

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 35

§ 35

Tapiolan keskus, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 210438, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Koivula Olli
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Raitinlukon ja Espoon kaupungin välillä 31.1.2025 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

2
hyväksyy 16.3.2022 päivätyn ja 17.8.2022 muutetun Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7388, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210438.

Käsittely

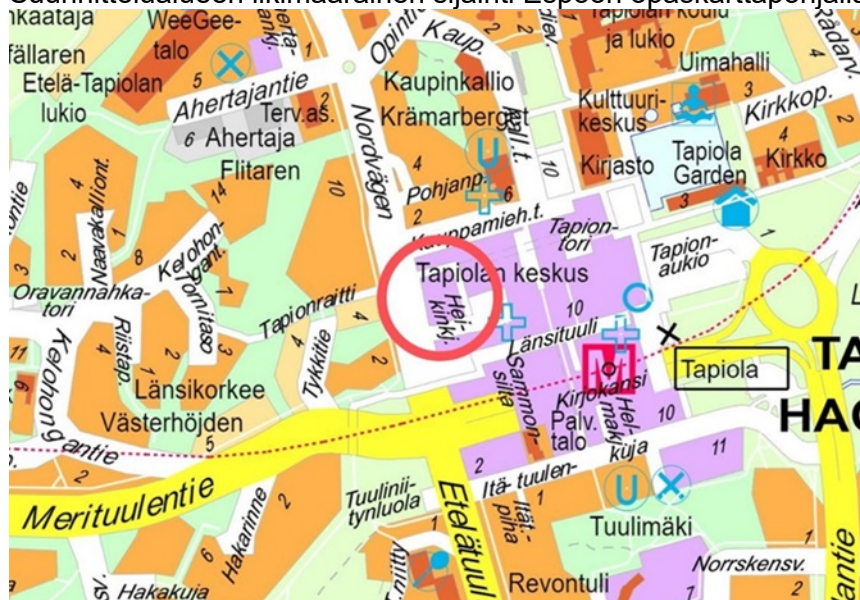
Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti muutoksin.

Selostus

Tapiolan keskuksessa sijaitsevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistaa rakennustaiteellisesti arvokkaan liike- ja toimistorakennuksen käyttö asumiskäyttöön. Kaavamuutoksessa pyritään ottamaan huomioon myös Tapiolan kulttuuriympäristön suojelutavoitteita.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7388, käsittää korttelin 12002, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210438.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.8.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2021.

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 ajoneuvoyhteys, 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 ajoneuvoyhteyden kautta. Kiinteistön autopaikat sijaitsevat rasitteella viereisessä pysäköintitalossa.

Kiinteistön omistaa yksityinen maanomistaja Kiinteistö Oy Raitinlukko.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Tässä tapauksessa kyseessä on Tapiola-Otaniemi-alue.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on merkitty C-K-kirjaimin. Alueelle saa osoittaa keskusta- soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Tämän lisäksi Tapiola on kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Alueella on voimassa 210422 Tapiolan keskus -asemakaava (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 säilymistä 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, autopaikkanormina 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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.–3.5.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja kannanottoa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa kiinnitettiin huomiota muun muassa pelastusteiden suunnitteluun, sammutusveden riittävyteen, ilmalaatuvyöhykkeiden täydentämiseen, ulkoilutilojen riittävyteen sekä melumääräyksen toteuttamiseen. Saapuneessa muistutuksessa arvosteltiin kaavaehdotuksessa naapuritonttiin liittyviä toimenpidesityksiä, niitä kuitenkin erittelemättä.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

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

Korttelialueen rakennusoikeus säilyy ennallaan 4 000 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku nousee kahdeksasta (VIII) yhdeksään (IX). Tällöin luodaan mahdollisuus hyödyntää rakennuksen katolla jo olemassa olevan tilat paremmin esimerkiksi asuinkäyttöön.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaavaa muutettiin hankkeen aloitteesta siten, että ylimmän, kattokerroksen, rakennusala kasvatettiin vähäisesti toimintojen optimoimiseksi. Myös kaavaan rakennusoikeutta nostettiin 4 210 k-m²:iin. Osa nostosta johtui kattokerroksen laajentamisesta, osa alimman kerroksen rakennusoikeudeksi laskettavan tilan kasvattamisesta.

Käyttötarkoituksen muutos luo moninaisen käyttötarkoituksen mahdollistavan ratkaisu. 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.

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.

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.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 237 m².

Kokonaiskerrosala on 4 210 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=1,88.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 210 k-m²:llä.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Raitinlukon kesken on neuvoteltu maankäytösopimus, joka on allekirjoitettu 31.1.2025.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueesta on laadittu kortteli- ja pihasuunnitelma.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutusmaksuja. Kustannukset perittiin aiemman asemakaavan muutoksen yhteydessä, joka laadittiin vuosina 2018–2019. Kyseinen kaava kumoutui hallinto-oikeudessa. Kumoutuminen ei liittynyt käsiteltävään kaava-alueeseen tai hakijaan.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 95

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tapiolan keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210438,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2022 päivätyn ja 17.8.2022 muutetun Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7388, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210438,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 0 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 0 euroa, eli yhteensä 0 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 44

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Tapiolan keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210438,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7388, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210438,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Maankäyttösopimus_Tapiolan keskus (Raitinlukko) 210438

Oheismateriaali

- 210438c Tapiolan keskus asemakaava
- 210438 Tapiolan keskus kaavaselostus
- 210438 Tapiolan keskus kaavaselostuksen liitteet