

Asianumero 8920/10.02.03/2021

Aluenumero 210438

## Tapiolan keskus

### Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola

Osa korttelia 12002

Muodostetaan uusi kortteli 12274

Muutetaan vahvistunutta asemakaavaa:

210422 Tapiolan keskus, hyväksytty 10.11.2010

### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus **koskee 16.3.2022 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7388.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan ydinkeskustassa, Pohjantien varrella ja kauppiastarvatalo Heikintorin lounaispuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä.

## Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 20.4.2017 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.8.2021.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija:

Juha Miettinen, asemakaavainsinööri

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu

Olli Koivula, liikennesuunnittelu

Puh. 040 508 9198

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila .....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	6
2	Lähtökohdat .....	7
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	7
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat .....	7
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	7
2.2	Maakuntakaava .....	8
2.3	Yleiskaava .....	9
2.4	Asemakaava.....	10
2.5	Rakennusjärjestys .....	11
2.6	Tonttijako.....	11
2.7	Rakennuskiellot .....	12
2.8	Pohjakartta .....	12
2.9	Maanomistus .....	12
2.10	Maaperä .....	12
2.11	Rakennettu ympäristö.....	14
2.11.1	Yhdyskuntarakenne .....	14
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	14
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	15
2.11.4	Palvelut.....	17
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	17
2.11.6	Erytistoiminnat .....	17
2.12	Liikenne.....	17
2.12.1	Ajoneuvoliikenne.....	17
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily .....	18
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	19
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	20
2.13	Luonnonolosuhteet .....	20
2.14	Suojelukohteet.....	20
2.15	Ympäristön häiriötekijät.....	21
3	Asemakaavan tavoitteet.....	23
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle .....	23
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....	24
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	24
4.1	Yleisperustelut.....	24
4.2	Mitoitus .....	25
4.3	Maankäyttö .....	25
4.3.1	Korttelialueet.....	25

4.3.2	Palvelut.....	29
4.4	Liikenne.....	29
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	29
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	30
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	30
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	31
4.6	Luonnonympäristö .....	31
4.7	Suojelukohteet.....	31
4.8	Ympäristön häiriötekijät.....	31
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	31
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	31
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	32
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	32
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	32
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	32
6	Asemakaavan toteutus.....	33
6.1	Rakentamisaikataulu .....	33
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	33
6.3	Toteutuksen seuranta .....	33
6.4	Sopimukset.....	33
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	33
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	33
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	33
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	33
7.2	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	33
7.3	Käsittelyvaiheet .....	34

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Tapiolan keskus 210438.

Selvitykset

Kortteli- ja pihasuunnitelma, studio U2 Arkkitehdit Oy ja Maisema-arkkitehtuuri PU Oy, 2022

Liikennejärjestelyt, WSP Finland Oy, 2022

Meluseelvitys, Helimäki Akustikot Oy, 2017

Rakennushistoriallinen selvitys, studio U2 Arkkitehdit Oy, 2018

## **1 Tiivistelmä**

### **1.1 Alueen nykytila**

Tapiola on Espoon ainoa kansallismaisemaksi luokiteltu alue. Se on myös ainoa modernin ajan tuottama ympäristö kansallismaisemiksi luokiteltujen alueiden joukossa.

Suunnittelualueena oleva tontti sijaitsee Tapiolan keskuksen länsiosassa. Sitä ympäröi lännessä Pohjantie, etelässä ja idässä Heikinkuja sekä pohjoispuolella Tapiolanraitti.

Suunnittelualueella on Aarne Ervin suunnittelema ja vuonna 1966 valmistunut kahdeksankerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas ja Tapiolan alkuperäisen kaupunkikuvaan kuuluvana säilytettävä ja tärkeä.

Ajoneuvoyhteys kiinteistölle tapahtuu Heikinkujan kautta. Kiinteistön autopaikat sijaitsevat rasiiteella viereisessä pysäköintitalossa.

### **1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus**

Asemakaavan muutos koskee korttelin 12002 tonttia 17, joka osoitetaan asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan. Muutoksen yhteydessä tontti muuttuu omaksi korttelikseen, jonka numero on 12274.

Kaava-alueen eli tontin koko on 2 237 m<sup>2</sup> ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 4 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa laskennallisesti tehokkuutta  $e=1,79$ . Tontin rakennusoikeuteen ei tule muutosta. Alueella on suojeltu 8-kerroksinen rakennus, joka muutetaan osin 9-kerroksiseksi. Tällä sallitaan rakennuksen katolla olevien tilojen muuttaminen esimerkiksi asuinkäyttöön. Tontin pohjoiskulmaan osoitetaan rakennusala polkupyörien säilytysvaraston rakentamiseen. Varasto ei vähennä rakennusoikeutta.

### **1.3 Suunnittelun vaiheet**

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi tuli kaava-alueen maanomistajalta 20.4.2017. Tontti kuului osana asemakaavan muutoksen, jota laadittiin vuosina 2018-2019. Kyseinen kaava kumoutui hallinto-oikeudessa.

Uuden, vain kyseistä tonttia koskevan, asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.8.-13.9.2021.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä nähtäville. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutoksen hyväksymisesitys etenee kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja sen hyväksyy lopullisesti kaupunginhallitus.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta.

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.
- Tavoitellaan edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen.

#### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

- Edistetään liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

#### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

#### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### **2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen logistiin tarpeisiin.
- Turvataan energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

## 2.2 Maakuntakaava

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

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on kuvattu kartalla punaisella ympyrällä. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksat ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Tässä tapauksessa kyseessä on Tapiola-Otaniemi -alue.

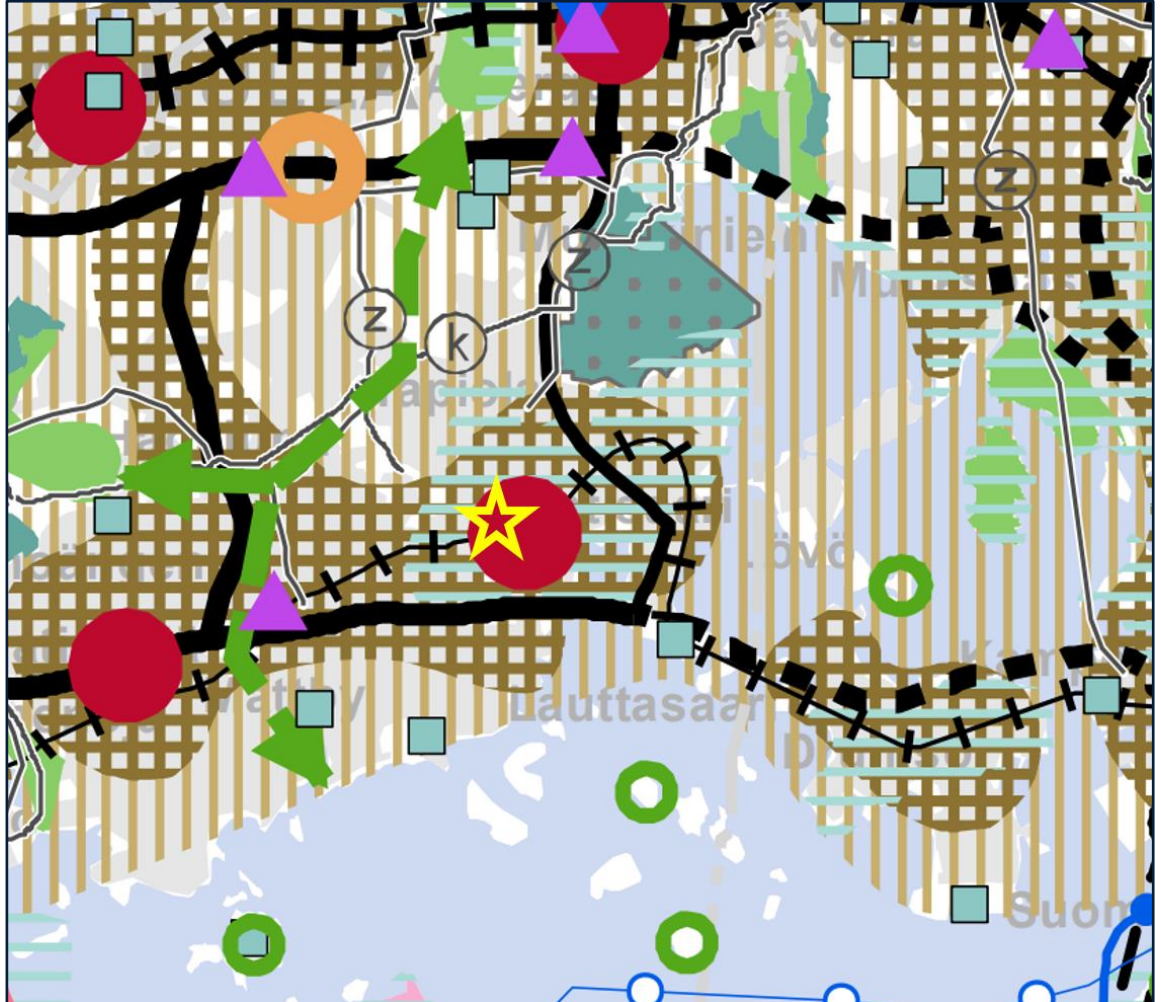
Tummanruskealla ruutumerkinnällä on kartalla kuvattu pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyhin ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

Suunnittelualueen kautta on viivamerkinnällä osoitettu metroyhteys.

Turkoosilla vaakaviivituksella on kartassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema ja kulttuuriympäristöarvot.

Tässä tapauksessa kyseessä on Tapiolan ja Otaniemen alue. Tapiola on Asuntosäätiön 1950-luvulta lähtien rakennuttama puutarhakaupunki, jossa korkealaatuinen asuntorakentaminen ja viheraluesuunnittelu kohtasivat. Asemakaavojen, rakennusten ja viheralueiden suunnitteluun osallistuivat lukuisat nimekkäät arkkitehdit. Tapiola on yksi Suomen kansallismaisemista.





Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

## 2.3

### Yleiskaava

#### Espon eteläosien yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on merkitty karttaan punaisella värillä ja C-K -kirjaimin. Alueelle saa osoittaa keskustaansoveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja.

Pystyviivoin on karttaan merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Kyseessä on 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 ominaisuuteen säilymiseen.

Merkittävästi parannettavat ja uudet liikenneverkon ja raideliikenneverkon osuudet on osoitettu punaisella viivalla ja nykyiset mustalla viivalla.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

## 2.4 Asemakaava

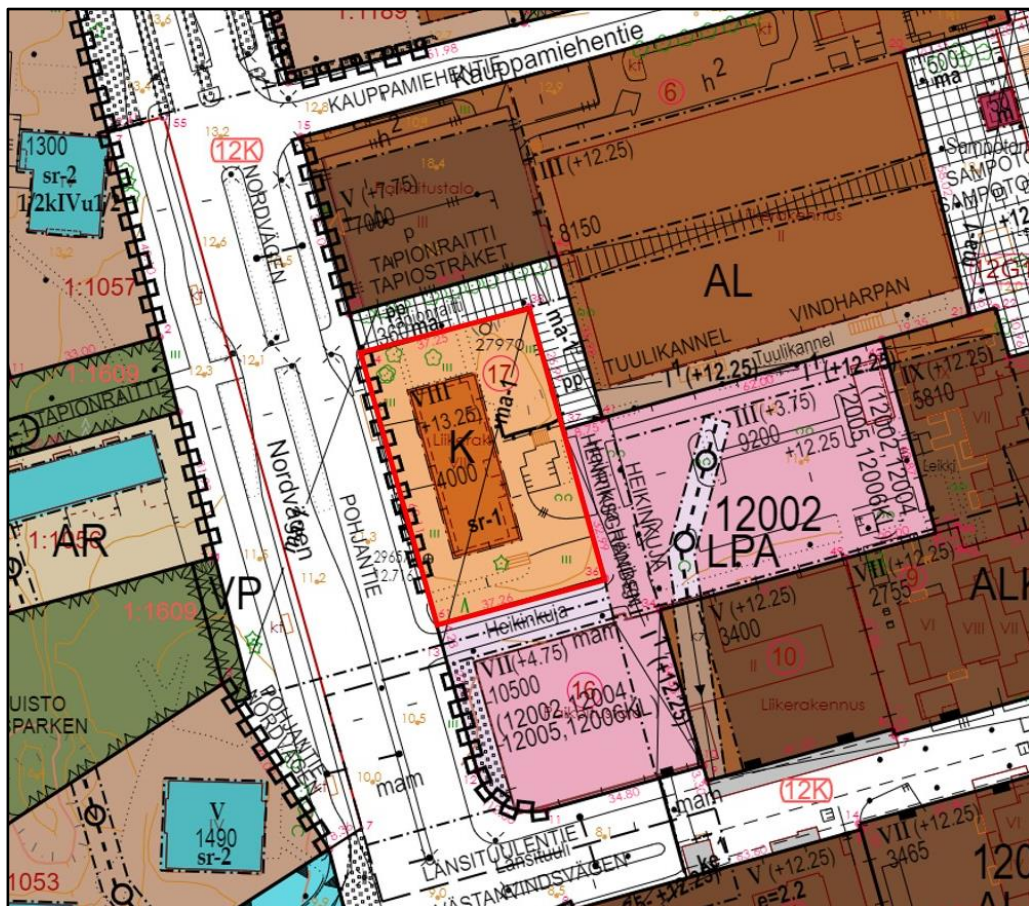
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Tapiolan keskus, alue 210422 (lainvoimainen 12.1.2011). Asemakaavan korttelissa 12002 tontilla 17 oleva suunnittelualue on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Rakennusoikeutta on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Liikerakennus, ns. "Viategin talo", on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus (sr-1), jota ei saa purkaa tai turmella. Rakennus on enintään 8-kerroksinen likimääräiseltä tasolta +13.25 metriä merenpinnasta alkaen. Korttelialueen alle saa rakentaa maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojan tiloja. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka

toimistokerrosalan 70 k-m<sup>2</sup> kohti ja vähintään 1 autopaikka liikekerrosalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti. Jos liiketilojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen yhteispysäköintiin, autopaikanormina käytetään 1 autopaikka 70 k-m<sup>2</sup> kohti. Pysäköintinormit perustuvat autopaikkojen vuorottaiskäyttöön. Autopaikat saa sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin 12002 LPA-alueelle.

Piha-alueille sijoittuvien pinnoitteiden, rakennelmien ja muiden rakenteiden tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön. Korttelinosan tai alueen aitaaminen on kielletty. Oleskelupihaan saa kuitenkin osittain aidata.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alueen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

## 2.5 Rakennusjärjestys

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

## 2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako. Tontti 12002/17 on rekisteröity 13.4.2011.

## **2.7 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## **2.8 Pohjakartta**

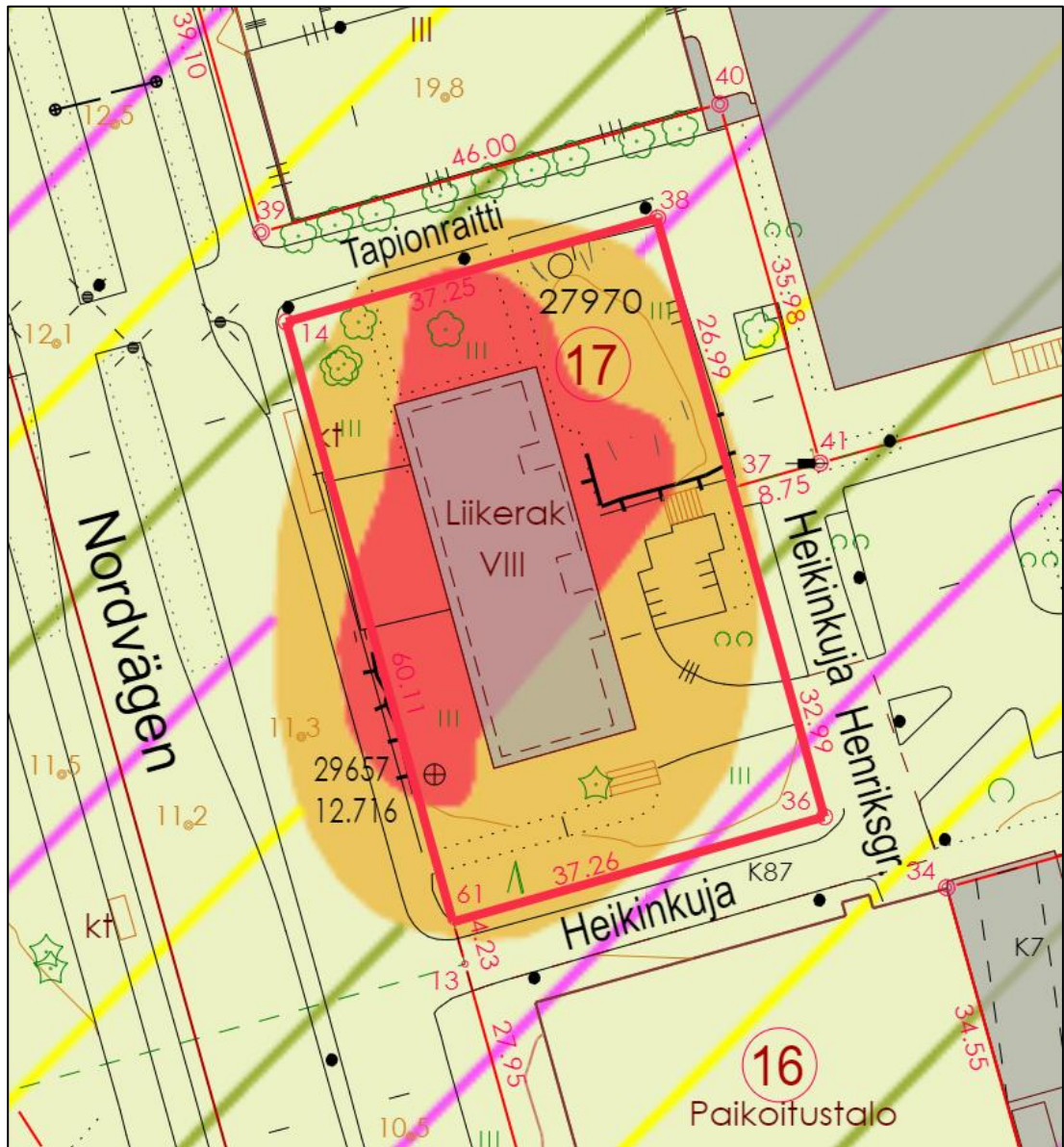
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

## **2.9 Maanomistus**









Kiinteistön 49-12-2-17 omistaa yksityinen maanomistaja Kiinteistö Oy Raitinlukko.

## **2.10 Maaperä**

Alueen maaperä koostuu kalliosta, moreenista sekä alle 3 metriä paksusta hiekasta ja siltistä koostuvasta kerroksesta.



Kuva 5. Ote maaperäkartasta.

MAAPERÄKARTAN VÄRIT		
KALLIO - maakerroksen paksuus 0...0,5 m	Ka	
Pohjamaalaji		
TURVE	Tv	
SAVI	Sa	
SILTTI	Si	
HIEKKA	Hk	
SORA	Sr	
MOREENI	Mr	
Raidoitus		
Kiikamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä viivituksen osoittama maalaja (esim. silttä ja savea) alle 3 m		

Kuva 6. Maaperäkartan selitteet.

## 2.11 Rakennettu ympäristö

### 2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotosalue on Tapiolan vanhaa historiallista keskusta ja kuuluu siten kiinteänä osana olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen ympäristö pyritään jatkossa säilyttämään ja sen alkuperäiset arvot saamaan esiin.

### 2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alueella sijaitsee Aarne Ervin toimiston suunnittelema kahdeksankerroksinen suojeltu liike- ja toimistorakennus, jonka kerrosala on 3 980 k-m<sup>2</sup>.



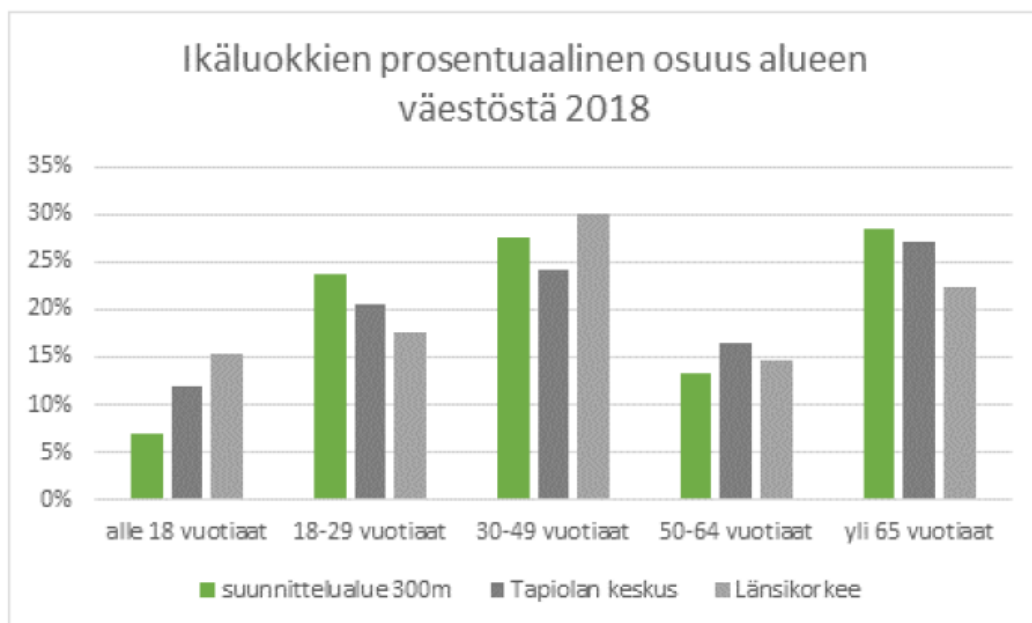
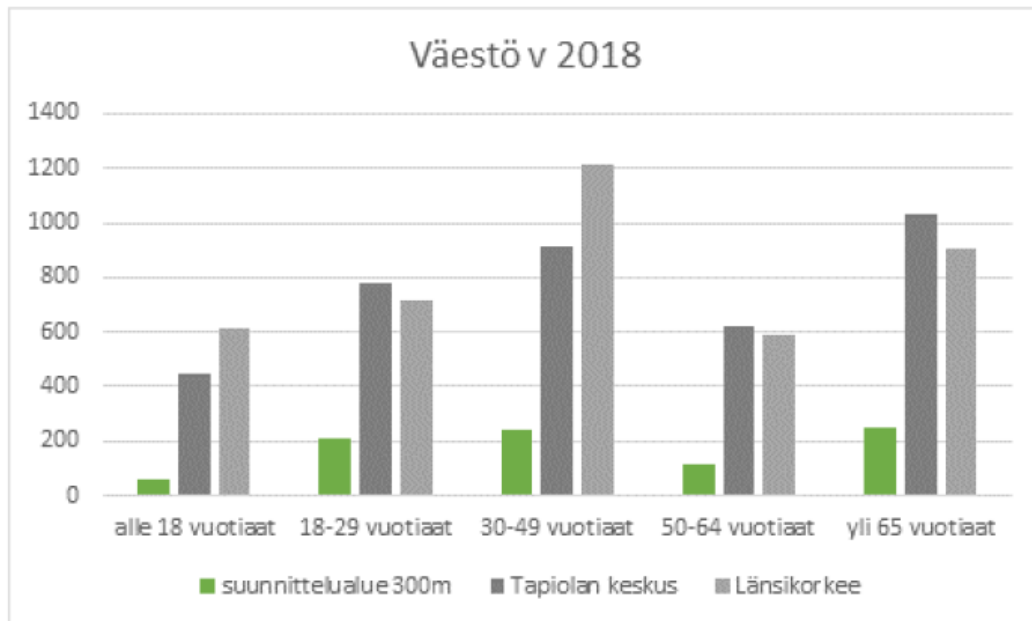
*Kuva 7. Kiinteistö Oy Raitinlukko tontilla oleva suojeltu rakennus lounaan suunnasta.*

Tontin istutussuunnitelma on alun perin puutarhasuunnittelutoimisto Jussi Jänneksen laatima. Suunnitelmassa rakennusta ympäröi laatoitetut alueet, joita reunustaa laajat pensasistutukset sekä säilytetyjä puita ja avokallioita. Suunnitelman pääpiirteet ovat pihalla säilyneet. Arvokkaihin piirteisiin kuuluvat kookkaat männyt, avokalliot rakennuksen ympärillä sekä rakennuksen sisäänkäynnin edustalla oleva betoninen maljamainen istutusallas. Pihan laatoitus on osittain vaihdettu betonikiveen ja tuloväylä on rajattu Tapiolan luonteeseen epätyypillisesti pollarein.

### **2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella ei asuta tällä hetkellä. 300 metrin säteellä suunnittelualueesta (Tapiolan keskus ja Länsikorkee) asuu pienalueisiin nähden keskimääräistä enemmän 18-29 -vuotiaita ja yli 65-vuotiaita.

	alle 18 vuotiaat	18-29 vuotiaat	30-49 vuotiaat	50-64 vuotiaat	yli 65 vuotiaat	YHT
suunnittelualue 300m	60	208	242	117	250	877



Taulukko 1 sekä kuvat 8 ja 9. Väestötilanne 300 metrin säteellä suunnittelualueesta.

Kaava-alueella oli noin 100 työpaikkaa vuonna 2015. Tapiolan keskustan työpaikkamäärä oli vuonna 2015 noin 1600, joista julkishallintoa ja -palveluita oli noin 350. Tapiolan keskustan alueella muut suurimmat toimialat ovat kauppa, hyvinvointipalvelut sekä yrityspalvelut ja konsultointi, joiden osuus alueen työpaikoista on yhteensä 70 %.



#### **2.11.4 Palvelut**

Kaavamuutosalueella on palveluita vain vähän liikerakennuksen pohjakerroksessa.

Muutosalue itsessään on osa Tapiolan aluekeskusta, jonka kaupallisia ja julkisia palveluja haetaan alueen ulkopuolelta.

Kouluja on kaavamuutosalueen läheisyydessä keskustan ympäristössä Tapiolan koulu ja lukio, Espoon aikuislukio sekä Weegee-talossa toimiva Etelä-Tapiolan lukio. Keskustan tuntumassa on myös Aarnivalkean koulu ja Silkkiniityn päiväkotit. Lähellä on lisäksi Etelä-Tapiolassa koulu sekä Vindängens skola och daghem Tuulikujan varrella.

Kulttuuripalveluja on Etelä-Tapiolassa toimiva Espoon teatteri ja Revontulihalli Revontulentien varrella. Keskustassa on Kulttuurikeskuksen yhteydessä Tapiolan kirjasto ja konserttitiloja. Weegee-talossa on useita näyttely- ja museotiloja. Liikuntapalveluita on Etelä-Tapiolassa Tuulimäen palloiluhalli, kuntosali ynnä muut liikuntatilat, jotka sijaitsevat väestösuojatiloissa sekä Tapiolan Tennispuiston tilat Tuuliniityn alueella. Tapiolan urheilupuistossa on muun muassa urheiluhalli ja jäähalli. Keskustassa sijaitsee muun muassa Tapiolan uimahalli ja kuntosali, Tapiolan keilahalli ja kuntosali sekä Tapiolan urheilukenttä.

#### **2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Tontille on liitetty vesi-, jätevesi-, hulevesi-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet. Vesihuolto tukeutuu nykytilanteessa Länsituulentiellä oleviin vesihuoltolinjoihin, jotka kulkevat suunnittelualueelle kaakosta, tonttien 12002/10 ja 12002/9 välistä.

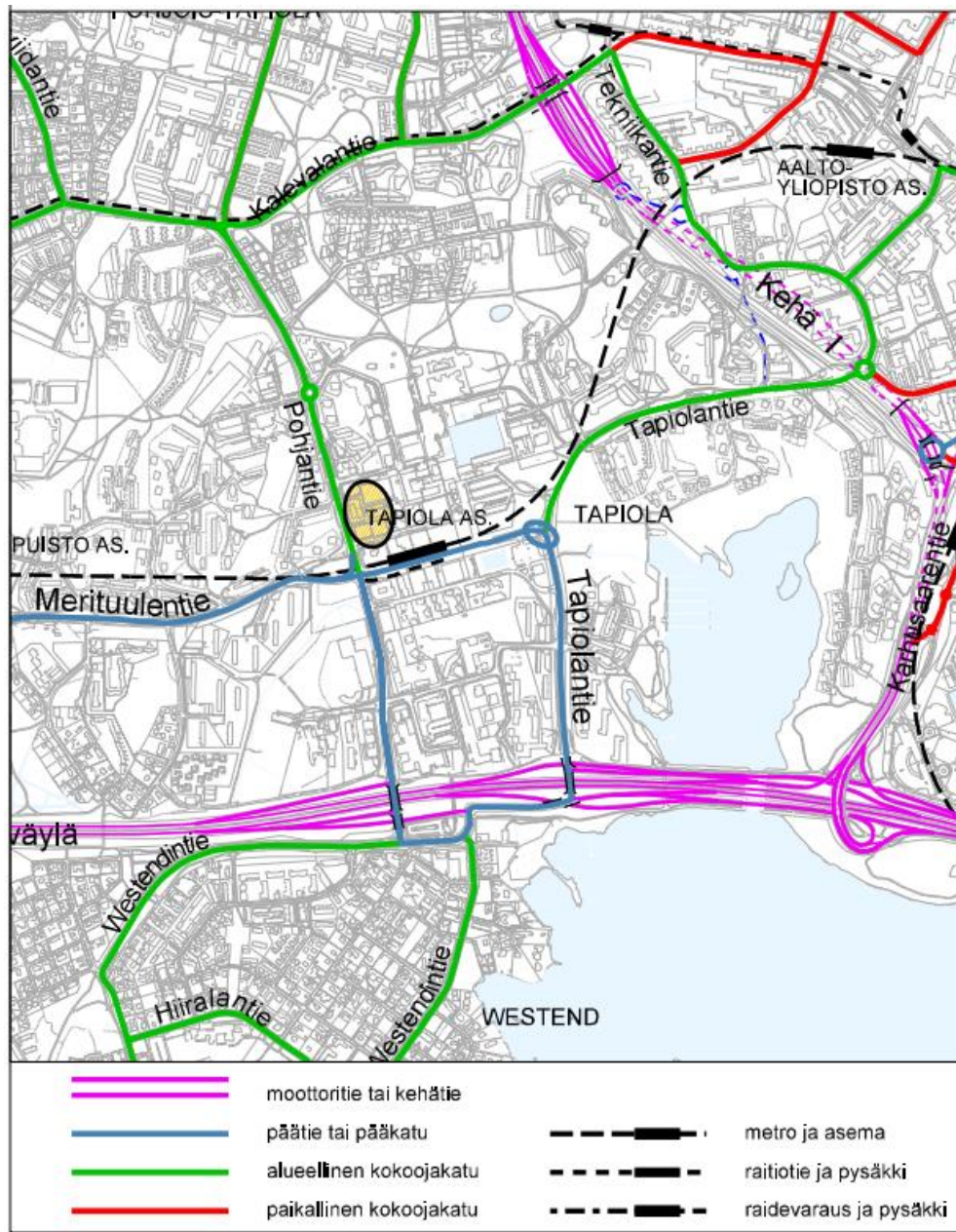
#### **2.11.6 Erityistoiminnat**

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Otaniemi-Tapiola metrotunneli, jonka suojaetäisyydet tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa.

### **2.12 Liikenne**

#### **2.12.1 Ajoneuvoliikenne**

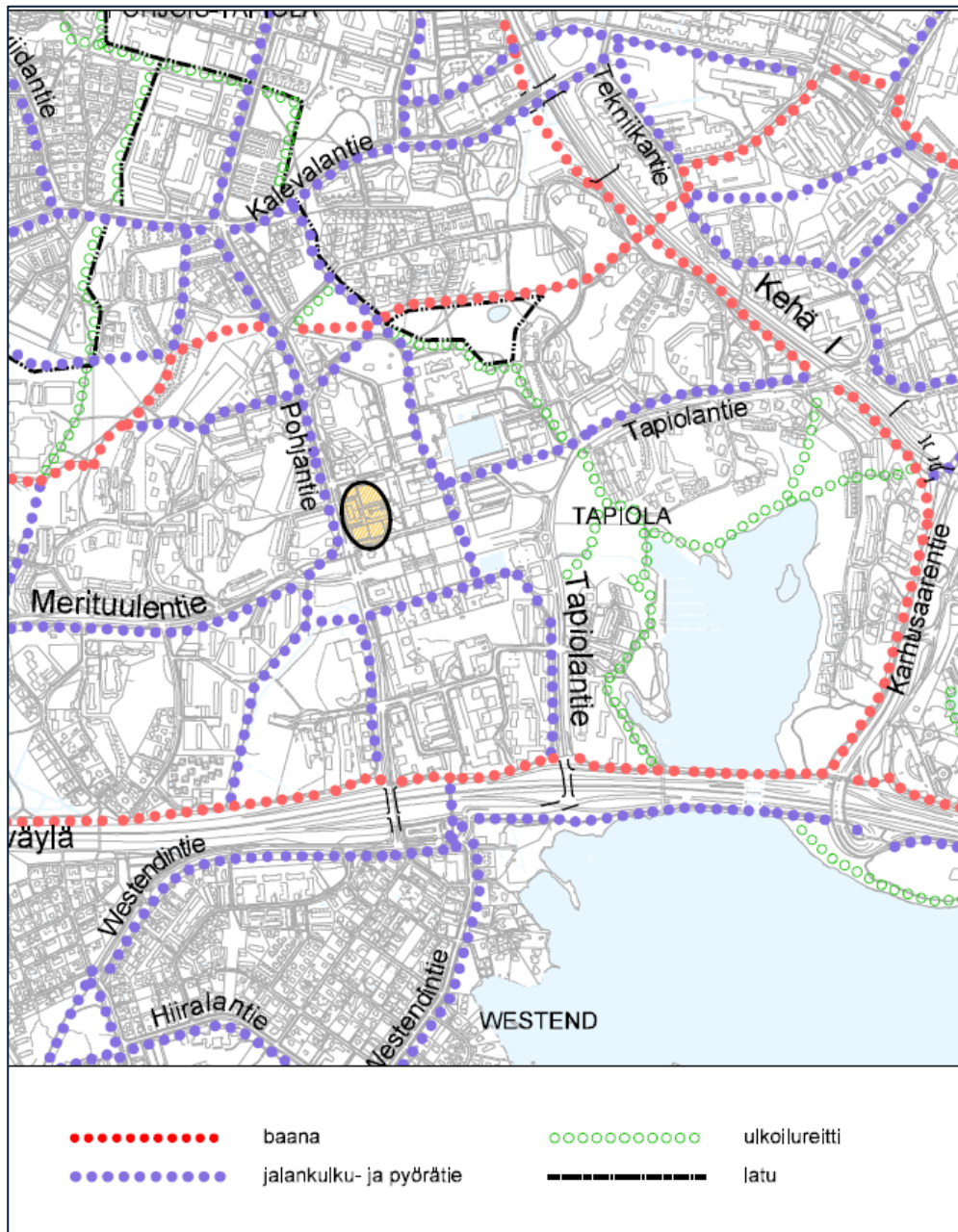
Alue rajautuu länsireunassa Pohjantiehen, joka on yksi Tapiolan vilkkaimmista kaduista. Kadun liikennemäärä on n. 13 000 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Ajo kaavamuutosalueen tontille tapahtuu Heikinkuja-nimisen kadun kautta.



Kuva 10. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko

## 2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympärillä on keskeisen sijainnin vuoksi paljon jalankulku- ja pyöräteitä. Tontin välittömässä läheisyydessä itä- ja pohjoispuolella sijaitsee jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyy Tapionraittiin sekä edelleen Pohjantielle. Reitti on tärkeä yleisen jalankulun reitti. Lisäksi se palvelee Tapiolan keskusalueelle suuntautuvaa pyöräliikennettä. Heikinkujalla on myös jalankulkua ja pyöräilyä ajoradalla.



Kuva 11. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko

### 2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen tontilla ei ole pysäköintipaikkoja. Läheisessä pysäköintitalossa sijaitsee rakennusrasitein kiinteistölle osoitettuna 42 autopaikkaa. Itäpuolella olevalla Länsi-tuulenaukiolla sijaitsee noin 42 yleistä autopaikkaa, jotka ovat maksullisia.

#### **2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Alueen julkisen liikenteen yhteydet ovat hyvät. Tapiolan metroasema sijaitsee lähietäisyydellä. Pohjantien pysäkeiltä välittömässä läheisyydessä pysähtyy useita bussilinjoja.

#### **2.13 Luonnonolosuhteet**

Kaavamuutosalueella on kulttuurivaikutteista ja pääosin istutettua kasvillisuutta. Poikkeuksena ovat tontin eteläreunalla kasvavat männyt, jotka on aikanaan säilytetty alueen rakentuessa. Männyillä on maisemallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Alueen maaperä koostuu pääosin kalliosta ja moreenista. Avokallioalueita on säilynyt pihalla.

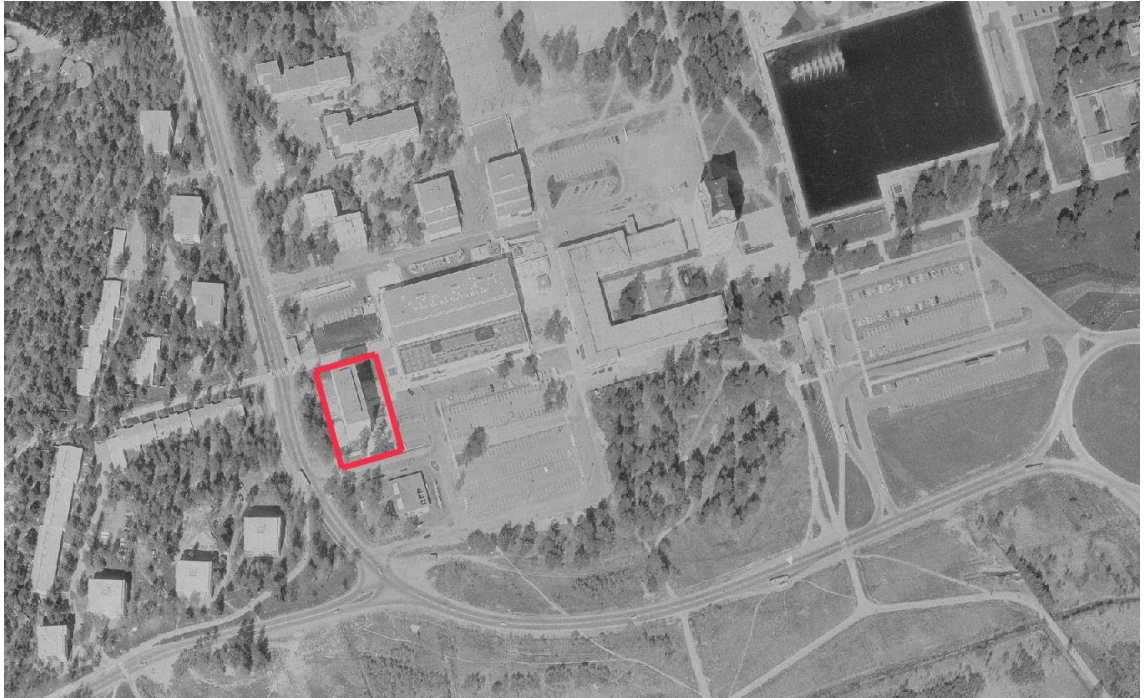
#### **2.14 Suojelukohteet**

Muutosalue on osa Tapiolan arvostettua puutarhakaupunkia. Se on yksi Suomen valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY), jotka Museovirasto on määritellyt valtakunnallisessa inventoinnissaan. Tapiola on myös yksi ympäristöministeriön työryhmän valitsemista Suomen kansallismaisemista. Valtioneuvoston päätöksen mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät.

Suunnittelualueella on Aarne Ervin suunnittelema Konttoritalo Raitinlukko vuodelta 1966. Rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas ja Tapiolan alkuperäiseen kaupunkikuvaan kuuluvana säilytettävä ja tärkeä.

Raitinlukon kahdeksankerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1966 toimistorakennukseksi. Rakennus on toiminut toimistorakennuksena rakentamisestaan lähtien, maantasokerroksessa toimii ravintola. Rakennus tunnetaan monen tapiolalaisen suussa niin sanottuna Viatekin talona, koska rakennuksessa sijaitsivat Viatekin toimitilat useiden vuosien ajan.

Tapiolan keskustan halki itä-länsisuunnassa kulkevan keskeisen kevyenliikenteen väylä, Tapionraitti, kulkee läpi matalan Tapiontorin ostoskeskuksen, Sampotorin aukion ja Heikintorin tavaratalon jatkuen toimistorakennus Raitinlukon sivuitse kohti taustalla näkyvää Länsikorkean asuinalueita ja Viljo Revellin suunnittelemaa ”Taskumatti”-taloa.

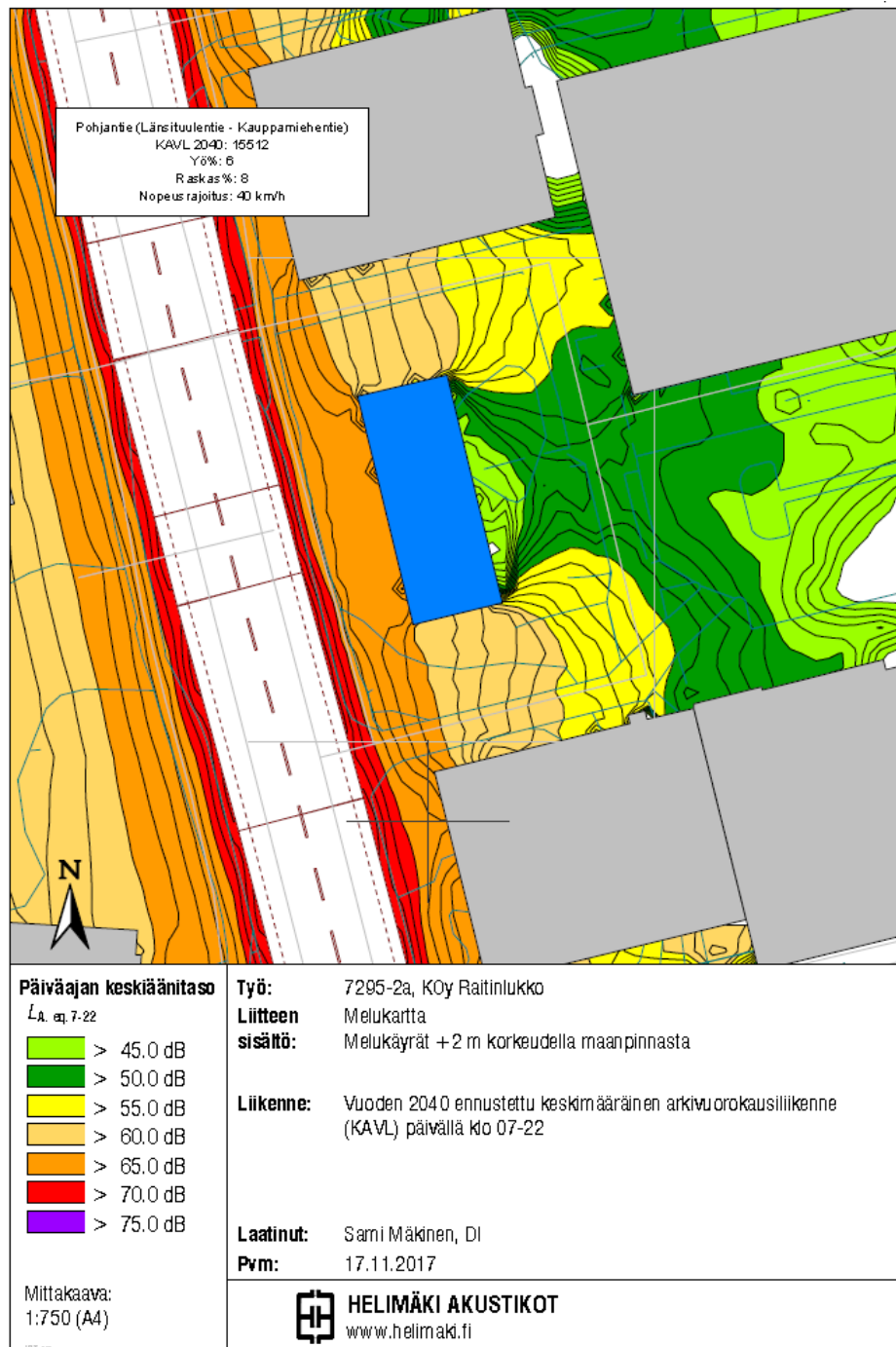


*Kuva 12. Ortokuva Tapiolan keskustasta vuodelta 1969.*

Asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontokohteita.

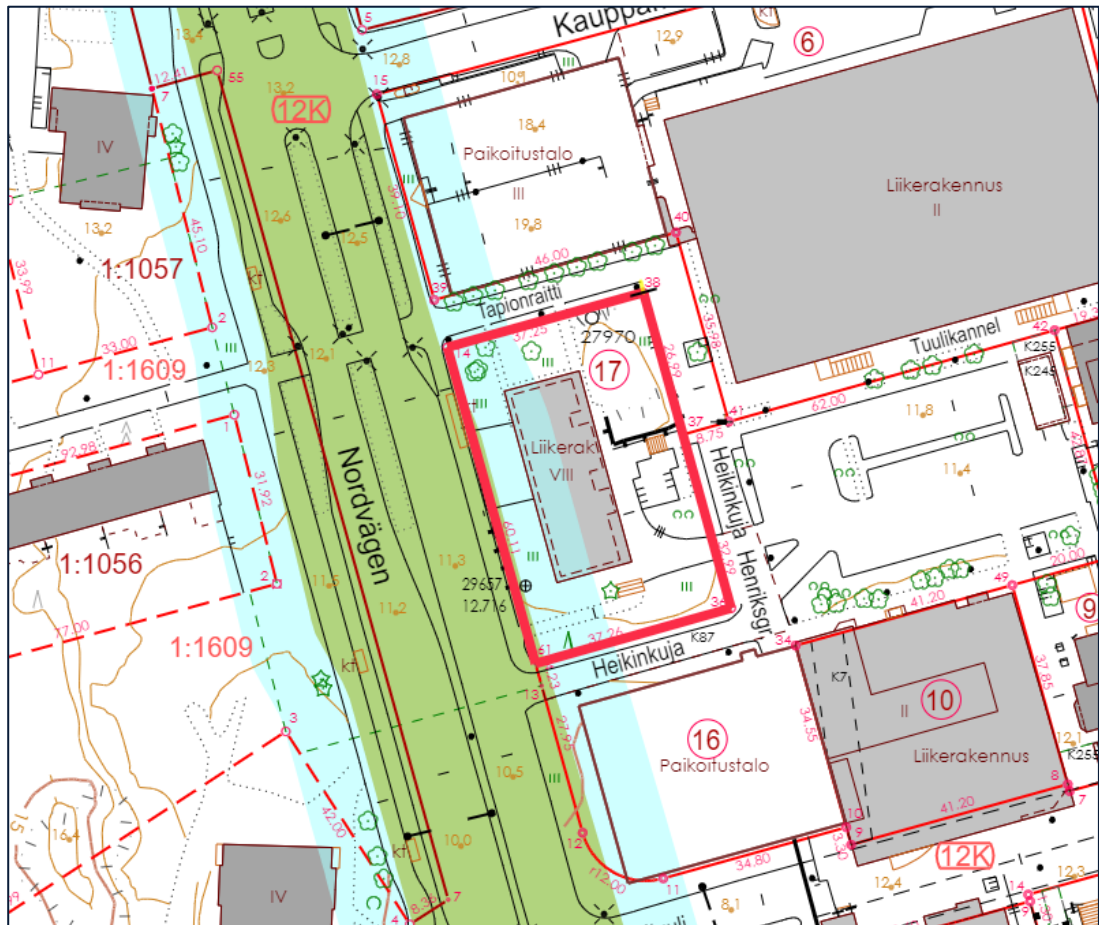
## **2.15 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue on Pohjantien läheisyydessä, josta kantautuu liikennemelua tontin alueelle. Oleskelualueiden ohjearvojen mukainen enintään 55 dB:n melutaso saavutetaan tontin itäosassa, jolle talorakennus muodostaa melukatveen.



Kuva 13. Ote meluselvityksestä.

HSY:n ilmanlaadun vyöhykekartasta (<https://ilmanlaatuviuoskartta.hsy.fi/>) voidaan nähdä minimi- ja suositusetaisyudet asuinrakennuksille Pohjantien läheisyydessä. Kartalla vihreällä osoitettua minimietäisyyttä lähemmäs väylää ei tulisi sijoittaa rakentamista tai edes täydennysrakentamista. Tässä tapauksessa minimietäisyys kulkee kutakuinkin tontin länsireunalla. Etenkin uusia rakennusalueita suunniteltaessa tulisi huomioida vähintään turkoosilla osoitettu suositusetaisyys liikenneväylästä.



Kuva 14. HSY:n ilmanlaadun minimi- ja suositusetaisyudet vuonna 2018. Minimietäisyys vihreällä värillä ja suositusetaisyys turkoosilla värillä.

### 3 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan keskustaan uusien asuntojen sekä liike-, toimisto- ja/ tai palvelutilojen rakentaminen. Kaavamuutoksella lisätään asuntonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Muutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää keskuksia ja sijoittaa niihin asumista raide liikenteen varrelle.

Kaavamuutoksessa pyritään ottamaan huomioon myös Tapiolan kulttuuriympäristön suojelutavoitteita. Alkuperäisen vanhan keskustan ja sen dominantin, Keskustornin, asema säilyy.

### **3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Hakijan tavoitteena on käyttötarkoitusta muuttamalla saada alueen vajaakäytöllä oleva arvorakennus aktiiviseen käyttöön.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelut**

Hanke on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen, ja vastaa alueen tulevaisuuden tavoitteita. Tavoitteena on kehittää keskustan alueen elinvoimaisuutta ja parantaa olevan rakenteen toimivuutta. Asemakaavan muutos edistää Tapiolan keskusta-alueen kehittymistä. Asemakaavan muutoksella kaavoitetaan asuamista yleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C-K).

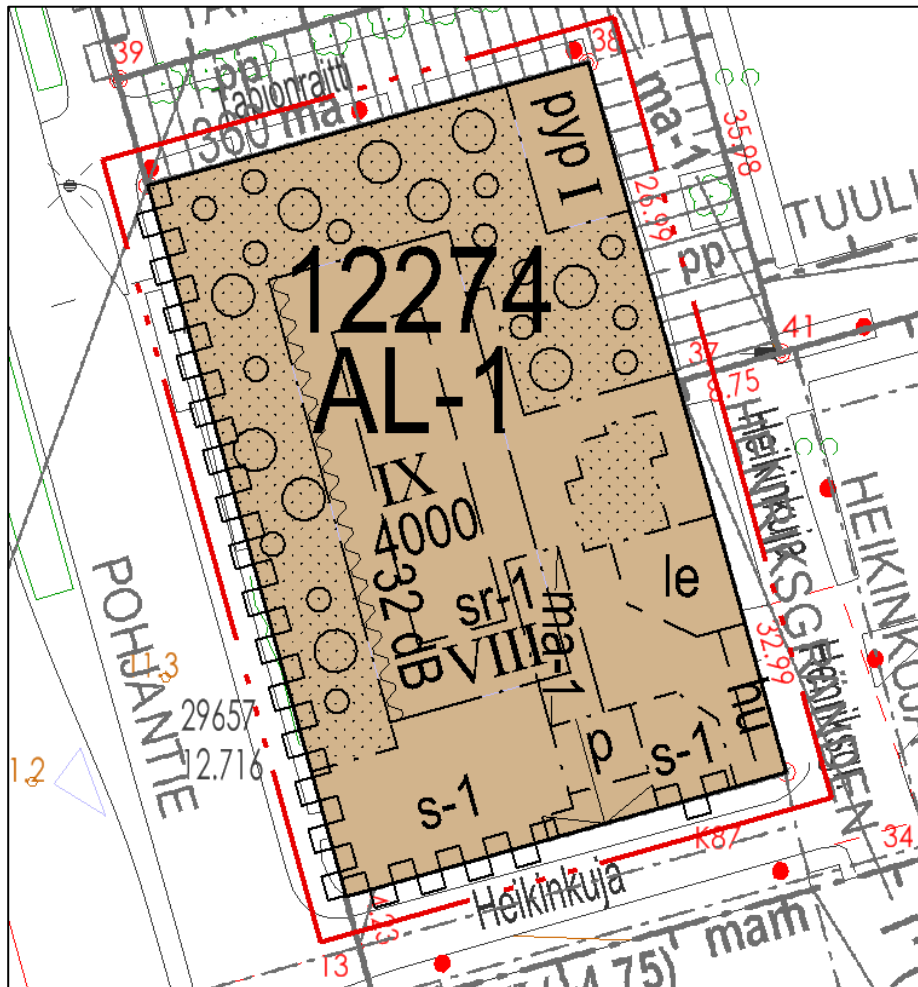
Hanke edistää MAL-sopimuksen toteuttamista ja tukee Tapiolan alueelle laadittua kokonaissuunnitelmaa.

Asemakaavanmuutos luo osaltaan Tapiolan keskustan kokonaisuutta Tapionraitin varrella yhdessä Heikintorin kanssa. Tapiolan rakennustaiteellisesti arvokas niin sanottu Ervin keskusta säilytetään ja sitä pyritään kehittämään nykyistä elävämmäksi. Uudisrakentaminen sovitetaan yhteen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

Voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen pääkäyttötarkoitus muutetaan kaavamuutoksen myötä asumiseen.

Asuinhuoneistokerrosten lisäksi maantasokerrokseen suunnitellaan liiketiloja. Polkupyörille osoitetaan tontilla erillinen rakennusala. Varsinainen rakennusoikeus pysyy kuitenkin ennallaan.





Kuva 15. Ehdotus uudeksi asemakaavaksi.

## 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2 237 m<sup>2</sup>.

Kokonaiskerrosala on 4 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=1,79.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

## 4.3 Maankäyttö

### 4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksessa muodostuu kaava-alueen kokoinen uusi korttelialue 12274.

Kaava-alueena olevan tontin käyttötarkoituksimerkintä laajenee liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan (AL-1).

Korttelialueen rakennusoikeus säilyy ennallaan 4 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku nousee kahdeksasta (VIII) yhdeksään (IX). Tällöin luodaan mahdollisuus hyödyntää rakennuksen katolla jo olemassa olevan tilat paremmin esimerkiksi asuinkäyttöön.

Käyttötarkoituksen muutos luo moninaisen käyttötarkoituksen mahdollistavan ratkaisun. Rakennuksen suojelumerkinnällä turvataan rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen ominaispiirteitä saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa, jotta voidaan varmistaa arvojen säilyminen.

Suojelumääräys koskee rakennuksen ulkoista olemusta, sen julkisivuja ja vesikattoja, jotka tulee pitää ilmeeltään ja hengeltään ennallaan. Rakennuksen saaminen nyky-määräyksiä vastaavaksi, sen ylläpito ja korjaus tulee kuitenkin vaatimaan vääjäämättömästi joitain muutoksia ulkopintoihin. Tavoitteena on pitää rakennus myös massaltaan samanlaisena, rakennukseen ei saa rakentaa uusia ulokkeita, kuten laajennusosia, parvekkeita, katoksia, pullistumia tai muita sellaisia. Rakennuksen itäpuolen keskellä oleva ovisyvennys poistaa.

Käyttötarkoituksen muuttuessa tulee toimiston väliseinien tilalle asuntojen väliseiniä. Vaatimusten mukaiset väliseinät ovat asumisessa paksumpia kuin toimistotiloissa. Jotta nämä olisi mahdollista rakentaa, tulee julkisivujen ikkunajakoja muuttaa ikkunauhuksissa siinä kohdin, missä väliseinä kohtaa ulkoseinän. Yhtenäisen ilmeen säilymiseksi suojellussa julkisivussa, muutetaan kaikki vastaavat ikkunavälit kerroksissa 2-8 saman periaatteen mukaan. Tämä toimenpide johtaa ikkunoiden uusimistarpeeseen. Kaavamääräyksissä on tästä oma mainintansa: kerroksissa 2-8 ikkunavälien leveyttä saa muuttaa yhtenäisesti käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla. Ikkunauhuksien ja julkisivun kokonaismittelun idean ja tyylin tulee säilyä tehtävästä muutoksesta huolimatta. Ikkunauhuksien väri- ja materiaalimaailma pidetään ennallaan. Nykyaikaisella ikkunalasituksella parannetaan rakennuksen ulkovaipan eristävyttä liikennemelua vastaan.

Ulkoseinärakennetta korjattaessa, uudistettaessa tai ylläpidossa voidaan joutua paksumpaa olevaa seinärakennetta. Kaikki rakennuksen ulkokuoreen vaikuttavat muutokset tulee esitellä museoviranomaiselle ja niistä tulee saada museoviranomaisen hyväksyntä suunnitteluvaiheessa ennen muutoksen toteutusta.

Rakennuksen maantasokerroksen umpinaisen, maanpäällisen kellarikerroksen kaltaisen ilmeen saa muuttaa Arne Ervin tekemien vaihtoehtosuunnitelmien hengessä ilmeeltään avoimeksi ja läpivirtaavaksi. Olevan raskaan betonisen julkisivumateriaalin saa muuttaa kevyeksi ja aineettomaksi lasijulkisivuksi kantava pilarirakenne huomioiden. Lasimateriaalin käyttötavan ja käsittelyn tulee istua rakennusajan henkeen ja osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria. Tilojen tulee avautua toiminnallisesti ja visuaalisesti kävelykatumiljööseen, sitä elävöittäen. Rakennuksen maantasokerroksesta tulee olla suora yhteys sekä Pohjantielle että Länsituulenaukion suuntaan.

Suunnitellusta muutoksesta tulee saada museoviranomaisen hyväksyntä suunnittelu-  
vaiheessa ennen sen toteutusta.

Edellä esitellyistä mahdollisista suojelurakennuksen muutoksista on ehdottoman tärkeää pitää vuorovaikutteista keskustelua yllä suunnitteluprosessin ajan museoviranomaisen kanssa, joka antaa tarkemmat määritteet muutosten toteuttamiseksi rakennuksen arvon säilyttävällä tavalla.

Maantasokerroksessa ei sallita asumista, eikä suositella asuntojen aputilojen sijoittamista tähän kerrokseen. Maantasokerrosta kehitetään avaamalla näkymiä ja kulkuyhteyksiä kaupunkitilaan, jolloin luontevaa käyttötarkoitusta edustavat sellaiset liike- tai palvelutilat, jotka eivät tarvitse julkisivujen lasipintojen umpeen teippaamista, mutta eivät myöskään pihatilaa käyttöönsä. Tämä siksi, että käytettävää pihatilaa on kovin rajallinen määrä tässä kohteessa.

Tapiolan hengen mukaisesti tulee piha-alueella säilyttää männyt, avokalliot ja pihan vihreä luonne. Lisäksi pihalla tulee säilyä alkuperäisen Jussi Jänneksen pihasuunnitelman henki. Sisääntulon edustalla oleva betoninen maljamainen istutusallas säilytetään. Pihaa tarvittaessa uudistaessa kokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon tulee säilyä. Tontin eteläreunaan on merkitty alueen osat, joilla olevat puut tulee säilyttää (s-1). Tontin eteläreunaan kohdistuvat toimenpiteet tulee tehdä olevien mäntyjen elinolosuhteita ja selviytymistä vaarantamatta.

Työmaa-aikainen suojaus on tärkeää tehdä niin, etteivät puiden juuristot vaurioidu. Tontin ajoluiskaa uudistettaessa tulee huomioida puiden säilymisen lisäksi esteettömyys. Alueella tulee säilyttää ja uudistaa kasvillisuutta niin, että alkuperäisen istutus suunnitelman luonne säilyy. Piharakenteita ja -materiaaleja, kuten luiskaa ja tukimuuria rakennettaessa ja uudistettaessa, tulee uusien olla samaa laatutasoa alkuperäisten rakenteiden kanssa. Tapiola design manual -ohje ohjaa julkisen kaupunkitilan yhtenäisyyttä ja laatutasoa Tapiolan keskuksessa, ja on hyödynnettävissä myös tämän kohteen pihatilan suunnittelussa muun muassa kalusteiden, materiaalien ja värien osalta.

Kaiken uudistamisen ja hoidon tulee perustua aluetta koskevien suunnitelmien, toteutuksen ja säilyneisyyden tuntemukseen. Tonttia ei saa aidata. Pihatilan rajallisesta määrästä sekä liikennemelusta johtuen, asumiseen olennaisesti kuuluvaa leikkitilaa on vaikea saada mahtumaan tontille. Pienimuotoinen leikille ja oleskelulle varattu alue on osoitettu kaavassa (le). Oleskelupaikkoja tontilla voidaan järjestää myös muualle.



Kuva 16. Kiinteistö Oy Raitinlukon piha-alueen sisäänkäynnin edessä oleva maljamainen istutusallas, istutuksia ja avokalliota.



Kuva 17. Kiinteistö Oy Raitinlukon piha-alueen kilpikaarnamäntyjä ja etelärajan muuri.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla  $0,25 \text{ m}^3$

jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä (100 m<sup>2</sup>) kohden. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Kaavassa osoitetaan ohjeellinen alueen osa (hu), jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun rakenteen. Muilta osin tontilla hyödynnetään nykytilannetta, jossa hulevesiä ohjataan pihan istutuksille. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Korttelialueelta poistuu koko alueen kokoinen maanalaisen tilan merkintä. Tämän merkinnän on katsottu tarkoittaneen maanalaisen kaavan tasolla tapahtuvaa rakentamista. Maanalainen asemakaava ei ole kuitenkaan tullut koskemaan tätä alueen osaa, ja siitä syystä tämä merkintä voidaan poistaa.

Sen sijaan kortteliin on merkitty mahdollisuus luiskan avulla Heikinkujan katualueelta saavutettavan kansipihan alaisen tilan rakentamiseen (ma-1), jonka kautta saadaan maanpinnalta yhteys olevan rakennuksen kellaritasolle. Tämä tila ja yhteys on tarkoitettu huollon tarpeisiin. Kansirakenteen korko on istutettava olevaan korkomaailmaan niin, ettei pihalle synny eri tasossa olevaa pihakannen osaa. Toimenpiteet tulee tehdä mäntyjen elinolosuhteita ja selviytymistä vaarantamatta. Työmaa-aikainen suojaus on tärkeää tehdä niin, etteivät puiden juuristot vaurioidu.

Tontin pohjoisosaan osoitetaan rakennusala 1-kerroksiselle polkupyörien säilytyspaikalle (pyp), joka rakennetaan korttelisuunnitelman mukaisesti ja tulee esitetyllä tavalla istumaan mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Lisärakennusoikeudella rakennettavat tilat: asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kiinteistönhoidon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee pääosin saada mahtumaan rakennuksen kellarikerrokseen.

Pääosa autopaikoista osoitetaan Tapiolan keskustan maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen tai keskustan muihin pysäköintilaitoksiin. Rakennuksen edustalla on pieni ohjeellinen pysäköintipaikka muutamaa vieraspaikkaa varten.

#### **4.3.2 Palvelut**

Tapiolan keskuksessa on saatavissa kattavat palvelut.

### **4.4 Liikenne**

#### **4.4.1 Ajoneuvoliikenne**

Ajoneuvoliikenne kaava-alueen kortteliin osoitetaan Heikinkujan kautta tontin kaakkoiskulmasta. Tonttiliittymän kautta ajetaan vieraspaikoille, se mahdollistaa myös tontille huolto-, saatto- ja pelastusliikenteen. Ympäröivien katujen järjestelyihin ei tule muutoksia. Liittymäkieltoaluetta on kuitenkin laajennettu asemakaavassa koko Pohjantien osuudelle sekä suurelle osalle Heikinkujaa.

Piha on suunniteltu ja mitoitettu siten, että ambulanssi tai pakettiauto voi ajaa etuovien eteen. Yleisen jalankulku- ja pyörätien turvallisuuden takaamiseksi suunnitelmassa on esitetty pollareita, jotka estävät tontilta peruuttamisen raitille tontin itäreunassa. Liikenteen ajourasuunnitelmat, huoltoajo sekä pollarit on esitetty erillisessä selvityksessä (Liikennejärjestelyt, WSP, 2022)

Jätehuoltoalue sijoitetaan korttelisuunnitelman mukaisesti rakennuksen kaakkoispuolelle siten, että jäteauto tyhjentää ne Heikinkujan kautta. Jätekeräyssäiliöt tulee sopeuttaa kulttuurihistorialliseen ympäristöön sekä osaksi kokonaisarkkitehtuuria, esim. rajaamalla säiliöt ympäristöön sopivalla muurirakenteella sekä istutuksilla. Jätekeräyksen toteuttaminen ja tyhjentäminen tulee tapahtua olevien mäntyjen elinolosuhteita ja selviytymistä vaarantamatta.

Vaihtoehtoisesti jätehuolto voidaan järjestää kaavan mahdollistaman kannen alaisen huoltotilan kautta. Tällöin jäteauto ajaa Heikinkujalta kaavan osoittaman ajoluiskan kautta kellaritason huoltotilaan.

#### **4.4.2 Jalankulku ja pyöräily**

Kaava-alueen sisäinen jalankulku tapahtuu pihasuunnitelman mukaisin kulkuyhteyksin. Jalankulku on mahdollista tontin kaikkia ulkoreunoja kiertäen.

Pyöräily on mahdollista kaava-alueen pohjois- ja koillispuolella, Tapionraitilla ja Heikinkujalla, jossa sijaitsee pyörätiet. Pohjantien reunassa ei ole tontin kohdalla pyöräily sallittua.

Polkupyörien säilytystä varten rakennetaan tontin koillisnurkkaan uusi varastorakennus, joka ulkonäöllisesti soveltuu ympäristöön.

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Ajoneuvoliikenne tontille osoitetaan kaakkoiskulmasta, jonka kautta tapahtuu mahdollinen pelastusajoneuvo- ja saattoliikenne rakennuksen etuovelle. Reitti nousee loivasti kohti ovea, jolloin se mahdollistaa myös esteettömän kulun. Pihalle on osoitettu kahden auton kokoinen pysäköintialue.

Pysäköintiä tulee toteutettavaksi asunnoille yksi autopaikka rakennusoikeuden 130 k-m<sup>2</sup> kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden, hoiva-asumiselle yksi autopaikka 200 k-m<sup>2</sup> kohden, liike- ja palvelutiloille yksi autopaikka 150 k-m<sup>2</sup> kohden, toimistoille yksi autopaikka 75 k-m<sup>2</sup> kohden sekä opiskelija-asunnoille yksi autopaikka 210 k-m<sup>2</sup> kohden, kuitenkin vähintään 0,3 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikat saa sijoittaa tontille merkityille paikoille, keskustan maanalaiseen keskus-pysäköintilaitokseen tai keskustan muihin pysäköintilaitoksiin.

Polkupyöräpaikkoja tulee toteutettavaksi vähintään yksi pyöräpaikka asuntoa (myös opiskelija-asunnot) kohti, liike-, toimisto- ja palvelutiloille yksi pyöräpaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohden.

#### **4.5 Maaperä ja rakennettavuus**

Alueen maaperä koostuu kalliosta, moreenista sekä alle 3 metriä paksusta hiekasta ja siltistä koostuvasta kerroksesta.

#### **4.6 Luonnonympäristö**

Kaavassa pyritään säilyttämään tontin kasvillisuutta sekä palauttamaan alkuperäisen, Jussi Jänneksen pihasuunnitelman mukaista kokonaisuutta. Kaavamääräyksiin on varmistettu, että piha-alueita hoidettaessa ja tarpeen tullen uudistaessa kiinnitetään huomiota alueen luonteenomaisiin piirteisiin. Piha-alueella oleva vanha terve puusto on säilytettävä. Maisemallisesti merkittäviä yksittäisiä puita (s-1) on osoitettu kaava-merkinnöin säilytettäväksi. Säilytettäväksi puiksi on valittu yksittäiset maisemallisesti merkittävät ja kunnoltaan pitkäikäiset ja elinkelpoiset männyt.

#### **4.7 Suojelukohteet**

Tontilla oleva rakennus suojellaan sen kulttuurihistoriallisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Maisemallisesti merkittävä mäntyjä sisältävä puustoinen alue tontin eteläreunalla tulee säilyttää (s-1).

#### **4.8 Ympäristön häiriötekijät**

Asemakaava-alueelle tehtiin meluselvitys (Helimäki akustikot 2018). Sen mukaan saadaan julkisivun ääneneristysvaatimus asemakaavaan, mikä tarkoittaa 32 dB:n vaatimusta Pohjantien puoleiselle julkisivulle. Meluselvityksen mukaan asuntojen piha-alue sijaitsee alueella, jossa melutaso on alle vaaditun 55 dB:n.

Espoon asemakaavoissa käytettyjen HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden mukaan asuinrakennusten minimietäisyys täyttyy Pohjantien reunasta.

Pohjantien läheisyyden vuoksi määräyksissä on vaatimus, että tuloilma on otettava mahdollisimman korkealta tai sisäpihan puolelta.

### **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

#### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa se mahdollistaa asumisen kaava-alueella. Pihatilan rajallisesta määrästä sekä liikennemelusta johtuen asumiseen olennaisesti kuuluvaa leikkitilaa on vaikeaa saada mahtumaan tontille samalla huomioiden kulttuurihistorialliset arvot. Melusuojaan asettava pienimuotoinen leikille ja

oleskelulle varattu alue on osoitettu kaavassa. Lähin leikkipaikka sijaitsee noin 100 m päässä Sampotorilla.

## **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Pyörävaraston rakentaminen saattaa vaatia pienimuotoista pihan avokallioalueen muokkaamista.

Kansipihan alaisen yhteyden rakentuessa kellariin tämä aiheuttaa muutoksia maaolosuhteisiin kyseisellä alueella. Säilytettävien puiden huomioiminen ja elinolosuhteiden turvaaminen on tässä tapauksessa tärkeätä huomioida, jotta puiden säilyminen ei vaarannu.

Kaavassa edellytetään hulevesien viivytystä. Tontin rajoituksista johtuen viivytysvaatimus on melko vaatimaton, mutta parantaa kuitenkin hulevesien hallintaa tontilla nykytilanteeseen nähden.

## **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Rakennuksen ympäristö säilyy suurimmilta osin ennallaan. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäiset. Maisemallisesti arvokkaat puut säilytetään ja istutukset säilytetään tai uusitaan. Muilta osin rakennustoimenpiteet toteutetaan maisemallisesti arvokkaiden puiden elinolosuhteita turvaten.

## **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**

Vajaakäytöllä oleva arvorakennus tulee aktiivikäyttöön ja saadaan säilymään sekä saadaan nykymääräykset täyttävään kuntoon. Rakennuksen maantasokerros avautuu kaupunkitilaan ja tuo uusia palveluja alueelle. Rakennus ja pihatilat kunnostetaan uutta käyttöä vastaaviksi.

Rakentaminen tuottaa alueelle vajaa 4 000 k-m<sup>2</sup> lisää asumista, mikä vastaa laskennallisesti noin 70-80 uutta asukasta (1 asukas/ 50 k-m<sup>2</sup>). Alueella on kunnallistekninen verkosto valmiina.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaava edellyttää pihan kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista ja maisemallisesti arvokkaiden puiden säilyttämistä. Pihan osalta vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Pyörävarasto sekä ajoyhteys kellariin ovat isoimmat ulkotilan kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön vaikuttavat muutokset. Rakenteiden soveltavuuteen ympäristöön on kiinnitetty huomiota sekä sijoittelun että ulkomuodon osalta, jotta vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset.



## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin sekä tarkentavaan korttelisuunnitelmaan.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutumista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

## **7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus**

### **7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto**

#### **7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.8.-13.9.2021.

#### **7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin yksi lausunto. Siinä Caruna Espoo Oy totesi kaavamuutoksen vaikutukset olevan vähäiset.

### **7.2 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Risto Urala, arkkitehti, DPI-U2 arkkitehdit
- Petri Eurasto, maisema-arkkitehti, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy
- Harri Haantio, rakennusinsinööri, WSP Finland Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Juha Miettinen, asemakaavainsinööri
- Ina Westerlund, maisema-arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri
- Markku Hyvärinen, suunnitteluavustaja

### 7.3 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
20.4.2017		Kaavoitushakemus saapui
25.8.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä
30.8.2021-13.9.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
16.3.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv		Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Juha Miettinen*

Juha Miettinen

Asemakaavainsinööri

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja