

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 241

§ 241

Tapiolan metroaseman ja bussiterminaalin länsipään ympäristön jatkokehittämisen periaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Tapiolan metroaseman ja bussiterminaalin länsipäässä sijaitsevaa liitteessä 1 punaisella rajattua aluetta kehitetään Tapiolan keskuksen elinvoimaisuuden ja monimuotoisuuden turvaamiseksi siten, että

1
alueelle mahdollistetaan metroasemaan ja bussiterminaaliin sekä Ainoa-kauppakeskukseen liittyvien liike- ja palvelutilojen sekä toimistotiloja sisältävän kokonaisuuden syntyminen, jonka ylempiin kerroksiin on mahdollista suunnitella myös asuntoja.

2
Länsituuli-kadun kannenalaisen galleriatasoon ja kannenpäällisen kävelykadun tasoon syntyy edellytykset elävän ja vireän jalankulkualan toteuttamiselle monipuolisine liike- ja palvelutiloineen.

3
Länsituulenaukiota kehitetään pääosin maanvaraisena kaupunkiaukiona, joka mahdollistaa suurtenkin puiden kasvamisen ja jossa voi olla keveitä aukiota aktivoivia rakennuksia. Aukiolle tulee mahdollistaa saattoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille.

Käsittely

Aaltonen Elon kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Länsituulenaukiota kehitetään pääosin maanvaraisena vehreänä kaupunkilaisten virkistys-, oleilu- ja aktiviteettiaukiona ja puistikkona, jossa kasvaa suuriakin puita ja jossa voi olla vain hyvin keveitä aukiota aktivoivia ja kaupunkilaisten vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia. Aukiolle

tulee mahdollistaa saattoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille, ellei sitä saada muutoin järjestettyä.”

Elo Markkulan kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Länsituuli-kadun kannenalaisen galleriatasoon ja kannenpäällisen kävelykadun tasoon syntyy edellytykset elävän, vehreän ja vireän jalankulkualan toteuttamiselle monipuolisine liike- ja palvelutiloineen. Alueella tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset pyöräilyreitit ja yhteydet.”

Kajava ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Markkula puheenjohtaja Vuornoksen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”alueelle mahdollistetaan metroasemaan ja bussiterminaaliin sekä Ainoa-kauppakeskukseen liittyvien liike- ja palvelutilojen sekä toimistotiloja, mahdollisuuksien mukaan myös pääkonttoritasoisia tiloja, sisältävän kokonaisuuden syntyminen, jonka ylempiin kerroksiin on mahdollista suunnitella myös asuntoja.”

Elo Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

”Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja ilmeeseen sekä kaavojen toteuttamisen rakentamisvaiheen järjestelyihin.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan pöydälle panoa koskevan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen, Elon ja Markkulan muutos- ja lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen ne.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että Tapiolan metroaseman ja bussiterminaalin länsipäässä sijaitsevaa liitteessä 1 punaisella rajattua aluetta kehitetään Tapiolan keskuksen elinvoimaisuuden ja monimuotoisuuden turvaamiseksi siten, että

1

alueelle mahdollistetaan metroasemaan ja bussiterminaaliin sekä Ainoa-kauppakeskukseen liittyvien liike- ja palvelutilojen sekä toimistotiloja, mahdollisuuksien mukaan myös pääkonttoritasoisia tiloja, sisältävän kokonaisuuden syntyminen, jonka ylempiin kerroksiin on mahdollista suunnitella myös asuntoja. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja ilmeeseen sekä kaavojen toteuttamisen rakentamisvaiheen järjestelyihin.

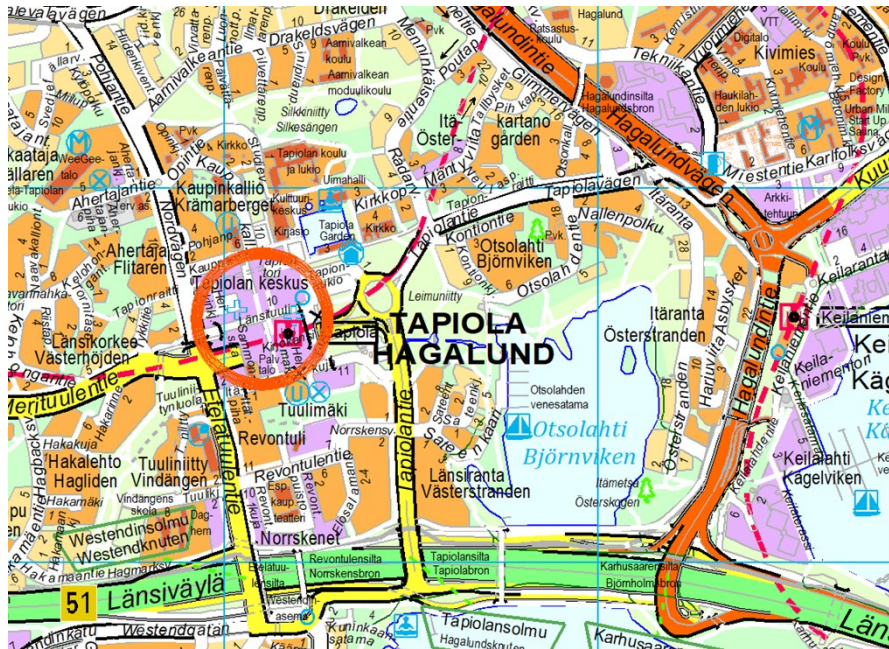
2

Länsituuli-kadun kannenalaisen galleriatasoon ja kannenpäällisen kävelykadun tasoon syntyy edellytykset elävän, vihreän ja vireän jalankulkualueen toteuttamiselle monipuolisine liike- ja palvelutiloineen. Alueella tulee varmistaa sujuvat ja turvalliset pyöräilyreitit ja yhteydet.

3

Länsituulenaukiota kehitetään pääosin maanvaraisena vihreänä kaupunkilaisten virkistys-, oleilu- ja aktiviteettiaukiona ja puistikkona, jossa kasvaa suuriakin puita ja jossa voi olla vain hyvin keveitä aukiota aktivoivia ja kaupunkilaisten vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia. Aukiolle tulee mahdollistaa saattoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille, ellei sitä saada muutoin järjestettyä.

Selostus



Tapiolan keskuksen uudistaminen on edennyt voimakkaasti. Keskuspysäköintilaitos (2100 autopaikkaa), itäisen keskushuollon tilat sekä alueellinen yhteisväestönsuoja valmistuivat 2016. Metroliikenne käynnistyi 2017. Merituulentien bussiterminali valmistui 2019, jolloin myös kauppakeskus Ainoa avattiin koko laajuudessaan. Ainoa päälle on rakennettu kuusi asuinrakennusta. Kauppakeskus Länsituuli ja sen yläpuoliset asunnot valmistuivat 2021.

Vähittäiskaupan kehittymisen myötä keskuksen uudistamisessa alun perin arvioitua liiketilämäärätavoitetta on ollut perusteltua pienentää. Merituulentien eteläpuolelle on näin syntyneessä varsin laaja asuintalojen kokonaisuus Itätuulenkujan varrelle. Rakennusten katutasoihin tulee tältä osin vain vähäisessä määrin liike- ja palvelutiloja.

Näin Tapiolan keskuksen kehittämisen edetessä keskukseen on muodostunut kolme vyöhykettä:

1. Merituulentien eteläpuolella asumisen vyöhyke.
2. Merituulentien alueella ja sen pohjoispuolella liiketiloja ja joukkoliikenteen tiloja.
3. Pohjoisosan alkuperäisessä (1960-luvulta) Tapiolaitin ja Keskusaltaan ympäristössä kulttuurin ja siihen liittyvien palvelujen tiloja.

Tapiolan keskuksen alueelta on poistunut suuri määrä toimistotiloja. KOy Raitinkartano, Kielas-toimistorakennus, Itätuulenkuja 8:n toimistotalo ja Vesiputoustalo on jo purettu. K-hallin talon purkamisen myötä keskuksesta poistui talon ylimmässä kerroksessa sijainnut pääkonttoritila. Nyt jo tyhjiällä oleva Satakielitalo-toimistorakennus tullaan purkamaan ja Raitinlukon toimistorakennusta ollaan muuttamassa asuinrakennukseksi.

Tapiolaitin ja Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään niiden rakennuskulttuurisista arvoista lähtien. Kulttuuriaukion ympäristön asemakaavoitus ja Kulttuurikeskuksen teatterilaajennuksen suunnittelu on käynnistetty. Kulttuuriaukion reunoille on tulossa jonkin verran toimitiloja ja Keskustorni pysyy toimistorakennuksena. Heikintorin tuleva käyttö on vielä auki, mutta Heikintorin pysäköintitalon paikalle kaavaillaan asuntoja.

Tapiolan keskuksen kehitys on nyt johtamassa siihen, että toimitilojen määrä on supistumassa rajusti ja katutaso palveluiden määrään jonkin verran. Asuntoja on tulossa hyvin runsaasti. Tällainen yksipuolinen kehitys ei ole yksinomaan keskuksen elinvoimaa, monimuotoisuutta ja palvelutarjontaa kasvattava suunta.

Tapiolan puutarhakaupungin keskustan tulisi profiloitua uudistumisen jälkeenkin monipuolisen keskustapalvelujen alueena sisältäen niin kulttuurin kuin kaupankin palveluita, työpaikkoja ja monipuolisia mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon. Asuntoja on aiemminkin sijoittunut keskustaan ja samaa periaatetta on luonteva jatkaa uusissa ”hybridirakennuksissa”. Varsinaiset asutuskorttelit ovat kuitenkin perinteisesti sijoittuneet em. keskusta-alueen ympärille. Keskustan viitesuunnitelma on kuitenkin vähitellen ollut muuttumassa yksipuolisempaan suuntaan. Alkuperäiset tavoitteet näkyvät edelleen selkeästi joukkoliikenteen asiakasyhteyksien ja esim. keskus pysäköinnin hissiyhteyksien ja huoltotilojen sijoittumisessa.

Tapiolan metroaseman ja bussiterminaalin länsipään ympäristössä on aluekokonaisuus, jonka uudistamisen ratkaisut ovat vielä lopullisesti päättämättä ja jossa on mahdollista turvata keskuksen elinvoimaisuutta ja monimuotoisuutta. Tähän aluekokonaisuuteen sisältyy viisi yksityistä kiinteistöä. Kaikki näiden kiinteistöjen rakennukset on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uudet merkittävästi tehokkaammat rakennukset.

Kaksi näistä kiinteistöistä sijaitsee aivan keskuksen ytimessä Länsituulikadun ja Merituulentien välissä. Nämä kiinteistöt liittyvät kiinteästi metroasemaan (pääliukuportaat), bussiterminaaliin, Ainoa-kauppakeskukseen, Länsituulen galleriatilaan ja monipuolisesti ympäröiviin julkisiin alueisiin.

Kolme näistä kiinteistöistä sijaitsee Länsituulikadun pohjoispuolella. Ne rajautuvat myös Länsituulikadun kävelytason alapuoliseen galleriatilaan ja Länsituulenaukioon.

Kaikki nämä kiinteistöt sijaitsevat keskus pysäköinnin kohdalla ja lisäksi niiden kohdalle keskus pysäköinnin yhteyteen ollaan toteuttamassa läntistä maanalaista keskushuollon tilaa.

Merituulentien pohjoispuolella sijaitseva itä-länsisuuntainen Länsituulikatu (ent. Länsituulenkujat) on Tapiolan keskuksen keskeinen kävelyalue, jonka varrella on perinteisesti ollut liike- ja palvelutiloja. Länsituulikadun itäinen osa uudistettiin samalla, kun sen viereen toteutettiin Ainoa-kauppakeskus ja kauppakeskus Länsituuli. Kävelytason alla on galleriatila, jota on suunniteltu jatkettavan länteen päin Pohjantielle saakka.

Keskuksen ytimessä Merituulentiellä ja sen pohjoispuolella on kolme tasoa. Alimmalla tasolla (noin +1,0) sijaitsevat bussiterminaali ja kauppakeskus Ainoa päivittäistavarakaupat ja muitakin liiketiloja. Tälle tasolle nousevat metron liukuportaat. Tasolla noin +7,8 on Ainoa-kauppakeskuksen tiloja ja tämä taso yhtyy keskuksen itäreunassa Tuulikiinsillan tasoon ja Merituulentien eteläpuolella Itätuulenkujan tasoon. Tasolla noin +7,8 sijaitsee myös Länsituulikadun kävelytason alapuolinen galleriatila. Tapiolan keskuksen kävelytasolla (noin +12,0) ovat Länsituulikatu, Sampokujat, Merituulentori ja Tapionraitin ympäristö.

Länsituulikadun eteläpuoliset tontit

Länsituuli-kadun ja Merituulentien välissä sijaitsee kaksi kiinteistöä (KOy Tapiolan Säästötammien ja Merituulentien Liikekiinteistö Oy/Länsikulma), joita ei ole vielä uudistettu. Nämä kiinteistöt sijaitsevat aivan Tapiolan keskuksen ytimessä metroaseman ja bussiterminaalin länsipäässä. Metron liukuportaat nousevat tonttien eteläreunalle bussiterminaalitasolle, jossa tontit liittyvät suoraan bussiterminaalisiin. Tonttien väliin on jo toteutettu hissiyhteys keskuspysäköintiin ja metroom. Lisäksi tonttien alapuolella on Tapiolan keskuspysäköintilaitoksen pysäköintihalleja sekä pitkälti valmiiksi rakennettu läntinen keskushuollon tila.

Näiden kiinteistöjen uudistamisessa tulee lähtökohtana olla keskeisen sijainnin tehokas hyödyntäminen bussiterminaalitasolta lähtien. Uudet rakennukset tulee liittää toiminnallisesti hyvin ympäristöön kaikilla tasoilla. Keskuksen elinvoimaisuus ja elävyys edellyttää, että keskuksessa on asuntojen lisäksi riittävästi myös liike-, palvelu- ja toimistotiloja. Keskukselta on purettu useita toimistorakennuksia asuntojen tieltä, joten uusien nykyaikaisten toimistotilojen ja -työpaikkojen saaminen keskukseseen on tärkeää kaupan työpaikkojen lisäksi. Metroaseman ja bussiterminaalien vieressä sijaitsevat toimistotilat ovat kiinnostavia toimitilamarkkinoilla.

Säästötammien tontille on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.12.2016 hyväksytty asemakaavanmuutosehdotus, joka luo edellytykset edellä kuvattujen tavoitteiden mukaiseen uudisrakentamiseen. Kaavaa ei ole viety kaupunginhallituksen käsittelyyn, koska kaavan toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimusta ei ole tehty. Säästötammien kiinteistöllä on useita omistajia ja nykyisessä rakennuksessa on liiketilojen lisäksi jonkin verran asuntoja.

Länsikulman tontille on tällä hetkellä vireillä kaavamuuotos (osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä alkusyksystä 2021), jossa tontille toteutettaisiin pääosin asuntoja. Liike- ja palvelutiloja tulisi kävelytasoihin rajautuviin tiloihin. Länsikulman nykyisessä rakennuksessa on liike-, toimisto- ja palvelutiloja kolmessa kerroksessa Länsituuli-kadun kävelytason päällä. Länsikulman omistaa LähiTapiolan Henkivakuutusyhtiö.

Länsituulen pohjoispuoliset tontit

Länsituuli-kadun pohjoispuolella on kolme kiinteistöä (idästä lukien KOy Hopiakannel, KOy Länsituulentie ja Tapiola Center Oy). Ne sijaitsevat toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisesti Tapiolan keskuksen tärkeimmän jalankulkuraitin Länsituuli-kadun varrella.

Hopiakanteleen ja Länsituulentien tonteille on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.4.2019 hyväksytty asemakaavanmuutosehdotus, joka luo edellytykset edellä kuvattujen tavoitteiden mukaiseen uudisrakentamiseen. Kaavaa ei ole viety kaupunginhallituksen käsittelyyn, koska kaavan toteuttamiseen liittyviä maankäyttösopimuksia ei ole tehty. Samaan kaavaan sisältyy myös AsOy Raitinlinna, mutta se on tarkoitus pitää nykyisellään; vain joitakin rajoja ja määrittelyjä tarkistetaan. Hopiakanteleen kiinteistöllä on useita omistajia ja nykyisessä rakennuksessa on liiketilojen lisäksi asuntoja. Länsituulentie on kokonaisuudessaan liikekiinteistö, jonka on omistanut Nordea Henkivakuutus Suomi Oy.

Tapiola Centerin tontin nykyinen käyttötarkoitus on pysäköinti. Tontilla on kaksi erilaista osaa. Länsituuli-katuun rajoittuvalla tontin osalla on pysäköintitalo, johon on osoitettu viiden ympäristössä sijaitsevan kiinteistön

velvoitepaikkoja (yli 200 paikkaa). Tonttiin kuuluu myös Heikintorin eteläpuolinen Länsituulenaukio, joka on avointa asfaltoitua pysäköintialuetta. Tontille ei ole vireillä uudistushanketta. Kaupungin tavoitteena Tapiolan alueella on ollut autopaikkojen keskittäminen keskuspysäköintiin ja maanpäällisten pysäköintitalojen purkaminen. Lisäksi kaupungin tavoitteena on ollut Länsituulenaukion kehittäminen vehreäksi kaupunkiaukioksi, jossa olisi vain kevyitä, aukiota aktivoivia, rakennuksia. Aukiolle tulee mahdollistaa huoltoliikenne aukion etelä- ja itäpuolisille kiinteistöille.

Tässä esityksessä käsiteltävän alueen jatkokehittämisessä erityishuomiota vaativat rakentamisjärjestys, työmaa-alueiden ja -yhteyksien sijoittuminen sekä väliaikaiset kulkureitit sovitettuna jo uusittuun keskusta ja sen toimintaedellytysten turvaamiseen. Nämä haasteet korostuvat, koska kysymyksessä on hyvin keskeinen osa-alue.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Viitesuunnitelmaotteita 2018-2022, Tapiola (liite 1)

Oheismateriaali

Tiedoksi