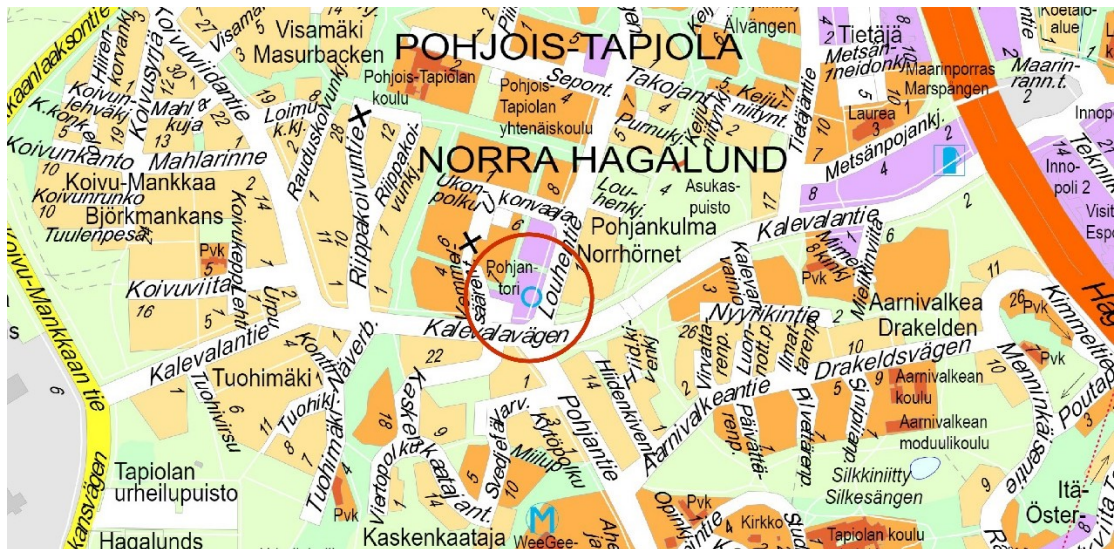


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

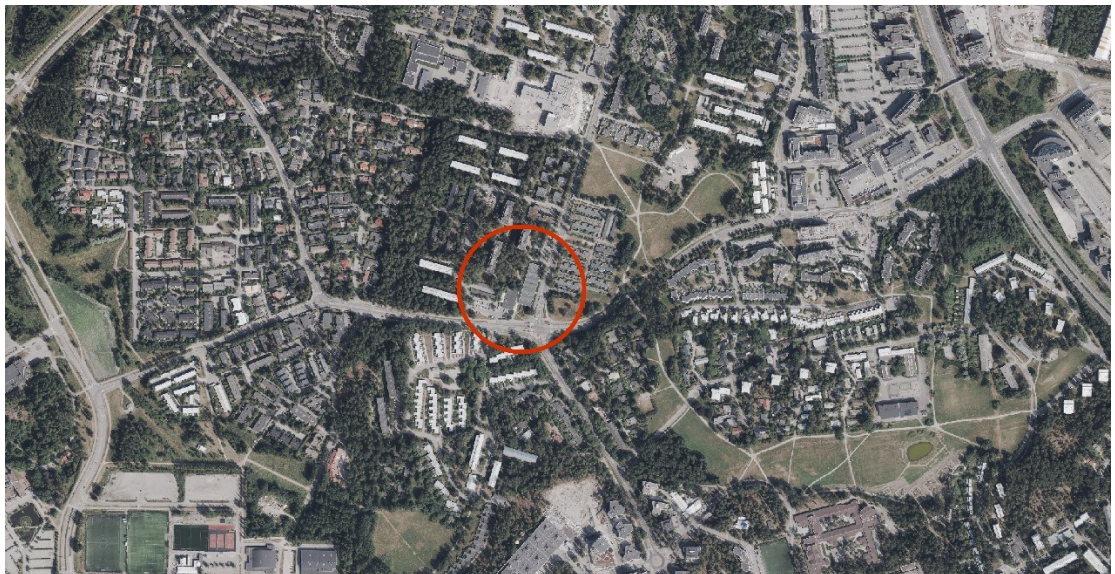
Pohjantori

Asemakaavan muutos

Kaavamutoksen tavoitteena on kehittää liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jotta ostoskeskukseen voidaan sijoittaa suurempi päivittäistavarakauppa. Kaksiosaisen ostoskeskuksen Ukonpuiston puoleinen osa puretaan. Louhentien puoleista kaupunkikuvallisesti arvokasta osaa tutkitaan osana rakennuksen uudistamista ja laajenusta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa Louhentien ja Kalevalantien kulmauksessa ja käsittää korttelin 16081 tontin 1 sekä sitä ympäröiviä puisto- ja katualueita

Varsinaisen asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1962 valmistunutta Heikki ja Kaija Sirenin suunnittelemaa yksikerroksista liikerakennusta, jotka muodostavat Pohjantorin ostoskeskuksen. Ukonpuiston puoleinen osa muodostuu yhdestä rakennusmassasta, kun taas Louhentien puoleinen osa koostuu kolmesta saman katon alle sijoittuvasta moduulista. Louhentien puoleista rakennusta kiertää leveä arkadikäytävä. Ostoskeskus on ollut monipuolisessa käytössä sen valmistumisesta lähtien. Nykyään Pohjantorin ostoskeskuksen pienemmässä osassa on päivittäistavarakauppa ja isommassa osassa ravintoloita sekä erikoisliikkeitä. Ostoskeskuksen läpi kulkee julkinen kulkureitti, joka yhdistyy sen pohjoispäästä Ukontulenpolkuun.

Liikerakennusten länsipuolella sijaitsee Ukonpuisto. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kalevalantie ja itäpuolella Louhentie. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat pääosin Kalevalantien puoleiselle pysäköintialueelle yhdessä viereisten kiinteistöjen autopaikkojen kanssa ja loput paikoista sijoittuvat ostarin pohjoispuolella olevalle pysäköintialueelle.



Kuva ostoskeskuksesta Louhentien puolelta.



Kuva ostoskeskuksesta Kalevalantien suunnalta.

Pohjantorin ostoskeskus edustaa aikakautensa liikerakentamista. 1960-luvulla liiketilat alkoivat siirtyä asuinrakennusten kivijaloista omiin erillisiin liikerakennuksiin. Useamman myymälän keskittäminen ostoskeskuksiin mahdollisti laajemman palvelutarjonnan asukkaille. Ostoskeskuksiin saatiin näin myös julkisia palveluita. Liiketilojen ja asuintilojen eriyttäminen sopi myös ajan näkemykseen yhdyskuntasuunnittelusta. Otto-livari Meurmanin hajakeskitysopin mukaan yhdyskunnat rakennettiin yksikkö kerrallaan valmiiksi kokonaisuuksiksi ennen seuraavaan yksikköön siirtymistä.

Pohjantorin ostoskeskus sijoittuu Pohjois-Tapiolan lähiön eteläosaan. Kaava-alueella ympäröivien rakennusten mittakaava sekä typologiat vaihtelevat Tapiolalle ominaiseen tapaan yksikerroksisista yhden perheen atriumtaloista 7-8-kerroksisiin lamellitiloihin. Alueen korttelirakenne on muuta Tapiolaa suorakulmaisempi ja rationaalisempi. Pohjois-Tapiolan lähiö on edelleen lähes alkuperäisen korttelirakenteen mukainen. Joitain täydennysrakentamiskohteita on toteutettu alueelle.



Ortokuva alueesta vuodelta 1969. Pohjantori sijoittuu kuvan alaosaan, Kalevalantien ja Louhentien risteykseen.



Kuva Pohjantorin ostoskeskuksesta vuonna 1968. Kuva: Espoon kaupunginmuseo.

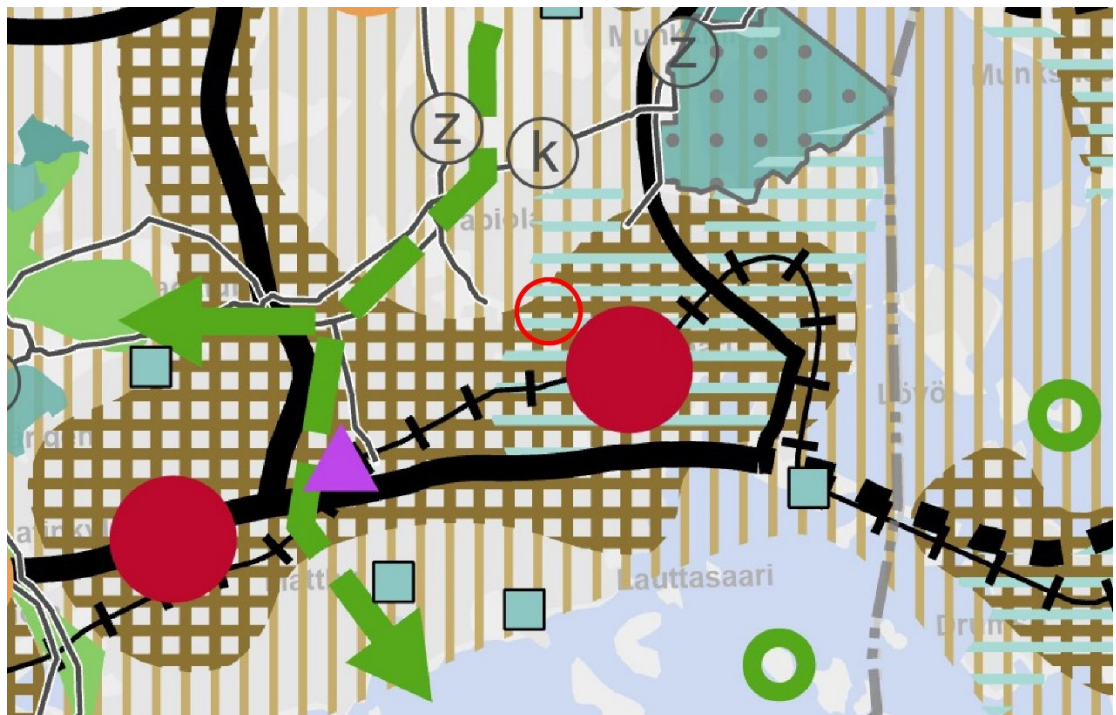
Maanomistus

Korttelin 16081 tontin 1 omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Espoon Louhenkulma. Ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

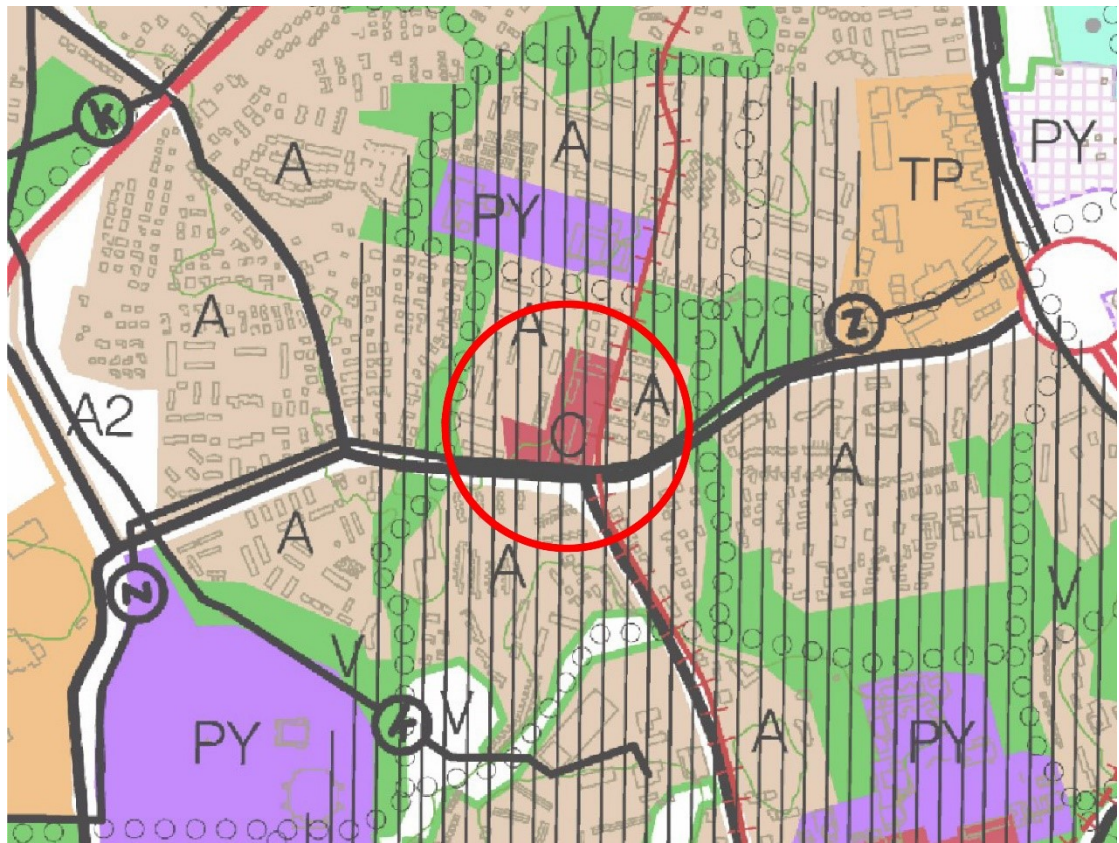
Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisen määräykset. Vyöhykettä on suunnitelma joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaaseen ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Aluetta koskee lisäksi kulttuuriympäristön tai maisemanvaalimisen kannalta tärkeän alueen ominaisuusmerkintä. Sillä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §). Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



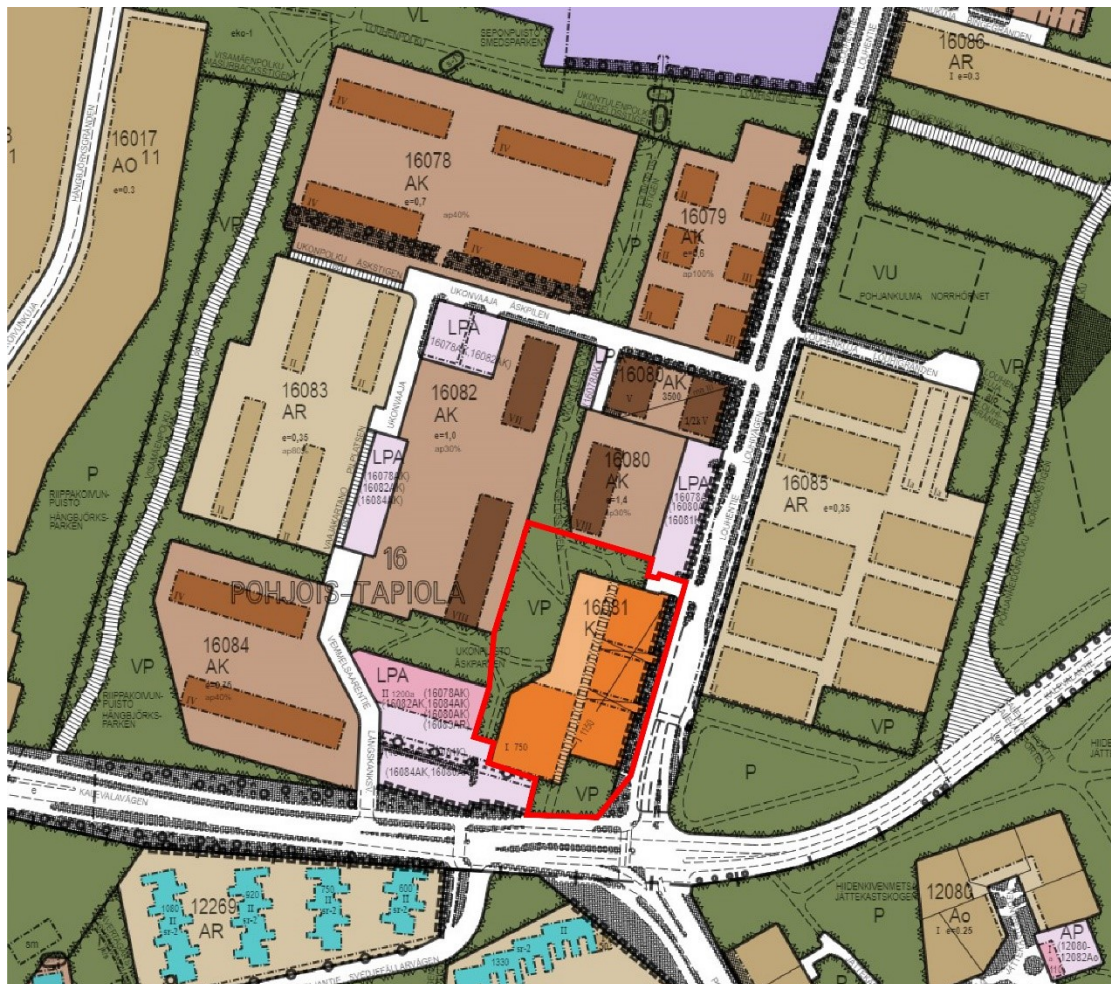
Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisäksi alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle: kaupunkimaisema, 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 yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava (hyväksytty 16.8.1988), aluenumero 213100. Kortteli 16081 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (K), jolle saa rakentaa kaksi yksikerroksista rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1900 kerrosneliometriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Louhentien puoleisen rakennusalan läpi on osoitettu kaksi kulkuaukkoa. Kaava-alueen lounaispuolella ja pohjoispuolella on pysäköintialueet (LPA), joille kaava-alueen autopaikkoja saa sijoittaa. Autopaikkoja tulee voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa tonttia varten 1 ap / 60 kerrosneliometriä. Louhentien puoleiselle korttelin osalle on osoitettu liittymäkielto.



Kuva: Ote ajantasa-asetmakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 20.9.2022 hakenut korttelin 16081 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäytösopimus (MRL 91 b §). Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jotta ostoskeskukseen voidaan sijoittaa suurempi päivittäistavarakauppa. Kaksiosaisen ostoskeskuksen Ukonpuiston puoleinen osa puretaan. Louhentien puoleista kaupunkikuvallisesti arvokasta osaa tutkitaan osana rakennuksen uudistamista ja laajennusta.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kilpailukykyjaosto hyväksyi 28.3.2022 Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämisen periaatteet:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että valmistelussa tulee huomioida mm. seuraavat asiat:

- Pohjantorin ostoskeskuksen alueen uudistaminen on toteutettava ottaen vahvasti huomioon alueen RKY-status.
- Ostoskeskuksen alueen yleisilme ja korkeussuhteet tulee uudistuksessa säilyttää alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja kaupunkikuva huomioiden.

Kalevalantien yleissuunnitelma

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

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan Pohjantorin ostoskeskus uudistetaan kehittämällä kaupunkikuvallisesti arvokasta Louhentien puoleista liikerakennusta osana uutta laajempaa uutta rakennusta. Pienempi Ukonpuiston puoleinen osa puretaan. Tavoitteena on säilyttää Louhentien puoleisen osan aikansa arkkitehtuurille ominainen arkkikäytävä sekä katujen puolelle sijoittuvat pääjulkisivut. Kattoa tullaan korottamaan

rakennuksen keskiosasta, jotta nykyaikainen liikerakennuksen vaatima talotekniikka on mahdollista toteuttaa rakennukseen. Ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan rakennuksen katolle sisäänvedettynä.

Kalevalantien puoleinen pääty muuttuu kaupunkikuvallisesti laadukkaammaksi. Kadun puolelle sijoittuu uusi edustavampi toriaukio. Uuden, suuremman päivittäistavara-kaupan vaatimat autopaikat sijoitetaan pysäköintihalliin rakennuksen alle. Kiinteistönhuolto, tavaraliikenne sekä ajoliittymä pysäköintihalliin sijoittuu kaupunkikuvallisesti paremmalle paikalle rakennuksen pohjoispuolelle. Uudistuksen myötä nykyinen liikerakennusten välinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys poistuu ja kulku Ukonpuistoon tapahtuu jatkossa joko uudisrakennuksen länsipuolelta tai rakennuksen pohjoispuolelta uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden kautta. Liittyminen Ukonpuistoon sekä turvalliset ja toimivat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavaehdotuksessa huomioidaan mahdollisen raideyhteyden vaatima tilantarve Kalevalantien puolella.

Alustavan suunnitelman mukainen rakennusoikeus on noin 3000 kerrosneliometriä.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 16081 ja sen lähiympäristö.

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.

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 ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 3.4.2023 – 5.5.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 5.5.2023 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 (Pohjantori, 213104).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2023. 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. Käsitteilyn 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

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpon löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)

- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. Kun kaava on hyväksytty, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Hanna Kiema, puh. 040 636 5108, hanna.m.kiema@espoo.fi

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 5495, jenny.asanti@espoo.fi

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176, hannu.granberg@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 20.3.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

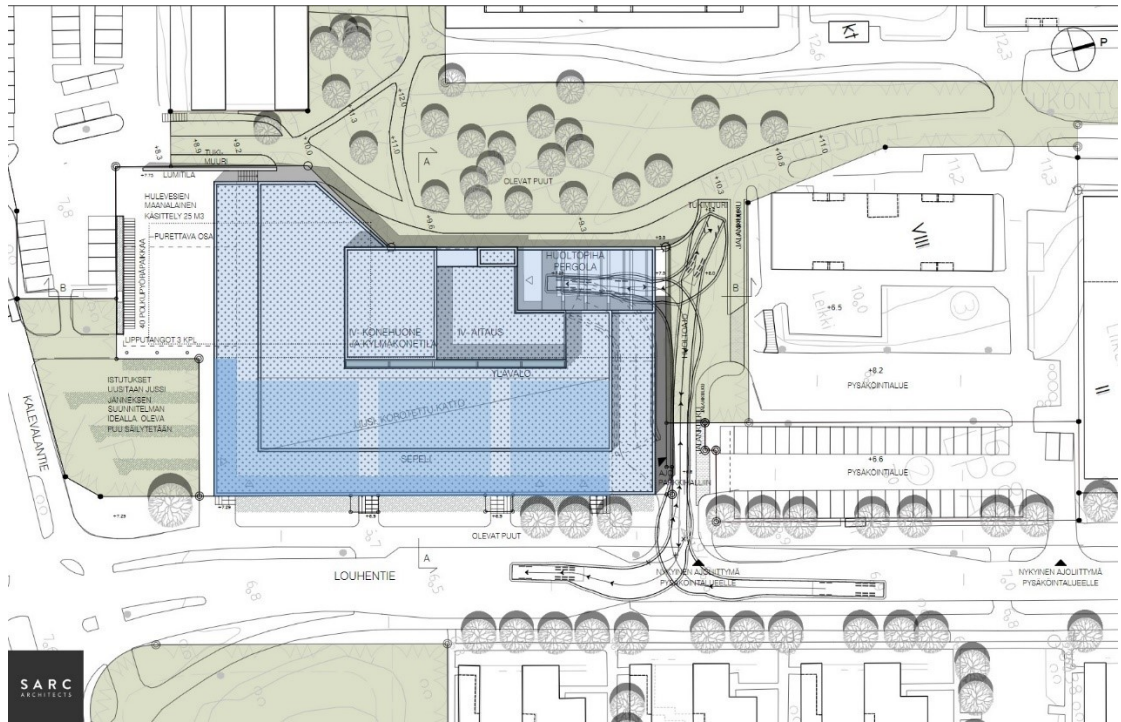
Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat:

Espoon ostoskeskuksen inventointi, Ramboll Finland Oy, 30.9.2021.

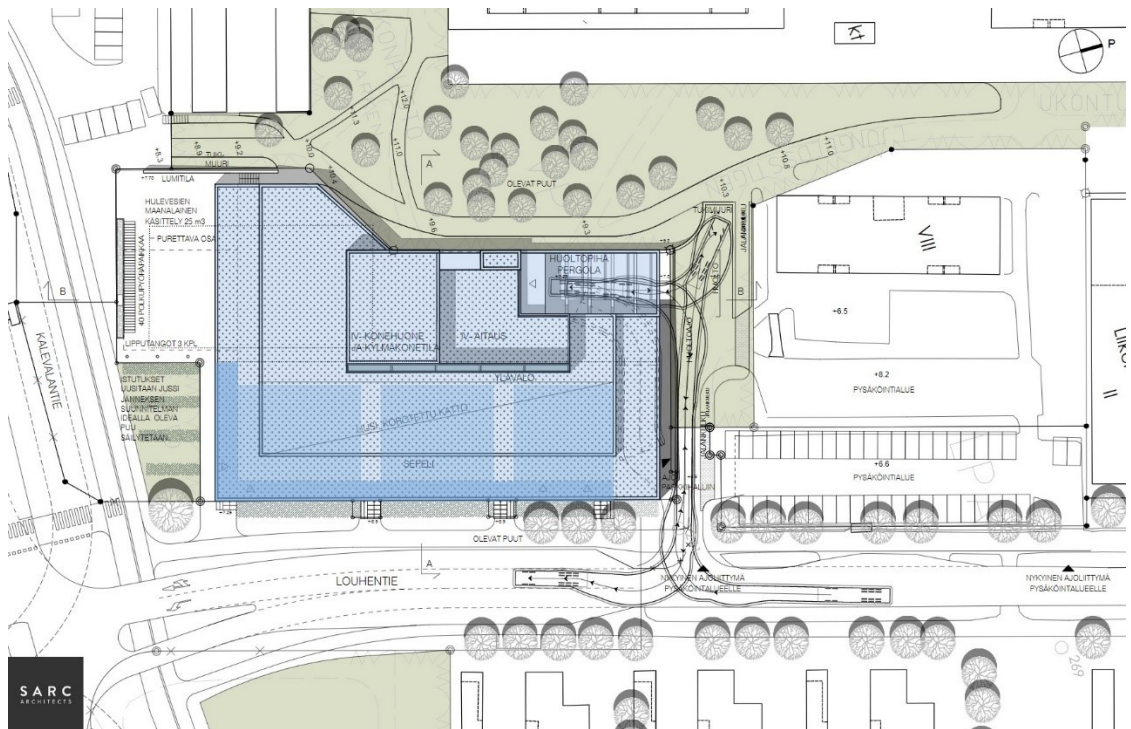
Pohjantori, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 30.7.2021.

Viitesuunnitelma, Sarc, 10.3.2023

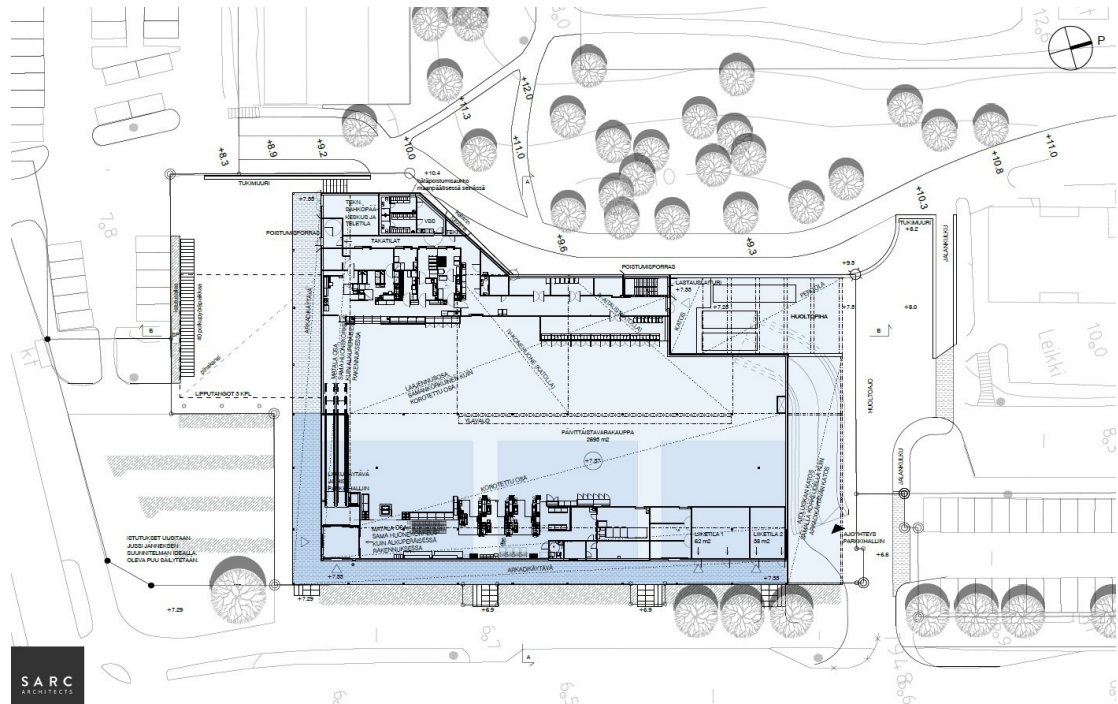
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia seuraavalla sivulla.



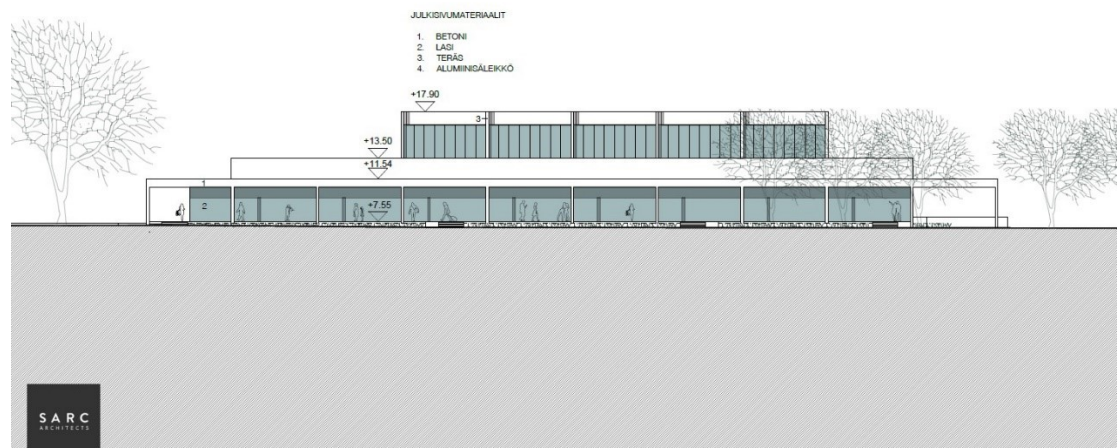
Asemapiirros 1, jossa Kalevalantie ilman raideyhteyttä.



Asemapiirros 2, jossa esitetty myös Kalevalantien raideyhteys.



Ensimmäisen kerroksen pohjapiirros. Päivittäistavarakaupan lisäksi Pohjantorille on esitetty kahta liiketilaa Louhentien puolelle. Ajo pysäköintihalliin, rakennuksen alle tapahtuu rakennuksen pohjoispäästä (kuvassa rakennuksen oikea alakulma).



Rakennuksen julkisivu Louhentien suuntaan. Matalin osa on alkuperäistä arkadiikäytävää. Sisäänvedettynä osittain korotettua kattoa sekä uusi ilmanvaihdonkonehuone.

Ilmanvaihtokonehuoneen sekä korotetun osan materiaalivalintoja on tutkittu alustavasti. Alla kolme vaihtoehtoa siitä, miten ilmanvaihtokonehuone näkyisi kaupunkikuvassa.



Ensimmäisessä vaihtoehdossa ilmanvaihtokonehuone ja korotettu osa ovat värimaailmaltaan samaa kuin säilyvä rakennus sekä sen laajennus.





Toisessa vaihtoehdossa ilmanvaihtokonehuone ja korotettu osa ovat värimaailmaltaan tummempia kuin säilyvä rakennus sekä sen laajennus.





Kolmannessa vaihtoehdossa ilmanvaihtokonehuone ja korotettu osa ovat värimaailmaltaan selvästi tummempia kuin säilyvä rakennus sekä sen laajennus.





Ilmaperspektiivikuva suunnitelmasta Pojantien suunnalta Pohjantorille päin.



Ilmaperspektiivikuva suunnitelmasta luoteen suunnasta kohti Pohjantoria ja Pohjantietä.