

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 58

§ 58

Pohjantori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213104, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-asia), pöydälle 10.4.2024

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. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Pohjantorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213104,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.10.2023 päivätyn ja 10.4.2024 muutetun Pohjantori - Nordtorget asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104,

3
asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslujen loppuosan, 50 %, 11 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan lisäyksen: ”Pykälä 3: Kaupunkikuva Arkadikäytävän räystäslinjan yläpuoliset osat tulee häivyttää kaupunkikuvasta materiaalien ja värityksen, esimerkiksi tummien sävyjen avulla korostaen rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Ne tulee toteuttaa ja käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokonehuoneen kaupunkikuvaan ja kokoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintilaitosta koskeva kaavamerkintä all / ma päivitetään alla olevaan muotoon kaavamääräysten päällekkäisyyden takia. Muutos ei vaikuta määräyksen sisältöön. Rakennusala, jolle saa sijoittaa maan-, rakennuksen- tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa tasojen enimmäismäärän. Vastineen täydentäminen kuulemisen osalta kohdassa Kaupungin tavoitteet ja osallisvaikuttaminen Vireillä olevat kaavat kuulutetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla, Länsiväylässä sekä Huvudstadbladetissa. Erilliset kuulutuskirjeet toimitetaan vain kaava-alueen lähiympäristön kiinteistönomistajille sekä asukas yhdistyksille.”

Pirhonen Aarnion kannattamana teki seuraavan ehdotuksen asian palauttamiseksi: "Esitän palautettavaksi. Rakennuksen nykyinen luonne on säilytettävä, mikä edellyttää nykyisen räystäslinjan yläpuolelle tulevien rakenteiden poistamista ja selvitetään ratkaisu, jossa IV konehuone sijoitetaan maantasoon tai kellariin. Ilmanvaihdon tekniset ratkaisut putkistoihin esitetään."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaava palautettaneen uuteen valmisteluun siten, että ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan rakennuksen sisälle tai alle ja kaupunkikuvatoimikunnalta pyydetään asiasta lausunto. Perustelut: Tämä nousi esille asukasmielipiteissä, ja ratkaisu olisi myös kaupunkikuvallisesti parempi kuin pohjaesitys."

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen: "Palautetaan kaava valmisteluun siten, että uuden rakennuksen korkein kohta on enintään 2 metriä korkeammalla kuin nykyisen rakennuksen."

Kemppi-Virtanen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaehdotus palautetaan muutettavaksi siten, että ilmanvaihtokonehuoneen korkeutta madalletaan ja IV-poistoilmalaitteet ym. rajataan siten, että niitä ei sijoiteta konehuoneen katolle. Viherkattomääräyksestä luovutaan. "Pohjantori" valomainoksen saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että lautakunta on yksimielisesti päättänyt palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja lautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen, että palautusehdotusten perustelujen lisäämisestä palautuspäätökseen käsitellään ehdotus kerrallaan.

Tämän jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Pirhosen ja Nevanlinnan palautusperustelut yksimielisesti hyväksyä. Koska perusteluita ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Kemppi-Virtasen palautusehdotuksen perusteluita on vastustettu, joten asiasta on äänestettävä. Äänestyksessä Kemppi-Virtasen perusteluiden lisääminen päätökseen oli Jaa ja perusteluiden ei lisääminen oli Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 4 ja 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä neljää (4) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen perustelut mukaan palautuspäätökseen.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Järvisen palautusehdotus perusteluineen raukeaa kannattamattomana.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi ja antoi seuraavat ohjeet:

Rakennuksen nykyinen luonne on säilytettävä, mikä edellyttää nykyisen räystäslinjan yläpuolelle tulevien rakenteiden poistamista ja selvitetään

ratkaisu, jossa IV konehuone sijoitetaan maantasoon tai kellariin. Ilmanvaihdon tekniset ratkaisut putkistoinen esitetään. ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan rakennuksen sisälle tai alle ja kaupunkikuvatoimikunnalta pyydetään asiasta lausunto. ilmanvaihtokonehuoneen korkeutta madalletaan ja IV-poistoilmalaitteet ym. rajataan siten, että niitä ei sijoiteta konehuoneen katolle. Viherkattomääräyksestä luovutaan. "Pohjantori" valomainoksen saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.

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 0,96 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m². Tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaehdotuksen pöydälle 25.10.2023.

Kaavaehdotukseen tehtiin esittelijän lisäys julkisivumääräyksen osalta 8.11.2023, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja 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 ostoskeskustiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Pohjantori - Norrortorget asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7480, käsittää korttelin, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, JMB kiinteistöt Oy, 21.9.2022 kirjatulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.3.2023.

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.

Pohjantorin ostoskeskuksella on merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa. Pohjantori on edustava 1960-luvun ostoskeskus. Rakennuksen vähäeleinen arkkitehtuuri ja sen huolellisesti suunnitellut detaljit sekä suuret ikkunapinnat ovat kaikki tunnusomaisia piirteitä aikansa ostoskeskusarkkitehtuurille.

Pohjantorin sijainti Pohjantien päätteenä ja Pohjois-Tapiolan pääsaapumisväylien risteyksessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rakennuksen asema Pohjois-Tapiolan lähiön osana on keskeinen. Korttelikokonaisuus on rakennettu pääosin 1960-luvun alkupuolella, ja se muodostaa yhtenäisen, monipuolisesti rakentamisaikaansa ja Tapiolan asumisideologiaa edustavan kokonaisuuden.

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

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 1 900 kerrosneliömetriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.11.–29.12.2023. Kaavaehdotuksesta jätettiin 18 muistutusta, jotka osoitetietojen mukaan tulivat pääosin lähiympäristön asukkailta. Myös Pohjantorilla toimivat yritykset jättivät muistutuksen. Päällimmäinen huoli muistutuksissa oli palvelutason heikkeneminen. Ostarilla toimii nykyisin 11 yrittäjää ja muutoksen myötä yrittäjien lukumäärä romahtaa. Rakennuksen mittakaavaa ja arkkitehtuuria pidettiin sekä onnistuneena että epäonnistuneena. Ostari säilyy matalana ja pitkänomaisena ja arkadikäytävien säilyttämistä Louhentien ja Kalevalantien puolella pidettiin hyvänä. Ostarin läpikuljettavuuden katoamisesta ei pidetty. Lisäksi pidettiin erittäin harmillisena sitä, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja käytössä olevaa rakennusta muutetaan. Ilmanvaihtokonehuoneen sijoittuminen katolle huolehti niin kaupunkikuvallisesti kuin melun näkökulmasta. Kritiikkiä sai myös Ukonpuiston kaventuminen, Ukonpuiston puoleinen julkisivu, jalankulkijoiden turvallisuus, huoltojärjestelyt sekä pysäköintihallin asiakasliikenne. Muistutusten lisäksi saatiin kolme kannanottoa ja neljä lausuntoa.

Asemakaavan muutokseen liittyen järjestettiin kaavakävely 11.12.2023.

Kaavaehdotusta on päivitetty saatujen palautteiden perusteella. Pienten liiketilojen kerrosalamäärää on lisätty ja pienten liiketilojen määrää on varmistettu kaavamääräyksin. Ukonpuiston puoleista julkisivua ja lastauslaituria koskevia määräyksiä on täydennetty valaistuksen ja näkymien osalta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjantorin ostoskeskuksen laajeneminen. Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialueen (K), pienen osan katualuetta, Ukonpuiston puistoaluetta (VP) sekä Kalevalantien varressa olevan Pohjantorinpuiston 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 0,96 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m². Aluetehokkuus on 0,33 ja tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m².

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavaehdotukseen liittyen on tehty arkeologinen koekaivaus, muinaismuistojen dokumentointi, rakennushistoriaselvitys, puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä liikenteen toimivuustarkastelu.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 18.4.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 11 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 50

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

alue 213104,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.10.2023 päivätyn ja 10.4.2024 muutetun Pohjantori - Nordtorget asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104,

3

asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 11 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Nevanlinnan 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 päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 24.4.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 118

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 aluksi esittelijä täydensi asiaa julkisivua koskevalla kaavamääräyksellä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 114

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet 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
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.11.2023 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 213104 Pohjantori muistutusten yhteenveto ja vastineet saavutettava
- 2 213104 Pohjantori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §58_2024

Oheismateriaali

- 213104b Pohjantori asemakaava
- 213104 Pohjantori havainnekuva
- 213104 Pohjantori kaavaselostus
- 213104 Pohjantori kaavaselostuksen liitteet