

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 20.4.2017 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokoolutuksen 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	12
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	Erytistymiskäytöt	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	24
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	24
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	25
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	25
4.1	Yleisperustelut	25
4.2	Mitoitus	26
4.3	Maankäyttö	26
4.3.1	Korttelialueet	26

	4.3.2	Palvelut.....	30
4.4		Liikenne.....	30
	4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	30
	4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	31
	4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	31
4.5		Maaperä ja rakennettavuus	32
4.6		Luonnonympäristö	32
4.7		Suojelukohteet.....	32
4.8		Ympäristön häiriötekijät	32
5		Asemakaavaratkaisun vaikutukset	33
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	33
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
	5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	34
	5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	34
	5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	35
6		Asemakaavan toteutus.....	35
	6.1	Rakentamisaikataulu	35
	6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	35
	6.3	Toteutuksen seuranta	35
	6.4	Sopimukset.....	35
7		Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	36
	7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	36
		7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo	36
		7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
	7.2	Kaavaehdotus.....	36
		7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	36
		7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
	7.3	Kaavan hyväksyminen.....	37
	7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	37
	7.5	Käsittelyvaiheet	38

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

Meluselvitys, 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 Länsituulenaukiolle johtava ajoyhteys, 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 Länsituulenaukiolle johtavan ajoyhteyden kautta. Kiinteistön autopaikat sijaitsevat rasitteella 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.

Kaava-alueen eli tontin koko on 2 237 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 4 000 k-m². 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.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.-3.5.2022.

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.

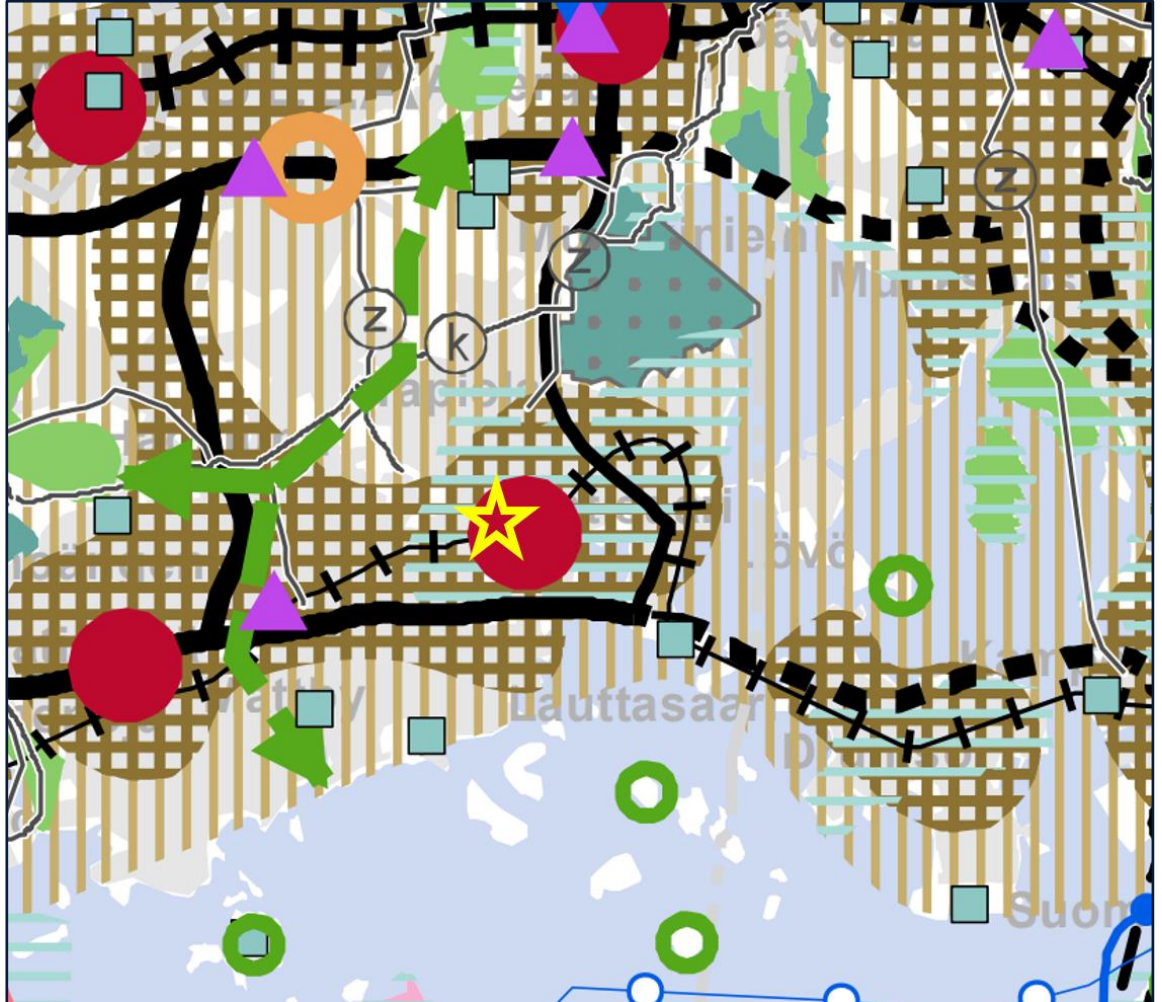
Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on kuvattu kartalla punaisella ympyrällä. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja 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.

Suunnittelualan 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

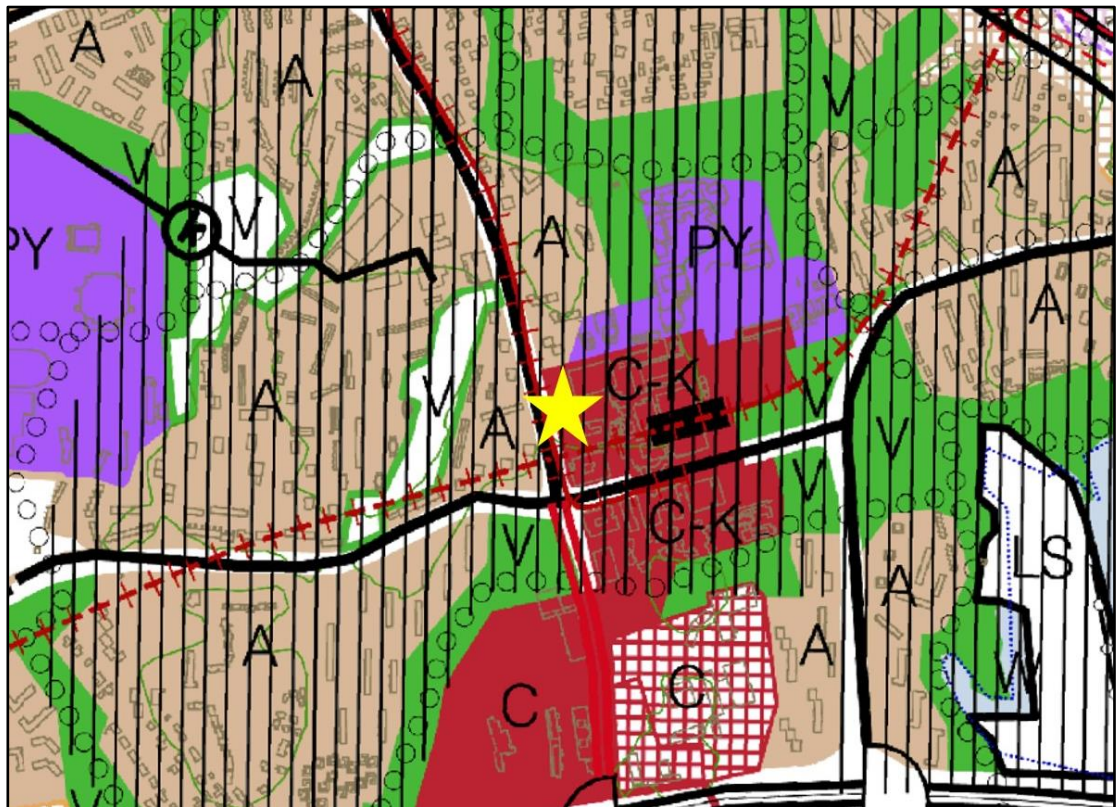
Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Esponlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on merkitty karttaan punaisella värillä ja C-K -kirjaimin. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa 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

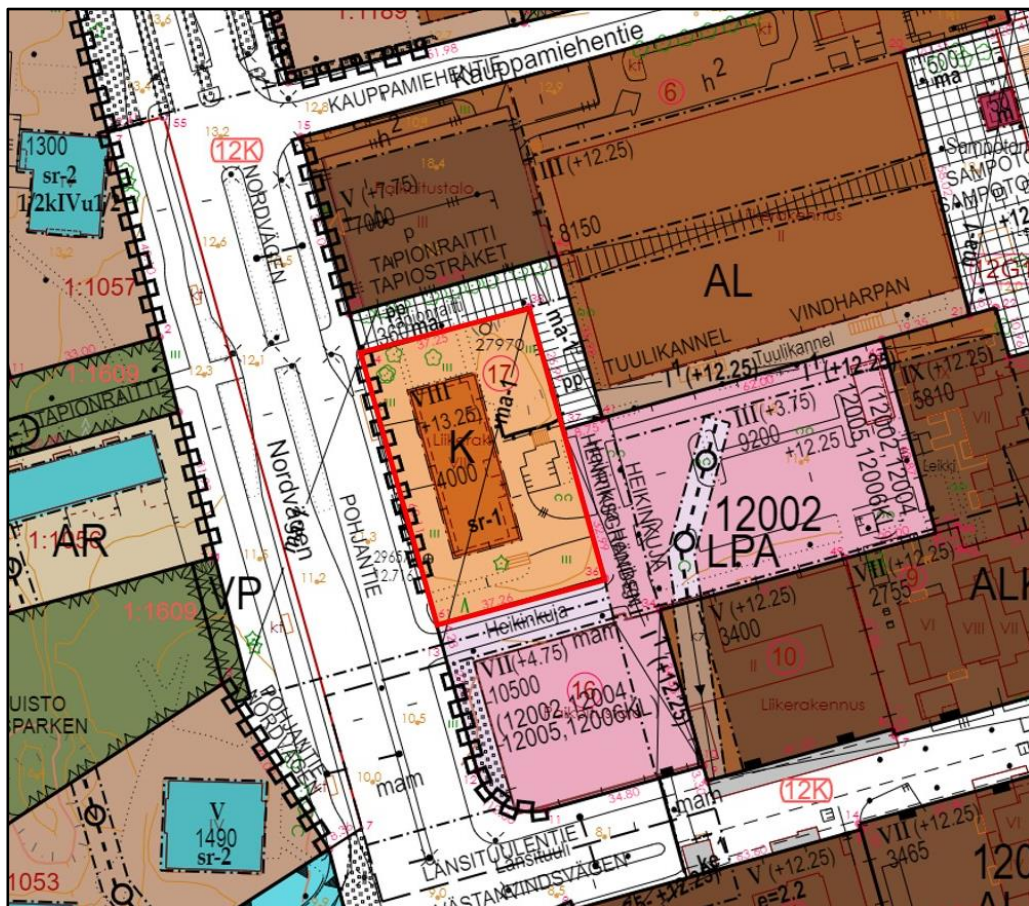
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Tapiolan keskus, alue 210422 (lainvoimainen 12.1.2011). Asemakaavan korttelissa 12002 tontilla 17 oleva suunnittelualue on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Rakennusoikeutta on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella 4 000 k-m².

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-m² kohti ja vähintään 1 autopaikka liikekerrosalan 50 k-m² kohti. Jos liiketilojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen yhteispysäköintiin, autopaikanormina käytetään 1 autopaikka 70 k-m² 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 punaisella rajauksella.

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

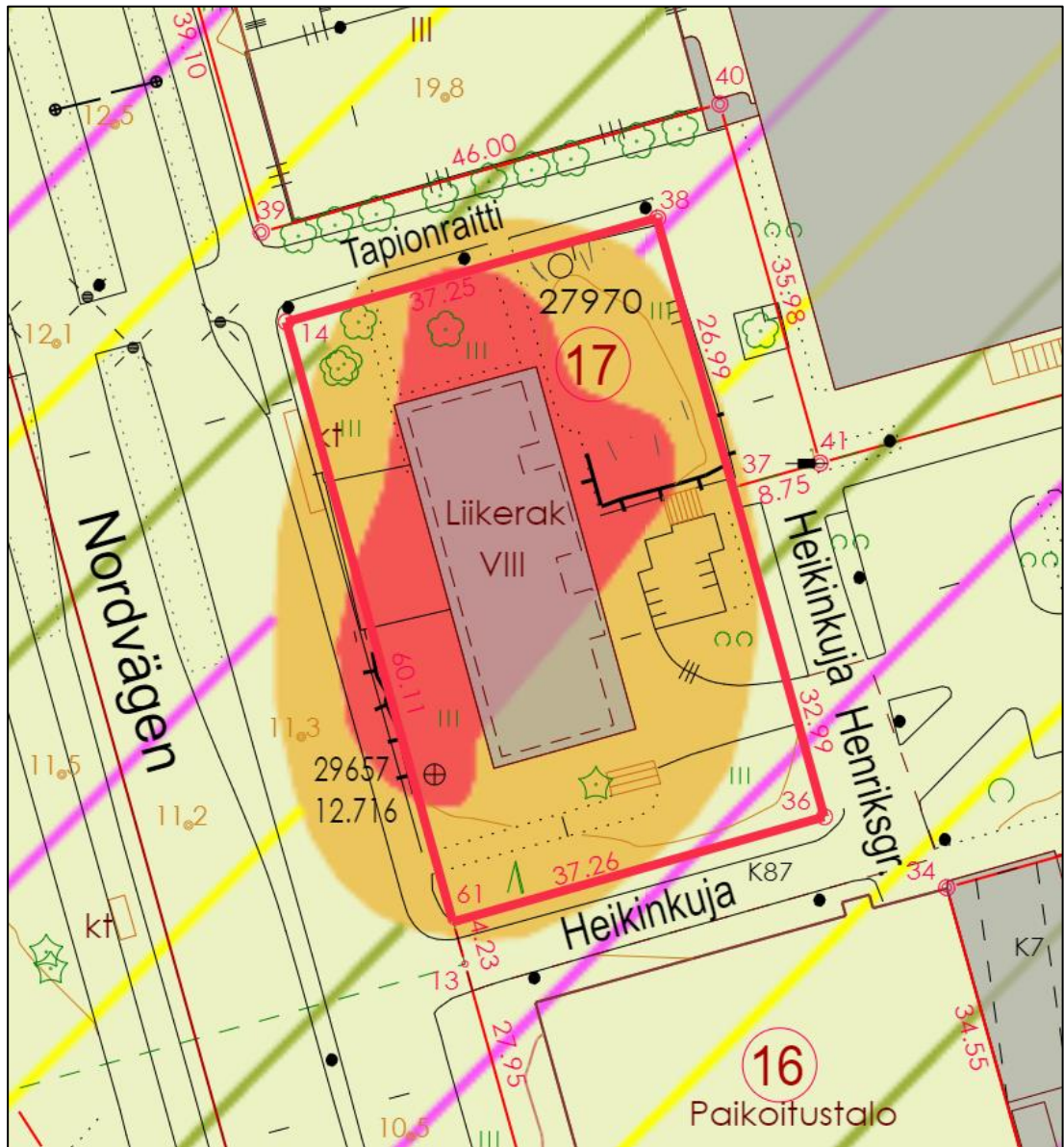
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

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 osoittamaa maalajia (esim. silttä ja savea) alle 3 m		

Kuva 6. Maaperäkartan selitteet.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue 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-m².



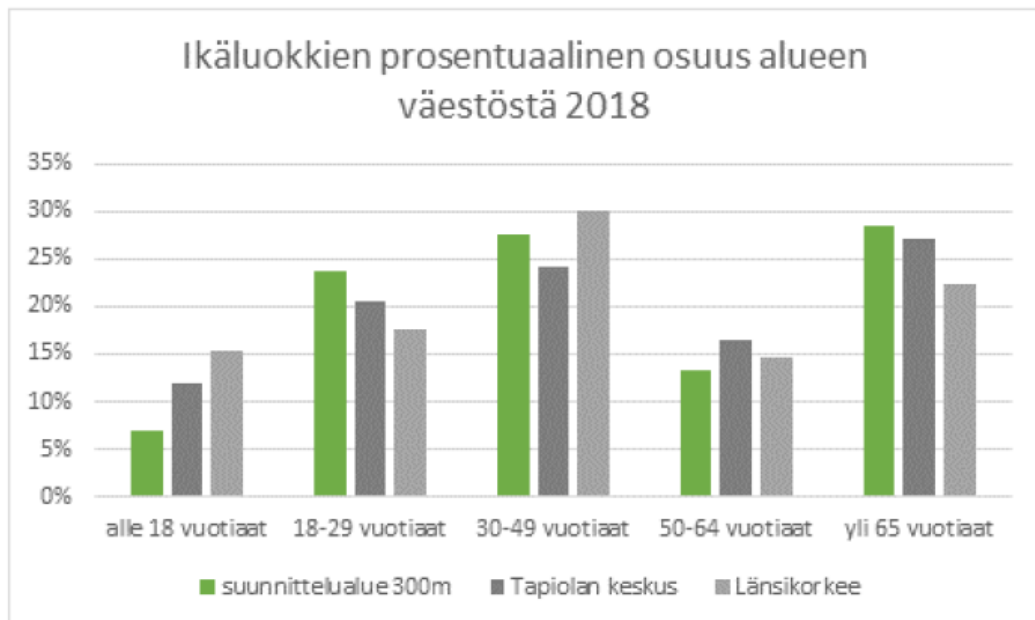
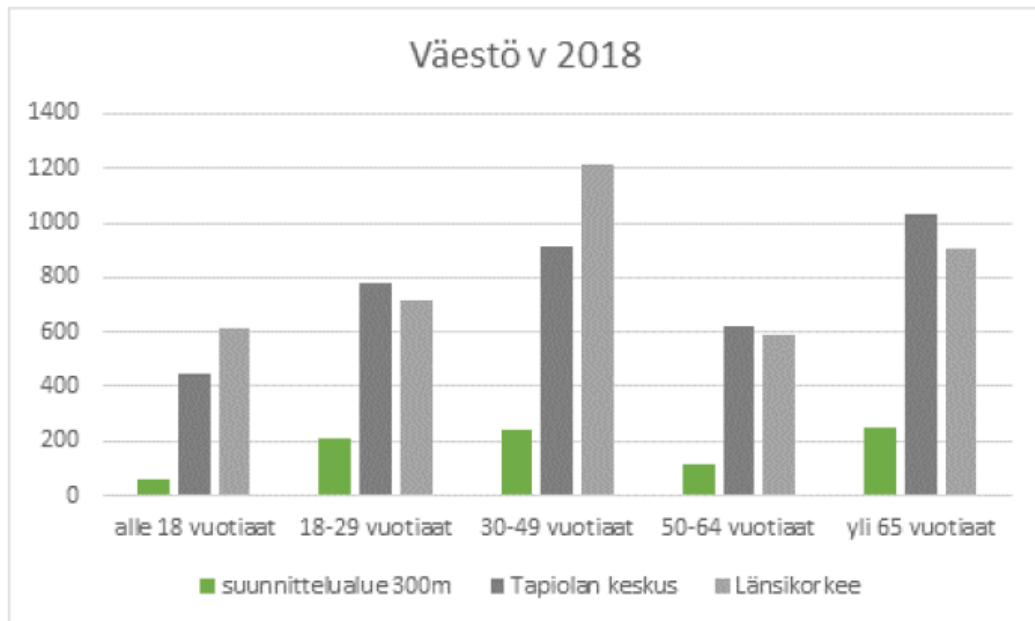
Kuva 7. Kiinteistö Oy Raitinlukko tontilla oleva suojeltu rakennus lounaan suunnasta.

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 päiväkotia. 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.

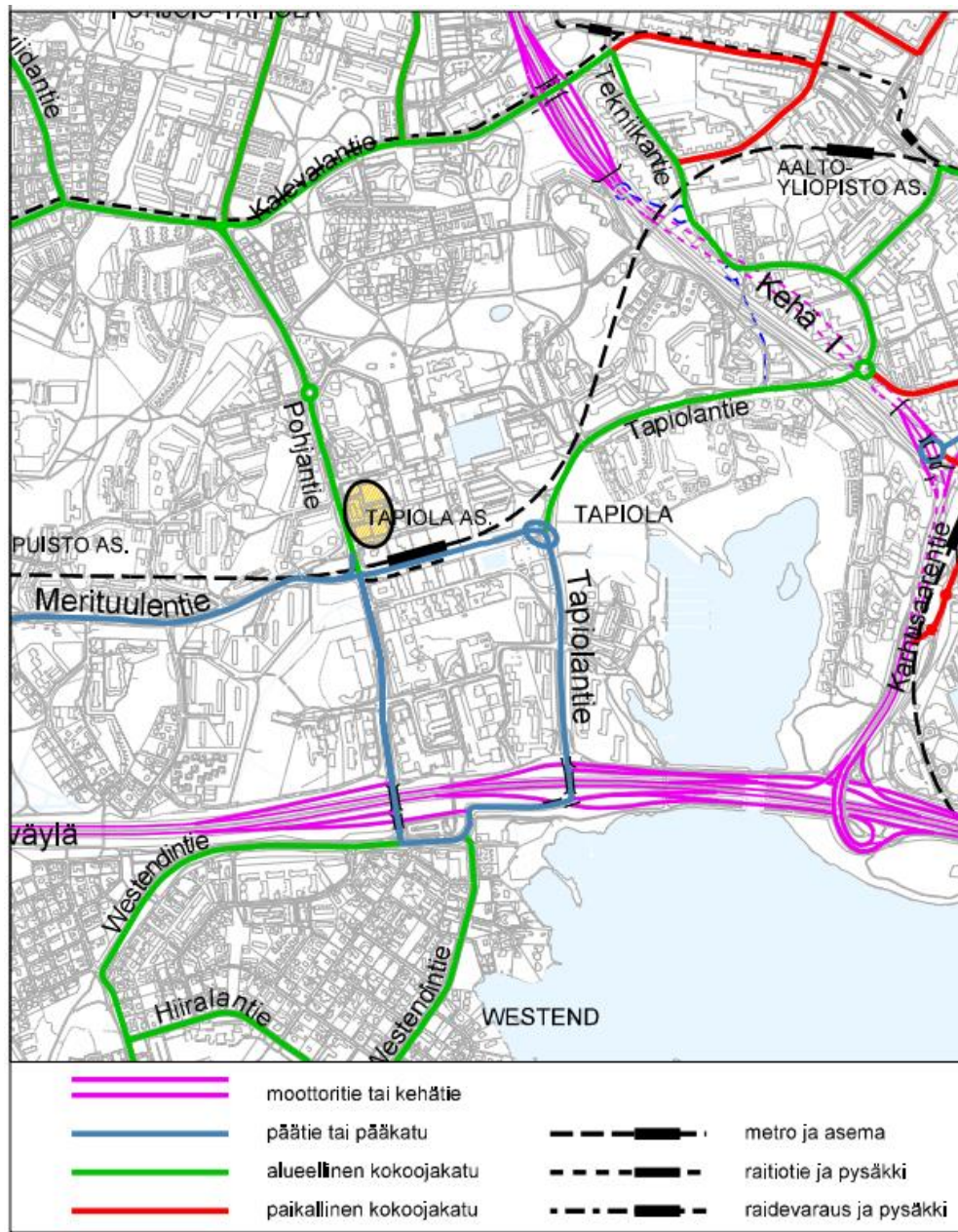
2.11.6 Erityistoiminnot

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

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

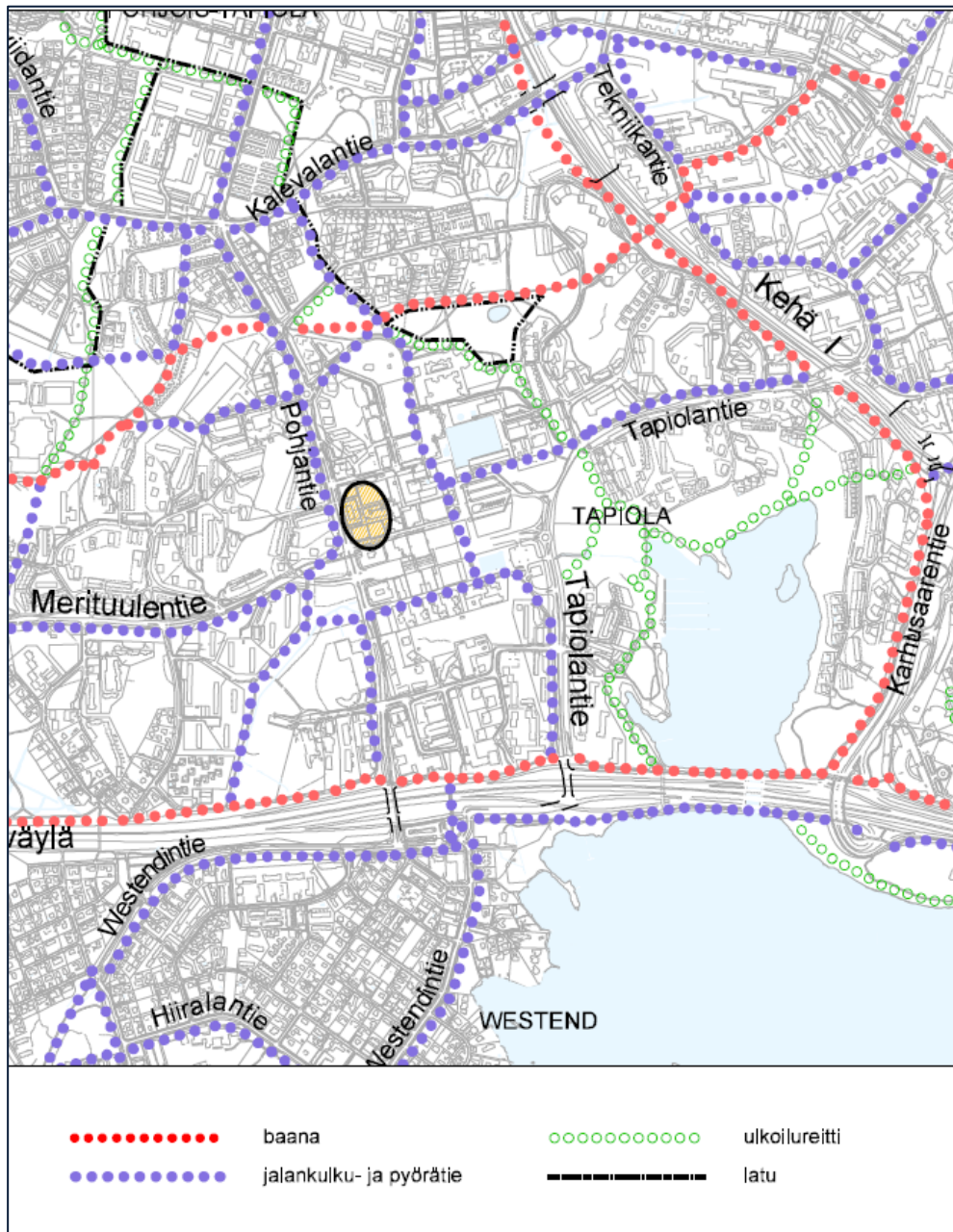
Alue rajautuu länsireunassa Pohjantiehen, joka on yksi Tapiolan vilkkaimmista kaaduista. Kadun liikennemäärä on noin 13 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Ajo kaavamuutosalueen tontille tapahtuu Länsituulenukiolle johtavan ajoyhteyden kautta.



Kuva 10. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympärillä on keskeisen sijainnin vuoksi paljon jalankulku- ja pyöräiteitä. 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.



Kuva 11. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen tontilla ei ole pysäköintipaikkoja. Läheisessä pysäköintitalossa sijaitsee rakennusrasittein 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.

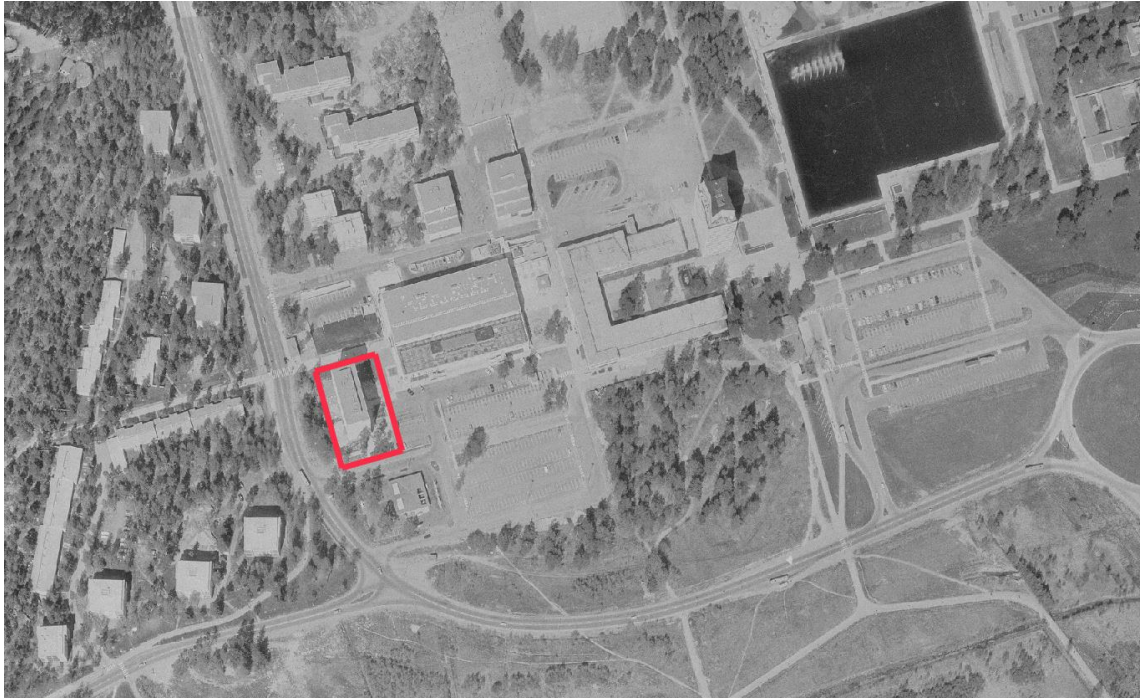
2.14 Suojelukohteet

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 toimistotalo Raitinlukon sivuitse kohti taustalla näkyvää Länsikorkean asuinalueita ja Viljo Revellin suunnittelemaa "Taskumatti"-taloja.

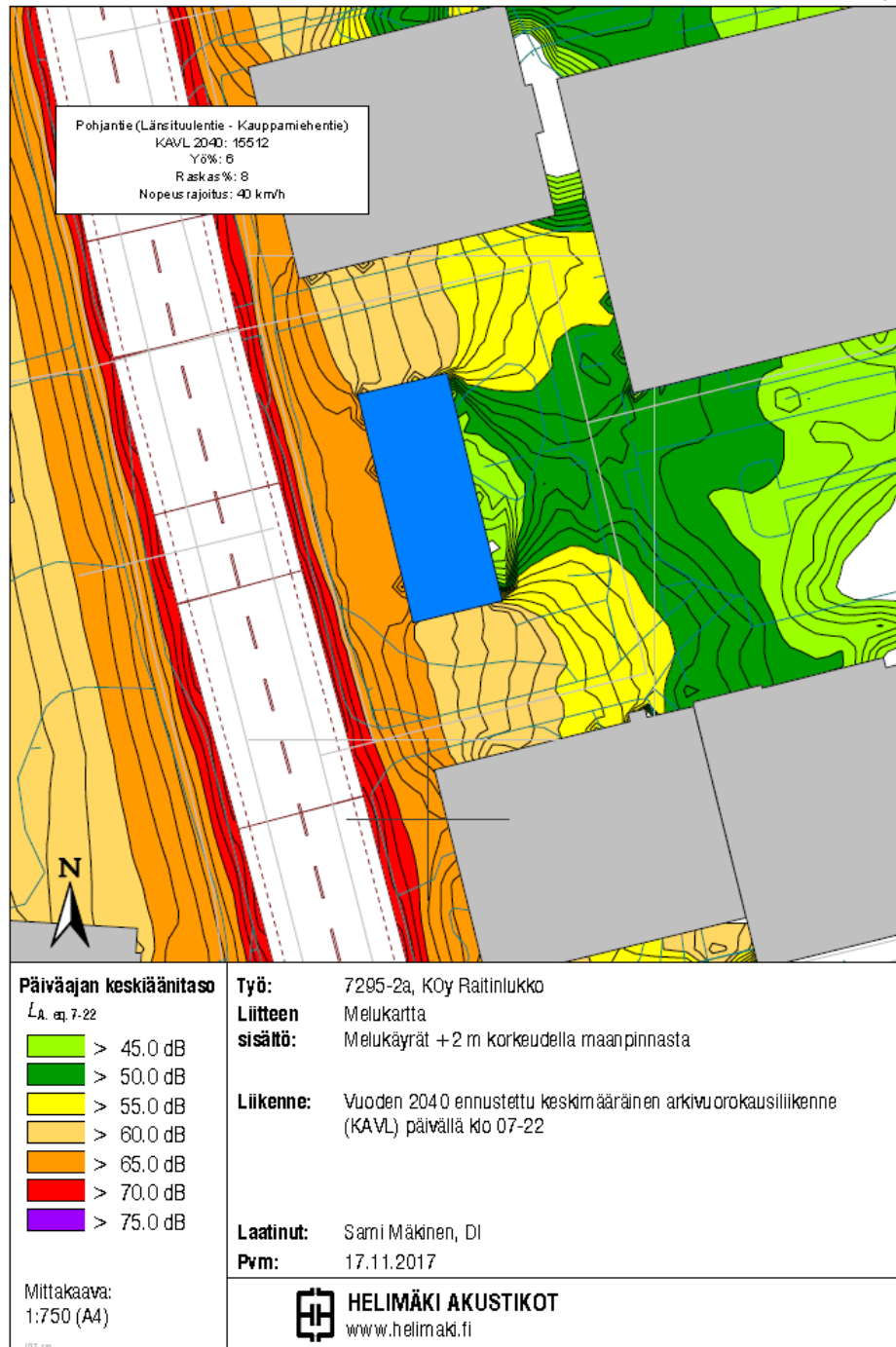


Kuva 12. Ortokuva Tapiolan keskustasta vuodelta 1969.

Asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontokohteita.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

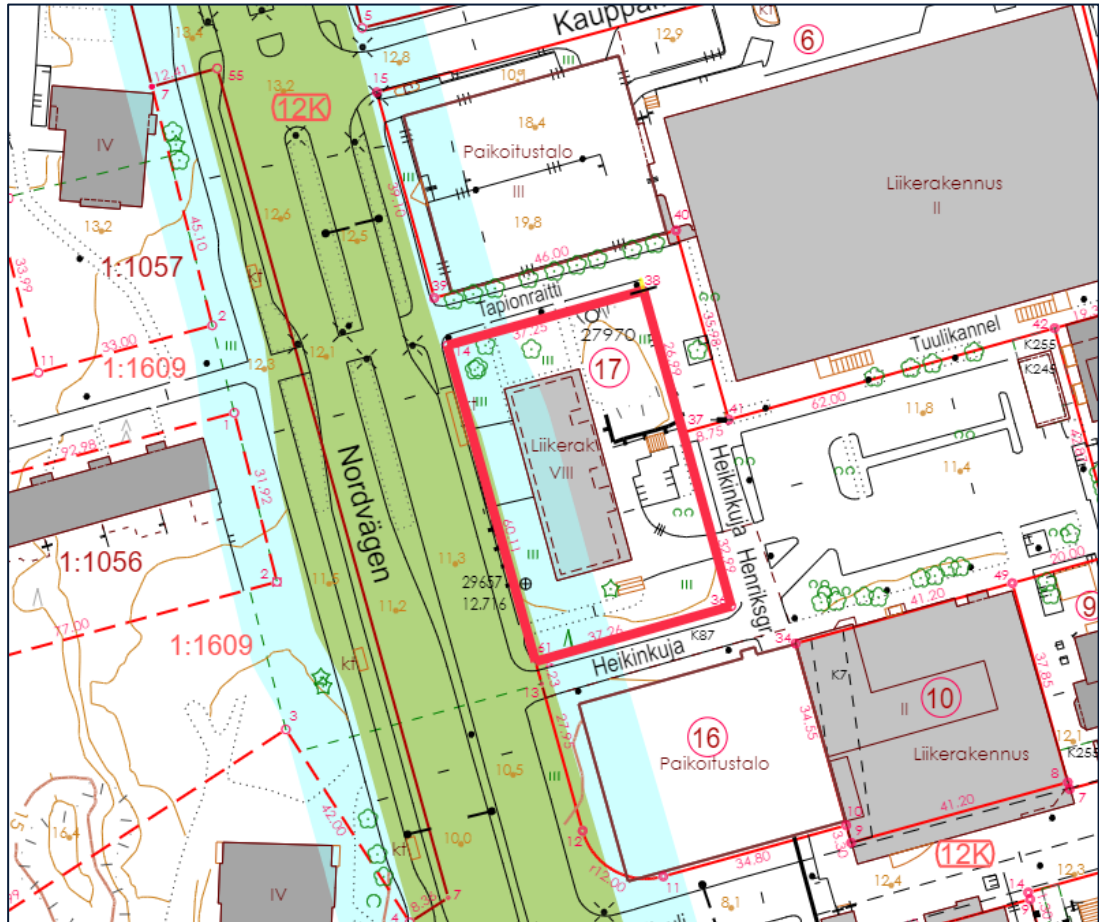
Suunnittelualue on Pohjantien läheisyydessä, josta kantautuu liikennemelua tontin alueelle. Meluselvityksessä (Helimäki Akustikot 2017) tutkittiin kaava-alueelle suuntautuvan vuoden 2040 liikenteen ennustemäärän mukaista melun määrää. Liikennemäärän arvioidaan vuonna 2040 olevan 15 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tällä hetkellä vastaava liikennemäärä on noin 13 000 ajoneuvoa. Meluselvityksen mukaan oleskelualueiden ohjearvojen mukainen enintään 55 dB:n melutaso saavutetaan tontin itäosassa, jolle talorakennus muodostaa melukatveen.



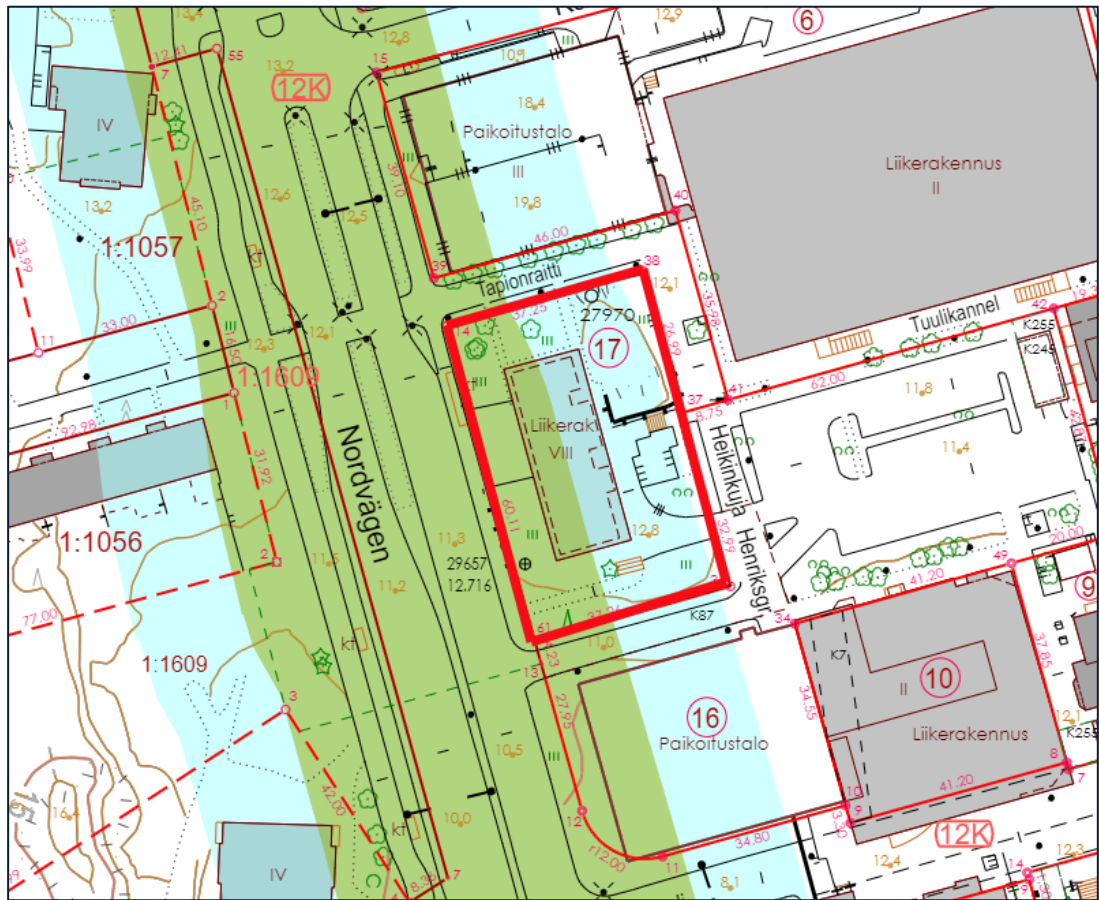
Kuva 13. Ote meluselvityksestä.

HSY:n ilmanlaadun vyöhykekartasta (<https://ilmanlaatuviuosikartta.hsy.fi/>) voidaan nähdä minimi- ja suositusetasuudet asuinrakennuksille sekä herkille kohteille Pohjantien läheisyydessä (kuvat 14 ja 15). Herkiksi kohteiksi kutsutaan ilmansaasteiden vaikutuksille erityisen herkkien kohteiden toimintoja, esimerkiksi päiväkodit, alakoulut, iäkkäiden palvelutalot tai sairaalat. Kartalla vihreällä osoitettua minimietäisyyttä lähemmäs väylää ei tulisi sijoittaa rakentamista tai edes täydennysrakentamista. Asuinrakennuksille minimietäisyys kulkee kutakuinkin tontin länsireunalla. Etenkin uusia

rakennusalueita suunniteltaessa tulisi huomioida vähintään turkoosilla osoitettu suositusetaisyys liikenneväylästä. Herkkien kohteiden osalta minimietäisyys kulkee tontilla olevan rakennuksen keskellä.



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



Kuva 15. HSY:n ilmanlaadun minimi- ja suositusetaisyydet herkille kohteille 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

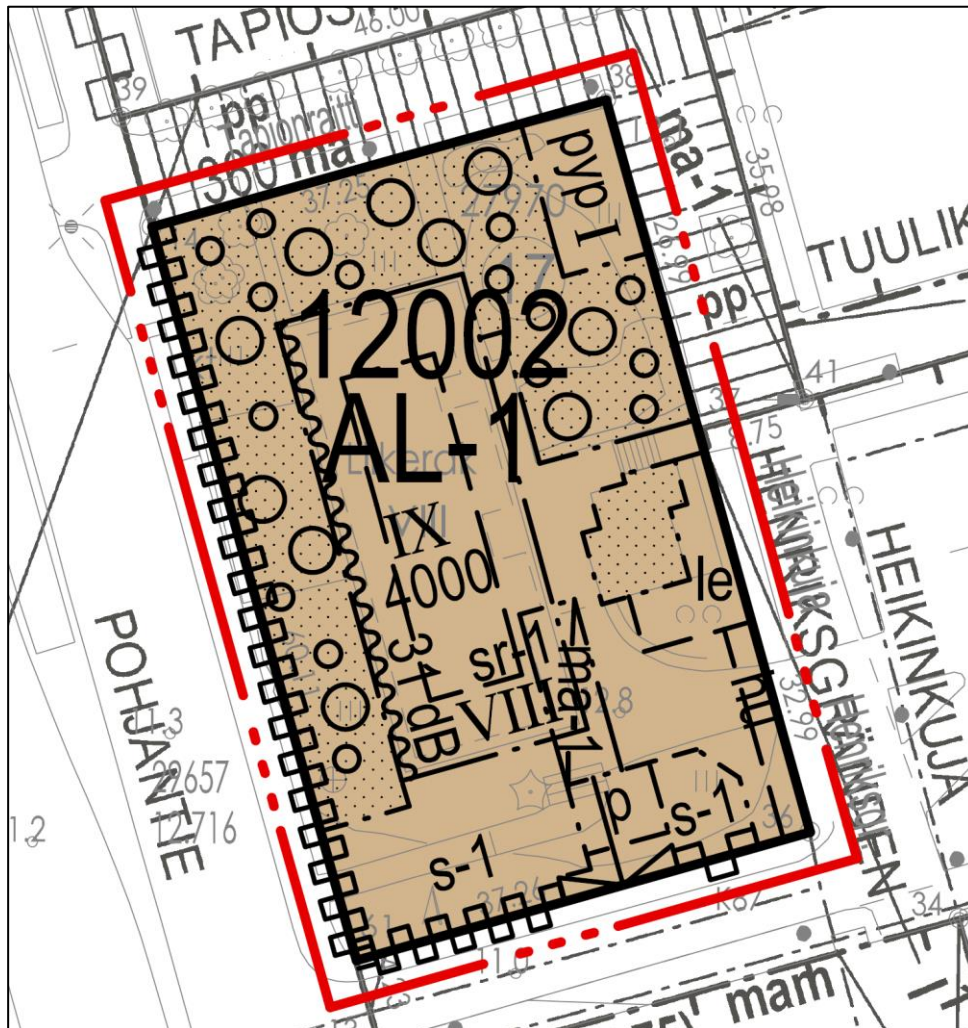
Hanke on voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen, ja vastaa alueen tulevaisuuden tavoitteita. Tavoitteena on kehittää keskustan alueen elinvoimaisuutta ja parantaa olevan rakenteen toimivuutta. Asemakaavan muutos edistää Tapiolan keskusta-alueen kehittymistä. Asemakaavan muutoksella kaavoitetaan 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. Polku-
pyörille osoitetaan tontilla erillinen rakennusala. Varsinainen rakennusoikeus pysyy kuitenkin ennallaan.



Kuva 16. Asemakaavan muutoksen kaavakartta.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2 237 m².

Kokonaiskerrosala on 4 000 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta $e=1,79$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueena olevan tontin käyttötarkoituserkintä 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-m². 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 ikkunauhassa 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. Ikkunauhujen ja julkisivun kokonaismittelun idean ja tyylin tulee säilyä tehtävästä muutoksesta huolimatta. Ikkunauhujen väri- ja materiaalimaailma pidetään ennallaan. Nykyaikaisella ikkunalasituksella parannetaan rakennuksen ulkovaipan eristävyttä liikennemelua vastaan.

Ulkoseinärakennetta korjattaessa, uudistettaessa tai ylläpidossa voidaan joutua paksuntamaan 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) alueelle, jossa melutason ohjearvot eivät ylity.



Kuva 17. Kiinteistö Oy Raitinlukon piha-alueen sisäänkäynnin edessä oleva maljamainen istutusallas, istutuksia ja avokalliota.



Kuva 18. Kiinteistö Oy Raitinlukon piha-alueen kilpikaarnamäntyjä ja etelärajan muuri.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 0,25 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä (100 m²) kohden.

Viivytyspainanteiden, -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 Länsituulenaukiolle johtavalla ajoyhteydeltä 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 sähkönjakelun 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 Länsituulenaukiolle johtavan ajoyhteyden kautta tontin kaakkoiskulmasta. Tonttiliittymän kautta ajetaan vieraspaikoille, se mahdollistaa myös tontille huolto-, saatto- ja pelastusliikenteen. Ympäristön katujen järjestelyihin ei tule muutoksia. Liittymäkieltoaluetta on kuitenkin

laajennettu asemakaavassa koko Pohjantien osuudelle sekä suurelle osalle Länsituulenaukiolle johtavaa ajoyhteyttä.

Piha on suunniteltu ja mitoitettu siten, että ambulanssi tai pakettiauto voi ajaa etuvien eteen. Heikinkujalle, kaava-alueen ulkopuolelle, on yleisen jalankulku- ja pyörätien turvallisuuden takaamiseksi suunnitelmissa 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 Länsituulenaukiolle johtavan ajoyhteyden 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 Länsituulenaukiolle johtavalta ajoyhteydeltä 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-m² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden, hoiva-asumiselle yksi autopaikka 200 k-m² kohden, liike- ja palvelutiloille yksi autopaikka 150 k-m² kohden, toimistoille yksi autopaikka 75 k-m² kohden sekä opiskelija-asunnoille yksi autopaikka 210 k-m² 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-m² 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 2017). Selvityksen pohjana oli ennuste, jossa Pohjantien liikennemäärän arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 13 000:sta 15 000:een ajoneuvoon arkivuorokaudessa. Selvityksen mukainen riittävä ääneneristävyys saavutetaan, kun sen Pohjantien puoleisen julkisivun äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen erotus on vähintään 31 dB (A). Kaavamääräyksissä on esitetty, että mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös julkisivun osalle, jossa melutason ohjearvo täyttyy. Meluselvityksen mukaan asuntojen piha-alue sijaitsee alueella, jossa melutaso on alle vaaditun 55 dB:n.

HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden mukainen asuinrakennusten minimietäisyys täyttyy Pohjantien reunasta. Sen sijaan herkkien kohteiden osalta, tässä tapauksessa mahdollisen hoivakodin tilanteessa, ilmanlaadun minimietäisyys kulkee rakennuksen keskellä (kuva 5). Tiiviissä kantakaupungissa täydennysrakentamisessa ei ole yleensä mahdollista noudattaa minimietäisyyksiä. Vaikka tässä ei ole kyse täydennysrakentamisesta kantakaupungissa, voidaan suojeltavan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta jossain määrin verrata vastaavanlaiseen tilanteeseen. Mahdollisen hoivakodin valinnassa huomioidaan monia tekijöitä ja eräs niistä on palvelu- ja hintatason lisäksi myös sijainti. Kyseessä on perinteinen tunnettu, hyvien yhteyksien ja palvelujen äärellä oleva tapiolalainen suojeltava rakennus, jonka hoivapalveluja hankkiva yleensä tuntee ja tietää sen sijainnin vilkkaan Pohjantien välittömässä läheisyydessä. Hoivakotipalvelujen taloudellisista- ja resurssimidoituksesta johtuen on tarkoituksenmukaista, että palveluja tarjotaan mahdollisimman laajasti yhden kerroksen osalta. Velvoite herkkien kohteiden asuntojen ja oleskelutilojen sijoittamisesta vain Länsitulenaukion puoleiselle sivulle tekee toiminnasta hyvin vaikeasti toteutuskelpoisen.

Pohjantien läheisyyden vuoksi määräyksissä on vaatimus, että tuloilma otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle rakennuksen itä- tai pohjoispuolelle.

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.

Kohde sijoittuu kattavien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien välittömään yhteyteen, mikä soveltuu asumiselle hyvin.

Tontin säilytettävät puut ja säilyvä tai istutettava kerroksellinen kasvillisuus auttavat ilmastomuutokseen sopeutumisessa. Puut ja kasvillisuus luovat varjoa ja tasaavat lämpötilaeroja, mikä on asuinviihtyisyyden ja terveyden kannalta hyödyksi erityisesti hellekausien aikana. Säilytettävää puustoa on erityisesti rakennuksen eteläpuolella, mikä myös vähentää sisätilojen lämpenemistä hellejaksojen aikana.

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. Läpäisevät pinnat ja kasvillisuus imeyttävät ja haihduttavat myös alueen hulevesiä. Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee lisäksi toteuttaa hulevesiä viivyttävä ja haihduttava viherkatto. Kaava-alue ei sijaitse tulvariskialueella. Hulevesien viivytys tontilla voi kuitenkin vähentää tulvien syntymisen riskiä lähialueilla ja valuma-alueen alajuoksulla.

Kaavamuutoksen rakentamisen kielteiset ilmastovaikutukset ovat tavanomaista vähäisempiä, koska kyseessä on korjausrakentamisen hanke, jolloin rakentamisen ja rakennusmateriaalien kasvihuonepäästöt ovat uudisrakentamista pienemmät. Kohde sijoittuu jalankulkualueen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle sekä kattavien palvelujen välittömään läheisyyteen. Sijainti ja rakennuksen tehokkaampi käyttö tukee kestävien liikennemuotojen käyttöä vähentäen liikennepäästöjä. Kaavamuutos mahdollistaa myös aurinkoenergian keräämisen rakennuksen kattopinnoilla tukien kestävien energiamuotojen käyttöä.

Kaavaan ei ole lisätty hellekausiin varautumista koskevia määräyksiä. Kaavassa on määrätty pihan säilytettävästä ja istutettavasta kasvillisuudesta. Kasvillisuudella on varjostava ja lämpötiloja tasaava vaikutus. Lisäksi rakennuksen eteläpuolella on säilytettävää puustoa, joka suojaa sekä ulkotiloja että sisätiloja suoralta auringonpisteeltä.

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 arvokas rakennus tulee aktiivikäyttöön ja saadaan säilymään sekä saadaan nykyääräykset 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-m² lisää asumista, mikä vastaa laskennallisesti noin 70-80 uutta asukasta (1 asukas/50 k-m²). 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 maankäyttösopimus, 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 kaavamutoksen vaikutukset olevan vähäiset.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.2022-3.5.2022.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotukseen saatiin kahdeksan lausuntoa ja kannanottoa sekä yksi muistutus. Caruna Espoo Oy:llä, HSL:llä, HSY:llä sekä Fortum Power and Heat Oy:llä ei ollut kaavaehdotukseen juuri huomautettavaa. Espoon kaupunginmuseo piti tärkeänä, että pitkään vajaan käytössä olleelle toimistorakennukselle voidaan osoittaa uusi toimivampi käyttötarkoitus.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota pelastusteiden suunnitteluun, sammutusvesiputkiston rakentamiseen, sammutusveden riittävyyteen, automaattisen sammutuslaitteiston varustamiseen sekä hissien mitoittamiseen parikuljetukseen soveltuvaksi. Pelastusyksikkö sekä ensihoitoyksikkö pääsevät rakennuksien sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen. Rakennuksessa on kaksi portaikkoa, joten pelastautuminen tapahtuu lähtökohtaisesti omatoimisen pelastautumisen kautta. Nostolavayksikön tehtävänä on kyetä sammuttamaan mahdollinen kattopalo. Tarkempi pelastustiesuunnitelma esitetään rakennuslupa-asiakirjojen yhteydessä. Muiden pelastuslaitoksen huomioiden osalta tieto välitetään kohteen kiinteistönomistajalle.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue kiinnitti kannanotossaan huomiota HSY:n il-malaatuvyöhykkeiden täydentämiseen herkkien kohteiden osalta, laskelmissa käytettyjen liikennemäärien esittämiseen, ulkoilutilojen riittävyyteen ja terveellisyteen sekä

kaavamääräyksissä esitetyn melumääräyksen toteuttamiseen. Kaavaselostusta on täydennetty ilmanlaatuviolyhykkeisiin liittyvien huomioiden mukaisesti. Ulkoilu- ja oleskelualueiden osalta kiinnitetään huomiota, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas tontti, jonka piha-alue on rajallinen ja se pyritään toteuttamaan alkuperäisen pihasuunnitelman mukaisesti. Tapiolan keskustan julkiset ulkoilutilat sijaitsevat kaava-alueen lähituntumassa. Kaavamääräysten melumääräystä tarkennettu kaavaehdotuksen jälkeen, jotta se on varmasti toteuttamiskelpoinen.

ELY-keskus katsoi, että pyrittäessä toteuttamaan alkuperäisiä rakennus- ja pihasuunnitelmia kaavamutoshanketta voidaan pitää perusteltuna. ELY kiinnitti kuitenkin huomiota tarpeeseen tarkentaa melumääräyksen sanamuotoa, ääneneristävyyden käytännön toteuttamiseen suojelukohteen julkisivussa sekä huomautti lisäksi, että leikki- ja oleskelualue tulee kokonaisuudessaan sijoittaa melukatveeseen. ELY esitti, että ilmanlaatuun ja ilmastovaikutuksiin liittyviä kysymyksiä on tarpeen käsitellä kaavaselostuksessa tarkemmin. Kaavamääräyksissä on melumääräystä tarkennettu sekä leikki- ja oleskelualue rajattu niin, että se on täysin melukatvealueella. Hanke vahvistaa ääneneristävyyden onnistuvan. Ilmanlaatua ja ilmastovaikutuksia on täsmennetty kaavaselostukseen.

Saapuneessa muistutuksessa pahoiteltiin, että kaavaehdotukseen on kytketty naapuritonttia koskevia erilaisia toimenpide-esityksiä. Muistutuksessa ei näitä kuitenkaan tarkemmin eritellä, joten jää hieman arvailun varaan mihin asioihin muistutuksen lähettäjä haluaa erityisesti kiinnittää huomiota.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 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

Espon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

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

- Markku Hyvärinen, suunnitteluavustaja

7.5 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 nähtäville
30.8.2021-13.9.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
16.3.2022	ksl	Kaavaehdotus nähtävillä
4.4.2022-3.5.2022		Kaavaehdotus nähtävillä
17.8.2022	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

