

Tietäjänkulma

Asemakaavan muutos

16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola

Kortteli 16067

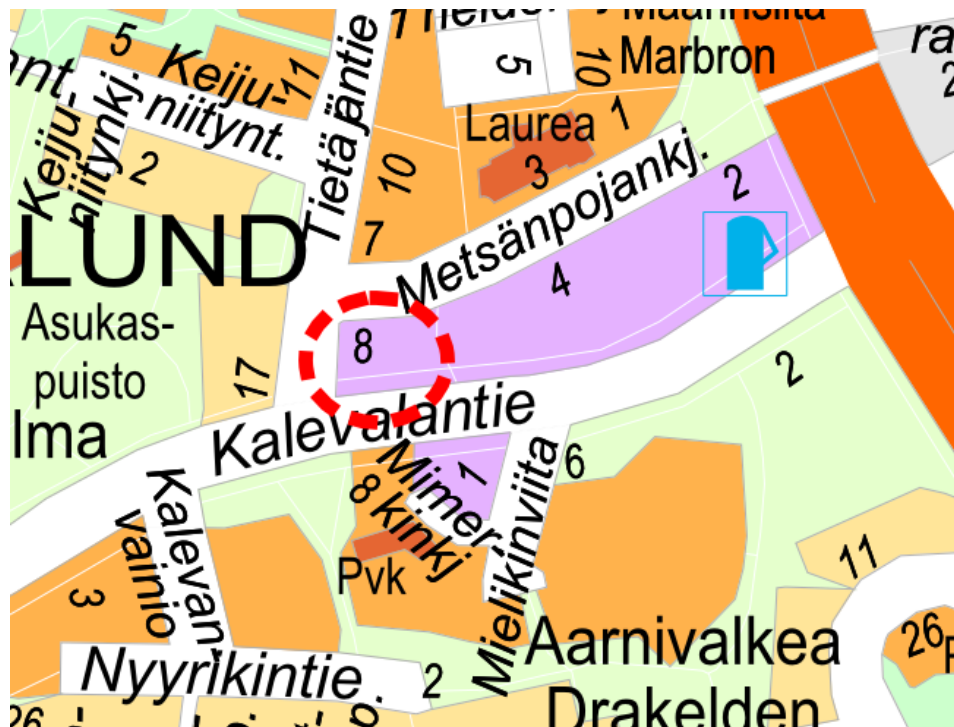
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka **koskee 18. päivänä syyskuuta 2019 päivättyä, 9. joulukuuta 2021 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7389.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolassa Kalevalantien ja Tietäjäntien kulmassa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu Kalevalantie (alue 210210) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2019. Suunnittelualue irrotetaan omaksi kaavaehdotukseksi.

Asianumero

Aluenumero

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 040 636 8509
Mikko Laukkanen, mikko.laukkanen@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	5
2.	Lähtökohdat	6
2.1.	Suunnittelutilanne	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	6
2.1.2.	Maakuntakaava.....	6
2.1.3.	Yleiskaava	7
2.1.4.	Asemakaava	8
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	9
2.1.6.	Tonttijako	9
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	9
2.1.8.	Päätökset sekä muut suunnitelmat.....	9
2.1.9.	Pohjakartta.....	11
2.2.	Selvitys alueesta.....	11
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	11
2.2.2.	Maanomistus.....	12
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	12
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	15
2.2.5.	Suojelukohteet	17
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	17
3.	Asemakaavan tavoitteet	17
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	17
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	18
3.3.	Osallisten tavoitteet	18
4.	Asemakaavan kuvaus	18
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	18
4.2.	Mitoitus	18
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	19
4.3.1.	Maankäyttö	19
4.3.2.	Liikenne	20
4.3.3.	Palvelut	21
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	21
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	21
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	21
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	21
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	21
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	22
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	22
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	22
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	22
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	22
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	22

6.	Asemakaavan toteutus.....	23
6.1.	Rakentamisaikataulu	23
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	23
6.3.	Toteutuksen seuranta	23
7.	Suunnittelun vaiheet	23
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	23
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23
7.3.	Suunnittelu	23
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	24

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu Asemakaavan muutos muutos (kartta), selostus liitteineen.

Kalevalantie, asemakaavan muutos, Tapiola, alue 210210 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (asianumero 2853/10.02.03/2019).

Selvitykset

Korttelisuunnitelma, Tietäjänkulman kaavoitushanke, 2021, Arkkitehtiryhmä A6

Meluselvityksen päivitys, Tietäjänkulman kaavoitushanke, 2021, Ramboll

Hulevesiselvitys, Tietäjänkulman kaavoitushanke, 2021, Sipti

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Kaava-alue käsittää tontin, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja asfaltoitu pysäköintialue.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat viidestä seitsemään kerroksisia asuinkerrostaloja. Tämän lisäksi idässä on kolmikerroksinen toimitalorakennus ja tämän varikkosiipi varastorakennuksineen. Lännessä suunnittelualueetta rajaa Tietäjäntie ja etelästä vilkasliikenteinen Kalevalantie.

Aalto-yliopiston metroasema on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa alle kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. Lisäksi suunniteltu uusi raitioyhteys, jonka toteutuksesta ei ole päätöstä eikä aikataulua, kulkee kaava-alueen eteläreunassa.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaavaehdotuksessa osoitetaan liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle neljä uutta neljästä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Uusien rakennuksien esitetty rakennusoikeus on yhteensä noin 10 100 k-m².

Kaava-alueen koko on noin 0,7 ha. Olemassa olevaa rakennusoikeutta on noin 4 900 k-m². Rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa 5 200 k-m².

1.3. Suunnittelun vaiheet

Korttelin 16067 tontin 1 kaavamuutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2019.

Suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli nähtäville osana alue 210210 Kalevalantie -nimistä kaavamuutosta. Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.11.2019 ja se oli MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtävillä 2.12.2019 - 7.1.2020 (asianumero 2853/2019).

Suunnittelualue on irrotettu omaksi kaavaehdotukseksi.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Suunnittelualueetta koskevat valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista erityisesti seuraavat kohdat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asuntojen sijoittaminen alueella on perusteltua sen sijainnin takia. Alue sijaitsee palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien vieressä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavan määräyksillä kiinnitetään huomio alueen meluntorjuntaan, niin sisällä kuin ulko-oleskelutiloissa. Kaavassa annetaan määräykset sisäilman laatuun sekä varaudutaan meritulvaan.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen logistisiin tarpeisiin. Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

2.1.2. Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

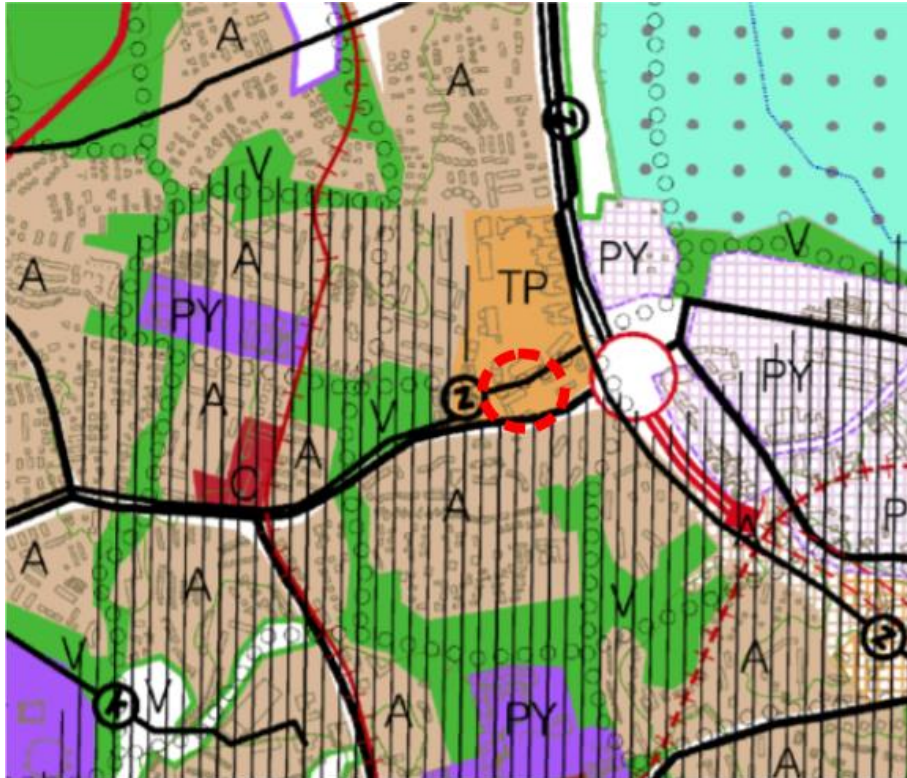
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueelle on myös osoitettu voimajohdon merkintä.



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta.

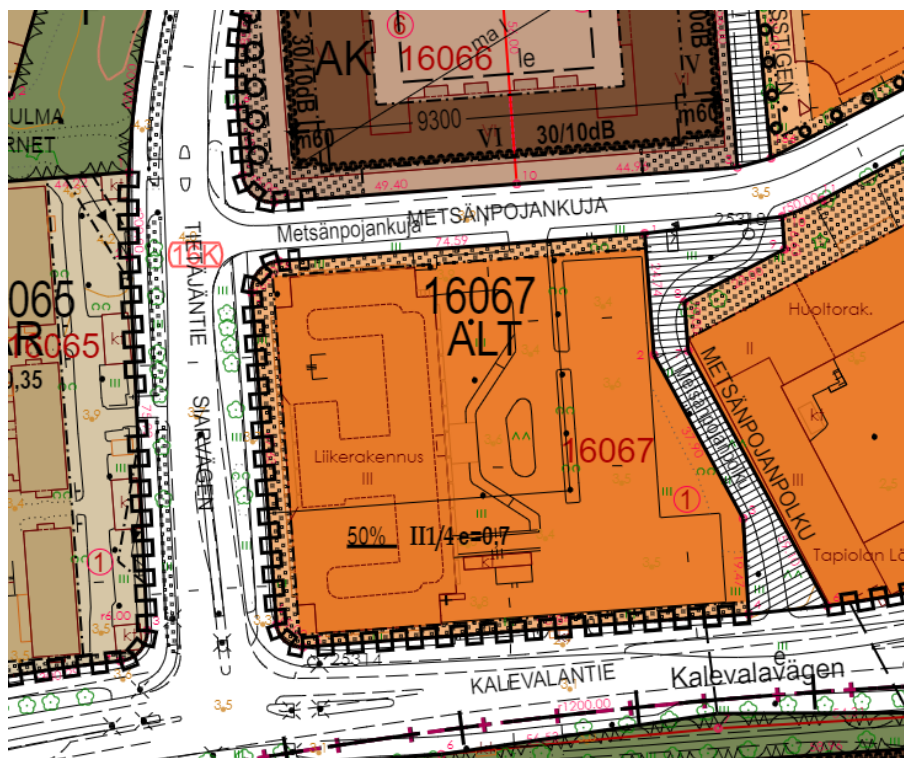
2.1.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa **Espoon eteläosien yleiskaava**, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.



Kuva 2. Ote yleiskaavasta.

2.1.4. Asemakaava



Kuva 3. Ote asemakaavasta.

Alueella on voimassa 213400 Maarinnitty I (lainvoimainen 24.4.1979) asemakaava. Kortteli 16067 tontti 1 on osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,70$. Murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä käyttää rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, jotka sijoitetaan kaavassa mainittujen kerrosten yläpuolelle. Tontista saa käyttää rakentamiseen 50 %. Rakennusoikeutta on siten kerrosneliömetreinä noin 4 900. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 paikka 70 k-m² kohti.

2.1.5. Rakennusjärjestys

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

2.1.6. Tonttijako

Tontti 49-16-67-1 on rekisteröity 26.6.1981.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8. Päätökset sekä muut suunnitelmat

Lautakuntakäsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2021 esittelijän ehdotuksen mukaisesti:

- Kaavakarttaan kortteliin 16067 lisätään merkintä "mk" (Ohjeellinen rakennusalan osa, johon maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 k-m² liike, toimisto, myymälä, kerho, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Merkinnästä "m" poistetaan viittaukset muihin tiloihin kuin liiketiloihin.
- Kaavamääräyksen pykälään 3 lisätään maininta porrashuoneiden sisäänkäynneistä "Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle".
- Ohjeellisen raideyhteydelle varatun alueen osan merkinnän määräystä täydennetään määräyksellä alueen väliaikaisesta elävöittämisestä "Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista".

Lisäksi lautakunta hyväksyi seuraavan muutosehdotuksen kaavaehdotukseen: "Tontille varataan puilla istutettava viheralue Kalevalantien puolelle siirtämällä rakennusalueen rajaa vastaavasti. Näin saadaan Tapiolan sisäänajon alueelle ominainen vihervyöhyke kadun ja rakennusten väliin". Tämän myötä eteläisimmän rakennuksen

rakennusala siirrettiin pohjoiseen viisi metriä. Rakennusalan ja raideliikenteen varauksen väliin lisättiin puilla istuttava alueen osa.

Alueella vireillä olevat asemakaavan muutokset:

210210 Kalevalantie

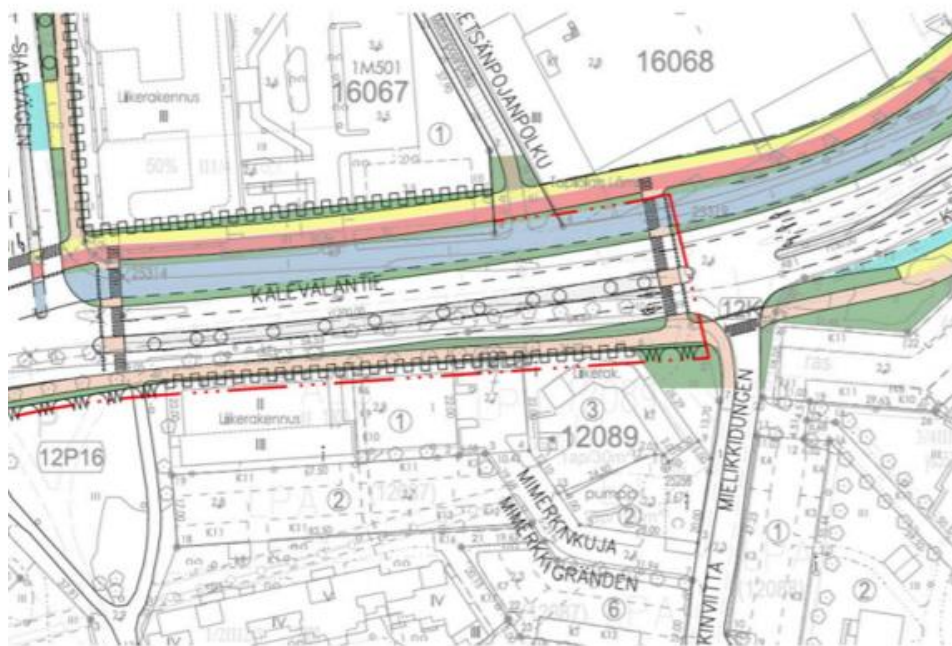
Kalevalantien yleissuunnitelman pohjalta aloitettiin Kalevalantien alueen asemakaavanmuutoksen suunnittelu. Suunnitelman osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.12.2019-7.1.2020.

Suunnitelman tavoitteena on Kalevalantien ajoneuvoliikenteen toimivuuden parantaminen sekä riittävien tilavarausten mahdollistaminen pyöräilyn laatureitille ts. baanalle ja jalankululle sekä joukkoliikenteelle. Suunnitelmassa varaudutaan joukkoliikenteen tavoiteverkon raidevaiheeseen. Samalla tarkistetaan alueen meluntorjunta. Suunnitelmassa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset sekä maisemalliset arvot ja luontoarvot. Kaava-alue rajoittuu eteläosasta Kalevalantiehen.



Kuva 4. Kalevalantie VE1

Vaihtoehto 1 käsittää Kalevalantien katualueen liittymiseen ja viheralueineen. Suunnitelma sisältää alueen jalankulku- ja pyörätiet sekä Kalevalantien varteen tulevat meluntorjuntatoimenpiteet.



Kuva 5. Kalevalantie VE2

Vaihtoehto 2 on täydennetty suunnitelma, joka sisältää joukkoliikenteen tavoiteverkon raidevaihtoehtoon.

213411 Metsänpojanpolku ja 213211 Metsänpojankuja

Kaava-alueen ympäristöä on muutettu vähitellen asumispainotteisemmaksi. Vireillä olevissa asemakaavan muutoksissa tutkitaan myös toimistorakennusten purkamista ja korvaamista asuinrakennuksilla. Metsänpojanpolku oli aiemmin osa Maarinsolmun kaava-alueita, jonka ehdotus oli nähtävillä 2.5. - 1.6.2017. Metsänpojankujan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 30.8.2021 – 28.9.2021. Vireillä olevien kaavamuutoksien suunnittelussa huomioidaan alueen kokonaisuus kaupunkikuvan ja liikenteen näkökulmasta.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

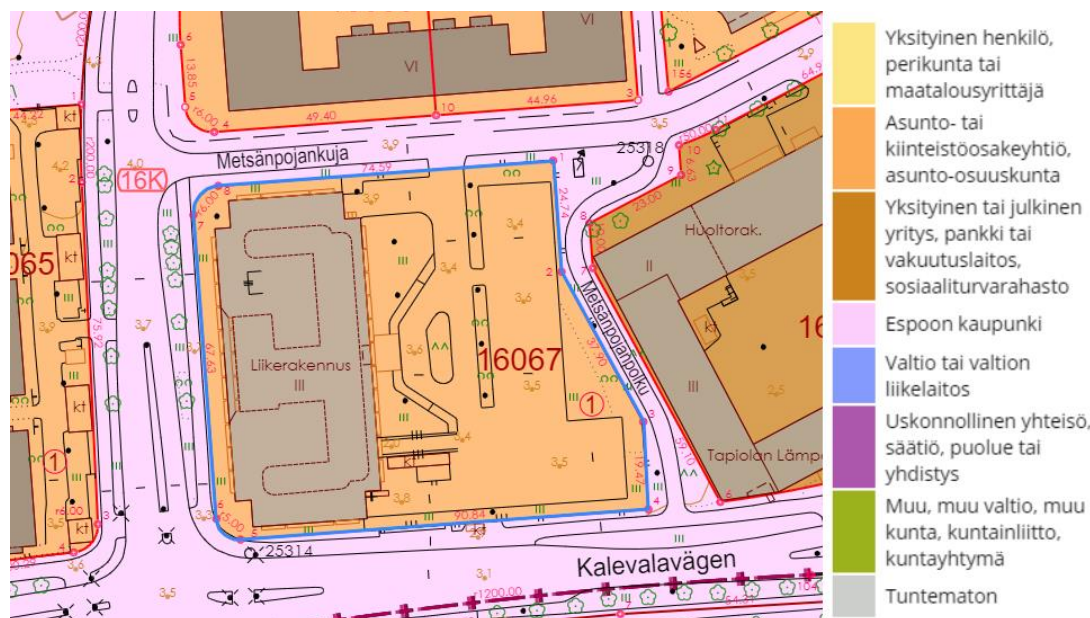
2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Kiinteistöllä 49–16-67-1, osoitteessa Tietäjantie 14 on liike- ja toimistokäytössä kolmi-kerroksinen rakennus. Kalevalantien ympäristössä kaava-alueita reunustaa pitkälti rakennettu kaupunkiympäristö, jossa sijaitsee sekä asumista että työpaikkoja. Suunnittelualaue on meritulvan riskialuetta.

2.2.2. Maanomistus

Kiinteistön 49-16-67-1 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Tietäjäntie 14.



Kuva 6. Alueen maanomistuskartta.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Kalevalantien varrella on kevyenliikenteen väylä, jonka vieressä kasvaa havupuita ja pensaita. Tontilla sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus sekä laaja asfaltoitu pysäköintialue.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Tontilla sijaitsevassa liikerakennuksessa on vuokralla yrityksiä, joissa on työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu pääasiallisesti työpaikka-alueelle, joka on osittain muuttunut ja on edelleen muuttumassa asumispainotteisemmaksi. Vanhoja toimitilarakennuksia on purettu ja tilalle rakennettu asuinkerrostaloja.

Suunnittelualue sijoittuu Tapiolan keskuksen ja Pohjois-Tapiolan pienalueiden reunalle. Eteläpuolella on kerrostalovaaltainen asuinalue, pohjoispuolella on sekä asuinta toimistorakennuksia.

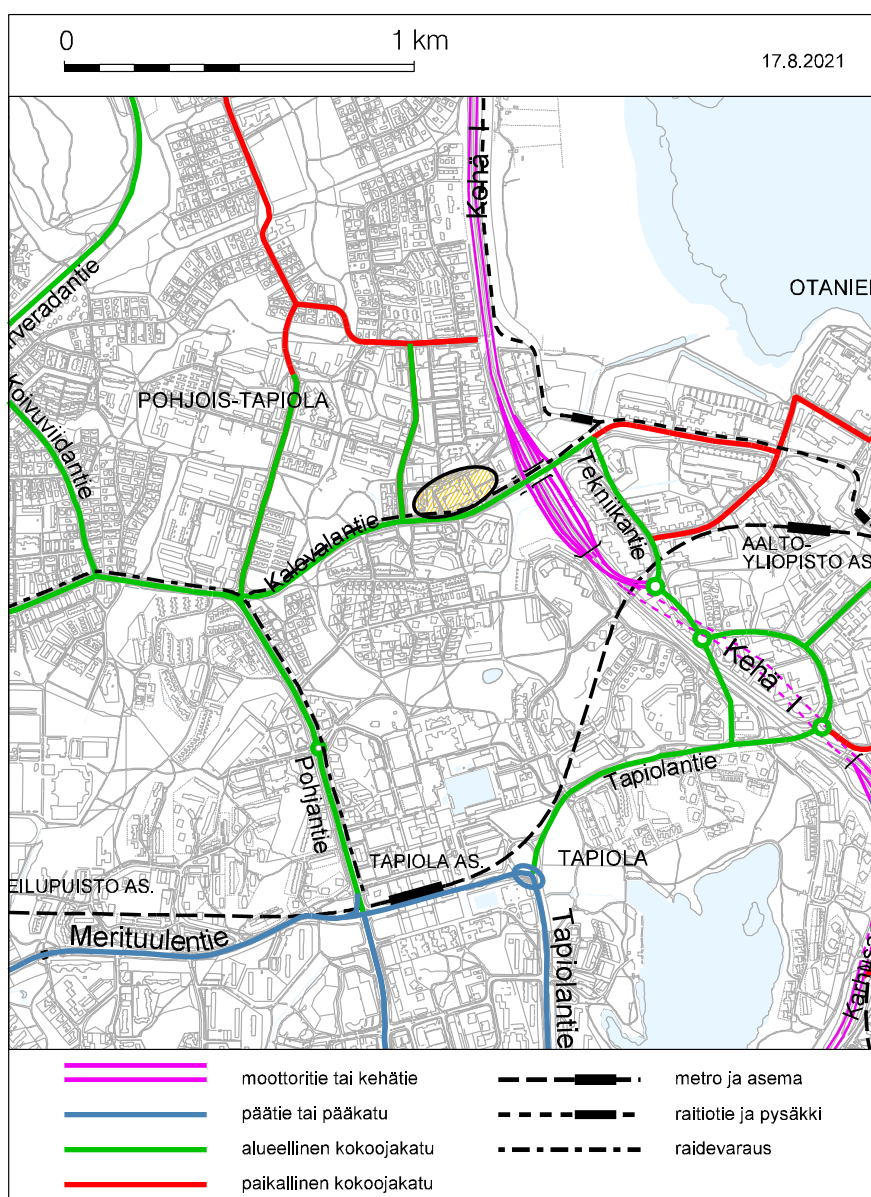
Kaupunki-/taajamakuva

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkiympäristöön. Kaava-alue sijoittuu Kehä I:n ja Kalevalantien katualueen läheisyyteen.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

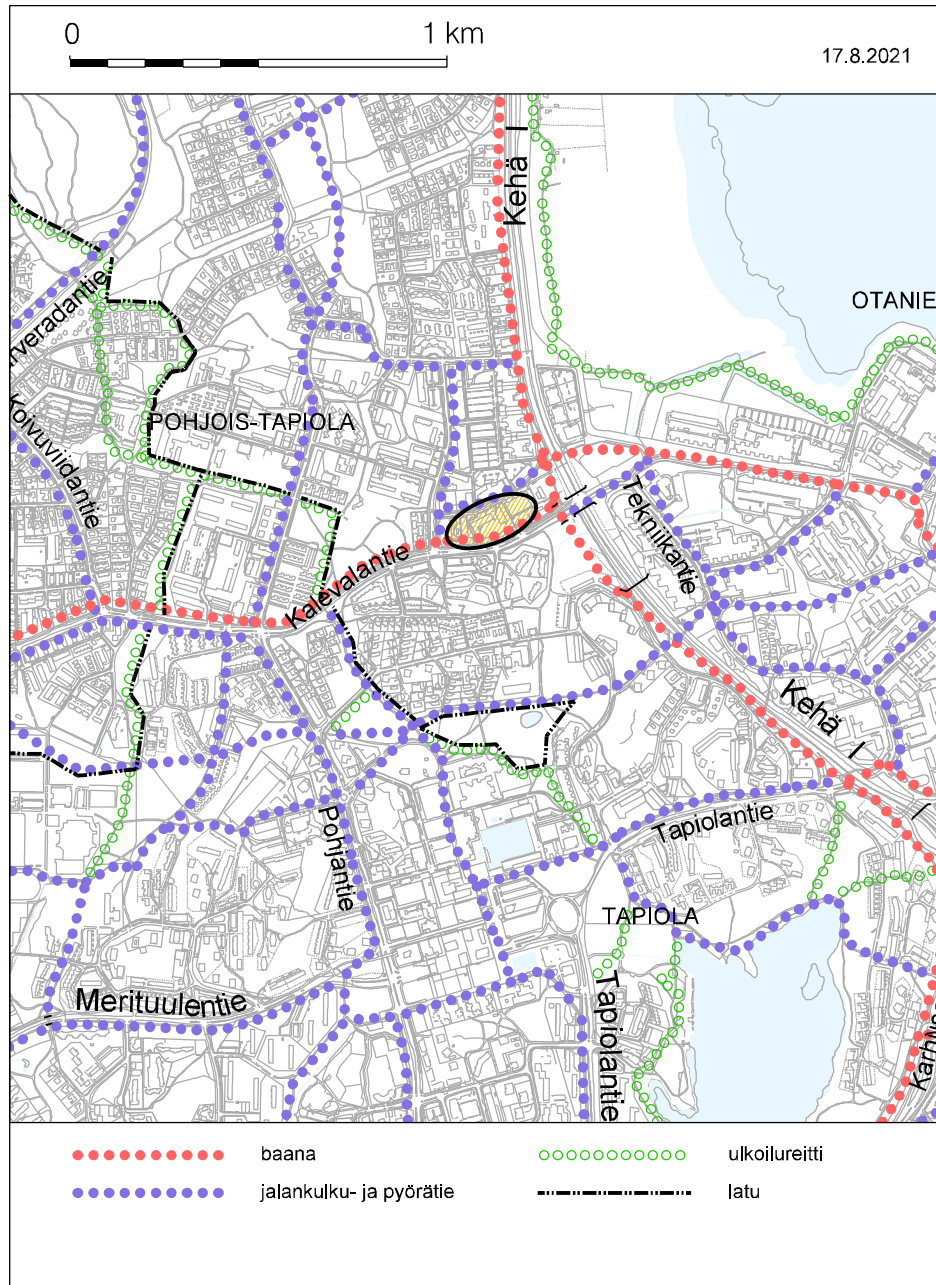
Korttelin 16067 on ajoyhteys Metsäpojankujalta. Metsäpojankuja on päättävä tontti-katu. Kalevalantien nykyinen liikennemäärä on n. 16 000 ajoneuvoa/arikivrk.



Kuva 7. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella merkinnällä.

Jalankulku ja pyöräily

Kalevalantien pohjoisreunassa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka kuuluu kehitettävään pyöräilyn baanareittiin. Metsänpojankujan kautta kulkee pyöräilyn pääväylä.



Kuva 8. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella merkinnällä.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Kalevalantien Kalevalanvainio -nimisillä pysäkeillä pysähtyy linja 111 Otaniemi-Hylje-lahti. Kehä I:llä on Tietäjä -nimiset pysäkit, joissa pysähtyy linja 550 Itäkeskus-

Westendin asema sekä linja 555 Keilaniemi-Martinlaakso. Tapiolan metroasemalle on kilometrin kävelymatka. Raide-Jokerin valmistuttua Maarinranta-nimiselle pysäkille on alle kilometrin kävelymatka.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut ovat huoltoasema ja S-market. Monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut ovat Tapiolan keskustassa, jonne on matkaa noin kilometri. Lähimpään alakouluun on noin 900 metriä ja yläkouluun noin 700 m.



Kuva 9. Lähiympäristön palvelukartta

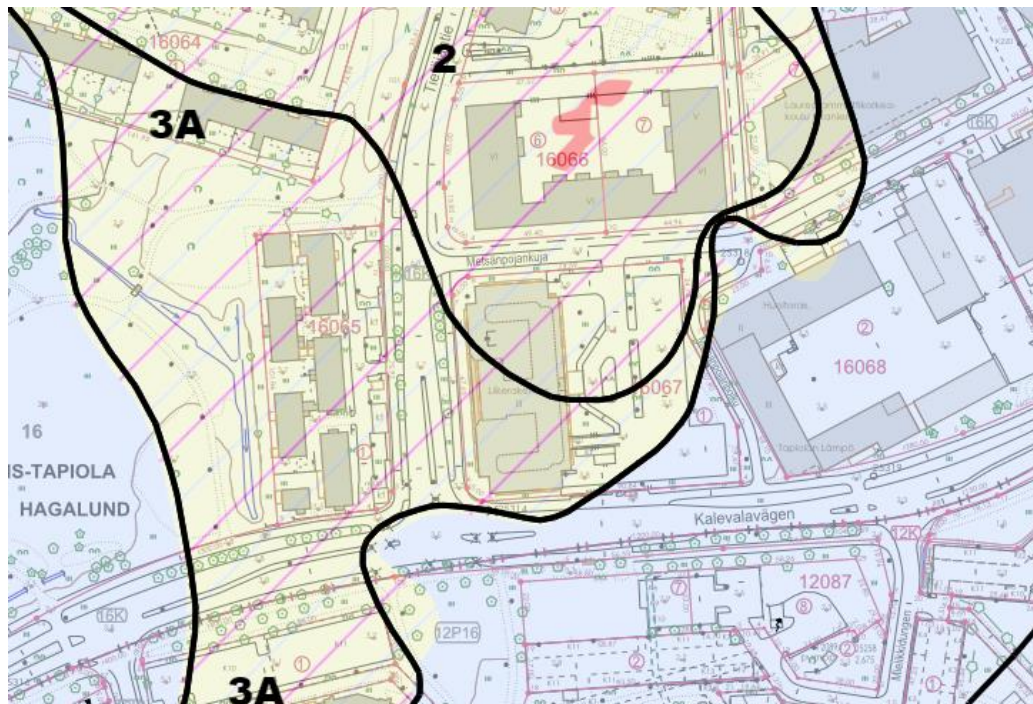
Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen itäpuolella on Carunan sähköasema, jonka varassa on sekä Otanien että Tapiolan alueen sähköhuolto. Metsänpojanpolun katualueella sijaitsee puistomuuntamo. Metsänpojanpuiston alla kulkee 110kV suurjännitekaapeli.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa ei esiinny luonnonympäristöjä. Suurimmilta osin alueen maanpinta on päällystetty asfaltilla. Tontin reunoilla on istutettua kasvillisuutta, mm. nurmikkoa sekä havupuita ja pensaita.

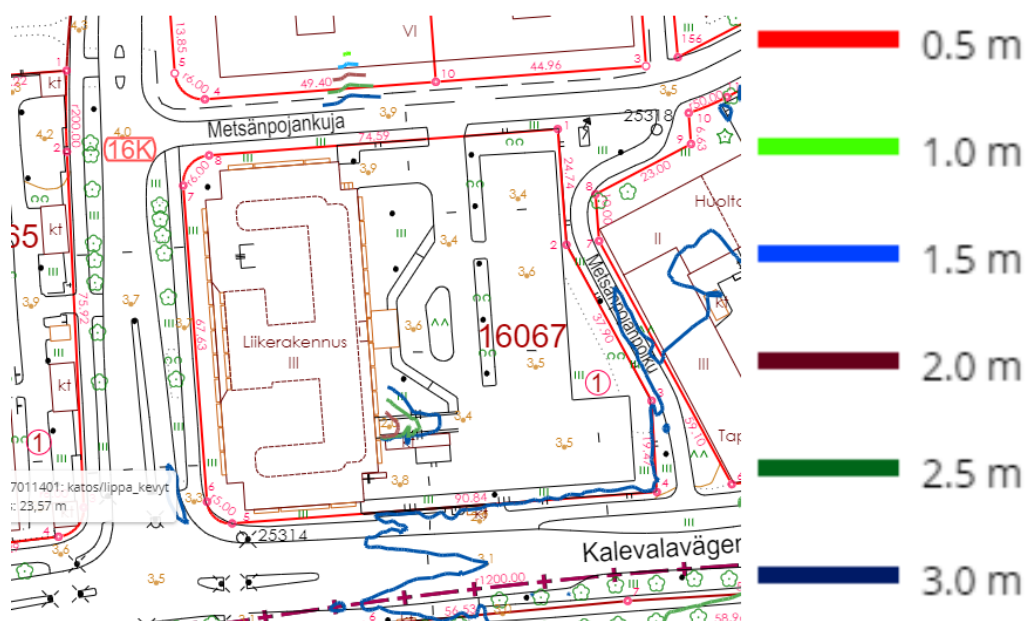
Alueen maaperä on hiekkaa ja kaakkoiskulmastaan savea, rakennettavuusluokaltaan 3 tai 2 A, eli normaalisti rakennettavaa ja osittain vaikeasti rakennettavaa pehmeiköä. Alueella ei ole potentiaalisia happamia sulfiittimaita.



Kuva 10. Kartta alueen rakennettavuusvyöhykkeistä.

Alueen pienilmastoon vaikuttaa sijainti laaksossa. Alueelle voi muodostua kylmäilmajärviä kylmien ilmassojen valuessa ympäröiviltä korkeammilta alueilta alavaan savilaaksoon. Alueella voi myös esiintyä sumunmuodostusta. Kylmät pohjoistuulet pääsevät puhaltamaan alueelle Laajalahden yli.

Suunnittelualue on osittain meritulvan riskialuetta.



Kuva 11. Suunnittelualue on osittain meritulvariskialueella.

2.2.5. Suojelukohteet

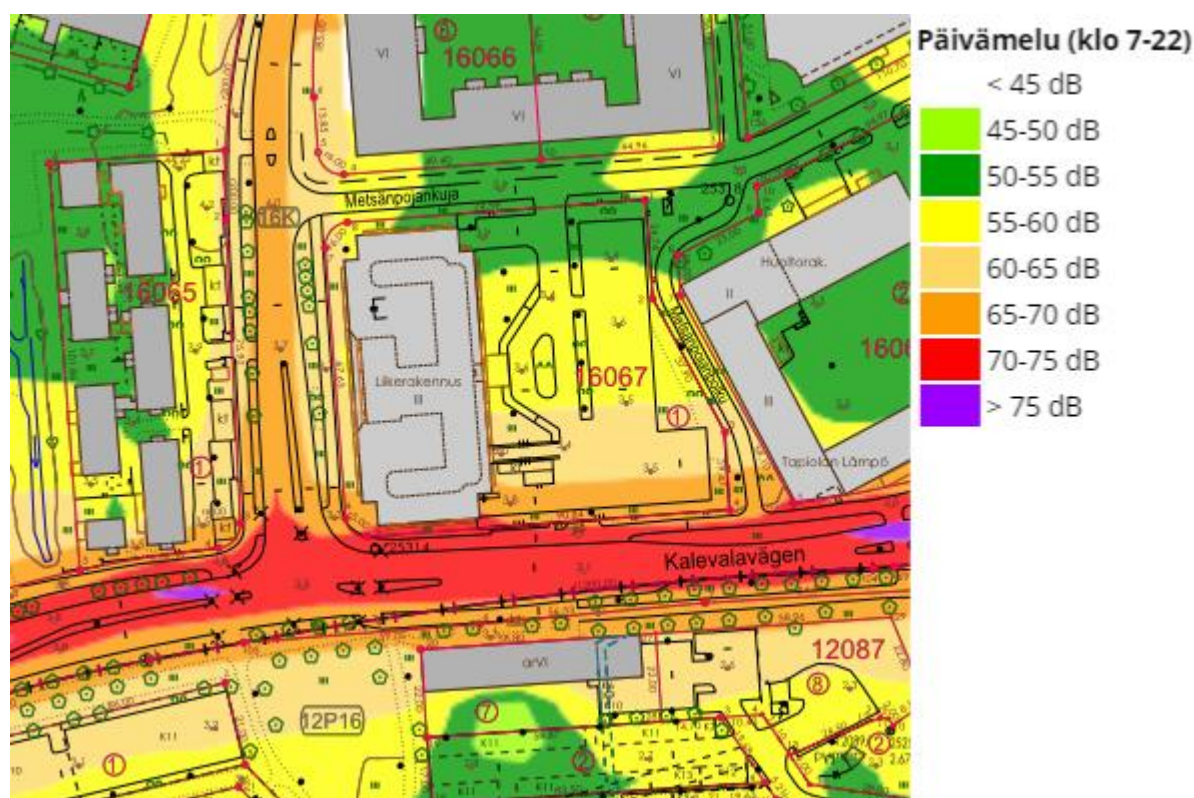
Alueella ei ole suojelukohteita.

Laajalahden Natura 2000-alueen raja sijaitsee n. 500 m päässä suunnittelualueesta kehä I toisella puolella. Alue on matala, avara, ruovikkoinen merenlahti, joka on linnustoltaan kansainvälisesti arvokas. Natura-alueen suojeluperusteena ovat sekä lintu- että luontodirektiivi.

Tapiolan RKY-alue reunustaa suunnittelualueita niin Kalevalantien kun Tietäjätien puolelta.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Kalevalantien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Päivällä (klo 7–22) liikenteen aiheuttama melu on kaava-alueen eteläosissa 60–65 dB.



Kuva 12. Suunnittelualueen meluvyöhykkeet.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaupungin yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman mukaisesti.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on teesien mukaisesti osoittaa alueelle suuri määrä Tapiolaan ja Aalto-yliopiston kampuksen lähelle sopivaa asumista.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Kalevalantien kaavan nähtävilläoloaikana 2.12.2019–7.1.2020 jätettiin mielipiteitä 23 kappaletta. Kaksi näistä koski Tietäjänkulman suunnittelualuetta. Mielipiteissä kortteliin suunniteltuja rakennusmassoja pidettiin liian korkeina ja toivottiin näiden suhteuttamista lännessä sijaitseviin pientaloihin.

Lausunnot:

Kalevalantien kaavan viranomaislausunnot eivät koskeneet nykyistä suunnittelualuetta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Kaupungin yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman mukaisesti. Tavoitteena on muuttaa liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi sovittaen sen mittakaavaa läheiseen pientaloalueeseen sekä korkeampiin asuinkerrostaloihin. Suunnittelussa huomioidaan Kalevalantien liikennemelu. Kaavamääräyksissä edistetään viherrakentamista.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6 900 k-m².

Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m². 100 k-m² tulee käyttää liiketilaan sekä 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloihin. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 5 200 k-m².

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue 16067 (AK). Kaavaehdotuksessa osoitetaan liikerrakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Talojen seitsemänsiiin kerrokseen on osoitettu vain talosaunat (talosaunat taloissa 1 ja 2) sekä IV-konehuoneet. Uusien rakennuksien esitetty rakennusoikeus on yhteensä noin 10 100 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan 10 100 k-m² asuinrakennusoikeutta, jonka lisäksi 100 k-m² tulee käyttää liiketilaan sekä 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloihin. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike-, toimisto- yms. tilaa varten tulee osoittaa 1 autopaikka / 100 k-m² ja 1 polkupyöräpaikka / 40 k-m², joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta. Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1 / 95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp / 30 km² tai vähintään 2pp / asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Rakennusten alimmat kerrokset rajautuvat Kalevalantiehen, Tietäjäntiehen, Metsänpojanukujaan ja Metsänpojanpolkuun ja sisäpiha sijaitsee kansipihan päällä. Kansipihan alle tulee paikoituslaitos, irtaimistovarastot, polkupyöräpaikat ja muita yhteiskäyttötiloja. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä, ja sen viihtyvyyteen ja pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeusasemaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalin kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa, kiviaineista materiaalia. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Rakennusten maantasokerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Julkisivun aukotuksen ja mitoituksen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivussa ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin rajalle tulevat kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet.

Kadunpuoleiset sisäänkäynnit on toteutettava esteettöminä. Parvekkeita saa ulottaa kaavassa esitetyn rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin enintään 2,4 m.

Korttelialue sijaitsee melualueella. Asuntojen parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakennusten tuloilma tulee

ottaa ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta saatavilla olevaa tekniikkaa. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden suojaamaan melukatveeseen, siten että asuntoalueille asetetut meluarvot eivät ylitä. Leikkipihan sijoittamisessa tulee ilmanlaatuun kiinnittää huomiota.

Alueen hulevesiä on viivytettävä 1m^3 jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m^2 kohden. Hulevesien hallinnassa suositaan ensisijaisesti viherrakenteita sekä hulevesien laadua parantavia ratkaisuja. Rakennuksen pelastus voidaan ratkaista parvekeluukkujen kautta. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää vähäistä johtojen siirtämistä. Siirroista on sovittava johtojen omistajien kanssa.

Suunnittelualue on meritulva-aluetta. Korkeustason + 3.0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Em. tason alapuolelle rakennettaessa tulee rakenteet suojata asianmukaisella vesieristyksellä.

Muut alueet

Rakennuksien ja Kalevalantien väliin sijoittuu joukkoliikennettä palvelevan alueen varaus, johon on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitioväylä.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne ohjataan kortteliin Kalevalantieltä Tietäjäntielle ja sieltä Metsänpojankujan kautta tontille. Kaikki kaavan määräämät autopaikat sijaitsevat tontilla. Asukaspysäköinti sijoittuu kansipihan alle, jonne on yhteys Metsänpojankujalta. Liike-, toimisto- yms. tilaa varten tulee osoittaa 1 autopaikka / 100 k-m^2 ja 1 polkupyöräpaikka / 40 k-m^2 , joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta. Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1 / 95 k-m^2 , kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1pp / 30 km^2 tai vähintään 2pp / asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Julkinen liikenne

Rakennuksien ja Kalevalantien väliin sijoittuu joukkoliikennettä palvelevan alueen varaus, johon on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitioväylä. Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista.

Esteettömyys

Kortteli on kaavan mukaisena mahdollista järjestää esteettömäksi.

4.3.3. Palvelut

Suunnittelualueella on 100 k-m² varaus liiketiloja varten sekä kaksi varausta myymälä-, liike-, toimisto-, kerho yms. tiloja varten, joiden yhteenlaskettu kerrosala tulee olla vähintään 150 k-m².

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka. Alue liitetään olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on hiekkaa ja kaakkoiskulmastaan savea, rakennettavuusluokaltaan 3 tai 2 A, eli normaalisti rakennettavaa ja osittain vaikeasti rakennettavaa pehmeiköä. Alueella ei ole potentiaalisia happamia sulfiittimaita.

Tulvariski ja pohjavesi

Alue on meritulvan riskialuetta. Ylin tulvakorko alueella on +2.8 ja aaltoiluvara 20 cm. Korkeustason +3.0 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Näiden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista. Alueen pohjavesi on lähellä maanpintaa. Ennen vallitsevan pohjaveden alapuolelle rakentamista on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua aluetta.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Alueella ei ole erillisiä suojelukohteita.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Kalevalantien liikenteestä aiheutuu alueelle melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Rakennuslupamenettelyssä noudatetaan asetusta rakennusten ääniympäristöstä, joka edellyttää melualueella sijaitsevalta rakennukselta vähintään 30 dB äänieristystä. Sen vuoksi kaavamääräyksissä ei ole tarvetta erilliselle äänieristysvaatimukselle. Lisäksi rakennuksen tuloilma tulee ottaa ullakon tasolta sisäpihan puolelta. Suunnitelman mukaiset parvekkeet ja terassit sijoittuvat ilmanlaadun osalta asuntoalueiden minimialueen ulkopuolelle.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Tontille esitetyt pääosin kuusikerroksiset rakennukset ja näiden katolla sijaitsevat talosauna- ja IV-konehuonetilat soveltuvat alueelle ja huomioivat viereisten rakennusten korkeudet. Esitetyt asuinkerrostalot rajaava luontevasti Kalevalantien ja Tietäjäntien katutilaa ja ulkoarkkitehtuuri sopeutuu Tapiolan ominaispiirteisiin.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Suunnitelma edellyttää rakennuksen alle jäävien johtojen siirtämistä. Uusi asuinrakentaminen ja sitä myötä lisääntyvä liikenne edellyttää liikenteen toimivuustarkastelua Metsänpojankujalla.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä ja kaava-alueella ei ole luonnonympäristöä. Alue on nykyisellään suurelta osin läpäisemätöntä pintaa, joten hulevesien määrä ei olennaisesti tule muuttumaan, mutta hulevesien hallinta tontilla paranee. Alueen kehittäminen ei aiheuta suoria vaikutuksia Laajalahden Natura 2000-alueeseen, mutta alueen asukasmäärän kasvaessa alueen virkistyskäyttöpaine voi hieman kasvaa.

Kauempaa rakennukset eivät maisemallisesti erotu, mutta katu ympäristön maisema muuttuu, kun kolmekerroksinen liikerakennus korvataan 6–7 kerroksisilla asuinrakennuksilla. Kerrosta katutasoa ylempänä olevalla kansipihalla on katutason näkymiä rajaava vaikutus. Yhteys kansipihan ja katutason välillä mahdollistavat kuitenkin ulkotilassa olevat porras- ja luiskayhteydet.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Suunnitelman vaikutukset ihmisten elinolosuhteisiin ovat vähäiset. Suunnitellut asuinkerrostalot antavat suojaa Kalevalantien liikenteen melulta, oleskelualueet suojataan liikenteen melulta. Asuntojen tuloilma otetaan pihan puolelta ullakon tasolta. Tuloilma suodatetaan käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Uudisrakennus suunnitellaan esteettömäksi. Ulkotilojen osalta on huomioitu suotuisa pienilmasto ja riittävät leikki- ja oleskelualueet.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Johtojen siirrosta ja pelastusteiden hoitamisesta vastaa maanomistaja tai tontin rakentaja. Espoon kaupungille syntyy tuloja maankäyttösopimuksesta ja maanmyynnistä tai vuokrauksesta.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Alueen rakentaminen alkanee kaavamuutoksen saatua lainvoiman, mutta tarkempaa rakentamisaikataulua ei ole tiedossa.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Suunnittelualueesta on tehty korttelisuunnitelma, josta selviää rakennusten alustavat julkisivuratkaisut, paikoituksen järjestäminen ja tontin muu käyttö.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta kuuluu rakennusvalvontakeskukselle. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee ottaa kaavan asettamat tavoitteet ja määräykset huomioon.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma osana Kalevalan-tien (210210) asemakaavan muutosta, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 2.12.2019 - 7.1.2020.

7.3. Suunnittelu

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajan konsultin Arkkitehtiryhmä A6 OY:n kanssa. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut arkkitehti Mikko Laukkanen. Kaupunkisuunnittelukeskuksesta kaavan valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet liikenneinsinööri Olli Koivula ja maisema-arkkitehdit Jenny Asanti sekä Ina Westerlund.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
18.11.2019	Kuulutus Kalevalantien osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville.
30.12.2019	Asemakaavan muutoshakemus
2.12.2019–7.1.2020	Kalevalantien osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti.
24.11.2021	Kaupunkisuunnittelulautakunta jättää ehdotuksen pöydälle.
9.12.2021	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ehdotuksen nähtäville.
4.4.–3.5.2022	Ehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti.

	Nähtävillä MRA 27 §		4.4.-3.5.2022
5463/2020 /a	Ksl (Kaavaehdotus), muutettu	Mikko Laukkanen	24.11.-9.12.2021
	Nähtävillä MRA 30 § (210210 Kalevalantie)		2.12.2019-7.1.2020
2853/2019	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	18.11.2019
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 213410	Piir.nro 7389
	Asemakaavayksikkö Detaljiplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5463/10.02.03/2020
Tietäjänkulma Asemakaavan muutos		Piirtäjä MLa	Päiväys 24.11.2021
		Suunnittelija MLa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Mikko Laukkanen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja