

Asianumero 8053/2021

2251/2020

Aluenumero 213308

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Osa korttelia 16039 ja katualue

Muutetaan asemakaavoja:

213301 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen (hyv. 7.3.1995)

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7393.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa, Valkjärventien varrella ja Tietäjätien päätteenä. Alue rajautuu kolmelta sivulta pientaloalueeseen ja eteläpuolelta Valkjärventien katualueeseen, jonka eteläpuolella on asuinkerrostaloja sekä toimistorakennuksia.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 8.5.2020 kirjatulla hakemuksella. Kaavamuutoksen hakija on OP-vuokratuotto-erikoissijoitusrahasto.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.5.2020.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Aino Kuusimäki, arkkitehti

Olli Koivula, suunnitteluinsinööri (liikenne)

Puh. 040 636 5996

Annika Tuominen, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu)

Puh. 040 6369410

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	8
1.3	Suunnittelun vaiheet	9
2	Lähtökohdat	10
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	10
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	11
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	11
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	11
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	11
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	12
2.2	Maakuntakaava	12
2.3	Yleiskaava	12
2.4	Asemakaava	13
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	15
2.10	Maaperä	15
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	16
2.12	Rakennettu ympäristö	17
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	17
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	17
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	18
2.12.4	Palvelut	19
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	19
2.12.6	Erytistämismuutokset	19
2.13	Liikenne	19
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	19
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	20
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	21
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	22
2.13.5	Liikenneturvallisuus	22
2.14	Luonnonolosuhteet	22
2.15	Suojelukohteet	22
2.16	Ympäristön häiriötekijät	22
3	Asemakaavan tavoitteet	23
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	23
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	23
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	23
4.1	Yleisperustelut	23
4.2	Mitoitus	23

4.3	Maankäyttö.....	24
4.3.1	Korttelialueet.....	24
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	28
4.3.3	Muut alueet.....	28
4.3.4	Palvelut.....	28
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	28
4.4	Liikenne.....	28
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	28
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	29
4.4.3	Sisäinen liikenne, pysäköinti ja pysäköintimääräykset.....	29
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	30
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	30
4.6	Luonnonympäristö.....	31
4.7	Suojelukohteet.....	32
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, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	32
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	33
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	34
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	35
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	35
5.7	Muut merkittävät vaikutukset.....	35
6	Asemakaavan toteutus.....	36
6.1	Rakentamisaikataulu.....	36
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	36
6.3	Toteutuksen seuranta.....	36
6.4	Sopimukset.....	36
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	36
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	36
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	36
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	38
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	38
7.2	Kaavaehdotus.....	39
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	39
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	40
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	42
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	42
7.5	Käsittelyvaiheet.....	43

Liitteet

Liite 1, havainnekuva

Liite 2, seurantalomake

Liite 3, Joustavan pysäköintinormin lievennysperusteet

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Laakakivi-Laajalahti eteläinen 213308.

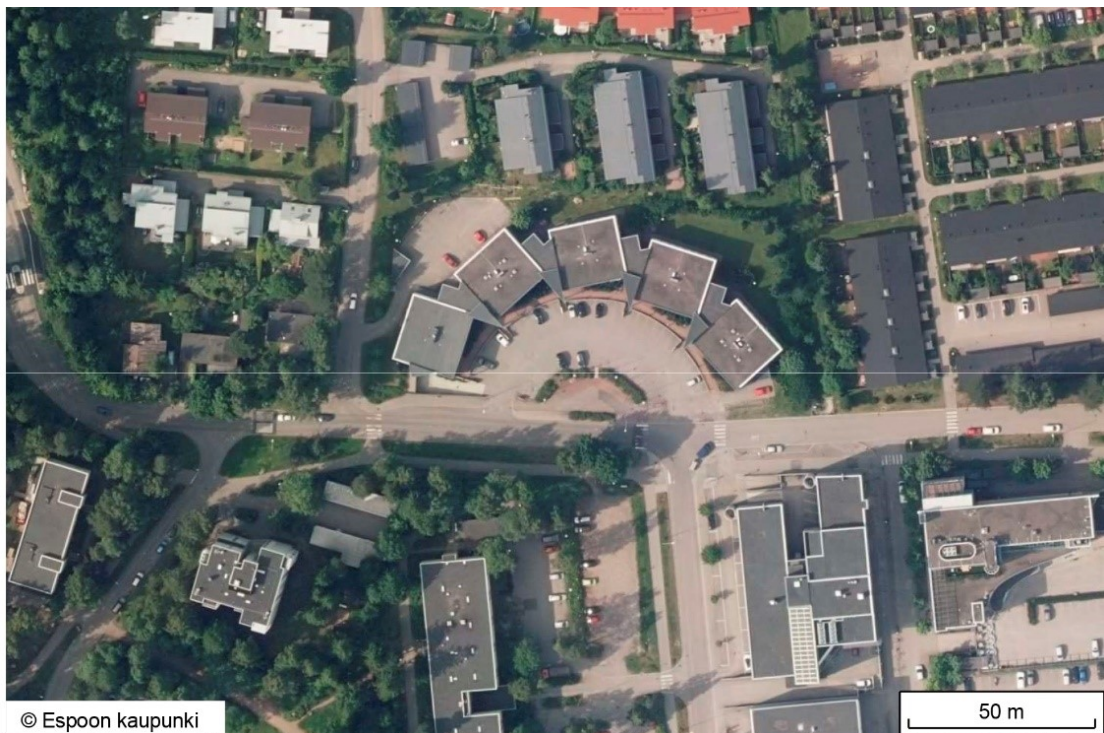
Selvitykset

- Korttelisuunnitelma, Jaakkola Arkkitehdit, 16.4.2024
- Liikennemeluserveys, A-Insinöörit, 15.4.2024
- Olevan rakennuksen purkuserveys, Spolia Design Oy, 2.10.2023
- Lisäselvitys kaupunkisuunnittelulautakunnalle rakennuksen säilyttämismahdollisuuksista, OP Kiinteistösijoitus Oy, 8.5.2024

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Tontilla sijaitsee viidestä kuutiomaisesta rakennusmassasta koostuva kaksikerroksinen kaaren muotoon sijoitettu toimistorakennus. Rakennus on toteutettu kahdessa osassa, jotka ovat valmistuneet vuosina 1997 ja 2007. Suunnittelualueen luoteiskulmassa ja eteläosassa sijaitsevat tontin pysäköintialueet. Rakennuksen ulkokaarelle jäävät rakentamattomat alueet on istutettu.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta.

Toimistorakennus on omaleimainen, ympäristöstään erottuva rakennus. Rakennuksen eri osien sisäänkäyntejä yhdistää kävelyreitti, jonka varrella on istutuksia. Rakennuksen kuutiomaisten solujen välissä on viuhkamaisesti takapihalle avautuvat aukot ja niissä kierreportaat. Autopaikat ovat tontin etelä- sekä luoteisosissa. Tontin itäpuolella tontin rajan ulkopuolella sijaitsee avo-oja.



Kuva 3 Viisiosainen toimistorakennus muodostaa kaaren.



Kuva 4 Toimistorakennusta rytmittävät sinivihreät katosrakenteet, joilla on kolmionmuotoiset lipat. Katokset liittyvät rakennuksen osia yhdistäviin rappuihin, joiden ali näkyy tontin takaosa sekä pohjoisenpuoleinen pientaloasutus.

Rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja toiminnoiltaan tontti liittyy pikemminkin osaksi Spektrin toimistorakennuksia kuin ympäröivää pientaloaluetta. Mittakaavaltaan rakennus taas nojaa pientaloalueen mittakaavaan. Tontin yleisvaikutelma Tietäjäntielle ja Valkjärventielle on hyvin väljä. Koko tontin eteläosa on asfaltoitua pysäköintikenttää. Sen takana on matalan, asteittain porrastuvan muurin ja pienten havupuiden suojassa pysäköintialueeseen nähden matala, omaleimainen toimistorakennus. Rakennus eroaa ympäristöstään kaarevalla muodollaan ja vinkeillä katoksillaan.



Kuva 5 Tontin takaosassa sijaitsee toinen pysäköintialue.

Tontin takareunassa on pysäköintialueen lisäksi nurmialueet, joita erottaa ympäröivistä tonteista aidat. Takapihan nurmialueilla on myös puita ja kookkaita alppiruusuja.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Valkjärventien katualueen pohjoisreuna korttelialueen pituudelta. Katualueeseen kuuluu suunnittelualueen keskikohdassa puoliympyrän muotoinen katuaukio, jonka ulompina kehinä korttelialueen puolella ovat pysäköintialue sekä itse toimistorakennus. Katuaukio ei muodosta Tietäjäntielle akselin päätettä, vaan sijaitsee siitä epäonnekkaan pykälän verran länteen. Katuaukiota reunustaa kadun ja pysäköintialueen puolilla matalat pensaat. Aukion ulkokaarretta reunustaa tontin puolella lippusalkojen rivi. Aukion länsipuolella näkyy bussipysäkki.



Kuva 5 Korttelialueen edessä on puolikaaren muotoinen aukio.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennusten toteuttaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Uusi rakentaminen sovitetaan mitta-kaavaltaan sopivaksi pientalo-, toimisto- ja kerrostaloalueiden nivelkohtaan.

Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Korttelialue sijaitsee pienimittakaavaisen asuinalueen ja tehokkaamman toimisto- ja asuinalueen vaihtumiskohdassa. Nykyinen tyhjiällä oleva liikerakennus puretaan. Tontin eteläosaan Valkjärventien myötäisesti on tarkoitus rakentaa nelikerroksinen asuinkerrostalo. Tontin itä- ja pohjoisreunoihin on suunniteltu kahta atriumtaloriviä: viisiasuntoista tontin pohjoisreunaan ja kaksiasuntoista tontin itäreunaan.

Pysäköinti (69 autopaikkaa) keskitetään suurimmilta osin laitokseen tontin länsireunaan muutamaa itäreunassa olevaa pysäköintipaikkaa lukuun ottamatta.

Kaava-alueeseen kuuluu n. 390 m² kaupungin katualuetta Valkjärventien pohjois-laidassa. Noin 160 m² kokoinen puoliympyrän muotoinen aukio tästä alueesta muutetaan kaavamuutoksen myötä korttelialueeksi.



Kuva 6 Kaava-alue ilmakuvassa.

Kaava-alueen koko on noin 6 590 m². Korttelialueen koko on n. 6 200 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 5 615 k-m². Lisäystä on ajantasakaavaan verrattuna 2 965 k-m². Korttelialueen rakennusoikeuden suhde pinta-alaan eli tehokkuusluku on noin $e=0,9$.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.5.2020. Muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 1.6.–1.7.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteensä 1.7.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 29 kappaletta sekä yksi lausunto ja yksi kannanotto.

OAS- ja valmisteluvaiheessa nähtävillä ollut suunnitelma luovuttiin palautteen saamisen jälkeen ja suunnittelu aloitettiin uudelleen. Ehdotusvaiheen alussa tarkasteltiin

kahden suunnittelutoimiston tekemiä vaihtoehtoisia luonnoksia tontin käytöstä. Näistä valittiin jatkokehittäväksi Jaakkola Arkkitehtien suunnitelma, jota on kaavaehdotusvaiheessa jalostettu korttelisuunnitelmaksi. Suunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä hankkeen rakennuttajan, Varten, Jaakkola Arkkitehtien ja Espoon kaupungin välillä.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavamuutosehdotuksen muutoksin nähtäville 25.11.2023 (§ 113). Määräys ”Kaikille rakennuksille on toteutettava viherkatot” tuli korvata määräyksellä ”Rakennuksiin on toteuttava joko viherkatot tai kaavan hulevesien viivytysvaatimuksen täyttävä viivytysallas”. Kaavaselostus ja kaavakartta päivitettiin muutoksen mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.11.—13.12.2023.

Nähtävilläoloajan jälkeen kaava-aineistoon on tehty kaavapalautteen mukaiset, tarpeelliset muutokset. Oleellisin muutos on yhden pientaloasunnon vähentäminen pohjoisesta atriumrivistä, minkä myötä leikkipaikan kokoa on kasvatettu ja itäisessä atriumrivissä olleet kaksi autotallia on poistettu suunnitelmasta. Lisäksi ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyssä muutettu määräys viherkatoista on muutettu takaisin alkuperäiseen muotoonsa. Vaatimus viherkatoista perustuu Espoon viherkattovisioon ja Tietäjän periaatteisiin. Hulevesien hallinta on lakisääteinen velvollisuus. Hulevedet on käsiteltävä ja viivytettävä omalla tontilla. Viherkatoilla ei voida ratkaista hulevesien hallintaa, sillä kaikki hulevedet eivät muodostu katoilla. Hulevesiä ohjataan alueella myös sadepuutarhaan imeytymään hulevesiviemäröinnin lisäksi.

Kaavassa oleva hulevesimääräys on Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen laatima määräys, joka on käytössä kaikissa kaupungin asemakaavoissa. Viherkatot tukevat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja ovat osa vehreää kaupunkikuvaa.

Kaavamääräystä kestävästä kehityksestä on täydennetty edellyttämällä mahdollisimman tehokkaasti kierrättämään purkumateriaalin lisäksi rakennusosat, kuten ehdotusvaiheen lautakuntakäsittelyssä ehdotettiin.

Kaavan muutosehdotus oli hyväksymisvaiheen käsittelyssä kaupunkisuunnittelulautakunnassa kahdesti. Ensimmäisellä kerralla 24.4.2024 lautakunta pyysi lisäselvitystä mahdollisuuksista säilyttää nykyinen rakennus. Kaavamuutoksen hakija toimitti lisäselvityksen, josta selvitettiin rakennuksen käyttöhistoriaa, vajaakäyttöä ja kustannuksia, joita rakennuksen säilyttäminen edellyttäisi. Seuraavassa lautakunnan käsittelyssä 5.8. lautakunta hyväksyi kaavan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja ja valmisteltavan kaavahankkeen kannalta olennaisia alatavoitteita:

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. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

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

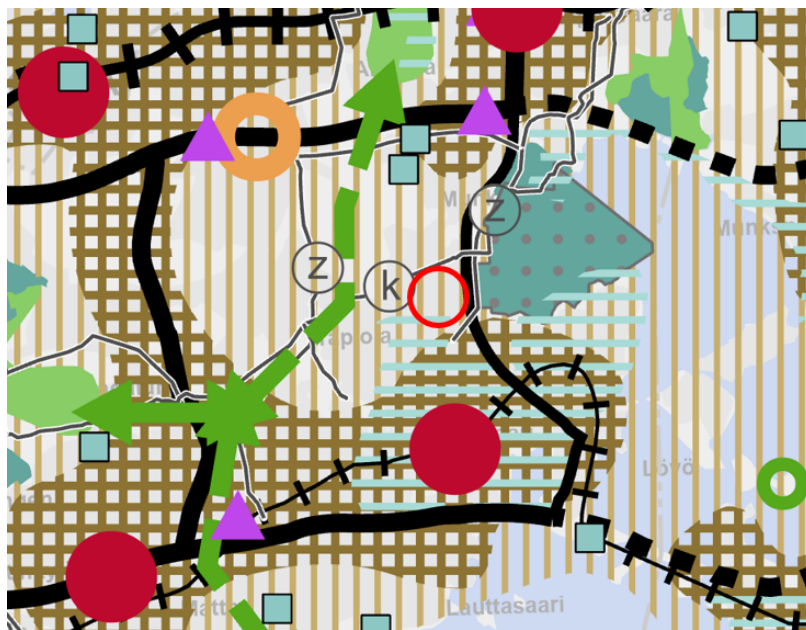
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Lähellä kaava-aluetta on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä tie (Kehä I), maakaasun runkoputki, voimajohto, suojelualue (Laajalahden luonnonsuojelualue) sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.



Kuva 7 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

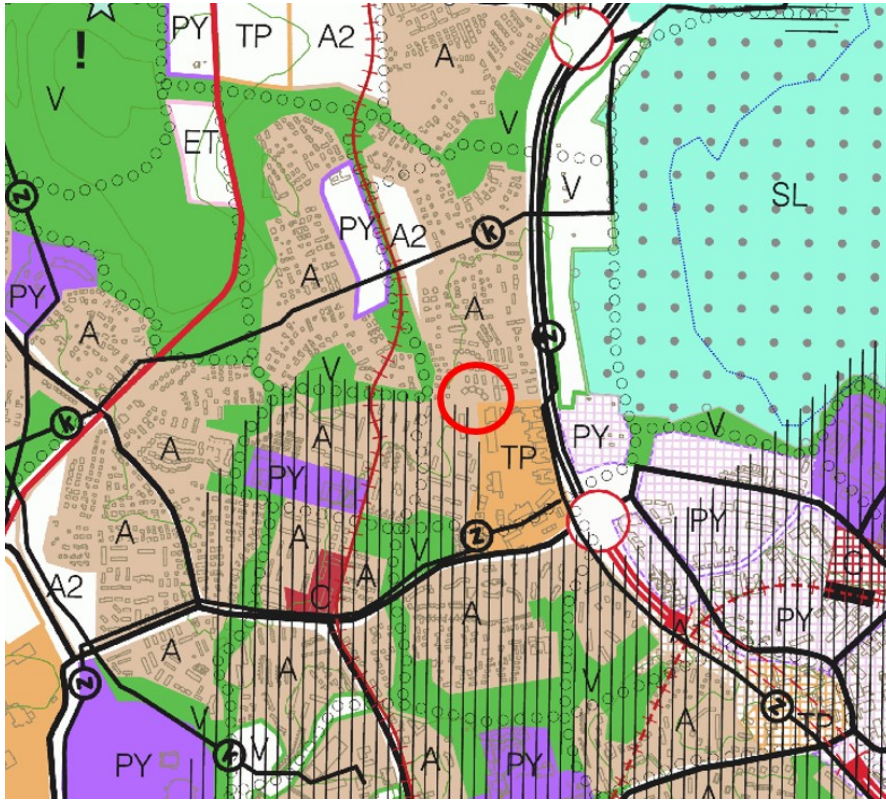
2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Alueen kaakkoispuolella on yleiskaavan mukaista

työpaikka-alue (TP). Lounaispuolella on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY-alue.



Kuva 6 Asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle.

Vireillä oleva:

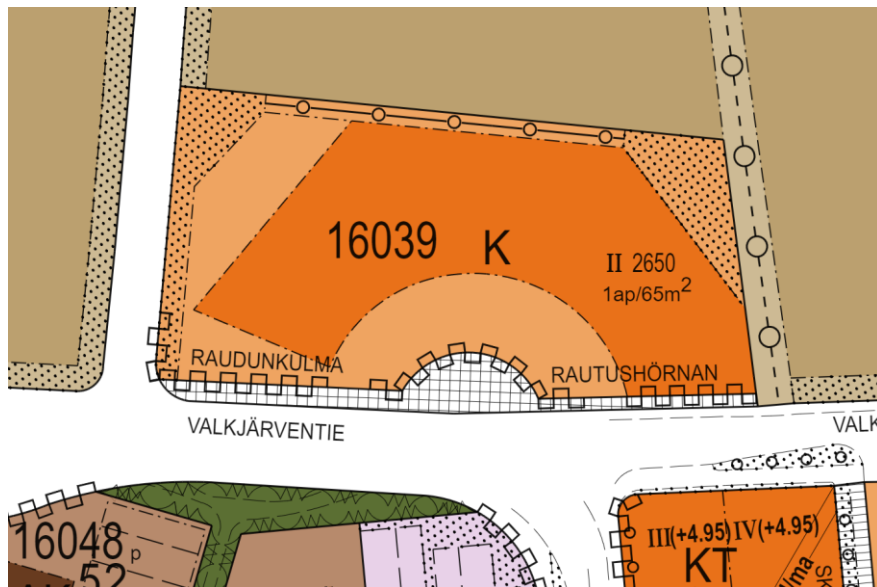
Espoon yleiskaava 2060

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

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -niminen asemakaava (hyväksytty 7.3.1995). Korttelin 16039 tontti 9 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueen rakennusoikeus on 2650 kerrosneliötä ja rakennusten kerrosten enimmäislukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1 ap / 65 m². Kaava-alueen eteläosa on merkitty katuaukioksi tai toriksi. Tontin pohjoislaitaan on osoitettu istutettava puurivi. Koillis- ja luoteiskulmat on osoitettu istutuksille.

Valkjärventien laidassa on koko kaava-alueen levyinen katuaukio tai tori, joka kuuluu katualueeseen.



Kuva 9 Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Valkjärventien laita on tori- tai aukioaluetta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

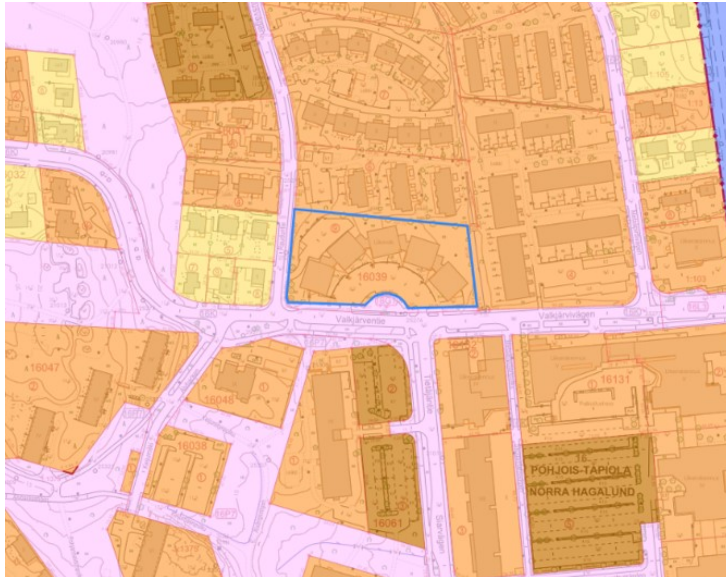
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

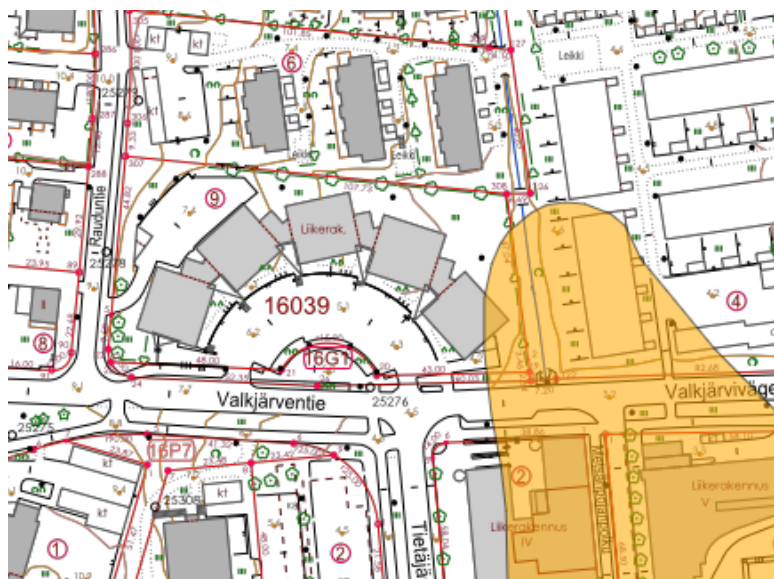
Suunnittelualue on kiinteistön osalta yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki, mukaan lukien pienen torialueen tontin eteläreunassa.



