

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 64

§ 64

Vastauksen antaminen asemakaavan muutoshakemukseen, koskien liikerakennusten korttelialueen ja puistoalueen muuttamista asuinrakennusten korttelialueiksi, 12. kaupunginosa Tapiola, (kielteinen päätös)

Valmistelijat / lisätiedot:
Sikiö Sampo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

ilmoittaa hakijalle (Hausia Oy), ettei hakemus anna aihetta asemakaavan muuttamiseen. Muutettavaksi esitetyt alueet on vuonna 2008 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja puistoalueeksi. Alue kuuluu Tapiolan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Purettavaksi esitetty liikerakennus on osa alkuperäistä Tapiolan kokonaisuutta ja suojeltu asemakaavalla sen kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Puistoalue on asemakaavassa osoitettu metsäpuistoksi, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Muutettavaksi esitetyt alueet on niiden merkittävien kulttuuriympäristöarvojen vuoksi säilytettävä ennallaan.

2

kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan pöytäkirjan julkaisun jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoshakemuksessa esitetään, että osoitteessa Mäntyviita 6 (kortteli 12105, tontti 1) sijaitseva liikerakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6–7-kerroksinen asuin- ja liikerakennus osin kortteli- ja osin puistoalueelle. Lisäksi Menninkäisientien varteen puiston reunaan esitetään rakennettavaksi kolme noppamaista 5–6-kerroksista asuinrakennusta.

Hakemuksessa perustellaan hanketta sillä, että liikerakennus on tullut elinkaarensa päähän, eikä vastaavanlaiselle liikerakentamiselle ole kysyntää. Menninkäisientien varrelle puistoon esitetty täydennysrakentaminen toteutetaan Tapiolan henkeä kunnioittaen ja

rakennusten sijoittelussa huomioidaan asemakaavassa suojeltavaksi määrätty tammi.

Kaupunkisuunnittelukeskus katsoo, että asemakaavalla suojeltu liikerakennus (Arne Ervi, 1953) sekä Menninkäisentien varren metsäpuisto kuuluvat oleellisena osana Tapiolan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennuksen purkamiseen tai puiston osittaiseen hävittämiseen ei ole perusteita.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Aloite

Kiinteistön 49–12-105-1 omistaja on hakenut 18.12.2023 jätetyllä kaavoitushakemuksella Itäkartanon asemakaavan muuttamista.

Alueen nykytila

Alue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa, Tapiolan keskustan itäpuolisella Itäkartanon alueella. Se on keskeinen osa alkuperäistä Tapiolan puutarhakaupunkia ja sen vanhimpia osia. Arne Ervin 1950-luvulla suunnittelema alue on säilynyt kokonaisuutena erinomaisesti alkuperäisessä asussaan.

Hakemuksessa purettavaksi esitetyn liikerakennuksen on suunnitellut Arne Ervi vuonna 1953. Matala, yksikerroksinen myymälärakennus toimi alun perin aluekeskuksena, jota täydensivät viereisen Mäntytornin ja elokuvateatterin liikkeet. Kadunsuuntainen myymälärakennus on pohjamuodoltaan pitkittäinen, jonka eteläsivun loppuosa on lomittain

vedetty muutaman metrin verran poispäin katulinjasta. Katujulkisivussa ovat suuret näyteikkunat ja alun perin seitsemän sisäänkäyntiä.

Rakennukseen on tehty 1960–1980-luvuilla muutamia sisätila- ja julkisivumuutoksia käyttäjien tarpeiden mukaan. Alkuperäiset arvot ovat kuitenkin säilyneet hyvin. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii muun muassa päiväkotia ja kaksi ravintolaa.

Itäkartanon maisemakuva on pääosin matalahkojen rakennusten ja niiden väliin jäävien puistometsien rytmittämää. Metsät ovat vanhoja, rakentamisen yhteydessä säilytettyjä luonnonalueita tai puistometsäksi muutettuja pienialaisia metsiköitä. Menninkäisentien laajalta risteysalueelta aukeaa Mäntyviitaa pitkin kohti itää Neulaspuistoon päättyvä maisematila. Mäntyviidan aukiotilaa rajaavat komeat männyt ja vaahterat, joiden taustalle piirtyvät rakennusten julkisivut. Olennainen osa miljöötä ovat rakennusten edustojen betonimuurit, ulkoportaat ja pergolat.

Mäntyviidan korttelialueen (kiinteistötunnus 49-12-105-1) omistaa Hausia Oy. Puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Hakijalla ei ole valtakirjaa kaupungin omistamiin alueisiin.

Yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Mäntyviidan korttelialue on siinä osoitettu asuinalueeksi (A) ja Menninkäisentien puistoalue virkistysalueeksi (V). Puistoalueen poikki kulkee virkistysyhteys. Koko alue on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Tarkasteltavilla kiinteistöillä on voimassa asemakaava 211500 Itäkartano, joka sai lainvoiman 15.10.2008.

Mäntyviidan korttelialue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueella sijaitseva rakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-2: ”Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Toimenpiteistä on aina neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa.”

Puistoalue on osoitettu metsäpuistoksi (VP-1), jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Puistoalueelle on osoitettu myös merkintä suojeltavalle tammelle.

Sekä kortteli- että puistoaluetta koskee myös §1: ”Kortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin m. rakennelmiin sekä tyyppillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin. Kortteli-,

katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule näkyä maastossa. Tontteja ei saa aidata rakennelmin.”

Itäkartanon kokonaisuus on suojeltu Itäkartanon asemakaavan lisäksi myös asemakaavoilla 210313 Menninkäisentie (2021) ja 210300 Tapiolan keskus II muutos (2014).

Ratkaisuvalta

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohta.

Perittävät maksut

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2020 (§ 164) tekemän päätöksen mukaisesti hakijalta peritään 500 euroa kielteisestä päätöksestä. Maksu veloitetaan erillisellä laskulla lautakunnan pöytäkirjan julkaisun jälkeen.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hausia Oy (hakija)

- Itäkartano, ote ajantasa-asemakaavasta