

Valtuusto 15.02.2021 § 23

§ 23

## **Satakielenrinne, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 210432, 12. kaupunginosa Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Minna  
Koivula Olli  
Sillanpää Minna-Maija  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 27.11.2019 päivätyn ja 10.9.2020 muuttetun Satakielenrinteen - Näktergalsliden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7145, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210432.

### **Käsittely**

Kemppi-Virtanen Särkijärven kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen:

Valtuusto päättäne hylätä asemakaavan muutosehdotuksen, koska se on sekä aluetta koskevan kaupunkikuvan suojelua koskevan yleiskaavamääräyksen että valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelua (rky) koskevan määräyksen vastainen. Lisäksi päätös hyväksytyksi tullessaan muodostaisi ennakkotapauksen, joka mahdollistaisi vastaavan puistoon rakentamisen Espoossa myös jatkossa.

Nevalinna Karimäen ym. kannattamana teki seuraavan toivomuksen:

Valtuusto toivoo, että kaupunki pyrkii edistämään sitä, että hankkeessa varmistetaan riittävä määrä sähköautojen latauspisteitä ja että näissä hyödynnetään sähkön kysyntäjoustoa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu hylkäysesitys, jota ei voida yksimielisesti hyväksyä, on äänestettävä ja edelleen, että mikä päätösehdotusta ei hylätä, niin sitten käsitellään toivomus.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Kemppi-Virtasen ehdotusta, äänestävät ei. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 67 äänellä 6 ääntä vastaan, 2 äänestäessä tyhjää hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Sitten otettiin käsiteltäväksi toivomus.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan toivomusehdotus hyväksyä yksimielisesti? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

## **Päätös**

Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomus:

Valtuusto toivoo, että kaupunki pyrkii edistämään sitä, että hankkeessa varmistetaan riittävä määrä sähköautojen latauspisteitä ja että näissä hyödynnetään sähkön kysyntäjoustoa.

## **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkorttelin ja siihen liittyvien kevyen liikenteen raittien ja puistoalueiden toteuttaminen Tapiolan keskukseen. Tavoitteena on täydentää luontevasti niin Tapiolan uudistettavaa keskustaa kuin vanhaa miljöötä Leimuniityn reunalla arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen ”Birdie” jatkotyön pohjalta.

Uudisrakentamista esitetään purettavan liike- ja toimistorakennuksen Satakielitalon paikalle sekä osin Tuulipuiston ja entisen Tuultentaltaan alueelle. Kerrosalaa alueelle osoitetaan yhteensä noin 30 800 k-m<sup>2</sup>, joka on pääosin uutta asuntorakentamista.

Kaavamuutoksen taustalla on Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston päätökset Vesiputoustaalon edustan suunnittelusta samassa yhteydessä, kun se päätti Espoon kaupunginteatterin tilojen sijoittamisesta Espoon kulttuurikeskuksen yhteyteen. 16.11.2015 kilpailukyky- ja elinkeinojaosto kehotti selvittämään mahdollisuudet kaavoittaa Vesiputoustaalon edustalle asuntoja ja julkista kaupunkitilaa, joka liittyy esteettä ympäristöön. 6.6.2016 kilpailukyky- ja elinkeinojaosto kehotti teknistä ja ympäristötointa käynnistämään Vesiputoustaalon edustalla olevan alueen kehittämisen tavoitteena Tapiolan kansallismaiseman eheyttäminen ja keskuksen elinvoiman lisääminen. Tämän takia alueelle järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuonna 2017.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Satakielenrinne - Näktergalsliden, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7145, käsittää korttelin 12008 sekä katu- ja virkistysalueet, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210432.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta: Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11 (Satakielitalo) sekä Espoon kaupunki, joka omistaa alueen puisto- ja katualueet. Satakielitalo ja Espoon kaupunki ovat yhteistyössä järjestäneet vuonna 2017 arkkitehtuurikilpailun, jonka voittaneen ehdotuksen jatkotyön pohjalta on laadittu kaavamuutos. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu 9.5.2018.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.4.2018.

