

Asianumero 5452/2022

Aluenumero 212704

## Tietäjäntie

### Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Osa korttelia 16063, katu- ja virkistysalueet

Muutetaan asemaakaavaa:

212701 Keijuniitty

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7479.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa Tietäjäntien varrella. Suunnittelualue käsittää yhden tontin, kiinteistön 49-16-63-3, jolla sijaitsee vuonna 1981 valmistunut kolmikerroksinen, 700-neliöinen toimistorakennus ja sen pysäköintipaikat. Pohjois-osassa suunnittelualueetta kaava-alueeseen lukeutuvat myös pieni puistoalue ja katualueen patkä Keijuniitynpolun itäpäässä.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut korttelialueen maanomistaja, 13.10.2022 kirjatulla hakemuksella.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 29.11.2021 (§ 158) päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.5.2023.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat: Aino Kuusimäki, arkkitehti

Annika Tuominen, maisema-arkkitehti

Hannu Granberg, liikennesuunnittelija

Puh. 040 6365996

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

|        |                                                                     |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Tiivistelmä .....                                                   | 6  |
| 1.1    | Alueen nykytila .....                                               | 6  |
| 1.2    | Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....                               | 7  |
| 1.3    | Suunnittelun vaiheet .....                                          | 7  |
| 2      | Lähtökohdat .....                                                   | 8  |
| 2.1    | Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....                    | 8  |
| 2.1.1  | Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....                   | 8  |
| 2.1.2  | Tehokas liikennejärjestelmä .....                                   | 8  |
| 2.1.3  | Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....                     | 8  |
| 2.1.4  | Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ..... | 8  |
| 2.1.5  | Uusiutumiskykyinen energiahuolto .....                              | 9  |
| 2.2    | Maakuntakaava .....                                                 | 9  |
| 2.3    | Yleiskaava .....                                                    | 9  |
| 2.4    | Asemakaava .....                                                    | 10 |
| 2.5    | Rakennusjärjestys .....                                             | 11 |
| 2.6    | Tonttijako .....                                                    | 12 |
| 2.7    | Rakennuskiellot .....                                               | 12 |
| 2.8    | Pohjakartta .....                                                   | 12 |
| 2.9    | Maanomistus .....                                                   | 12 |
| 2.10   | Maaperä .....                                                       | 13 |
| 2.11   | Muut suunnitelmat ja päätökset .....                                | 13 |
| 2.12   | Rakennettu ympäristö .....                                          | 14 |
| 2.12.1 | Yhdyskuntarakenne .....                                             | 14 |
| 2.12.2 | Maankäyttö ja kaupunkikuva .....                                    | 14 |
| 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 .....                                        | 19 |
| 2.13.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....                               | 20 |
| 2.13.4 | Julkinen liikenne .....                                             | 20 |
| 2.13.5 | Liikenneturvallisuus .....                                          | 20 |
| 2.14   | Luonnonolosuhteet .....                                             | 20 |
| 2.15   | Suojelukohteet .....                                                | 21 |
| 2.16   | Ympäristön häiriötekijät .....                                      | 21 |
| 3      | Asemakaavan tavoitteet .....                                        | 21 |
| 3.1    | Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....                           | 21 |
| 3.2    | Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....                             | 22 |
| 4      | Asemakaavan muutoksen kuvaus .....                                  | 22 |
| 4.1    | Yleisperustelut .....                                               | 22 |
| 4.2    | Mitoitus .....                                                      | 22 |
| 4.3    | Maankäyttö .....                                                    | 22 |

|       |                                                                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.1 | Korttelialueet.....                                                                                  | 22 |
| 4.3.2 | Virkistys- ja suojaviheralueet.....                                                                  | 24 |
| 4.3.3 | Muut alueet.....                                                                                     | 24 |
| 4.3.4 | Palvelut.....                                                                                        | 24 |
| 4.3.5 | Yhdyskuntatekninen huolto.....                                                                       | 25 |
| 4.4   | Liikenne.....                                                                                        | 25 |
| 4.4.1 | Ajoneuvoliikenne.....                                                                                | 25 |
| 4.4.2 | Jalankulku ja pyöräily.....                                                                          | 26 |
| 4.4.3 | Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....                                                                 | 26 |
| 4.4.4 | Julkinen liikenne.....                                                                               | 26 |
| 4.5   | Maaperä ja rakennettavuus.....                                                                       | 27 |
| 4.6   | Luonnonympäristö.....                                                                                | 27 |
| 4.7   | Suojelukohteet.....                                                                                  | 28 |
| 4.8   | Ympäristön häiriötekijät.....                                                                        | 28 |
| 4.9   | Nimistö.....                                                                                         | 28 |
| 5     | Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....                                                                 | 28 |
| 5.1   | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....                                             | 28 |
| 5.2   | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....                                   | 29 |
| 5.3   | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....               | 30 |
| 5.4   | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen..... | 30 |
| 5.5   | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....           | 31 |
| 5.6   | Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....                                    | 31 |
| 5.7   | Muut merkittävät vaikutukset.....                                                                    | 32 |
| 6     | Asemakaavan toteutus.....                                                                            | 32 |
| 6.1   | Rakentamisaikataulu.....                                                                             | 32 |
| 6.2   | Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....                                                                | 32 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta.....                                                                            | 32 |
| 6.4   | Sopimukset.....                                                                                      | 32 |
| 7     | Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....                                                           | 33 |
| 7.1   | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....                            | 33 |
| 7.1.1 | Valmisteluaineiston kuvaus.....                                                                      | 33 |
| 7.1.2 | Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....                                                               | 33 |
| 7.1.3 | Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....                               | 34 |
| 7.2   | Kaavaehdotus.....                                                                                    | 35 |
| 7.2.1 | Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....                                                            | 35 |
| 7.2.2 | Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....                                                                   | 37 |
| 7.2.3 | Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....                                   | 37 |
| 7.3   | Kaavan hyväksyminen.....                                                                             | 38 |
| 7.4   | Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....                                                             | 39 |
| 7.5   | Käsittelyvaiheet.....                                                                                | 39 |

## Liitteet

Liite 1, Joustavan pysäköintinormin lievennysperusteet

Liite 2, Viherkertoimen tulokortti

Liite 3, Seurantalomake

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Tietäjäntie ja 212704.

Selvitykset

- Korttelisuunnitelma, Arkkitehtiryhmä A6, 6.5.2025
- Pihasuunnitelma ja viherkerroinlaskenta, Loci maisema-arkkitehdit Oy, 19.11.2024
- Olevan rakennuksen purku- ja kierrätys selvitys, Spolia 8.2.2024
- Meluselvitys, A-insinöörit 6.2.2024
- Luontolausunto, Sitowise 4.10.2024
- Selvitys rakennuksen säilyttämismahdollisuuksista, Maatalousyrittäjien eläkelaitos 6.5.2025

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Alueen nykytila

Kaava-alue muodostuu yhdestä kiinteistöstä sekä pienestä puistoalueesta ja katualueen pätkästä Keijuniitynpolulla. Kiinteistöllä sijaitsee liikerakennus, jossa on toiminut toimistoja ja päiväkotia. Liikerakennuksen on suunnitellut Arkkitehdit Tavio & Co, ja se on valmistunut vuonna 1981, eikä kuulu Pohjois-Tapiolan alkuperäiseen 1960-luvun rakennuskantaan. Rakennus on kolmikerroksinen ja valkoiseksi rapattu. Sen pohjoisseinustalla on ulkoportaikko, joka vie toisen ja kolmannen käytävän luhtikäytäviin, ja samalla puolella etupiha istutuksineen. Etuovelle vie pysäköintipihalta portaat. Kellari-kerroksessa on rakennuksen pysäköintilaitos, johon ajetaan rakennuksen pohjoispuolelta. Koilliskulmaan, ensimmäisen ja toisen kerroksen tasalle on myöhemmin rakennettu metallirakenteinen kierreportaikko varapoistumiskäynniksi.

Rakennuksessa on toimistohuoneistoja. Rakennuksessa on toiminut myös vuoteen 2023 asti päiväkotia kaupungin myöntämällä poikkeuspäätöksellä asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamiseen. Kaikki toiminta rakennuksessa on päätynyt vuonna 2023.



Kuva 2 Suunnittelualueella sijaitseva liikerakennus pohjoisesta kuvattuna.

Kaava-alue rajautuu eteläpuolella kaupungin puistoalueeseen. Pohjoispuolella kaava-alueeseen lukeutuva Keijuniitynpolku on lyhyt, päättyvä katu, jonka päädyistä jatkuu ulkoilureitti Keijuniityn puistoalueelle. Keijuniitynpolulla jalankulku on nykytilassa ajoradalla.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakennuksen toteuttaminen nykyiselle liikerakennusten korttelialueelle ja puistoalueelle. Pieni osuus puistoa Keijuntienpolulla muutetaan katualueeksi.

Kaava-alueen koko on 1120 m<sup>2</sup>. Alueesta on nykyisellään 900 m<sup>2</sup> korttelialuetta, 90 m<sup>2</sup> puistoa ja 130 m<sup>2</sup> katualuetta.

Kaavamutoksen myötä korttelialuetta on 900 m<sup>2</sup> ja katualuetta 220 m<sup>2</sup>. Kaavamutoksen mukaiselle korttelialueelle osoitetaan 1330 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta viisikerroksista kerrostaloa varten. Pysäköintipaikat (14 kpl) keskitetään pihakannen ja asuin-kerrostalon alaiseen pysäköintilaitokseen.

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaava on kuulutettu vireille 10.5.2023. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 15.5.—14.6.2023. Kaavan nähtävilläoloaikana saatiin 14 kirjallista mielipidettä ja kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Kaavasta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa Tapiolan seudun asukasillassa 5.9.2023.

Kaavaehdotus oli lautakunnan päätettävänä ensimmäistä kertaa 8.5.2024, jolloin se jätettiin pöydälle. Kaavaehdotus oli lautakunnassa toista kertaa 22.5.2024, jolloin lautakunta päätti kaavaehdotuksen palauttamisesta valmisteluun siten, että ”nykyisen puiston eteläpuolikas säilyy istutettavana tontinosana”.

Kaavaehdotuksen valmistelua jatkettiin tällä evästyksellä. Puistoalueen puolikkaan rakentaminen ei kuitenkaan enää osoittautunut enää hankkeelle toteuttamiskelpoiseksi ratkaisuksi. Kaavan valmistelua jatkettiin tästä syystä niin, että rakentamista osoitetaan vain korttelialueelle. Kaava-alueeseen lukeutunut puistoalue, jolle kaupunki on myöntänyt hankkeelle suunnitteluvarauksen, rajattiin pois kaava-alueesta.

Kaavan tilanteesta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa 22.10.2024.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 27.11.2024. Kaavasta järjestettiin asukkaille kaavakävely suunnittelualueella 28.1.2025.

Kaavasta oli mahdollista keskustella suunnittelijoiden kanssa uudestaan Tapiolan alueellisessa asukastilaisuudessa 16.4.2025.

## **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 vähähiilisellet 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 hyödyn-  
tämistä.

### 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. Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen ke-  
hittämisyöhykkeeksi. Alueella kulkee voimajohto. Kaava-alueella ja sen ympäris-  
tössä ovat Tapiolan ja Otaniemen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kan-  
nalta tärkeät alueet. Alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.



Kuva 3 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

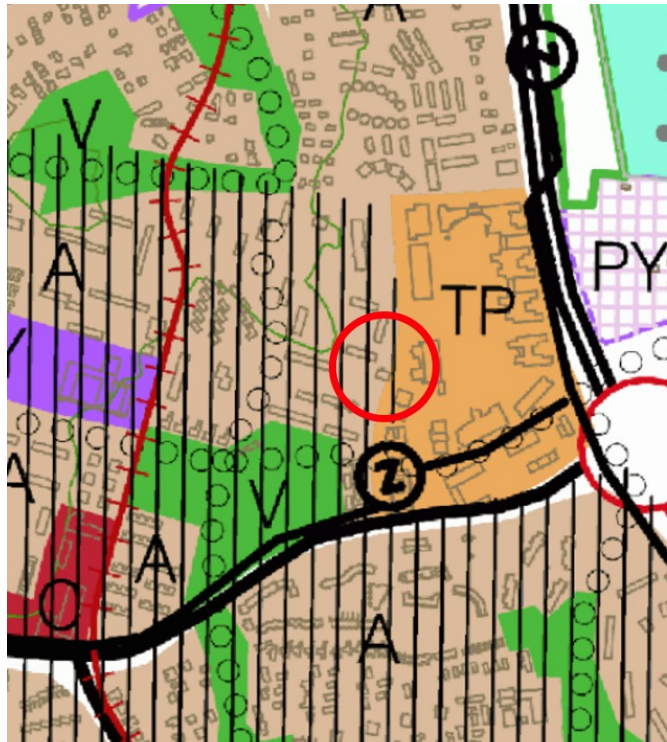
## 2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

**Espoon eteläosien yleiskaava**

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

Etelä-Espoon yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi. Alue on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueen kehittämisen tulee tapahtua sen omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueen ominaisuuteen säilymiseen. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee virkistysalue (V), jolla ja jolta kulkee virkistysyhteyksiä myös pohjoisen suuntaan. Itäpuolella on työpaikka-alue, jota on voimakkaasti kehitetty myös asumiseen. Voimalinja kulkee suunnittelualueen eteläpuolella muttei alueen välittömässä läheisyydessä.



Kuva 4 Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

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**

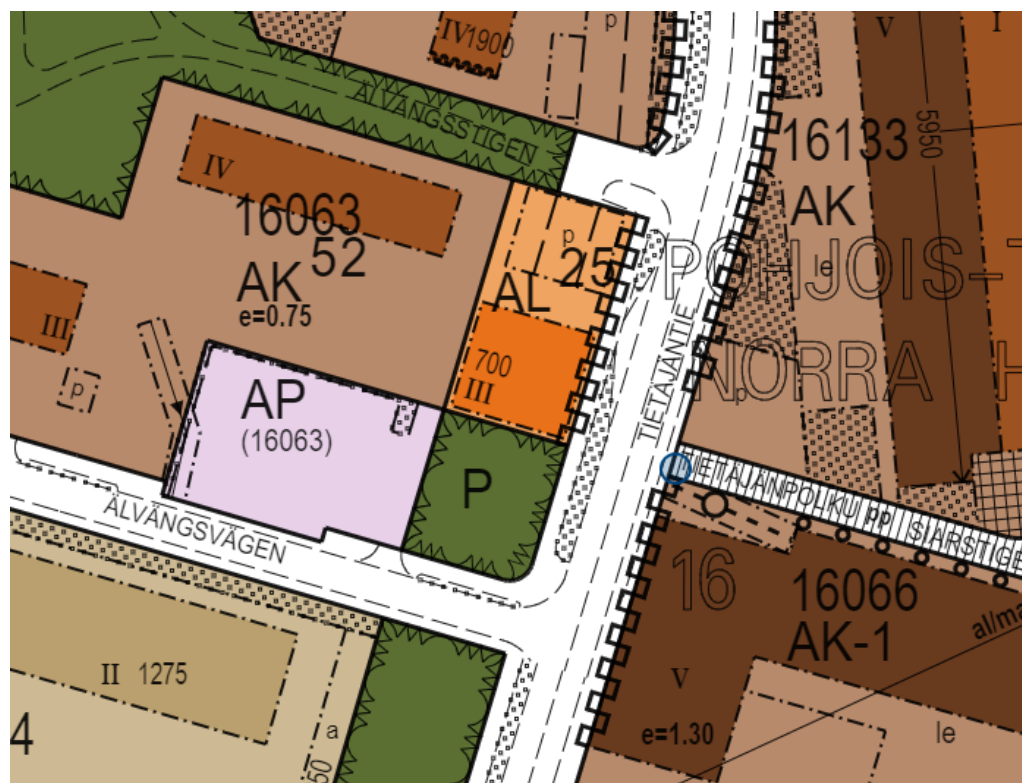
Alueella on voimassa 212701 Keijuniitty (hyv. 12.1.1977).

Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa puoliksi liikerakennusten korttelialuetta (AL<sup>25</sup>). Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Rakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Tontin eteläosaan saa rakentaa korkeintaan kolmikerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta osoitetaan 700 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m<sup>2</sup> pysäköimispaikalle. Pysäköimispaikka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Pysäköimispaikan keskelle on osoitettu ohjeellinen raja liikennealueelle. Tietäjätien reuna on merkitty liittymäkiellolla.

Suunnittelualueen pohjoisnurkassa on puistoalue (P). Puistoalueelle saa rakentaa puiston käytön kannalta välttämättömiä rakennelmia ja laitteita.



Kuva 5 Ote ajantasaisesta asemakaavasta.

## 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

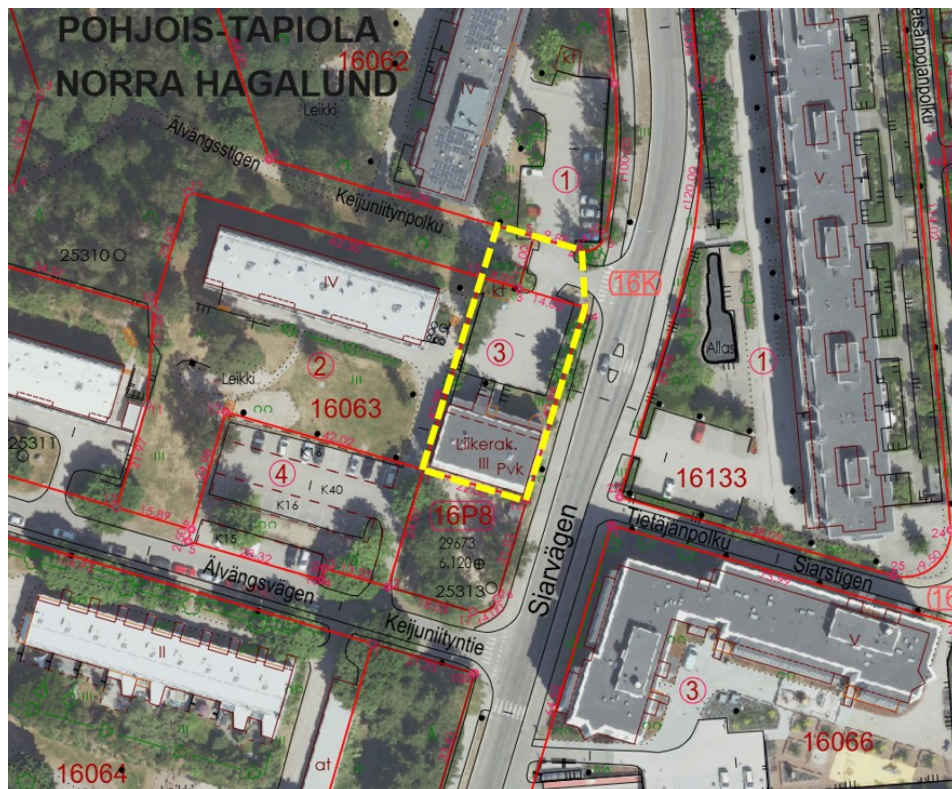
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 2.8 Pohjakartta

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

## 2.9 Maanomistus

Kiinteistön 49-16-63-3 omistaa Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela. Puisto- ja katu-alueet omistaa Espoon kaupunki.



Kuva 6 Suunnittelualan rajausta ilmakuvassa.

## 2.10 Maaperä

Maaperä on pääosin hiekkaa, jonka päällä on alle 3 metrin kerros silttiä ja savea. Alueella ei ole riskiä sulfidisavista.

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

**MAL 2019** -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä 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-Laajalahti, eteläisen 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:

- Tietäjätie 13:een ja sen viereiselle puistoalueelle mahdollistetaan uutta asumista. Rakennusten räystäskorot sovitetaan ympärillä olevaan rakentamiseen. Uusi rakentaminen porrastetaan asteittain kohti Valkjärventien pohjoispuolen sekä Tietäjätien länsipuolen rakennuskantaa.
- Kaupunkitilaan ei saa muodostua pitkiä monotonisia näkymiä eikä umpinaisia kivi-jalkoja. Näkymiä avataan korttelien läpi, ja katutasoa elävöitetään erilaisilla yhteistiloilla. Kivijalkaliiketiloija 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 asuin-korttelien pihat toteutetaan ensisijaisesti maanvaraisina. Kortteleiden siniviherympäristön suunnittelussa hyödynnetään viherkerroin-työkalua.
- Moottoriajoneuvoliikenne 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 kestävyyttä 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 kahdeksankerroksisiin ja sitä matalampiin rakennuksiin, mukaan lukien pysäköintilaitokset.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

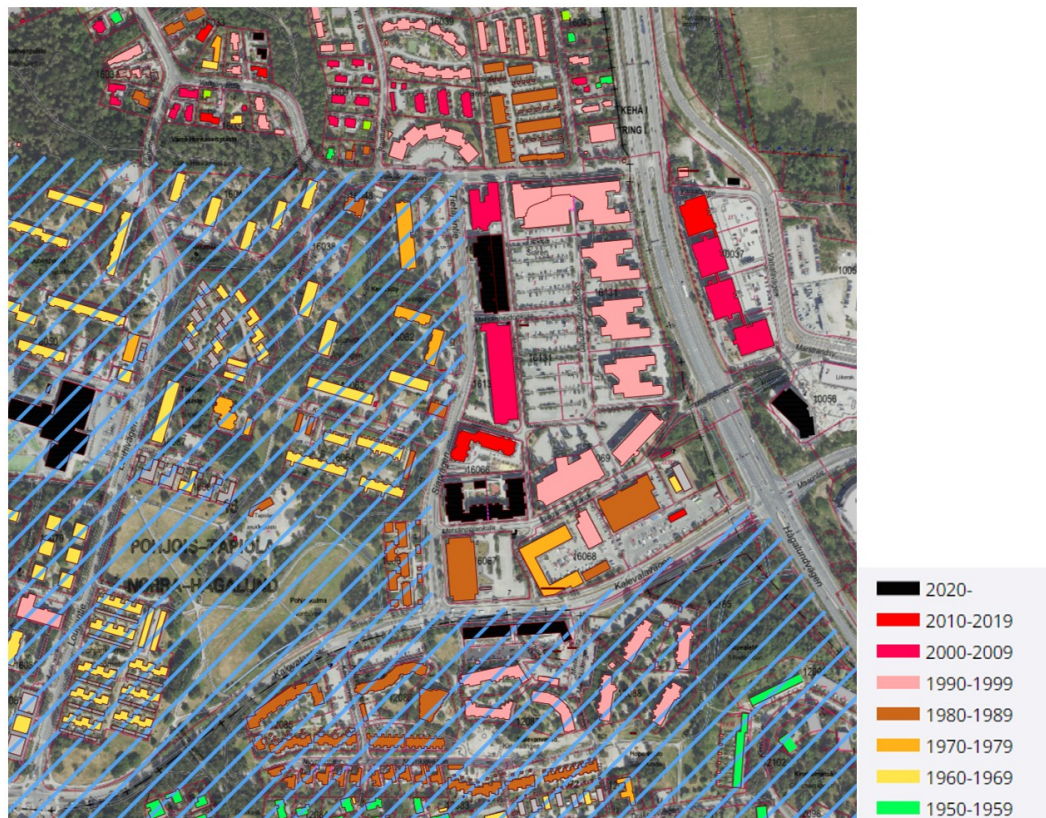
### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa, Tapiolan RKY-alueella. Pohjoisessa Valkjärventien pohjoispuolella levittäytyy Pohjois-Tapiolan uudempi ja tiiviimpi pientaloalue, joka koostuu pääasiassa 1980—2000-luvuilla rakennetuista erillispientaloista sekä rivitaloyhtiöistä. Alueen kokoojakatu, Tietäjäntie, rajaa suunnittelualuetta lännessä. Tietäjäntien toisella puolella alkaa yksi Espoon tärkeimmistä työpaikka-alueista, Tietäjä, joka kytkeytyy Otaniemen ja Keilaniemen työpaikka- ja innovaatioalueisiin. Tietäjän alueella on sekä työpaikkoja, palveluita, että asumista, ja alue on voimakkaassa muutoksessa.

### **2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva**

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan RKY-alueen itäreunassa. RKY-alue kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin. Pohjois-Tapiolan lähiö on kolmas Hagalundin kartanon entisille maille rakennetuista, toisen maailmansodan jälkeistä puutarhakaupunki-ideologiaa noudattaneista Tapiolan asuinalueista. Asuntosäätiön johtamaa rakennusprojektia pääsivät suunnittelemaan aikansa nimekkäimmät arkkitehdit. Tapiola koostuu leimallisista, kokeellisista asuinalueista ja talokokonaisuuksista, jotka muodostavat laajan ja kansainvälisestikin tunnetun aluekokonaisuuden.

Pohjois-Tapiola on Pentti Aholan suunnittelema asuinlähiö. Alue on rakennettu alkujaan 1960-luvulla ja noudattelee aiemmin rakennettuja Tapiolan lähiöitä suorakulmaisempaa asemakaavaa. Alueeseen kuuluu myös yksittäisiä 70- ja 80-lukujen rakennuksia. Alueen ominaispiirteisiin kuuluu muun muassa rakennusten väljä sovittaminen maastoon, selkeälinjaiset valkoiseksi rapatut rakennukset ja ympäristöönsä saumattomasti yhtyvät aitaamattomat, vehreät pihat. Rakennukset ovat pääosin 2–4-kerroksisia. Kerrostaloissa on aikoinaan maanpäällisinä kellareina toteutetut alimmat kerrokset, joten rakennukset ovat käytännössä kaavassa määrättyä kerroslukua yhtä kerrosta korkeampia. Maaston korkeimmalla kohdalla, Keijumäen laella on kaksi asemakaavan mukaan kuusikerroksista kerrostaloa ja Tietäjätien ja Valkjärventien risteyksessä yksi yhdeksänkerroksinen pistetalo.



Kuva 7 Rakennuskannan luokiteltuna rakennusvuosittain. Viistoviivituksella on merkitty Tapiolan RKY-alue.

Yleisilme Tietäjätien länsipuolella on avoin, selkeä ja vehreä. Tonteilla on paljon suuri kasvaneita puita ja laajoja yhtenäisiä nurmialueita. Rakennukset ovat pääosin yksivärisiä rivitaloja ja lamellikerrostaloja. Leikkipaikat ovat melko vaatimattomia. Pysäköinti on keskitetty yhtiöittäin kadunvarsille avautuville pysäköintikentille.



Kuva 8 Kuva suunnittelualueen länsinaapurin piha-alueesta.

Keijuniityntie on rauhallinen, päättyvä tonttikatu, jonka varteen asuintalot on ryhmitelty niin, että katutila on hyvin väljä. Kadun varrella asuinrakennusten ja tien välissä on korkeaksi kasvanutta puustoa ja pysäköintipaikkoja. Naapuritontit ovat alueelle tyypillisiä. Kerrostalot istuvat maisemassa ympärillään laajat nurmialueet. Rivitaloyhtiöiden piha-alueet ovat tiukemmin jäsennellyt ja vähemmän väljät. Suunnittelualueen pohjoispuolelta jatkuu Keijuniitynpolku syvemmälle Keijuniityn metsäalueelle, jonka polkuja pitkin pääsee kulkemaan Keijumäelle ja Louhentielle.



Kuva 9 Katunäkymä Keijuniityntieltä kohti suunnittelualuetta. Taka-alalla näkyy suunnittelualueella sijaitseva kolmikerroksinen rakennus ja oikealla puolen takana Tietäjän alueen puoleinen kerrostalo. Leikkipuisto talon eteläpuolelta on purettu. Kuva syksyltä 2023.

Vastapäätä suunnittelualuetta, Tietäjätien itäpuolella on niin kutsuttu Tietäjän alue, jota leimaavat Kehä I:tä ja Valkjärventien itäpäästä 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.

300 metrin päässä lounaassa sijaitsee Tapiolan asukaspuisto. Puistossa on monipuoliset ulkoleikki- ja liikuntavälineet sekä asukkaille avoimet sisätilat.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Tietäjän työpaikka-alueella sijaitsee merkittävä työpaikkakeskittymä, joka tunnetaan mm. Spektrin toimistorakennuksista. Tietäjän eteläosassa on päivittäistavarakauppa ja huoltoasema sekä muita palveluita, muun muassa kuntosali. Tietäjän eteläosassa toimii myös Laurean oppilaitos, jonka tontille on käynnissä kaavamuutos. Alueella on käynnissä monta asuinrakentamista lisäävää asemakaavan muutosta.

Tietäjän aluetta lukuun ottamatta ympäristö on käyttötarkoitukseltaan hyvin homogeenista asuinalueita.

### **2.12.4 Palvelut**

Kalevalantien varressa, 400 m metrin päässä on polttoainejakeluasema, päivittäistavarakauppa ja toimitilaa. 300 metrin päässä sijaitsee Pohjois-Tapiolan asukaspuisto leikkipuistoinen ja ulkokuntoiluvälineinen. Lähin koulu on 500 metrin päässä sijaitseva Pohjois-Tapiolan koulu ja lukio. Pohjois-Tapiolan päiväkoti on myös 700 metrin etäisyydellä ja Maarinniityn päiväkoti 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pohjantorin ostoskeskukselle on suunnittelualueelta 750 metrin matka. Pohjantorilla on päivittäistavarakauppa sekä liiketiloja.

### **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueella on valmiiksi rakennettu kunnallistekninen verkosto.

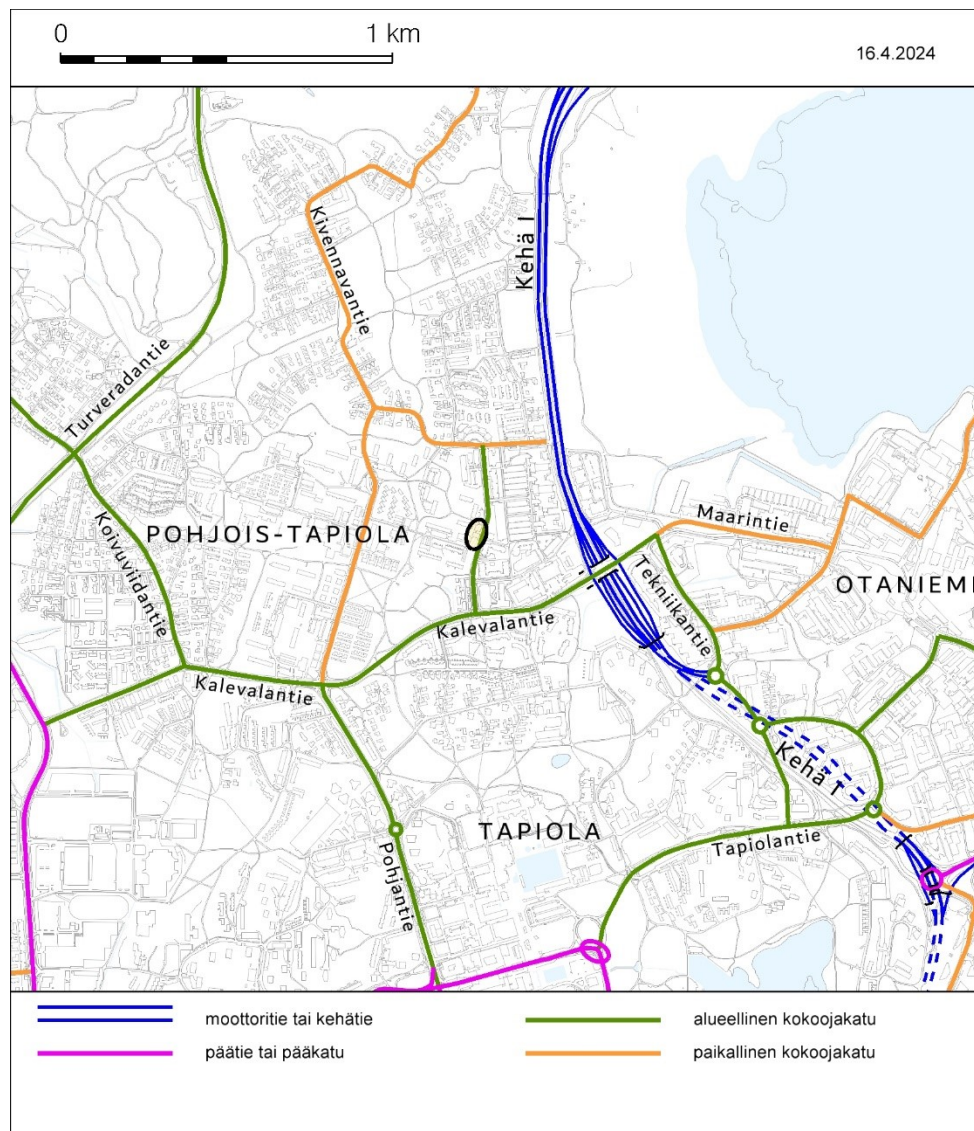
## **2.13 Liikenne**

### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Suunniteltava alue rajautuu eteläpuoleltaan Keijuniityntiehen, itäpuoleltaan Tietäjätiehen ja pohjoispuoleltaan Keijuniitynpolkuun sekä sen ja Tietäjätien välissä sijaitsevaan katualueeseen. Ajoyhteys tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen pihaan ja pysäköintialueelle on järjestetty nykytilanteessa tontin pohjoispuolella sijaitsevan katualueen kautta, jonne ajetaan Tietäjäntieltä. Tietäjäntie on alueellinen kokoojakuu, jonka kautta on läpiajettava ajoyhteys Kalevalantieltä Kivennavantielle.

Liikennemäärä Tietäjäntiellä on noin 3 800 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Kadulla on bussiliikennettä. Keijuniityntie on päätyvä tonttikatu, jonka liikennemäärä on vähäinen.

Tietäjäntien katutila suunnittelukohteen kohdalla noin 18 metriä leveä ja se sisältää ajoradan lisäksi länsipuolella olevan yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien sekä itäpuolella sijaitsevan jalkakäytävän. Suunnittelualueen kohdalla kadulla ei ole bussipysäkkejä. Keijuniityntiellä on ajoradan lisäksi eteläpuolella kapea jalkakäytävä.



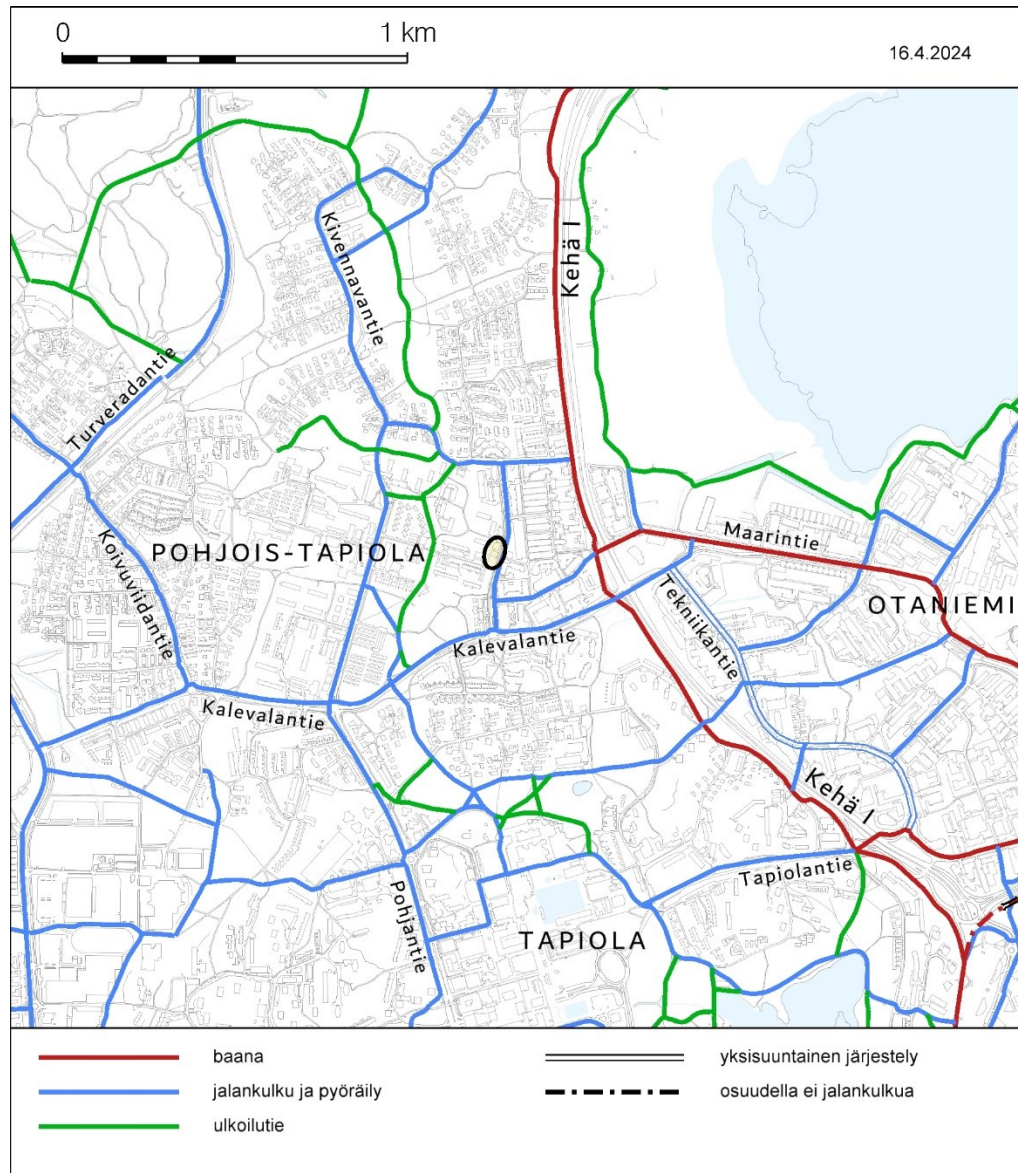
Kuva 10 Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Kaavamuutosalue korostettu soikiolla.

### 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulku ja pyöräily kohteen itä- ja eteläpuolella on osoitettu katujen varressa oleville jalankulku- ja pyöräteille. Kohteen pohjoispuolella kulkee itä-länsi suuntainen Keijuniitynpolku, joka toimii ulkoilureittinä suunnittelualueen länsipuoleiselle puistoalueelle.

Tietäjätien itäreunassa on jalkakäytävä. Kadun länsireunassa oleva yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie tarjoaa alueen ohittavalle pyöräliikenteelle reitin. Yhteys kuuluu pyöräilyn pääreitistöön.

Keijuniityntiellä pyöräily on ajoradalla, jalankulku on jalkakäytävällä.



Kuva 11 Pyöräilyn tavoiteverkko, jossa on esitetty pääreitteihin kuuluvat pyörätiet ja ulkoilutiet.

### **2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Merkittävin saapumisreitti tontille on pohjoispuoleiselta katualueelta, josta on yhteys toimistorakennuksen edessä olevalle pysäköintialueelle. Toimistorakennuksen pysäköinti on järjestetty toimistorakennuksen pohjoispuolelle maantasoon.

### **2.13.4 Julkinen liikenne**

Alueen joukkoliikenne perustuu bussiliikenteeseen. Tietäjäntiellä on bussipysäkit, joissa pysähtyy Espoon sisäinen linja 111 (Matinkylä-Otaniemi). Lähimmälle Pikaraitiotien 15:n (Raide-Jokeri) pysäkille on etäisyyttä n. 550 m.

### **2.13.5 Liikenneturvallisuus**

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

## **2.14 Luonnonolosuhteet**

Alue on rakennettua ympäristöä ja Espoon kaupungin luontopaikkatietojen mukaan alueella ei sijaitse arvokkaita luontotyppejä. Suunnittelualue ei ole osa Espoon kaupungin tunnistamia ekologisia verkostoja tai niihin sisältyviä tärkeitä ekologisia yhteyksiä. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee maisemassa puoliavoin puistoalue, josta on purettu leikkipuisto vuonna 2023. Tällä alueella sijaitsee muutamia lehtipuita ja pensaita. Alue on vihreä, vaikuttaa paikalliseen pienilmastoon positiivisesti ja vastustaa paikallisesti sade- ja sulamisvesiä. Puistoalueella on myös maaperässä avokallioista aluetta.

Suunnittelualue sijaitsee Pohjankulman puistoalueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee muutamia havu- lehtipuita ja pensaita, mutta pohjoinen alue on pääosassa nykyisellään pysäköintitilaa. Pysäköintialueen pohjoisosassa Keijuniityn polun puoleisessa päädyssä sijaitsee muutamia iso kokoisia lehti- ja havupuita, sekä pensaita. Koko alueen kasvillisuus on tyyppillistä rakennetun ympäristön istutettua kasvillisuutta. Pohjoisosasta on yhteys Keijuniitynpolun kautta laajemmalle Keijuniityn viheralueelle. Lähimmät liito-oravahavainnot on tehty Keijuniityn alueelta noin 100 metrin päästä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueelta ja eteläiseltä puistoalueelta on laadittu luontolausunto keväällä 2024 (Sitowise Oy). Selvityksen mukaan alueella ei ole huomionarvoisia luonnonarvoja, vaan se on kohteena hyvin urbaani ja rakennettu.

Kohteessa ei havaittu huomionarvoisia lintulajeja tai pesiviä lintuja. Lajitietokeskuksen havaintojen perusteella alueella voi esiintyä erittäin uhanalaisiksi (EN) arvioituja varpusta (*Passer domesticus*) ja viherpeippoa (*Carduelis chloris*). Jälkimmäisen ääntelyä kuului lähialueelta. Viherpeipon uhanalaisuusluokitus tulee jatkossa

todennäköisesti muuttumaan, koska lajin kanta on nopeasti toipumassa Trichomonos-parasiitin aiheuttamasta epidemiasta, joka romahdutti sen kannat.

Alueella ei ole liito-oravalle tai lepakoille soveltuvia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvityksessä todetaan, että alueella ei ole potentiaalisia elinympäristöjä muillekaan huomionarvoisille lajeille.

Hankkeen toteuttaminen esitetyn asemakaavan muutoksen mukaisesti ei edellytä tarkempaa luontoselvitystä suunnittelualueella. Haitallisista vieraslajeista tontin parkkipaikan pohjoisreunassa kasvaa viitapihlaja-angervoa ja sen kadun puolella kurtturuusu. Haitallisten vieraslajien esiintymät tulee hävittää asianmukaisesti rakentamisen yhteydessä.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Laajalahden lintuvesialueita. Laajalahti on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas, matala, avara ja ruovikkoinen merenlahti itäisessä Espoossa.

## **2.15 Suojelukohteet**

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus ei kuitenkaan kuulu Pohjois-Tapiolan alkuperäiseen rakennuskantaan, joka on rakennettu pääosin 1960-luvulla. Itse kaava-alueella sijaitsevalla rakennuksella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulisi asemakaavalla vaalia.

## **2.16 Ympäristön häiriötekijät**

Kohde sijaitsee osittain liikennemelualueella. Oleskeluun tarkoitettuja ulko-oleskelualueita koskeva päivämelun ohjearvo 55 dB ylittyy paikoin.

# **3 Asemakaavan tavoitteet**

## **3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle**

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa asuntoja hyvin saavutettavalle sijainnille kaupungin strategian mukaisesti täydennysrakentamisen keinoin. Uusi rakentaminen tulee sovittaa Tapiolan RKY-alueeseen.

### **3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Hakija tavoittelee omistamalleen korttelialueelle viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamista.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa osoitettava käyttötarkoituksen muutos vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 1 120 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 1 330 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on  $e_a = 1,2$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 630 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 27 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 16 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

### **4.3 Maankäyttö**

#### **4.3.1 Korttelialueet**

Korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Korttelialueelle sallitaan korkeintaan viisikerroksinen asuinkerrostalo, jolle osoitetaan 1330 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja siihen liittyvä pysäköintilaitos. Rakennus sijoitetaan Tietäjätien varseen Tietäjätien myötäisesti. Yksikerroksinen pysäköintilaitos rakennetaan tontin länsisosaan osittain asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja muulta osin kansipihan alle.

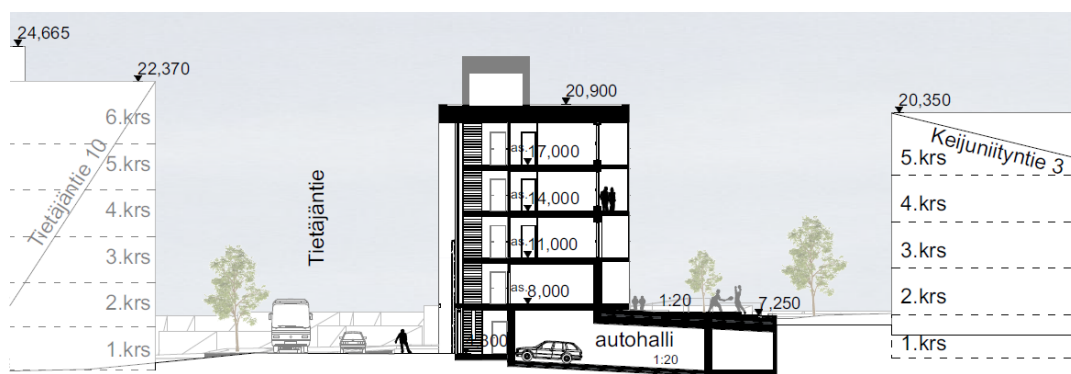
Rakennus tulee sovittaa ulkoasultaan Tapiolan RKY-alueeseen ja pysäköintilaitos asuinrakennuksen ulkonäköä ja laatutasoa vastaavasti. Mahdolliset

Ilmanvaihtokoneet tulee niin ikään toteuttaa muuhun rakennukseen ja ympäristöön sopivina. Tietäjätien julkisivu tulee jaksottaa sisäänkäyntien yhteydessä koko rakennuksen korkuisin syvennyksin, jotka maisemoidaan köynnöksin. Rakennuksen vesikatkon ylin korkeusasema on määritetty kaavakartassa.

Kaikki asunnot avautuvat suurien parvekkeiden välityksellä etelään tai länteen. Itäisellä julkisivulla ei ole parvekkeita. Asukkaiden yhteistila avautuu ensimmäisessä kerroksessa Tietäjäntielle.



Kuva 12 Ehdotusvaiheen asemapiirros (Arkkitehtiryhmä A6, 2025).



Kuva 13 Alueleikkaus pohjoisesta (Arkkitehtiryhmä A6, 2025).

Sekä rakennuksen katto että pysäköintilaitoksen ajoluiskan kate tulee toteuttaa ekologisesti monimuotoisina viherkattoina. Asuinrakennuksen katto toteutetaan maksaruohoisena ja pysäköintilaitoksen ajoluiska toteutetaan ketokattoisena. Espoon Ympäristönsuojelu ohjeistaa, että juuri viherkatoissa on aikaisemmin käytetty aggressiivisesti leviäviä mongolian- ja kaukasianmaksaruohoja, jotka nykyään luetaan haitalliseksi vieraslajeiksi. Näitä lajeja ei tule käyttää viherkatoilla. Espoon ympäristönsuojelu kannustaa kotoperäisten kasvilajien suosimista pihojen ja viherkattojen istutuksissa. Tontin reuna-alueita pitää elävöittää kasvillisuudella ja pysäköintilaitokseen johtavan ajorampin seinät tulee aukottaa tai muuten käsitellä turvallisuutta ja kaupunkikuvaa kohentavasti.

Rakennuksen leikkipiha toteutetaan kansipihalle. Kansipihan korkeusasema on osoitettu asemakaavakartassa. Kansipihan toteutuksessa on otettava huomioon sen reunojen huolellinen käsittely ja sovittaminen ympäröivään maastoon muun muassa kasvillisuuden keinoin. Sekä tontin etelä- että pohjoispäätyihin tulee rakentaa kansipihalle johtavat, kaupunkikuvalliset korkeatasoiset ulkotilassa kulkevat yhteydet.

Koko kansipiha tulee istuttaa ja sinne tulee sijoittaa pensaita ja pieniä puita. Kansipihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon ja täten kasvillisuuden monimuotoisuuteen ja konikerroksellisuuteen.

Lisärakennusoikeutta osoitetaan asuntojen ulkopuolisille varastotiloille, asukkaiden yhteistiloille, erityisen laadukkaille porrashuoneille 20 m<sup>2</sup> ylittävällä osuudella, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja sähkönjakelun vaatimat tilat.

Tontin vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Vihertehokkuuden tavoitetaso on asuinkorttelien alueella 0,9. Viherkertoimen tavoitetasot ovat Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät (11/2024). Tietäjäntien asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu viherkerroinlaskenta. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

#### **4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet**

Suunnitelmassa ei osoiteta virkistys- tai suojaviheralueita.

#### **4.3.3 Muut alueet**

Asemakaavan muutoksen myötä ei synny muita alueita.

#### **4.3.4 Palvelut**

Asemakaavan muutoksen myötä ei synny uusia palveluita.

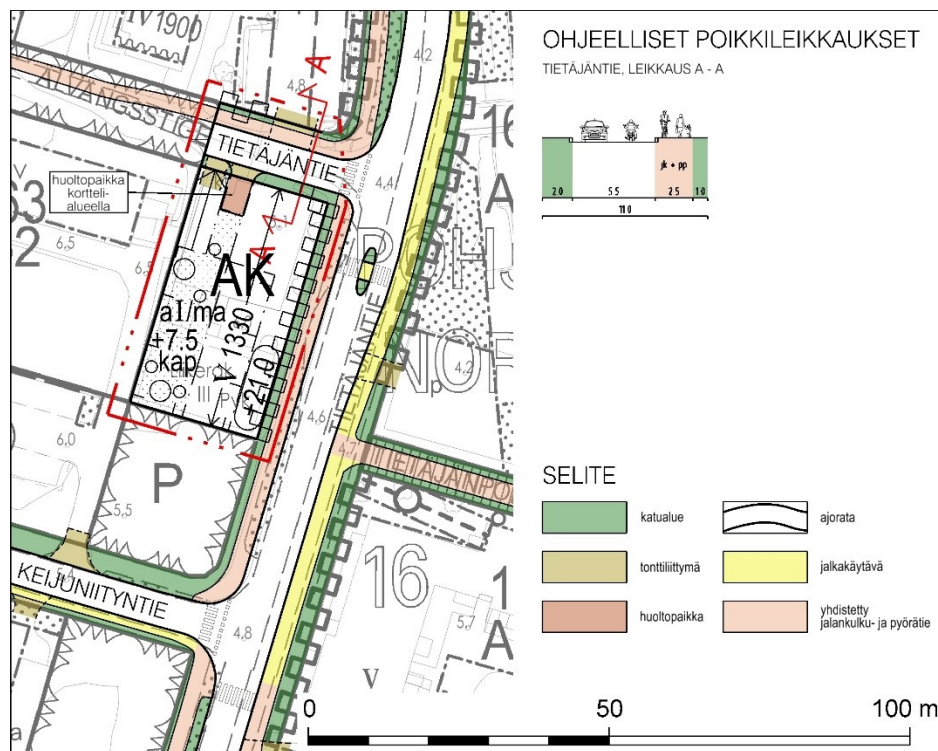
#### 4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekninen huolto alueella jo rakennettuna.

### 4.4 Liikenne

#### 4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutoksen myötä liikenneympäristö alueella muuttuu. Ajoyhteys asuinrakennuksen pihakannen alaiseen pysäköintitilaan on järjestetty korttelin pohjoispuoleiselta katualueelta, jolle ajo tapahtuu jatkossakin Tietäjäntieltä. Pysäköintiin johtava ramppi on katettu, ja sen seinää aukottamalla parannetaan näkemiä ajettaessa pysäköinnistä kadulle.



Kuva 14 Alueen liikennejärjestelyt esitettynä katukartassa.

Katualuetta laajennetaan Keijuniitynpolulta korttelialueen levyiseksi, jolloin n. 90 m<sup>2</sup> kokoinen puistoalue muutetaan katualueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä korttelin pohjoispuoleiseen katutilaan on suunniteltu muutoksia siten, että jatkossa 11 metriä leveän katutilan etelälaidassa on noin kahden metrin levyinen kapea istutettu alue, jonka jälkeen pohjoiseen 5,5 metriä leveä ajorata; 2,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie sekä metrin levyinen reuna-alue.

Tietäjäntien liikennejärjestelyihin eikä katualueen kokoon esitetä muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Asuinrakennuksen pohjoispuoleiselle alueelle on esitetty korttelisuunnitelmassa tila jäte-/huoltoauton kääntämistä varten jätehuoneen

yhteyteen. Huoltopaikka on esitetty myös katukartassa, joka on nähtävissä yllä olevassa kuvassa.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Asuinrakennuksen pohjoispuoleisen katualueen jalankulku- ja pyörätiejärjestelyihin tehdään muutoksia siten, että nykyisten järjestelyjen sijasta ajoneuvoliikenne erotetaan jalankulusta ja pyöräilystä. Jatkossa katualueen pohjoisreunaan toteutetaan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie Keijuniitynpolun jatkeeksi. Järjestely selkiyttää liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Nykyisiin jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin ei esitetä muita muutoksia alueella.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Asuinrakennuksen kaikki asukaspysäköintipaikat on osoitettu kannenalaiseen pysäköintilaitokseen, jonne ajetaan asuinkorttelin pohjoispuoleiselta katualueelta. Puisto-alueita otetaan 90 m<sup>2</sup> verran katualueeksi alueen pohjoisosassa, jotta katutilaa saadaan kasvatettua siten, että ajo pysäköintilaitokseen pystytään järjestämään alueen kautta.

Jalankulun pääasiallinen yhteys tulevaan asuinrakennukseen on Tietäjätien puolelta rappukäytävien ovien kautta. Asuinrakennuksen eteläpuolelle on suunniteltu luiskayhteys rakennuksen pihakannelle. Sen lisäksi rakennuksen pohjoispuolelle on suunniteltu pihakannelle johtava porrasyhteys.

Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijaitsevat asuinrakennuksen eteläpuolella sijaitsevan Keijuniityntien varressa. Keijuniityntien varressa on ajoratapysäköintinä yhteensä noin 17 yleistä pysäköintipaikkaa, jotka palvelevat vieraspysäköintiä alueella.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien kannustimien perusteella enintään 10 % (liite 1). Vähennysten lopullinen määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä. Näitä kannustimia ovat:

- Mikäli kohteeseen toteutetaan tavanomaista suurempi ja laadukkaampi pyörä-pysäköintiratkaisu, 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, pakettiautomaatti ja älykäs pysäköintijärjestelmä.

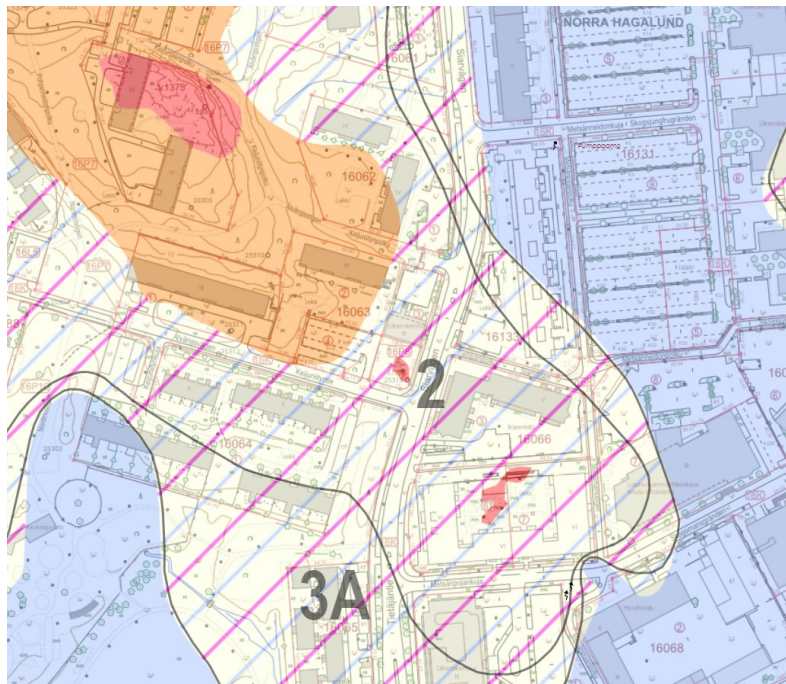
#### **4.4.4 Julkinen liikenne**

Kaavamuutoksen myötä bussiliikenteen järjestelyihin Tietäjäntiellä ei ole tulossa muutoksia.

#### 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on pääosin hiekkaa, jonka päällä on alle kolmen metrin kerros savea ja silttiä.

Rakennettavuus on luokkaa 2, eli normaalisti rakennettavaa aluetta.



Kuva 15 Maaperä- ja rakennettavuuskartta.

#### 4.6 Luonnonympäristö

Asuinrakennukseen tulee kansipiha, jonka kasvillisuus koostuu monikerroksellisesta kasvillisuudesta. Kansipihaa koristaa myös kaiteita pitkin kasvavat köynnösistutukset sekä kukkivat pienpuut. Tontin kasvillisuudessa pitää huomioida alueen pienilmasto. Vaikutuksia tuulisuuden vähentämiseen, paahteisuuden hillitsemiseen ja lämpösaarekeilmiön estämiseen tulee tutkia. Rakennukseen ja ajorampin päälle tulee lisäksi viherkatot.

Kaavassa on määräykset sekä alueen kasvillisuuden laadusta ja monimuotoisuudesta että hulevesien hallinnasta. Alueella tulee suosia Tapiolalle tyypillisiä kasviryhmiä ja -lajeja. Alueen suunnittelussa on huomioitu kaupunkiluonnon monimuotoisuus edellä mainituilla toimenpiteillä.

#### **4.7 Suojelukohteet**

Alueella ei ole Espoon kaupungin luontopaikkatietojen mukaan havaittu luonnonsuojelukohteita.

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

Kohteeseen on laadittu meluselvitys (A-insinöörit 2024). Kohde sijaitsee osittain melualueella, jossa sallitut oleskelualueiden ohjearvot ylittyvät. Meluselvityksen mukaan erillistä julkisivujen ääneneristävyysmääräystä ei ole syytä laittaa asemakaavaan. Meluselvityksen mukaan leikkipiha sekä oleskelupihat sijoittuvat alueelle, jossa oleskelualueille sallitut melutasot eivät ylitä. Parvekkeilta edellytetään oleskelualueiden ohjearvojen täyttymistä, meluselvityksen mukaan parvekelasitussella päästään tavoitteeseen.

#### **4.9 Nimistö**

Kaavamuutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueella sijaitseva kolmikerroksinen liikerakennus puretaan ja paikalle rakennetaan viisikerroksinen asuinkerrostalo. Asukasmäärä alueella lisääntyy ja laskennallinen työpaikkojen määrä vähenee.

Tietäjätien varren asuinkerrostalolamelleja jatketaan suoralla, sekä Pohjois-Tapiolan RKY-alueella että Tietäjätien vartta täydentävällä rakennuksella. Rakennus muuttaa katukuvaa paikallisesti merkittävästi. Suunnittelualueen tuntumassa väljyys vähenee. Katupuusto häviää.

Liikenne alueella lisääntyy vähäisesti. Asuinkerrostalon paikoitukseen kuljetaan pohjoisen kautta katuosuudelta, jolta on vain yksi muu liittymä pohjoisen puoleiselle asukaspysäköintialueelle. Korttelialueen jätehuolto sekä muu huoltoliikenne toimii saman alueen kautta. Alueelta on varattu tilaa jäteauton kääntämiselle.

Jalankulun olosuhteita parannetaan korttelin pohjoispuolella toteuttamalla yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie Keijuniitynpolun jatkeeksi. Nykytilanteessa jalankulku on ajoradalla. Kaavamuutoksen myötä jalankulku erotellaan katualueen pohjoislaitaan. Tämän myötä katuosuudella liikkuminen muuttuu turvallisemmaksi etenkin kävelijöille.

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

Läpäisevän pinta-alan määrä kasvaa nykytilanteeseen verrattuna. Hulevedet ohjataan, viivytetään ja imeytetään tontilla hallitusti. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksin. Määräyksissä painotetaan hulevesien laadullista käsittelyä.

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 2024), jossa on kartoitettu olevan rakennuksen materiaaleja ja niiden kierrätysmahdollisuuksia. Selvityksen mukaan rakennuksessa on paljon materiaalia, joka on helposti irrotettavissa ja kierrätettävissä. Hyvällä ja tarpeeksi aikaisella suunnittelulla purkumateriaaleja voidaan saada uudelleen käyttöön. Purkumateriaalin ja rakennusosien mahdollisimman tehokkaasta kierrätyksestä on määrätty kaavakartassa.

Haitallisia vaikutuksia syntyy, kun olevaa kasvillisuutta ja maaperää poistetaan uuden rakentamisen myötä. Uudella rakentamisella on vaikutuksia pienilmastoon. Uudet rakennukset varaavat nykyistä rakentamista enemmän lämpöä. Toisaalta paahteisuutta hillitään uusien istutusten avulla. Kasvillisuus auttaa tasaamaan lämpötilaeroja ja lisäämään ilmankosteutta. Kaavamääräyksissä veloitetaan ottamaan pienilmasto huomioon kansipihan toteuttamisessa. Uuden puuston kasvaminen sellaiseksi, että se tarjoaa suojaa paahteelta ja tuulelta, kestää useita vuosia.

Kaavalla kannustetaan ja määrätään hulevesien korkeatasoisiin luontopohjaisiin hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuihin ohjaamalla vesiä istutuksille, vettä läpäiseville pinnoille.

Asuinrakennuksen katolle sekä pysäköintitilan ajorampin päälle toteutetaan ekologisesti monimuotoiset viherkatot, jotka tukevat Espoon kaupungin Viherkattovision vastuullisia tavoitteita viherkattojen lisäämisestä Espooseen. Asuinrakennuksen katolle toteutetaan maksaruohokatto ja pysäköintilaitoksen ajorampin päälle ketokatto. Ketokaton lajisto saa kehittyä rauhassa, ja ne ovat usein hyvin monimuotoisia. Oleskelu on osoitettu suunnittelualueella kansipihalle, ja viherkatoille ei ole tarkoitus ohjata oleskelua. Viherkatoilla on lämpövaihteluita tasaava vaikutus, ja ne lisäävät haihduntaa.

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. Lähietäisyydellä on mm. vasta kunnostettu Pohjois-Tapiolan asukaspuisto, joka tarjoaa monipuolisia virkistys-, leikki- ja oleskelumahdollisuuksia asukkaille.

Alueelta poistuu rakentamisen myötä puustoa ja muuta kasvillisuutta. Lisäksi maanvaraisen pinnan ala vähenee. Kansipihalla suositetaan näyttävästi kukkivia pikkupuita,

jotka tuovat myös vehreyttä alueelle. Kansipihan reunassa köynnökset suojaavat ja koristavat näkymää.

Tuulisuutta pyritään hillitsemään istutusmassojen, maastonmuotoilujen ja piharakenteiden avulla.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualueen pohjoispäässä pieni alue puistoa muutetaan katualueeksi. Suunnittelualueella vettä läpäisevän pinta-alan määrä vähenee ja puistoa kaadetaan.

Kokonaisuudessaan vettä läpäisevä pinta-ala ja viherpinta-ala suunnittelualueella kasvaa. Rakennuksilla on viherkatot, jotka pidättävät hulevesiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Laajalahden lintuvesialueita. Laajalahti on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas, matala, avara ja ruovikkoinen merenlahti itäisessä Espoossa. Alue muodostaa ekologisen kokonaisuuden sisältäen 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.

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

Keijuniitynpolun liikennejärjestelyjä jäsennetään uudelleen. Keijuniitynpolku on nykyisellään hyvin lyhyt kaduntumppi, jonka päädyistä jatkuu suoraan puisto ja polku metsän läpi. Jalankulku on nykyisellään ajoradalla. Puistoaluetta otetaan 90 m<sup>2</sup> verran katualueeksi suunnittelualueen pohjoisosassa, jotta ajo pysäköintilaitokseen saadaan järjestettyä. Kaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu katukartta, jossa alueen liikennejärjestelyjä esitetään muutettavan siten, että jalankulku ja pyöräily erotetaan jatkossa ajoneuvoliikenteestä asuinrakennuksen pohjoispuoleisessa katutilassa.

Liikenne alueella lisääntyy. Asuinkerrostalon paikoitukseen kuljetaan pohjoisen kautta katuosuudelta, jolta on vain yksi muu liittymä pohjoisen puoleiselle asukaspysäköinti-alueelle. Vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin vähäiset. Uusi asuinrakennus tuottaa arvion mukaan noin 35–40 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys on kohtuullista, eikä se heikennä katuverkon liikenteen toimivuutta.

Jalankulun olosuhteita parannetaan korttelin pohjoispuolella. Jalankulku on nykyään ajoradalla. Kaavamuutoksen ja siihen liittyvän katukartan myötä jalankulku erotellaan katualueen pohjoislaitaan. Tämän myötä katuosuudella liikkuminen muuttuu turvallisemmaksi etenkin kävelijöille.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolan RKY-alueen itäreunassa. Pohjois-Tapiola on rakennettu pääosin 1960-luvulla, jonka aikakauden rakennukset kuuluvat erityisen arvokkaaseen, vaalittavaan kulttuuriympäristöön.

Kaava-alueella sijaitsee 1981 valmistunut liikerakennus, jolla ei ole Pohjois-Tapiolalle tyypillisiä, suojeltavia arkkitehtonisia arvoja. Alueella rakentaminen on silti sovitettava huolellisesti ympäristöönsä.

Suunnittelualueen korko nousee etelästä pohjoiseen ja idästä länteen. Koron nousua hyödynnetään pysäköintilaitoksen sovittamisessa tontille. Pysäköintilaitos sijaitsee samassa kerroksessa Tietäjätien puoleisen ensimmäisen kerroksen kanssa. Rakennus näyttää siis itään viisikerroksiselta ja länteen nelikerroksiselta. Nykyisellään läntiseltä naapuritontilta maasto pengertyy voimakkaasti suunnittelualueella nykyään sijaitsevalle pysäköinti- ja etupiha-alueelle.

Pohjois-Tapiolaan kuuluu tyypillisesti piha- ja julkisten alueiden liittyminen saumattomasti yhteen ja tonttien aitaamattomuus toisistaan. Tässä tapauksessa suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee mäellä istuvan kerrostalon lisäksi pysäköintialue, joka on tarpeenkin rajata tulevasta asuinpihasta. Pysäköintihalli on painettu niin alas maastoon kuin mahdollista, kuitenkin niin, että ensimmäisen kerroksen korko Tietäjantielle päin pysyy samalla tasolla katukoron kanssa.

Kaavamääräyksissä veloitetaan, että rakennuksen ja sen julkisivujen tulee olla selkeitä, pääväreiltään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia sekä sovittaa ympäröivään RKY-alueeseen. Ilmanvaihtokoneet tulee myös sovittaa rakennukseen ja ympäristöön sopivalla tavalla. Tontin reunavyöhykkeitä tulee pehmentää kasvillisuuden keinoin. Sekä kansipihan etelä- että pohjoislaitoihin toteutettavat ulkoyhteydet kansipihalle tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Näillä määräyksillä pyritään takaamaan uuden rakentamisen mahdollisimman korkea kaupunkikuvallinen laatu ja sopiminen ympäristöönsä.

## **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.

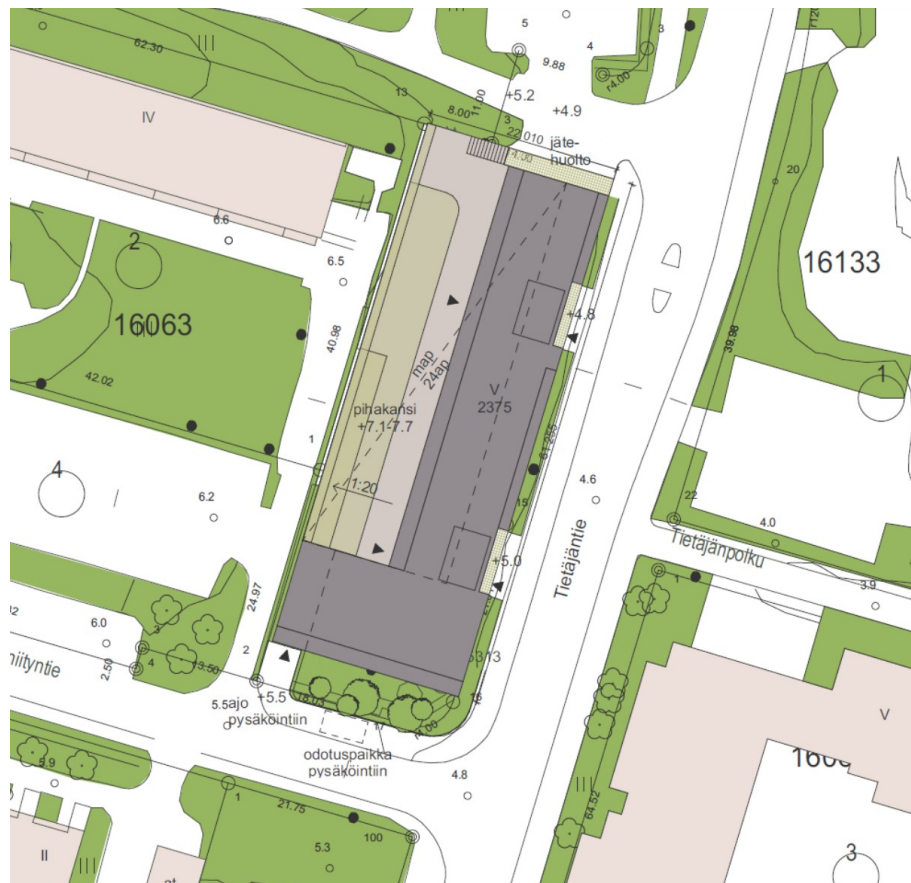
## 7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### 7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Kaavasta on ollut mahdollisuus keskustella Tapiolan seudun asukasilloissa 5.9.2023, 30.5.2024 ja 22.10.2024.

#### 7.1.1 Valmisteluaineiston kuvaus

Valmisteluvaiheen suunnitelmassa rakennus oli L:n mallinen ja maanvaraista oleskelupihaa ei ollut. Yhteys kansipihalle oli ainoastaan pohjoisesta portaita pitkin ja rakennuksen toisesta kerroksesta. Rakennuksen korkeus oli sama ja arkkitehtoniset pääperiaatteet. Ajo pysäköintiin oli osoitettu etelän kautta.



Kuva 16 Valmisteluvaiheen asemapiirros (Arkkitehtiryhmä A6 2023).

#### 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 15.5.—14.6.2023.

### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaan saatiin sen nähtävilläoloaikana 14 kirjallista mielipidettä. Valtaosa palautteesta saatiin mielipiteiden jättäjien osoitteiden perusteella kaava-alueen lähinaapureilta. Mielipiteissä nostettiin eniten esiin nykyisen puiston rakentamista sekä siihen liittyvät virheet OAS:ssa. Palautteessa nostettiin esille myös RKY-alueen asettamat reunaehdot tulevalle rakentamiselle. Lisäksi otettiin kantaa liikenteeseen liittyviin asioihin: tonttiliittymän sijaintiin ja yleiseen pysäköintiin.

OAS:ssa olevat virheet rakennuksen ja leikkipuiston käytöstä on korjattu kaavaselostukseen. Leikkipaikkaa, jonka säilyttämistä asukkaat toivoivat, ei valitettavasti voitu säilyttää. Leikkipaikan purkamisesta on tehty päätös 28.6.2021, eikä se liity käynnissä olevaan kaavahankkeeseen. Purkamisen takana on tavoite keskittää kaupungin leikkipaikkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon tarkoitettuja resursseja lähellä oleviin isompiin leikkipaikkoihin. Leikkipuisto on purettu OAS:n nähtävilläoloajan jälkeen.

Asukkaat toivoivat vehreyden säilyttämistä alueella ja rakentamisen parempaa soveltamista RKY-alueeseen. Rakennus on pienentynyt huomattavasti OAS- ja valmisteluvaiheesta sekä kevään 2024 lautakuntakäsittelyistä. Korttelialuetta ei laajenneta puistoalueelle, jolle hankkeella oli kaupungin elinvoima- ja kilpailukykyjaoston myöntämä suunnitteluvaraus. Rakennuksen korkeus ja kerrosluku ovat entisellään.

Tonttiliittymän paikkaa on muutettu. Liikenne pysäköintilaitokseen ohjataan Keijunliintypolulta, kuten on nykyiselläkin pysäköintipaikalla.

Lausunnot ja kannanotto saatiin HSY:ltä, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta. Caruna antaa tiedoksi, että kaava-alueen itäreunassa on 20 kV:n johtoja ja 0,4 kV:n johto. Mahdollisten johtosiirtojen kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

HSY lausui, ettei kaavamuutos aiheuta vesihuoltoon muutoksia.

Espoon kaupunginmuseo lausui, että rakennus ei kuulu Pohjois-Tapiolan alkuperäiseen, pääosin 1960-luvulla valmistuneeseen rakennuskantaan, eikä se erityisen hyvin edusta alueelle ominaista rakentamista. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennukseen ei liity sellaisia merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee asemakaavalla vaalia. Uudisrakennuksen suunnittelussa on kuitenkin huomioitava kulttuurihistoriallisen arvoalueen ominaispiirteiden vaaliminen, eivätkä tehokkuus ja mitataava saa olla suunnittelun ainoana perusteena ja tavoitteena. Kaupunginmuseo lausuu myös, että esillä ollut Arkkitehtiryhmä A6:n laatima viitesuunnitelma on alueen kulttuuriympäristöarvojen mukainen, eikä kaupunginmuseolla ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Lausunnot ja kannanotto eivät aiheuttaneet kaavaan muutostarpeita.

## 7.2 Kaavaehdotus

### 7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Ehdotusvaiheen alussa alettiin tutkia valmisteluvaiheessa nähtävillä olleen suunnitelman muuttamista niin, että rakennuksen runko muutetaan suoraksi ja eteläosan siipi länttä kohti poistetaan. Liikenteen toimivuutta tutkittiin myös edelleen, sillä Keijuniityntien puoleinen ajoyhteys kannen alaiseen pysäköintilaitokseen olisi hyvin lähellä Tietäjätien risteystä ja autojen odotellessa pääsyä laitokseen voisi vaikuttaa Tietäjäntieltä kääntyvään liikenteeseen.

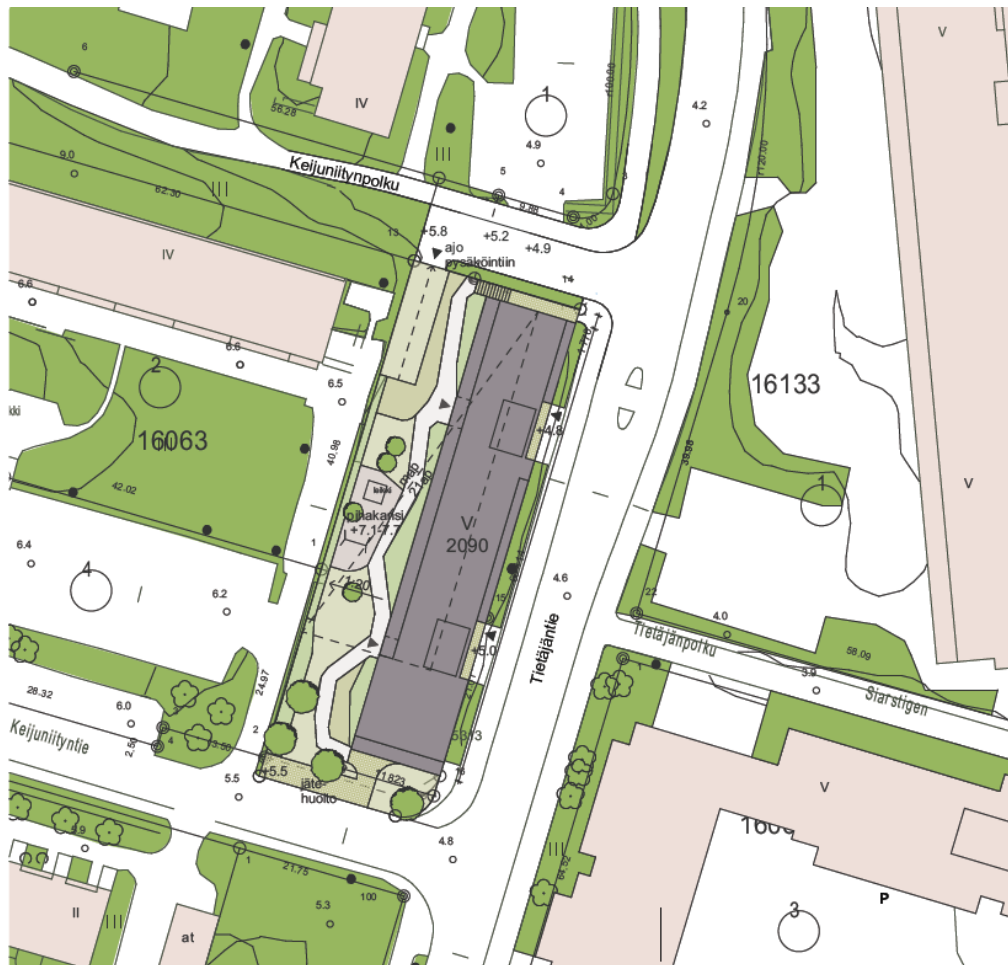
Suoraa rakennusta puoltavat useat seikat. Suora rakennus sopii paremmin ympäröivään RKY-alueeseen, jota luonnehtii selkeät, yksinkertaiset rakennukset ja avara maisemakuva. Alueen luonteeseen eivät kuulu kansipihat, jota ilman tässä kaavassa kuitenkin ei pystytä suunnittelua ratkaisemaan. Siipi poistamalla oli myös mahdollista saada enemmän maanvaraista pihaa versiossa, jossa korttelialue kasvoi nykyiselle puistoalueelle, ja näin näkymä etelästä kohti pohjoista olisi ollut avarampi kuin L:n muotoisella massalla. L:n muotoisesta rakennuksesta luopumalla suunnitelmaan saatiin maanvarainen piha, mikä monipuolistaa piha: sille saadaan istutettua suuriksi kasvavia puita ja se helpottaa hulevesien käsittelyä. Suoran rakennuksen takia vältetään myös muurimaiselta vaikutelmalta, joka olisi välttämättä syntynyt L:n mallisella rakennuksella.



Liikenne maanalaiseen pysäköintilaitokseen ohjataan seuraavassa versiossa Keijuniityntypolulta, mutta jätehuone ja jätteidenkeruu ovat tässä versiossa edelleen rakennuksen pohjoisosassa. Tässä versiossa tutkittiin myös mahdollisuutta kasvattaa korttelialueen kokoa pohjoiseen niin, että jäteauto mahtuisi keräämään jätteet korttelialueen puolella. Myös ajoramppi ulottui nykyiselle puistoalueelle. Tässä versiossa puistoaluetta olisi pienennetty ja katualuetta vastaavasti kasvatettu idemmäs niin, että pysäköintilaitoksesta olisi ajettu suoraan katualueelle.

Ongelmaksi muodostui tässä versiossa, ettei jäteauto mahdu kääntymään kortteli- ja katualueella, vaan olisi joutunut käyttämään myös pohjoisen puoleista pysäköintialuetta kääntymiseen. Tästä versiosta edettiin tutkimaan jätehuollon hoitamista suunnittelualueen eteläpäästä kuitenkin niin, että ajo pysäköintilaitokseen on pohjoisesta.

Kaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.—22.5.2024 versiolla, jossa kansipihaa pengerrettiin etelään, jossa oli maanvaraista pihaa ja sadepuutarha. Jätehuolto suunniteltiin toimimaan rakennuksen eteläpäässä olevassa huoltotaskussa. Viisikerroksisessa rakennuksessa oli 2090 k-m<sup>2</sup> ja kaksi porrashuonetta.



Kuva 19 Ehdotusvaiheen havainnekuva, joka oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa käyneen materiaalin aineistona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 22.5.2024, että kaavaehdotuksen valmistelua tulee jatkaa niin, että nykyisen puiston eteläpuolikas säilyy istutettavana tontinosana.

Kaavaehdotuksen valmistelua jatkettiin tällä evästyksellä. Puistoalueen puolikkaan rakentaminen ei kuitenkaan enää osoittautunut enää hankkeelle toteuttamiskelpoiseksi ratkaisuksi. Kaavan valmistelua jatkettiin tästä syystä niin, että rakentamista osoitetaan vain korttelialueelle. Kaava-alueeseen lukeutunut puistoalue, jolle hankkeelle oli myönnetty suunnitteluvaraus, on uudessa kaavaehdotuksessa rajattu pois kaava-alueesta.

Kaavaehdotuksessa alueelle osoitettava pienentyi 2090 k-m<sup>2</sup>:stä 1330 k-m<sup>2</sup>:iin. Huoltoajo ja jätehuone siirrettiin rakennuksen pohjoispäättyyn, sillä eteläpäädyssä jätehuollolle ei olisi puiston takia voitu enää järjestää.

Uudessa kaavaehdotuksessa maanvaraista pihaa ei ole mahdollista järjestää tontille. Puistoalue jää kaupungille.

## **7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n 16.12.—28.1.2025.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely 27.1.2025. Kaavakävelyllä tutustuttiin suunnitelmaan ja kuviin tulevasta rakennuksesta. Kävelylle saapui kovasta lumipyrystä huolimatta noin 40 alueesta kiinnostunutta.

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

## **7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Kaavaan saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Kunnallisteknisiin järjestelyihin liittyvillä lausunnonantajilla (Caruna, Telia, Fortum ja HSY) eikä pelastusviranomaisella ollut suunnitelmaan huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus otti kantaa meluun ja ilmastovaikutuksiin. Espoon ympäristönsuojelun palvelualue otti kantaa luontoarvoihin, kaupunkiluontoon ja kestäväan kehitykseen.

ELY:n lausunnon pohjalta asemakaavaan täydennettiin määräys rakentamismateriaalien vähähiilisydestä ja rakennuksen huollettavuudesta ja korjattavuudesta. Muutoin kaavakarttaan tehtiin teknisiä tarkistuksia. Ehdotusvaiheessa nähtävillä ollutta suunnitelmaa ei muuten ole muutettu nähtävilläolon jälkeen.

Muistutuksissa saatiin palautetta rakentamisen määrästä, pihakannesta, rakentamisen sopivuudesta Tapiolan RKY-alueelle, ilmastovaikutuksista, puiston ja puuston säilymisestä, purkamisesta ja kaavan lainmukaisuudesta.

Asukastilaisuuksissa saatiin monenlaista palautetta. Asukkaat kommentoivat muun muassa, että suunniteltu rakentaminen on liian korkea ja että Tietäjäntie muuttuu

kuilumaiseksi uuden rakentamisen myötä. Uusi rakentaminen varjostaa asukkaiden mielestä liikaa Tietäjätien varren muita asuinrakennuksia. Julkisivun väriä pidettiin liian tunkkaisena. Pihakannen sopivuutta alueelle kyseenalaistettiin ja kysyttiin, eikö paikkoja saisi painettua rakennuksen alle. Puistoalueen säästymistä kiiteltiin ja haluttiin varmistua siitä, että nykyisiä puiston puita ei kaadeta tonttia rakennettaessa.

Rakennus on sovitettu ympäristöönsä. Se vastaa ympäröiviä rakennuksia sekä muodoltaan että korkeudeltaan. Tapiolan alkuperäiseen 60-luvun rakennuskantaan kuuluvia rakennuksia, joissa on neljä tai kolme asuinkerrosta osittain maanpäällisen aputilakerroksen päällä, on suunnittelualueen länsipuolella kahdessa yhtiössä. Käytännössä rakennukset ovat siis neli- ja viisikerroksisia. Suunniteltu rakennus ei ole RKY-alueen muuhun rakennuskantaan nähden liian korkea. Rakennus vastaa ympäröiviä rakennuksia myös muodoltaan ja väritään: julkisivujen väri tulee kaavan mukaan olla pääväritään vaaleita ja rakennus tulee sovittaa ympäröivään RKY-alueeseen. Tämän tarkemmin kaavassa ei ole tarpeen määrittää mm. aukotuksesta tai parvekelaseista.

Etäisyys Tietäjätien toisella puolella olevaan naapuriin on noin 45—55 metriä ja uuden rakennuksen asuinkerrosten kattokorko maanpinnasta Tietäjätien puolella on noin 16 metriä. Tällainen suhde (1:3—1:4) rakennuksen korkeuden ja rakennusten välisen etäisyyden kesken ei muodosta ahdasta katutilaa. Myös varjostavuus suhteessa naapureihin on hyvin vähäinen.

Pysäköintiä ei ole mahdollista painaa kerrostalon alle, sillä pohjavesi on alueella ylhäällä ja kellarin rakentaminen Tietäjätien varteen vaikuttaisi pohjaveteen sekä suunnittelualueella että todennäköisesti Tietäjän suurkorttelissa, jossa maaperässä on myös happamia sulfiittisavia. Pihakannen reunan korkeus on hyvin kohtuullinen suhteessa naapuritontin maapinnan korkoon.

Rakentaminen ei saa vaikuttaa tontin ulkopuolisiin alueisiin ilman erikseen haettua lupaa. Työmaajärjestelyt suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä.

Tarkemmin muistutusten sisältöä kuvataan vastineraportissa. Muistutusten pohjalta ei tehty muutoksia suunnitelmaan eikä kaavakarttaan.

Muutoin kaavaan on tehty teknisiä muutoksia. Lisärakennusoikeuteen on lisätty tekniset tilat, ilmanvaihtokonehuoneen sijoittaminen kaavakartassa osoitetun harjakorkeuden yläpuolelle on tarkennettu määräyksiin ja tontin pohjoispäädyn liittymäkieltoa on lyhennetty.

### **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

- Harri Koho, Varte, varatoimitusjohtaja
- Antti Nykänen, Varte, rakennuttajapäällikkö
- Tapio Saarelainen, Arkkitehtiryhmä A6, arkkitehti
- Jukka Kähkönen, Arkkitehtiryhmä A6, arkkitehti
- Pia Kuusiniemi, Loci maisema-arkkitehdit, johtava suunnittelija
- Essi Salmi, Loci maisema-arkkitehdit, suunnittelija
- Tiina Tuomola, Sitowise, projektipäällikkö
- Matias Kortesoja, Sitowise, suunnittelija

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Aino Kuusimäki, arkkitehti
- Annika Tuominen, maisema-arkkitehti
- Hannu Granberg, liikennesuunnittelija
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti

## 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

| Päivämäärä           | Taho | Tapahtuma                                       |
|----------------------|------|-------------------------------------------------|
| 29.11.2021           | ekyj | Suunnitteluvaraus myönnettiin                   |
| 13.10.2022           |      | Kaavoitushakemus saapui                         |
| 2.5.2023             | ksj  | OAS ja valmisteluaineisto nähtäville            |
| 15.5.—14.6.2023      |      | Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)        |
| 8.5.2024             | ksl  | Kaavaehdotus jätettiin pöydälle                 |
| 22.5.2024            | ksl  | Kaavaehdotus palautettiin valmisteluun          |
| 27.11.2024           | ksl  | Kaavaehdotus hyväksyttiin nähtäville (MRA 27 §) |
| 16.12.2024—28.1.2025 |      | Ehdotusaineisto nähtävillä (MRA 27 §)           |

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Aino Kuusimäki*

Aino Kuusimäki

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja