

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 114

§ 114

## **Pohjantori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213104, 16. kaupunginosa pohjois-Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kiema Hanna  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksen yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.11.2023 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

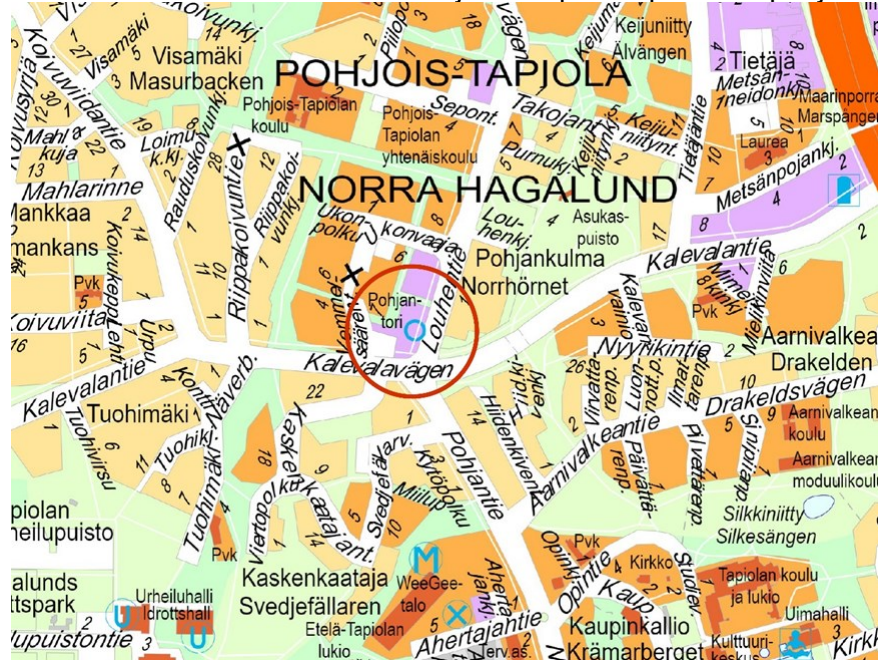
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa Pohjantorin ostoskeskus mahdollistamalla ostoskeskukseen suuremman päivittäistavarakaupan rakentaminen. Muutoksessa huomioidaan Tapiolan valtakunnallisesti

merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Uudisrakentaminen suunnitellaan kaupunkikuvaa sekä alueen arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,93 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 150 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 0.52. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 250 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukykyjaosto hyväksyi 28.3.2022 Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämisen periaatteet. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskusiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pohjantori - Nordtorget, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7480, käsittää korttelin 16081, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma 21.9.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 29.3.2023.

### Alueen nykytila

Tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1962 valmistunutta Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelemaa yksikerroksista liikerakennusta, jotka muodostavat Pohjantorin ostoskeskuksen. Ukonpuiston puoleinen osa muodostuu yhdestä rakennusmassasta ja Louhentien puoleinen osa koostuu kolmesta saman katon alle sijoittuvasta moduulista. Louhentien puoleista rakennusta kiertää leveä arkadikäytävä ja moduulien väliin syntyy galleriakäytäviä.

Nykyään Pohjantorin ostoskeskuksen pienemmässä osassa on päivittäistavarakauppa ja isommassa osassa mm. ravintoloita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä eläinlääkäri. Ostoskeskuksen läpi kulkee laatoitettu julkinen kulkureitti, joka yhdistyy pohjoispäästä Ukontulenpolkuun.

Liikerakennusten länsipuolella rinteessä sijaitsee koivuvaltainen Ukonpuisto. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kalevalantie ja itäpuolella Louhentie. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat eteläiselle sekä pohjoiselle pysäköintialueelle yhdessä viereisten kiinteistöjen autopaikkojen kanssa.

Korttelin 16081 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma. Puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueelle (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisäksi alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava, aluenumero 213100. Kortteli 16081 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa rakentaa kaksi yksikerroksista rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1900 kerrosneliömetriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 20.3.2023. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 5.5.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin 21 kappaletta. Lisäksi saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa.

Lähtökohtaisesti Pohjantorin ostoskeskuksen kehittäminen nähtiin positiivisena muutoksena, mutta liiketilojen määrää pidettiin liian vähäisenä. Nykyisen ostoskeskuksen palvelutarjonta on varsin monipuolinen. Uusi IV-konehuone talon katolla oli osallisten mielestä liian suuri ja sen mitoitus, värimaailmaa ja materiaaleja toivottiin vielä mietittävän. Arkkitehtuurin osalta arkadikäytävän säilyttämistä rakennuksen itäpuolella pidettiin tärkeänä ja onnistuneena ratkaisuna. Ukonpuiston

puoleinen julkisivu, huoltopiha sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet herättivät paljon mielipiteitä.

HSY lausui, että kiinteistölle 1:1609 on merkitty ajantasa-asemakaavaan johtokuja, joka tulee ottaa huomioon kaavatyössä.

Caruna lausui, että kaava-alueen etelälaidassa kulkee kaksi 110 kV maakaapelia, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

Kaupunginmuseo ilmaisi kannanotossaan, että esillä ollut suunnitelma on kulttuuriympäristön suojelun kannalta varsin hyvä, vaikka arkkitehtuuriltaan merkittävään rakennuskokonaisuuteen kohdistuukin huomattavia muutoksia. Alueen keskeinen ostoskeskus pysyy alkuperäisessä käytössään, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen tärkeimmät osat säilyvät. Lisäksi kaupunginmuseo huomautti, että kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolailta suojeltuja muinaisjäännöksiä, jotka tulee huomioida kaavoituksessa.

Nähtävilläolon jälkeen aukion yhteyteen liikerakennuksen eteläpuolelle on lisätty rakennusala pienemmälle 150 kerrosneliömetrin laajuiselle liikerakennukselle. IV-konehuonetta ja siihen liittyvää huoltoaluetta on pienennetty. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen liikerakennuksen pohjoispuolella on kiinnitetty enemmän huomiota.

Lausunnot ja kannanotto on huomioitu kaavaehdotuksessa. Pohjantorin asemakaavan muutoksesta oli mahdollista keskustella koko Suur-Tapiolan aluetta koskevassa asukastilaisuudessa 5.9.2023.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjantorin ostoskeskuksen laajeneminen. Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialueen (KL), pienen osan katualuetta, Ukonpuiston puistoaluetta (VP) sekä Kalevalantien varressa olevan Pohjantorinkulman puistoalueen (VP). Olemassa olevan ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo huomioidaan kaavassa suojelemalla moduulirakennukselle tunnusomainen arkadikäytävä Louhentien ja Kalevalantien puolella osana uutta liikerakennusta. Rakennuksen mittakaava säilyy matalana, mutta rakennusta on tarpeen korottaa nykytekniikan mahdollistamiseksi. Liikerakennuksen katolle saa sijoittaa IV-konehuoneen, mutta sen tulee sijaita takaseinustalla, puiston puolella mahdollisimman kaukana Kalevalantiestä ja Louhentiestä matalan ja horisontaalisen ilmeen säilyttämiseksi. Kaavamuutoksen myötä tontilla oleva puusto kaadetaan ja rakennus jatkuu nykyisen tontin rajalle asti. Puiston ja tontin rajoja muutetaan kaavamuutoksella. Ukontulenpolku linjataan uudelleen. Puita joudutaan kaatamaan myös puiston puolelta, mutta uusia istutetaan tilalle.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,93 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 150 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on 0,34 ja tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 250 k-m<sup>2</sup>.

### **Sitova tonttijako**

Ei sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 18.4.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

### **Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 213104 Pohjantori mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                   |
| 2 | 213104 Pohjantori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

### **Oheismateriaali**

- 213104 Pohjantori asemakaava
- 213104 Pohjantori havainnekuva
- 213104 Pohjantori kaavaselostus