

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Tietäjäntie

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 16063 ja virkistysalue

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.11. MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7479.

Nähtävillä MRA 27:n §:n mukaisesti 16.12.—28.1.2025 .

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Muistuttajat eivät ole pyytäneet tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Valmistelijat

Aino Kuusimäki

Annika Tuominen

Hannu Granberg

sähköpostiosoitteet etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin kolme kappaletta, joista yksi tuli lähialueen naapureilta.

Rakentamisen mittakaava ja sopivuus RKY-alueelle

Palautteessa ollaan tyytyväisiä siihen, että rakennus on pienentynyt entisestään aiempaan kaavavaiheeseen verrattuna.

Osassa palautetta pidetään kuitenkin rakennusta liian korkeana ja todetaan, että se ei sovi ympäristöönsä ja muodostaa kuilumaisen vaikutelman Tietäjätien katutilaan. Palautteessa tuodaan esille myös, että suunnitelma lisää liikennemelua alueella ja vähentää alueen houkuttelevuutta ja asukkaiden asuinviihtyvyyttä.

Palautteessa otetaan esiin, että uusi rakennus rikkoo alueelle ominaisen rytmin, jossa kerrosluku nousee kerros kerrokselta etelästä pohjoiseen ja kerrosluku on pääosin 2–4. Uusi rakennus varjostaa muistutuksen mukaan Tietäjäntiellä suunnittelualueen vastapäistä naapuria ja etenkin sen eteläpäätyä. Rakennuksen korkeutta tulisi laskea yhdellä kerroksella. Tätä perusteellaan osassa palautteessa myös sillä, ettei viisikerroksinen rakennus sovi RKY-alueelle.

RKY-alueeseen sopimattomuutta perusteellaan palautteessa myös muista näkökulmista. Pihakannta pidetään sopimattomana Pohjois-Tapiolan RKY-alueelle. Pysäköinti tulisi sijoittaa rakennuksen alle tai Tietäjän suurkorttelin alueelle Tietäjätien itäpuolelle. Esitetään myös, että koko piha tulisi olla maanvaraista.

Lisäksi palautteessa otetaan esiin, että ikkunalinjojen ja porraskäytävien pitäisi noudattaa paremmin RKY-alueelle tyypillisiä piirteitä, kuten leveitä ikkunoita. Parvekkeiden ei tulisi olla kauttaaltaan läpinäkyviä, vaan niiden alaosien pitäisi olla umpinaisia tai maitolasia. Julkisivussa ei pitäisi olla pystysuuntaista syvennystä, jota pidetään RKY-alueelle vieraana. Sen sijaan tuuletusparvekkeita pidetään hyvänä elementtinä.

Ensimmäisen asuinkerroksen tulisi olla puolta kerrosta kadun yläpuolella, eikä ensimmäisessä. Toivotaan myös, etteivät ensimmäisen kerroksen julkisivussa. Katunäkymässä ei pitäisi näkyä pyöräkellareita, ja tämä pitäisi estää kaavamääräyksissä. Rakennusta ei myöskään muistutuksen mukaan pitäisi rakentaa kiinni katuun, mistä johtuu myös katupuiden väheneminen.

Vastine:

Pohjois-Tapiolan RKY-alueella on rakennuksia useilta vuosikymmeniltä, ja kerrosluku vaihtelee suunnittelualueen ympäristössä. Tietäjätien eteläpäässä on 80-luvun yksi-kerroksisia rivitaloja ja suunnittelualueen pohjoispuolella 70-luvun nelikerroksisia kerrostaloja, jotka eivät kuulu alueen 60-luvun rakennuskantaan. Keijuniityntien varressa on yksi-kaksikerroksinen rivitaloyhtiö. Kerrosluku on korkeampi Keijumäen päällä, jossa maanpäällisten kellaritilojen päällä on kuusi asuinkerrosta – käytännössä rakennus on seitsenkerroksinen. Suunnittelualueen länsipuolella on kaksi kerrostaloa, joissa on kolme ja neljä asuinkerrosta ja kummassakin talossa asuinkerrosten alla

sekakerros, jossa aputilat ovat osittain maan päällä ja osittain uppoavat rinteeseen. Nämä rakennukset olisivat nykyään kaavoitettuina ja luvitettuina neli- ja viisikerroksiset, sillä maanpäällisiä kellarikerroksia ei enää sallita. Kerrosluku nousee paitsi etelästä pohjoiseen, myös lännestä itään. Kerroslukuja ei kuitenkaan pidä määrittää pelkistetysti tällaisesta näkökulmasta. Vanhan Tapiolan suunnittelussa rakennukset sovitettiin mm. maisematilojen reunoille eikä niinkään portaittain tiettyyn ilmansuuntaan edeten.

Naapurikerrostalot RKY-alueella ovat käytännössä neljä- ja viisikerroksiset. Suunniteltu rakennus näyttää lännestä tarkasteltuna nelikerroksiselta, sillä alin kerros uppoaa rinteeseen. Suunniteltu rakennus ei ole RKY-alueen muuhun rakennuskantaan nähden liian korkea. Se vastaa ympäröiviä rakennuksia myös muodoltaan ja väriltään.

Etäisyys Tietäjätien toisella puolella olevaan naapuriin on noin 45—58 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.

Vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin vähäiset. Uusi asuinrakennus tuottaa arvion mukaan noin 35—40 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Liikenteen lisäys on kohtuullista ja vaikutukset liikenteen toimivuuteen sekä liikennemeluun jäävät vähäisiksi.

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. Tietäjän periaatteissa on linjattu, että pysäköinti pitäisi ensisijaisesti sijoittaa kahteen keskitettyyn pysäköintilaitokseen Tietäjän suurkorttelissa. Linjaus ei ole siis ehdoton, eivätkä suunnitelmat pysäköintilaitosten sijainnista tai toteuttamisaikataulusta ole vielä Tietäjätien kaavaa laadittaessa tiedossa. Toteuttamisen kannalta yhtälö Tietäjätien kaavan paikoista keskitetyssä olisi siis vaikea.

Rakennusta ei voida ulottaa irti kadusta niin, että syntyy laaja etupiha, ilman, että oleskelu- ja leikkipihaa jouduttaisiin kauttaaltaan pienentämään. Rakennus suojaa pihaa melulta. Vaihtoehtoisesti pitäisi tehdä jonkinlaisia melua torjuvia rakenteita, jotka nekin eivät ole 60-lukua henkiviä rakenteita. Näin ollen tilaa puustollekaan ei enää valitettavasti löydy tontin sisäältä.

Kaavassa määrätään, että uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäröivään alueeseen. Sen tarkemmin kaavassa ei ole tarpeen määrittää mm. aukotuksesta tai parvekelaseista.

Ensimmäinen asuinkerros on toisen kerroksen tasalla. Ensimmäisessä kerroksessa on teknisiä tiloja, asukkaiden yhteistilaa ja varastotilaa. Pyörävarastojen sijainti

ensimmäisessä kerroksessa on käytettävyyden kannalta hyvä asia ja tukee polkupyörällä kulkemista. Espoon kaupunki otti vuonna 2015 käyttöön asuinrakennusten pyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset. Määräysten tavoitteena on nostaa pyöräpysäköinnin tasoa ohjaamalla aikaisempaa vahvemmin toteutettavien pyöräpysäköintipaikkojen määrää ja laatua. Asuinrakennusten pyöräpysäköintiä koskevien ohjeiden mukaan kaikkien paikkojen on oltava sääsuojatussa ja lukittavassa tilassa sekä tiloihin on päästävä esteettömästi ja niiden tulee sijaita lähellä sisäänkäyntejä. Laadukas ja tilava pyörien varastotila katutasossa edistää kestävästä liikkumisesta kaupungissa. Kaavassa ei ole tarpeen määrätä, ettei polkupyöriä voisi näkyä kadulle.

Maanvaraisella pihalla on huomattavia hyötyjä pihakanteen verrattuna, ja aiemmassa suunnitelmaversiossa piha olikin monipuolisempi ja osa siitä oli maanvaraista. Suunnittelualueen pienennyttyä kansipihalle ei kuitenkaan enää ole toteuttamiskelpoista vaihtoehtoa. Hulevedet pystytään hallitsemaan omalla tontilla kannesta huolimatta ja kasvillisuutta koskevia määräyksiä on kaavassa paljon, ja rakennuksilla on muun muassa viher- ja ketokatot, jotka tukevat luonnon monimuotoisuutta ja imeyttävät hulevesiä.

Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ja muuntaminen

Palautteessa nostetaan esiin, että rakennus tulisi säästää ja muuntaa asunnoiksi tai muuhun käyttöön.

Vastine:

Vanhan rakennuksen korjausaste nykyiseen käyttötarkoitukseen on suuri ja kysyntä tällaiselle toimistorakennukselle alueella heikkoa. Rakennuksen muuntaminen asumiseen olisi vaikeaa asumiseen sopimattomien rakenteiden vuoksi. Rakennukseen tulisi rakentaa hissit. Kerroskorkeus on nykyisessä talossa vain 2,5 m ja ontelolaatat ovat 3 m, minkä takia uusien asuntojen laatuvaatimukset eivät täyttyisi.

Mikäli rakennus silti muunnettaisiin, pysäköinnin, jätehuollon ja meluvaatimukset täyttävän pihan toteuttaminen tontilla olisi hyvin haastavaa.

Puiston ja sen puuston säilyminen

Palautteessa kiiteltiin, että puistoalue Keijuniityntien ja Tietäjätien kulmauksessa säästetään. Lisäksi halutaan, etteivät puiston puut vaurioidu rakentamisen yhteydessä.

Vastine:

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

Alueidenkäyttölain vastaisuus

Palautteessa nähdään, ettei asemakaavan muutosehdotus noudata alueidenkäyttölain 54 §:ää, joka edellyttää, että asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle ympäristölle. Kaavan nähdään heikentävän erityisesti terveellisyyttä ja viihtyisyyttä ilmastovaikutustensa takia sekä RKY-alueeseen kohdistuvien vaikutustensa takia.

Vastine:

Asemakaava on laadittu lain osoittamien pykälien mukaan. Rakennuksen ja kiinteistön muun suunnittelun soveltuvuutta Pohjois-Tapiolan RKY-alueeseen on arvioinut paitsi kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilökunta, myös Espoon kaupunginmuseo. Arvokkaissa kohteissa rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisesta lausuu myös Uudenmaan ELY-keskus.

Nykyisen rakennuksen purkamisen ilmastovaikutukset eivät ole perin suuret. Vaikutuksia ilmastoon on arvioitu kaavatyössä ja määräyksiä ilmastovaikutusten hillitsemisestä on annettu asemakaavassa. Ilmastovaikutuksia valvovat Espoon ympäristönsuojelu sekä Uudenmaan ELY-keskus, jotka ovat lausuneet tähänkin kaavaan. Palautteessa pyydettiin antamaan entistä tarkemmat määräykset vähähiilisestä rakentamisesta, minkä mukaan kaavamääräyksiä on päivitetty.