



Asianumero 2089/10.02.03/2022

4594/10.02.03/2016

Aluenumero 210430

Tapiolan keskus

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola

Osa korttelia 12002

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 210401

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7063.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatuun ja pohjoispuolella Länsituulenaukioon.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Vireilletulo

Alueen kaavamuutosta on hakenut alueen maanomistaja 12.10.2016 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 12.4.2017.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Minna Järvenpää, arkkitehti

Puh. 043 825 5187

Olli Koivula, suunnitteluinsinööri

Puh. 046 877 3003

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	8
2.1.3	Elinvoimainen kulttuuriympäristö	8
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	11
2.6	Tonttijako	11
2.7	Rakennuskiellot	11
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Rakennettu ympäristö	12
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	12
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	12
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
2.11.4	Palvelut	13
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	14
2.11.6	Erityistoiminnot	14
2.12	Liikenne	15
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	15
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	16
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	17
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	17
2.12.5	Liikenneturvallisuus	17
2.13	Luonnonolosuhteet	17
2.14	Suojelukohteet	17
2.15	Ympäristön häiriötekijät	17
3	Asemakaavan tavoitteet	18
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	18
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	22
4.1	Yleisperustelut	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialue	23
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	25

4.3.3	Palvelut.....	25
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.4	Liikenne	26
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	26
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	26
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	27
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	28
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	28
4.6	Luonnonympäristö	28
4.7	Suojelukohteet.....	29
4.8	Ympäristön häiriötekijät	29
4.9	Nimistö	29
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	30
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	30
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	31
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	31
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	33
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	33
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Rakentamisaikataulu	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34
6.4	Sopimukset.....	34
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	35
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	35
7.1.1	Valmisteluaineiston suunnitelman kuvaus.....	35
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	36
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
7.2	Kaavaehdotus.....	37
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	37
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	39
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	39
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	40
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	40
7.5	Käsittelyvaiheet	41

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Otteita viitesuunnitelmasta 2018–2019

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Tapiolan keskus 210430.

Suunnitelmat

KOy Länsituulentie & KOy Hopiakannel, Viitesuunnitelma 26.9.2018 / Arkkitehtitoimisto HKP Oy

Tapiolan keskusprojekti, Viitesuunnitelma 2018 ja lisäykset 2019 / Arkkitehtitoimisto HKP Oy

Muut taustaselvitykset

Tapiolan keskuksen uudistaminen, Suunnitelman kehittämisen taustat ja tavoitteet sekä toimenpiteitä ohjaavat teesit, Tapiolan kehittämisprojekti, 5.3.2012.

Tapiolan keskus, Kulttuuriympäristöanalyysi, Sarc, Espoon kaupunki, 2.11.2012.

Tapiolan pyöräpysäköintiselvitys, Sitowise Oy, 3.10.2018.

Pyöräily Tapiolan alueella, tavoitetila, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 25.1.2024.

Tapiolan keskusta-alueen designmanuaali, Espoon kaupunki, Sitowise Oy ja Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 15.8.2023 / versio 3.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatuun, lännessä Heikinkujaan ja pysäköintitaloon. Alueen pohjoispuolella on Länsituulenaukio, joka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena ja jota pyritään kehittämään vehreäksi keskusta-aukioksi.

Asemakaavan muutosalue on yksityisen tahon, Kiinteistö Oy Länsituulentien omistuksessa. Alueen liikerakennus on kaksikerroksinen ja valmistunut vuonna 1981. Rakennuksen kellarissa on lisäksi aputiloja ja kaksi pysäköintitasoa, jonne ajoyhteys on Länsituulen alatasolta. Liikerakennuksessa on vuosien aikana toiminut mm. pankki, posti, kahviloita, myymälöitä, parturi-kampaamoita, huonekaluliikkeitä ja muita vaihtelevia liiketiloja. Nykyisin tilat ovat pääosin tyhjiillään.

Muutosalueen naapurirakennusten kerrosluvut vaihtelevat 6–9 kerrokseen asuintaloissa. Niiden jalustaosassa on liiketiloja 1–2 kerroksessa. Itäpuolella oleva asuin- ja liikerakennus on valmistunut vuonna 1981 ja sen pohjoispuoleinen vuonna 1978. Länsipuolella oleva pysäköintitalo on valmistunut vuonna 1981 ja siinä on neljä maanpäällistä ja kaksi maanalaisista kerrosta.

Muutosalueen liikerakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakentamisella. Laajemminkin Merituulentien bussiterminaalin ja metroaseman ympäristössä keskustaa on uudistettu ja uudistetaan edelleen: 1970- ja 1980-luvun liike- ja toimistorakennuksia on purettu ja korvataan uudella asunto-, liike- ja toimistorakentamisella.

Kaavamuuotosalueen kohdalla sijaitsee myös Tapiolan keskuspysäköinnin ja keskuahuollon maanalaisia tiloja. Tapiolan keskuspysäköinnin jalankulun sisäänkäynti sijaitsee korttelialueen itäpuolella Länsituulen varrella.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan keskustaan lisää asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin luomalla edellytyksiä resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Kaavamuutoksessa pyritään ottamaan huomioon myös Tapiolan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteita. Tapiolan alkuperäinen vanha keskusta ja sen dominantti Keskustorni säilyvät. Uudisrakennukset madaltuvat kohti vanhaa keskustaa kunnioittaen sen arvokasta rakennettua miljöötä.

Suunnitelman mukaan alueelle osoitetaan pääosin 9–10-kerroksista asuntorakentamista ja jalustakerrokseen 1–2-kerroksista liiketilaa. Jalustakerroksen katolle voidaan sijoittaa asuntalon piha-aluetta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 8 600 k-m². Maanpäällistä kerrosalaa siitä on 7 300 k-m² ja maanalaista 1 300 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m². Lisäys on pääosin asuntokerrosalaa.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt alueen kiinteistönomistajan aloitteesta. Kaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Länsituulentie 12.10.2016 päivätyllä hakemuksellaan. Korttelin 12002 tontilla 10 sijaitsevan KOy Länsituulentien kanssa samaan kaavamuutosalueeseen on alkujaan kuulunut myös korttelin 12002 tontilla 9 sijaitseva Kiinteistö Oy Hopiakannel ja tontilla 8 sijaitseva Asunto Oy Raitinlinna.

Kaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi 3.4.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 §:n mukaan nähtävillä 18.4.–18.5.2017. Nähtävillä olon aikana saatiin kaksi mielipidettä, molemmat muutosalueen viereisistä taloyhtiöistä. Kannanotto saatiin Espoon kaupunginmuseolta.

Kaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 15.10.–13.11.2018. Nähtävillä olon aikana saatiin lausuntoja seitsemältä taholta: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Länsi-metro, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Espoon kaupunginmuseo, Telia Finland ja Caruna Espoo Oy. Muistutuksia saatiin viisi lähitienoon asukkailta ja yhtiöiltä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.4.2019 kaavamuutoksen ehdotuksena kaupunginhallitukselle. Ennen kaavamuutoksen viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn korttelin 12002 tontti 10 irrotettiin omaksi kaava-alueekseen laajemmasta kaavamuutoksesta. Koska alkuperäisellä kaavamuutosalueella oli useampia maanomistajia ja maankäytösopimukset allekirjoitetaan eri aikatauluilla, päätettiin kaavamuutos tuoda hyväksyttäväksi pienempänä kokonaisuutena. Samalla kaavaan muutettiin kokonaisuuden selkeyttämiseksi ehdotuksessa ollut raitin nimi Tuirankuja Sammonsilaksi, joka jatkuu myös kaava-alueen eteläpuolella. Pysäköintimääräykset päivitettiin vastaamaan uusimpia ohjeita. Kaavaselistusta päivitettiin vanhentuneiden tietojen osalta.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja yhteyksiin. Kaavamuutoksessa sijoitetaan rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteysien varrelle sekä luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja asuntotuotannolle. Suunnittelussa huomioidaan myös keskustan kävely-yhteydet. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskevat mm. seuraavat tavoitteet:

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

2.1.3 Elinvoimainen kulttuuriympäristö

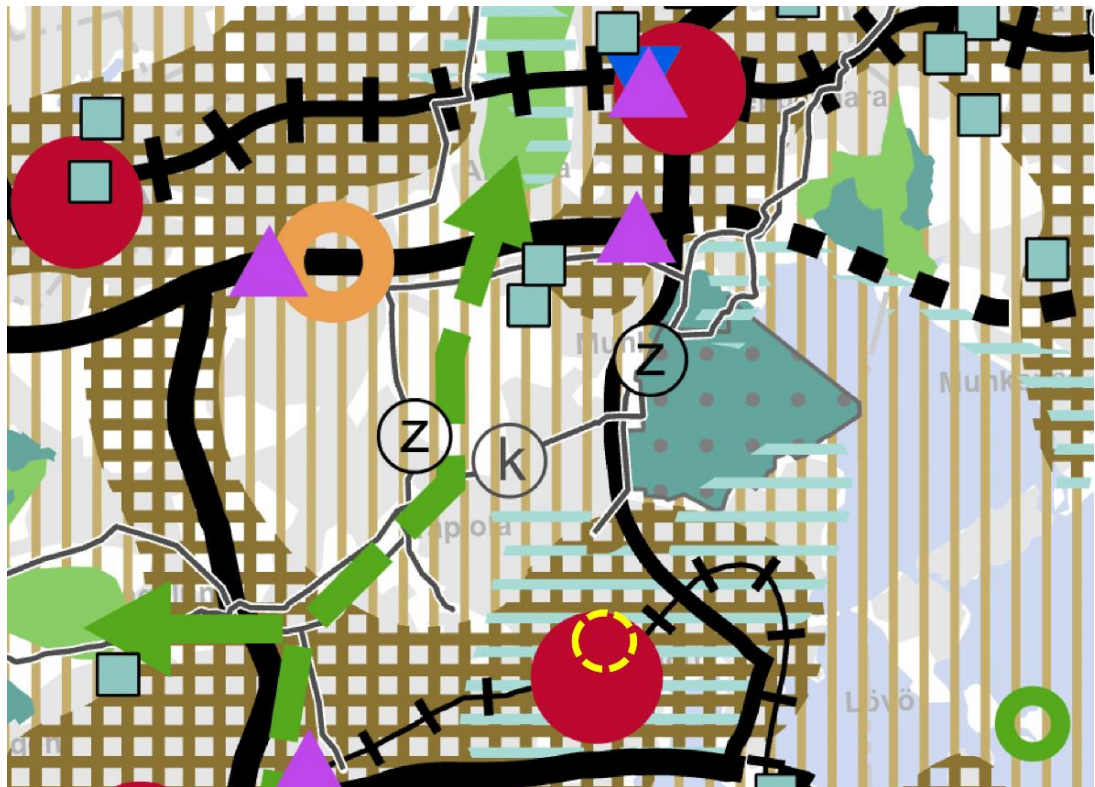
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen turvaamisesta. Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden ajallinen kerroksisuus. Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisen laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin. Museoviraston selvitys ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)” on tällainen inventointi. Tapiolan puutarhakaupunki on yksi selvityksessä mainitusta kulttuuriympäristöistä.

2.2 Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys.

Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

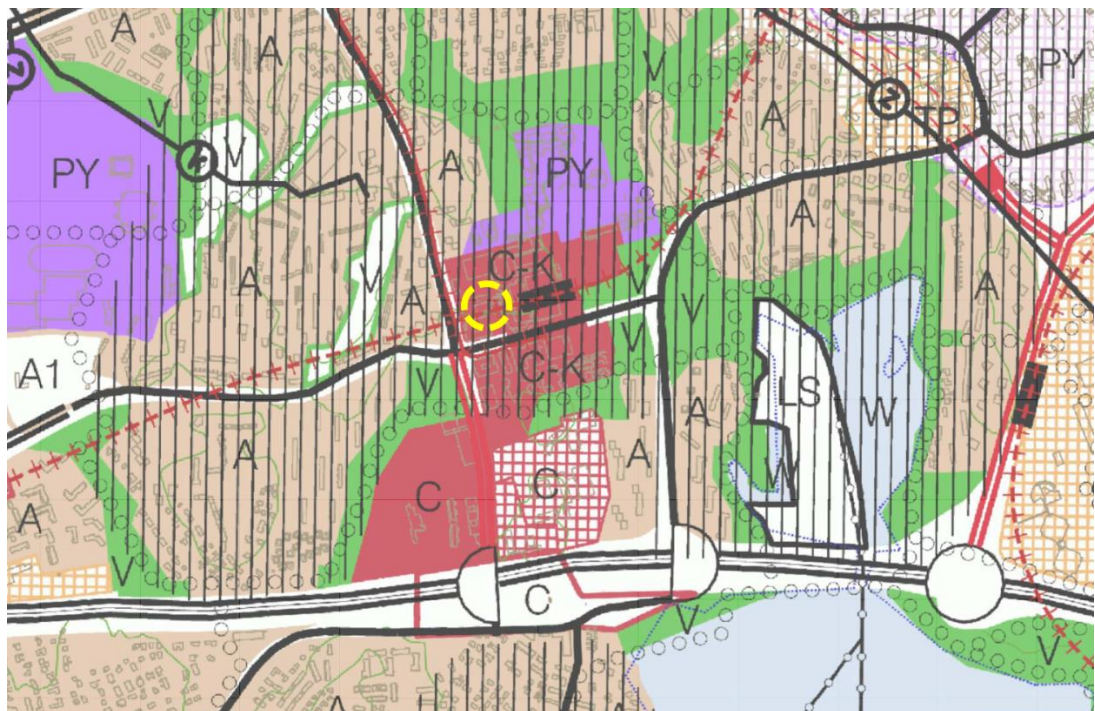
2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- koulutus- ja myymälätiloja.

Muutosalue on merkitty myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2024.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Tapiolan keskus, muutos, aluenro 210401 (lainvoimainen 28.6.1976). Alue on osoitettu yhdistetyksi liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (ALK). Suurin sallittu kerrosluku on viisi lähtien likimääräiseltä pihatasolta +12.0. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 3 400 k-m².

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava Otaniemen-Tapiolan metro-tunneli 920200 (lainvoimainen 21.4.2010). Alueelle on osoitettu yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Kiinteistö Oy Länsituulentie.

2.10 Maaperä

Alue on maaperältään moreenia, jonka päällä on alle 3 metriä silttiä, hiekkaa ja savena. Alue kuuluu rakennettavuusluokkaan 2 ja on normaalisti rakennettavaa.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatuun, lännessä Heikinkujaan ja pysäköintitaloon. Alueen pohjoispuolella on Länsituulenaukio, joka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena ja jota pyritään kehittämään vehreänä keskusta-aukiona.

Kaavamuutosalueeseen rajautuu Tapiolan keskuspysäköinnin ja keskushuollon maanalaisia tiloja. Jalankulun sisäänkäynti keskuspysäköinnin tiloihin sijaitsee korttelialueen itäpuolella Länsituulen varrella.

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö on Tapiolan liikekeskustan uudempaa osaa, joka on toteutettu 1970–80-luvulla. Alue on tiivistä ydinkeskustaa, joka poikkeaa rakentamistavaltaan ja kaupunkikuvaltaan alkuperäisestä Tapiolan puutarhakaupungin keskustasta.

Tapiolan vanha keskusta sijaitsee kaavamuutosalueen pohjoispuolella Tapionraitin ja Keskusaltan ympäristössä ja se pyritään säilyttämään alkuperäisen kaltaisena.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella Merituulentien bussiterminaalin ja metroaseman ympäristössä on Tapiolan uusi liikekeskusta, Ainoan kauppakeskus ja siihen liittyvät asuintalot. Näiden eteläpuolella on asuin- ja työpaikka-alueita, jonne on viime vuosina täydennysrakennettu voimakkaasti ja lisätty etenkin asuntorakentamista. Merituulentien eteläpuoleisia alueita on pyritty kehittämään asuntovaltaisena alueena, ja keskustan kaupalliset palvelut keskittyvät Merituulentien pohjoispuolelle ja osin sen päälle.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Alueen liikerakennus Kiinteistö Oy Länsituulentie on kaksikerroksinen ja valmistunut vuonna 1981. Rakennuksen kellarissa on aputiloja ja kaksi pysäköintitasoa, joihin ajoyhteys on Länsituulen alatasolta viereisen pysäköintitalon kautta. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimistot AHS (Hanhirava, Söderman). Liikerakennuksessa on vuosien aikana toiminut mm. pankki, posti, kahviloita, myymälöitä, parturi-kampaamoita, huonekaluliikkeitä ja muita vaihtelevia liiketiloja. Nykyisin tilat ovat pääosin tyhjillään. Rakennus on peruskorjauksessa – korjaaminen ei kuitenkaan kaikilta osin ole perusteltua ja rakennus on tarkoitus korvata asuin- ja liikerakentamisella. Paikkaa pyritään kehittämään liiketilojen osalta nykyaikaisemmaksi ja kooltaan paremmin kysyntää vastaavaksi.

Länsituulen liikerakennuksen länsipuolella oleva pysäköintitalo on valmistunut samoin vuonna 1981 ja siinä on neljä maanpäällistä ja kaksi maanalaista kerrosta. Pysäköintitalon suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Bror Söderman & CO.

Vuonna 1081 on valmistunut myös KOy Länsituulen itäpuolella oleva 6–8-kerroksinen asuintalo Kiinteistö Oy Hopiakannel, jonka jalustaosassa on 1–2 kerrosta liiketilaa. Sen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Hanhiova & CO ky. Rakennus on samoin peruskorjauksessa ja julkisivuiltaan huonossa kunnossa. Se on ollut tarkoitus purkaa ja korvata uudella asuin- ja liikerakennuksella (aiemmin samassa kaavamuutoksessa Länsituulen liikekiinteistön kanssa). Sen vieressä on 7–9-kerroksinen asuintalo Asunto Oy Raitinlinna, joka pohjakerroksessa on myös liiketilaa. Rakennus on tarkoitus säilyttää. Se on valmistunut vuonna 1978 ja sen on suunnitellut Asuntosäätiön suunnitteluosasto.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja ja asukkaita. Työpaikkoja kaava-alueella on ollut noin 80, kun liiketalo kokonaisuudessaan on ollut käytössä (kerrosala 3 400 k-m²). Alueella on ollut mm. pankki, posti, kahviloita, kauppoja, parturi-kampaamoita, huonekaluliikkeitä ja muita vaihtelevia liike- ja toimitiloja. Nykyisin rakennus on pääosin tyhjillään. Tapiolan keskustassa kokonaisuudessaan on työpaikkoja niin julkishallinnon ja -palvelun aloilla kuin muilla toimialoilla kuten kauppa, hyvinvointipalvelut sekä yrityspalvelut ja konsultointi, joiden osuus alueen työpaikoista on yhteensä noin 70 %.

2.11.4 Palvelut

Kaavamuutosalueella on aiemmin ollut jonkun verran palveluita liikerakennuksessa, mm. pankki, posti, parturi jne. Nykyisin rakennus on pääosin tyhjillään. Muutosalue on osa Tapiolan aluekeskusta – kaupallisia ja julkisia palveluita haetaan pääasiassa keskustasta kaava-alueen ulkopuolelta.

Kouluja on kaavamuutosalueen läheisyydessä keskustan ympäristössä Tapiolan koulu ja lukio sekä aikuislukio ja WeeGeen rakennuksessa Etelä-Tapiolan lukio. Keskustan tuntumassa on myös Aarnivalkean koulu ja Silkkiniityn päiväkotia. Lähellä on lisäksi Etelä-Tapiolassa koulu Vindängens skola och daghem Tuulikujan varrella.

Kulttuuripalveluja keskustassa on Kulttuurikeskuksen yhteydessä Tapiolan kirjasto ja näyttely- ja konserttitiloja. WeeGee-talossa on useita näyttely- ja museotiloja. Etelä-Tapiolassa toimii Espoon teatteri ja Revontulihalli Revontulentien varrella. Tulevaisuudessa teatteritilat on tarkoitus rakentaa Kulttuurikeskuksen yhteyteen.

Liikuntapalveluita on Etelä-Tapiolassa Tuulimäen palloiluhalli, kuntosali ym. liikuntatilat, jotka sijaitsevat väestösuojatiloissa sekä Tennispuiston tilat Tuuliniityn alueella. Tapiolan urheilupuistossa on mm. urheiluhalli ja jäähalli. Keskustassa sijaitsee mm. Tapiolan uimahalli (ei tällä hetkellä toiminnassa), Tapiolan keilahalli, useat kuntosalit ja keskustan urheilukenttä Tapiokenttä.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon ja puhtaanapidon piiriin. Uudisrakentaminen on liitettävissä osin oleviin ja osin Länsituulen katualueen uudistamisen ja Gallerioiden rakentamisen takia muuttuviin vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoihin.

Nykyään alueen huoltoliikenne ja jätehuolto on ratkaistu kiinteistökohtaisesti. Jatkossa kiinteistö liittyy Tapiolan keskushuoltoon kuten muut ydinkeskustan kiinteistöt.

Alueen vesihuolto tukeutuu nykytilanteessa Länsituulentiellä oleviin vesihuoltolinjoihin, jotka kulkevat Länsituulenaukiolle KOy Länsituulentien ja KOy Hopiakanteleen välistä. Tapiolan keskuksen kehittämisen myötä Länsituulentien vesihuoltolinjat poistuvat käytöstä Länsituulenkujan alle sijoittuvan rakentamisen myötä, jolloin myös yhteys Länsituulenaukiolle katkeaa. Jatkossa kiinteistöjen vesihuolto tukeutuu Pohjantieltä nykyisen Heikinkujan kautta Länsituulenaukiolle tuotaviin vesihuoltolinjoihin. Myös kaukolämpö ja kaukokylmä tuodaan alueelle jatkossa samaa reittiä.

Tapiolan keskusta-alueella hulevedet johdetaan keskitetysti Merituulentien alla teknisessä kanaalissa olevaan hulevesipumppaamoon. Pumppaamolle johtuvan valuma-alueen ulkopuolella hulevedet johtuvat viettoviemäriä pitkin Tapiolantien itäpuolelle ja hulevesien purku johtuu Leimuniityn kanaaliin.

Länsituulen kansitasolta (+12.0) johdetaan hulevedet nykyään itään ja länsipää voidaan johtaa Pohjantielle. Länsituulen tuleviin rakenteisiin on tarkoitus tehdä tarvittavat uudet hulevesilinjat. Myös Länsituulenaukiolta Pohjantielle liittyy tulevaisuudessa hulevesiviemäri.

2.11.6 Erityistoiminnot

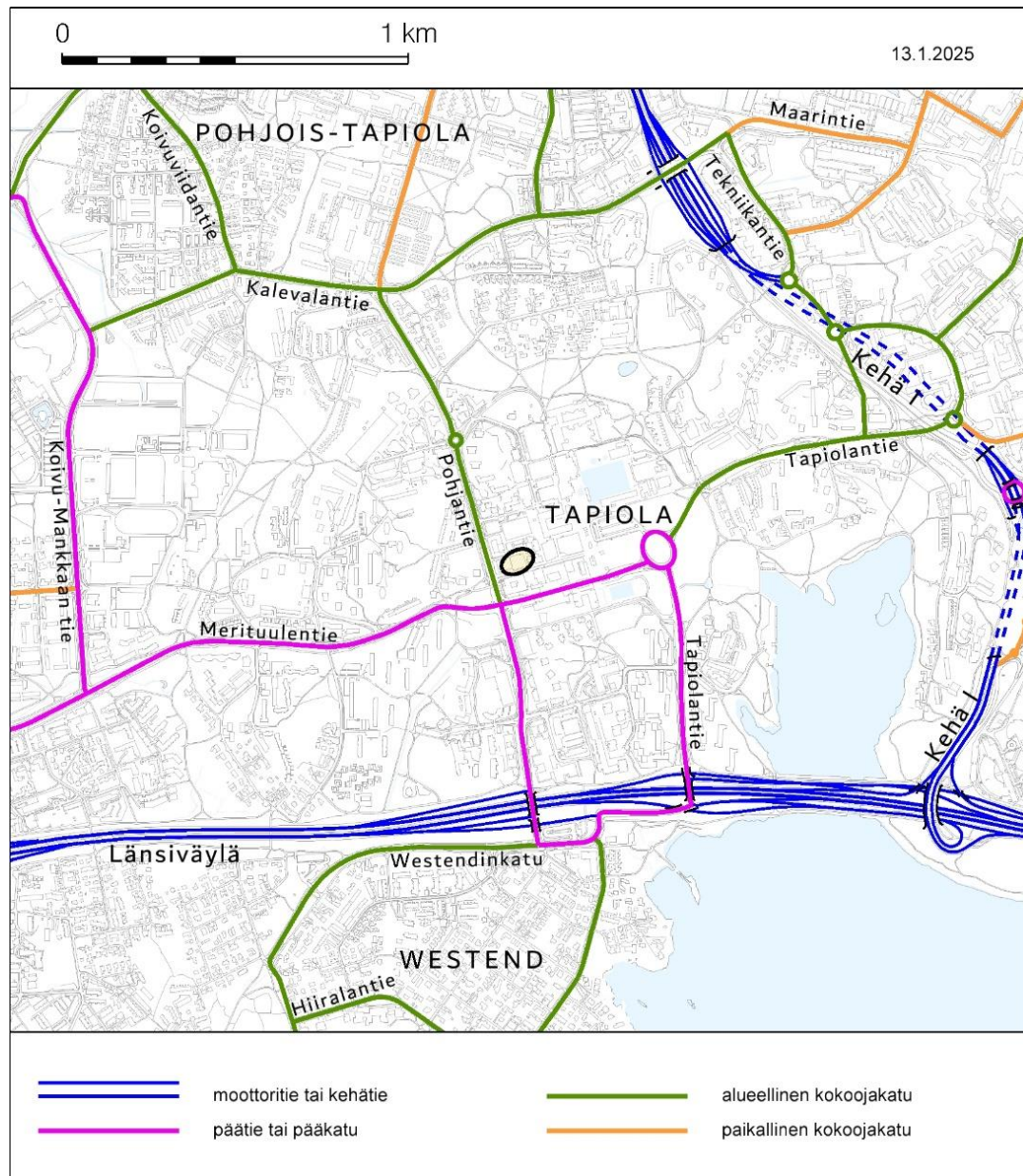
Kaikessa rakentamisessa on huomioitava maanalainen asemakaava Otaniemen -Tapiolan metrotunneli 920200: suojaetäisyydet, metroasema ja metrotunneli maanpinnalle tulevine yhteyksineen, paikoitus- ja huoltotunneli maanpinnalle tulevine yhteyksineen yms.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutosalueen pysäköintiin ja huoltotiloihin on yhteys Pohjantieltä Länsituulentien kautta. Kävelykatualueiden huoltoliikenteen lisäksi alueella ei ole muuta ajoneuvoliikennettä. Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa.

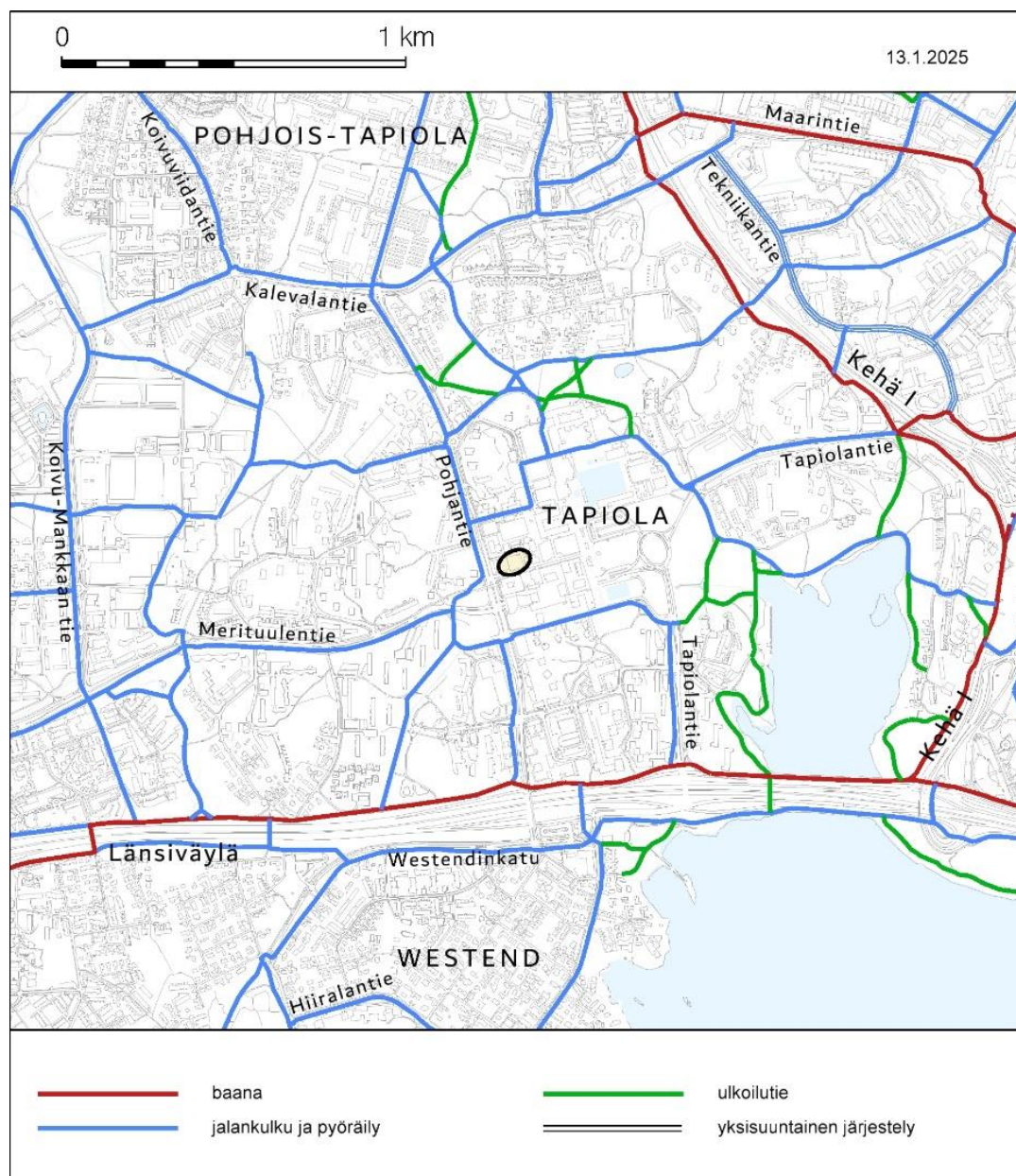
Pohjantie on alueellinen kokoojaku, jonka nykyinen liikennemäärä on 14 000 ajon./arkivuorokausi. (vuosi 2023) Länsituulentie on lyhyt päätyvä ajoyhteys, joka johtaa huoltopihalle sekä pysäköintilaitokseen.



Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Suunnittelualue on korostettu keltaisella värillä.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatualueeseen ja pohjoispuolella Länsituulenaukioon. Itäpuolella sijaitsee Sampokuja. Kävelyalueet ovat yhteydessä toisiinsa kaava-alueella olevien tontin sisäisten yhteyksien myötä. Alue on Tapiolan kävelykeskusalue, jossa ei sijaitse pyöräilyn pääverkon yhteyksiä. Kävelykeskusalueella pyöräily tapahtuu jalankulun ehdoilla.



Ote pyöräilyn tavoiteverkosta. Suunnittelualue on korostettu keltaisella värillä.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

KOy Länsituulen pysäköinti sijoittuu tontille kahteen kellaritasoon. Autopaikkoja on yhteensä noin 60 kpl. Pysäköintitilat liittyvät samaan kokonaisuuteen viereisen Tapiola Centerin pysäköintitalon kanssa. Autopaikkoja on rasitepaikkoina 4 kpl Tapiola Centerin tiloissa sekä 47 autopaikkaa Tapiolan keskuspysäköinnissä. Ajoyhteys KOy Länsituulen pysäköintitiloihin on Länsituulentieltä (tasolla +7.5) Tapiola Centerin autohallin kautta. Samoin ajoyhteys kiinteistön lastauspihalle on Länsituulentien kautta. Viereisen KOy Hopiakanteleen 41 autopaikkaa sekä KOy Raitinlinnan 64 autopaikkaa sijoittuu myös Tapiola Centerin tiloihin rasitepaikkoina.

2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

2.12.5 Liikenneturvallisuus

Kaava-alueen ei ole tapahtunut viimeisen 5 vuoden aikana poliisin kirjaamia liikenneonnettomuuksia. Lähimmät lähialueella tapahtuneet onnettomuudet sijoittuvat katuverkolle: Pohjantielle sekä Merituulentielle.

2.13 Luonnonolosuhteet

Alue on kokonaan rakennettua liikekiinteistön tonttia eikä alueelle ole luonnonympäristöä.

2.14 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojeltuja kohteita. Alue on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu on vähäistä, koska alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaita katuja tai pääväyliä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan keskustaan lisää asuntorakentamista sekä liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin luomalla edellytyksiä resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Luodaan myös edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Merituulentien alue ja sen pohjoispuoliset korttelit Länsituulen molemmin puolin kehitetään palveluiltaan monipuolisena ja korkeatasoisena kaupunkikeskusalueena, joka sykkii päivisin ja iltoisin. Tavoitteena on, että ihmiset pääsevät joustavasti käyttämään palveluita, myös joukkoliikennepalveluita sekä oleskelemaan ja nauttimaan värikästä kaupunkielämästä. Myös tälle keskuksen osalle suunnitellaan asuntoja, jotka sopivat liikekeskukseen ja tukevat sitä.

Tapiolan ydinkeskustassa kiinteistökohtaisen huoltoliikenteen ja jätehuollon sijaan kiinteistöt liittyvät Tapiolan keskushuoltoon ja autopaikat keskitetään Tapiolan keskuspysäköintiin. Myös Länsituulen alataso (+7.5) rauhoitetaan ajoneuvoliikenteeltä ja jatketaan keskustan läpi kulkeva kävelykatu, galleriakäytävä, Pohjantielle saakka.

Tapiolan keskustan teesit

Kaavamuutoksessa esitetty rakentaminen jatkaa alueen ympäristöön aiemmin kaavoitettua ja jo rakenteilla olevaa uutta kaupunkikeskustaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.8.2011 hyväksyä Tapiolan projektinjohtaja Antti Mäkisen laatimaan muistioon sisältyvät 20 teesiä jatkotyön pohjaksi (Suunnitelman kehittämisen keskeiset teesit 14.8.2011) ja 20.9.2011 lisäksi teesit 21–24.

Suuri osa teeseistä on jo toteutunut ja Tapiolan keskusta on pitkälle valmistunut. Osin on jo päädytty toisenlaiseen toteutukseen. Edelleen kuitenkin osa teeseistä ohjaa tätäkin kaavamuutosta, kuten esim. teesi 3 ja 5.

Teesi 1: Metron tulo Tapiolaan luo edellytykset rakentaa Tapiolaan uusi keskus, joka toteuttaa Tapiolan alkuperäistä henkeä: uusi rohkea ratkaisu, jossa nykyajan kestävä kehityksen tavoitteista lähtien toteutetaan ihmisille elävä ja viihtyisä kaupunkikeskus tapiolamaisen vihreyden keskelle.

Teesi 2: Asetetut tavoitteet edellyttävät vaativaa kokonaistoteutusta, jossa toiminnalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet saadaan taloudellisesti toteutetuksi siten, että

samalla koko keskusta-alue uudistetaan energiateknisesti ja toiminnallisesti kestävän kehityksen käytäntöjen esimerkkialueeksi.

Teesi 3: Keskuksen nykyinen ajoneuvoliikenteen käytössä oleva taso noin +7 muutetaan jalankulkutasoksi ja eläväksi kaupunkitilaksi.

Teesi 4: Merituulentien eteläpuolista keskuksen osaa kehitetään asuntopainotteisena keskuksen osana ja tähän liittyen Itätuulenkujia ja sen alapuolinen Itätuulentie suunnitellaan uudestaan siten, että Itätuulentiestä saadaan kehitettyä viihtyisä ja mahdollisimman valoisa katualue, joka toimii myös maantasoisena kevyen liikenteen reittinä.

Teesi 5: Merituulentien alue ja sen pohjoispuoliset korttelit Länsituulenkujan molemmin puolin kehitetään palveluiltaan monipuolisena ja korkeatasoisena kaupunkikeskusalueena, joka sykkii päivisin ja iltoisin. Tavoitteena on, että ihmiset pääsevät joustavasti käyttämään palveluita, myös joukkoliikennepalveluita sekä oleskelemaan ja nauttimaan värikkästä kaupunkielämästä. Myös tälle keskuksen osalle suunnitellaan asuntoja, jotka sopivat liikekeskukseen ja tukevat sitä.

Teesi 6: Länsituulenkujusta kehitetään palveluiltaan monipuolinen elävä avoin kävelykatu.

Teesi 7: Heikintorin eteläpuolella sijaitsevasta Länsituulenaukiosta kehitetään Tapiolan keskuksen tärkein torialue, kansalaistori.

Teesi 8: Tapionraittia kehitetään Tapiolan historiaa symbolisoivana kulttuurisia elämyksiä tuottavana puutarhakaupungin itä-länsisuuntaisena akselina, joka muodostaa keskuksessa pienimuotoisten kaupallisten ja muiden palvelujen vyöhykkeen liikekeskuksen ja Kulttuuriaukion ympäristön väliin.

Teesi 9: Rakennusten kattokerrokset ja katot suunnitellaan eläviksi ja huolitelluiksi.

Teesi 10: Pohjantien itä- ja länsipuolelle suunnitellaan kevyen liikenteen väylät, jotka johtavat suoraa Merituulentien eteläpuolelle. Länsituulentien (joka muuttuu galleriatilaksi) länsipäähän suunnitellaan suojatie Pohjantien yli.

Teesi 11: Merituulentien liike/asuinkorttelista suunnitellaan luonteva osa kaupunkikeskusta, jossa ihmiselle syntyy perinteisestä kauppakeskusmallista poiketen mielenkuva rakeisesta ja avoimesta kaupunkirakenteesta, jossa on helppo kulkea ja jossa viihdytään.

Teesi 12: Merituulentien liike/asuinkorttelin asuinrakennusten arkkitehtonisen luonteen ja ilmeen tulee karakterisoida puutarhakaupungin uudistumista Tapiolan parhaiden perinteiden ja arvojen pohjalta.

Teesi 13: Tapiolan keskusta-alue uudistetaan myös vanhenevan väestön muuttuvien toiminnallisten tarpeiden ja tavoitteiden kannalta yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen ja alan kehittäjätahojen kanssa siten, että luotava vanhusten asumis- ja palvelukeskus kytkeytyy alueen muihin uusiin palveluihin.

Teesi 14: Vesialtaan kohdalle suunnitellaan ilmeeltään persoonallinen ja mielenkiintoinen kulttuurirakennus (jota käyttävät kaupunginteatteri ja muut eri intressiryhmiä palvelevat toiminnot), joka toiminnallisesti kytetään sen länsipuoliseen tonttiin, johon on tavoitteena toteuttaa hotelli.

Teesi 15: Keskukseen suunnitellaan polkupyöräparkit keskeisiin solmukohtiin eri suunnista saavuttaessa ja keskuksen ohiajaminen sujuvasti ja turvallisesti hoidetaan pyöräilijöille tarkoitettua kehätietä pitkin.

Teesi 16: Läntisestä terassiaukiosta suunnitellaan ilta-aurinkoon aukeava tuulensuojainen kaupunkitila, jossa luodaan edellytykset ulkoilmaoleskeluun ympäri vuoden. Suunnitelmissa Merituulentien yläpuolelle esitetty viherkansi kytetään toiminnallisesti Läntiseen terassiaukioon.

Teesi 17: Merituulentien bussiterminaali suunnitellaan niin, että sinne saadaan mahdollisimman paljon päivänvaloa ja että se on kiinteä ja viihtyisä osa keskustaa.

Teesi 18: Keskuksen itäreunaan Kirjokannelle suunnitellaan vesiaihe, joka jatkuu luonteeltaan kehittyen ja kulttuurirakennukseen liittyen aina Otsolahdelle saakka.

Teesi 19: Otsolahden rantaan suunnitellaan kahvila/ravintola ja rantavyöhyke kehitetään viihtyisäksi oleskelu- ja kulkualueeksi osaksi Espoon rantaraittia. Otsolahtea ruopataan ja venesatamajärjestelyt uusitaan.

Teesi 20: Tapiolan keskustan suunnittelu ja toteutus edellyttää parhaiden asiantuntijatahojen kanssa tapahtuvaa innovatiivista ja avointa vuorovaikutusta.

Teesi 21: Alueen toteutuksessa korostetaan maisemointia koskien Merituulentien suuaukkoja, joiden kautta ajoneuvot alittavat Tapiolan ydinkeskustan.

Teesi 22: Alueen toiminnallisen elävöittämisen olennaisia osia ovat Kulttuuriraitin infokioskit ja keskusaltaan muuttaminen talvikaudella tekojääräiseksi.

Teesi 23: Tapiolan keskustaan tarvitaan myös opiskelija-asuntoja, erityisesti lapsiperheille.

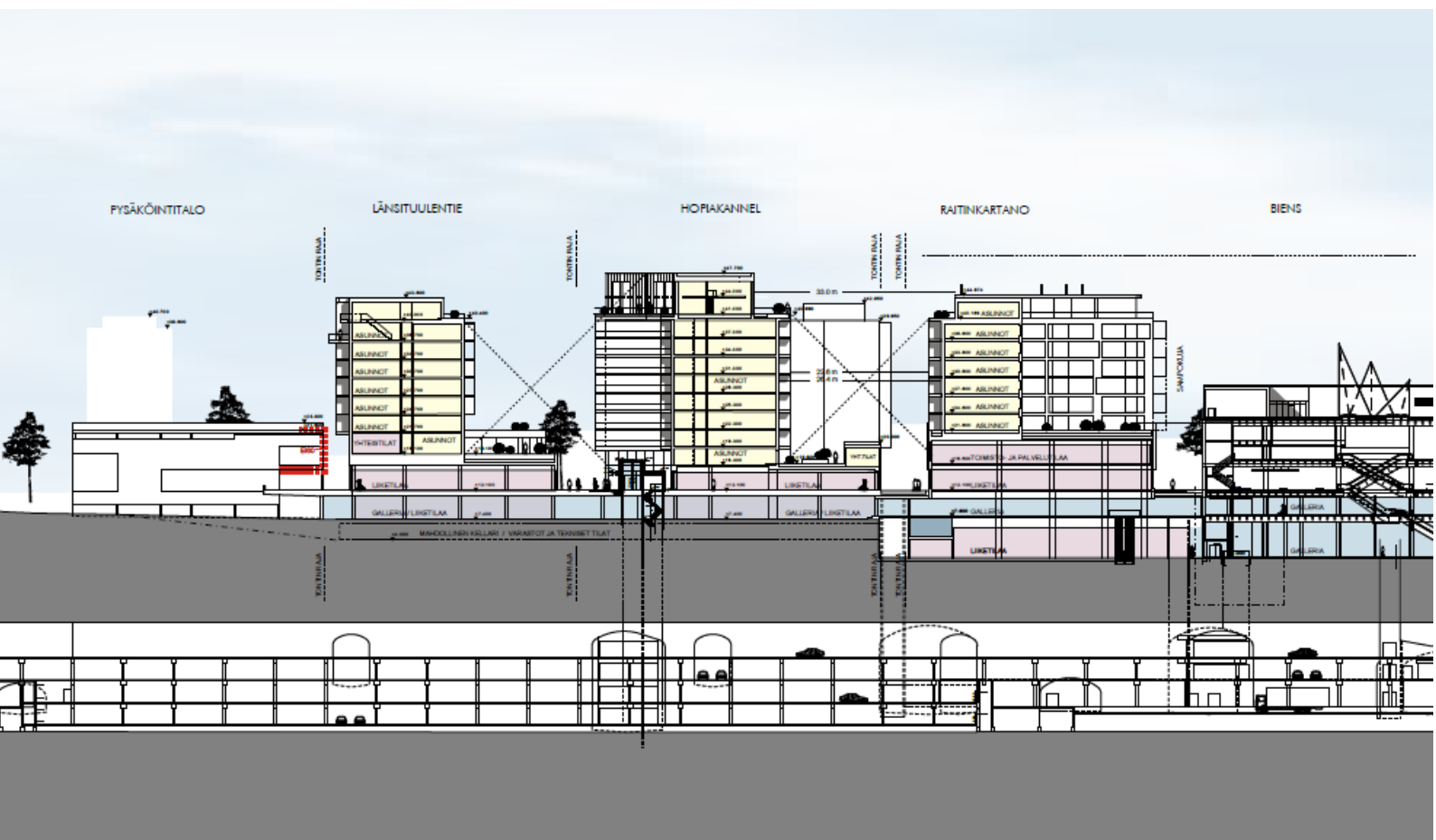
Teesi 24: Tapiolan keskustaa ja koko T3-aluetta varten laaditaan valaistussuunnitelma, jonka laadinnan ensimmäinen vaihe voi olla osana WDC-teemavuotta Aalto-yliopiston opiskelijatöinä laadittava ideasuunnitelma.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

KOy Länsituulentien liikerakennus on valmistunut vuonna 1981. Rakennuksessa on vuosien aikana toiminut vaihtelevia liike- ja toimitiloja. Nykyisin tilat ovat pääosin tyhjillään. Rakennus on peruskorjauksessa – korjaaminen ei kuitenkaan kaikilta osin ole perusteltua. Maanomistajan tavoite on purkaa rakennus ja korvata se uudisrakentamisella, joka mahdollistaa monipuolisia toimintoja, pääosin asumista ja nykyaikaisia, talotekniikaltaan toimivampia tiloja.

Rakennuksen kellarissa on nykyään aputiloja ja kaksi pysäköintitasoa, jonne on ajo-yhteys Länsituulen alatasolta (+7.5). Alueen huoltoliikenne ja jätehuolto on ratkaistu kiinteistökohtaisesti. Jatkossa kiinteistö liittyy Tapiolan keskushuoltoon kuten muutkin ydinkeskustan kiinteistöt. Kellarikerrosten käyttötarve muuttuu. Tavoitteena on liittyä Länsituulen alatasolla osaksi galleriakäytävää ja kauppakeskuskokonaisuutta.

Nykyisille pysäköintikellareille kiinteistöllä ei välttämättä ole enää tarvetta, sillä nyt jo 47 autopaikkaa sijoittuu Tapiolan keskuspysäköintiin. Muutosalue sijaitsee aivan met-roaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Myös jalankulun sisäänkäynti Tapiolan keskuspysäköintiin sijaitsee aivan alueen vieressä Länsituulen varrella.



Ote kaavaehdotuksen viitesuunnitelmasta

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen, liike-, toimisto- ja palvelutilojen lisärakentaminen Tapiolan keskustaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja keskustapalvelujen läheisyyteen.

Kaavamuuotos vastaa Tapiolan keskustan kehittämisen tavoitteita voimistaa ja monipuolistaa keskuksen vetovoimaa, kohentaa keskuksen kaupunkikuvaa ja jalostaa keskuksen luonnetta kaupunkilaisten olohuoneena ja kohtaamispaikkana. Kaavamutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää kaupunkikeskustoja ja sijoittaa niihin asumista mahdollisuuksien mukaan erityisesti raideliikenteen varrella.

Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen sopeutetaan vanhan keskustan ja Merituulentien ympäristöön rakentuvan uuden keskustan välimaastoon. Rakentaminen on korttelirakenteeltaan uutta liikekeskustaa pienipiirteisempää ja korkeuksiltaan hieman matalampaa ja jää myös vanhan keskustan dominanttia Keskustornia matalammaksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1 560 m².

Kokonaiskerrosala on 8 600 k-m². Maanpäällistä kerrosalaa on 7 300 k-m² ja maanalaista 1 300 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 5,51$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 120 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 40 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialue

Asemakaavan nykyinen liike- ja asuinrakennusten korttelialue (ALK) muutetaan asuin-, liike, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AL-1). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 8 600 k-m². Maanpäällistä kerrosalaa on 7 300 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m². Lisäys on pääosin asuinkerrosalaa. Viitesuunnitelmassa on esitetty asumista noin 6 000 k-m² ja liiketilaa noin 1 500 k-m², joista osa on maantason alla ns. kauppakeskuksen galleriatilaan liittyen.

Kaava-alueelle osoitetaan noin 9–10-kerroksista asuinrakentamista ja jalustakerrokseen 1–2-kerroksista liiketilaa. Rakennuksille määrätään vesikaton ylimmän sallitun kohdan korkeusasema, eikä kerroslukuja, paitsi matalampiin jalustakerroksiin ja kellarikerroksiin. Näin pyritään hallitsemaan päärakennusmassojen ylintä mahdollista korkeutta riippumatta siitä, minkä verran rakennetaan liikekerroksia, jotka ovat kerroskorkeudeltaan asuinkerroksia korkeampia.

Kaavassa määritellään ns. pihataso / perustaso (noin +12.0) ja annetaan rakennusoikeus pihatasosta ylöspäin ja erikseen pihatasosta alaspäin ja huomioidaan kellaritilojen muuttaminen liiketilaksi.

Korttelialueelle merkitään yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Pohjois-eteläsuuntainen raitti Sammonsilta toimii myös osana keskustan pelastusteitä.

Rakennusten arkkitehtuuria ja toimintoja koskevia kaavamääräyksiä:

Julkisivut määrätään vastaamaan alueen itäpuolella rakenteilla olevan uudisrakentamisen tapaa: yhtenäinen räystäslinja pitäytyy noin +41.0 tasolla ja sen yläpuoleiset kerrokset ovat sisäänvedetyt ja julkisivujen käsittelyltään erilaiset kuin alemmat kerrokset. Näin suhteutetaan uudisrakentaminen myös Länsituulenaukion ympäristöön mm. 1960-luvun rakennuksen Kiinteistö Oy Raitinlukon korkeuteen.

Kaavamääräysten mukaan uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta värytyksestä poiketen. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvalisesti korkeatasoisesti.

Parvekkeet, katokset ja lipat saavat ulottua rakennusalan ja korttelialueen rajan ulkopuolelle siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle. Kuitenkaan sisäänvedettyihin ylimpiin kerroksiin +41.0 tason yläpuolelle ei saa rakentaa ulkonevia parvekkeita.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan sinne toteutettavien tilojen tulee liittyä toiminnallisesti ja visuaalisesti liikekeskustan kävelykatu-miljööseen sitä elävöittäen.

Työtiloja saa sijoittaa kellarikerrokseen, pihakannen alle ja maanalaisen asemakaavan sallimiin tiloihin maanpäällisen ja maanalaisen asemakaavan salliman määrän.

Uudisrakennus mukaan lukien kaikki maanalaiset tilat tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Näin varatie voidaan järjestää siten, että mahdollistetaan oma-toiminen poistuminen rakennuksesta ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä, esimerkiksi yhden palolta suojatun uloskäytävän kautta.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa seuraavat tilat:

- maanalaisessa asemakaavassa määritellyt tilat
- maanpinnalle ja eri kerroksiin johtavat maanalaisen keskus pysäköinnin ja keskus-toimintojen huoltotunnelin vaatimat kulku- ja ajoyhteydet ja ilmanvaihtokuilut
- likimääräisen tason +12.0 alle tekniset tilat ja pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdys-käytävä-, kiinteistönhuolto-, varasto-, sosiaali-, väestösuojatilat sekä alueen jär-jestyksen valvontaan liittyvät tilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- porrashuoneiden 20 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Edellä mainittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Piha-alueita koskevia kaavamääräyksiä:

Uudisrakennusten leikki- ja oleskelupihat saa sijoittaa yksi- tai kaksikerroksisen ra-kennuksen osan katolle. Kattopihan yleisilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istut-taa puita ja pensaita. Kattopihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltä-essä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan pak-suus ja paino.

Pihojen kalusteet ja muut rakenteet tulee sopeuttaa osaksi kokonaisarkkitehtuuria ja käyttää Tapiolalle tyypillisiä materiaaleja, värejä ja kalusteita.

Maanalaisen asemakaavan huomioiminen rakentamisessa:

Alueeseen liittyvä maanalainen asemakaava, Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (alue 920200), jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennettaessa rakennuksen tai pihakannen alaisia liike-, galleria- ja kellaritiloja on huomioitava metrotunnelin ja -aseman, maanalaisten keskus pysäköintitunnelien ja

keskustoimintojen huoltotunnelin tarvitsemat suojaetäisyydet ja tarvittavat yhteydet sekä kallioon kohdistuvat kuormat ja rasitukset.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on myös tutkittava kallion rakenteen sopivuus kellareiden rakentamiselle tunneleiden päälle ja louhittaessa lähellä naapurirakennusten perustuksia.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavamuutosalueella ei ole virkistys- tai suojaviheralueita.

4.3.3 Palvelut

Lisärakentamisen myötä palvelujen taso kohenee. Kaavamääräysten mukaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan sinne toteutettavien tilojen tulee liittyä toiminnallisesti ja visuaalisesti liikekeskustan kävelykatumiljööseen sitä elävöittäen. Myös kansitason alaisiin tiloihin voidaan toteuttaa lisää palvelu- ja liiketiloja täydentämään keskustan liikegalleriakokonaisuutta.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 40 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²). Suunnitelmassa on esitetty toimitilan kerrosalaa noin 1 500 k-m².

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakentaminen on liitettävissä osin oleviin ja osin Länsituulen katualueen uudistamisen ja Gallerioiden rakentamisen takia muuttuviin vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoihin.

Alueen vesihuolto voi tukeutua jatkossa Pohjantieltä Länsituulenaukiolle tuotaviin vesi- ja viemärihuoltolinjoihin. Myös kaukolämpö ja kaukokylmä tuodaan alueelle jatkossa samaa reittiä.

Alueen kiinteistöt liittyvät Tapiolan keskushuollon piiriin. Jätehuolto toimii keskitetysti ns. putkikuljetusjärjestelmää käyttäen. Jätteet kuljetetaan pystykuilujen kautta alas kalliotiloissa sijaitsevalle huoltopihalle joko putkikuljetuksena tai eräiden jätelajien kohdalla myös huoltohissillä.

Hulevedet

Tapiolan keskusta-alueelta hulevedet johdetaan keskitetysti Merituulentien alla teknisessä kanaalissa olevaan hulevesipumppaamoon. Pumppaamolle johtuvan valuma-alueen ulkopuolella hulevedet johtuvat viettoviemäriä pitkin Tapiolantien itäpuolelle ja hulevesien purku johtuu Leimuniityn kanaaliin.

Länsituulen kansitasolta hulevedet johdetaan itään ja länsipää voidaan johtaa Pohjantielle. Länsituulen tuleviin rakenteisiin on tarkoitus tehdä tarvittavat uudet hulevesilinjat. Myös Länsituulenaukiolta Pohjantielle liittyy tulevaisuudessa hulevesiviemäri.

Alueella olisi hyvä huomioida kattovesien ylivuodon järkevä toteuttaminen. Tulvatilanteissa kattovesien takia pohjaviemäreihin ja alastuloputkiin kohdistuu merkittävä paine, joka on huomioitava suunnittelussa.

Kaavamääräyksissä mainitaan, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee käsitellä hallitusti viivytäten, esimerkiksi hyödyntämällä viherkattoja tai ohjaamalla vesiä kansipihojen istutusalueille ja vesiaiheille.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutosalueen pysäköintiin ja huoltotiloihin on yhteys Pohjantieltä Länsituulentien kautta. Kävelykatualueiden huoltoliikenteen lisäksi alueella ei ole muuta ajoneuvoliikennettä. Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa.

Kaavamääräysten mukaan tonttien maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavan ajoluiskan mahdollisesta sijoittumisesta Länsituulentielle voi neuvotella kaupungin kanssa.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Kaavamuutoksella varmistetaan jalankulun yhteys alueen läpi. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatualueeseen ja pohjoispuolella Länsituulenaukiioon. Länsipuolella sijaitsee Heikinkuja ja Itäpuolella Sampokuja. Korttelialueen rakennusten lomaan merkitään yleiselle jalankululle varattu alueen osa, Sammonsilta. Se toimii myös osana keskustan pelastusteitä. Varsinaiset keskustan pyöräreitit eivät sijoitu kaavamuutosalueelle, vaan sivuavat sitä: länsipuolella pitkin Heikinkujaa ja eteläpuolella Länsituulta ja Sammonsiltaa myöten.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, palveluasunnot 0,25 ap / asunto
- hoiva-asumisen tilat / 1 ap 200 k-m²
- toimistot 1 ap / 75 k-m²
- liike-, hotelli-, kulttuuri- ja palvelutilat 1 ap / 200 k-m²

Autopaikat saa sijoittaa tontille rakennuksen tai pihakannen alle likimääräiselle tasolle +4.0 (toiseen kellarikerrokseen) tai Tapiolan maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen tai keskustan muihin pysäköintilaitoksiin.

Uudisrakennusten pysäköinti voi sijoittua kokonaisuudessaan Tapiolan keskuspysäköintiin. KOy Länsituulentiellä on ennestään yli 47 paikkaa keskuspysäköinnissä, eikä se välttämättä toteuta autopaikkoja tontille. Maanalainen keskuspysäköinti soveltuu hyvin KOy Länsituulentien ja sen viereisen KOy Hopiakanteleen käyttöön, sillä keskuspysäköinnin hissi- ja porrasyhteys on rakennettu kiinteistöjen väliin KOy Hopiakanteleen alueelle.

Viereisessä Tapiola Centerin pysäköintitalossa rasitepaikkoina olevat autopaikat voivat myös säilyä edelleen riippuen kiinteistön kehittämissuunnitelmista. Mahdollisuuksia on myös toteuttaa autopaikkoja tontille kellarikerrokseen. Ajoyhteys voisi mahdollisesti olla edelleen yhteisjärjestelyin Tapiola Centerin kiinteistön kautta. Tai tonttien maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavan ajoluiskan sijoittumisesta Länsituulentielle voi neuvotella kaupungin kanssa. Tämä ajoyhteys alemmalle tasolle palvelisi myös muita Länsituulentien varren kiinteistöjä, mm. KOy Säästötammea KOy Hopiakanteleen eteläpuolella. Kun kiinteistöt uudistuvat, voidaan Länsituulentien aluetta muuttaa vaihteittain liikegalleriatiloiksi.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- toimisto-, liike-, hotelli-, ja palvelutilat 1 pp / 70 k-m²
- kulttuuritilat 1 pp / 200 k-m²

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Asumisen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Toimistotilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

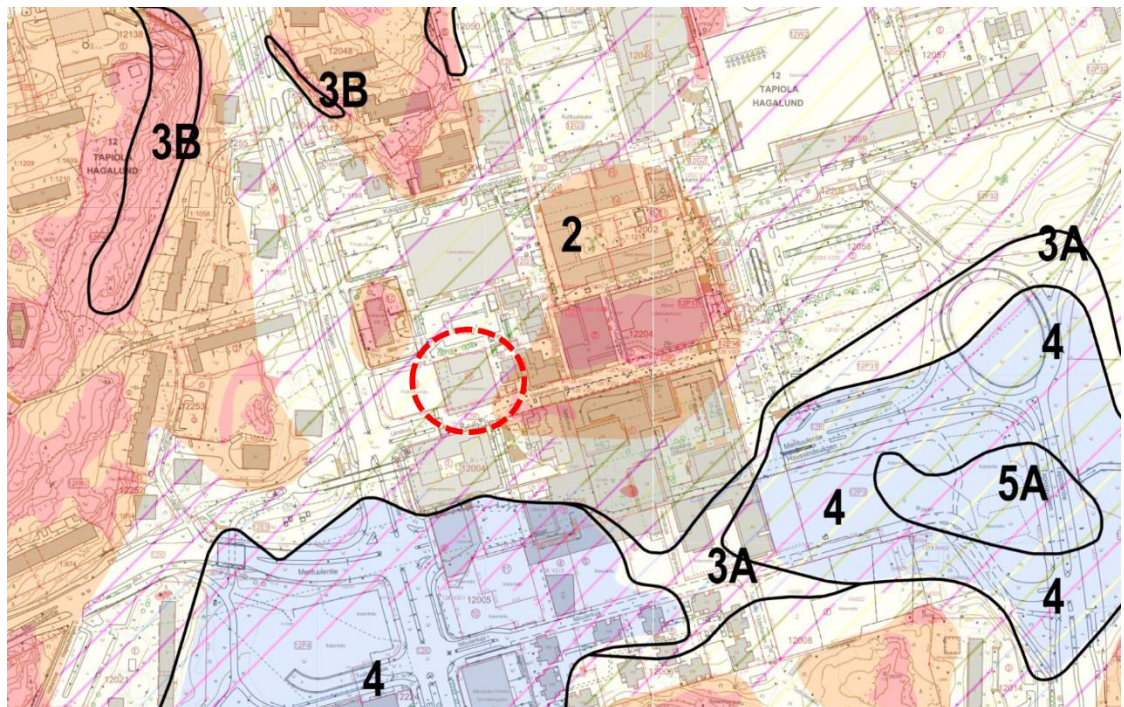
Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alue on maaperältään moreenia, jonka päällä on alle 3 metriä silttiä, hiekkaa ja savea. Alue kuuluu rakennettavuusluokkaan 2 ja on normaalisti rakennettavaa. Perustus voidaan tehdä maanvaraan anturoilla.

Alueen alla olevaan kallioon on louhittu metroaseman, keskuspysäköinnin ja huolto-tunneleiden tilat. Näiden vaatimat yhteydet ja suojaetäisyydet on huomioitava rakennettaessa pihakannen ja rakennuksen alaisia tiloja.

Suunnittelualan maaperä on rakentamistarkoitukseen puhdasta, alueella ei ole aikaisemmin ollut sitä pilaavaa maankäyttöä.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

4.6 Luonnonympäristö

Alue osoitetaan kokonaisuudessaan uudisrakentamiselle ja jalankulkureiteille eikä alueelle ole luonnonympäristöä.

4.7 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja kohteita.

Alue on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Lisäksi alue on yleiskaavassa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu on vähäistä, koska alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaita katuja tai pääväyliä.

4.9 Nimistö

Kaava-alue sijaitsee Länsituulen jalankulkuakselin pohjoissivulla. Länsituulen eteläpuolella kaavassa jo käytössä oleva jalankulkutiennimi **Sammonsilta – Sampobron** ulotetaan kaavamuutoksessa myös Länsituulen pohjoispuoliselle yhteyden jatkeelle. Nimi kuuluu Tapiolan Kalevala-aihepiirin nimistöön.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ihmisten elinympäristö muuttuu uudisrakentamisen myötä. Keskusta on kehittymässä kaupallisesta ympäristöstä monipuolisemmaksi asumisen ja palvelujen ympäristöksi. Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuintalot jalustakerroksen liiketiloineen jatkavat tätä kehitystä muuttaen aluetta eläväisemmäksi.

Asuntorakentaminen on tehokkaampaa kuin perinteisessä Tapiolan puutarhakaupungissa alueen sijainnista ja luonteesta johtuen. Alueelle luodaan uusia asumismahdollisuuksia Tapiolan vanhaa asuinympäristöä täydentämään. Keskustaan saadaan laadukkaita ja etenkin Tapiolassa kaivattuja hissillisiä kerrostaloja. Uusi asuinrakennus on huomattavasti korkeampi kuin nykyinen kaksikerroksinen liikerakennus, joten uudisrakentamisella on vaikutusta alueen varjostukseen ja ympäristön näkymiin.

Tulevalla rakentamisella ei ole huonontavaa vaikutusta tapiolalaisten virkistäytymis- ja toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä. Uuden raitin, Sammonsillan rakentaminen korttelin läpi helpottaa liikkumista ja hahmotettavuutta keskusta-alueella, ja uudet monipuoliset liike- ja palvelutilat maantasokerroksessa elävöittävät aluetta.

Sosiaaliin oloihin voidaan vaikuttaa liikekeskuksen tarjonnan monipuolistamisella, kuten esimerkiksi korkealuokkaisilla ravintoloilla, jotka toisivat alueelle ihmisiä myös iltaisin ja viikonloppuisin.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uudisrakentaminen sijoittuu samalle paikalle kuin nykyinen rakennus. Kohteessa on nykyisellään kaksi kellarikerrosta ja niitä hyödynnetään uudisrakentamisessa. Merkittävää uutta maaperän ja kallion louhimista ei näillä kohdin tehdä. Alue on maaperältään moreenia, jonka päällä on alle 3 metriä silttiä, hiekkaa ja savea. Alueen alla olevaan kallioon on louhittu metroaseman, keskuspysäköinnin ja huoltotunneleiden tilat. Näiden vaatimat yhteydet ja suojaetäisyydet on huomioitava rakennettaessa pihakan- nen ja rakennuksen alaisia tiloja.

Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista toteuttaa täydennysrakentamista. Rakentaminen vaatii vanhan rakennuksen purkamista. Olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen on lähtökohtaisesti ilmastovaikutuksiltaan huonompi ratkaisu kuin korjaaminen. Korjausrakentaminen on usein vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä. Rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen lisäävät hiilijalanjälkeä ja vaikutusta ilmastomuutokseen. Kun purkamiseen päädytään, voidaan purkukartoituksella ja purkumateriaaliselvityksellä minimoida purkamisesta aiheutuvat haitat edistämällä materiaalien ja rakennusosien uudelleenkäyttöä. Rakentamistapa sekä rakentamisessa käytetyt materiaalit ja määrät vaikuttavat rakennusten rakentamisessa syntyviin kasvihuonekaasupäästöihin.

Ilmastovaikutusten osalta huomioidaan myös uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys. Purettavan talon paikalle osoitetaan yli 8 000 k-m² uudisrakennus, kun nykyisen rakennuksen laajuus 3 400 k-m². Alueen liikerakennus on 1980-luvun alusta. Rakennus on peruskorjausässä – korjaaminen ei kuitenkaan kaikilta osin ole perusteltua. Rakennuksen tilat ovat vaikeasti hyödynnettäviä ja talotekniikaltaan toimimattomia. Nykyisellään rakennuksen tilat ovat pääosin tyhjillään. Rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella mahdollistaa monipuolisia toimintoja ja nykyaikaisia, talotekniikaltaan toimivampia tiloja.

