

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 6

§ 6

Tapiolan jalkapallostadion, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210807, 12. kaupunginosa Tapiola ja 15. kaupunginosa Niittykumpu (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Hanttu Marno
Asanti Jenny
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tapiolan jalkapallostadionin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210807,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.6.2020 päivätyn ja 20.1.2021 muutetun Tapiolan jalkapallostadion - Hagalunds fotbollsstadion asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7260, 12. kaupunginosassa Tapiola ja 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210807,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 8 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Päätös

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.2.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan urheilupuiston alueen kehittäminen yhä monipuolisemmaksi urheilupalvelujen keskittymäksi. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan urheilupalvelurakennusten, mukaan lukien stadionin, rakentaminen. Samalla alueelle suunnitellaan myös asuntoja. Alueella

olevat rakennukset säästetään pääosin. Hankekokonaisuudesta suunnitellaan hiilineutraali.

Suunnitelmalla kehitetään viheralueverkkoa yhdistämällä Kaskiniityn ja Tonttuleikin viheralueet toisiinsa aiempaa paremmin. Samalla luodaan sujuva kulkuyhteys suunnittelualueen läpi. Tuohipuistoa myöten kulkeva viheryhteys Kaskiniityltä Tuohimäen ohi pohjoiseen säilytetään.

Suunnittelussa huomioidaan alueen laidalle ulottuvan Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvot sekä Kaskiniityn puiston maisema. Suunnitelman toteuttaminen vaiheistetaan siten, että Tapiolan urheilupuiston alue pysyy käytettävänä rakentamisaikanakin.

Kaavanmuutos lisää palveluita ja asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaava-alueen koko on noin 242 800 m², eli hieman yli 24 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 108 200 k-m². Asumiseen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 40 500 k-m². Stadioniin, monitoimihalliin, palvelutiloihin ja mailapelihalliin osoitetaan 27 000 k-m². Hotellia varten osoitetaan 10 000 k-m². Loput kerrosalasta osoitetaan alueella oleville urheilurakennuksille. Alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta yhteensä 69 950 k-m², eli rakennusoikeus lisääntyy 38 250 k-m². Kaava-alueen tehokkuus eli rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin $e=0.45$.

Tapiolan urheilupuiston aluetta on käsitelty kaupungin luottamuselimissä useaan otteeseen. Kokonaissuunnitelma hyväksyttiin kehittämisen pohjaksi elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 27.6.2016. Espoon kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 § 31 hyväksyä hankekokonaisuuden alustavat luonnossuunnitelmat jatkokehittämisen lähtökohdaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2020 asettaa asemakaavan muutoksen nähtäville esityksen mukaan.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tapiolan jalkapallostadion - Hagalunds fotbollsstadion, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7260, käsittää osan korttelista 12135 ja katu- sekä virkistysalueita 12. kaupunginosassa Tapiola ja katualueet 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 7260

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupunginhallitukselta. Kaupunginhallitus on 17.6.2019 § 31 hankekokonaisuuden alustavien suunnitelmien hyväksymisen yhteydessä kehottanut kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään hankekokonaisuuden edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinnan. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 11.12.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.12.2019.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin Tapiolan merkittävin ja Espoon merkittävimpiä urheilupalveluiden keskittymiä. Siellä on muun muassa Espoon Metro Areena, harjoitusjäähalli, Tapiolan liikuntahalli, Honkahalli, jalkapallostadion, kolme tekonurmikenttää, pienpelikenttiä, yleisurheilun suorituspaikkoja ja FC Honka ry:n toimistona toimiva rakennus. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee lisäksi Esport Center ja Esport Arena, jotka tarjoavat monipuolisia urheiluharrastusmahdollisuuksia.

Suuri osa kaava-alueesta on varattu myös urheilutoimintoja palvelevalle pysäköinnille. Alueen yleisilme on avara, sillä suuret osat siitä ovat pelikenttiä tai asfaltoituja pysäköintialueita ja kulkuväyliä. Avara ja toiminnallisuuteen keskittynyt maisema on suurpiirteinen ja pienempää

mittakaavaa tuovat yksityiskohdat ovat harvassa. Suuret urheilurakennukset korostavat vaikutelmaa. Pohjoisessa ja idässä alue liittyy osaksi Tuohimäen ja Kaskiniityn avoimia puistoalueita.

Urheilupuiston metroasema sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä alueen eteläpuolella.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrättiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja osin taajamatoimintojen kehitysvyöhykkeeksi. Alueen pohjoisosassa on maakaasun runkoputki ja viheryhteystarve.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) sekä virkistysalueeksi (V). Alue on osittain kaupunkikuvallisesti arvokasta (pystysuuntainen viivarasteri). Sen läpi kulkee virkistysyhteyksiä (palloviivat) ja päävoimansiirtolinja (z) sekä maakaasulinja (k). Suunnittelualueella on myös yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoajakatu (musta viiva alueen länsilaidalla; Koivu-Mankkaan tie).

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoimainen 5.2.1973), 210803 Koivu-Mankkaa (lainvoimainen 5.6.2013), 211100 Tuohimäki (lainvoimainen 29.6.1973), 211201 Jousenpuisto (lainvoimainen 30.4.2014) ja 211900 Koivumankkaa II (lainvoimainen 28.11.1977).

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa urheilualuetta, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, istutettavaa puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Alueelle on osoitettu olemassa olevia rakennuksia rakennusaloin. Lisäksi alueella on muun muassa rakennusaloja, joille ei ole rakentunut rakennuksia, torialueita, jalankululle ja pyöräilyllä varattuja alueen osia, alueen osia, joiden puusto tulee säilyttää, suojeltava tykkitie, maanalaisen rakentamisen alueita ja maanalaisia johtoja varten varattuja alueen osia.

Valtaosalla alueesta on voimassa asemakaava 210803 Koivu-Mankkaa. Kaavassa on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta liikuntapalveluille – alue on toteutunut ainoastaan osittain kaavassa suunnitellulla tavalla.

Eteläreunaltaan asemakaava rajautuu osin 210805 Jousenkaaren koulun vireillä olevaan asemakaavan muutokseen. Se huomioidaan suunnittelussa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.6.-25.8.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin 15 muistutusta ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja neljä kannanottoa. Muistutuksista yksi on Tapiolan Honka ry:n parantelema versio aiemmin jättämästään muistutuksesta. Valtaosa muistutuksista annettiin osoitteiden perusteella lähialueilta. Osa muistutuksista on asunto-osakeyhtiöiden tai monen allekirjoittajan laatimia. Muistutuksen antoivat yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden lisäksi Tapiolan Kilta, Tapiolan Honka ry ja FC Honka ry. Lausuntoja kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan ja kannanottoja neljä.

Muistutukset käsittelevät alueelle suunniteltuja toimintoja, alueen liikennettä ja yhteyksiä, pysäköintiä, toiminnan aiheuttamia häiriöitä ympäristöön, hulevesiä, alueen reunan metsien luontoarvoja ja rakentamisen ilmastovaikutuksia. Erityistä huomiota kiinnitettiin Honkahalliin ja sen ympäristön toimintoihin, Tuohipuistoon, Yhteispelintiehen ja alueen keskiössä olevaan aukiosarjaan.

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ei pidetty asukastilaisuutta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä pidettiin tilaisuus 9.1.2020.

Kaavaan on tehty pieniä, vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia nähtävilläolon jälkeen:

- Urheilurakennuksille on osoitettu korkeudet pääosin julkisivukorkeuksilla kerroslukujen sijaan.
- VU-alueelle lisätty rakennusala katsomolle.
- Lisätty LP-alue mailapelihallin ja harjoitusjäähallin väliin.
- Lisätty korttelin 12277 rakennusoikeutta 5 000 kerrosneliömetrillä.
- Lisätty mailapelihallin korttelin rakennusoikeutta 5 000 kerrosneliömetrillä ja tarkastettu korttelin rajausta.
- Varmistettu kulkureittien laatutasoa paremmilla merkinnöillä.
- Lisätty Syöttäjänkuja korttelin 12276 ja VU-alueen väliin.
- Tarkastettu aluemarkintöjen rajauksia huomioiden muun muassa Tuohipuistossa olevan kaasuaseman turvaetäisyydet paremmin. Rakentamista ja kenttiä on siirretty suurelta osin etelään tuoden samalla lisää tilaa Tuohipuistoon ja tiivistäen aiemmassa versiossa massiivisia aukiotiloja.
- Poistettu suunnitelmasta Jousenkaaren koulun käyttöön ajateltu hiekkakenttä. Koulun liikunnassa voidaan käyttää alueen muita kenttiä.
- Tarkennettu katupuumerkintöjä toteutettavuuden näkökulmasta.
- Lisätty istutettavia alueita aukioille.
- Mahdollistettu hotellin kortteliin myös palvelujen rakentaminen muun muassa väliaikaisen käytön mahdollistamiseksi, jos hotelli ei heti lähdekään toteutumaan.
- Muutettu stadionkorttelin rajausta viitesuunnitelman muutosten takia: aukion laidalta on poistettu amfimuoto paremman ja toimivamman aukiotilan saamiseksi.
- Tarkennettu kaupunkikuvaa ja rakentamisen tapaa ohjaavia kaavamääräyksiä.
- Tarkennettu AK-kortteleiden järjestelyjä.
- Täsmennetty ja tarkastettu lisärakennusoikeuksia.
- Lisätty määräyksiä energiahuollosta.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Tapiolan urheilupuiston pohjoisosan kehittäminen. Alueelle mahdollistetaan uuden hotellin, mailapelihallin, kahden asuinkerrostalokorttelin, stadionin ja monitoimihallin rakentaminen. Olemassa olevat Tapiolan urheiluhalli, Honkahalli ja Espoon Metroareena harjoitushalleineen säilytetään. Kaavassa huomioidaan Tapiolan rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), joka ulottuu suunnittelualueen laidalle.

Suunnittelualueen keskeisimmät osat on osoitettu katuaukiona/torina. Merkinnällä sallitaan leikki-, oleskelu- ja lähiliikuntapaikkojen rakentaminen alueelle ja painotetaan alueen muodostumista korkeatasoiseksi, viihtyisäksi ja vehreäksi. Katuaukio-/torimerkinnällä on osoitettu myös osa

stadionin korttelista, johon sijoittuvat stadionin tasoon johtavat portaat. Merkinnällä ohjataan tasoerojen laadukkaaseen käsittelyyn.

Asuinkorttelit osoitetaan AK-merkinnällä Koivu-Mankkaan tien varteen. Ne muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden stadionin kanssa. Talot on suunniteltu korkeintaan 13-kerroksisiksi. Pohjoisempi kortteli on kerrosluvultaan matalampi. Pihat ovat maanvaraisia ja laajoilta osin niille on osoitettu ohjeellisena puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Asumista on lisäksi osoitettu stadionin yhteyteen kapeana stadionin katoksen alle sijoittuvana lamellina. Siten asuminen asettuu osaksi stadionin veistoksellista arkkitehtuuria. Asuinrakennuksen länsipuolelle sijoittuu kansipiha ja alle stadioniin liittyviä toimintoja.

Alueen urheilutoiminnot osoitetaan YU-merkinnällä. Olemassa oleville rakennuksille osoitetaan rakennusoikeus toteutuneen mukaan ja uusille viitesuunnitelman mukaisesti. Stadionin kortteli osoitetaan erillisellä YU-1-merkinnällä. Lisäksi pykälämääräyksillä ohjataan pihoja muodostumaan laadukkaammiksi. Stadionin kortteliin on mahdollista sijoittaa myös toimintaa tukevia palvelu-, toimisto-, ym. tiloja. Monitoimihallin katolle tulee viherkatto tai liikuntatoimintoja. Korttelin alle maantasoon rakennetaan pysäköintilaitos, jonne lähes kaikki alueen pysäköintipaikat sijoitetaan. Saavutettavuuden parantamiseksi pysäköintiä on osoitettu myös LP-alueille hotellin eteläpuolelle, Tapiolan urheiluhallin sekä Honkahallin väliin ja mailapelihallin sekä harjoitusjäähallin väliin.

Alueen lounaiskulmaan sijoittuva 14-kerroksinen hotelli on osoitettu KL-1-merkinnällä. Sen piha-alue on laajalta osin osoitettu istutettavaksi alueeksi. Hotellin muoto on suunniteltu veistokselliseksi.

Korttelialueiden pohjoispuolelle sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), jolle sijoitetaan kolme jalkapalloon soveltuvaa ulkokenttää ja lähiliikuntapalveluita. Sinne on osoitettu ohjeellisia puilla ja pensailla istutettavia alueita, joilla lisätään laajan aidoitettujen kenttien hallitseman alueen viihtyisyyttä. Kulkuväylät kenttien väleistä on suunniteltu sujuviksi.

Puistovyöhyke kiertää suunnittelualuetta pohjois- ja itälaidoilla muodostaen maisemallisen rajan Tuohimäen asuinalueelle ja Kaskiniitylle päin. Espoon Metroareenan itäpuolella sijaitsee vanha tykkitie (s-2) ja liito-oravan elinalue (s-1). Elinalueelta on osoitettu liito-oravan liikkumiseen tarkoitettu ekologinen yhteystarve (eko-1) pohjoiseen ja Tuohipuiston kautta länteen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Selvitykset ja suunnitelmat

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu viitesuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma asemakaavan suunnittelun tueksi. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto HKP OY ja lähiympäristösuunnitelman Loci Maisema-arkkitehdit Oy.

Viitesuunnitelmassa on hahmoteltu alueen keskelle sijoittuvaa aukoiden sarjaa, jonka ympärille urheilupalvelurakennukset sijoittuvat. Aukiosarjan pohjoispuolta rajaavat asuinkorttelin, 6 000-paikkaisen stadionin ja

monitoimihallin kokonaisuus sekä Tapiolan urheiluhalli ja Honkahalli. Eteläpuolelle sijoittuvat uusi hotelli sekä mailapelihalli ja Espoon Metroareena. Stadionin ja nykyisten urheiluhallien pohjoispuolelle sijoittuu viheraluevyöhyke, jossa ulkopelientät ja lähiliikuntapaikat muuttuvat pohjoiseen mennessä puistomaiseksi Tuohipuistoksi. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet alueen läpi on suunniteltu sujuviksi ja suurten rakennusten estevaikutusta on pyritty ehkäisemään reittien linjausten huolellisella suunnittelulla. Ajo alueelle tapahtuu stadionin pohjoispuolelle sijoittuvaa katua pitkin. Alueen etelälaitaa pitkin järjestetään ajoyhteys Jousenkaaren koululle. Pysäköinti keskitetään pääosin stadionin ja monitoimihallin alle sijoitettuun halliin. Saavutettavuutta parannetaan Honka-hallin, hotellin ja harjoitusjäähallin edustalla sijaitsevilla yleisillä pysäköintialueilla. Pyöräpysäköintipaikkoja on suunniteltu alueen eri osiin runsaasti.

Lähiympäristösuunnitelmassa ulkoalueiden suunnittelua on tarkennettu. Suunnitelmassa alueen reitistöä on linjattu sujuvammaksi. Aukioiden luonnetta on hahmoteltu yleispiirteisellä tasolla ja esitetty viitteellisinä rajauksina aukioille sijoitettavaa kasvillisuutta. Huomiota on kiinnitetty stadionin yhteyteen tulevien tasoerojen hallintaan. Lähiliikuntapaikkoja on sijoitettu eri osiin aluetta, jotta urheilupuistosta saadaan monipuolinen ja elävä harrastuspaikka.

Hiilineutraaliussuunnitelma

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asetetun tavoitteen mukaan hankekokonaisuudesta suunnitellaan hiilineutraali. Asemakaavatyön tueksi on teetetty hiilineutraaliussuunnitelma, jolla esitetään kaupungin ohjauskeinoihin liittyviä tapoja alueen rakentamisen ja käytön ilmastopäästöjen pienentämiseksi. Suunnitelmassa esitetään myös millä keinoin alueesta saataisiin kokonaisuutena hiilineutraali. Suunnitelma on laadittu siten, että siinä huomioidaan kaupungin ohjauskeinot myös asemakaavan jälkeen- esimerkiksi tontinluovutus- tai vuokraehdot, osin energijärjestelmä, alueen rakentaminen ja rakentamisen ohjaus sekä kaupungin kiinteistöjen hallinta.

Hulevesien ja vesihuollon yleissuunnitelmat

Alueelle on laadittu yleissuunnitelmat hulevesien hallinnasta ja vesihuollosta. Suunnitelmissa on huomioitu erityispiirteisen urheilualueen tarpeet ja pyritty hyvään, laadukkaaseen hulevesien hallintaan, joka parantaisi alapuolisten vesistöjen tilannetta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaupunginhallituksen 17.6.2019 päätöksen mukaan stadion toteutetaan kaupungin toimesta. Kaupunginhallitus päätti 4.5.2020 perustaa Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin, jonka pääasiallisena toimialana on rakennuttaa ja omistaa Tapiolan urheilupuistoon rakennettava jalkapallo- ja tapahtumastadion sekä Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin, jonka pääasiallisena toimialana on rakennuttaa ja omistaa Urheilupuiston aluetta palveleva pysäköintilaitos.

Kiinteistöyhtiöiden toiminta suunnitellaan niin, että käyttötalous on tasapainossa. Kaupunki luovuttaa suunnitelmaan sisältyvät asuinrakennusoikeudet markkinahintaan ja kaupunki rahoittaa jalkapallostadionin ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen asuntorakennusoikeuksien myymisestä saatavilla tuloilla.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 5.12.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 8 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 8 766,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 88

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Tapiolan jalkapallostadionin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210807,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.6.2020 päivätyn Tapiolan jalkapallostadion - Hagalunds fotbollsstadion asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7260, 12. kaupunginosassa Tapiola ja 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 210807,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria