

Asianumero 4853/10.02.03/2014
Aluenumero 213103

Pohjankulma

Asemakaavan muutos
16. kaupunginosa, Pohjois-Tapiola
Kortteli 16080, tontti 1

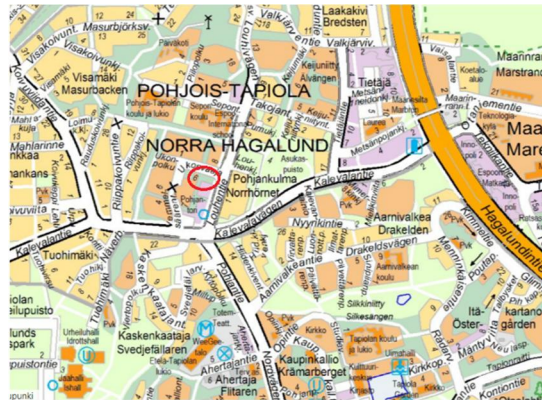
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **13. päivänä joulukuuta 2017 päivättyä**, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7116.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa, osoitteessa Ukonvaaja 2. Tapiolan keskukseen on matkaa noin kilometri.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 26.4.2017.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 09 816 25 000
Postiosoite: Faksi 09-816 24016
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Kaisa Rauhalampi etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Alueen nykytila.....	4
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	4
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Suunnittelutilanne.....	4
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
2.1.2	Maakuntakaava	5
2.1.3	Yleiskaava.....	7
2.1.4	Asemakaava.....	8
2.1.5	Rakennusjärjestys	9
2.1.6	Tonttijako.....	9
2.1.7	Pohjakartta	9
2.2	Selvitys alueesta	9
2.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	9
2.2.2	Maanomistus	9
2.2.3	Rakennettu ympäristö	9
2.2.4	Luonnonolosuhteet	11
2.2.5	Suojelukohdeet.....	12
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	12
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	12
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	12
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	12
3.3	Osallisten tavoitteet	12
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	12
4.2	Mitoitus	13
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	13
4.3.1	Maankäyttö.....	13
4.3.2	Liikenne.....	13
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	13
4.3.4	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	14
4.4	Ympäristön häiriötekijät	14
4.5	Nimistö.....	14
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	14
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	14
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	14
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	15
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin).....	15
5.5	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	15
5.6	Muut merkittävät vaikutukset	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Rakentamisaikataulu	17
6.2	Toteutuksen seuranta.....	17
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	17
7.1	Suunnittelua koskevat päätökset	17
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	17
7.4	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus.....	17

LIITTEET:

Liite 1 Seurantalomake, (liitetään mukaan hyväksymisvaiheessa)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteeseen, 13.12.2017

Liito-oravan esiintyminen Tapiolan Ukonvaajan alueella, 12.5.2016, Ympäristösuunnittelu Enviro

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Kaakkoon viettävällä tontilla on tasakattoinen punatiilinen toimistorakennus, jonka on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Vesa Ekholm & Antero Syrjänen. Rakennus on valmistunut vuonna 1990. Toimistotilat ovat kahdessa kerroksessa. Louhentien pää nousee pilareilla kolmekerroksisen rakennuksen korkuiseksi. Autopaikkoja sijoittuu pihalle ja talon alle. Ukonvaajan puolella on asfaltoitu pysäköintipiha.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkerrostalon rakentaminen nykyisen toimistorakennuksen paikalle.

Rakennuksissa on viisi asuinkerrosta. Louhentien suuntaan olevassa rakennuksessa on lisäksi puoli kellarikerrosta maan päällä, joten sen kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k V. Pysäköinti sijoittuu kahteen kellaritasoon pihan ja rakennusten alle. Uusi asumisen rakennusoikeus on 3500 k-m². Rakennusoikeuden lisäys on 1520 k-m².

Tehokkuusluku, rakennusoikeuden suhde korttelin pinta-alaan, on $e=2,12$. Kaavamuutos mahdollistaa asunnot 70 asukkaalle. (1as/ 50 k-m²).

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 3.4.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville. 26.4.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.2.–1.6.2017.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6).

-Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoitus tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.



Kunta: Espoo
Nimi: Tapiola

RKY (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Inventointi tulee ottaa huomioon alueiden käytön suunnittelun yhtenä lähtökohtana. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009.

Kaavamuutosalue on Tapiolan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön aluerajauksen sisällä.

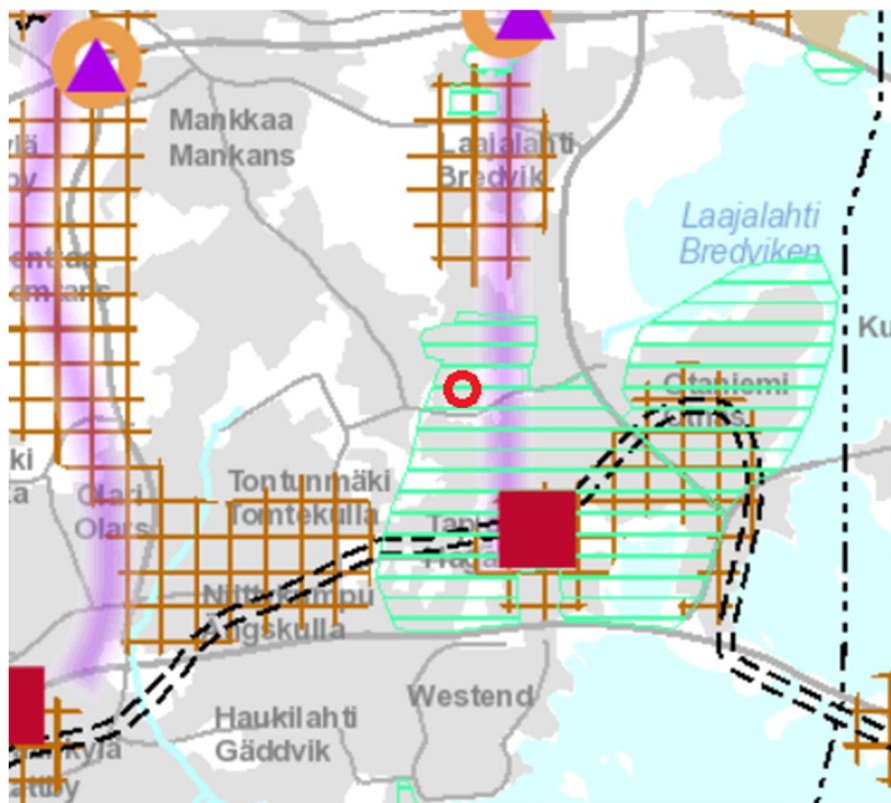
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen Pohjankulman kaavassa ja kaavan vaikutukset Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön on esitetty kohdassa 5.6.

2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen

misen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde (RKY 2009), pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (lila viiva) ja keskustatoimintojen alue (punainen neliö).



Kuva: Ote Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavasta (lähde: Uuden-maanliiton karttapalvelu 1/2014 (c) Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, (c) Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

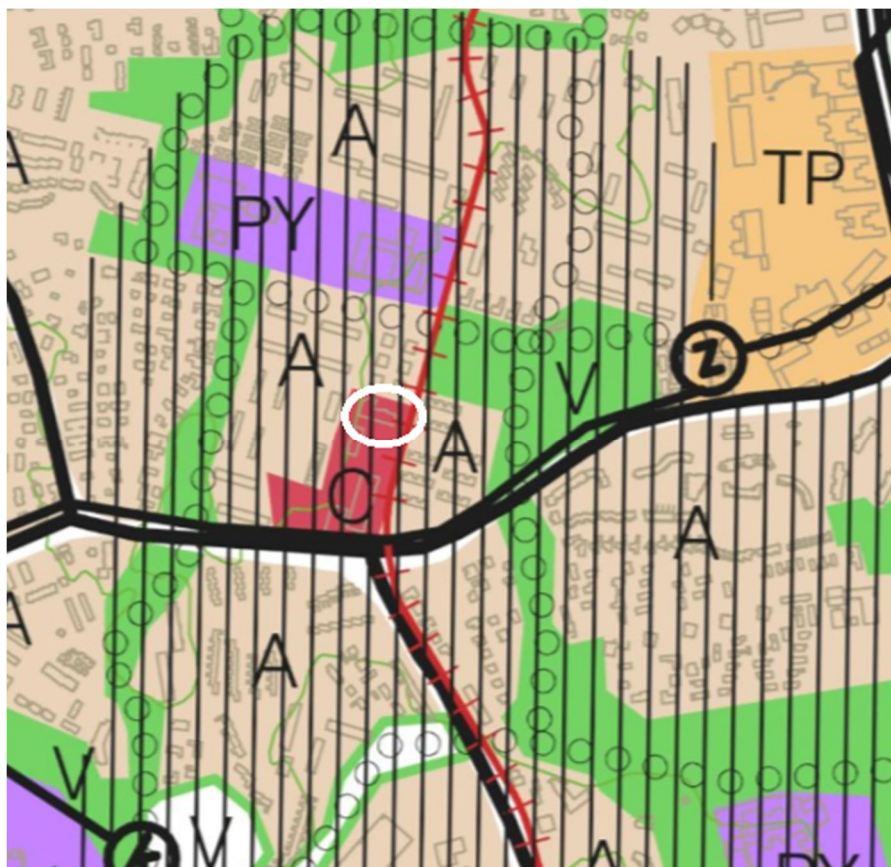
2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen ja lähialueiden alueelle (C). Pystyraidoitus on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, 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.

Kaavamuutosalueen ympärillä on asuntoaluetta (A). Merkittävästi parannettavat ja uudet liikenneverkon ja raideliikenneverkon osuudet on osoitettu punaisella viivalla ja nykyiset mustalla viivalla. Louhentielle on merkitty raide, jonka sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2017) © Espoon kaupunki

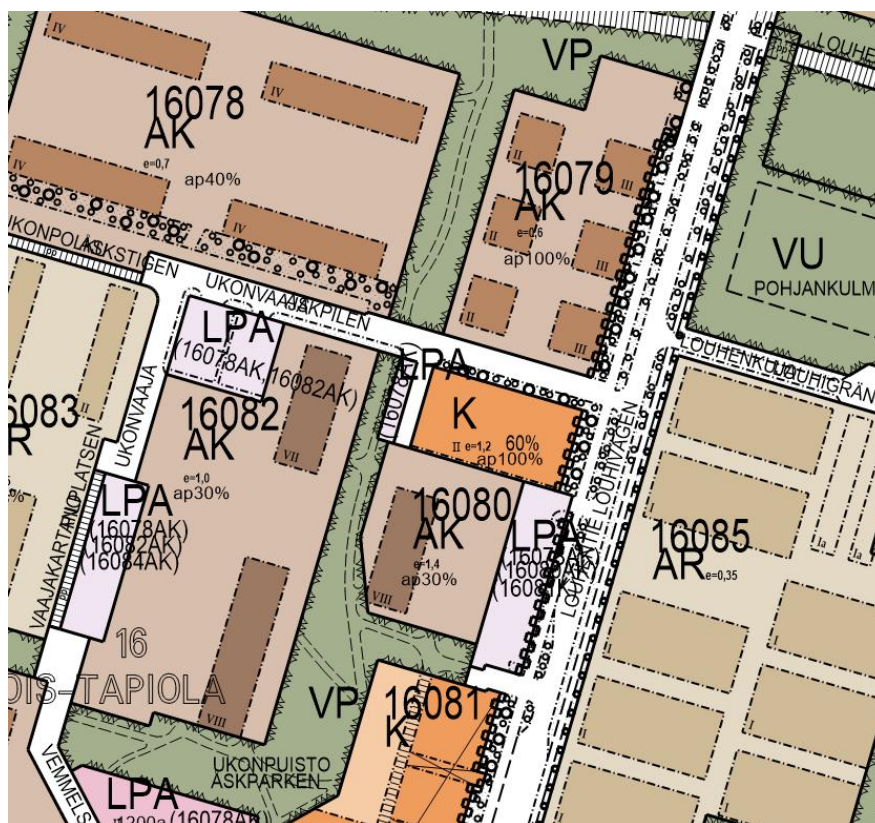
Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleispiirteisen yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa **Pohjankulman asemakaava 213100** (vahvistettu ympäristöministeriössä 16.8.1988). Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Suurin sallittu kerrosluku on II. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=1,2$, rakennusoikeutta on 1980 k-m². Rakennusoikeus on käytetty kokonaan. 60 % tontista saa käyttää rakentamiseen. 100 % autopaikoista on sijoitettava tontille. Louhentien puolelta tonttia ei saa järjestää ajo-neuvoliittymää.

Tonttia reunustavat Louhentie ja Ukonvaaja.

Kaava-alueen eteläpuolella on autopaikkojen kortteli-alue (LPA) ja asuinkerrostalojen korttelialue (AK); lännessä on puistoa ja asuinkerrostalojen korttelialueita; idässä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), sekä pohjoisessa katu, ja sen takana autopaikkojen korttelialue (LPA), puisto (VP) ja asuinkerrostalojen korttelialue (AK).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (11/2017) © Espoo kaupunki.

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako 31.10.1989.

2.1.7 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

Kaavamuutosalue käsittää yhden tontin, jossa on yksi toimistorakennus. Ympäristöllä on asuinrakennuksia, puistoa, katuja ja rivitaloja.

2.2.2 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Ultivista Oy.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue käsittää tontin, jonka pinta-ala on 1650 m². Kaakkoon viettävällä tontilla on tasakattoinen punatiilinen toimistorakennus. Toimistotilat ovat kahdessa kerroksessa. Osa rakennuksesta on nostettu pilareille niin, että Louhentien pää nousee kolmekerroksisen rakennuksen korkuiseksi. Autopaikkoja sijoittuu pihalle ja talon alle. Ukonvaajan puolella on asfaltoitu pysäköintipiha. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Vesa Ekholm & Antero Syrjänen, ja se on valmistunut vuonna 1990.

Suunnittelualan ympärillä lännessä ja etelässä on 7- ja 8-kerroksisia asuin-kerrostaloja, pohjoisessa on 2- ja 3-kerroksia pienkerrostaloja sekä idässä matalia 1-kerroksisia rivitaloja. Katuyhteys etelän puolella olevalle tontille (Ukonvaaja 4) kulkee kaava-alueen länsipuolelta.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tontilla oleva rakennus on kokonaisuudessaan toimistokäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksen alaista korttelia ympäröi asuin-kerrostalot pohjoisessa, lännessä ja etelässä. Idässä on rivitaloja.

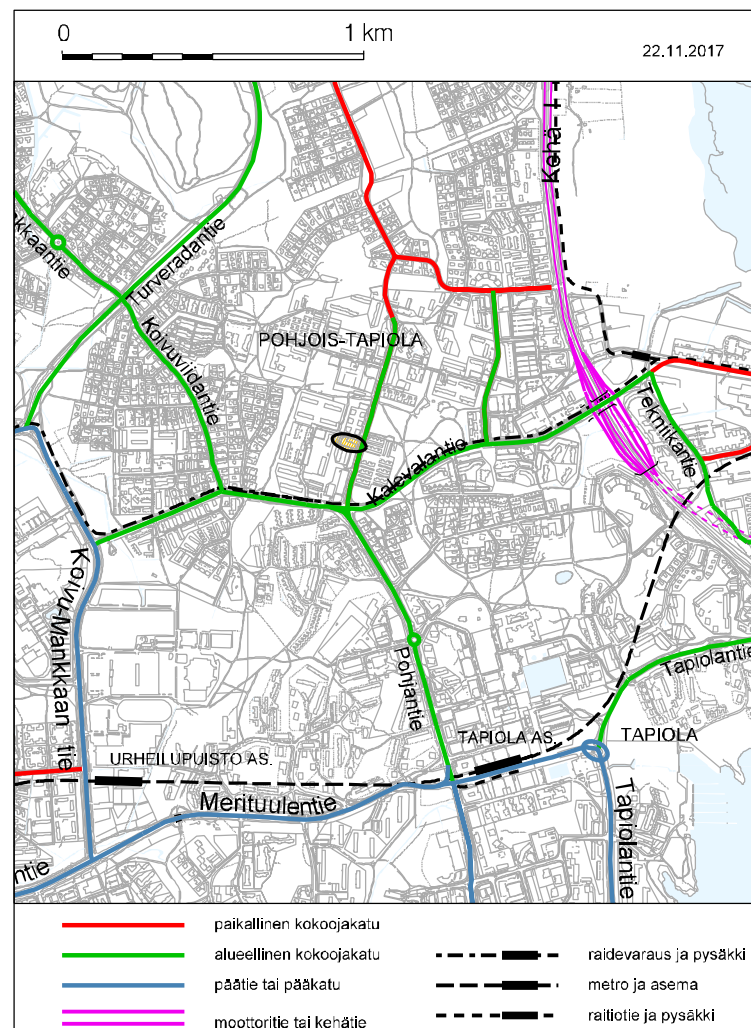
Kaupunki-/taajamakuva

Kaupunkikuva on väljä ja vihreä johtuen puistoista, leveästä katutilasta, katu- ja väljistä tonteista. Kerrostalot ovat punatiilisiä. Yksikerroksiset rakennukset ovat valkoisia.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

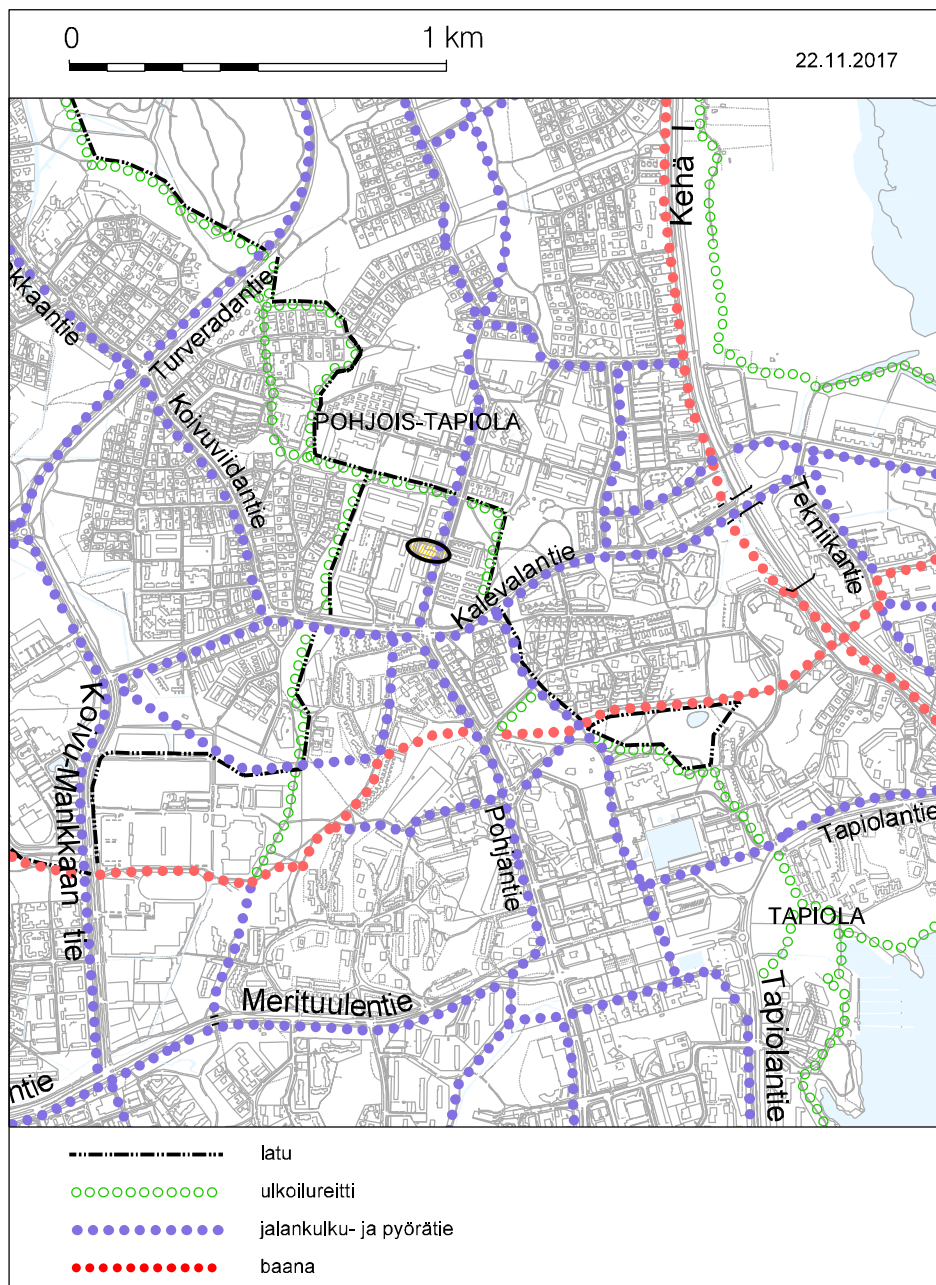
Alue rajautuu itäreunassa Louhentielle, joka on alueellinen kokoojaku. Sen liikennemäärä on Ukonvaajan kohdalla n. 4000 ajon./arkivrk. Ukonvaaja on tonttikatu, joka välittää Ukonvaajan kortteihin liikenteen Louhentieltä.



Kuva. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko.

Kevytliikenne

Louhentien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Ukonvaajan pohjoispuolella on jalkakäytävä.



Kuva. Kevyen liikenteen tavoiteverkko.

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

Tontin pysäköinti on sijoitettu katutasoon. Ukonvaajan kadun varressa on yleisiä autopaikkoja 8 kpl.

Julkinen liikenne

Nykyinen bussiliikenteen tarjonta on hyvä. Louhentien ja Kalevalantien pysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Louhentiellä kulkee linjat 106, 103 ja 506. Tapiolaan rakennettava metroasema on noin kilometrin päässä

Palvelut

Kaavamuutosalueen vieressä on Pohjantorin palvelut lähimmillään vajaan 100 metrin päässä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kunnallistekniset johdot kulkevat Louhentien ja Ukonvaajan alla.

Kaava-alueen itäpuolella kevyenliikenteen reitin varrella kasvaa muutamia kookkaita puita. Yhden kuusen tyveltä löytyi keväällä 2014 liito-oravan jätöksiä, mutta vuonna 2016 niitä ei enää näkynyt. Itse kaava-alueella ei kasva puita. Lähimmät liito-oravan käyttämät puut kasvavat noin sadan metrin päässä Ukonvaajan vanhalta löytöpaikalta.

2.2.5 Suojelukohteet

Varsinaisia suojelukohteita ei alueella ole. Alue kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä tai esteitä rakentamiselle. Kaava-aluetta sivuavien katujen liikenne ei aiheuta erityistä haittaa alueelle. Alueella ei ole ympäristökeskuksen valvontakohteita eikä potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Asuntotonttivarannon lisääminen hyvän saavutettavuuden alueella on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.5.2016 valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen 2015 - 2019.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Tavoitteena on, että kaava-alueella ei tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen mielipiteiden mukaan alustavissa suunnitelmissa esitettyä rakennusoikeutta tulee vähentää ja rakennusta pienentää. Nykyistä väljää asemakaavaa, jossa näkymät säilyvät rakennusten lomassa, tulisi noudattaa. Julkisivujen tulee olla punatiilisiä. Korttelin vieressä oleva vanha, korkea ja lintujen suosimaa puusto ei saa hävitä asemakaavan muutoksen takia. Asemakaavamuutos tulee pysäyttää.

Asemakaavan muutos ei saa aiheuttaa kapealle Ukonvaajalle lisääntyvää liikennettä, turvattomuutta ja pysäköintiongelmia.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Asemakaavan muutosta laaditaan maanomistajien hakemuksesta. Kaava-alueen pohjoispuolella on 2 - 3 -kerroksisia asuinkerrostaloja, joiden keskinäinen rytmi on ollut mallina kaava-alueella. Lännessä ja etelässä olevat asuinkerrostalot ovat 7- ja 8-kerroksisia. Kaavamuutoksen kortteli asettuu näiden kahden kerrostalotyyppin väliin.

Kaavamuutoksella tiivistetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) mukaisesti.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 1650 m².

Kokonaiskerrosala on 3500 k-m².

Tehokkuusluku $e=2.12$.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1520 k-m².

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin punatiiltä. Parvekkeita ei saa ulottaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria.

Louhentien varrella olevaan rakennukseen ei saa sijoittaa asuntoja maantasokerrokseen, mutta maantasoon saa rakentaa yläpuolella olevaan asuntoon liittyvää työtilaa. Tämän saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

4.3.2 Liikenne

Autopaikka- ja polkupyöräpaikkanormi:

Autopaikkoja on toteutettava 1/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa per asunto.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava

1pp / 30 k-m² tai vähintään 2pp/ asunto katetussa lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona.

Kaava lisää yleisten pysäköinnin edellyttämää laskennallista autopaikkatarvetta 3,5 autopaikkaa (1ap/1000 k-m²). Yleisiä pysäköintipaikkoja on Ukonvaajan kadunvarrella uuden asuinkorttelin välittömässä läheisyydessä 8 ap.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka on tontteja ympäröivien katujen alla.

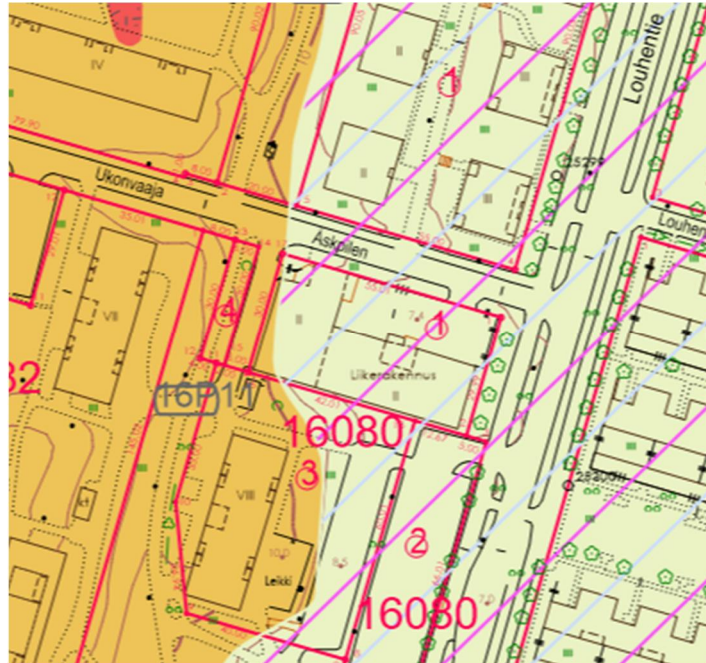
Hulevesijärjestelyt

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla puoli kuutiometri (0,5 m³) jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettä läpäisemättömän pinnan viivytystarpeesta.

Viitesuunnitelman mukaan kansipihalla voidaan viivyttaa hulevesiä istutusalueiden kasvualustoissa sekä kasvualustojen alle tulevissa vedenpidätyskerrok-

sisä (kivivilla tai kennostot), jotka toimivat sekä salaojakerroksena että vedenpidätyskerroksena. Kansipihalla on jonkin verran kovaa pintaa ja rakennusten kattopinta-alat ovat melko suuret, joten suunnitelmissa esitetään hulevesikasettia, joka sijoitettaisiin Louhentien puoleisen rakennuksen eteläpuolelle. Kasetti päästää veden Louhentiellä kulkevaan sadevesiviemäriin.

4.3.4 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus



Suurin osa tontista on moreenia, päällä silttiä ja savea. Aivan länsireunassa on pelkkää moreenia. Rakennettavuus luokka on 2, normaalisti rakennettava. Kaupungin tietokannassa ei ole merkintää mahdollisesti pilaantuneista maista tämän tontin kohdalla.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

4.5 Nimistö

Kaava koskee vain korttelialuetta eikä siinä esitetä uutta nimistöä.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaksi- ja kolmekerroksisen rakennuksen tilalle rakennetaan kaksi 5-kerroksista asuinrakennusta. Kortteli ja sen ympäristö sekä Ukonvaajan ja Louhentien katutilat kaava-alueen kohdalla muuttuvat jonkin verran, koska kerroksia tulee kaksi lisää Louhentieltä katsottuna. Rakennusten massat seuraavat niiden pohjoispuolella olevien asuinkeuhkalojen rytmiä ja jäävät länsipuolella olevia korkeita kerrostaloja matalimmiksi. Vaikutus katutilaan tai asukkaisiin, jotka asuvat kauempana alueesta, ei välttämättä ole häiritsevää. Vaikutus on kenties suurin niihin Ukonvaaja 6:n, Ukonvaaja 4:n ja Louhentie 8:n kerrostalojen asukkaisiin, joiden asuntojen ikkunat ovat suoraan uuden kerrostalon suuntaan. Osalla korkeampien kerrostalojen asunnoista peittyy vapaa näkymä, joka oli aiemmin toimitotalon yli.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Korttelin liikennetuotos on n. 80 ajon/vuorokaudessa. Kaava-alueen rakentamisen vaikutus on Ukonvaajan, Louhentien tai Kalevalantien liikenteeseen vähäinen.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan rakentaminen muuttaa yhtä tonttia. Vaikutukset maisemaan voidaan lähitaloista kokea verrattain suurinakin. Kolmekerroksisen pitkän rakennuksen tilalla on kaksi viisi kerrosta korkeaa rakennusta, joiden välistä avautuu uusi näkymä.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Vaikutukset kaavan ulkopuolella asuviin

Etäisyys kaavaehdotuksen rakennuksesta läntiseen 7-kerroksiseen kerrostaloon on 30 metriä, pohjoispuolella oleviin pienkerrostaloihin noin 18 metriä ja itäpuolella oleviin mataliin rivitaloihin 30 metriä.

Suunnitelmaa koskien on tehty varjostustutkielmia. Varjostusvaikutus on suurin pohjoispuolella olevalle tontille, mutta koska talo ei ole koko tontin pituinen, ei varjotkaan ole leveitä vaan varjo ja valo vuorottelevat. Uudet rakennukset varjostavat läntisiä naapureitaan aikaisin kesäkuussa aamulla kello 7.00, mutta eivät enää kello 9.00. Ukonvaaja 6:n kerrostalo varjostaa vuorostaan kaava-aluetta kesäiltana klo 19.

Uudet rakennukset varjostavat läntisiä naapureitaan maaliskuussa aamulla kello 9.00, mutta ei enää kello 11.00. Ukonvaaja 6:n kerrostalo varjostaa vuorostaan kaava-aluetta illalla klo 17.00 lähtien.

Tammi- ja marraskuussa nykyinen 8-kerroksinen naapuritalo, Ukonvaaja 4, varjostaa Ukonvaaja 6:ta klo 9.00 ja 11.00. Etelästä paistava aurinko, kello 13.00, ulottuu talon julkisivuihin kuten ennenkin.

Uusia asukkaita tulee noin 70 kun lasketaan 1 asukas/ 50 k-m².

Toisella mitoitustavalla asukkaita tulee enemmän: Kaavan viitesuunnitelman mukaan rakennukseen tulee 46 asuntoa, joista 4 kpl on 4h+k, 15 kpl on 3h+k, 13 kpl on kaksioita ja 14 on yksiö. Asukkaita voidaan arvioida tulevan noin 84 jos lasketaan yksiöön ja kaksioon yksi asukas ja muihin asuntoihin keskimäärin 3 asukasta.

Asumisesta aiheutuu jonkin verran lisää liikennettä Ukonvaajalle, mutta lisäys ei ole merkittävä. Ihmisten ja liikenteen aiheuttamat äänet lisääntyvät jonkun verran.

Rakennuksen purkamisen ja rakentamisen aikana syntyy ajoittain melua ja pölyä ja liikenteelle häiriöitä. Rakentamisessa ja sen aikatauluttamisessa joudutaan kuitenkin huomioimaan myös naapurusto. Rakentaminen ei saa säädösten mukaan aiheuttaa haittaa ympäristölle. Ympäristöviranomaiset valvovat melusta ja pölystä ympäristölle aiheutuvia haittoja.

Vaikutukset kaava-alueella asuviin

Tontille on mahdollista rakentaa laadukkaita asuntoja. Uusilla asukkailla on lyhyet matkat lähellä oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

Asuinkerrostaloille asetettujen suositusten mukaan tontille olisi rakennettava leikkiin sopivaa yhteistä aluetta vähintään 10 m²/ 100 k-m². Suositusten edellyttämä alue on 350 m². Kansipiha on kooltaan noin 400 m². Kansipihalle voidaan rakentaa asukkaille rauhallinen oleskelupaikka.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Kaavan hyväksyminen mahdollistaa maankäytöneuvottelujen perusteella sovitujen korvausten keräämisen kaupungille. Alueen toteutuksen myötä lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa mahdollisesti kaupungin tuloja verotuksen kautta, ja aiheuttaa mahdollisesti kuluja kunnallisen palvelutuotantovelvoitteen myötä.

Tontti on liitetty kaukolämpöön ja uudisrakennuksen lämmitysenergian tarve on mahdollista toteuttaa kaukolämmöllä. Kattopintaa voidaan hyödyntää aurinkoenergian tuotantoon, jolloin aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää käyttöveden

lämmittämiseen tai kiinteistösähköntarpeen kattamiseen. Kesäaikaiselta asuntojen yllämmöltä voidaan suojautua passiivisin keinoin; länsisivuihin tehtävin parvekkein.

5.6

Muut merkittävät vaikutukset

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen Pohjankulman kaavassa.

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Pohjankulman kaavassa osoitetaan 3 500 k-m2 rakennusoikeutta asumiseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Pohjankulman kaava-alue sijaitsee palvelujen lähellä ja asuntoalueen sisällä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Kaavassa on hulevesien viivyttämistä koskeva kaavamääräys Espoon hulevesiohjelman mukaisesti.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Kaavan rakennusmääräyksissä on huomioitu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö. Pohjankulman kaava-alue rajoittuu yhteen tonttiin, eikä sillä ole vaikutusta esimerkiksi viereisiin liito-oravareitteihin.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Kaava-alueen vieressä kulkee bussilinja. Raide-Jokerin Maarin pysäkillä on noin kilometri, Tapiolan metroasemalle on matkaa 1,2 kilometriä.

Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

Pohjankulman kaava-alue sijaitsee asuntoalueen sisällä.

Kaavan vaikutukset Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

Kaupunginmuseon osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lausunnossa todetaan: "Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämisestä niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla."

Kaavan rakennustapaa koskevat määräykset huomioivat Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristön. Määräys noudattaa ympäristön teemoja: Julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltäviä ja niiden jäsentely ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin punatiiltä. Parvekkeita ei saa ulottaa kaavan rakennusalan ulkopuolelle. Louhentien varrella olevaan rakennukseen ei saa sijoittaa asuntoja maantasokerrokseen, mutta maantasoon saa rakentaa yläpuolella olevaan asuntoon liittyvää työtilaa. Rakennusvalvonta ohjaa tarkempaa suunnittelua rakennuslupavaiheessa.

Kaavamutoksen mahdollistama rakentaminen sopeutuu Tapiolan kulttuuriympäristöarvoihin. Se myötäilee julkisivuiltaan ympäristön rakennuksia ja sopeutuu viereisiin rakennuksiin korkeudeltaan antaen edelleen mäen päällä olevien 7-kerroksisten kerrostalojen pitää asemansa alueen maamerkkeinä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Nykyisen rakennuksen purkaminen ja uusien rakentaminen alkaa kaavan voimaantulon jälkeen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seuranta jää rakennuslupaviranomaisten tehtäväksi. Rakennuslupaa myönnettäessä tulee kaavan asettamat tavoitteet ja määräykset ottaa huomioon

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

Asemakaavan muutosta on hakenut korttelin 16080 tontin 1 maanomistaja Ultivista Oy 11.11.2014.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 3.4.2017.

Hakijat maksavat kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 5.2.–1.6.2017.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n kanssa

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut Kaisa Rauhalampi, Olli Koivula ja Aino Aspiala.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa mukana oli jonkin verran laajempi alue, käsittäen myös katualuetta sekä autopaikkojen korttelialueen. Suunnitelmassa tontille sijoitettiin yksi kerrosluvultaan porrastuva rakennus, jonka korkein kerrosluku oli 7. Maanalainen pysäköinti ulottui pohjoisessa olevan katualueen ja pysäköintialueen alle.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
3.4.2017	Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville
26.4.2017	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Kaisa Rauhalampi
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja