

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2025

Louhentori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212903, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Pihkala Aapo
Hanttu Marno
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Louhentorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212903,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.8.2025 päivätyn Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7545, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaa Pohjois-Tapiolan kaupunginosaa Louhentien varrella kahdella 4–5-kerroksisella asuinkerrostalolla. Kaavassa osoitetaan lisäksi ekologinen yhteys Keijumäen ja Louhenpuiston välille sekä uudet, korvaavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet poistuvien tilalle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut suunnitteluvaramuksen rakennusliike SRV:lle 3.5.2021. Suunnitteluvaramusta on jatkettu 5.12.2022 sekä 5.2.2024. Suunnitteluvaramus on voimassa 31.5.2025 asti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7545 muodostaa uuden korttelin 16060, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut rakennusliike SRV Espoon kaupungin myöntämällä valtakirjalla. Hakemus on kirjattu 24.4.2023.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 3.5.2021 päättämän ja 5.12.2022 sekä 5.2.2024 jatkaman suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 22.5.2024.

Alueen nykytila

Alue sijoittuu Pohjois-Tapiolan kaupunginosaan, joka on pääosin asuntovaltaista aluetta. Kaupunginosan keskelle sijoittuu kerrostalovaltainen suorakulmaiseen koordinaatistoon rakennettu pohjoinen lähiö, jota ympäröivät viheralueiden rajaamat pientaloalueet sekä Kehä I:n varrella sijaitseva Tietäjän työpaikka- ja asuinalue. Kaava-alue sijoittuu pohjoisen lähiön pohjoisosaan. Kaava-aluetta ympäröivien rakennusten kerrosten lukumäärä vaihtelee yhdestä neljään. Rakennuskanta on pääosin alueen rakentamisen ajoilta 1960-luvulta, mutta Pohjois-Tapiolan uusi koulu on valmistunut 2022. Pohjoinen lähiö on edelleen lähes alkuperäisen korttelirakenteen mukainen. Alueelle on toteutettu joitakin täydennysrakentamiskohteita.

Louhentorin eteläpuolella oleva Louhentorin liikerakennus edustaa Louhentien päässä olevan Pohjantorin liikekeskuksen lailla aikakautensa rakentamista, jolloin vähittäiskauppa siirtyi rakennusten kivijaloista erillisiin liikerakennuksiin. Louhentorin liikekeskuksen tontille on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.3.2019 kaupunginhallitukselle hyväksymä kaavamuuotos 212901 Laakakivi II, jonka myötä tontti muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, mutta kaavaan liittyvät maankäyttösopimusneuvottelut ovat edelleen kesken.

Kaava-alue rajautuu länsipuolelta Louhenpuistoon, pohjoisesta ja idästä Louhentiehen ja eteläosasta Louhentorin liikekeskukseen.

Suunnittelualueen eteläosa on avokalliota. Louhentorin torialue on laatoitettu avokalliosta pohjoiseen päin, ja sitä rytmittää suorakulmaiset istutusaltaat. Alueen pohjoisosa on toiminut bussin pääte pysäkinä sekä kääntöpaikkana. Kääntöpaikan päässä on kuusia, jotka ovat liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeää puustoa.

Louhentorin liikekeskuksen ympäristön on suunnitellut Asuntosäätiön puutarhatoimiston ylipuutarhuri Carl-Johan Gottberg. Suunnitelman jalankulun ja pyöräilyn reitit mukailevat vuoden 1958 kutsukilpailun voittanutta Takasuora-nimistä, Pentti Aholan tekemää suunnitelmaa. Myös bussien kääntöpaikka on esitetty kilpailun voittaneessa työssä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi kaava-alue sijoittuu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on varattu siinä asuntoalueeksi (A), joka sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Louhentielle on osoitettu raidelinja.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu siinä monipuolisen asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen alueelle. Aluetta kehitetään monipuolisena, tiiviisti rakennettujen pientalojen ja muun alueen luonteeseen sopivan asuinrakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen (A). Kaava-alue sijoittuu lisäksi joukkoliikenteen poikittaisyhteyden tukeutuvalla kehittämisvyöhykkeelle ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee viheryhteys.

Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi II asemakaava. Kaava-alue on siinä osoitettu torialueeksi ja puistoalueeksi. Torialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosneliometriä liiketiloja varten. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankulkuyhteys Louhenpuistosta Louhentorille sekä Louhentielle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.5.2024. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 25.6.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin 24 kappaletta.

Mielipiteissä otettiin kantaa rakennushankkeen sopimattomuuteen Pohjois-Tapiolan RKY-alueelle. Niiden mukaan suunnitelma rikkoo Pohjois-Tapiolan rakennustapaa rakennusten mittakaavallaan, massoitteilullaan, muurimaisuudellaan sekä kansipiharatkaisullaan. Tämän lisäksi otettiin kantaa mm. liikenneturvallisuuteen, jalankulkuyhteyksiin sekä viheryhteyksien merkitykseen.

Mielipiteiden lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä HSY:n lausunto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin Suur-Tapiolan aluetta koskeva Keskustellaan kaavoituksesta -tilaisuus 30.5.2024. Alueellisessa asukastilaisuudessa pääsi keskustelemaan kaavoittajan ja valmistelijoiden kanssa valmisteluaineistosta. Nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on päivitetty. Eteläisin rakennusmassa on käännetty itä-länsi-suuntaiseksi, mikä väljentää korttelirakennetta. Kansipihaa on painettu alemmas ja piha-alue on sovitettu paremmin ympäröiviin korkoihin. Suunnitelman muurimaisuutta on saatu vähennettyä. Lisäksi pysäköintihallin sisäänkäynti on siirretty tontin eteläosaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka kokonaisrakennusoikeus on 4100 kerrosneliömetriä. Korttelialueelle sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa, joista eteläisempi on neljäkerroksinen ja pohjoisempi viisikerroksinen. Autopaikat sijoitetaan Louhentiehen rajautuvan kansipihan alle.

Rakennusten massoitteeluun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia Louhenpuiston puoleista pitkää julkisivua lukuun ottamatta. Materiaalien tulee olla kestäviä ja korkeatasoisia.

Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja osa rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivumaailmaa. Louhentien ja Louhentorin puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa osittain umpinaisina. Täysin lasisia parvekkeita ei sallita.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Tontin pohjois- ja eteläosassa on maanvaraisia alueita, joille istutetaan puita. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Piha- ja oleskelualueet edellyttävät melusuojausta Louhentien puolelle. Meluesteen kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sen tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Pitkää umpinaista muuria ei sallita.

Kansipihan tulee liittyä viereiseen Louhenpuistoon ilman suuria tasoeroja eikä pihatason yläpuolelle kohoavia, puistoa rajaavia istutusaltaita sallita. Lisäksi kansipihalle tulee olla suora porrasyhteys Louhentieltä. Kansipihan likimääräinen korkeusasema on +13.0. Kansipihaa on madallettava

Louhentien suuntaan muurimaisen vaikutelman vähentämiseksi. Kansipihan reuna Louhentien puolella saa nousta enintään korkeusasemaan + 12.3.

Kaavamuutoksen myötä 11 yleistä pysäköintipaikkaa poistuu entiseltä bussien kääntöpaikalta. Jalankulun- ja pyöräilynreitit ohjataan uuden asuinkerrostalokorttelin pohjois- ja eteläpuolelta Louhenpuistosta Louhentielle. Molemmat yhteydet ovat esteettömiä.

Louhenpuistoon (VP) osoitetaan ekologinen yhteys (eko-1) liito-oravan kulkureitin turvaamiseksi.

Korttelialueen eteläpuolelle osoitetaan torialue jäljelle jäävälle Louhentorin osalle. Olemassa olevaa avokalliota ja Louhentorinalkuperäistä puistosuunnitelmaa noudattavia rakenteita säilytetään.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaavaehdotukseen ei liity maankäyttösopimusta. Kaava-alueen omistaa Espoon kaupunki, joka myy korttelialueeksi muutettavan alueen SRV:lle.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma arkkitehtitoimisto Sarc+Siggen toimesta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.6.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 212903 Louhentori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
| 2 | 212903 Louhentori mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |

Oheismateriaali

- 212903 Louhentori kaavakartta
- 212903 Louhentori havainnekuva

- 212903 Louhentori kaavaselostus
- 212903 Louhentori kaavaselostuksen liitteet