

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 16

§ 16

Kulttuuriaukio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210314, 12. kaupunginosa Tapiola

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriaukion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriaukion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen puheenjohtajan kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 14.2.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Tapiolan Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä

kokonaisuutta. Kulttuuriaukion eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja vihreäksi. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä kehitetään. Kulttuurikeskuksen editse kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden vaihtoehtoisia reittejä Tapiolan keskuksesta Silkkiniityn ja Pohjois-Tapiolan suuntaan parannetaan.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 53 000 k-m². Tästä uudisrakentamisen osuus on 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeus nousee kaavamuutoksen myötä noin 8 700 k-m².

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Päätöksen mukaan kulttuurikeskukseen suunnitellaan uusi esityssali tarvittavine oheistiloineen toiminnallisesti kiinteäksi osaksi nykyistä kulttuurikeskusta tavoitteena kulttuurikeskuksen toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Samalla päätettiin, että kulttuurikeskuksen laajennuksen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta käynnistetään. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Kaava-alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.11.2021. Tapiolan keskuksessa sijaitsevan KOy Kulttuuriaukion omistaman tontin ja siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarauksista jatkettiin Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi. Vastaavasti varauspäätös tehtiin Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2022 saakka.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kulttuuriaukio-Kulturplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7448, käsittää korttelit 12003, 12040 ja 12050, osa korttelia 12002 ja 12044, katu-, virkistys- ja vesialueet. Poistuu osa korttelia 12002 ja 12044.12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnitteluvarauksen saaneet HGR Property Partners Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio sekä Espoon kaupunki.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.11.2021 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen sekä kaupunginhallituksen 20.9.2021 tekemään päätökseen pohjautuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.5.2022.

Alueen nykytila

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kaavamuutosalueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyvä Keskustorni on liike- ja toimistorakennus vuodelta 1961. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Sen on suunnitellut Asuntosäätiön yliarkkitehti Heikki Koskelo.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille. Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo 1990-luvulta on samoin Sipisen suunnittelema. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Keskustornia ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota.

Marimekkotalon pohjoispuoliset Kulttuuriaukioon rajautuvat liiketilat ovat pieniä, koska liiketilan takana on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi.

Kulttuurikeskusta vastapäätä, Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Keilahallin talo (Tapiolan Urheilutalo Oy) vuodelta 1967. Sen on suunnitellut Arne Ervi ja laajennuksen vuodelta 1985 on suunnitellut Särkijärvi Oy. Kaupinkallion pysäköintitalo vuodelta 1986 on arkkitehti Risto Kauria suunnittelema. Siihen liittyvä myymälälaajennus on vuodelta 2003.

Alueella on monta suurempaa ja pienempää aukiotilaa. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä. Sitä käytetään nykyisellään pysäköintiin sekä erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Kaupinkallion ja Kauppamiehentien risteysalueen aukiomainen tila ei nykyisin hahmotu varsinaisena aukiona. Alueeseen liittyvät Marimekkotalon ja Tapiontorin liikerakennuksen huoltoalueet ja ajoramppi maanaisiin tiloihin muodostavat alueelle takapihamaista ympäristöä. Kaava-alueen lounaiskulmassa on Tapiontori ja alueen itäosassa Keskusaltaan vieressä Arne Ervin aukio. Kulttuurikeskuksen sisäänkäyntien yhteydessä Keskusaltaan puolella on lisäksi pienempiä aukiotiloja sekä amfirakenne ja vesiaihe. Tapiontori liikerakennuksen sisäpihalla on osa korttelialuetta. Alueen aukiot ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Myös Kaupinkalliontien katupuurivit ovat kaupunkikuvassa vahva elementti ja ne muodostavat selkeälinjaisen vihreän reunuksen Kulttuuriaukiolle.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee Jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppamiehentie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojkatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa Kulttuuriaukion kaavamuuotosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys. Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen eteläosa on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K) ja pohjoisosa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Muutosaluetta koskee myös 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 voimassa seuraavat maanpäälliset asemakaavat:

210400 Tapiola keskus (lainvoimainen 30.1.1975) on voimassa Kulttuuriaukion kaakkoiskulmassa ke5-alueella. Alue on likimääräisellä tasolla +7.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusoikeuteen 1 200 kuuluvaa kerrosalaa sekä tähän liittyvää piha-aluetta.

210403 Tapiolan keskus (lainvoimainen 18.9.1978) on voimassa korttelin 12003 tontilla 3, joka on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja siihen pohjoisessa rajoittuvalla istutettavalla puistoalueella (PI).

210300 Tapiola keskus II (lainvoimainen 21.10.1985) on voimassa korttelissa 12040, Tapionkentän, Kulttuuriaukion, Arne Ervin aukion ja Keskusaltaan alueella sekä Kulttuuriaukion lounais-eteläosan ke- ja ke5-alueilla. Ke-alue on katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettun maanalaisen tilan tarvitsemat liityntäluiskat. Katualueen osa ke5 on likimääräisellä tasolla +11.00 sijaitseva osa katualuetta, jolla saa rakentaa Kauppiamiehenaukion rakennusoikeuteen 700 kuuluvaa kerrosalaa.

210408 Tapiolan keskus (lainvoimainen 23.6.1986) on voimassa Sampotorin eteläosassa.

210412 Tapiolan keskus (lainvoimainen 1.2.1995) on voimassa liikerakennusten korttelialueella (KL) korttelissa 12002. Korttelin etelälaidassa on jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

210310 Tapiolan keskus II (lainvoimainen 21.4.2010) on voimassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) korttelissa 12044 ja autopaikkojen korttelialueella (LPA) korttelissa 12050 sekä näiden välisellä VP-alueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen - Tapiolan metrotunneli (lainvoimainen 17.2.2010).

Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualueen alla on yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-py-2(-4.25) /p). Lisäksi on merkitty alueen osa, jolla olemassa olevan puukujan jatkeena ja yksittäisten puiden säilyminen maamerkinä on huomioitava (s-1). Kaava sisältää myös alueen osan, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) ja alueen osan, johon saa sijoittaa yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-2).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 2.5.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 28.6.2022 mennessä. Mielipiteitä jätettiin 13 kappaletta. Ne saatiin mm. ympäristön asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Mielipiteissä otettiin kantaa Kulttuuriaukion suunnitteluun ja aukiolle toivottiin erityisesti lisää vehreyttä. Aukion ympäristön lisärakentamisen korkeutta arvosteltiin ja toimistorakentamisen lisätarvetta kyseenalaistettiin muutamassa mielipiteessä. Yhdessä mielipiteessä alueelle ehdotettiin myös tehokkaampaa lisärakentamista ja kiiteltiin Tapiolan keskustan kehittämistä. Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä kommentoitiin useassa mielipiteessä. Erityisesti kiinnitettiin huomiota pohjois-eteläsuuntaisten raittien parantamisen tarpeeseen. Alueen rakennusten ja ulkotilojen suojelun ja kehittämisen näkökohtia tuotiin esiin muutamana kiinteistön osalta. Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle toivottiin uutta sijaintia.

Kaupunginmuseo mainitsi kannanotossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu hyvin esiin alueen ja rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Kulttuurikeskuksesta, Marimekkotalosta ja Tapiolan terveys- ja urheilutalosta on tehty rakennushistoriaselvitykset ja vastaavat tulee tehdä muista alueen rakennuksista. Kaava-aineistoon tulee lisätä myös vuonna 2004 laadittu Tapiolan Kaupinkallion rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus. Kaupunginmuseo toi esiin myös viranomaisneuvottelussa 19.1.2022 esittämänsä kannan ja piti valitettavana sitä, ettei viranomaisnäkemystä ollut otettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioon. Museo oli viranomaisneuvottelussa esittänyt mm, että kulttuurikeskuksen laajennusosan arkkitehtuurissa tulisi toistua kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys ja että kulttuuriaukion reunoille suunniteltavat rakennukset tulisi toteuttaa maksimissaan kulttuurikeskuksen korkuisina.

HSY mainitsi lausunnossaan, että nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston tilatarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Caruna Espoo Oy toi lausunnossaan esiin alueen olemassa olevat muuntamot. Ja mainitsi lisäksi, että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen rakennusten suunnitelmia on kehitetty edelleen saatujen mielipiteiden myötä. Asuintaloja on madallettu aiemmasta kymmenestä kerroksesta kuuteen ja seitsemään kerrokseen. Toimistorakennuksia on madallettu kerroksella. Teatterirakennuksen massoittelua on jaettu pienemmiksi, erikorkuisiksi rakennuksen osiksi rinnastuen viereisen kulttuurikeskuksen vaihtelevaan rakennusmassaan. Teatterin tiloja on avattu Kulttuuriaukion suuntaan. Jääpuutarhan huoltopaviljongille on tutkittu uusi toteutus ja sijainti Keskusaltaan lounaiskulmalla. Kadut, aukiot, jalankulun ja pyöräilyn reitit on suunniteltu tarkemmin ottaen huomioon saatua palautetta.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelut

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot.

Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuuriaukion eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Uudet rakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiolatorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Korttelialueet

Kaavamuutosalueelle osoitetaan kolme liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Uudelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AK-1) saa myös toteuttaa palvelutiloja. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k) varataan kunnan tarpeisiin. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä noin 53 000 k-m², josta uudisrakentamista on noin 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 8 700 k-m².

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k)

Kulttuurikeskuksen yhteyteen osoitetaan uusi teatterin esityssali ja siihen liittyviä tiloja. Laajennuksen koko on noin 8 500 brm². Teatteri on päätetty rakentaa kiinteästi kulttuurikeskukseen liittyen ja uudisrakennus kytketään gallerian välityksellä kulttuurikeskukseen. Jalankulkuyhteys Silkkiniityn suunnalta Kulttuuriaukiolle järjestetään uuden kokonaisuuden läpi.

Laajennusosan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Teatterin rakennuspaikan etelä- ja itäpuoli on yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Lämpö avautuu Kulttuuriaukiolle. Ravintolatila sijoittuu aukion puolelle siten, että sen yhteyteen saadaan aurinkoinen ulkoterassi. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen neljässä

tasossa. Lämpöjätkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusaltaalle.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Toisaalta uudisrakennus saa olla omaleimaista ja kulttuuritilojen uuden kokonaisuuden pääsisäänkäyntiä voidaan korostaa näyttävien arkkitehtonisin keinoin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)

Kulttuuriaukion eteläreunalla nykyisen ns. Marimekkotalon paikalle osoitetaan uusi liike- ja toimisto- ja palvelurakennus. Rakennus on nelikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja Kulttuuriaukion suuntaan kolmikerroksinen. Tapiontorin vanhaan liikerakennukseen liittyviltä osiltaan rakennus on yksikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 5 000 k-m². Myös ns. Keilahallitalon paikalle osoitetaan uutta liike- ja toimisto- ja palvelurakentamista. Rakennus on viisikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja muuten nelikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 7 000 k-m².

Uudet toimisto- ja palvelurakennukset muodostavat kehitettävän Kulttuuriaukion uudet etelä- ja länsijulkisivut kooten sen yhdessä kulttuurikeskuksen ja tulevan teatterirakennuksen kanssa eheäksi aukiotilaksi. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on sovitettu yhteen kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Toimistotalojen maantasokerrokseen sekä osin kellarikerrokseen sijoittuu liike- ja ravintolatoimintoja sekä toimistoja palvelevia neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ylempiin kerrokseen esitetään toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AK-1)

Kaupinkallion pysäköintitalon tilalle osoitetaan asumista sekä katutasoon liike- ja palvelutiloja. Paikalle esitetään kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuintalot. Asuinkerrosalaa on 4 500 k-m² ja liiketilaa 1 100 k-m². Asuinrakennusten muoto ja mitoitus tarjoavat joustavat mahdollisuudet huoneistokoon ja asuntotyyppien varioimiselle. Ylimpään asuinkerrokseen voidaan sijoittaa isompia asuntoja avonaisiin kattoterassein/-parvekkein.

Suunnitelmassa esitetään myös korvaava tilavaraus Tapiolan Urheilutalon purkamisessa katoavalle keilahallitoiminnalle. Pysäköintikerrosten määrästä ja laajuudesta riippuen keilahallitila voidaan toteuttaa myös korkeampana ja laajempana. Nykyinen pysäköintitalo jatkuu useampia kerroksia maan alle. Tähän valmiiksi louhittuun tilaan saadaan mahdutettua korttelin tarvitsemat autopaikat ja asuntojen aputilat.

Uudisasuinrakentaminen vetäytyy osin Kaupinkalliontien katulinjaa sisemmäksi. Pieni etuaukio luo uuden teatterin länsipuolelle lisäväljyyttä. Samalla toteutuu nykyistä katutilaa avoimempi pyöräilyn ja jalankulun reitit sisältävä "viherväylä" Tapiontorin ja Silkkiniityn suuntaan.

Suojelukohteet

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski osoitetaan suojeltaviksi.

Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä on esitetty aukoiden osalta.

Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja, vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä pääaulaa ja hissiauloja. Sisätilojen suojelu käsittää näissä kohteissa myös kiinteän sisustuksen. Tapiontorin liikekeskus osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Asemakaavalla luodaan myös edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Suojelukohteissa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön edellyttämiä muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin. Suojeltujen rakennusten muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Aukiot ja muut ulkotilat

Kulttuuriaukio toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi, vehreäksi ja viihtyisäksi monitoimiaukioksi, jolla voi olla oma luonteensa Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen. Aukion jäsentelyn, pintamateriaalien, kalusteiden ja tekniikan tulee mahdollistaa niin kulttuuritapahtumien kuin muiden vaihtelevien tapahtumien järjestäminen. Alueelle istutetaan puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

Aukion itäreunalle puiden ympärille voidaan sijoittaa leveitä oleskelutasoja. Erikorkuiset tasot houkuttelevat leikkiin. Tasojen sisään on piilotettavissa tekniikkaa. Monimuotoiselle kasvillisuudelle annetaan tilaa aukion länsilaidalla. Sinne muodostetaan yhtenäinen istutusalue, johon aukion pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Samalla varataan tilaa hulevesien viivytystä ja tilapäistä lammikoitumista varten. Aukiolle saa toteuttaa myös maanalaisen hulevesijärjestelmän. Pysäköintiä aukiolle ei saa osoittaa.

Kulttuurikeskuksen itäpuolen ulkotila vesialtainen ja amfirakenteineen osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas osa YY/k-korttelialueen sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen ympäristökokonaisuutta. Alueella sijaitsevat rakenteet tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

Tapiontorin sisäpiha osoitetaan s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljööttä. Alueen kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa, kunnostaa ja tarvittaessa palauttaa alkuperäiseen asuunsa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Maisemaa tulee hoitaa siten, että alueella avautuu pitkiä näkymiä ja maisemallisesti merkittävät yksittäispuut säilyvät.

Aarne Ervin aukiolla ja Sampotorilla istutukset, portaat ja kiveykset tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueen alkuperäisen luonteen mukaisesti. Aukiolle voidaan toteuttaa uusi esteetön jalankulun ja pyöräilyn ramppi ja jäsentää aukiota uusien istutuksien.

Kaupinkalliontie toteutetaan vihreänä kaupunkimaisena katu ympäristönä. Katutilaan tuodaan mahdollisimman paljon vihreyttä uusittavilla katupuuistutuksilla ja monilajisilla istutusalueilla.

Virkistysalueet

Kaavamuutosalueelle osoitetaan muutama pieni puistoalue (VP). Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti, joka palvelee Keskusaltaan jääpuutarhan huoltoa, tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa. Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto nimetään Raittipuutarhaksi.

Vesialueet

Keskusaltaan alueella sijaitsevan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltaan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitin ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltaan kokonaisuuden pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Heikki von Hertzenin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta suunnittelualueelle.

Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimintorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputankojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputousaltan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystäskorkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen.

Liikenne

Kaupinkalliontie uusitaan kokonaisuudessaan, ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vihreämmäksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Kulttuurikeskuksen saattoliikenteen (8 ap) ja tilausliikenteen bussin paikat sijoittuvat Kaupinkalliontien varteeseen pysäköintitaskuihin. Teatterirakennuksen huolto liikenne järjestetään huoltopihalle, johon ajetaan Kaupinkalliontien liittymästä. Huolto- ja lastausalue sijoittuu korttelialueelle rakennuksen länsipuolelle.

Suunnitelmissa kiinnitetään erityisesti huomiota esteettömiin ja sujuviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Pyöräilyn pääreitti ts. seutureitti linjataan Kaupinkalliontien länsipuolelle, josta se linjataan Urheilukentän eteläpuolitse kohti idän suuntaan. Pyöräilyn pääreitillä osuuksilla jalankulku- ja pyöräily on erotettu toisistaan. Pyöräily-yhteyksiä parannetaan myös Kulttuuriaukiosta läpi Aarne Ervin aukiolle. Aarne Ervin aukiolla esteetöntä yhteyttä Kulttuuriaukiosta tasolle parannetaan muotoilemalla muureilla rajattu luiska uudelleen ja tilavammin. Aukiolta rakennetaan myös uusi esteetön yhteys altaan tasolle uuden luiskan myötä.

Tuulensuoja, joka on osana tontteja oleva, julkiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, muutetaan yleiseksi alueeksi.

Kulttuuriaukiolta poistuu merkittävä määrä pysäköintipaikkoja, mikä rauhoittaa aukioalueen autoliikenteestä. Muutoksen myötä asiakaspysäköinti siirtyy entistä enemmän Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Keskuspysäköinnin luolastosta nousee olemassa oleva hissi Kulttuuriaukion lounaiskulmaan, Keskustornin viereen. Uuden asuinkorttelin pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sinne osoitetaan myös viereisten senioritalojen velvoitepaikat, jotka sijaitsevat nykyisessä Kaupinkallion pysäköintilaitoksessa.

Asuntojen polkupyöräpaikat osoitetaan rakennusten pihalle, pohjakerrokseen tai kellaritiloihin. Kulttuuritilojen pyöräpaikat sijoitetaan yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä.

Huoltoajo Kaupinkallion toimistotaloon ja asuinrakennukseen osoitetaan rakennusten välistä yhteiskäyttöisen kaupunkiaukion kautta.

Huoltoajo eteläiseen toimistorakennukseen tapahtuu Kulttuuriaukion länsipuolella sijaitsevan Heikintorin uudistettavan ajorampin ja maanalaisen yhdystunnelin kautta, jolloin Sampotorin ja Kulttuuriaukion välinen kevyt, maanpäällinen liikenne ei risteile sen kanssa. Tunnelin korkeusasemat on sovitettu yhteen olemassa olevien putkien ja viemäreiden kanssa. Alueen kiinteistöjen huolto järjestetään maanalaisen ajoyhteyden myötä uudelleen niin, että nykyinen ympäristöä häiritsevä ajoramppi voidaan poistaa.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 210314 Kulttuuriaukio mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 210314 Kulttuuriaukio lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 210314a Kulttuurialue määräykset
- 210314a Kulttuurialue asemakaava
- 210314a Kulttuurialue ajantasakaava
- 210314 Kulttuurialue havainnekuva
- 210314 Kulttuurialue kaavaselostus
- 210314 Kulttuurialue kaavaselostuksen liitteet