### **Alueen nykytila**

Kaavamuutosalue sijaitsee Tapiolan keskustassa Merituulentien eteläpuolella. Alueeseen kuuluu liikerakennusten korttelialue 12008 (Satakielitalo) sekä Tuulipuiston ja Tuulimäen puistoalue ja osa Itätuulenkujan katualuetta. Tuulipuiston alueelta on purettu Tuultenallas, joka liittyi alueen länsipuolelta purettuun toimistotaloon Vesiputoustaloon. Tuulipuiston alue on toiminut keskustan rakennustyömaan alueena.

Tapiolan keskustassa on vireillä useita rakennuskohteita. Pääosa Merituulentien ympäristön 1970- ja 80-luvulla rakennetuista liikerakennuksista puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uusia asuin- ja liikerakennuksia. Muutosalueen viereisen Vesiputoustalon paikalle on suunnitteilla pääosin uutta asuinrakentamista. Ainoan kauppakeskuksen 3.vaihe on valmistunut lokakuussa 2019 ja Merituulentien bussiterminaali on otettu käyttöön maaliskuussa 2019.

Kaavamuutosalue liittyy maisemallisesti Leimuniityn ja Tapiionpuiston muodostamaan avoimeen puistokokonaisuuteen Tapiolan sisääntulossa. Leimuniitty, Tapiolan ensimmäinen rakennettu puisto, on toteutettu 1960-luvun alussa puutarhakaupungin mainokseksi värikkäine istutuksineen. Puisto istutuksineen on ennallistettu vuonna 2014. Aluekokonaisuus on osa Tapiolan arvostettua puutarhakaupunkia. Se on yksi valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä, jotka museovirasto on määritellyt valtakunnallisessa inventoinnissaan. Tapiola on myös yksi ympäristöministeriön valitsemista Suomen kansallismaisemista.

Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön liike-, toimisto- ja asuintalot on rakennettu 1970- ja 80-luvulla ja ne ovat osa keskustan myöhempää laajennusosaa. Satakielitalo on valmistunut vuonna 1987. Se on enimmillään seitsenkerroksinen. Muutoskohteen länsipuoleiset asuintalot ovat kuudesta kahdeksaan kerroksisia. Alueen rakennukset kohoavat kansipihatasolta +8.0, joka on Merituulentien ylittävän keskustan kävelytaso. Kannen alapuolella ovat pysäköinti- ja huoltotilat sekä ajoneuvoliikenteen katu tasolla +3.0 (Itätuulenkujan alataso), samalla tasolla kuin Tuulipuisto. Alueen merkittävä ongelma on esteettömän kevyen liikenteen yhteyden puuttuminen ylä- ja alatasen välillä.

Kaava-alueen eteläosissa on Tuulimäen metsäinen virkistysalue. Tuulimäen puisto on mäntyvaltaista kallioista aluetta. Alueella kulkee virkistysreittejä ja avokalliota on paikoin.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi kohde on tiivistettävää aluetta, joka sijoittuu Tapiolan, Otaniemen ja Keilaniemen alueille metroradan varrelle. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Muutosalueen sivuitse kulkee liikennetunnelin linjaus. Aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunginosa on kokonaisuudessaan osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) muutosalue on osoitettu osin keskustatoimintojen alueeksi ja osin virkistysalueeksi. Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäistavaran suuryksikkö. Virkistysalueen läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen virkistysyhteys. Muutosalue on osana Tapiolan puutarhakaupunkia merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Itätuulenkujan ja Tuulipuiston osalta on voimassa asemakaava Tapiolan keskus muutos, alue 210407 (hyväksytty 30.9.1983). Kaavamerkinnöin on osoitettu katualueen osa, joka tulee kattaa kannella ja jolle tulee rakentaa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu vähintään neljä metriä leveä väylä. Tuulipuiston länsiosaan on esitetty vesialtaan rakentamista varten varattu alueen osa. Pienellä puistokaistaleella on voimassa kantakaava Tapiolan keskus, alue 210400 (hyväksytty 17.12.1974).

Korttelin 12008 osalta on voimassa asemakaava Tapiolan keskus muutos, alue 210411 (hyväksytty 30.8.1988). Kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta alueella on noin 12 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin

sallittu kerrosluku on seitsemän lähtien likimäärin tasolta +9.00. Autopaikat tulee sijoittaa kaavan osoittaman likimääräisen tason +9.00 alapuolella.

Tuulimäen osalta on pääosin voimassa asemakaava Tapiola eteläinen alue 210500 (hyväksytty 27.1.1977) ja osin Tapiola eteläinen, muutos, alue 210507 (hyväksytty 28.2.2011). Alue on osoitettu pääosin puistoksi, jonka alueella maanalaisen väestösuojan rakentaminen on sallittu.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 16.12.2019. - 20.1.2020. Nähtävilläolon aikana saatiin kolme muistutusta: kaksi lähiympäristön asukkailta ja kolmas Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnon antoivat seitsemän tahoa: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Länsimetro Oy, Telia Company, Elisa Oyj, Caruna Espoo Oy ja Fortum Power and Heat Oy. Kannanotto saatiin kolmelta taholta: Espoon kaupunginmuseolta, kaupunkitekniikan keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Tapiolan Killan sekä lähiasukaan mielipiteessä kiiteltiin, että kaava on muuttunut lähiasukkaiden toiveiden ja Tapiolan kaupunkikuvallisten arvojen kannalta hyvään suuntaan. Etenkin oltiin tyytyväisiä 12-kerroksisen rakennusmassan poistamiseen Tuulimäen puistoalueen puolelta. Toisessa asukasmielipiteessä katsottiin, että alueen uudisrakentamisesta tulisi luopua ainakin toistaiseksi, perusteluna mm. yksityisautoilun ja päästöjen lisääntyminen.

ELY-keskus katsoi, että ratkaisussa on noudatettu Tapiolan suunnittelun ja rakentamisen perinnettä ja että kaavaehdotus on kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. ELY:n lausunnon takia tulvia koskevaan kaavamääräykseen on selvyuden vuoksi täydennetty alin suositeltava rakentamiskorkeus +2,80.

Museovirasto ilmoitti, että museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden väliseen työnjakoon perustuen Espoon kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suunnitelma on laadittu Tapiolan valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä kunnioittaen ja sen suunnitteluperiaatteita nykyarkkitehtuuriin soveltaen. Museon mukaan suunnitelma on entisestään parantunut rakentamisen määrän vähentämisen myötä.

Länsimetron lausunnon mukaan kaava sisältää oleelliset vaatimukset olemassa olevien ja maanalaisen kaavan sallimien kalliotilojen huomioon ottamisesta. Määräystä on tarkennettu maininnalla, että neuvottelut Länsimetron kanssa tulee käynnistää jo paalutusta ja louhintaa suunniteltaessa. Tämä lisäys vastaa myös kaupunkitekniikan keskuksen kannanottoa.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

#### **Yleisperustelu**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen sekä osin liike-, toimisto- ja palvelutilojen lisärakentaminen Tapiolan keskustaan hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja keskustapalvelujen läheisyyteen.

Tapiolan keskuksen tehokkaasti rakennettuun liikekeskustaan sijoitetaan kaupunkirakenteen tiivistymisen myötä paljon asuntoja. Kaavamuuotos lisää

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

Tavoitteena on luoda Satakielenrinteen alueesta Tapiolan keskukseen ja sen itäpuoleiseen kansallismaisemaan liittyvä, Tapiolan puutarhakaupungin perinteistä lähtevä uusi mielenkiintoinen, toiminnallinen ja maisemallinen osa, joka kunnioittaa alueen vanhaa kulttuuriympäristöä. Alueelle tavoitellaan arkkitehtonisesti ja maisemallisesti korkeatasoista asuinkorttelia ja siihen liittyviä kevyen liikenteen raitteja ja puistoalueita. Satakielenrinteestä muodostuu 2020-luvun puutarhakortteli, jossa korkeatasoinen asuminen ja ympäröivä luonto yhdistyvät mielenkiintoiseksi kokonaisuudeksi.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,3 hehtaaria. Korttelialueen kokonaiskerrosala on noin 30 800 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta e=2.0. Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan noin 30 200 k-m<sup>2</sup> ja mahdollista liike-, toimisto- ja palvelutilaa noin 600 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja alueelle tulee noin 600 asukkaalle.

### **Korttelialueet**

Alueelle osoitetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa rakentaa myös liike-, toimisto- ja palvelutilaa (AK-1). Uudet rinteeseen porrastuvat rakennusmassat muodostavat Leimuniityn avoimen maiseman kanssa samassa mittakaavassa toimivan veistoksellisen suuraiheen. Leimuniityn laidalla asuintalot ovat 2-6-kerroksisia ja Tuulimäen reunalla 4-10-kerroksisia. Rakennusten korkeudet on suunniteltu siten, että niiden varjostusvaikutus jäisi mahdollisimman vähäiseksi. Mahdolliset liike-, toimisto- ja palvelutilat sijoittuvat alueen keskelle Itätuulenkujan varrelle.

Rakennukset sijoittuvat niityn ja rinteiden taitekohtaan siten, että ne eivät maisemassa kohoa suoraan Leimuniityn perustasolta. Korttelipihat sijoittuvat samaan tasoon kuin keskustan kävelytaso +8.0. Se on noin viisi metriä niittytasoa ylempänä. Rakennuksiin tukeutuvan rinteiden avulla saadaan tämä Leimuniityn reuna-alue maisemoitua sen luonteeseen soveltuvalla tavalla. Talojen väleihin ja niiden edustalle istutettavat puuryhmät luovat reunavyöhykettä ilman, että ne estävät pitkiä näkymiä keskustan ja Otsolahden suuntaan. Itätuulenkuja ja asuntojen pysäköintipaikat sukeltavat kannen alle, jolloin koko pihataso on yhtenäinen. Kannen reunat jäävät maaston sisään. Keskeinen kaupunkitila näyttäytyy eri sivuiltaan puistomaisena.

Suurkortteliin esitetään neljä rakennusryhmää piha-alueiden ympärille. Kunkin rakennusryhmän ulkojulkisivun ja sisäpihaa ympäröivän julkisivun käsittelyn tulee olla erilainen siten, että suuri korttelikokonaisuus jakautuu visuaalisesti pienempiin osiin: rakennusryhmän ulkoreunoilla vaaleaa rappausta ja sisäosissa lämpimämpiä luonnonsävyjä ja puujulkisivuja.

Korttelialueesta rakennetaan vihreää asuinympäristöä. Rakennusryhmien väleihin muodostuu viihtyisää korttelipihaa ja talojen katoille rakennetaan terassipihoja ja viherkattoja. Myös kansipihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta tai vaiheittaisesta toteutuksesta huolimatta eikä tontteja saa aidata.

Piha- ja puistoalueet liittyvät luontevasti toisiinsa ja korttelialueen läpi osoitetaan yleisiä kevyen liikenteen reittejä. Tarkistusesityksenä kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2020 käsittelemään kaavaehdotukseen on lisätty yleinen kevyen liikenteen reitti myös korttelin koillisrinteeseen viitesuunnitelman mukaisesti.

## **Virkistysalueet**

Kaavaratkaisun tavoitteena on toteuttaa virkistysalueet siten, että ne säilyttävät ja vahvistavat Tapiolan kulttuurimaiseman arvoja. Kaava-alueella säilytetään virkistysalueet uuden rakentamisen ympärillä. Lisäksi yleiskaavan mukainen Tuulimäen puiston läpi kulkeva itä-länsisuuntainen virkistysyhteys säilyy.

Satakielenniityn puistoalueen (VP-1) rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota reunavyöhykkeeseen Leimuniityn suuntaan. Leimuniityä reunustavan istutettavan kasvillisuusvyöhykkeen on tarkoitus muodostaa eheä tausta arvokkaalle kulttuurimaisemalle. Puustoinen reunavyöhyke verhoilee uudisrakentamisen taakseen. Alueella toteutetaan myös hulevesien viivyttämistä ja johtamista hulevesiuomalla perenna- tai pensasistutuksineen.

Tuulimäen puistoalue (VP-2) säilytetään metsäpuistona. Virkistysreittejä kehitetään paikoin ja alueen keskelle rakennetaan uusi maastoon sopeutuva leikkialue. Korttelialueen eteläisimmät rakennusmassat on sijoitettu ottaen huomioon virkistysyhteyden ja Tuulimäen puiston puuston sekä avokallion säilyminen. Tuulimäen puiston puusto ja metsäpohja säilytetään pääosin ennallaan.

## **Liikenne**

Itätuulenkujan kantta jatketaan itään noin 150 metriä ja alue merkitään osaksi korttelialuetta. Kannenalainen katu osoitetaan ajoneuvoliikenteelle. Ajouradan viereen on lisäksi suunniteltu jalankulku- ja pyörätie. Kannen päällinen osa osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle erotettuna toisistaan.

Sujuvat kevyen liikenteen yhteydet varmistetaan niin itä- ja länsisuuntiin kuin pohjoiseen Tuulikinsillalle ja etelään Tuulimäen puistoon. Tapiolan keskuksesta rakennetaan sujuva esteetön kevyenliikenteen reitti Satakielenniityn korttelin pohjoispuolelle tasojen +8.0 ja +3.0 välille. Uusi puistoyhteys täydentää virkistysyhteyksiä Otsolahden suuntaan. Leimuniityn ympärille muodostuu noin 1 300 metriä pitkä puistolenkki, jonka varrelle Tapiolan alueen maamerkit ja toiminnalliset kiintopisteet sijoittuvat. Lisäksi korttelialueen itäreunalle osoitetaan Itätuulenkujan kansitason ja alemman katutason välille esteetön kevyen liikenteen luiska. Tuulimäen kujalle puolestaan osoitetaan kansitason ja katutason välille portaat. Kulkuyhteyttä Tuulimäen liikuntatiloihin parannetaan.

Aiemmin jo katettua Itätuulenkujaa on mukana kaava-alueessa myös korttelialueen länsipuolella. Sen osalta kaavamääräyksiä lähinnä tarkistetaan yhtenäisiksi uuden kaavamutoksen kanssa.

Alueen autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen tilaan rakennuksen tai pihakannen alle tai Tapiolan keskustan pysäköintilaitoksiin. Rakennusten ja kansipihan alle on korttelialueelle suunniteltu pysäköintiä 1-3 tasoon. Yleiselle pysäköinnille on paikkoja keskustan pysäköintialueilla ja -laitoksissa.

Korttelialueen polkupyöräpaikkoja on suunniteltu osin kansitasolle ja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sekä kannenalaisiin tiloihin. Yleistä pyöräpysäköintitilaa keskustan asiakas- ja liityntäpysäköinnin käyttöön tulee kaava-alueen viereen Tuulikinsillan kansitason alle ja osin sen päälle.

### **Viitesuunnitelma**

Viitesuunnitelman on laatinut Verstaas Arkkitehdit ja Loci Maisema-arkkitehdit Oy sekä WSP liikennesuunnittelun osalta. Suunnitelmaa on kehitetty edelleen arkkitehtuurikilpailun voittaneesta ehdotuksesta "Birdie".

### **Sopimusneuvottelut**

Itätuulenkujan eteläpuolisesta asuinkorttelista merkittävä osa (länsiosa) on nykyisen Satakielitalon tonttia, loppuosa on kaupungin omistamaa maata. Kaupungin ja Satakielitalon tontin omistajan Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11 kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 25.1.2021. Sopimuksessa kaupunki luovuttaa Satakielitalon tontin omistajalle Satakielitalon tontin alueeseen kiinteästi liittyvän kaupungin omistaman Itätuulenkujan eteläpuolisen asuinkorttelin itäosan. Kuntalain 130 §:n mukaan alueesta on teetetty arviokirja. Sopimuksen kohdan 1.2. mukaan kaupungin luovuttaman rakennusoikeuden arvo on markkina-arvon mukainen. Itätuulenkujan pohjoispuolinen asuinkortteli on kaupungin omistamalla maalla.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 2.7.2020.

### **Hyväksyminen**

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

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 01.02.2021 § 40

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11 ja Espoon kaupungin välillä 25.1.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden vaihtoa sekä määräalan luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa teknisen toimen johtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaiset alueiden vaihtoa ja määräalan luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3



ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 27.11.2019 päivätyn ja 10.9.2020 muutetun Satakielenrinteen - Näktergalsliden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7145, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210432.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2019 § 104

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Satakielenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210432,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 5.6.2019 päivätyn Satakielenrinteen - Näktergalsliden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7145, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210432,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 21.8.2019 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2019 § 116

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Satakielenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210432,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 5.6.2019 päivätyn Satakielenrinteen - Näktergalsliden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7145, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210432,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja teki seuraavan ehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun:

