

Asianumero 5044/2022

Aluenumero 213104

Pohjantori

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Osa korttelia 16081, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenumero 213100

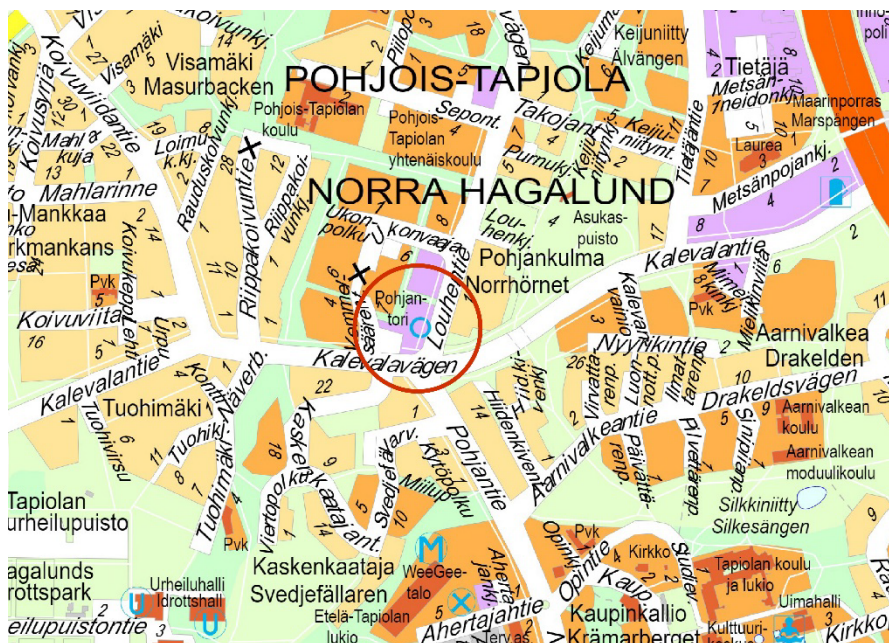
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7480.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa Kalevalantien ja Louhentien kulmauksessa ja käsittää korttelin 16081 tontin 1 sekä sitä ympäröiviä puisto- ja katualueita.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



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.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Hanna Kiema

Puh. 040 636 5108

hanna.m.kiema@espoo.fi

Hannu Granberg

Puh. 043 825 1176

hannu.granberg@espoo.fi

Aapo Pihkala

Puh. 040 634 4287

aapo.pihkala@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	9
1.3	Suunnittelun vaiheet	9
2	Lähtökohdat	10
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	10
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	10
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	10
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	11
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	11
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	11
2.2	Maakuntakaava	11
2.3	Yleiskaava	13
2.4	Asemakaava	14
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	15
2.9	Maanomistus	15
2.10	Maaperä	15
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	15
2.12	Rakennettu ympäristö	16
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	17
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.12.4	Palvelut	17
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	17
2.13	Liikenne	17
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	17
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	18
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	20
2.13.5	Liikenneturvallisuus	20
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet	21
2.15.1	RKY-alue	21
2.15.2	Muinaismuistot	22
2.15.3	Liito-oravat	22
2.16	Ympäristön häiriötekijät	23
3	Asemakaavan tavoitteet	23
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	23
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	23
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	24

4.1	Yleisperustelut	24
4.2	Mitoitus	24
4.3	Maankäyttö	24
4.3.1	Korttelialueet	24
4.3.2	Virkistysalueet	25
4.3.3	Palvelut	25
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	26
4.4	Liikenne	26
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	26
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	27
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	28
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	28
4.4.5	Esteettömyys	28
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	28
4.6	Luonnonympäristö	29
4.7	Suojelukohteet	29
4.7.1	Muinaisjäännökset	29
4.7.2	Rakennussuojelu	31
4.7.3	Liito-oravat	31
4.8	Ympäristön häiriötekijät	32
4.9	Nimistö	32
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	32
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	32
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään ja ilmastoon	33
5.2.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	33
5.2.2	Ilmastovaikutukset	33
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	34
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen	34
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	34
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	35
6	Asemakaavan toteutus	35
6.1	Rakentamisaikataulu	35
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35
6.4	Sopimukset	35
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	36
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	36
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	36
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
7.2	Kaavaehdotus	37
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	37
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	38

7.2.3	Kaavaehdotus palautuksen jälkeen.....	40
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	43
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	43
7.5	Käsittelyvaiheet	43

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Muinaismuistolain mukainen viranomaisneuvottelu 23.8.2023

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Pohjantori 213104.

Selvitykset

- Korttelisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Sarc, 13.6.2024
- Piha- ja hulevesisuunnitelma, Sitowise, 26.6.2024
- Talotekninen järjestelmäselostus sekä talotekniset kaaviot, Granlund, 27.5.2024
- Arkeologinen dokumentointi- ja koekaivausraportti, Espoo Tapiola Ukontulennpolku, Ark-byroo, 15.11.2023.
 - o Museoviraston lausunto dokumentointi- ja koekaivausraportista, 4.12.2023
- Pohjantorin liikerakennuksen pysäköinnin toimivuustarkastelut, Sitowise, 25.9.2023.
- Espoo Pohjantori ja Ukontulennpolku, koekaivausraportti, Ark-Byroo, 10.8.2023
- Espoon Pohjantorin liito-oravaselvitys 2023, Sitowise, 14.4.2023
- Pohjantori, rakennushistoriaselvitys, Ark-Byroo, 30.7.2021
- Lisäselvitys ostoskeskuksen kehittämisestä, JMB, 18.6.2024

1 Tiivistelmä

1.1 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, kun taas Louhentien puoleinen osa koostuu kolmesta saman katon alle sijoittuvasta moduulista. Louhentien puoleista rakennusta kiertää leveä arkadikäytävä ja moduulien väliin syntyy galleriakäytäviä. Ostoskeskus on ollut monipuolisessa käytössä sen valmistumisesta lähtien. 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 vieristen kiinteistöjen autopaikkojen kanssa.



Kuva Pohjantorin ostoskeskuksesta kesäiltana.

Pohjantorin ostoskeskus edustaa aikakaudelleen ominaista liikkeiden keskittämiseen perustuvaa liikerakentamista. Aiemmin liiketilat sijaitsivat vielä esikaupungeissakin asuinkerrostalojen pohjakerroksissa ja myymäläverkko oli tiheä. Kaupan toiminnan rationalisointi, itsepalvelumyymälöiden yleistyminen sekä säilöntä- ja kylmätekniikan kehitys mahdollisti suurempien myymäläyksiköiden synnyn. Henkilöautojen ja jääkaapin yleistyminen johti siihen, että kuluttajat pystyivät tekemään ostoksensa aiempaa harvemmin ja ostoksille voitiin lähteä kauemmaksi kotoa. Useamman myymälän keskittäminen ostoskeskukseen mahdollisti laajemman palvelutarjonnan asukkaille. Ostoskeskukseen saatiin näin myös julkisia palveluita. Liiketilojen ja asuntojen eriyttäminen sopi myös ajan näkemykseen yhdyskuntasuunnittelusta. Otto-livari Meurmanin haja-keskitysopin mukaan yhdyskunnat rakennettiin yksikkö kerrallaan valmiiksi kokonaisuuksiksi ennen seuraavaan yksikköön siirtymistä. (Ark-byroo, 2021)

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

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 rakenteellinen luonne kuitenkin eroaa hieman muista ajan ostoskeskuksista: sen sijaan että rakennuksella olisi ajalle ominainen ”lippa”, Pohjantorin valkoisten betonipilareiden kantama katto erottuu itsenäisenä arkkitehtonisena elementtinä ja sen suojaan jäävät, arkadikäytävien verran sisään vedettyjen liikkeiden sirot lasijulkisivut puolestaan omana elementtinään. (Ark-byroo, 2021)

Pohjantorin ostoskeskus sijoittuu Pohjois-Tapiolan lähiön eteläosaan. Kaava-alueella ympäröivien rakennusten mittakaava sekä typologiat vaihtelevat Tapiolalle ominaiseen tapaan yksikerroksisista yhden perheen atriumtaloista 7–8-kerroksisiin lamellitaloihin. Alueen korttelirakenne on muuta Tapiolaa suorakulmaisempi ja rationaalisempi. Alueen asemakaava perustuu vuoden 1958 kutsukilpailuun, jonka Pentti Ahola voitti ehdotuksellaan ”Takasuora”. Pohjois-Tapiolan lähiö on edelleen lähes alkuperäisen korttelirakenteen mukainen. Joitain täydennysrakentamiskohteita on toteutettu alueelle.



Ortokuva alueesta vuodelta 1969. Pohjantori sijoittuu kuvan alaosaan, Kalevalantien ja Louhentien risteykseen. Kalevalantietä Pohjantiestä itään ei ole vielä rakennettu nykyisessä mittakaavassa.



Ortokuva alueesta vuodelta 2023. Pohjois-Tapiolan lähiön korttelirakenne on säilynyt pääosin alkuperäisen rakenteen mukaisena.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjantorin ostoskeskuksen laajeneminen ja suuremman, Louhentien puoleisen liikerakennuksen arkadikäytävä suojellaan.

Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialueen (KL), pienen osan katualuetta, Ukonpuiston puistoaluetta (VP) sekä Kalevalantien varressa olevan Pohjantorinpuiston puistoalueen (VP). Olemassa olevan ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo huomioidaan kaavassa suojelemalla rakennukselle 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-aitauksen, mutta sen tulee sijaita takaseinustalla puiston puolella mahdollisimman kaukana Louhentiestä matalan ja horisontaalisen ilmeen säilyttämiseksi. Ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan maan alle kellarikerrokseen. Kaavamuutoksen myötä tontilla oleva puusto on kaadettava ja rakennus laajenee 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. Aluetehtokkuus on 0,33 ja tonttitehtokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

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

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto totesi päätöksessään, että valmistelussa tulee huomioida mm. seuraavat asiat:

- Pohjantorin ostoskeskuksen alueen uudistaminen on toteutettava ottaen vahvasti huomioon alueen RKY-status.
- Ostoskeskuksen alueen yleisilme ja korkeussuhteet tulee uudistuksessa säilyttää alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja kaupunkikuva huomioiden.

Maanomistaja haki asemakaavan muutosta 20.9.2022 päivätyllä ja 21.9.2022 kirjautulla hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.4.–5.5.2023. Mielipiteitä jätettiin 21 kappaletta. Lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä Carunan ja HSY:n lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville lisäyksin 8.11.2023 ja se oli nähtävillä 27.11.- 29.12.2023. Muistutuksia jätettiin 18 kappaletta. Lisäksi saatiin 3 kannanottoa ja 4 lausuntoa. Palautteiden myötä kaavaehdotusta täydennettiin mm. lisäämällä pienliiketilojen kerrosalan määrää sekä lisättiin kaavamääräys koskien puiston puolista julkisivua.

Kaavaehdotus tuotiin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi 10.4.2024. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaehdotuksen pöydälle ja seuraavassa 24.4.2024 järjestetyssä kokouksessa palautti kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun siten, että ilmanvaihtokonehuone poistetaan katolta ja sijoitetaan maantasoon taikka kellariin. Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta antoi ohjeita viherkattoon ja Pohjantori-kylltiin liittyen. Lautakunta myös edellytti ennakkokannanoton pyytämistä kaupunkikuvatoimikunnalta.

Palautuksen jälkeen kaavaehdotusta on päivitetty kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeiden mukaisesti.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta. Se tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisen määräykset. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Aluetta koskee lisäksi kulttuuriympäristön tai maisemanvaalimisen kannalta tärkeän alueen ominaisuusmerkintä. Sillä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti

merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §). Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espoon eteläosien yleiskaava

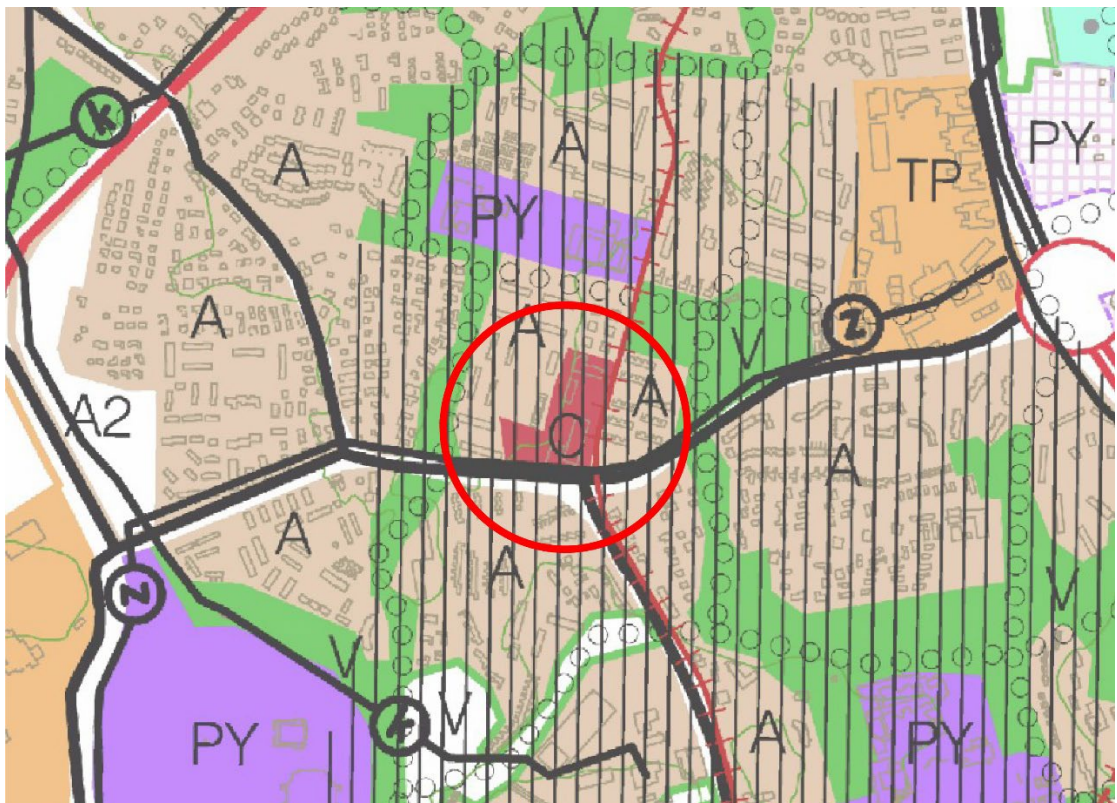
Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueelle. 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: kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

