

Asianumero
5398/10.02.03/2020
Aluenumero
213501

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ahertajankulma II

Asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on Tapiolan teollisuustalon kehittäminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa Ahertajantien eteläpuolella, näytelykeskus WeeGee-taloa vastapäätä, noin 600 m päässä Tapiolan keskuksesta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ahertajantien ja idässä Ahertajanpihan katualueisiin, etelässä yleiseen pysäköintialueeseen ja lännessä Oravametsä-nimiseen metsäpuistoon. Suunnittelualueen osoite on Ahertajantie 6. Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin toimistorakennusten korttelialuetta, jossa sijaitsee Aulis Salon suunnittelema 1960 valmistunut Tapiolan teollisuustalo. Alueelle on myönnetty 2014 tilapäinen osittainen käyttötarkoituksen muutos, joka koskee toimistotilojen muuttamista musiikkiopiston opetustiloiksi rakennuksen pohjakerroksessa. Alueen kautta on ajo- yhteys viereiselle pysäköintialueelle.

Maanomistus

Kortteli 12137 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu-, pysäköinti- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Uusimaa-kaava 2050 on uudenlainen maakuntakaavakokonaisuus, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n 25.8.2020. Maakuntahallituksen on määrä päätätä kaavan voimaantuloa loppuvuonna 2020. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



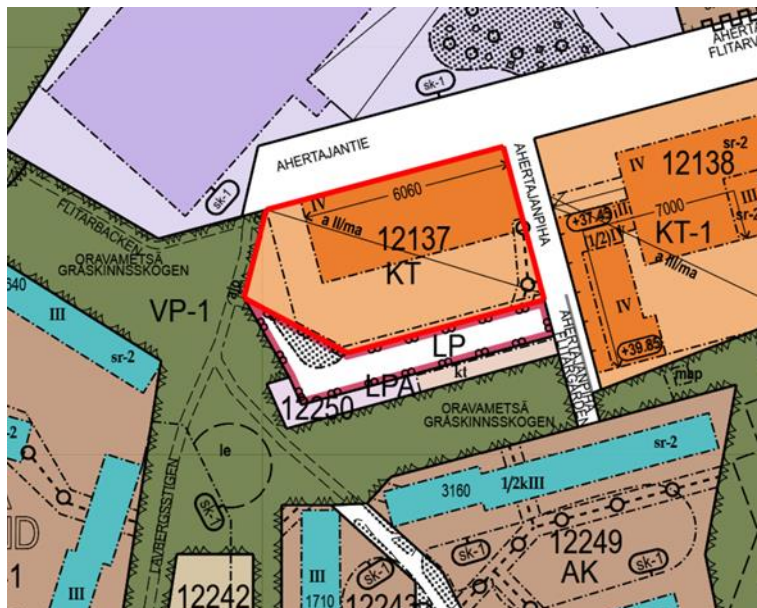
Kuva: Ote Uusimaa-kaava 2050:sta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (hyväksytty 7.4.2008, lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A), nykyisellään säilyväksi alueeksi ja kaupunkikuvalisestisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alue kuuluu kaupunkimaisemaan, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.



Kuva: Ote voimassa olevasta Espoon eteläosien yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Ahertajankulma II asemakaava, aluenumero 213500 (lainvoimainen 5.6.2002). Kortteli 12137 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavaan on osoitettu neljäkerroksinen rakennusala, jolla on rakennusoikeutta 5050 k-m². Lisäksi kaavassa on rakennusala, johon voi sijoittaa maanalaisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen, jossa on enintään kaksi pysäköintitasoa. Asemakaavassa alueen kaakkoiskulmassa on varattu alueen osa maanalaista johtoa varten.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 24.9.2020 hakenut korttelin 12137 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Tapiolan teollisuustaloa ja mahdollistaa kiinteistölle asuinkerrostalon rakentaminen. Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat

Kaavanmuutos on jatkoa Ahertajantien alueen kehittämiseksi. Näyttelykeskus WeeGeen pysäköinnin siirtyessä rakennuksen päätyyn pysäköintilaitokseen, ja Ahertajantien päässä olevan pysäköintialueelle johtavan ajoyhteyden poistuminen vapauttaa alueen autoliikenteeltä eikä Ahertajantien ole välttämätöntä jatkaa katualueena teollisuustalon edessä. Tapiolan teollisuustalon ja näyttelykeskus WeeGeen välissä olevalle piha-/katualueelle on WeeGee Oy:n toimeksiannosta laadittu alustava lähiympäristösuunnitelma.

Tapiolan teollisuustalo on mainittu Arkkitehtitoimisto HNP Heikinheimon Tapiolan läntisten lähiöiden rakennuskannan säilyneisyysinventointi ja arvottaminen 2001-2002-raportissa. Rakennukselle ei ole annettu suojelusuositusta.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuin-, palvelu-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja kiinteistölle tulee olevan toimistorakennuksen lisäksi asuinkerrostalo. Alustavan suunnitelman mukaan toimistorakennuksen kattokerrokseen tulee kokoustiloja ja kattoterassi. Alueen kautta kulkeva Ahertajantien päässä oleva ajoyhteys viereiselle pysäköintialueelle poistuu, ja ajoyhteys Tapiolan teollisuustalon itäpuolelta Ahertajanpihan kautta säilyy.

Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 8600 k-m², josta työtilaa/liiketilaa on noin 5900 k-m² ja asuinrakentamista on noin 2700 k-m². Kiinteistön nykyinen rakennusoikeus on 6060 k-m², josta on käytetty 4440 k-m².

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavan muutoksesta laaditaan korttelisuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Vaikutusalueena ovat kortteli 12137 ja sen lähiympäristö. Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 7.12.2020 – 11.1.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 11.1.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Ahertajankulma II, 213501).

1.1 Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa kesällä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan [kaupungin verkkosivuilla](#).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan [kaupungin verkkosivuilla](#) ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla www.espoo.fi/asemakaavoi-tuskohteet. Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Virpi Leminen, puh. 040 506 7428

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 043 824 4837

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 23.11.2020

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Tapiolan Teollisuustalo, alustava viitesuunnitelma, SARC, 14.8.2020.

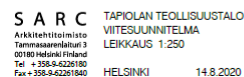
WeeGee-talo, Tapiola, lähiympäristösuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman&Ruokonen Oy, 14.8.2020



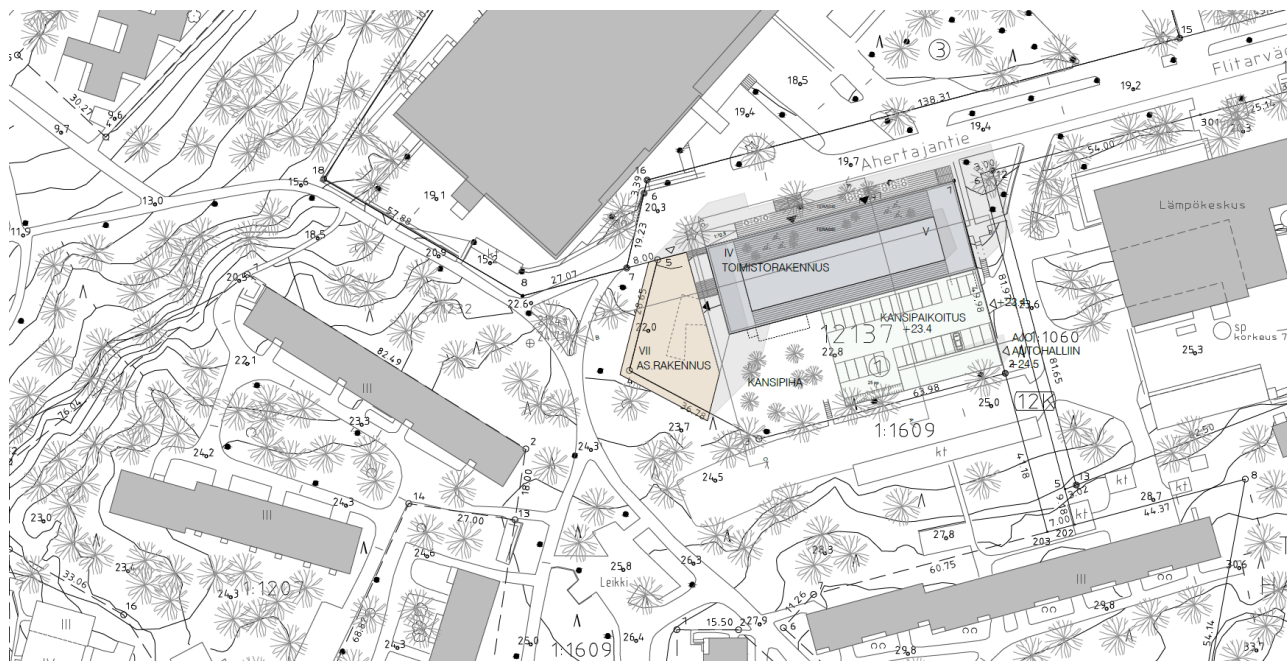
Näkymäkuva WeeGee-talon pihalta. WeeGee-talon piha ei kuulu suunnittelualueeseen.



Ilmakuvanäkymä lännestä.



Leikkauskuva toimistorakennuksesta ja asuinrakennuksesta.



Asemapiirustus. Viereisellä puistoalueella on tavoitteena kehittää puistoreitistöä ja tuoda taidetta osaksi puistoa.



Näyttelykeskus WeeGee:n lähiympäristösuunnitelma.