Kuva 10 Maanomistus alueella.

2.10 Maaperä

Maaperä on tontin länsi- ja keskiosassa hiekkaa, jonka päällä on alle kolmen metrin paksuinen kerros silttiä ja savea. Tontin itäosa on savea. Tontin itäosassa voi olla sulfidisavia.



Kuva 11 Happaman sulfidisaven todennäköinen sijainti.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämistä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Alueelle on laadittu **Tietäjän kehittämisen periaatteet**, jotka koskevat myös tätä kaavahanketta. Periaatteilla ohjataan Tietäjän alueen kehittymistä. Työhön kuuluvat Tietäjän alueen (Kehä I:n, Kalevalantien, Tietäjätien ja Valkjärventien rajaama alue) lisäksi Tietäjätien varsi sekä Laakakivi-Laajalahden (Valkjärventie) asemakaavan muutoksen alueet. Periaatteissa linjataan alueen kaupunkirakenteelliset, kaupunkikuvalliset, maisema-arkkitehtoniset, liikenteelliset ja kestävyystavoitteet. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Tietäjän kehittämisen periaatteet 12.4.2023.

Suunnittelualuetta koskee muun muassa seuraavat Tietäjän kehittämisen periaatteissa linjatut asiat:

Rauduntie 1:n toimitilatontille mahdollistetaan uutta asumista. Uusi rakentaminen sovitetaan alueen rakennettuun ja asemakaavoitettuun mittakaavaan. Uusi rakentaminen porrastetaan asteittain kohti Valkjärventien pohjoispuolen rakennuskantaa. Kaupunkitilaan ei saa muodostua pitkiä monotonisia näkymiä eikä umpinaisia kivijalkoja. Näkymiä avataan korttelien läpi, ja katutasoa elävöitetään erilaisilla yhteistiloilla. Kivijalkaliiketiloja ja muuntojoustavia yhteistiloja toteutetaan jokaiseen kortteliin.

Pysäköintilaitokset toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Niiden julkisivuja elävöitetään valaistuksen, taiteen ja kasvillisuuden keinoin. Alueella hyödynnetään ja vahvistetaan kaupunkivihreän positiivisia vaikutuksia. Uusien asuinkorttelien pihat toteutetaan ensisijaisesti maanvaraisina. Kortteleiden siniviherympäristön suunnittelussa hyödynnetään viherkerroin-työkalua.

Moottorijoneuvoliikenne suunnitellaan periaatteeltaan nykyiseen katuverkkoon perustuvaksi. Katutilan luonnetta muutetaan aiempaa kaupunkimaisemmaksi. Katujen varsille sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä, huoltotaskuja sekä katupuita. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan sujuvat, turvalliset ja viihtyisät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

Tietäjän alueen ilmastokestävyyttä edistetään siniviherrakentamisen keinoin. Korttelirakenteen tuulettavuudessa ja rakentamisessa huomioidaan lämpösaarekeilmiön ehkäiseminen. Rakentamisessa hyödynnetään uusiutuvat energiamuodot ja tutkitaan erilaisia mahdollisuuksia kiertotalouden näkökulmasta. Sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä tuetaan luomalla kohtaamispaikkoja ihmisille sekä sisä- että ulkotiloissa. Vehreillä piha- ja puistoympäristöillä sekä houkuttelevilla jalankulun ja pyöräilyn reiteillä tuetaan alueen käyttäjien ja asukkaiden hyvinvointia. Alueella toteutetaan

hybridi- ja muuntojoustavia rakennuksia. Vuorovaikutusta järjestetään monipuolisesti läpi kaavahankkeiden.

Alueen hulevesien hallintaratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota merkittävän hulevesi- ja meritulvariskin vuoksi. Hulevesiratkaisujen tulee olla luontopohjaisia ja esteettisesti korkeatasoisia.

Viherkattoja toteutetaan kaikkiin kattokulmaltaan 1:10 tai sitä loivempiin kahdeksanterroksisiin ja sitä matalampiin rakennuksiin, mukaan lukien pysäköintilaitokset.

Kalevalantien kehittämistarpeita varten on tehty alustava yleissuunnitelma. Suunnitelman tavoitteena on Kalevalantien ajoneuvoliikenteen toimivuuden parantaminen sekä riittävien tilavarausten mahdollistaminen pyöräilyn laatureitille eli baanalle ja jalankululle sekä joukkoliikenteelle. Tilavaraus on myös esitetty pikaraitiotielle, joka mahdollisesti sijoittuisi kadun ajoradan pohjoispuolelle. Kalevalantien suunnitelmat eivät muuta nyt suunnitteilla olevan tontin ajoyhteyksiä.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu nivelkohtaan Otaniemi-Keilaniemen työpaikkavyöhykkeen ja Pohjois-Tapiolan pientaloalueen välillä. Suunnittelualue on myös Pohjois-Tapiolan RKY-alue ja Tietäjän työpaikka-alueita erottavan Tietäjätien myötäisen akselin pohjoinen päätepiste.

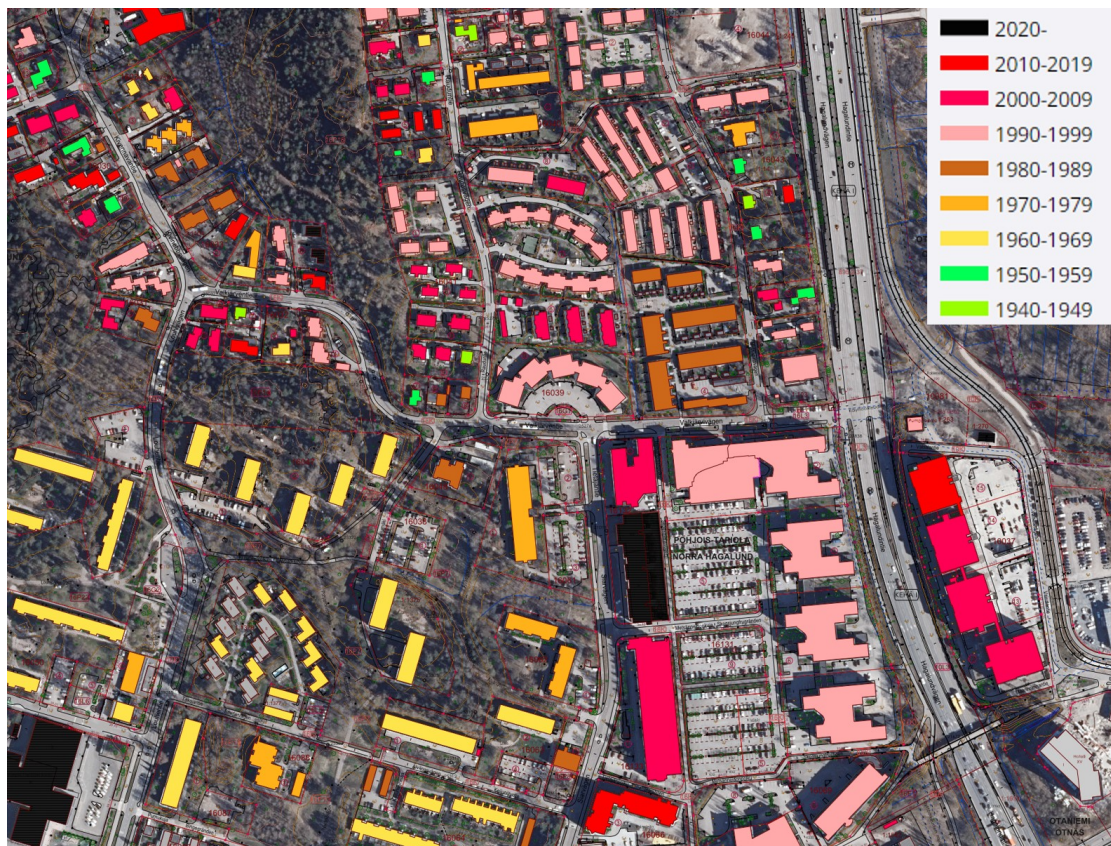
Solmukohtamainen luonne näkyy myös liikenteen verkostoissa: alue liittyy suoraan niin moottoriajoneuvoliikenteen pääverkkoon (Kehä I, Kalevalantie), pyöräilyn baana-verkkoon (Olarinbaana, Laajalahdenbaana, Otabaana), raideverkkoon (Raide-Jokeri) kuin viherrakenteen reitteihinkin.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteen nivelkohdassa, jossa asuinkerrostalojen sekä toimistorakennusten korttelialueet vaihtuvat asuinpienalojen korttelialueeksi. Lähin Aalto-yliopiston metropysäkki sijaitsee 1,5 kilometrin päässä ja raidejokerin pysäkki valmistuu 500 metrin kävelyetäisyyden päähän alueesta. Suuri liikenteinen kehä I kulkee 200 metrin päässä. Tontin viereisillä kaduilla on varsin pienet liikennemäärät. Lähimmät vihervuoret Väinö Honkasen puisto ja Pyhänristinpuisto sijaitsevat 200 metrin kävelyetäisyydellä.

Ympäröivä pientalorakennuskanta Valkjärventien pohjoispuolella on pääosin 90- ja 2000-luvulla rakennettuja, tiiviisti rakennettuja pientaloja, joiden joukossa on myös useita kytketyistä pientaloista koostuvia yhtiöitä. Suunnittelualueen itänaapurissa on suuri 80-luvulla rakennettu rivitaloyhtiö. Naapurustossa on myös yksittäisiä erillispienaloja 40–70-luvuilta sekä 2010-luvulta.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva alue on RKY-alueeseen lukeutuvaa, Pentti Aholan suunnittelemaa Pohjois-Tapiolan lähiötä, joka on rakennettu 60-luvulla muutamia 70-luvun ja 80-rakennuksia lukuun ottamatta. Alueen ominaispiirteisiin kuuluu muun muassa rakennusten väljä sovittaminen maastoon, selkeälinjaiset valkoisiksi rapatut rakennukset ja ympäristöönsä saumattomasti yhtyvät aitaamattomat, vehreät pihat. Rakennukset ovat pääosin 2–4-kerroksisia. Maaston korkeimmalla kohdalla, Keijumäen laella on kaksi 6-kerroksista kerrostaloa ja suoraan suunnittelualueen lounaispuolella, Valkjärventien toisella puolella sijaitsee 9-kerroksinen pistetalo.



Kuva 12 Ympäröivän rakennuskannan ikä vuosikymmenittäin.

Tietäjän aluetta leimaavat Kehä I:ä ja Valkjärventien itäpäätä reunustavat Spektrin toimistotalot. Tietäjän länsireunan tontit on muunneltu asumiseen 2000–2020-luvuilla ja kehitys jatkuu edelleen. Tietäjätien katualuetta rajaavat suoralinjaiset rakennukset, joita jaksottavat erilaiset sisäänvedot ja parvekkeet. Pitkiä rakennuksia on jaksotettu aksenttipäädyillä. Suurkorttelin keskellä on suuri maanvarainen pysäköintikenttä, joka palvelee Spektrin toimistorakennuksia.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei enää ole toimistoja. Alueen kaakkoispuolella sijaitsevalla Tietäjän työpaikka-alueella sen sijaan on mittava määrä toimistorakennuksia ja työpaikkoja, muun muassa Spektrin kokonaisuus. Metsänpojankujan varressa sijaitsee

Laurean kampus, jolle on vireillä asemakaavan muutos. Kalevalantien varressa on polttoainejakeluasema, päivittäistavarakauppa ja toimitilaa. Tietäjän alue on muunuttamassa asumispainotteisemmaksi. Alueelle on kaavoitettu useita asuinkortteleita.

Tietäjän aluetta lukuun ottamatta suunnittelualueen ympäristö on hyvin homogeenisesti asuinaluetta, pohjoispuolella väljempää pientaloaluetta ja vanhan Pohjois-Tapiolan alueella hieman tehokkaammin rakennettua.

2.12.4 Palvelut

Kalevalantien varressa on polttoainejakeluasema, päivittäistavarakauppa ja toimitilaa. 500 metrin päässä sijaitsee Pohjois-Tapiolan asukaspuisto leikkipuistoineen ja ulko- kuntoiluvälineineen. Pyhänristinpuistoon on niin ikään 500 metrin matka. Lähin koulu on 600 metrin päässä sijaitseva Pohjois-Tapiolan koulu ja lukio. Pohjois-Tapiolan päiväkotiki on myös 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiiksi kunnallistekniikka.

2.12.6 Erityistoiminnot

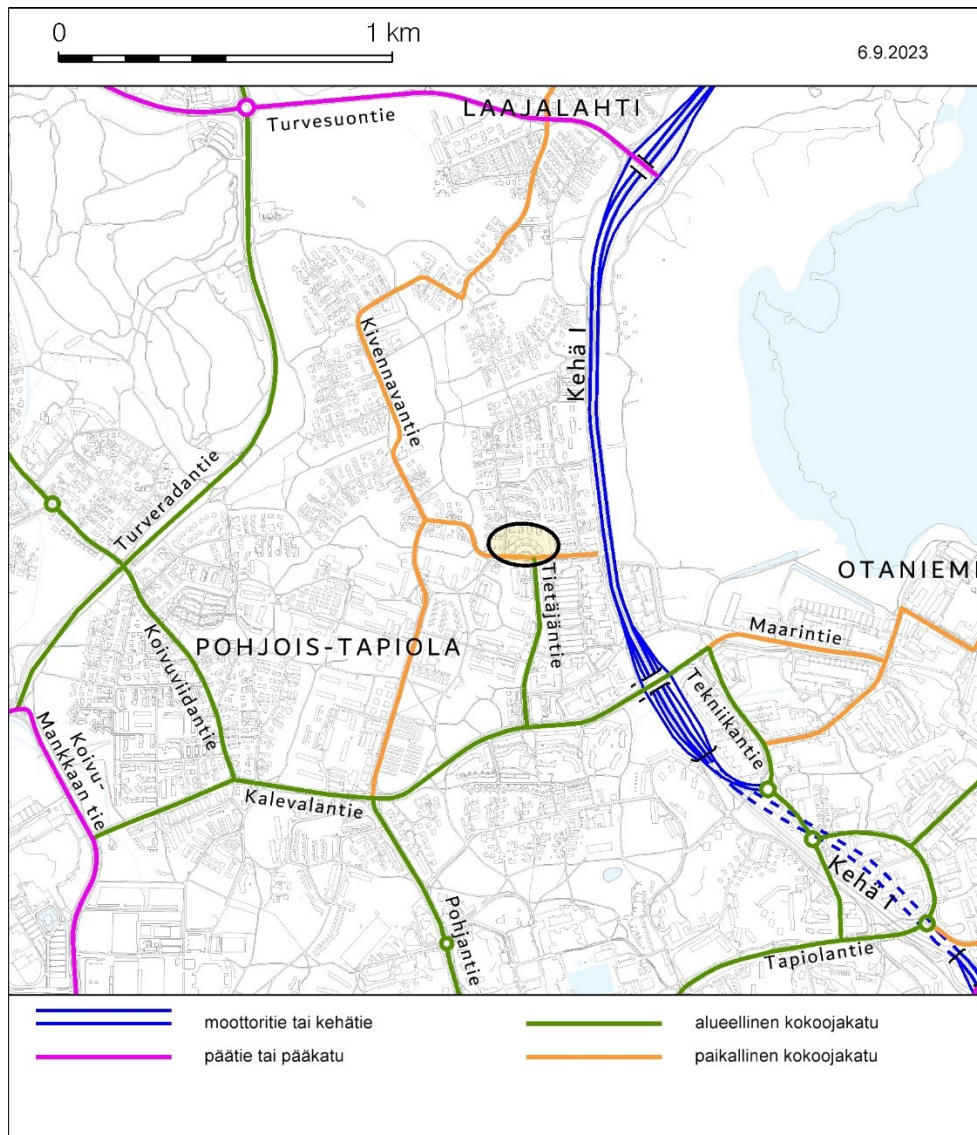
Alueella ei sijaitse erityistoimintoja.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Suunniteltava tontti rajautuu sekä Valkjärventiehen että Rauduntiehen. Kummaltakin kadulta on ajoyhteys tontin toimistorakennuksen pihalle ja pysäköintiin. Valkjärventien puolelta on kaksi tonttiliittymää. Valkjärventie on paikallinen kokoojaku, joka tarjoaa läpiajettavan yhteyden Kalevalantieltä Kivennavantielle. Liikennemäärä on Valkjärventiellä noin 1600 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Kadulla on bussiliikennettä. Rauduntie on tonttikatu -tyyppinen katu, jonka liikenne on rauhallisempaa kuin Valkjärventiellä.

Valkjärventien katutila on suunnittelukohteen kohdalla melko laaja, se sisältää ajoradan lisäksi eteläpuolisen jalankulku- ja pyörätien, pohjoispuolen jalkakäytävän, viherkaistan sekä yhden bussipysäkin. Rauduntiellä on ajoradan lisäksi vain jalkakäytävä kadun itäpuolella.



Kuva 13 Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Kaavamuutosalue, joka on kartalla likimäärin korostettu värillä, sijaitsee paikallisen kokoojakadun varressa.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku ja pyöräily kohteen välittömässä ympäristössä on osoitettu katujen varressa oleville jalankulku- ja pyöräteille. Tärkein saapumissuunta kohteeseen on etelän suunnasta Valkjärventien pohjoispuolella olevan jalkakäytävän kautta. Valkjärventien eteläpuolella oleva yhdistetty jalankulku- ja pyörätie tarjoaa alueen ohittavalle liikenteelle reitin. Yhteys kuuluu pyöräilyn pääreitistöön. Rauduntiellä pyöräily on ajoradalla, jalankulku on jalkakäytävällä.



Kuva 14 Pyöräilyn tavoiteverkko, jossa on esitetty pääreitteihin kuuluvat pyörätiet ja ulkoilutiet. Kaavamuutosalueen (kartalla likimäärin korostettu värillä) eteläpuolella kadun varressa sijaitsee pyöräilyn pääreittiin kuuluva yhteys.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Merkittävin saapumisreitti tontille on Valkjärventien tonttiliittymä, josta on yhteys toimistorakennuksen edessä olevalle pysäköintialueelle. Autopaikotus on järjestetty pihalla kaaren muotoon. Tontille on myös yhteys Rauduntien kautta, josta ajetaan huoltopihalle sekä rakennuksen takana olevalle pienemmällä pysäköintialueelle. Tontilla ei ole yleisiä jalankulkureittejä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alue joukkoliikenne perustuu bussiliikenteeseen. Valkjärventiellä on bussipysäkit, joissa pysähtyy Espoon sisäinen linja 111 (Matinkylä-Otaniemi). Lähimmälle Pikarai-tiotien 15:n (Raide-Jokeri) pysäkille on etäisyyttä n. 900 m

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kohteen läheisyydessä ei ole viimeisen 5 vuoden aika kirjattu liikenneonnettomuuksia poliisin rekisterin mukaan.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaavamuutosalue on kokonaan rakennettua ympäristöä sisältäen puutarhakasveja; nurmea, puita ja pensaita, pääasiassa piha-alueella nykyisen rakennuksen pohjoispuolella. Puut ovat maksimissaan noin 10 metrin korkuisia. Alueella ei ole isokokoista puustoa.

Maisematilaltaan pohjoispuoli on puoliavointa ja vihreää, pienilmastoltaan viileämpää kuin rakennuksen eteläpuolella. Pihatilan luoteisosassa on asfaltoitu parkkipaikka. Maisematilaltaan kaavamuutosalueen eteläosa on avoin, sisältäen ison puolikaarenmuotoisen aukion. Eteläinen osa on pääasiassa asfaltilla päällystettyä, paahteista avointa aluetta ja pensasistutuksia on jonkun verran rakennuksen eteläpuolella ja rajaamassa aukiota.

Varsinaista luonnontilaista ympäristöä ja arvokkaita luontokohteita ei ole alueella. Lähimmät liito-oravahavainnot ja pesäpuut ovat alueen ulkopuolella, lounaispuolen korttelissa. Lähin linnustolle valtakunnallisesti merkittävä alue on Laajalahdella, Kehä I itäpuolella, yli parinsadan metrin päässä alueesta.

Kaavamuutosalueella on jonkin verran korkeusvaihtelua, joka vaikuttaa esimerkiksi hulevesien valuntaan. Alueen ulkopuolella, idässä sijaitsee vähäinen virtavesi, avo-oja.

2.15 Suojelukohteet

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse suojelukohteita, eikä suojeltavaa eläin- tai kasvilajistoa.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kohde sijaitsee osittain liikennemelualueella. Oleskeluun tarkoitettuja alueita koskeva päivämelun ohjearvo 55dB ylittyy paikoin.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uutta asumista hyvin saavutettavalla alueella. Olevassa olevaa infrastruktuuria hyödynnetään rakentamalla jo rakennetulle alueelle.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoite asemakaavan muutokselle on asuintalojen rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Korttelialuetta kehitetään voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti asuntoalueena. Uusi rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakenteeseen niin, että se niveltää vaihtumista ympäröivien työpaikka-, asuinkerrostalo- ja pientaloalueiden välillä. Nykyistä rakennusta ei kaavamutoksen hakijan mukaan pystytä enää pitämään toimistotiloina, eikä sitä pystytä muuntamaan muuhun käyttöön, ja tontin rakennetta on vaikeaa täydentää.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6 590 m².

Kokonaiskerrosala on 5 615 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,9$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2965 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 112 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 59 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

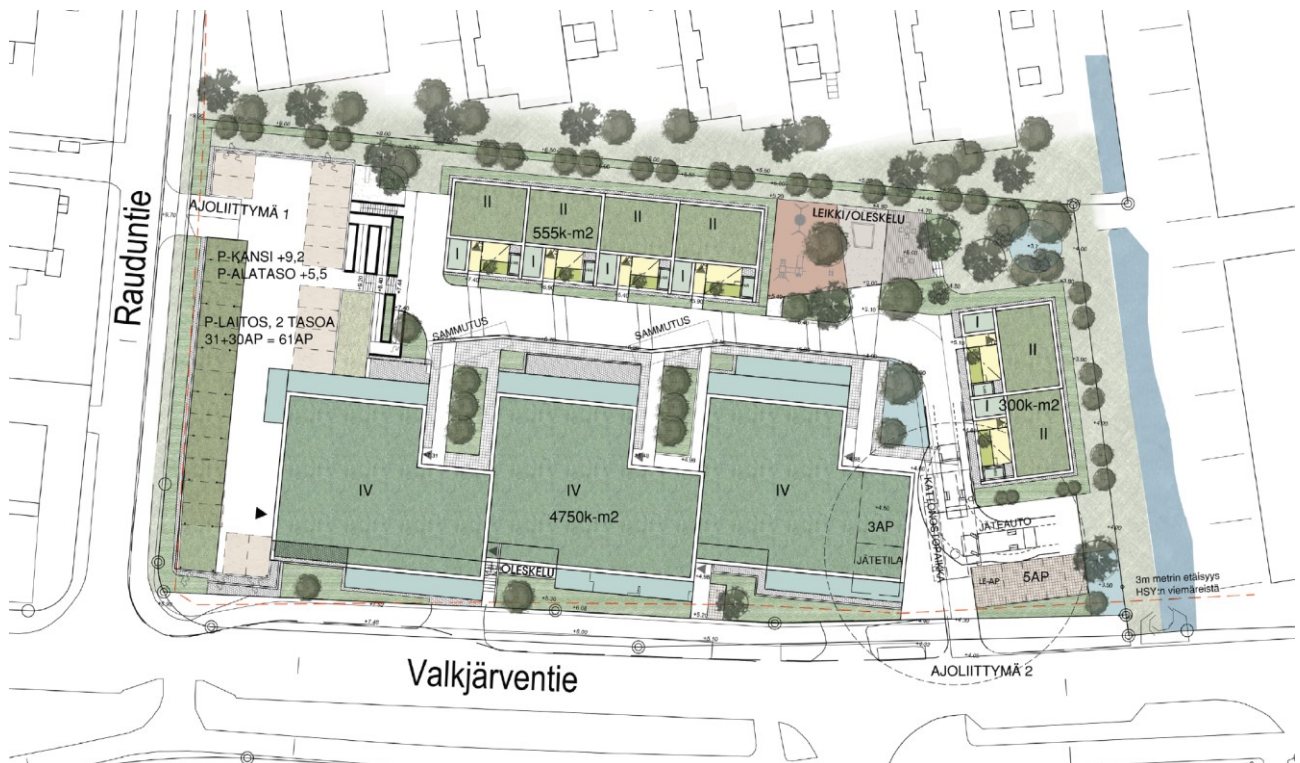
4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa osoitetaan koko suunnittelualueen laajuinen asuintalojen korttelialue, jolle sallitaan asuin kerrostalot ja kytketyt pientalot (A-1).

Korttelialueen eteläosaan, Valkjärventien myötäisesti, osoitetaan korkeintaan nelikerroksinen asuin kerrostalo. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoihin osoitetaan kaksi enintään kaksikerroksista atriumtaloa. Tontti sijaitsee länttä kohti nousevassa rinteessä, ja sen korkeusasema vaihtelee itäreunan 4,2 metrin ja länsireunan 9 metrin välillä. Itäreunaan osoitetaan pysäköintilaitos, johon saa toteuttaa yhden pihatason alaisen pysäköintitasoa. Pysäköintilaitoksen kansi on Rauduntien tasolla. Pysäköintitilojen julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan, väriltään ja laatutasoltaan yhteensovittaviksi rakennusten pääjulkisivujen kanssa.

Kerrostalo on koko pituudeltaan korkeintaan neljän kerroksen korkea, mutta tulee sovitaa rinteeseen ja porrastaa niin, että räystäskorkeus laskee kohti itää. Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmät korkeusasemat on määrätty kaavakartassa. Atriumtalo on korkeintaan kaksikerroksista. Kaikki rakennukset on toteutettava viherkattoisina.



Kuva 15 Hyväksymisvaiheen asemapiirros. Kuva: Jaakkola Arkkitehdit 2024.



Kuva 16 Aluejulkisivu etelään. Kuva: Jaakkola Arkkitehdit 2024.

Tontin keskellä kerrostalon ja atriumtalojen välissä on kulkuyhteys, joka yhdistää rakennusten pääsisäänkäynnit, leikki- ja oleskelualueen ja jalankulun pysäköintilaitokseen.

Atriumtalojen pihat on korttelisuunnitelmassa suunnattu tontin keskiosaa kohti niin, että ne rajataan aidalla tontin läpi kulkevasta kulkuyhteydestä. Atriumpihoja kiertävät kaksikerroksiset asunnot. Pihojen yhteydessä on pienet irtaimistovarastot.

Julkisivuista tulee tehdä pääväriltään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia, ja pääjulkisivua Valkjärventien varressa jaksottaa yksityiskohdin. Rakennus muodostaa akselinpäänteen Tietäjäntielle, ja tähän julkisivun osaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kadun ja rakennuksen välistä aluetta Valkjärventien varressa tulee pehmentää mm. pengerrysten, muurien ja kasvillisuuden avulla. Samalle alalle tulee istuttaa puita. Korttelisuunnitelmassa on osoitettu puita myös rakennuksen pohjoispuolelle taskumaisille pienille sisääntulopihoille. Kaavakartalle näitä ei ole merkitty, mutta määräyksissä veloitetaan istuttamaan jokaisen kerrostalorapun sisäpihan puoleisen pääoven eteen vähintään kaksi puuta. Lisäksi määrätään, että kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava yhteys sekä kadulle että pihalle.

Korttelialueella sijaitseville kytketyille pientaloille tulee toteuttaa asuntokohtaiset pihat rakennusalan sisään. Rakennus saa olla kaksikerroksinen vain osalla rakennus- alasta, mihin ohjataan määräämällä, ettei pientalojen pihojen ylle saa rakentaa rakennuksen toista kerrosta. Nämä pihat tulee aidata rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla korttelin sisäisestä kulkuyhteydestä. Muutoin tontteja ei saa aidata toista tonttia vastaan.



Kuva 17 Korttelialueen leikki- ja oleskelupihat sijaitsevat korttelin koillisnurkassa. Sadeputarhat merkittynä sinisellä. Kuva: Jaakkola Arkkitehdit ja Kokoma 2024.

Leikki- ja oleskelupiha (le) sijoitetaan tontin kaakkoisnurkkaan atriumtalojen väliin.

Korttelialueelle tulee toteuttaa kaksi sadeputarhaa (hu). Sadeputarha on kasvipeitteinen painanne, joka viivyttaa, imeyttää ja puhdistaa hulevettä, elävöittää pihaa ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Hulevesi johdetaan painanteeseen pintavaluntana ja siitä edelleen ylivuotorakenteen kautta maanalaiseen viivytykseen tai sadevesiviemäriin. Sadeputarhaan suunnitellaan ylivuotoreitti. Sadeputarhassa on monimuotoinen kasvillisuus, jonka tulee sietää toisinaan lammikoituvaa vettä, mutta myös kuivuutta. Sadeputarha muodostaa pihalle näyttävän kiintopisteen.

Suunnitelmassa sadeputarhojen viivytystilavuudeksi on laskettu 0,2 m keskiyvyvyydellä noin 28 m³. Sadeputarhojen viivytystilavuus tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa. Sadeputarhojen tulee tyhjentyä viimeistään vuorokauden kuluttua täyttymisestäään.



Kuva 18 Sadepuutarhan periaateleikkaus. Sadepuutarhassa on kasvillisuuden lisäksi painanne, joka toimii lammikoitumistilana.

Hulevesien osalta määrätään, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 kohden. Hulevesiä tulee ohjata sadepuutarhoihin ja muihin luonnonmukaisiin viivytusrakenteisiin korttelisuunnitelman mukaisesti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viivytys- ja käsittelyvelvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella. Viher-katon viivytystarve on $2/3$ vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Olevaa kasvillisuutta tulee korttelialueella mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Alueella hyödynnetään viherkerrointa. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,9.

Kortteli on mahdollista jakaa tonteiksi. Tätä silmällä pitäen määrätään, että korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan ja piha-alueet toimintoinen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toimin-

nallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Kaavassa ohjataan myös erilaisten toimintojen järjestämiseen kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Kaava-alueella puretaan uuden rakentamisen myötä 1997 ja 2007 rakennettu rakennus. Kaavalla veloitetaan kierrättämään syntyvät purkumateriaalit ja rakennusosat mahdollisimman tehokkaasti.

Kaava-alueella on kaavaprosessin aikana tutkittu maalämpökaivojen poraamista tontille. Maalämpöä on tutkittu tontin ensisijaisena energiamuotona, jonka lisäksi ei olisi tarvetta liittyä kaukolämpöverkostoon. Kaavassa tämä otetaan huomioon määräämällä, että rakennus on suunniteltava energiatehokkaasti, ja että geoenergian käyttöä kaava-alueella on tutkittava ja mahdollisuuksien mukaan hyödynnettävä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavamuutokseen ei liity virkistys- eikä suojaviheralueita.

4.3.3 Muut alueet

Kaava-alueen eteläreunassa on katualue, joka on ajantasaisessa kaavassa katuaukiota/toria. Käytännössä alue on jalkakäytävää ja suunnittelualueen kaakkoisnurkassa viherkaistaa. Keskellä tätä aluetta on puolipyörän muotoinen katukuvassakin aukiontapainen alue, joka muutetaan kaavamuutoksen yhteydessä korttelialueeksi. Muu kaava-alueella sijaitseva katuaukio/tori muutetaan tavalliseksi katualueeksi.

4.3.4 Palvelut

Kaavamuutokseen ei liity palveluita.

4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiiksi kunnallistekniikka. Kaava-alueella ei sijaitse muihin kiinteistöihin vaikuttavia johtoja.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Uusien kerrostalojen ja pientalojen myötä ajoyhteydet muuttuvat. Asuntojen pysäköinti on suunniteltu pihatason alaiseen pysäköintihalliin, johon ajetaan Rauduntien tonttiliittymän kautta. Nykyinen Rauduntien tonttiliittymä poistuu ja uusi liittymä siirtyy n. 30 m pohjoisemmaksi lähelle tontin luoteiskulmaa.

Tontille toteutetaan myös toinen tonttiliittymä, joka sijaitsee Valkjärventielle lähellä alueen kaakkoiskulmaa. Tämän liittymän kautta on suunniteltu huolto-, pelastus- ja saattoliikenne tontille. Liittymästä on myös pääsy rakennusten välissä olevalle kulkureitille, jolla ei ole pysäköintipaikkoja, mutta mm. tavarantoimitusta varten autot

pääsevät tarvittaessa pääovien läheisyyteen. Valkjärventien tonttiliittymästä ajetaan myös tontin länsiosassa sijaitseville pysäköintipaikoille.

Jätepiste sijaitsee Valkjärventien tonttiliittymän läheisyydessä asuinkerrostalon katasossa. Jäteauto kääntyy tontilla siten, että se peruuttaa pysäköintialueelle eikä sen näin tarvitse ajaa asuintalojen väliselle kulkureitille.

Valkjärventien kadun pohjoisreunassa tehdään muutos katualueeseen. Kadun katualue-alue-rajaus suoritetaan siten, että nykyinen kaarevanmuotoinen katuaukio poistuu ja alue liitetään tonttiin. Kaksi nykyistä tonttiliittymää poistuu. Kadun pohjoisreunan jalkakäytävä ja bussipysäkki säilyvät. Jalkakäytävä edellyttää uusimista edellä mainittujen muutosten vuoksi.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Nykyisiin katujen jalankulku- ja pyörätiejärjestelyihin ei tehdä muutoksia. Suunniteltavan tontin kohdalla jalkakäytävä edellyttää uusimista uuden rakentamisen vuoksi. Tonttiliittymät ja kaareva katuaukio poistuu, joten jalkakäytävän reunakivilinjat täytyy uusida. Jalkakäytävä on suunnitelmassa alustavasti mitoitettu 2,3 m leveäksi. Valkjärventien ja uuden asuinrakennuksen välissä säilyy suunnitelman myötä jalkakäytävä, joka palvelee pääasiassa bussipysäkillä sekä tulevalle asuinkorttelille kulkua.

4.4.3 Sisäinen liikenne, pysäköinti ja pysäköintimääräykset

Asukaspysäköinti on suurimmilta osin kannenalaisessa pysäköintihallissa. Yhteys halliin on Rauduntien tonttiliittymän kautta. Muu ajoneuvoliikenne kuten jätehuolto ja saattoliikenne ohjataan tontille Valkjärventien liittymän kautta, joka on tontin kaakkoiskulmassa.

Valkjärventien tonttiliittymästä ajetaan myös tontin kaakkoiskulman maanpäälliselle pysäköintialueelle, joka voi palvella vieraspysäköintinä sekä kerrostalon alla maantasossa olevalle kolmelle autopaikalle.

Jalankulun pääasiallinen yhteys tuleviin asuntoihin osoitetaan myös Valkjärventien tonttiliittymän kautta, josta on pääsy rakennusten välissä olevalle kulkureitille. Tämä kulkureitti tarjoaa yhteydet asuinrakennusten pääoville sekä myös leikkipihalle.

Lähialueella on yleisiä pysäköintipaikkoja Valkjärventien kadun itäosassa sekä LP-alueella (yleinen pysäköintialue) yhteensä n. 25 autopaikan verran. Nämä palvelevat alueella vieraspysäköintiä.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

Asuinkerrostalot: 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto.

Kytkeytyvät pientalot: 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat ovat pysäköintilaitoksessa yhtä piha-alueen paikka lukuun ottamatta.

Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien kannustimien perusteella enintään 10 %. (liite 3) Vähennysten lopullinen määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä. Näitä kannustimia ovat:

Mikäli kohteeseen toteutetaan tavanomaista suurempi ja laadukkaampi pyöräpysäköintiratkaisu, voidaan kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä vähentää enintään 5 %.

Mikäli kohteeseen toteutetaan pysäköinnin tai liikkumisen palvelu, josta esitetään erillinen selvitys, voidaan kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä vähentää enintään 5 %. Esimerkkejä tällaisista palveluista ovat mm. palvelueteinen, paketti-automaatti ja älykäs pysäköintijärjestelmä.

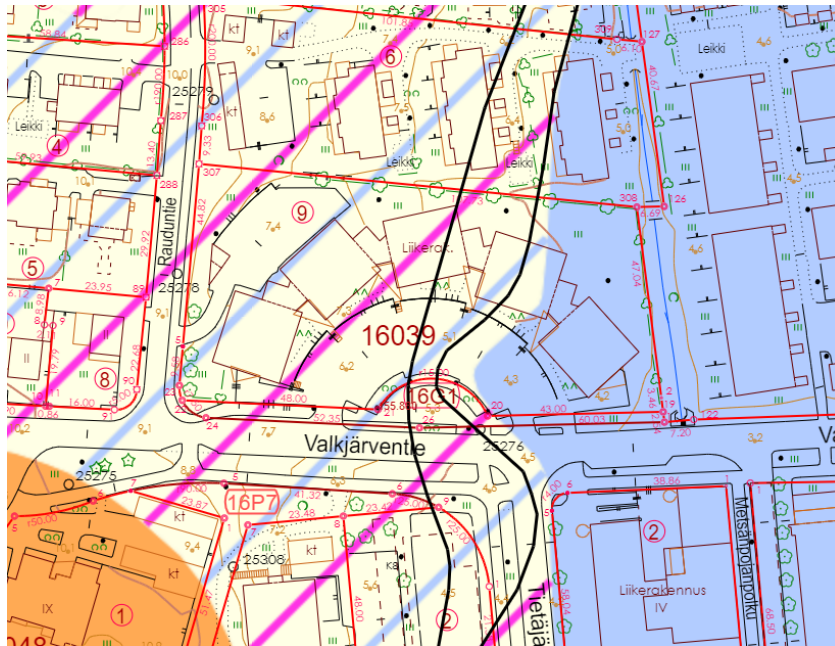
4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Tontin eteläpuolella on Raudunkulma-niminen bussipysäkki. Pysäkki säilyy nykyisena. Jalankulkuyhteys edellyttää osittaista parantamista.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on tontin länsi- ja keskiosassa hiekkaa, jonka päällä on alle kolmen metrin paksuinen kerros silttiä ja savea. Tontin itäosa on savea.

Rakennettavuus kuuluu lännestä itään luokkiin 2, normaalisti rakennettavaa; 3A vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä ja 4 vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.



Kuva 16 Maaperä- ja rakennettavuuskartta.

4.6 Luonnonympäristö

Korttelialue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Korttelisuunnitelman keskeisinä arvoina on pidetty muun muassa Tapiolasta tuttuja lähtökohtia, kuten suurpiirteiset maisematilat ja luontoelementtien taitava integroituminen korttelirakenteeseen. Tavoitteena on voimistaa ja selkeyttää alueen ominaispiirteitä edelleen, sekä kohottaa rakennetun ympäristön laatua. Uudisrakentamisen sijoittelulla, massoittelulla ja niihin liittyvien piha-alueiden avulla pyritään vaihteleviin ja mielenkiintoisiin näkyymiin erityisesti jalankulkijoiden katseen korkeudella.

Viherrakentamisen yhtenä periaatteena on käyttää lajeja, joita alueella nykyisin kasvaa. Olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säästää. Viheralueiden luonnetta korostetaan muillakin kuin alueella nyt esiintyvillä kasveilla. Viheralueilla suositetaan Tapiolan puutarhataiteelle ominaisia laajojen, eri väristen ja muotoisten massaistutusten sommitelmia. Ympäristö hoidetaan ja suunnitellaan viihtyisäksi kaikkina vuodenaikoina.

Kaavalla kannustetaan hulevesien hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille ja kasvilajistoltaan monimuotoisiin sadepuutarhoihin.

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkerroimen tavoiteluku korttelialueella on 0,9.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojeltavia kohteita, eikä suojeltavaa elän- tai kasvilajistoa.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kohteeseen on tehty meluselvitys (A-insinöörit, 15.4.2024). Kohde sijaitsee osittain melualueella, jossa sallitut oleskelualueiden ohjearvot ylittyvät. Meluselvityksessä laskettiin asuinhuoneistojen melutasot. Sen mukaan erillistä julkisivujen ääneneristävyysmääräystä ei ole syytä laittaa asemakaavaan.

Yhteinen leikkipiha sekä pientalojen oleskelupihat tulee sijoittaa meluselvityksen mukaisiin paikkoihin, jotta melun ohjearvot eivät ylity. Lisäksi parvekkeilta edellytetään oleskelualueiden ohjearvojen täyttymistä, meluselvityksen mukaan parvekelasituk-sella päästään tavoitteeseen.

4.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä nykyisellään kokonaan rakennetun tontin käyttötarkoitus muuttuu toimistokäytöstä asumiseen. Rakennukset sommitellaan tontille eri tavalla, ja rakentamisen paikallinen maisemallinen ja toiminnallinen muutos on merkittävä. Kaavamuutoksella on suuri vaikutus Tietäjätien pääteen ja Valkjärventien katutilaan. Uusi rakentaminen osoitetaan nykyiselle pientaloalueelle, jossa rakennuskanta on suurimmilta osin n. 40–10 vuotta vanhaa erillis- ja kytkettyjen pientalojen aluetta.

Kytkeytyt pientalot tulevat lähemmäksi naapuritonttien pientaloja kuin nykyinen toimistotalo. Uusien pientalojen pääoleskelutilat kuitenkin avautuvat kohti suunniteltavan korttelin keskiosaa.

Kaavamuutoksen myötä liikenne lisääntyy Valkjärventielle ja Rauduntien eteläpäässä. Suurin osa uuden rakentamisen myötä syntyvästä liikenteestä ohjautuu Rauduntien puoleisen tonttiliittymän kautta pysäköintilaitokseen.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Läpäisevän pinta-alan määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna. Hulevedet ohjataan, viivytetään ja imeytetään tontilla hallitusti. Veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksin. Määräyksissä painotetaan hulevesien laadullista hallintaa ja vesiä tulee ohjata sadepuutarhoihin ja muihin luonnonmukaisiin viivytyrakenteisiin

korttelisuunnitelman mukaisesti. Tulvariskien hallinta varmistetaan toimivin tulvareitein. Nykyisellään tontti on suurelta osin asfaltoitua, läpäisemätöntä pintaa, sekä nurmikkoja ja pääasiassa matalia puutarhakasveja.

Uudella rakentamisella ja vanhan purkamisella on merkittäviä negatiivisia ilmastovaikutuksia rakennus- ja purkujätteen kuljettamisen ja uuden rakennusmateriaalin tuottamisen kautta. Negatiivisia ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään purkujätteen kierrättämisen kautta. Hankkeeseen on myös tehty purkuselvitys (Spolia 2023), jossa on kartoitettu olevan rakennuksen materiaaleja ja niiden kierrätysmahdollisuuksia. Rakennuksessa on paljon materiaalia, joka on helposti irrotettavissa ja kierrätettävissä. Hyvällä ja tarpeeksi aikaisella suunnittelulla purkumateriaaleja voidaan saada uudelleenkäyttöön.

Nykyistä rakennusta lämmitetään sähköllä, mistä kaavamuutoksen myötä päästään eroon, ja uudet rakennukset on tarkoitus lämmittää maalämmöllä. Maalämpökaivot saadaan alustavien selvitysten mukaan sijoitettua suunnittelualueen keskellä kulkevalle reitille.

Haitallisia vaikutuksia syntyy, kun olevaa kasvillisuutta ja maaperää poistetaan uuden rakentamisen myötä. Viherrakentamisen yhtenä periaatteena on käyttää kasvilajeja, joita alueella nykyisin kasvaa ja olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan, tällöin myös maaperän eliöstö ja siemenpankki säilyy. Uudella rakentamisella on vaikutuksia pienilmastoon. Uudet rakennukset varaavat nykyistä rakentamista enemmän lämpöä. Toisaalta paahteisuutta hillitään istutusten, uusien puiden ja sadepuutarhojen avulla. Jos olevaa puustoa ei tontilla säily, ja uuden puuston kasvaneminen sellaiseksi, että se tarjoaa suojaa paahteelta ja tuulelta, kestää useita vuosia. Nykyistä korkeammat rakennukset muuttavat alueen tuulisuutta ja ilmastoa. Rakennusten välisillä alueilla tuulisuus lisääntyy ja rakentamisen myötä lämpötilat äärevöityvät alueella. Tuulisuutta pyritään vähentämään jonkun verran kasvillisuudella. Samalla kasvillisuus auttaa tasaamaan lämpötilaeroja ja lisäämään ilmankosteutta.

Hanke on luonteeltaan täydennysrakentamista ja tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja muuhun infraverkostoon. Alue kytkeytyy julkisen liikenteen verkostoon busseyhteyden ja läheisen Pikaratikka 15:n (Raidejokeri) kautta. Alue sijoittuu lähelle laadukkaita ja monipuolisia viheryhteyksiä ja -alueita. Puolen kilometrin päässä on mm. vasta kunnostettu Pohjois-Tapiolan asukaspuisto, joka tarjoaa monipuolisia virkistys-, leikki- ja oleskelumahdollisuuksia asukkaille.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Laajalahden lintuvesialueita. Laajalahti on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas, matala, avara ja ruovikkoinen merenlahti itäisessä Espoossa. Alue muodostaa ekologisen kokonaisuuden merenlahden ja sen rannan biotooppeja. Alueella pesii vuosittain noin 250 vesilintuparia. Alueella levähtää ja pesii useita lintudirektiivin lajeja. Alue kuuluu valtakunnalliseen

lintuvesiensuojeluohjelmaan ja se on asetuksella rauhoitettua luonnonsuojelualuetta. Alueen ympäristön maankäyttöpaineet ovat suuret. Asutus ja liikenne ulottuvat aivan suojelualueen reunamille. Kaavamuutoksen ratkaisut eivät aiheuta vaikutuksia Laajalahden luonnonsuojelualueelle. Luonnonsuojelulain mukaista vaikutustenarviointia ei tämän Natura-alueen osalta tarvita ELY-keskuksen lausunnon mukaan.

Korttelialueella olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Kaavassa veloitetaan istuttamaan puita eri puolille kaava-alueita: tontin reunoille, Valkjärventien varteen, leikki- ja oleskelupihan yhteyteen ja tontin keskiosaan rappujen sisäänkäynnin yhteyteen. Rakennusten viherkatot lisäävät imeyttävää pintaa ja hillitsee lämpösaarekeilmiötä, vaikka rakennukset itsessään varaavat lämpöä.

Puiden istuttaminen sekä Valkjärventien varressa, että pihalla varjostavat, viilentävät ja lisäävät monimuotoisuutta ja lieventävät lämpösaarekeilmiön syntyä. Puut ja monimuotoinen kerroksellinen kasvillisuus mahdollistavat linnustolle ja eliölajeille uuden elinympäristön. Oleskelupiha ja kaksi sadepuutarhaa lisäävät myös kaupunkiluonnon monimuotoisuutta tontilla. Sadepuutarhat imeyttävät vettä, ja niille tulee myös istuttaa puita. Sadepuutarhat tarjoavat monipuolisia kasvu- ja elinolosuhteita ja hillitsevät paahteisuutta. Sadepuutarhassa on monimuotoinen kasvillisuus, jonka tulee sietää toisinaan lammikoituvaa vettä, mutta myös kuivuutta. Sadepuutarha muodostaa pihalle näyttävän kiintopisteen. Sadepuutarha on pihan ekologian ja monimuotoisuuden kannalta suositeltavin vaihtoehto hulevesien hallintaan, ja ne mahdollistavat alueelle uusien ekosysteemien syntyä.

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

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

Tontille on tutkittu maalämpöä tontin ensisijaisena ja ainoana energiantuotantomuotona. Maalämpökaivot sijoitettaisiin piha-alueille, ja alustava selvitys asiasta on tehty. Nykyistä rakennusta lämmitetään sähköllä. Siirtyminen maalämpöön on energiantuotannon kannalta positiivista.

Tontille suuntautuva liikenne tulee siirtymään uuden suunnitelman myötä suurelta osin Rauduntien puolelle, josta on pysäköintihalliin ajo. Nykyään pääasiallinen ajoyhteys on Valkjärventien kautta. Huolto liikenne siirtyy vastaavasti Rauduntien liittymästä uudelle Valkjärventien puoleiselle tonttiliittymälle. Uudet asuinrakennukset tuottavat arvion mukaan n. 150–200 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys on kohtuullista, eikä se heikennä katuverkon liikenteen toimivuutta.

Valkjärventien pohjoispuolen jalkakäytävä, joka kytkeytyy nykyään tonttiliittymien ja katuaukion myötä vahvasti tontin piha-alueeseen, vaatii pienimuotoista kunnostusta ja rakentamista. Yhteys säilyy katualueella, mutta jalkakäytävän heikko kunto sekä uusi rakentaminen kadun pohjoispuolella edellyttää sen uusimista.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen muuttaa maisemaa paikallisesti merkittävästi. Nykyisellään matalana rakennettu tontti saa kaksikerroksisten toimistotalojen tilalle kaksikerroksisia asuinrakennuksia, ja tontin etureunaan nelikerroksisen asuinkerrostalon.

Valkjärventien katumiljöö ja Tietäjätien pääte selkeytyvät uuden rakentamisen myötä. Valkjärventien pohjoisreunasta häviää puoliympyrän muotoinen katuaukio, jolla ei ole toiminnallisia tai maisemallisia arvoja. Laaja, puoliympyrän muotoinen pysäköintialue kaupunkikuvallisesti tärkeässä paikassa häviää ja uusi rakentaminen tulee rajaamaan katutilaa. Katutilan reunaa Valkjärventien pohjoisreunassa pehmennetään matalilla muureilla, istutuksilla ja puilla, mikä parantaa katutilan laatua ja viihtyisyyttä. Uusi asuinkerrostalo porrastuu Valkjärventiellä sekä korkeus- että syvyyssuunnassa, mikä tuo rakennukseen vaihtelevuutta, katukuvaan pienimittakaavaisuutta ja osaltaan parantaa kävely-ympäristön laatua.

Rauduntien puolella pysäköintilaitos ei erotu katukuvassa, koska se painetaan maan alle. Kerrostalorakennuksen pääty jää pysäköintilaitosta etämmälle kadusta.

Rakennuksen purkamisen myötä alueelta häviää yksittäinen ja Valkjärventien pohjoispuolisella alueella uniikki 90–2000-luvun toimistorakennus. Rakennuksella ei kuitenkaan ole erityisiä arkkitehtonisia arvoja, joiden takia se tulisi säilyttää.

Kaavamuutoksen peruslähtökohtana on kehittää Valkjärventie 7:n maankäyttöä ja uudisrakentamista siten, että se ottaa huomioon Tapiolan edustamat arvot, perinteet sekä aseman Espoon ja pääkaupunkiseudun osana, missä ehdotus rakentuu Tapiolan periaatteiden mukaisesti maiseman ja maaston ehdoilla ympäröivään rakennuskantaan ja mittakaavaan.

Alueen uusi luonne syntyy uusien rakennusten ja niiden välisten tilojen muodoista ja suhteista, jolla turvataan Tapiolan rakentamisen alkuperäisen puutarhakaupungin ideologian säilyminen. Melko tiiviistä rakentamisesta huolimatta puistomaisuus yleisilmeenä on maisemakuvan hallitseva piirre.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamääräysten lisäksi kaavaa varten on tehty korttelisuunnitelma sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimivat ohjeina jatkosuunnittelulle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta ja katujen osalta kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

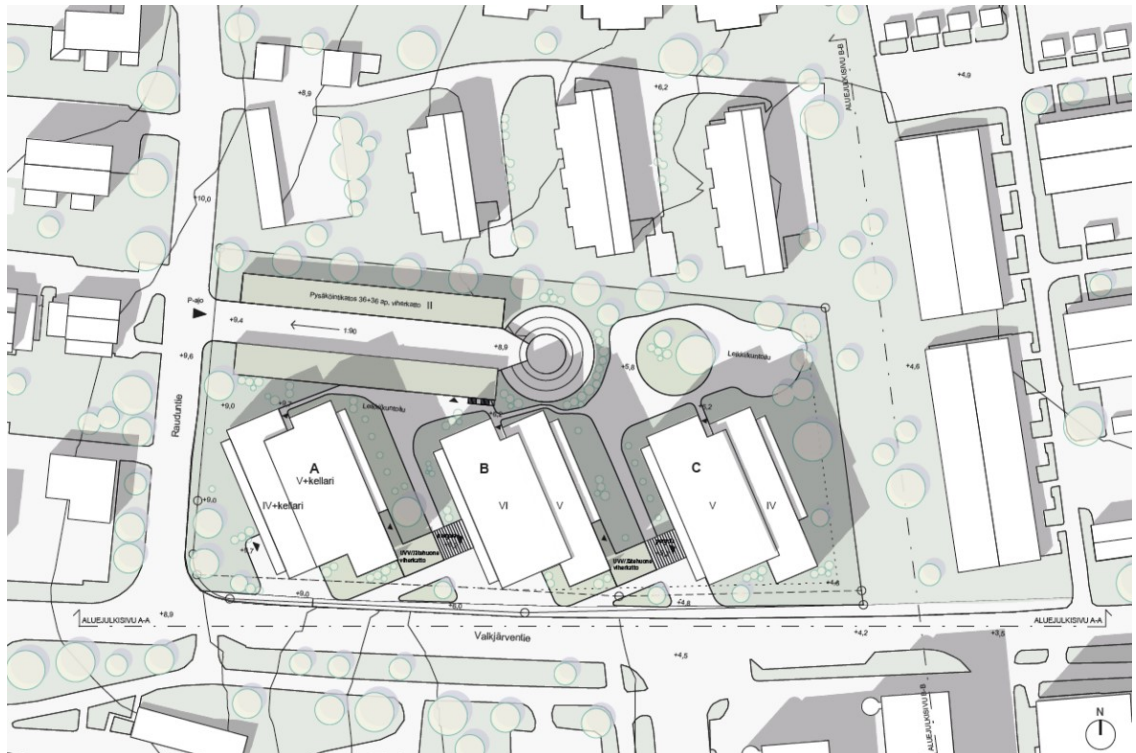
Kaava-aineiston valmisteluvaiheessa aineistosta laadittiin esittelyvideo, joka oli nähtävillä kaavahankkeen nettisivulla.

Ehdotusvaiheessa, ennen kuin ehdotus vietiin lautakuntaan, kaavaan liittyvää suunnitelma-aineistoa näytettiin Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa Tapiolan Kulttuurikeskuksessa 5.9.2023.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluaineistossa olevassa suunnitelmassa esitettiin kolme kerrostaloa, jotka sijaitsivat viistosti Valkjärventiehen nähdän. Rakennusten korkeus vaihteli neljästä kuu-teen niin, että jokaisessa rakennuksessa korkeus porrastui yhdellä kerroksella itä-län-sisuunnassa ja lähimpänä tontin laitoja oli nelikerroksiset rakennuksenosat. Leikki-piha sijaitsi suunnittelualueen koillisnurkassa. Suunnittelualueen pysäköinti oli esitetty alueen luoteiskulmaan kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen.



Kuva 17 Valmisteluaineiston asemapiirros. Rakennukset sijoittuvat viistosti Valkjärventiehen päin muodostaen pieniä aukiomaisia tiloja osaksi kävely-ympäristöä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.



Kuva 18 Aluejulkisivukuva etelästä, kaavan valmisteluvaiheen aineistosta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.



Kuva 19 Aluejulkisivukuva idästä, kaavan valmisteluvaiheen aineistosta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 1.6.–1.7.2020.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto. Lausunnon jätti Caruna Espoo Oy, joka lausui, että kaava-alueella on 0,4 KV:n maakaapeleita. Caruna tekee tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot, ja niiden kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna ottaa kantaa kaavaan tarkemmin kaavan tarkentuessa. Kannanoton jätti Espoon kaupunginmuseo. Kaupunginmuseolla ei ollut asiasta huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin nähtävilläoloaikana 29 kappaletta. Mielipiteet tulivat osoitteiden perusteella kaava-alueen läheisyyteen.

Palautetta annettiin muun muassa rakennusoikeuden liian suuresta määrästä, rakennusten sopimattomuudesta pientaloalueelle ja liian suuresta kerrosluvusta. Esille nostetaan, että esimerkiksi SOS-lapsikylän hankkeessa kerrosluku laski korkeammasta matalampaan kaavamuutosalueen sisällä. Uusi rakentaminen muuttaisi pientaloalueen identiteettiä. Mielipiteissä ehdotettiin mm. purkamisen ja uuden rakentamisen sijaan nykyisen rakennuksen muuntamista loft-asunnoiksi. Myös uuden betonirakentamisen haitalliset ilmastovaikutukset nostettiin esiin.

Liian korkean (neljä-kuusi kerrosta) rakentamisen varjostavuus naapuritonteille haittaa naapureiden asumisviihtyvyyttä. Lasiset ikkunat heijastavat valosaastetta ikkunoihin ja uusi rakentaminen on naapureille esteettinen haitta. Lisäksi naapurit ovat huolissaan rakentamisen aikaisista haitoista ja vaurioista oleviin rakennuksiin sekä melun lisääntymisestä. Liikenteen pelätään vaarantuvan uusien asukkaiden myötä ja ollaan huolissaan rakentamisen vaikutuksesta julkiseen liikenteeseen, sillä pysäkkiä ei näkynyt valmisteluaineistossa.

Lopuksi huomautettiin, että valmisteluaineistossa tulisi olla tarkempia suunnitelmia tontin käytöstä (mm. varjostavuus) sekä mm. melu- ja luontoselvitykset.

Tullut asukaspalaute otettiin valmistelussa huomioon ja suunnittelussa palattiin alkuun. Kaavassa nyt osoitettava rakentaminen on matalampaa kuin valmisteluaineistossa ja räystäskorkeudet huomattavasti matalammat. Rakennusten kerrosluku laskee neljästä kahteen suunnittelualueen sisällä niin, että kerrostalo sijoitetaan Valkjärventien laitaan, jonka eteläpuolella on asuinkerrostaloja ja Tietäjän työpaikka-alue. Rakennusmassat madaltuvat pientaloja kohti tontin pohjois- ja itäreunoissa.

Uuden suunnitelman mukainen rakentaminen on maisemallisilta vaikutuksiltaan kevyempi kuin valmisteluaineistossa ollut suunnitelma. Kaavaehdotusaineistossa kerrostalo rajaa korkeamman rakennuksen tontin eteläosaan. Rakennusoikeutta osoitetaan vähemmän.

Kaava-aineistoa on täydennetty korttelisuunnitelmalla (johon lukeutuvat mm. paljon havainnekuvia ja visualisointeja, tontin sisäisen liikenteen tarkastelu, hulevesitarkastelu, pihasuunnitelma ja varjotutkielma) ja meluselvityksellä. Suunnittelualueella ei ole sellaisia luonnonolosuhteita tai luontoarvoja, joita asemakaavan valmistelussa tulisi erityisesti huomioida. Luontoselvitystä ei ole tarpeen laatia.

7.2 Kaavaehdotus

Ehdotusvaiheen alussa päätettiin luopua nähtävillä olleesta valmisteluvaiheen suunnitelmasta.

Suunnitelmaa kehitettiin niin, että kerroslukua laskettiin kauttaaltaan ja kytketyt pienet talot lisättiin suunnitelmaa niin, että rakentaminen suunnittelualueella sovitetaan pienentaloalueeseen aiempaa paremmin.



Kuva 20 Ehdotusvaiheen havainnekuva.

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavamutoksen ehdotusaineisto oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.—13.12.2023

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Muistutuksia lähetettiin yksitoista kappaletta. Muistutusten tekijät ovat kaava-alueen lähinaapureita. Muistutuksissa otettiin kantaa liikennemäärän kasvuun Rauduntiellä ja sitä kautta liikenteen vaarantumiseen, uusien rakennusten kokoon, sijaintiin ja varjostavuuteen, uuden rakentamisen vaikutuksilla yksityisyyteen, Alueen ominaispiirteiden vaarantuminen, nykyisin alueella sijaitsevan rakennuksen säilyttämiseen, ilmastovaikutuksiin, piha-alueiden ja puiden riittävyteen, luonnonarvojen säilyttämiseen, hulevesiin, rakennettavuuteen, tuulisuuteen, hyvään kaavoituskäytäntöön sekä Tietäjän periaatteiden ja lain vastaisuuteen. Seuraavassa on referoituna palautteen pääkohtia.

Rakentamisen varjostavuudesta ja sopivuudesta alueelle sekä Rauduntien liikenteen sumppuuntumisesta saatiin eniten kommentteja. Rakentamisen mittakaavan sovittamisesta sekä Tietäjätien varren että Valkjärventien pohjoispuolen asutukseen on päätetty Tietäjän periaatteissa (KSL 12.4.2023 § 47). Suunnittelualue sijaitsee 4—5-kerroksisten sekä 1—2 kerroksisten tonttien välissä. Tietäjätien varren rakennukset ovat Valkjärventien pohjoispäässä 4—5-kerroksisia, ja kaava-alue muodostaa tämän katutilan päätepisteen. Saman mittakaavan jatkaminen Valkjärventien kaava-alueella on tästä syystä perusteltua: se jatkaa Tietäjätien varren mittakaavaa. Samalla tontilla rakentamista kuitenkin nivelletään pientaloja kohti.

Rakennusten etäisyydet naapuritaloihin ovat tavanomaisia ja suhteessa ympäröivään alueeseen. Myös ikkunoiden suuntaaminen ja varjostavuus ovat linjassa kaavoitusta ohjaavan lainsäädännön kanssa.

Kaavamateriaaliin on lisätty varjostuskuvat nykytilanteesta sekä julkisivukuva idästä. Vertailemalla niitä ja varjostuskuvia suunnitelman mukaisen rakentamisen varjostavuuden välillä selviää, ettei rakentamisen vaikutus naapuritontteihin ole merkittävästi suurempi kuin nykytilanteessa.

Leikki-pihan kokoa pidettiin palautteessa liian pienenä. Suunnitelmasta vähennettiin yksi asunto pohjoisen atriumtalorivin itäpäästä, mikä vastaavasti lisäsi leikki- ja oleskelupihan kokoa. Tämän myötä myös pysäköintipaikkojen määrä on vähentynyt ja aiemmin atriumtaloissa talleissa olleet autopaikat on poistettu suunnitelmasta.

Muistutuksissa oltiin myös huolissaan alueen ominaispiirteiden ja vehreyden vaarantumisesta. Suunnitelman mukainen maankäyttö lisää alueen vehreyttä ja jalankulku-ympäristön laatua. Toimistorakennuksen purkamista kritisoitiin sekä ilmasto- että esteettisistä syistä. Kaupunginmuseo on lausunut rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja kaavan valmisteluvaiheessa, ettei asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Rakennuksen purkamisella ja uuden rakentamisella on negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavassa rakennuksen säilyttäminen ei kuitenkaan ole ollut vaihtoehto. Kiinteistön omistajalla ei ole intressiä rakennuksen säilyttämiseen.

Liikenteen vaarantumisesta oltiin muistutuksissa huolissaan. Liikenteen lisäys on kuitenkin kohtuullista, eikä liikenneonnettomuustilastojen tarkastelussa Rauduntien ja Valkjärventien liittymästä ei ilmene mitään erityistä.

Muistutuksissa epäiltiin myös selvitysten riittävyttä etenkin luonnon osalta. Kaavaan on tehty kaikki tarvittavat selvitykset. Alueella ei ole sellaisia luontotyyppisiä tai elinympäristöjä Espoon luontopaikkatietojen mukaan, jotka vaarantuisivat kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä. Alueella sijaitsee rakennetun ympäristön kasvillisuutta ja varsinaiset luontoarvot ovat vähäiset. Luontoselvitys tehdään havaitun tarpeen mukaan kaavamuutosalueille. Luontoselvitystarpeen arvioinnissa Espoon kaupunki käyttää luontopaikkatietojaan alueelta. Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä ja rakennetun ympäristön kasvillisuutta, eikä suunnittelualueella sijaitse arvokkaita luontotyyppisiä.

Muistutuksissa pyydettiin myös selventämään hulevien hallintaa suunnittelualueella ja rakentamisen vaikutuksia naapureihin. Rakentaminen ja hulevesien hallinta ei vaikuta naapureihin.

Lopuksi muistutuksissa kyseenalaistettiin, noudattaako kaava Tietäjän periaatteita, riittääkö yleiskaava ohjaamaan kaavaa, ja onko kaavasunnittelussa noudatettu hyvää kaavoituskäytäntöä. Kaava on laadittu lain edellyttämällä tavalla, ja noudattaa Tietäjän periaatteita. Yleiskaavayksikön mukaan kaava noudattaa sekä Espoon yleiskaava 2060:lle asetettuja tavoitteita että voimassa olevaa yleiskaavaa. Kaavassa on arvioitu vaikutukset lähiympäristöön.

Lausuntoja saatiin viisi kappaletta: Fortumilta, HSY:ltä, HSL:ltä, Carunalta ja ELY-keskukselta. Fortumin, HSL:n ja Carunan lausunnot eivät antaneet aiheita muutoksiin kaava-aineistossa.

HSY lausui alueella sijaitsevasta maanalaisesta infrasta ja niihin liittyvistä suojaetäisyyksistä. Kaavakarttaan lisättiin lausunnon ja kokousten perusteella tehtävien johtopäätösten perusteella kaksi johtokujaa, yksi korttelialueen länsi- ja toinen eteläreunaan. Suunnitelmasta poistettiin kerrostalon etupihan muureja, jotka olisivat menneet hulevesiputken varovyöhykkeelle. Länsireunassa maanalaisen pysäköintilaitoksen ulkoseinämää siirrettiin n. 1,5 metrillä, jotteivat sen rakenteet tule vesijohdon varoalueelle.

ELY-keskus lausui yhdyskuntarakenteeseen, luonnonsuojeluun, meluun, hule- ja pintavesiin sekä ilmastovaikutuksiin liittyen. Hulevesimääräystä on tarkennettu ELY-keskuksen ehdotuksen mukaisesti niin, että *viivytys- ja käsittely*velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Laajalahden lintualueeseen liittyviä vaikutuksia on arvioitu selostuksessa aiempaa tarkemmin. Suunnitelmaa on muokattu ja vastaavasti meluselvitystä on päivitetty niin, että kaiteet suojaavat terasseja aiempaa paremmin melulta.

Sekä muistutuksissa että ELY:n lausunnossa kysyttiin myös nykyisen rakennuksen säilyttämisen mahdollisuuksista. ELY kysyi, miksei vertailua nykyisen rakennuksen ja

purkamisen ja uuden rakentamisen välillä ole tehty, ja muistutuksissa pohdittiin, voisiko rakennuksen muuntaa asumiseen. Rakennuksen säilyttäminen ei ole taloudellisesti mahdollista nykykäytössä eikä asunnoiksi muutettuna. Hankkeen mukaan rakennusta ei ole mahdollista muuntaa toimiviksi, nykyisen kysynnän mukaisiksi asunnoiksi. Lisäksi muutostyöt olisivat niin mittavia, ettei niiden kustannuksia pystyttäisi kattamaan asuntojen myynnistä saatavilla tuloilla.

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

- Mika Smolander, arkkitehti, Jaakkola arkkitehdit
- Hannu Jaakkola, arkkitehti, Jaakkola arkkitehdit
- Markus Heinonen, arkkitehti, Jaakkola arkkitehdit
- Antti Nykänen, Varte Oy
- Harri Koho, Varte Oy
- Satu Siltanen, Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut


- Aino Kuusimäki, arkkitehti
- Olli Koivula, liikennesuunnittelija
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti
- Hanna Kiema, arkkitehti
- Mikko Malmström, arkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
8.5.2020		Kaavoitushakemus saapui
25.5.2020		Kaavoitussopimus allekirjoitettiin
15.5.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
1.6.—1.7.2020		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
25.10.2023	ksl	Kaavamuutosehdotus hyväksyttiin nähtäville
13.11.—13.12.2023		Kaavamuutosehdotus nähtävillä
24.4.2024	ksl	Kaavan muutosehdotus jäi pöydälle
8.5.2024	ksl	Kaavamuutosehdotus hyväksyttiin kaupunginhallitukselle

	Kh		
/b	Ksl, muutettu	<i>Aino Kuusimäki</i>	24.4.-8.5.2024
	Nähtävillä MRA 27 §		13.11.-13.12.2023
8053/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Aino Kuusimäki</i>	25.10.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		1.6.-1.7.2020
2251/2020	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	25.5.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 213308	Piir.nro 7393
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 8053/10.02.03/2021
Laakakivi-Laajalahti, eteläinen Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 25.10.2023
		Suunnittelija AKuu	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aino Kuusimäki

Aino Kuusimäki

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja