

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 60

§ 60

## **Itäranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 211700, 12. kaupunginosa Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Minna  
Koivula Olli  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Itärannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 211700,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.5.2023 päivätyn Itäranta – Österstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6917, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä muutti asian polkupyöräpysäköintiä koskevat kaavamääräykset kaupunkisuunnittelulautakunnan § 58 päätöksen mukaisesti.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Alue on osa Tapiolan alkuperäistä puutarhakaupunkia. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Voimassa olevaa 1950–60-luvun kaavaa, entistä rakennuskaavaa, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöjä. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden

rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin. Lisäksi mahdollistetaan osoitteessa Harjuviita 5 sijaitsevan pysäköintialueen muutos asuinrakentamiseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Itäranta-Österstranden, asemakaavan muotosehdotus, piirustusnumero 6917, käsittää korttelit 70-81, 83-85 ja 87, katu-, virkistys- ja vesialueet, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700

### Aloite ja vireilletulo

Itärannan kaavamuutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta alueen puutarhakaupunkiluonteen säilyttämiseksi ja voimassa olevan asemakaavan, entisen rakennuskaavan, uudistamiseksi vastaamaan nykykäytäntöjä.

Harjuviita 5:n pysäköintialueen kaavamuutos tehdään alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaavamuutosta on haettu 24.11.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 11.4.2018.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustasta itään. Alue rajautuu Hagalundintiehen (Kehä I:een), etelässä Itämetsään ja lännessä Otsolahden asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 ha.

Itäranta on puustomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyypinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisesti. Itärannan alueen rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöo on myös verraten hyvin säilyntä.

Otsolahdenniityn avoin nurmialue ja sen istutettu reunakasvillisuus muodostavat Itärannan alueen keskeisen maisematilan. Otsolahden ranta ja vesipinta ovat Tapiolan maisemallinen kohokohta. Metsäiset luonnonalueet mäkien rinteillä ja lakialueilla muodostavat kehiksen ja taustan rakentamiselle ja muulle maankäytölle.

Kaava-alueen itäosassa Harjuviidan ympäristön alueet liittyvät Kehä I:n kattavaan kansirakenteeseen ja Keilaniemenpuistoon. Maastoa on muokattu voimakkaasti alueiden tasoerojen sovittamiseksi. Harjuviita 5:n pysäköintialue Harjuviidankallion juurella on jäänyt ympäröivään maastoon nähden painaumalle samoin osa viheralueesta.

Itärannan alueen katualueilla on paljon pysäköintipaikkoja, jotka ovat asukkaiden käytössä. Useat pysäköintialueet sijoittuvat nykyisen kaavan mukaiselle katu- tai puistoalueelle. Tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Harjuviita 5:n kohdalla on pysäköintikenttä, jossa on noin 70 autopaikkaa. Alue on alkujaan osoitettu sen pohjoispuoleisen asuntoyhtiön käyttöön ja omistukseen. Kentän autopaikkoja on myös ympäröivien kortteleiden asukkaiden sekä vierailijoiden käytössä.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itärannan kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on myös osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta, joka käsittää Tapiolan sekä Otaniemen kampusalueen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Itärannan alue on siinä osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) ja osin virkistysalueeksi (V) ja vesialueeksi (W). Asuinalueen poikki sekä ranta-alueelle on merkitty virkistysyhteys.

Muutosaluetta koskee merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: 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 tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoitaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

#### Asemakaava

Alueella on asemakaavana voimassa Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutos T3 vuodelta 1959. Tässä entisessä rakennuskaavassa alueelle on osoitettu maastoa myötäillen ja välttäen lomittuen asuinkerrostalojen, pientalojen ja yleisten rakennusten korttelialueet sekä puisto- ja katualueet. Otsolahden vesialueen osalta on voimassa Tapiolan rakennuskaava T1 vuodelta 1947. Lisäksi kaava-alueen itäreunalla on pienellä osalla voimassa Keilaniemen asemakaava 220823, jossa aluetta on osoitettu puistoksi.

#### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 19.3.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.5.2018 mennessä. Mielipiteitä jätettiin 17 kappaletta. Ne saatiin alueen asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Espoon kaupunginmuseolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:ltä.

Mielipiteissä pidettiin lähtökohtaisesti hyvänä kaavan periaatetta alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisestä. Rakentamattomien yleisten rakennusten korttelialueiden poistamista esitettiin ja näin on kaavaehdotuksessa tehty. Uudisrakentamista pysäköintialueen paikalle puolestaan vastustettiin. Toivottiin, ettei pysäköintipaikkoja vähennetä. Kaavaehdotuksessa on pyritty varmistamaan ympäristön asukkaiden pysäköintimahdollisuus myös uudiskorttelin pysäköintilaitoksessa. Kantaa otettiin lisäksi puistoalueisiin, ranta- ja vesialueisiin, luontoarvoihin, piharakentamiseen, rakennusten suojeluun, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä Kehä I:n liikenteen meluun.

Kaupunginmuseo piti hyvänä, että kaavamuutos tehdään aiempien Tapiolan suojelukaavojen periaatteita noudattaen. Museolla ei ollut huomauttamista, että tutkitaan Harjuviita 5:n pysäköintialueen muuttamista asuinrakentamiseen. Rakennuksen massoittelu ja julkisivut tulee sovittaa puutarhakaupungin rakennusten ulkonäköön ja mittakaavaan. Näin kaavamuutoksessa on pyritty tekemään. HSY:n lausunnossa mainittiin, että HSY:n jätevedenpumppaamo ja vesihuoltolinjat tulee huomioida tilavarauksin asemakaavassa. Nämä on merkitty kaavaehdotukseen.

#### **Asemakaavan muutosehdotus**

##### Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan. Alueiden käytössä varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Voimassa olevaa 1950–60-luvun kaavaa, entistä rakennuskaavaa, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöjä. Muodoltaan ja sisällöltään vanhentuneet ja osin vaikeasti tulkittavat kaavamerkinnot ja -määräykset uudistetaan. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Pysäköintialue osoitteessa Harjuviita 5 muutetaan asuinrakentamiseen. Yhdyskuntarakennetta täydennetään näin kaava-alueen itäosassa, jossa Harjuviidan ympäristö liittyy Kehä I:n kattavaan kansirakenteeseen ja Keilaniemenpuistoon. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Pysäköintialue ja sen ympäristö ei nykyisellään ole alueen arvon mukaista miljööttä. Harjuviidankallion juurella sijaitseva alue, joka on jäänyt Kehä I:n kattamisen myötä entistä enemmän painaumalle ympäristöönsä nähden, liitetään asuinrakentamisen ja maaston muotoilun avulla luontevammin ympäristöön.

#### Korttelialueet

Suurin osa kaavan korttelialueista on asuin kerrostalojen korttelialueita (AK) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) sekä erillispientalojen korttelialueita (AO). Alueen keskellä Itärannan ja Harjuviidan kadun risteyksen tuntumassa on alueen vanha liikekeskus, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uudiskortteli (AK-1) on asuin kerrostalojen korttelialuetta, johon tulee rakentaa myös pysäköintilaitos. Rakentamattomat yleisten rakennusten korttelit (Y) on poistettu Itärannan kadun länsipuolelta ja alueet on osoitettu nykytilanteen mukaisesti osaksi puistoa.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat siten, että kerrostalot ovat 4–8-kerroksia, myös Harjuviidan uudisrakennukset 7–8-kerroksisia, rivitalot ovat kaksikerroksisia ja erillispientalot yksikerroksia. Olevien rakennusten kerrosluku on tarkistettu siten, että entinen maanpäällinen kellari- tai sekakerros luetaan kerrokseksi. Lisäksi kaavassa on sallittu entisen maanpäällisen kellarin tilat asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeus oleville rakennuksille on merkitty toteutuneen tilanteen mukaan, hieman ylöspäin pyöristettynä. Rakennusoikeus vastaa myös pitkälle voimassa olevaa asemakaavaa, jossa rakennusoikeus on ilmaistu korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 50 000 k-m<sup>2</sup>, tästä uudisrakentamista on noin 6 000 k-m<sup>2</sup>.

Uudisrakennusten luonne ammentaa Tapiolan tunnelmasta. Alueelle tunnusomainen matalampien muurien ja korkeampien pistetalojen vaihtelu näkyy myös uusissa pistetaloissa. Uudiskorttelin ratkaisu hyödyntää maisemassa olevaa voimakasta korkeuseroa. Uusi pihakansi asettuu pohjoisreunaltaan ympäröivän kalliopinnan tasoon liittäen uuden pihan osaksi kokonaisuutta. Uudet pistetalot toistavat Aallon rakennusten mittasuhteita ja tunnelmaa.

Alueen kaikki 1960-luvun rakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on kolmentyyppisiä. Sr-1-merkinnällä on osoitettu suojeltavaksi Harjuviidan viuhkamaiset Aallon asuin kerrostalot, koskien niiden julkisivuja, vesikattoja ja porrashuoneita. Sr-2-merkinnällä on osoitettu alueen muut kerrostalot sekä rivitalot ja suojeltu julkisivuja ja vesikattoja. Rakennusten korjaustöissä tule säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja

rakentamistapoja. Sr-3–merkinnällä on osoitettu erillispientalot ja niiden suojelumääräys koskee julkisivuja aitamuureineen sekä vesikattoja. Suojelumääräys on hieman väljempi, mutta näidenkin korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.

Itärannan arvokas miljö on tunnistettu ja pyritty turvaamaan useilla alueen kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan kortteli-, katu- ja puistoalueita alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteluun ja lajivalintoihin. Myös pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset Itärannan miljöön arvon turvaamiseksi. Samoin uudisrakennusten osalta on kaavamääräyksillä ohjattu rakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatutasoon.

Kaavamuutoksessa korttelialueiden tarkistuksia on tehty muutamaaan kortteliin. Niitä on laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden pihatoimintojen järjestelyjen vuoksi. Yleisellä alueella sijainneet rakenteet ja toiminnot pyritään sijoittamaan pääsääntöisesti korttelialueelle.

#### Virkistysalueet

Kaavamuutoksessa on tunnistettu Itärannan viheralueiden maisemalliset ominaisuudet sekä luontoarvot. Kaavassa on neljää erilaista viheraluetta.

Alueen keskeisin puistoalue (VP-1) on Otsolahdenniityn alue, jota koskee seuraava kuvaus: Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue ja sitä rajaavat reunavyöhykkeet. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät.

Tapiolantien ja Itäranta-kadun risteysalueen kupeessa sijaitsee pieni puistoalue (VP-2) nimeltään Itäpohjanrinne. Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä viheralue. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät. Itäpohjanrinteen puistossa on säilynyt muodoltaan voimakas, Leimuniityn istutusalueiden muotoon viittaava istutusalue.

Itärannansaari on merkitty kaavaan lähiviheralueena (VL). Metsäisemmät viheralueet ovat lähiviheralueita (VL-1). Niitä on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Lisäksi määräyksessä on huomioitu, että alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreitillä.

#### Liikenne

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisenlaisina. Katualuerajoihin tehdään joitain muutoksia. Tarkoitus on osoittaa katuun kuuluvat rakenteet ja tilavaraukset katualueille. Ajantasa- asemakaavassa katu sijoittuu paikoin kaupungin puistoalueen puolelle.

Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Kaavamuutoksen myötä kadulla olevia yleisiä autopaikkoja osoitetaan LPA-alueiksi, joissa autopaikat ovat vain erikseen mainittujen kortteleiden käytössä. Tarkoitus on, että muutoksen myötä asuintonttien autopaikat sijoittuvat pelkästään tonteille, LPA-alueille tai Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen.

Asuinkortteleiden pysäköintimääräys on 1ap/150 k-m<sup>2</sup>. Tämän mukaisesti jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava autopaikat edellä mainituissa paikoissa. Uusien LPA-alueiden perustaminen kaavaan on perusteltua, koska tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Pysäköintipaikkoja ei tule lisää eikä niitä poistu, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5, jossa autopaikat vähentyvät.

Harjuviita 5:n uuteen pysäköintilaitokseen on kuitenkin tarkoitus jatkossakin sijoittua ympäröivien ulkopuolisten tonttien autopaikkoja. Autopaikoitus tulee sijoittumaan kahteen tasoon pihakannen alle. Ajo autohalliin on järjestetty Harjuviidan puolelta tontin pohjoisreunalta. Autopaikkoja laitoksessa on 98 kpl, josta 52 kpl on kaavassa määrätty ympäristön asuinkortteleita varten. Kaavamuutoksessa on kerrottu ne asunto-osakeyhtiöt, joiden autopaikkoja sijoittuu laitokseen.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että Harjuviita 5:n pysäköintialueen korttelin (H) asemakaavan muutokseen asuinrakennusten kortteliksi (AK-1) liittyy maankäytösopimus.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle 12149 AK-1 on laadittu korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet Harjuviita 5:n korttelin H 81 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat, lausuntoopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 211700 Itäranta, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
| 2 | 211700 Itäranta, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet                 |

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, 211700 Itäranta, alkuperäiset mielipiteet
- 211700a Itäranta, asemakaava
- 211700a Itäranta, ajantasakaava
- 211700a Itäranta, määräykset

- 211700 Itäranta, havainnekuva
- 211700 Itäranta, kaavaselostus