

Kaupunginhallitus 22.05.2023 § 154

§ 154

Tietäjänkulma, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (osittain Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna-Maaria
Koivula Olli
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Espoon Kalevantie 7:n, Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 14:n sekä Asunto Oy Espoon Metsänpojankuja 8:n ja Espoon kaupungin välillä 15.5.2023 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 24.11.2021 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213410.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Pysäköinti sijoitetaan kansipihan alle. Tontilla oleva toimistorakennus puretaan. Kaava-alueen eteläosaan osoitetaan puilla ja pensailla istutettava alueen osa sekä varataan alue joukkoliikenneyhteyttä varten. Uusien rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 10 100 k-m². Rakennusoikeus kasvaa kaava-alueella 5 200 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Tietäjänkylmä - Siarhörnet, 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 kaavamutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.11.2019. Kaava-alue oli tuolloin osa Kalevalantien (210210) kaava-aluetta. Kaava on erotettu omaksi kaavaehdotukseksi OAS-vaiheen jälkeen.

Alueen nykytila

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

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat neljästä kuuteen kerroksisia asuinrakennuksia. Tontin itäpuolella on kolmikerroksinen toimistorakennus ja tämän varikkosiipi varastorakennuksineen. Lännessä suunnittelualueen rajaa Tietäjätie, jonka varrella on rivitaloja. Etelässä sijaitsee vilkasliikenteinen Kalevalantie. Aalto-yliopiston metroasema on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa kaava-alueesta alle kilometrin päähän.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka määrittää alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueelle voi sijoittua myös muita käyttötarkoituksia.

Metsänpojankujan ja Metsänneidonkujan työpaikka-alue on liike- ja toimistotyöpaikkojen aluetta. Metsänpojankujan alueella on vähitellen muutettu epäkuranteiksi käyneitä työpaikkatontteja asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksen jälkeen työpaikka-alueen sekä pinta- että kerrosalasta yli puolet säilyy edelleen työpaikka-alueena.

Espoon yleiskaava 2060 on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja se koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa 213400 Maarinniitty I (vahvistettu 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-m² kohti.

Tietäjän kehittämisen periaatteet

Pohjois-Tapiolaan, Tietäjän alueelle, on laadittu Tietäjän kehittämisen periaatteet. Työssä tarkastellaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja siinä määritellään alueen keskeiset toiminnot. Valmistelussa yhtenä lähtökohdana on ollut julkisen viheralueen sekä yleisen päiväkodin osoittaminen alueelle. Periaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.4.2023.

Yleiskaava ei ohjaa riittävästi muuntuvan alueen kehitystä. Tietäjän kehittämisen periaatteet laaditaan, jotta voidaan varmistaa riittävät varaukset eri toiminnoille sekä alueen kehittyminen kestäväällä ja yhtenäisellä tavalla. Periaatteet ohjaavat suunnittelemaan voimakkaasti kehittyvää Tietäjän aluetta kokonaiskuvasta käsin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 5.4.–3.5.2022. Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan muistutusta, joista yksi saapui nähtävilläoloajan jälkeen. Ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutukset koskivat pääasiassa rakennusten mittakaavaa, liikennettä, aluekehitystä sekä yleiskaavan vastaisuutta. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa aineistojen riittämättömyyteen ja puutteellisuuteen.

Carunan lausunnossa pyydettiin huomioimaan Metsänpojankujalla olevat kaapelit ja pyytämään risteämäläusuntoa rakennushankkeen edetessä. HSY huomautti vesijohtoliitoksen sijainnista ja kiinteistöjen välisien sopimuksien laatimisesta. Teliällä, Fortumilla tai pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaan. Kaupunginmuseo edellytti rakennushistoriaselvityksen laatimista. ELY-keskus otti kantaa kaavan sisältövaatimukseen. ELY katsoi, että selvitykset olivat osin puutteelliset ja vaikutusten arviointi on jäänyt suppeaksi. ELY-keskuksen kanssa käytiin työneuvottelu 26.10.2022.

Nähtävillä olon jälkeen kaava-aineistoja on päivitetty. Selostukseen sekä selvityksiin on tehty tarkennuksia. Lisäksi on laadittu erillinen runkomelun ja tärinän selvitys sekä rakennushistoriaselvitys. Vaikutusten arviointeja on täydennetty. Kaavamääräyksiä on tarkennettu lausuntojen pohjalta. Kaavassa osoitettuja rakennusten kerrosten lukumääriä ei ole muutettu.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

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-m² asuinrakennusoikeutta, josta 100 k-m² tulee käyttää liiketilaan sekä 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloihin. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike-, toimisto, myymälä-, kerho, tms. tilalle tulee osoittaa yksi autopaikka/100 k-m² ja yksi polkupyöräpaikka/40 k-m², joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta.

Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi polkupyöräpaikka/30 k-m² tai vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa/asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Kansipihan alle tulee pihakannenalainen paikoituslaitos, irtaimistovarastot, polkupyöräpaikat ja muita yhteiskäyttötiloja. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä, ja sen viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kansipihalle 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 Metsänpojankujan kadun varten kadun parantamisen yhteydessä. Alustavan suunnitelman mukaan Tietäjänkulman kaavamuutoksen kohdalle on mahdollista mitoittaa kymmenen yleistä autopaikkaa.

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 ilmanlaatuun kiinnittää huomiota. Hulevesien hallinnassa suositaan ensisijaisesti viherrakenteita sekä hulevesien laatua parantavia ratkaisuja.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Kalevantie 7, Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 14 sekä Asunto Oy Espoon Metsänpojankuja 8 kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 15.5.2023.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle on laadittu kaavamääräyksiä tukeva ja jatkosuunnittelua ohjaava korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen 28.1.2023 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2022 § 155

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tietäjänkulman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213410.

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 24.11.2021 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan kaavamääräystä koskevan lisäysehdotuksen: ”Katujen puoleisia pitkiä julkisivuja tulee jäsentää sommittelun keinoin eri mittaisiin osiin.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäyksen kaavamääräyksiin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 143

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tietäjänkulman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213410.

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 24.11.2021 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59§:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs puheenjohtajan 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
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.12.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 191

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 aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset:

"- Kaavakarttaan kortteliin 16067 lisätään merkintä "mk" (Ohjeellinen rakennusalan osa, johon maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 k-m² liike, toimisto, myymälä, kerho, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.)

- Merkinnästä "m" poistetaan viittaukset muihin tiloihin kuin liiketiloihin.

- Kaavamääräyksen pykälään 3 lisätään maininta porrashuoneiden sisäänkäynneistä "Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle".

- Ohjeellisen raideyhteydelle varatun alueen osan merkinnän määräystä täydennetään määräyksellä alueen väliaikaisesta elävöittämisestä "Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista"."

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: "Rakennusalan osa, johon tulee maantasoon rakentaa yhteensä vähintään 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi."

Kemppi-Virtanen Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen kaavaehdotukseen: "Tontille varataan puilla istutettava viheralue Kalevalantien puolelle siirtämällä rakennusalueen rajaa vastaavasti. Näin saadaan Tapiolan sisäänajon alueelle ominainen vihervyöhyke kadun ja rakennusten väliin."

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Esitän kaavan palautusta valmisteluun siten, että sen valmistelua jatketaan yhdessä Metsänpojanpolun ja Maarinsolmun kaavojen valmistelun kanssa."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan, päättäneen jatkaa asian käsittelyä,

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat

esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 10. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan muutosehdotuksen.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Kemppe-Virtanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi Kemppe-Virtasen muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 183

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.

Liitteet

1 Maankäyttsösopimus ja esisopimus_Tietäjänkulma

Oheismateriaali

- 213410 Tietäjänkulma asemakaava
- 213410 Tietäjänkulma havainnekuva
- 213410 Tietäjänkulma kaavaselostus
- 213410 Tietäjänkulma selostuksen liitteet

Tiedoksi