”Selostuksesta puuttuu analyysi siitä, mitä rajoituksia yleiskaavan määräys ja rky-alue asettavat. Kulttuurinen suojelu ei mahdollista ihan mitä tahansa ihan mihin tahansa, joten asia tulisi selvittää kaavoituksen alkuvaiheessa. Tukena voi käyttää oikeuskäytäntöä ja mm. Tapiolan vanhan lämpökeskuksen tontin kaavamuutoksessa syntynyttä tietoa. Analyysiin sisältyisi vastaus mm. seuraaviin kysymyksiin:

- niityiksi kutsuttujen aukoiden luonne ja niiden reunojen käsittely
- minkälaisia rakennuksia niittyjen reunoille on sijoitettu
- mikä yhteys on rakennusten kerrosluvulla ja rakennuspaikalla
- mikä on Tapiolan rakeisuus; mitä rakennustyyppejä on käytössä
- mitkä ovat Tapiolalle ominaiset julkisivupiirteet (ja mitkä eivät)

Lautakunta päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että kulttuuriympäristön suojelua koskevista yleiskaavan ja rky-alueen asettamista rajoituksista laaditaan analyysi ja niiden edellyttämät muutokset tehdään kaavaehdotukseen.”

Ja Kopra Louhelaisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Kaava-alueen eteläisin, puistoon suunniteltu 12-kerroksinen torni poistetaan asemakaavan muutosehdotuksesta.

Perustelut: Kyseisen tornin rakentaminen hävittäisi suuren osan puistosta, ja edellyttäisi kevyenliikenteen uutta reititystä jäljellejäävän puiston läpi mikä edelleen pilkkoo puistoaluetta. Tapiolan klassiselle puutarhakaupunkiluonteelle puistoalueet ovat erityisen keskeisessä roolissa.”

Edelleen Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: ”Lisäys kaavaselostukseen ja sovellettuna kaavamääräyksiin: ”Leikkipuiston toteutuksessa korostetaan sitä, että VP-2-alueen olevaa puustoa säilytetään mahdollisimman paljon ja että valmis puisto sulautuu ympäröivään maastoon mahdollisimman hyvin. Mahdollinen uusi puistokäytävä toteutetaan mahdollisimman kevyesti ja ensisijaisesti osana puistoa.”

Lisäksi Kemppi-Virtanen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Asia tulee palauttaa. Uudelleen valmistelussa suunnitelmassa tulee huomioida Särkijärven esittämät täydennykset. Tulee erottaa selkeästi viheralueelle sijoitetut rakennusoikeudet ja poistaa Itätuulenkujan pohjoispuolelle puistoon sijoitettu rakennusoikeus. Järjestetyn arkkitehtikilpailun ohjelman laadinta on tehty virkamiestyönä, joka on johtanut RKY-alueelle soveltumattoman kaavas suunnitelmaan. Myös pysäköintiratkaisut on ratkaistava keskitetymin, ei yksittäisinä useina halleina. Pihakansia ja muurimaisia rakenteita puiston suuntaan tulee välttää.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on

äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Nevanlinna ja Kopra. EI äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksen jälkeen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2019 § 176

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Satakielenrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210432,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.11.2019 päivätyn Satakielenrinteen - Näktergalsliden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7145, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210432,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että

- 1) Tuuliniityn (asemakaavan mukaiselle) alueelle ei sijoiteta rakentamista,
- 2) aukiota reunustavat rakennukset vastaavat korkeudeltaan muualla Tapiolassa "niittyjen" äärillä sovellettuja kerroslukuja (eli ovat matalampia),
- 3) pihamaat aukeavat kaikista suunnista ympäristöön,
- 4) julkisivumääräyksiä täsmennetään siten, että ne varmistavat rakennusten sopeutumisen kansallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Karimäki, Lintunen, Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki, Karhu ja Kopra. EI äänestivät Särkijärvi, Oila, Kemppi-Virtanen ja Donner.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan, päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi asian hyväksytyin esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
hyväksyi asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 87

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Satakielenrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210432,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2019 päivätyn ja 10.6.2020 muutetun Satakielenrinteen - Näktergalssiden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7145, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210432,

3  
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766 euroa, eli yhteensä 3 966 euroa asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

**Käsittely**

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti työjärjestyksen muutosta siten, että § 87 käsitellään ennen § 86 ja lautakunta yksimielisesti hyväksyi ehdotetun työjärjestysmuutoksen.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asian valmisteltavaksi siten, että noudatetaan rky-alueen suojelun mukaisesti Tapiolalle rakennetulle ympäristölle ominaisia piirteitä. Perustelu: Rakennusten tyyppi, sijainti ja korkeus sekä pihojen aitaaminen ovat ristiriidassa Tapiolan suunnitteluperiaatteiden kanssa, ja ne sijoittuvat osin puistoalueelle."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänesti Karimäki, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Siivola, Hentunen, Saramäki ja Karhu. EI äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kemppi-Virtanen ja Donner.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan jatkavan asian käsittelyä.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Särkijärvi jätti päätöksestä eriävä mielipiteen, johon Kemppi-Virtanen yhtyi:

”Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Satakielenrinteen asemakaavaehdotus olisi tullut palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Asemakaavan alue on rky-alue, jossa ei tule ryhtyä toimiin, jotka ovat ristiriidassa Tapiolan suunnitteluperiaatteiden ja miljööön kanssa ja siten heikentävät turvattavan kulttuuriympäristön arvoja.

Ehdotusta koskevat seuraavat Tapiolan suunnitteluperiaatteet, joita on selostettu mm. Museoviraston rky-tiedoston Tapiolaa koskevassa osiossa:

1) Tapiolassa niityt on tarkoitettu viheralueiksi eikä rakentamisen reservialueiksi. Esitetty rakentaminen sijoittuu suuressa määrin (7150 k-m<sup>2</sup>) Leimuniitty-nimiselle viheralueelle, johon kuului aikaisemmin myös vesiallas, joka sittemmin on jäänyt pois käytöstä. Esityksessä käytettyjen perusteluiden pohjalta voitaisiin mihin tahansa Tapiolan niittyalueille kaavoittaa uutta rakentamista.

2) Tapiolassa niittyjen reunoilla rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Kerrosluku voi kasvaa näiden takana, jossa myös maanpinnan korkeustaso nousee. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat korkeimmilla maastokohdilla. Esityksessä puistoalueen reunan lähellä olevat rakennukset ovat kolme- tai nelikerroksisia.

3) Tapiolassa asuintalojen piha-alueet liittyvät avoimina hoidettuihin viheralueisiin. Esityksessä rakennusten ryhmittely muodostaa suljettuja sisäpihoja, jotka ovat noin viisi metriä viheralueen tasoa korkeammalla.

4) Tapiolassa vaihtelevat asuintalotyypit, kerrostalot, rivitalot, lamellitalot, atriumtalot, ketjutalot ja omakotitalot, on sijoitettu toistensa ja viheralueiden lomaan. Esityksessä ei ole pitäydytty näihin alkuperäisiin talotyyppeihin vaan tuotu uusi nykyistä aikakautta ilmentävä elementti. Rakennusten massoittelu on määritelty asemakaavassa sitovasti, eikä tällöin ole mahdollista noudattaa sen kanssa ristiriitaista asemakaavamääräystä (5 §) massoittelusta.

5) Tapiolassa on monia erilaisia asuinkerrostalojen julkisivuratkaisuja, mutta ne silti edustavat tunnistettavasti 1950-60-lukujen suunnittelua. Esityksen kaavamääräyksissä ei ole varmistettu, että julkisivujen muotokielessä noudatettaisiin Tapiolan miljööä. Kaavamääräysten esimerkit betonisista lautamuottipinnoista tai suurista lasipinnoista tai yleensäkin alimpien kerrosten julkisivujen käsittelystä ylemmistä poikkeavalla tavalla eivät ole Tapiolalle ominaisia.

Asian esittelytekstissä ei ole käsitelty edellä esitettyjä ristiriitoja Tapiolan suunnitteluperiaatteiden ja kaavaehdotuksen välillä.

Viite: Museoviraston rky-tiedosto:

[http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=1359](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1359)

Jouni J Särkijärvi  
kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020”

## Päätöshistoria

Äänestystiedot

Äänestys-1.rtf (Jaa: kh / Ei: hylkäys Särkijärvi/ Tyhjä)