Vireillä oleva:

Espoon yleiskaava 2060

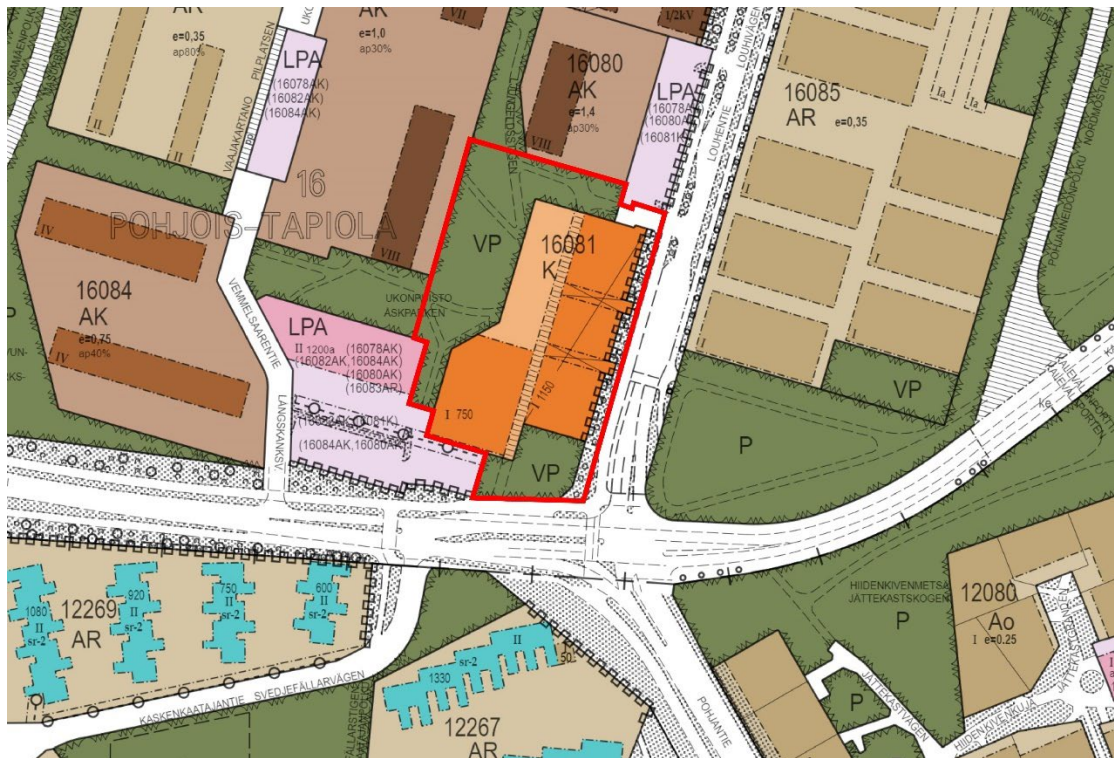
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava (hyväksytty 16.8.1988), aluenumero 213100. Kortteli 16081 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (K), jolle saa rakentaa kaksi yksikerroksista rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1900 kerrosneliometriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Louhentien puoleisen rakennusalan läpi on osoitettu kaksi kulkuaukkoa. Kaava-alueen lounaispuolella ja pohjoispuolella on pysäköintialueet (LPA), joille kaava-alueen autopaikkoja saa sijoittaa. Autopaikkoja tulee voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa tonttia varten 1 ap / 60 kerrosneliometriä. Louhentien puoleiselle korttelin osalle on osoitettu liittymäkielto.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alue rajattuna punaisella.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Tonttijako on hyväksytty 2.10.2007.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Korttelin 16081 tontin 1 omistaa Kiinteistösaakeyhtiö Espoon Louhenkulma. Ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Tontti sijaitsee kitkamaalla, jonka päällä on silttiä ja savea. Puiston maaperä on moreenia.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös 28.3.2022

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

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto totesi päätöksessään, että valmistelussa tulee huomioida mm. seuraavat asiat:

Pohjantorin ostoskeskuksen alueen uudistaminen on toteutettava ottaen vahvasti huomioon alueen RKY-status.

Ostoskeskuksen alueen yleisilme ja korkeussuhteet tulee uudistuksessa säilyttää alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja kaupunkikuva huomioiden.

Kalevalantien yleissuunnitelma

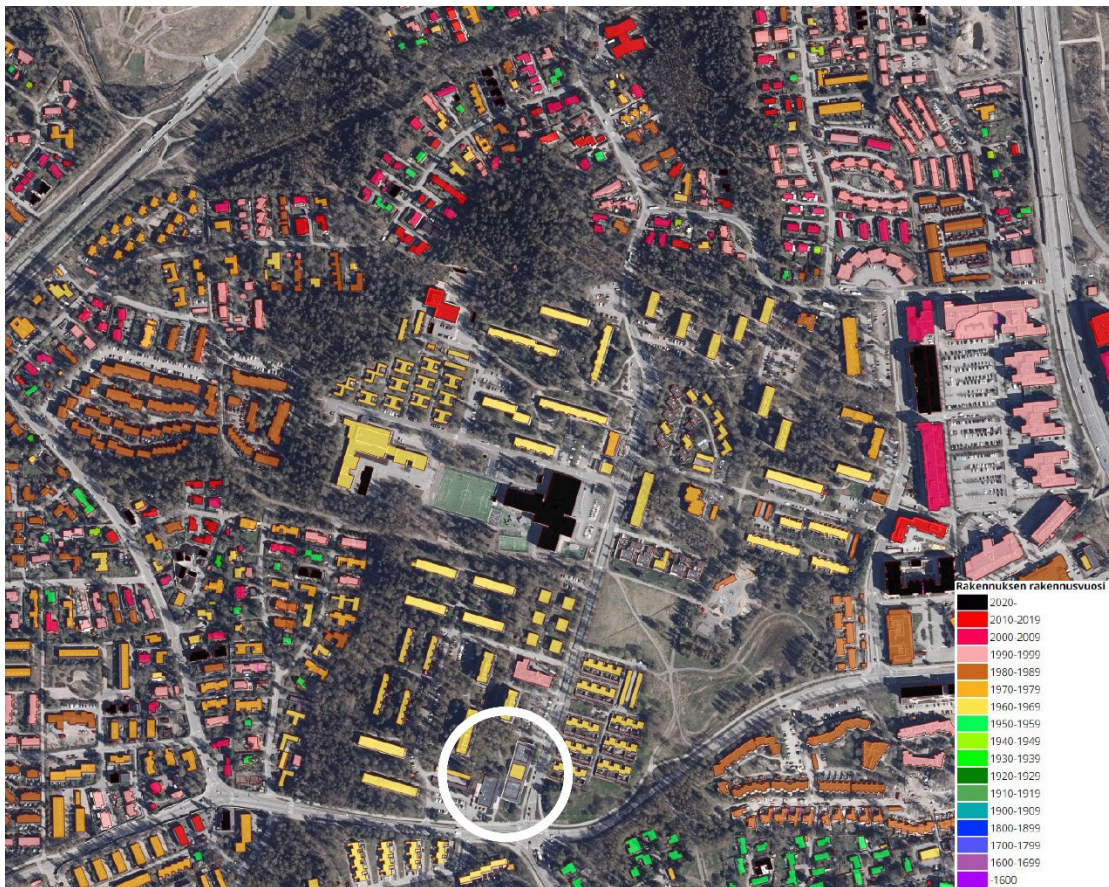
Suunnitelman tavoitteena on Kalevalantien ajoneuvoliikenteen toimivuuden parantaminen sekä riittävien tilavarausten mahdollistaminen pyöräilyn seutureitille sekä pikaraitiotielle. Samalla tarkistetaan alueen meluntorjunta. Suunnitelmassa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset sekä maisemalliset arvot ja luontoarvot. Kaava-alue rajoittuu eteläosasta Kalevalantiehen.

Kalevalantien osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.12.2019 – 7.1.2020.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Pohjantorin kaava-alue sijaitsee Pohjois-Tapiolan kaupunginosassa Louhentien ja Kalevalantien kulmauksessa. Pohjois-Tapiola on asuntovaltainen vajaan 7 000 asukkaan kaupunginosa, joka rajautuu etelässä Kalevalantiehen, lännessä Koivu-Mankaantiehen ja Turveradantiehen, pohjoisessa Turvesuon ja Muolaansuon suoalueeseen ja idässä Kehä I:een. Kaupunginosan eteläiseen osaan kuuluva pohjoinen lähiö sekä Tietäjän alue ovat kerrostalovaltaisempia alueita, joissa kerrostalojen kerrosten lukumäärä vaihtelee 4–8 välillä, kun taas kaupunginosan länsi- ja pohjoisosassa on pienempiä virkistysalueiden reunustamia 1–2-kerroksisista asuinrakennuksista muodostuvia pientaloalueita. Pohjois-Tapiolan lähiö on rakentunut pääosin 1960-luvulla ja sitä ympäröivät pientaloalueet 1980–2000-luvuilla. Alueen ajoneuvoliikennettä palvelee Louhentiestä, Valkjärventiestä ja Tietäjäntiestä muodostuva silmukka, joka alkaa ja päättyy Kalevalantiehen. Pohjoisen lähiön korttelirakenne on säilynyt hyvin lähellä alkuperäistä. Joitain täydennyksiä on tullut vuosien saatossa.



Kuva rakennusten rakennusvuosikymmenistä ortokarttapohjalla. Kaava-alue sijoittuu kuvan alaosaan. Keltaisella esitetty pohjoisen lähiön kerrostaloalueet sekä suunnitelmaan liittyvät atriumtalot. Ympäriällä pientaloalueita sekä kuvan oikeassa laidassa Tietäjän alue kerrostaloineen.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Ostoskeskuksen sijainti Louhentien ja Kalevalantien kulmassa on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Pohjantori näkyy Pohjantien näkymäakselin päätteenä ja toimii porttina Pohjois-Tapiolaan. Louhentien puoleisen liikerakennuksen pitkä horisontaalinen lasijulkisivu ohjaa kulkijan katseen kohti Pohjois-Tapiolaa. Ostoskeskuksen itäpuolelle Louhentien varteen sijoittuu niin ikään Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelemaat yksi-kerroksiset valkoiset atriumtalot, jotka toimivat ostoskeskuksen vastinparina. Atriumtalot jäävät kuitenkin osin Pohjankulman puiston vuorimäntyjen ja muun kasvillisuuden taakse piiloon. Ostoskeskuksen taakse, sen pohjois- ja luoteispuolelle metsäiseen rinteeseen sijoittuvat Pohjois-Tapiolan korkeimmat rakennukset, 7–8-kerroksiset punatiilliset asuinkerrostalot. Kalevalantien eteläpuolella on 1–2-kerroksisia rivi- ja erillispientaloja.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei asu ketään, mutta Pohjantorilla toimii 11 eri yritystä, jotka työllistävät arviolta noin 20–25 henkilöä.

2.12.4 Palvelut

Pohjantorin ostoskeskukseen sijoittuu monipuolisesti kaupallisia ja hyvinvointipalveluita. Pienemmässä rakennuksessa on päivittäistavarakauppa ja suuremmassa rakennuksessa useampi ravintola, parturikampaamoita sekä hyvinvointipalveluita. Myös eläinlääkäri toimii Pohjantorin ostoskeskuksessa.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

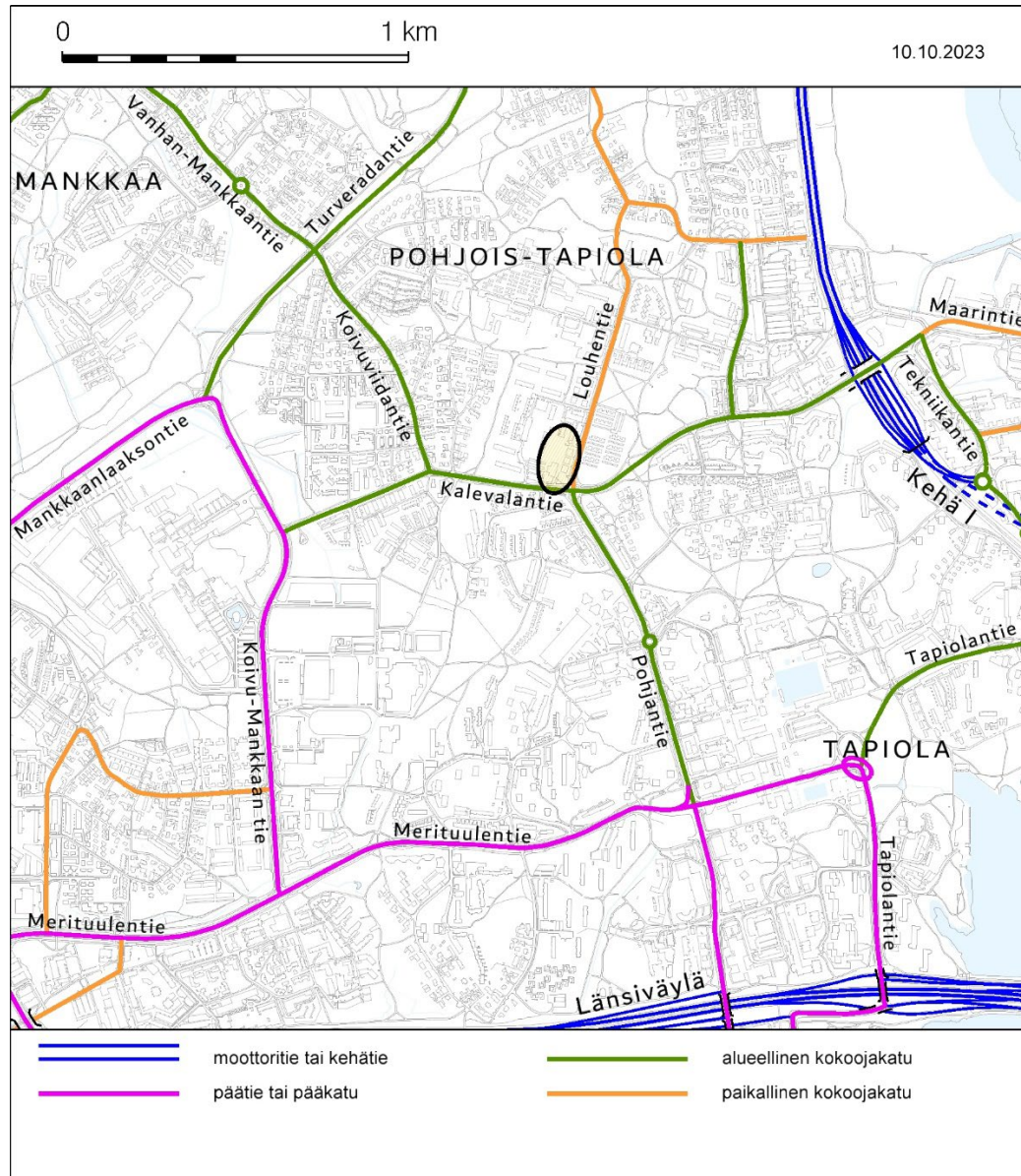
Alueella on kattava kunnallistekninen verkosto, joka on huomioitava alueen rakentamisessa. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaava-alueen eteläpuolella on Kalevalantiellä 110 kV maakaapeli. Korttelialueen etelälaidassa kulkee kaukolämpö, vesijohto sekä sade- ja jätevesiviemärit. Louhentiellä korttelialueen läheisyydessä kulkee pienjännitekaapeli, kaukolämpöjohto sekä sadevesiviemäri. Pohjoispuolella lähellä kaava-alueen rajaa kulkee naapurikiinteistön sadevesi- sekä jätevesiviemärit. Lisäksi Kalevalantiellä ja Louhentiellä kulkee tietoliikennekaapeleita.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Kalevalantien ja Louhentien risteyksessä. Alue liittyy liikenneverkkoon Kalevalantien sekä Louhentien kautta. Kalevalantie on katuluokitukseltaan alueellinen kokoojakatu ja Louhentie paikallinen kokoojakatu. Kalevalantien liikennemäärä on nykytilanteessa noin 13 600 ajon./vrk ja Louhentien 3 900 ajon./vrk. Liikenneennusteen mukaan liikennemäärä Kalevalantiellä on noin 19 100 ajon./vrk ja

Louhentiellä 4 700 ajon./vrk vuonna 2050. Kalevalantien, Louhentien ja Pohjantien välinen liittymä on valo-ohjattu.



Kuva ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta alueella.

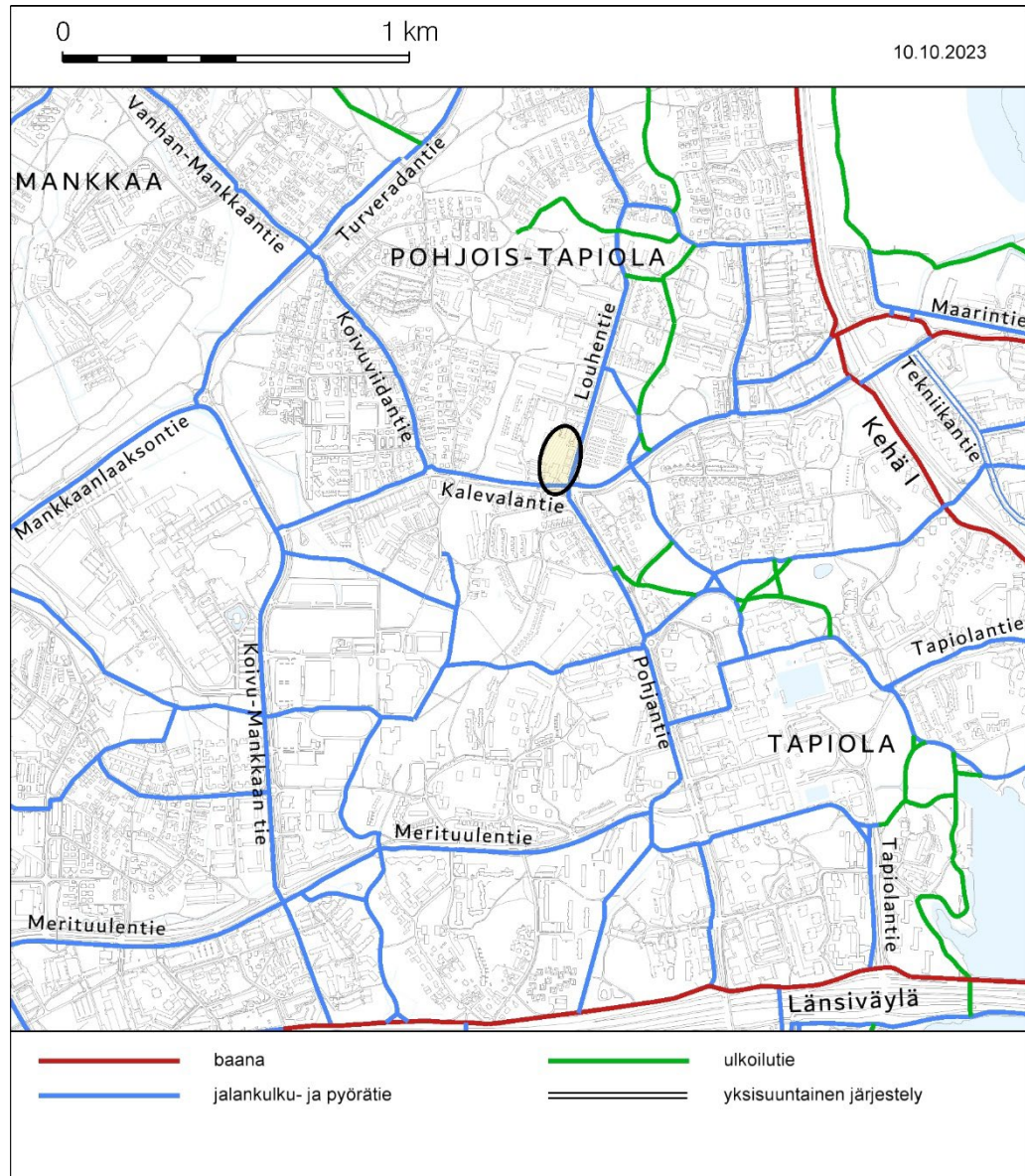
2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Louhentien sekä Pohjantien länsireunassa on erotettu jalkakäytävä ja pyörätie. Louhentien ja Pohjantien itäpuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kalevalantien pohjois- sekä eteläreunassa on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Kaavahankkeen länsi-, luoteis- ja pohjoispuolella sijaitsee Ukonpuisto-niminen puisto-alue, joka erottaa ostoskeskuksen asuinkerrostalojen korttelialueesta. Puiston kautta kulkee keskeinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys asuinkerrostalojen korttelialueelta

kohti Kalevalantien, Pohjantien ja Louhentien välistä risteysaluetta. Ostoskeskuksen läpi kulkee laatoitettu julkinen kulkureitti, joka yhdistyy pohjoispäästä Ukonpuistossa kulkevaan Ukontulenpolkuun.



Kuva jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta alueella.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ostoskeskustontin pysäköintipaikat sijoittuvat eteläiselle sekä pohjoiselle pysäköinti-alueelle tontin ulkopuolelle. Samoilla pysäköintialueilla sijaitsee myös viereisten kiinteistöjen pysäköintipaikkoja. Eteläiselle pysäköintialueelle ajo tapahtuu suoraan Kalevalantieltä tai vaihtoehtoisesti Kalevalantieltä ensin Vemmelsäärentie-nimiselle tonttikadulle ja sen jälkeen pysäköintialueelle. Pohjoiselle pysäköintialueelle ajetaan Louhentien kautta.

Ukonpuiston puoleisessa rakennusmassassa toimii päivittäistavarakauppa, jonka huoltoliikenne on järjestetty rakennuksen lounaisnurkasta pysäköintialueen kautta. Louhentien puoleisen rakennuksen huoltoliikenne toimii pääasiassa Louhentieltä tulevan pohjoisen ajoyhteyden kautta, josta huoltoautot pääsevät ajamaan rakennusten välissä olevalle laatoitetulle julkiselle kävelyllä varatulle kulkureitille. Huoltoautot kulkevat kävelyllä varatulle alueelle peruuttamalla sillä kääntömahdollisuutta alueella ei ole. Läpiajo laatoitetun alueen kautta on estetty pollarein.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvin julkisella liikenteellä saavutettavalla alueella. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Louhentiellä ja Kalevalantiellä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Kalevalantiellä liikennöivät linjat 548 (Jupperi-Kauniainen) ja 549 (Jorvi-Kauniainen). Louhentiellä liikennöivät linjat 111 (Otaniemi-Matinkylä) ja 113 (Leppävaara-Tapiola). Tapiolan metroasema sijaitsee Tapiolan keskuksessa noin 1,1 km päässä kaava-alueesta.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

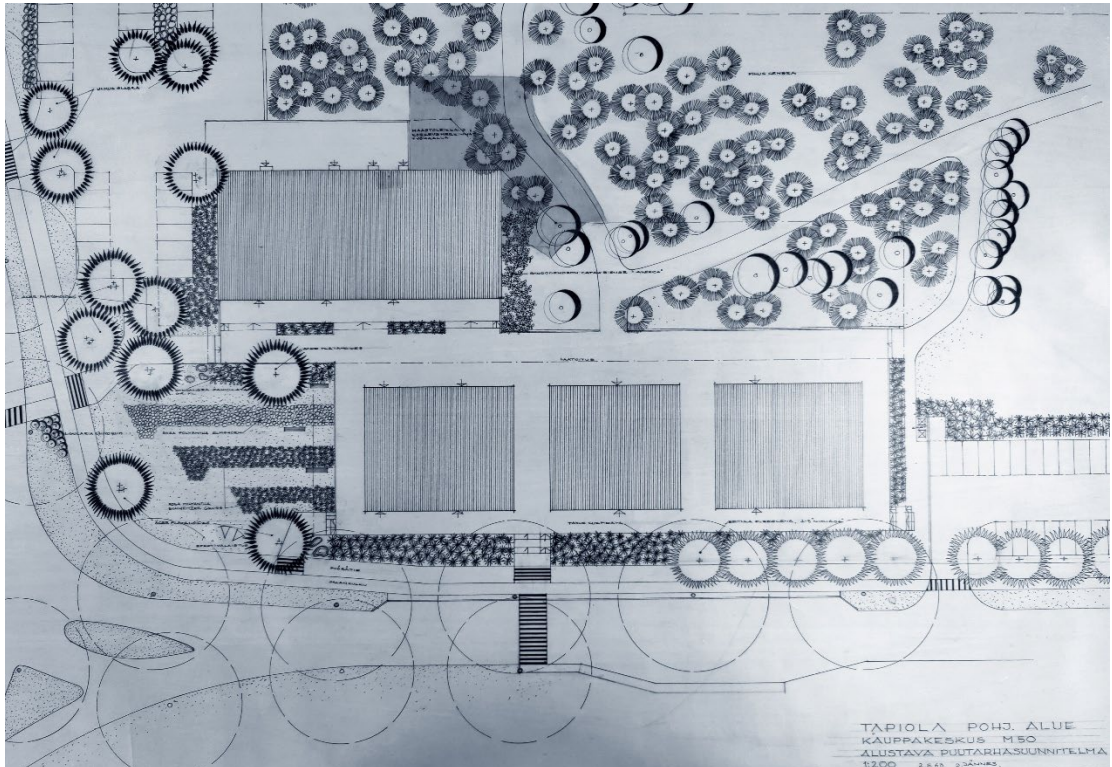
Ostoskeskusta ympäröivät laatoitetut kävelyalueet on pääasiassa erotettu pysäköintialueista ja läpiajo kävelyalueilla on estetty pollarein. Ajoliikennettä ei ole estetty Louhentien puoleisen rakennuksen länsipuolelle, mistä johtuen huoltoliikenteen ajoneuvot pyrkivät peruuttamaan laatoitetulle jalankulkualueelle liiketilojen läheisyyteen toimittaessaan tavaraa liiketiloihin.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue koostuu rakennetusta tontin osasta, istutetusta osasta sekä puistoalueesta. Pohjantorin ostoskeskus piha-alueineen yhdistyy pensasistutuksien, syvennyksien ja porrasaiheiden liikekeskuksen luoteispuolella olevaan Ukonpuistoon. Rinteeseen sijoittuvan koivuvaltaisen ja nurmipintaisen Ukonpuiston läpi kulkee ulkoiluraitti Ukontulenpolku. Rakennuksia rajaa pensasistutukset ja istutusaltaat. Ukonpuiston eteläosassa on tiheämpää kasvillisuutta. Kalevalantien varteen sijoittuvalla etuaukiolla kasvaa suurikokoinen tammi, vuorimäntyjä sekä pensasangervoja. Liikerakennusta reunustaa Louhentiellä matalaksi leikatut marjakuusipensaat ja pohjoispuolella kasvaa lumimarjapensaita.

Ukonpuiston puistosuunnitelman sekä liiketonttia koskevan pihasuunnitelman on laatinut Tapiolan alueella laajasti vaikuttanut Jussi Jännes vuonna 1963. Suunnitelman perusidea geometrisine muotoineen on edelleen vahvasti hahmotettavissa niin etuaukion pensas- ja perennasommitelmassa kuin Louhentien varressa.

Pohjantorin kasvisommitelma on uusittu alkuperäisen sommitelman mukaan. Leimukukat ja ruusut on vaihdettu mataliin pensasangervoihin ja punalatvaan. (Tapiolan kasvillisuuden uusiminen ja hoidon suuntaviivat, Ria Ruokonen, 2009)



Jussi Jänneksen pihasuunnitelma vuodelta 1963. Arkkitehtuurimuseon piirustuskokoelma.

2.15 Suojelukohteet

2.15.1 RKY-alue

Kaava-alue on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu avara ja vaihteleva puutarhakaupunki on Suomessa laajin ja merkittävin toisen maailman sodan jälkeinen esimerkki, jossa uuden polven suunnittelijat sovelsivat lähiöiden ja asuintalojen suunnitteluideologiaa luodakseen kokonaan uuden kaupunkiyksikön palveluineen ja työpaikkoineen. Tapiola kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia 1920-luvun lopulta 1970-luvulle. (Museovirasto, RKY-alueen kuvaus)

RKY-alueelle sijoittuva vuonna 1962 valmistunut Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelema Pohjantorin liikekeskus edustaa arkkitehtuuriltaan aikansa selkeälinjaista arkkitehtuuria. Rakennuksille tunnusomaista on niiden matala ja horisontaalinen muoto. Pohjantorin ostoskeskus koostuu kahdesta yksikerroksisesta liikerakennuksesta. Pienempi, Kalevalantien varrella sijaitseva liikerakennus on umpinainen kolmelta sivulta. Rakennus avautuu liikerakennusten väliin muodostuvalle laatoitetulle kulkuväylälle. Rakennuksen ikkunat on pääosin teipattu päivittäistavarakaupan mainosteipeillä. Ostoskeskuksen suurempi, Kalevalantien ja Louhentien kulmauksessa sijaitseva liikerakennus muodostuu kolmesta saman katon alle sijoitetusta teräslasiseinäisestä moduulista, joita kiertävät arkadiikäytävät. Liiketilojen väliin muodostuu galleriakäytäviä. Liiketilojen keittiötilat, aputilat yms. on sijoitettu moduulien keskelle mahdollistaen liiketiloille suuret koko moduulia kiertävät lasijulkisivut.

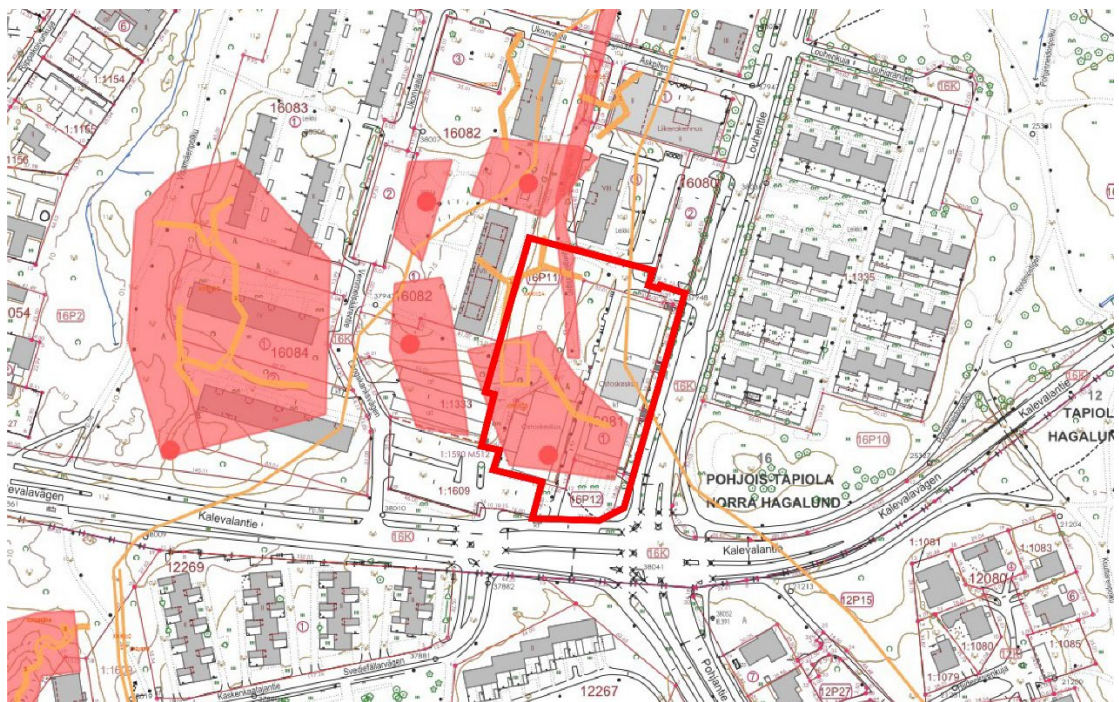
Rakennuksilla ei ole suojelumerkintää voimassa olevassa asemakaavassa.

2.15.2 Muinaismuistot

Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös Tukikohta XXXII Ukontulenpolku. Ukontulenpolku on toiminut ensimmäisen maailmansodan aikaan tykkipattereita yhdistävänä tykkitienä. Lisäksi alueella on sijainnut ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema Tukikohta XXXII:13, joka on arvion mukaan jäänyt tonttialueiden ja katuverkon alle.

Muinaismuistolain (295/1963) mukaan kiinteät muinaisjäänökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman Museoviraston antamaa lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty.

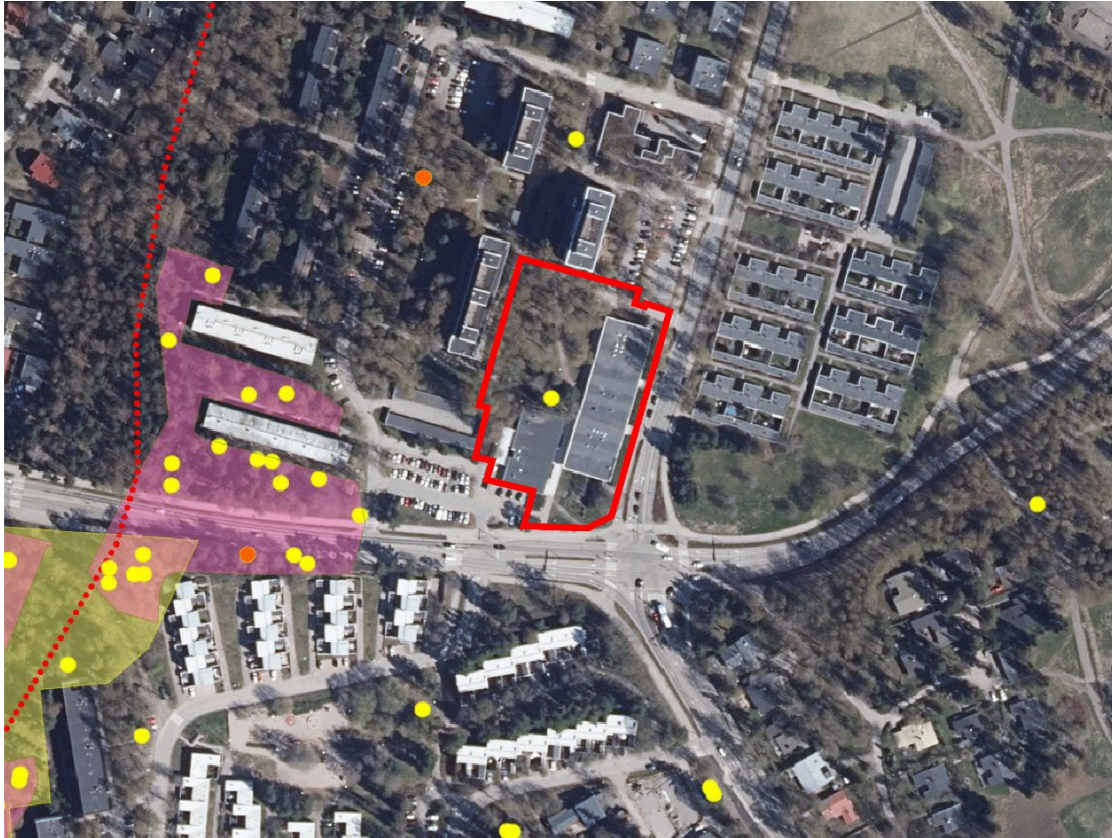
Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Kuva alueelle sijoittuvista muinaismuistoista ja niiden karkeasta rajauksesta.

2.15.3 Liito-oravat

Alueella aiemmin tehtyjen selvitysten mukaan kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on tunnistettu asuttuja elinpiirejä. Seuraavassa kuvassa elinpiirit on esitetty vaaleanpunaisella ja keltaisella läpikuultavalla värillä. Satunnaisia papanapuita on löydetty Pohjantorin kaava-alueelta sekä ympäröivien asuinkorttelien pihoilta. Kaava-alueen koillispuolella olevan taloyhtiön pihalta on löydetty kolopuu. Liito-oravien kuluyhteys sijoittuu kaava-alueesta länteen puistoalueelle. Kuvassa punainen piste-
viiva.



Espeen liito-oravatiedot (03/23). Kaava-alueella havaittu papanapuu esitetty keltaisella pisteellä. Naapuritontilla oleva kolopuu esitetty oranssilla pisteellä.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kantautuu Kalevalantien ja Louhentien aiheuttamaa liikennemelua.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on huomioida Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue) sekä olemassa olevien liikerakennusten kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo Pohjantorin liikekeskusta uudistettaessa.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on purkaa olemassa oleva pienempi liikerakennus sekä laajentaa Pohjantorin puoleista liikerakennusta Ukonpuiston suuntaan. Tavoitteena on laajentaa liikerakennusta niin, että ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen hahmo Louhentien ja Pohjantieltä katsoessa etelästä lähestyttäessä säilyisi nykyisellään. Ostoskeskuksen alle toteutettaisiin pysäköintilaitos. Ajoliittymä sekä kiinteistön huolto siirrettäisiin rakennuksen pohjoispuolelle.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen myötä Pohjantorin ostoskeskus uudistuu ja Pohjois-Tapiolaan sijoittuu uusi supermarkettasoinen päivittäistavarakauppa kävelyetäisyydelle. Ostoskeskusta kehitetään RKY-alue, olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuuri ja kaupunkikuva huomioiden.

Pohjantorin ostoskeskus vaatii kattavaa peruskorjausta. Ostoskeskus on tarpeen uudistaa, jotta peruskorjaus on mahdollista toteuttaa. Nykyisen kaltainen pienistä liiketoista koostuva kokonaisuus ei mahdollista maksukykyisten vuokralaisten saamista, vaan Pohjantorille tarvitaan uusi, nykyaikainen palvelukonsepti kattamaan peruskorjauksen kulut.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,96 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 3 200 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,33$ ja tonttitehokkuus on $e_t = 0,51$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy kiinteistönomistajan arvon mukaan noin 10 työpaikalla.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Korttelialue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusala käsittää lähes koko korttelialueen. Kaikki rakenteet on rakennettava korttelialueen sisäpuolelle. Korttelialueen pohjoisosaan sijoittuu Ukonpuiston ja Louhentien väliä palveleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys Pohjantorinkuja. Rakennusoikeutta on yhteensä 3 200 k-m², joka jakautuu kahden rakennuksen kesken. Suurelle liikerakennukselle on osoitettu 3 000 k-m² ja liikerakennuksen eteläpuolelle sijoittuvalle kahvilarakennukselle 200 k-m². Suurin sallittu kerrosten lukumäärä on yksi. Liikerakennuksen katolle saa kuitenkin sijoittaa talotekniikkaa palvelevan, kuten ilmanvaihtokonehuonetta palvelevan aitauksen, jonka rakenteiden enimmäiskorkeus saa olla enintään +16.0 metriä. Korotettu osa sekä katolle sijoittuva aitaus tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne häivytetään kaupunkikuvasta materiaalien ja värityksen avulla korostaen rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria.

Liikerakennusten korttelialueen länsireunalle on osoitettu pensailta istutettava alueen osa. Louhentien varteen on osoitettu kaupunkikuvallisesti tärkeän katu ympäristön ja siihen liittyvien etupihojen alue (sk-1). Olemassa olevan rakennuksen arkadikäytävä

on suojeltu sr-merkinnällä. Liikerakennuksen alle sallitaan kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen, johon kulku tapahtuu rakennuksen pohjoispäästä.

Korttelialueen eteläosassa huomioidaan runkovesi- ja jätevesiputkien vaatima tila. Johtokuja sijoittuu tonttien rajalle. Osoitetussa johtokujassa on huomioitu vaadittava 6 metrin etäisyys putkien keskilinjasta.

Tontin hulevedet viivytetään etuaukion ja huoltopihan alle sijoitettavien viivytyssäiliöiden avulla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyssäiliön mitoitustilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² kohden. Säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

4.3.2 Virkistysalueet

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi puistoaluetta: Ukonpuisto kaava-alueen luoteisosassa ja Pohjantorinpuisto Kalevalantien ja Louhentien kulmassa. Ukonpuiston puistoaluetta kavennetaan kaavamutoksen myötä muutaman metrin länsipuolelta, jotta tarvittavat liikerakennuksen perustukset ja rakenteet saadaan sijoitettua tontille. Korttelialueen pohjoispuolelle jäävä puistoalueen osa muuttuu huoltopihaksi. Ukontulenpolun ulkoilureitti linjataan kaava-alueella uudelleen. Viereisten autotallien ja nykyisen päivittäistavarakaupan välissä sijaitseva metsittynt polku levennetään kolmemetriseksi.

Puuston kuntoa ja Ukontulenpolun linjausta on arvioitu puustokatselmuksen yhteydessä syksyllä 2023. Puustokatselmuksen perusteella puistoraitin uusi linjaus esitetään johdettavaksi Ukonpuiston rinteeseen alaosaan pitkin, jotta puustoa saadaan säilytettyä yhtenäisenä alueena eikä puistoraitin rakenteet muuta puuston nykyisiä vesioiloja. Ukonpuiston keskiosassa risteävien puistoraittien kohdalla sijaitsee kolme huonokuntoista koivua ja pohjois-eteläsuuntaisen raitin varrella yhden koivun rungossa näkyy halkeama. Puistoraitti voidaan siirtää näiden poistettavien puiden kohdalle. Ukonpuiston eteläosassa Pohjantorin ostoskeskuksen ja viereisen tontin autotallien välistä poistetaan pensaiden lisäksi iso koivu, monihaarainen vaahtera ja haapa, jotta linjaus saadaan suuremmaksi ja nykyistä polkua leveämmäksi ja näkyvämmäksi. Kulkuyhteys viereisen tontin autotalleilta ehdotetaan suoristettavan uudistettavalle puistoraitille kivituhkapolkuna, jotta kaksi vierekkäistä polkua saadaan yhdistettyä.

Eteläosassa oleva Pohjantorinpuistoksi nimettävä pieni puistoalue säilyy puistoalueena. Puistoalueella oleva suurikokoinen tammi säilytetään ja pensasistutuksia täydennetään alkuperäistä Jussi Jänneksen suunnitelmaa kunnioittaen.

4.3.3 Palvelut

Asemakaavan myötä liikerakennukseen sijoittuu nykyistä suurempi päivittäistavarakauppa sekä kaksi pientä liiketilaa. Tämän lisäksi korttelin eteläosaan sijoittuu erillinen kahvilarakennus, johon on mahdollista sijoittaa kaksi liiketilaa.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Tarvittavista putkisiirroista keskustellaan putkien omistajien kanssa.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

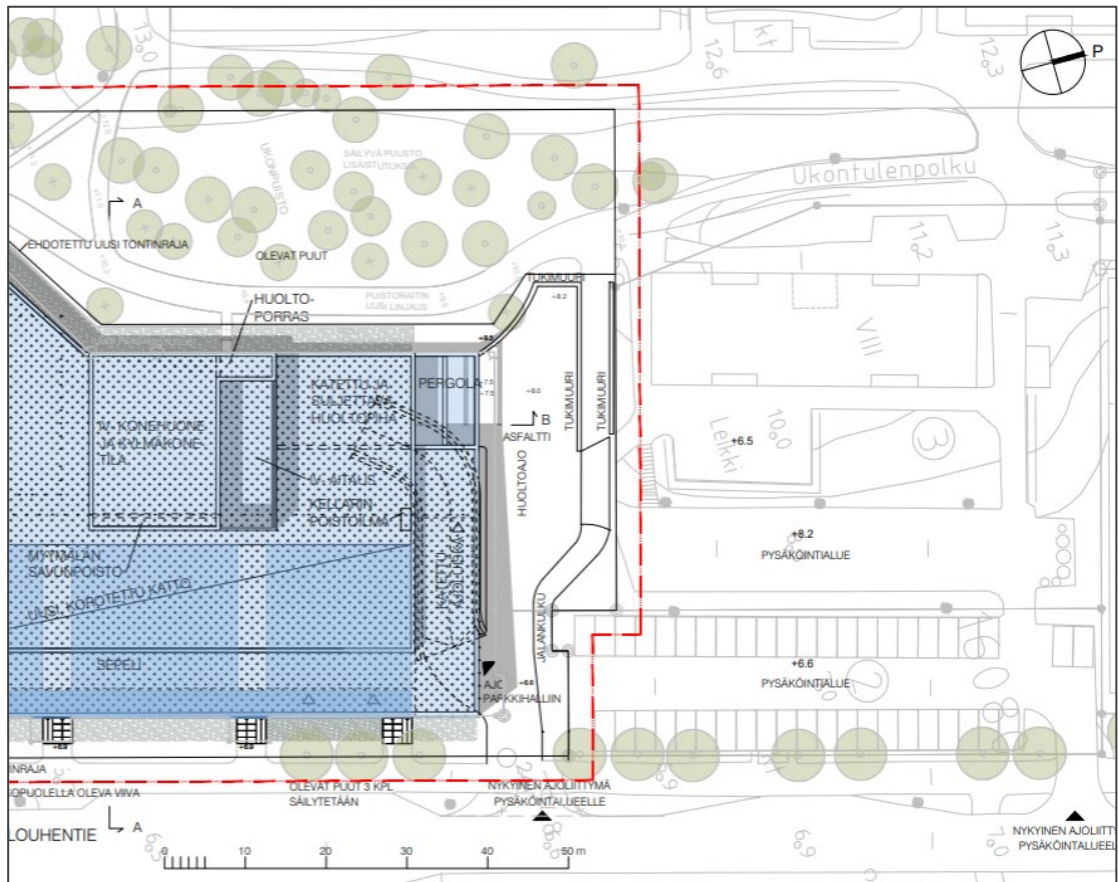
Kaavamuutoksessa sallitaan liikerakennuksen alle kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintihallin rakentaminen. Korttelisuunnitelmassa ajoliittymä maanalaiseen pysäköintihalliin sijoittuu rakennuksen pohjoispuolelle ja ajo alueelle tapahtuu Louhentien kautta. Samasta ajoliittymästä järjestetään jatkossa myös rakennuksen huoltoliikenne. Ajoliittymä tontille ja maanalaiseen pysäköintihalliin on päädytty sijoittamaan Louhentien kautta, koska tällöin ajoneuvoliikenteen jonot jakaantuvat Kalevalantien, Pohjantien sekä Louhentien välisessä liittymässä tasaisemmin eri suuntien kesken. Vuoden 2050 ennustetilanteessa Kalevalantien liikennemääräksi on arvioitu noin 19 100 ajon./vrk kun taas Louhentien liikennemääräksi on arvioitu noin 4 700 ajon./vrk.

Liikenteen toimivuutta ostoskeskuksen ajoliittymässä on tutkittu toimivuustarkastelulla, jonka mukaan jonoa liittymässä ei pääsääntöisesti synny lainkaan. Hetkittäin liittymä jonoutuu vähäisesti, mutta purkautuu tehokkaasti. Toimivuustarkastelun perusteella ostoskeskuksesta johtuva liikenne ei merkittävästi kuormita alueen liikenneverkkoa.

Rakennuksen pohjoispuoleinen osa on ollut aiemmin kaupungin omistamaa katualuetta. Kaavamuutoksessa alue muutetaan osaksi tonttia, jolloin myös kunnossapitovastuu siirtyy kiinteistön omistajalle.

Korttelisuunnitelman mukaisessa ratkaisussa ajo pysäköintihalliin tapahtuu välittömästi vasemmalle Louhentieltä tontille kääntymisen jälkeen. Ostoskeskuksen huolto liikenne jatkaa pysäköinnin ajoluiskan ohi suoraan eteenpäin kohti huoltopihaa, johon on varattu tilaa huoltolaitureille sekä huoltoauton kääntämistä varten.

Kaavamuutoksessa ostoskeskuksen pohjoispuoleisen LPA-alueen ajoliittymä poistetaan liikenneympäristön selkiyttämiseksi sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden vuoksi. Ajo LPA-alueelle tapahtuu jatkossa vain toisesta, pohjoisemmasta liittymästä. Korttelin 16080 pysäköintialueelle säilytetään sisäänajo jatkossakin kaupan ajoliittymän kautta. Ulosajo tapahtuu jatkossakin LPA-alueen ja pohjoisen ajoliittymän kautta.



Kuvaote suunnitellun liikerakennuksen pohjoispuoleisista liikennejärjestelyistä. Ajo asuontontille säilytetään, mutta ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle poistetaan. Jatkossa ajoyhteys autopaikkojen korttelialueelle on vain pohjoisemman ajoliittymän kautta.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksen myötä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin alueella tulee muutoksia. Aiempi rakennusten välinen jalankulun yhteys poistuu kaavamuutoksen myötä. Jatkossa rakennusmassan pääsee kiertämään joko uudisrakennuksen länsipuolelta Kalevalantieltä jalankulun sekä pyöräilyn yhteyden kautta Ukonpuistoon tai vaihtoehtoisesti korttelialueen pohjoispuolelta Ukonpuiston ja Louhentien väliä palvelevan jalankulun sekä pyöräilyn yhteyden kautta.

Länsipuolelta kiertävä pohjois-etelä suuntainen reitti kulkee Ukontulenpolku-nimisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden kautta kaupungin omistamalla puistoalueella. Pohjoispuolelta kulkeva itä-länsi-suuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys on jatkossa osa korttelialuetta, jolloin myös reitin kunnossapitovastuu siirtyy korttelialueen omistajalle. Yhteys nimetään Pohjantorinkujaksi.

Levennettävä Ukontulenpolku yhdistyy eteläosasta kaava-alueen ulkopuolella olevaan pysäköintialueeseen. Kalevalantietä on tulevaisuudessa tarkoitus kehittää niin, että Kalevalantiellä kulkee raitiotieyhteys. Raitiotielinjan myötä Kalevalantien jalkakäytävä siirtyy pohjoisemmaksi yhdistäen Ukontulenpolun osaksi Kalevalantielle joltavaa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen liikerakennuksen alle. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Louhentieltä kääntyvän liittymän kautta.

Liikerakennuksen huoltoliikenne järjestetään saman pohjoispuoleisen ajoliittymän kautta. Huoltopihalle on varattu tilaa huoltolaitureille sekä huoltoautojen kääntämistä varten.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen alueella. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan entistä suuremman päivittäistavarakaupan sijoittuminen hyvin julkisella liikenteellä saavutettavalle alueelle.

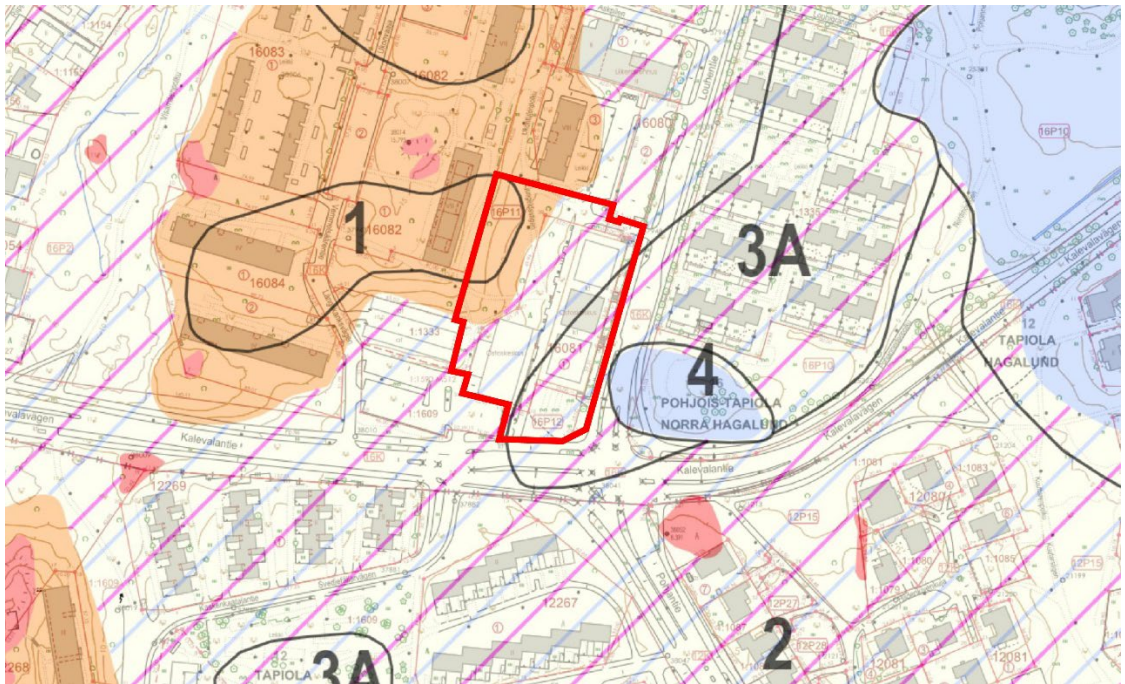
Kaavamuutoksessa on huomioitu Kalevalantien kehittäminen. Suunnitteluratkaisu mahdollistaa Kalevalantien leventämisen tulevaisuudessa ja tilavarauksessa on huomioitu julkisen liikenteen kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa Kalevalantiellä.

4.4.5 Esteettömyys

Esteetön kulku liikekeskukseen tapahtuu Kalevalantien puolelta tai Louhentien eteläosasta. Liikekeskuksen asiakaspysäköinti sijoittuu rakennuksen alle. Liikuntaesteisten autopaikat pysäköintihallissa sijoitetaan lähelle hissejä ja liukuportaita.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Tontti sijaitsee kitkamaalla, jonka päällä on silttiä ja savea. Rakennettavuudeltaan tontti sijoittuu kaakkoisosasta luokkaan 3A, vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä, mutta muilta osin luokkaan 2, normaalisti rakennettavaa maaperää. Puisto on maaperältään moreenia ja rakennettavuudeltaan luokkaa 2.



Maaperä- ja rakennettavuuskartta alueesta.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen myötä puistoksi mielletyn alueen pinta-ala lähes puolittuu, kun tontilla oleva puusto kaadetaan, tontti rakennetaan täyteen ja rakennuksen pohjoispuolella oleva puistoalue muuttuu osaksi korttelialueen huoltopihaa. Ukontulenpolku siirretään ja huonompikuntoisia puita kaadetaan. Uusia puita istutetaan puistoon. Pensaita istutetaan tontin rajalle Ukonpuiston puolelle. Louhentien puoleiset marjakuusi-pensaat säilytetään. Korttelialueen eteläpuolella oleva kasvillisuuden peittämä etuaukio säilyy puistoalueena. Pohjantorinpuistoksi nimettävän puiston kulmassa oleva tammi säilytetään. Puistoalue on tarkoitus ennallistaa Jussi Jänneksen puistosuunnitelmaa kunnioittaen.

4.7 Suojelukohteet

4.7.1 Muinaisjännökset

Kaava-alueella on todettu koekaivauksin olevan muinaismuistolain nojalla suojeltuja muinaisjännöksiä. Koekaivaus tehtiin heinä-elokuussa 2023. Tutkimuksessa selvisi, että kaava-alueella sijaitsee kiinteä muinaisjännös Tukikohta XXXII Ukontulenpolku, joka sijoittuu nykyisen Ukontulenpolun ulkoiluraitin alle. Ukontulenpolku on toiminut ensimmäisen maailmansodan aikaan tykkipattereita yhdistävänä tykkitienä. Lisäksi alueella on sijainnut ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema Tukikohta XXXII:13, joka on jäänyt tonttialueiden ja katuverkon alle. Tutkimuksessa jäänneitä linnoituslaitteesta ei löytynyt. Alueelle on tehty toinen kaivaus syys-marraskuussa 2023 aikana linnoituslaitteen tilanteen varmistamiseksi sekä tykkitien dokumentointia varten.



Kuva esiin kaivetusta tykkitiestä syksyllä 2023.

Muinaismuistolain (295/1963) mukaan kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettu muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Ilman Museoviraston antamaa lupaa on kiinteän muinaisjäännökseen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen kielletty.

Museoviraston ja kaupunginmuseon kanssa on käyty muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu 23.8.2023. Neuvottelussa käytiin läpi kaava-alueen suunnitelmia, arkeologisen koekaivauksen tuloksia sekä määriteltiin ehdot muinaisjäännökseen kajoamiselle. Neuvotteluissa todettiin, että muinaismuistoja ei ole mahdollista säilyttää, mikäli suunnitelman mukainen rakentaminen toteutuu. Museoviranomainen linjasi, että tässä tilanteessa muinaismuistot voidaan poistaa korttelialueen puolelta, mutta poistaminen edellyttää rakennettavan alueen muinaisjäännösten dokumentointia. Dokumentoinnilla tarkoitetaan muinaismuistojen kaivamista esiin maan alta, niiden mitausta ja valokuvausta. Ukonpuiston puolelle jäävä tykkitien osa sovittiin säilytettäväksi.

Museoviraston edellyttämä muinaismuistojen dokumentointi suoritettiin kaava-alueella syys-marraskuussa 2023. Dokumentoinnin yhteydessä selvisi, että tykkitie on osin vaurioitunut itäosastaan ulkoilun alueen katuvalojen sekä niiden sähkökaapelien asennuksen yhteydessä 1960–1970-lukujen aikana.

Dokumentointiin liittyvästä raportista on saatu Museoviraston lausunto ja Museovirasto sekä kaupunginmuseo katsoo, että alue on tutkittu ja siitä saatu informaatio on tallennettu riittävällä tavalla koko kaavoitettavalta alueelta. Museoviraston ja kaupunginmuseon mukaan muinaismuistoja ei ole enää tarpeellista merkitä kaava-alueelle. Museoviraston lausunto on liitetty osaksi marraskuussa 2023 valmistunutta arkeologista dokumentointi- ja koekaivausraporttia.

4.7.2 Rakennussuojelu

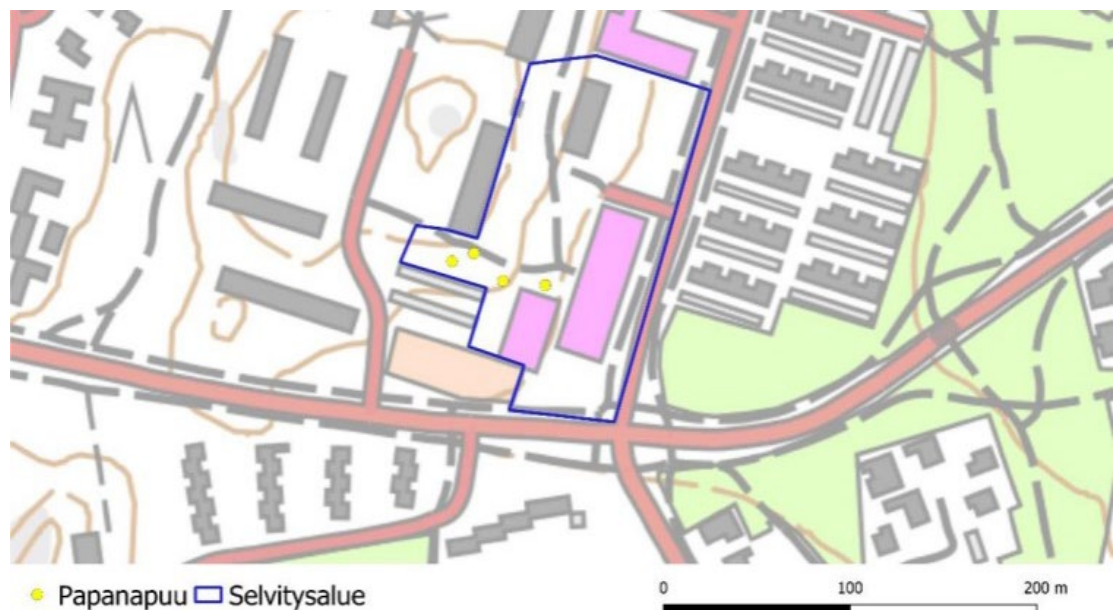
Asemakaavan muutoksen myötä pienempi liikerakennus puretaan. Suuremman liikerakennuksen kaupunkikuvallisesti arvokas ja rakennukselle tunnusomainen arkadikäytävä suojellaan sr-merkinnällä: *Suojeltava rakennuksen osa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennusosan kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee arkadikäytävää. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.*

4.7.3 Liito-oravat

Alueelle on laadittu keväällä 2023 liito-oravaselvitys. Maastonselvityksessä löydettiin muutamia papanapuita Ukonpuiston alueelta ja Pohjantorin liikekiinteistön vierestä. Papanamäärät olivat pääasiassa vaatimattomia ja osa niistä vanhoja. Kaava-alueelta ei löydetty lajille sopivia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Havainnot on tulkittu läheisten asuttujen elinpiirin laajemmin liikkuneiksi yksilöiksi tai yksilöksi. Liito-oravat saattavat oleskella Pohjantorin kaava-alueen puustossa, mutta kaava-alueen puusto ei muodosta liito-oraville keskeistä ja laadukasta elintilaa.

Selvityksen tuloksiin pohjautuen kaava-alueelle ei ole tarpeen esittää suojelumääräyksiä liito-oravan elinympäristöön tai kolopuihin liittyen.

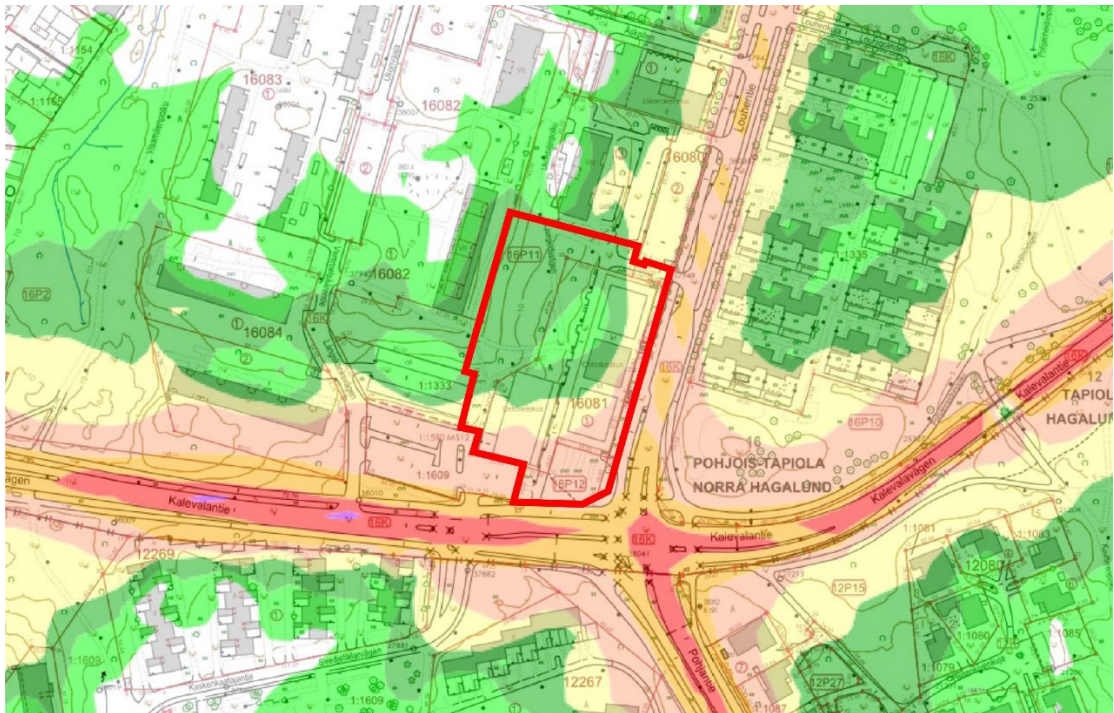
Puistoa kehitettäessä sekä Ukontulenpolun uudelleenlinjausta varten laaditaan puisto- ja rakennussuunnitelmat, joiden lähtökohtiin kuuluu puiden säilyttäminen. Kaupunkitekniikan keskus vastaa puistoalueiden suunnittelusta ja toteutuksesta ja kaupunki huomioi puistoalueita kehittäessä liito-oravat tarpeen mukaan. Liito-oravat huomioidaan alueen rakentamisessa ajoittamalla puiden kaadon liito-oravien pesimärauhan (1.4. – 31.7.) ulkopuolelle.



Maastonselvityksessä keväällä 2023 havaitut papanapuut.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn Kalevalantien varrelle. Tontin eteläosassa melutasot nousevat 60–65 desibeliin (vaaleanpunainen väri). Liikerakennus toimii melumuurina Ukonpuistolle. Melutason ohjearvot toteutuvat puiston puolella. Liikennemelulla ei ole vaikutusta kaavassa esitettyyn käyttötarkoitukseen.



Kuva meluvyöhykkeistä alueella. Vihreällä ja vaaleanvihreällä esitetty alle 55 dB melutaso.

4.9 Nimistö

Kaava-alueen luoteisosan puisto on **Ukonpuisto – Åskparken**, ja siellä kulkeva ulkoilutie on **Ukontulenpolku – Ljungeldsstigen**. Luonnonilmiöiden aihepiiriä on käytetty laajasti Tapiolan nimistössä. Kansanperinteessä salamasta on voitu käyttää sanoja *ukontuli* ja *ljungeld*.

Pienehkö, mutta merkittävä puistoalue Kalevalantien ja Louhentien kulmassa saa nimen **Pohjantorinpuisto – Nordtorgsparken** ja kujamainen kevyen liikenteen tie Pohjantorin liikerakennuksen toisessa päässä nimen **Pohjantorinkuja – Nordtorgsgränden**. Louhentien katualueen lyhyt uloke on osa Louhentietä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Pohjantorilla toimii kaavamuuosvaiheessa 11 yrittäjää. Kaavamuuoksen myötä yrittäjien määrä Pohjantorilla vähenee ja asukkaiden on haettava palveluita kauempaa ja nykyisten yrittäjien on löydettävä uudet tilat muualta. Erityispalveluiden saavutettavuus heikkenee alueella päivittäistavarakaupan palvelutason parantuessa.

Pohjantorin nykyinen palvelutarjonta on hyvin monipuolinen hyvinvointi- ja terveystalv-
veluineen sekä ravintoloineen. Muutoksen myötä päivittäistavarakaupan lisäksi Poh-
jantorin liikekeskukseen voi sijoittua enää kolmesta neljään liikettä.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään ja ilmastoon

5.2.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

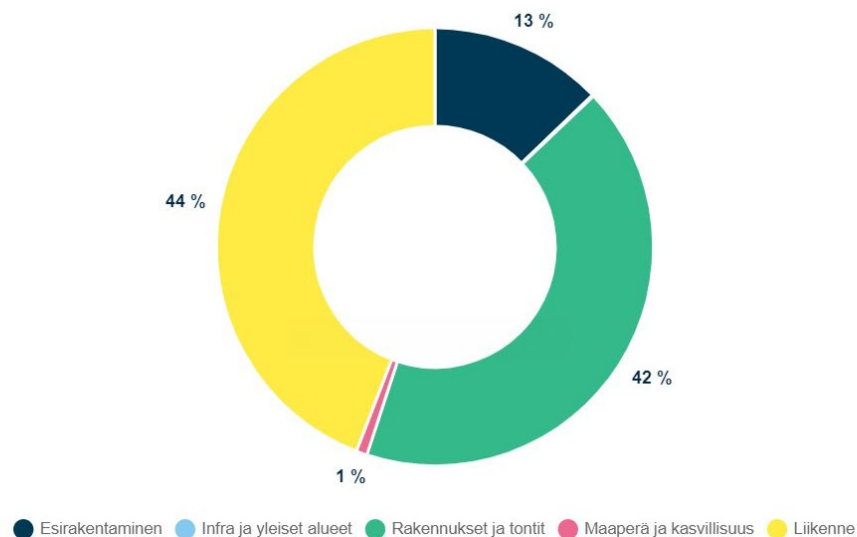
Kaavan mahdollistama ostoskeskuksen laajennus vaikuttaa maaperään ja kalliope-
rään. Kalliota on tarpeen louhia ja moreenimaata poistaa liikerakennuksen laajennuk-
sen sekä liikerakennuksen alaisen pysäköintihallin rakentamiseksi.

5.2.2 Ilmastovaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä olemassa oleva pienempi rakennus puretaan koko-
naan. Suuremman liikerakennuksen rakenteita säilytetään ja korjataan osana uudis-
rakennusta. Pohjantorin bruttopinta-alasta noin 1000 bruttoneliometriä puretaan ja
noin 2400 bruttoneliometriä säilytetään ja korjataan. Bruttoalaan on laskettu kohteen
kaikki tilat lämpimistä liiketiloista arkadi- ja galleriakäytäviin. Laajennuksen rakentami-
sessa kunnioitetaan alkuperäistä kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ja ra-
kennusmateriaaleina käytetään alkuperäisten rakennusten mukaisesti mm. betonia,
terästä ja lasia. Iso osa rakentamisen hiilidioksidipäästöistä syntyy pysäköintihallin
rakentamisesta rakennuksen alle. Suurempi päivittäistavarakauppa houkuttelee myös
ohikulkevia autoilijoita asioimaan Pohjantorilla, mikä lisää Pohjantorin liikekeskuk-
seen kohdistuvan liikenteen hiilidioksidipäästöjä nykyiseen verrattuna.

Negatiivisia ilmastovaikutuksia lievennetään purkumateriaalien kierrättämisellä sekä
aurinkopaneelien asentamisella katolle.

Hiilijalanjäljen osat



Ympyräkaavio hiilijalanjäljen jakautumisesta eri osa-alueiden välillä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Liikerakennuksen laajenemisen myötä tontilla olevat puut kaadetaan. Ukontulenpolun uudelleenlinjaus edellyttää joidenkin puiden kaatamista puiston puolella, mutta uusia puita istutetaan tilalle. Ulkoiluraitti linjataan puiden kunnan ja puuston vesiolosuhteiden mukaan sopivimmalle paikalle.

Kaavamuutosalueen ratkaisuilla ei ole vaikutusta suojeltuihin luontokohteisiin tai maakunnallisiin tai paikallisiin ekologiin yhteyksiin.

Kaava-alueelta ei ole löydetty liito-oravalle sopivia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Tehdyt havainnot on tulkittu läheisten asuttujen elinpiirien laajemmin liikkuneiksi yksilöiksi tai yksilöksi. Istutettavissa puulajeissa huomioidaan kuitenkin liito-oravalle soveltuva puusto.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

Ostoskeskukselle tunnusomainen läpikuljettavuus poistuu liikerakennuksen laajentamisen myötä. Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat jatkossa itä-länsisuuntaisesti liikekeskuksen pohjoispuolelta Pohjantorinkujan kautta ja pohjois-eteläsuuntaisesti Ukontulenpolkua pitkin. Kävelyetäisyys Ukonpuistosta Kalevalantien bussipysäkillä tulee jonkin verran kasvamaan ja yhteys kulkee pysäköintialueen läpi. Louhentien pysäkillä pääsee edelleen ostoskeskuksen pohjoispuolelta.

Ajoneuvoliikenteen toimivuutta alueella on tutkittu toimivuustarkastelulla, jonka mukaan ostoskeskuksesta johtuva liikenne ei merkittävästi kuormita alueen liikenneverkkoa. Toimivuustarkastelun mukaan Louhentieltä ostoskeskuksen pysäköintiin johtavassa liittymässä ei synny pääsääntöisesti jonoa lainkaan. Hetkittäin liittymä jonoutuu vähäisesti, mutta purkautuu tehokkaasti.

Suunnitelmissa on huomioitu Kalevalantien kehittäminen ja kehittämiseen vaadittava tilanvaraus.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Pohjantorin ostoskeskus sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Kalevalantien ja Louhentien kulmauksessa, Pohjantien näkymäakselin päätteellä. Vuosien saatossa rakennuksen asema suurmaisemassa idästä katsottuna on kuitenkin heikentynyt, kun Pohjankulman puiston puusto on kasvanut Kalevalantien ja Louhentien reunaan.

Pohjantorin ostoskeskus toimii matalana Pohjois-Tapiolan maamerkinä. Muutoksen myötä rakennuksen vahva horisontaalinen ilme säilyy kaupunkikuvassa ja alkuperäisen rakennuksen henki on edelleen vahvasti läsnä laajennetussa rakennuksessa.

Merkittävimmät muutokset kaupunkikuvassa tapahtuvat Ukonpuiston puolella sekä ostarin eteläpuolella. Nykyisin suurempi liikerakennus avautuu suurien moduuleita kiertävien lasijulkisivujen takia kaikkiin suuntiin eikä varsinaisia ensi- ja toissijaisia julkisivuja ole. Uudisrakennuksessa Ukonpuiston puoleinen julkisivu muodostuu toissijaiseksi julkisivuksi, joka on alkuperäiseen julkisivuun verrattuna umpinainen. Rakennuksen eteläpuolella olevaan nykyiseen etuaukioon kytkeytyvä laatoitettu kulkureitti poistuu ja kahden rakennusmassan ja galleriakäytävien muodostava läpikuljettavuus ja niiden kokonaisuudesta syntyvä ilmavuus katoaa. Rakennusta korotetaan, mutta rakennus säilyy pääosin yksikerroksisena ja korotettava osa sekä katolle sijoitettava talotekniikkaa palveleva aitaus häivytetään materiaalien ja värityksen keinoin. Näkyvät Ukonpuiston ja sen takana olevista rakennuksista liikerakennuksen yli tulevat säilymään matalan korottamisen myötä lähes ennallaan.

Kaava-alueelle sijoittuva muinaismuistolailta suojeltu tykkitie poistetaan korttelialueelta liikerakennuksen laajenemisen myötä. Puistoalueen puoleisen tykkitien osaa ei säilytetä sen katkonaisuuden vuoksi. Tykkitie on vaurioitunut 1960–1970-lukujen aikana sähkökaapelien ja valaistuksen asennuksen yhteydessä.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Uuden suuremman päivittäistavarakaupan sijoittuminen Pohjantorin ostoskeskukseen lisää päivittäistavarakauppojen kilpailua alueella. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijoittuvat alle kilometrin päähän uudesta päivittäistavarakaupasta.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen alkanee kaavamutoksen saatua lainvoiman, mutta tarkempaa rakentamisaikataulua ei ole tiedossa. Purkutyöt ja rakentaminen vie arviolta puoli-toista vuotta.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, joka toimii ohjeena jatkosuunnittelulle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksesta ja seurannasta vastaa Espoon kaupungin rakennusvalvonta ja kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 3.4.2023 – 5.5.2023.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistoista saatiin yhteensä 21 mielipidettä. Osoitetietojen perusteella pääosa mielipiteistä saapui lähinaapureilta. Lisäksi saatiin yksi kannanotto ja kaksi lausuntoa. Nähtävilläolon jälkeen aukion yhteyteen liikerakennuksen eteläpuolelle on lisätty 150 kerrosneliötä paviljonkimaiselle liikerakennukselle. IV-konehuonetta ja siihen liittyvää huoltoaluetta pienennettiin. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen liikerakennuksen pohjoispuolella on kiinnitetty enemmän huomiota.

Mielipiteet

Lähtökohtaisesti Pohjantorin ostoskeskuksen kehittäminen nähtiin positiivisena muutoksena, mutta liiketilojen määrää pidettiin liian vähäisenä. Nykyisen ostoskeskuksen palvelutarjonta on monipuolinen. Päivittäistavarakaupan lisäksi ostarilla on useampi ravintola, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä mm. eläinlääkäri ja koirien trimmausliike. Muutoksen myötä pieniä liiketiloja on alustavan suunnitelman mukaan tulossa vain kaksi suuremman päivittäistavarakaupan kylkeen. Pieniä liiketiloja toivottiin lisäävän. Varsinkin ravintolaa tai kahvilaa toivottiin ostarille.

Rakennuksen uudistaminen ja sen myötä talotekniikan päivittäminen muuttaa kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennusta. Uusi IV-konehuone talon katolla on osallisten mielestä liian suuri ja sen mitoitus, värimaailmaa ja materiaaleja toivottiin vielä mieltävään. Arkkitehtuurin osalta arkadikäytävän säilyttämistä rakennuksen itäpuolella pidettiin tärkeänä ja onnistuneena ratkaisuna. Mielipiteissä kuitenkin mainittiin, että alkuperäisen ostarin henki muuttuu, kun moduuliosat katoavat ja katon alla on jatkossa vain yksi yhtenäinen liikerakennus.

Ukonpuiston puoleinen julkisivu, huoltopiha sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet herättivät paljon mielipiteitä. Osalliset korostivat, että iso osa kaupan asiakkaista saapuvat Ukonpuiston suunnalta, jota ei suunnitelmassa ole otettu riittävästi huomioon.

HSY

HSY lausui, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuuotos edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita HSY:n vesi-huoltolinjoja kiinteistöllä johtokujalla sekä yleisillä lähivirkistys- ja katualueilla.

Kiinteistölle 1:1609 on merkitty ajantasa- asemakaavaan johtokuja, joka tulee ottaa huomioon kaavatyössä.

Caruna Espoo Oy

Caruna lausui, että kaava-alueen etelälaidassa kulkee kaksi 110 kV maakaapelia. Voimajohtojen kaapelialueille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka perusteella niille ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia. Kaapelialue on 3 metriä kaapeleiden keskilinjan molemmin puolin.

Voimalinjan asettamat rajoitukset tulee huomioida kaava-alueen suunnittelussa ja voimajohdot tulisi merkitä kaavaan. Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Caruna Espoolta erillinen risteämälausunto.

Vaikutuksia sähkönjakeluun arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaupunginmuseo

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 ja sen oheen esitetty lisärakentaminen on suhteellisen maltillista ja alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaista.

Ostoskeskuksen länsipuolella rakentamattomalla alueella Ukonpuistossa, mutta myös ostoskeskuksen kiinteistöllä, sijaitsevat ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitteita sekä yhdystie. Kohteet ovat muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojeltuja. Kohteiden tarkka laajuus ja säilyneisyys ei ole tiedossa, sillä alueelle ei ole tehty arkeologisia kaivaustutkimuksia. Paikalla on tehtävä arkeologinen koekaivaus, jossa nämä seikat selvitetään koko sillä alueella, johon mahdollinen tuleva rakentaminen tulee vaikuttamaan.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.11. – 29.12.2023.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely 11.12.2023. Kaavakävelylle saapui kylmästä talvisäästä huolimatta yli 30 aktiivista asukasta. Kaavakävelyllä oli paikalla asukkaiden kanssa keskustelemassa kaavan päävalmistelija Hanna Kiema, liikennesuunnittelija Hannu Granberg sekä vuorovaikutussuunnittelija Mervi Romppanen.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin 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 huoletti niin kaupunkikuvallisesti kuin melun näkökulmasta. Kriittikkiä sai myös Ukonpuiston kaventuminen, Ukonpuiston puoleinen julkisivu, jalankulkijoiden turvallisuus, huoltojärjestelyt sekä pysäköintihallin asiakasliikenne.

Muistutusten lisäksi saatiin 3 kannanottoa ja 4 lausuntoa.

Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön iso runkolinja Louhentiellä sekä pienempi tämän tarkasteltavan kaava-alueen eteläosassa. Fortum haluaa olla mukana suunnitteluvaiheessa mahdollisten kaukolämpöjohtoihin liittyvien muutostarpeiden vuoksi.

Caruna Espoo Oy

Carunan lausunnossa huomautettiin, että kaava-alueen läheisyydessä on 110 kV maakaapeleita, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Carunalta on pyydettyvä riskiteämälausunto voimajohtoalueen lähelle rakennettaessa. Kaava-alueen sähkökulutus kasvaa, joka edellyttää uusia kaapelointeja. Muuntamot toteutetaan ensisijaisesti puistomuuntamoina, joiden luokse on taattava helppo pääsy.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

HSY totesi, että eteläosassa runkovesiputkea varten lisätty johtokuja on merkitty kaavaan asianmukaisesti. Johtokuja-alueita tulee jatkaa Pohjantorinpuiston läpi Louhentielle. Lisäksi johtokuja-alueet tulee esittää Pohjantorinkujan pohjois- ja itäreunaan. Johtovarausalueen leveyden tulee olla vähintään 6 metriä. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo on pitänyt hanketta osallistumis- ja arviontisuunnitelmavaiheessa kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta mahdollisena. Kaupunginmuseo pitää ehdotusvaiheessa tehtyjä muutoksia hyvinä ja suojelumääräyksiä riittävinä.

Kaupunginmuseo yhtyi kannanotossaan Museoviraston lausuntoon sm-merkinnän poistamisesta kaava-alueelta. Kaava-alueelle on tehty riittävät arkeologiset tutkimukset ja muinaismuistot on asianmukaisesti dokumentoitu.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan esillä oleva asemakaavan muutosehdotus ottaa riittävällä tasolla huomioon alueen kulttuuriympäristöarvot ja on linjassa alueen aikaisempien päätösten kanssa, eikä kaupunginmuseolla ole näiltä osin ehdotukseen

Espoon ympäristönsuojelu

Espoon ympäristönsuojelu yhtyy vuoden 2023 liito-oravakartoituksen johtopäätöksiin. Pohjantorin asemakaava-alueen puustossa ei ole liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja vaan ne sijaitsevat kaava-alueen lähellä Riippakoivunpuistossa ja Tuohimäen lähivirkistysalueella. Liito-oravat saattavat oleskella Pohjantorin kaava-alueen puustossa, mutta kaava-alueen puusto ei muodosta liito-oraville keskeistä ja laadukasta elintilaa. Näin ollen aikaisemmin havaitut liito-oravien papanapuut voidaan kaataa Pohjantorin asemakaavan toteutuksen yhteydessä. Puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. – 31.7 aikana.

Ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaadettavien puiden joukossa on haapoja, joita Ukonpuistossa ja lähialueella on vähän. Haavat ja kuuset ovat tärkeimpiä puita liito-oravalle. Ukontulenpolun uusi linjaus tulee tehdä niin, että Ukonpuistossa kasvava yksi iso haapa säilyy. Jos puistoon tehdään täydennysistuksia, tulee istutettavien puiden olla metsäkuusia tai haapoja liito-oraviin kohdistuvien haittojen lieventämiseksi ja liito-oravien elintilan laadun parantamiseksi.

Elinkeino-, liikenne- ja Ympäristökeskus (ELY)

Ely-keskus ilmaisi lausunnossaan, että muinaismuistoja koskevan sm-merkinnän määräys on ristiriitainen. Se kieltää muinaismuistoihin kajoamisen, mutta myös sallii muinaismuistojen poistamisen riittävien arkeologisten selvitysten toteuttamisen jälkeen. Sm-merkinnällä tulee esittää vain ne kohdat, jotka tulevat säilymään. Määräystä tulee lisäksi muuttaa niin, että muinaismuistot on mahdollista säilyttää.

ELY-keskus pitää valitettavana, että 1960-luvun aluerakentamiseen oleellisesti kuuluvan laadukasta arkkitehtuuria edustavan ostoskeskuksen kokonaisvaltaiselle suojelemiselle ei löytynyt kattavampaa ratkaisua.

Uudenmaan maakunta ja myös Espoon kaupunki tavoittelevat hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi jokaisessa kaavassa on tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Asemakaavaselostuksessa ei ole juuri tarkasteltu energia- ja ilmastovaikutuksia, eikä varsinaista selvitystä ilmastovaikutuksista ole tehty. Vaikutustenarvioinnissa on perusteltava uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys. Lisäksi on arvioitava, onko kaavassa mahdollista ohjata määräyksillä vähäpäästöisiin energiaratkaisuihin, kuten esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntäminen.

Länsi-uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ollut kommentoitavaa.

Palautteen huomioiminen kaavaehdotuksessa

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. Johtokujia koskevaa määräystä on täydennetty. Sm-merkintä on poistettu kaavakartalta. Lisäksi kaavaselostusta on tarkennettu muinaismuistojen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

Tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Kaavaehdotus palautuksen jälkeen

Kaavaehdotus palautettiin uudelleen valmisteluun 24.4.2024. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi seuraavat ohjeet suunnittelua varten:

- 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 putkistoineen 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.

Kaavaehdotusta on päivitetty kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeiden mukaisesti. Rakennuksen IV-konehuone on sijoitettu kellariin. Katolle on sijoitettu ainoastaan ilmanvaihtoaitaus.

Kaavaehdotuksesta on lisäksi poistettu viherkattomääräys ja Pohjantorin valomainosta koskevaa määräystä on muutettu lautakunnan ohjeiden mukaisesti.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt päivitettyjä suunnitelmia 19.8.2024 järjestetyssä kokouksessa. Kaupunkikuvatoimikunta näki positiivisena pyrkimyksen toteuttaa hanke korjausrakentamisen keinoin ja säilyttää kohteen arkkitehtoninen ilme, ja totesi esitetyn suunnitelman, jossa ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu näkymättömiin rakennuksen kellaritasoon, olevan aiempaa versiota parempi. Toimikunta suositteli tarkentamaan ja esittämään viitesuunnitelmassa rakennuspaikan esteettömyys- ja

saattoliikennratkaisut, erityisesti sujuvan kulkuyhteyden pääsisäänkäyntiin. Lisäksi toimikunta totesi rakennusmassaan tuodun viisteen poikkeavan alueen rakennusten suorakulmaisesta massoitteperiaatteesta ja suositteli harkitsemaan viisteen poistamista.

Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksen jälkeen korttelisuunnitelman esteettömyyskaavio on päivitetty. Rakennusmassassa olevaan viisteeseen ei ole tehty muutoksia. Viiste sijoittuu kaupunkikuvan kannalta toissijaiselle julkisivulle, Ukonpuiston puolelle. Julkisivu on luonteeltaan muurimainen eikä sillä ole sellaista kaupunkikuvallista arvoa, joka heikentäisi rakennukselle tunnusomaista massoitteperiaatetta. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös suorakulmaisen ratkaisun, mikäli siihen jatkosuunnittelussa päädytään.



Näkymäkuva Kalevalantien ja Pohjantien risteyksestä Pohjantorille päin. Rakennuksen korotettava osa sekä IV-aitaus näkyvät katolla ruskealla. Ilmanvaihtokonehuone on siirretty kellarikerrokseen. Kuva: Arkkitehtitoimisto Sarc + Sigge.

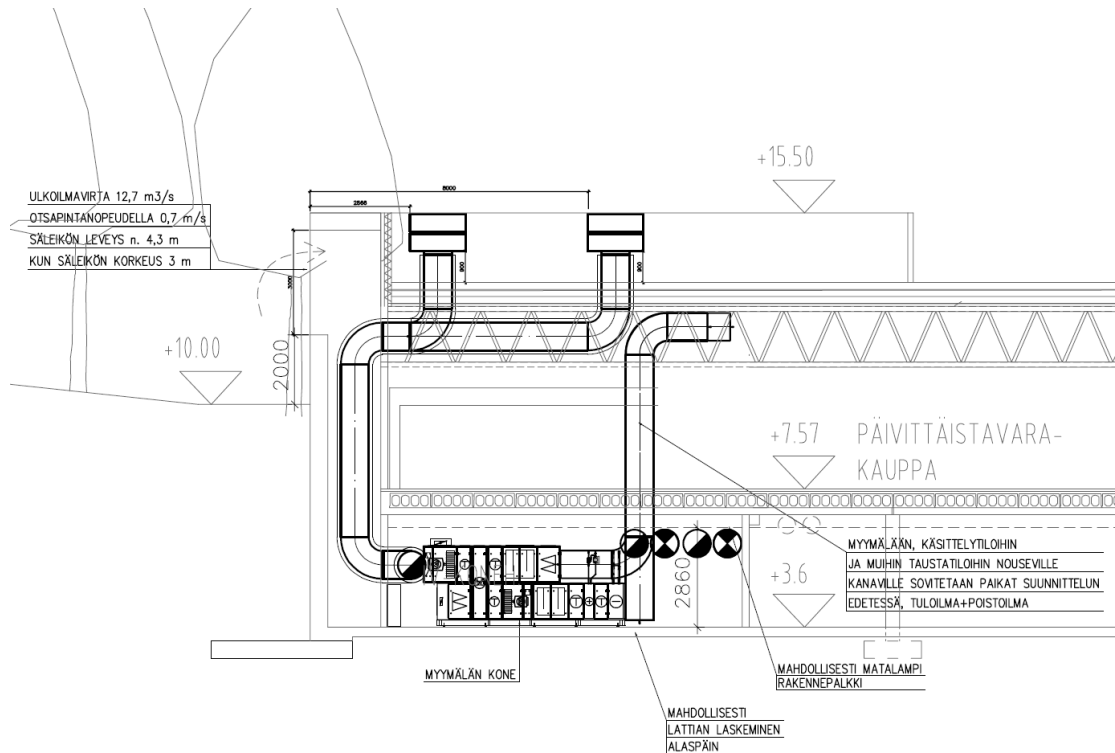


Päivitetyn kaavaehdotuksen mukainen näkymäkuva, jossa ilmanvaihtokonehuone on poistettu katolta ja Pohjantorin kyltti on nykyisellä paikallaan. Kuva: Arkkitehtitoimisto Sarc + Sigge.



Kevään 2024 kaavaehdotuksen mukainen näkymäkuva, jossa ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu katolle. Kuva: Arkkitehtitoimisto Sarc.

Yleensä ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan niiden tilojen yläpuolelle, joita ne palvelevat, mutta Pohjantorin tilanteessa tutkittiin ilmanvaihtokonehuoneen sijoittamista kellarin lautakunnan päätöksen mukaisesti. Katolle sijoitettavat tuloilmakammion yläosa, savunpoisto, lämpöpumpun nestejäähdytyn ja kylmäkojeiden kaasujäähdytyn aidaan näköesteellä.



Periaatekaavio ilmanvaihdon ratkaisemiseksi rakennuksessa, kun ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan kellarin.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Joachim Berner, JMB Kiinteistöt, toimitusjohtaja
- Minna Kannonkerä, A-insinöörit, hankekehitysjohtaja
- Antti-Matti Siikala, arkkitehdit Sarc + Sigge, arkkitehtisuunnittelu
- Kari Mikkonen, Sarc Arkkitehdit, arkkitehtisuunnittelu
- Kati Vaaja, Sitowise, liikennesuunnittelu
- Juuso Mattila, Sitowise, liikennesuunnittelu, toimivuustarkastelu
- Emmi Vesala, Sitowise, hulevesisuunnittelu
- Elina Aarnisalo, Sitowise, maisemasuunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Hanna Kiema, arkkitehti
- Hannu Granberg, liikennesuunnittelija
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti (06/2023 asti)
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti (01/2024 alkaen)

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
28.3.2022	ekyj	Kehittämisen periaatteet
21.9.2022		Kaavoitushakemus saapui
10.2.2023		Kaavahankkeen aloituskokous
20.3.2023	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
3.4. - 5.5.2023		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
23.8.2023		Viranomaisneuvottelu
25.10.2023	ksl	Kaavaehdotus jäi pöydälle
8.11.2023	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen nähtäville
11.12.2023		Kaava-alueella järjestettiin kaavakävely
27.11.2023 - 29.12.2023		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
10.4.2024	ksl	Kaavaehdotus jäi pöydälle
24.4.2024	ksl	Kaavaehdotus palautettiin uudelleen valmisteluun
4.9.2024	ksl	

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hanna Kiema

Hanna Kiema

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja