan.

Rakennukseen välttämättä tarvittavat katonkorotus ja IV-laitteiden vaatimat tilaratkaisut on toteutettava huomattavasti matalampina kuin nyt havainnekuvissa on esitetty. Tällä sijainnilla, RKY-alueen, puiston ja matalan atriumkorttelin vieressä ei tule sallia massiivisia nykyiset korkeussuhteet rikkovia korotuksia.

Ilmanvaihtokonehuoneen julkisivun materiaalivalinnat ovat tärkeämmät kuin sen väri. Materiaalivalinnoin se sovitetaan ympäröivään kaupunkikuvaan.

Vastine:

Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen mitoitus on tutkittu tarkemmin nähtävillä olon jälkeen ja sen mittasuhteita on saatu pienennettyä. Konehuoneen korkeutta ei ole mahdollista pienentää, mutta tila on saatu käytettyä tehokkaammin, jolloin katolle sijoittuva konehuone on leveysuunnassa pienempi. Konehuone ja siihen liittyvä IV-aitaus on sijoitettu katolle kaupunkikuvallisesti ja toimintojen kannalta parhaimpaan kohtaan, eli rakennuksen takalaitaan Ukonpuiston puolelle kauemmaksi Kalevalantiestä.

Kävely ja pyöräily

Asemakaavan muutos vaikuttaa myös kulkuyhteyksiin Ukonpuistosta Kalevalantien ja osin Louhentien suuntiin. Nykyiset kulkuyhteydet lähimmille bussipysäkeille sekä jalankulun- ja pyöräilyn väylille poistuvat ainakin osittain ja vaikeuttavat entisestään alueella liikkumista. Laajemmasta näkökulmasta tarkasteltuna Tapiolan jalankulun ja pyöräilyväylien verkko on erityisesti Tapiolan keskustan osalta huono ja ohjaa asioimaan muualle, esimerkiksi viiden kilometrin päähän Leppävaaraan.

Merkittävä osa kaupan asiakkaista saapuu kävellen tai pyörällä Ukonpuiston suunnasta. Kaavaehdotus ei huomioi tätä asiakasryhmää. Nykyisen ostarin läpikuljettavuus poistuu kokonaan, jolloin asiakkaat joutuvat kiertämään koko rakennuksen pääsisäänkäynnille päästäkseen. Kävelyn ja pyöräilyn asiointireitit Ukonpuistosta tulee suunnitella toimivammiksi ja turvallisiksi.

Louhentien suojatie rakennuksen sivulla on säilytettävä, jotta luonteva kadun ylitys arkadikäytävälle olisi mahdollinen muualtakin kuin risteyksestä.

Vastine:

Liikerakennuksen laajentaminen ei ole mahdollista niin, että molemmat rakennusosat säilyisivät. Tämän takia nykyistä rakennusten välistä kulkuyhteyttä ei voida säilyttää. Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennuksen pohjoispuolelle itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys sekä rakennuksen länsipuolelle pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Pohjoispuoleinen tontin sisäinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys vaaditaan kaavassa toteutettavan vähintään 2,25 metriä leveänä kapeimmas-takin kohdasta, paikoin yhteys on korttelisuunnitelmassa tätä leveämpi. Länsipuolei-nen Ukonpuistossa kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys on suunniteltu toteutetta-van noin 3 metriä leveänä.

Louhentien suojatieylitys rakennuksen edustalla säilytetään kaavamuutoksessa.

Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Hyvä, että pysäköinti tapahtuu rakennuksen pohjoispuolelta, mutta liikennejärjestelyt voivat johtaa pahoihin ruuhkiin Louhentiellä. Louhentielle ei mahdu kääntyvien kais-taa, joten ratkaisu synnyttää varmasti ajoittain tulpan kadun alkupäässä. Huoltoajo lisää vielä painetta liittymään.

Vemmelsäärentien ja Ukonkiven alueen talojen omat parkkipaikat ovat kadonneet vii-meisen parin vuoden ajan alueen ympäristöön rakennettujen uusien talojen olematto-mien ja kalliiden autopaikkojen takia. Tämä näkyy autoista, niitä ei käytetä, mutta ne säilytetään autopaikoillamme. Eli talojen omille asukkaille ei enää ole edes yhtä paik-kaa per asunto.

Kellaripysäköinnin vaihtoehtona olisi syytä tutkia vieressä olevien nykyisten maan-päällisten pysäköintialueiden kehittämistä yhteiskäytössä naapurien kanssa.

Vastine:

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan kaksi maanalaista pysäköintitasoa. Ajo pysä-köintiin tapahtuu Louhentieltä tulevan liittymän kautta. Ajoneuvoliikenteen toimivuutta alueella on tutkittu liikenteen toimivuustarkastelulla, jonka mukaan liikerakennuksesta johtuva liikenne ei merkittävästi kuormita alueen liikenneverkkoa. Toimivuustarkaste-lun mukaan Louhentieltä liikerakennuksen pysäköintiin johtavassa liittymässä ei

synny pääsääntöisesti jonoa lainkaan. Hetkittäin liittymä jonoutuu vähäisesti, mutta purkautuu tehokkaasti.

Liikerakennuksen pysäköinnin kysyntään nähden riittävän pysäköintipaikkojen määrän toteuttaminen voi vähentää ympäröivien pysäköintialueiden käyttöastetta.

Huoltopiha

Huoltopihan raskaan liikenteen kääntöpaikka on esitetty ostoskeskuksen tontin ulkopuolelle Ukonpuiston puolelle. Ehdotus paitsi pienentäisi puiston pinta-alaa, myös vähentäisi puiston puustoa entisestään sekä huonontaisi pyöräilyn ja kävelyn reitin toimivuutta ja turvallisuutta puistosta Louhentielle. Ostoskeskuksen vaatimat toiminnot on järjestettävä kokonaisuudessaan sen omalla tontilla.

Lastauslaituri jätepuristimiseen, roskasäiliöineen ja raskaine kuorma-autoineen sijoituu lähitalojen ikkunoiden välittömään läheisyyteen. Ympäristö on ollut toista kymmentä vuotta siivoton. Ostoskeskuksen lastauslaituri ja jätekontit tulee suunnitella nykyisen pergolaratkaisun sijaista siten että korkeatasoinen ilme puiston suuntaan säilyy eikä aiheudu meluhaittaa viereisten rakennusten suuntaan.

Vastine:

Huoltopihan mitoitus on suunniteltu siten, että huoltoajoneuvot mahtuvat kääntymään alueella. Ajo pysäköintiin on suunniteltu korttelisuunnitelmassa mahdollisimman pian Louhentieltä käännyttäessä. Näin ollen pysäköintihalliin sisäänajo sijoittuu mahdollisimman kauas ympäröivien asuintalojen ikkunoista. Vaihtoehtoisesti rakennuksen pohjoispuoleiset huoltopihan toiminnot ja sisäänajo olisi voitu järjestää myös toisin päin, mutta näin päin haitan arvioitiin olevan suurempi niin liikenteen häiriötekijöiden, kaupunkikuvan kuin puustonkin säilymisen näkökulmasta.

Kaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialuetta on laajennettu pohjoiseen. Rakennuksen pohjoispuoleista tontin läpi kulkevaa jalankulun ja pyöräilyn reitin toimivuutta on kehitetty kaavaprosessin aikana. Tilan ahtauden ja olemassa olevan puuston säilyttämisen vuoksi reitti on paikoin leveämpi ja paikoin kapeampi. Kaavamääräyksissä reitti vaaditaan toteutettavan kapeimmastakin kohdasta vähintään 2,25 m leveänä.

Ukonpuisto

Ukonpuiston puoleinen julkisivu tulisi tutkia siten että myös puiston suuntaan syntyy kaupunkikuvallisesti mielekäs kokonaisuus. Esitetty ratkaisu on merkittävä muutos nykytilaan verrattuna.

Suunnitelmassa on esitetty, että liikerakennus ulottuisi aivan tontin rajaan kiinni Ukonpuiston puolella. Koska suunniteltu rakennus ei mahdollista läpikulkua tontin läpi, on korvaava pohjois-eteläsuuntainen reitti suunniteltu puistoon. Reitin

toteuttamiseksi merkittävä määrä suuria koivuja vaarantuu, sillä uuden reitin rakentaminen juuristojen välittömässä läheisyydessä ei ole puiden säilymisen kannalta realistista.

Vastine:

Päivittäistavarakauppa edellyttää tietynlaiset tilat ja tietynlaisen tilahierarkian toimiakseen. Kaupan sisäänkäynti sijoitetaan näkyvimmälle paikalle ja huoltotilat pyritään sijoittamaan kaupunkikuvan kannalta mahdollisimman piiloon. Tämä väistämättä aiheuttaa sen, että rakennukseen syntyy toissijaisia julkisivuja. Puiston puoli tässä tilanteessa on valitettavasti kaupunkikuvan ja kaupan toimivuuden kannalta paras paikka toissijaiselle julkisivulle. Rakennuksen liittyminen puistoon toteutetaan kuitenkin niin, että rakennuksen reunusta tulee istuttaa pensaille.

Ukontulenpolku on tarpeen linjata uudelleen. Puiston puustoa on tarpeen kaataa uuden raittilinjauksen myötä, mutta kaadettavat puut valikoidaan niiden kunnan mukaan. Tavoitteena on, että vain kaikista huonokuntoisimmat tai lähimpänä uusimistartetta olevat puut kaadetaan. Uusia puita tullaan istuttamaan raitin varrelle.

Vaihtoehtoiset suunnitelmat

Kaupan laajennus vaikuttaa turhalta. Paras vaihtoehto olisi laajentaa rakennusta maltillisesti Kalevalantien suuntaan ja pitää rakennuksen ulkonäkö samanlaisena. Toinen vaihtoehto olisi purkaa pienempi K-Marketin osa ja rakentaa se uudelleen siten, että se jatkuu lähemmäs Kalevalantietä, mutta alapuolelle tulisi pysäköintitilaa. Ajo pysäköintiin tapahtuisi Kalevalantien puoleiselta parkkipaikalta, ei Louhentien puolelta. Tällä tavoin voitaisiin säästää mahdollisimman paljon istutustilaa ja avaruutta.

Ostoskeskusta kehittäessä pitäisi selvittää myös vaihtoehto, jossa päivittäistavarakauppaa laajennetaan parkkipaikalle lounaaseen päin. Pysäköinti voitaisiin järjestää tämän rakennuksen alle ja ajoyhteys Vemmelsäärentieltä. Näin ostoskeskusta ei tarvitsisi laajentaa puistoon eivätkä nykyiset kulkureitit alueella muuttuisi.

Vastine:

Pohjantorin uuden liikerakennuksen suunnittelun lähtökohtana on ollut olemassa olevan rakennuksen tunnusomaisen ilmeen säilyttäminen Kalevalantien ja Louhentien suuntaan ja olemassa olevan rakennuksen rakennusosien säilyttäminen osana laajennusta. Rakennus on massoiteltu tontille niin, että se mukaillee olemassa olevan rakennuksen muotoa Louhentien ja Kalevalantien puolella ja laajenee Ukonpuiston suuntaan.

Naapuritontti ei ole Pohjantorin liikekeskuksen omistajan omistuksessa. Neuvotteluita naapuritontin omistajan kanssa on käyty kaavan valmistelun yhteydessä ja on päädytty siihen, ettei naapuritonttia oteta osaksi asemakaavan muutosta.