Myös kiinteistön huolto- ja liikennejärjestelyjä on tarpeen muuttaa. Rakennuksen kellarissa on nykyään aputiloja ja kaksi pysäköintitasoa, jonne on ajoyhteys Länsituulen alatasolta (+7.5). Alueen huoltoliikenne ja jätehuolto on ratkaistu kiinteistökohtaisesti. Jatkossa kiinteistön tulee liittyä Tapiolan keskushuoltoon kuten muutkin ydinkeskustan kiinteistöt. Kellarikerrosten käyttötarve muuttuu. Tavoitteena on liittyä Länsituulen alatasolla osaksi galleriakäytävää ja kauppakeskuskokonaisuutta. Nykyisille pysäköintikellareille kiinteistöllä ei välttämättä ole enää tarvetta, sillä nyt jo autopaikat sijoittuvat Tapiolan keskuspysäköintiin.

Muutoskohde sijaitsee aivan metroaseman ja bussiterminaalin vieressä. Myös jalan kulun sisäänkäynti Tapiolan keskuspysäköintiin sijaitsee aivan alueen rajalla Länsituulen varrella. Uudisrakentaminen sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikan verkostoa, liikenneverkkoa ja palveluita sekä julkista liikennettä. Kohde sijaitsee aivan Tapiolan liikekeskustassa, mikä mahdollistaa palveluiden käytön jalan tai pyörällä. Alueelta on hyvät yhteydet paikallisiin ja seudullisiin pyöräreitteihin.

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueella muodostuvan huleveden määrän kasvaminen ääriolosuhteiden kasvun myötä. Kaavassa on annettu määräykset hulevesien keräämiseen ja viivyttämiseen ennen vesien hallittua laskemista kaupungin hulevesiviemäriin.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakennus asettuu samoille paikoille kuin nykyinenkin rakennus. Nykyinen rakennus sijoittuu tontin rajoille saakka. Uudisrakennuksen myötä tontin itä- ja länsipuolelle tulee kävelyraitti. Kaavamuuoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuuoksessa esitetty rakentaminen jatkaa alueen itä- ja kaakkoispuolelle aiemmin kaavoitettua ja jo rakenteilla olevaa uutta kaupunkirakennetta. Kaakkoispuoleisen

osan ns. 1-vaiheen kaavamuutoksessa mahdollistettiin pohjakerrokseen liikekeskustiloja ja niiden päälle asuintornit, Kirjokannen asuintalot. Korkeuksiltaan rakennukset jäävät vanhan keskustan maamerkkiä Keskustornia hieman matalammiksi. Itäpuolelle rakennettu uudisrakennus puolestaan on 9-kerroksinen ja jää Kirjokannen rakentamista matalammaksi. Nyt esitetty rakentaminen noudattelee samaa periaatetta ja täydentää keskustan kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat pääosin positiivisia, koska keskuspysäköinnin, metroaseman ja bussiterminaalin yhteyteen esitetyt liiketilojen ja asunrakennusten laajennukset sijaitsevat kaupunkirakenteellisesti juuri oikeassa paikassa, vilkkaassa kulkumuotojen vaihtopisteessä.

Kaavamuutos toteuttaa hyvin aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella hyödynnetään jo rakennetun Tapiolan teknisiä verkostoja sekä tulevia kaupallisia ja julkisia palveluita. Tontit ovat kunnallistekniikaltaan helposti liitettävissä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja verkostoon. Hanke vastaa korttelin asemakaavan toteutuksesta. Liikekeskuksen sijainti Tapiolan keskukseen tulevien asuntojen ja liiketilojen lähellä mahdollistaa palveluiden tehokkaan järjestämisen ja laajentamisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Arvio lisääntyneen asuinrakennusoikeuden osalta liikennetuotokseksi on n. 200 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Lisääntynyt liikenne kohdistuu Länsituulentielle tai vaihtoehtoisesti Tapiolan keskuspysäköintiin, mikäli autopaikat siirtyvät sinne. Tämän lisäksi liiketilojen kasvu lisää asiointiliikennettä Tapiolan keskuspysäköintiin.

Rakentamisen myötä alueen vesihuolto ei enää voi tukeutua Länsituulentiellä oleviin vesihuoltolinjoihin, jotka kulkevat Länsituulenaukiolle KOy Länsituulentien ja KOy Hopiakanteleen välistä. Kiinteistöjen vesihuolto tulee tukeutumaan Pohjantieltä Länsituulenaukiolle tuotaviin vesihuolto- ja kaukolämpölinjoihin.

Alueen uudistamisen myötä kiinteistöt liittyvät Tapiolan keskushuollon piiriin. Jätehuolto tulee toimimaan keskitetysti ns. putkikuljetusjärjestelmää käyttäen.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä Tapiolan keskustaa on mahdollista lisärakentaa. Rakentaminen edellyttää vanhan 1980-luvun alun liikerakennuksen purkamista. Rakennuksella ei ole katsottu olevan suojeluarvoja. ELY-keskus mainitsi kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossaan, että kulttuuriympäristön osalta sillä ei ole huomautettavaa. Kaupunginmuseo kommentoi lausunnossaan uudisrakentamisen vaihtoehtoja, mutta muuten sillä ei ollut huomauttamista kaavaehdotukseen.

Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen sijoittuu Tapiolan vanhan keskustan ja Merituulentien ympäristöön rakentuvan uuden keskustan välimaastoon. Alueen rakennettu ympäristö on Tapiolan liikekeskustan osaa, joka on toteutettu 1970–80-luvulla. Alue on tiivistä ydinkeskustaa, joka poikkeaa rakentamistavaltaan ja kaupunkikuvaltaan alkuperäisestä Tapiolan puutarhakaupungin keskustasta.

Kaksikerroksisen liikerakennuksen korvaamisella 9–10-kerroksisella asuin- ja liikerakennuksella on suuri vaikutus alueen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Tapiolan alkuperäiseen vanhaan keskustaan ja sen maamerkkiin Keskustorniin jää kuitenkin etäisyyttä. Keskustorni säilyy alueen korkeimpana rakennuksena. Länsituulenaukion ympäristössä uudisrakennus myötäilee Raitinlukon korkeutta. Läheisiin uudisrakennuksiin verrattuna muutoskohde noudattelee As. Oy Tapiolan Länsituulen asuintalon korkeutta. Nyt esitetty uudisrakentaminen on korttelirakenteeltaan Tapiolan uutta kaupakeskusmiljöötä pienipiirteisempää ja korkeuksiltaan hieman matalampaa kuin Kirjokannen asuintalot. Muutoskohteen uudisrakentaminen mahdollistaa myös osaltaan kävelykeskustan miljöön kohentamisen.

Rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämisvelvoitteiden osalta esitetty muutos rajautuu Tapiolan keskuksen alueelle, jossa on jo aikaisemmin tapahtunut merkittäviä muutoksia. Eri suunnista tarkasteltuna kaavamuutoksella on eri tavoin vaikutusta kaupunkikuvaan. Koko Tapiolan RKY-alue on niin laaja, että kaavamuutoksen vaikutukset vaihtelevat alueittain. Suurelle osalle etäisempiä alueita muutoksella ei ole kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia. Kaava säilyttää valtakunnallisesti merkittävän Tapiolan rakennetun kulttuurimaiseman arvokkaimman osan. Koko Tapiolan laajaa RKY-aluetta tarkastellessa vaikutusta ei voida pitää merkittävänä.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksen vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ovat melko vähäiset. Alueella oleva liiketilan määrä hieman vähenee. Toisaalta uudisrakentaminen mahdollistaa alueelle toimivien ja nykyaikaisten liiketilojen rakentamisen ja luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Kaavamuutoksen mukainen AL-1 korttelialue mahdollistaa aiempaa monipuolisemmin erilaisia toimintoja Tapiolan ydinkeskustaan. Muutosalue on osoitettu asuin-, liike,

hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Tämä lisää keskusta-alueelle erityyppisiä elinkeinon mahdollisuuksia. Liiketilat liittyvät 1. kellarikerroksessa ns. galleriakäytävän varrella osaksi alueen kauppakeskuskokonaisuutta ja maanpäällisessä 1. kerroksessa tilat liittyvät suoraan kävelykeskustan miljööseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen toteutunee lähivuosina. AL-1-korttelialue on kuitenkin yksityisomistuksessa, joten mitään sitovaa toteuttamisaikataulua ei voida esittää.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamuutokseen liittyen ei ole laadittu erillistä kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaa, vaan rakentamista ohjataan kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Tapiolan keskuksen kokonaisuuden suunnittelua ja toteutusta hallitaan yleissuunnitelmien avulla. Yleissuunnitelman taustalla ovat säännöllisesti päivitettävä kokonaisaikataulu sekä viitesuunnitelma. Yleissuunnitelma käsittää mm. LVI-, liikenne- ja opastus- sekä palo- ja pelastussuunnittelun. Tällä prosessilla varmistetaan, että eri tilanteet saadaan hallittua niin muutoksen kohteena olevien, toimivien kuin tulevaisuudessa uudistettavien kiinteistöjen osalta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo ja seuraa rakennusvalvontakeskus. Tarkemmin toteutus määräytyy rakennusluvavaiheessa. Kaupunkisuunnittelukeskus antaa pyydettyä lausunnon rakennusluvasta. Kaavamuutosratkaisusta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua.

Kaupunki valvoo myös mm. jalankulun ja pyöräilyn raittien ja kunnallistekniikan toteutusta.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

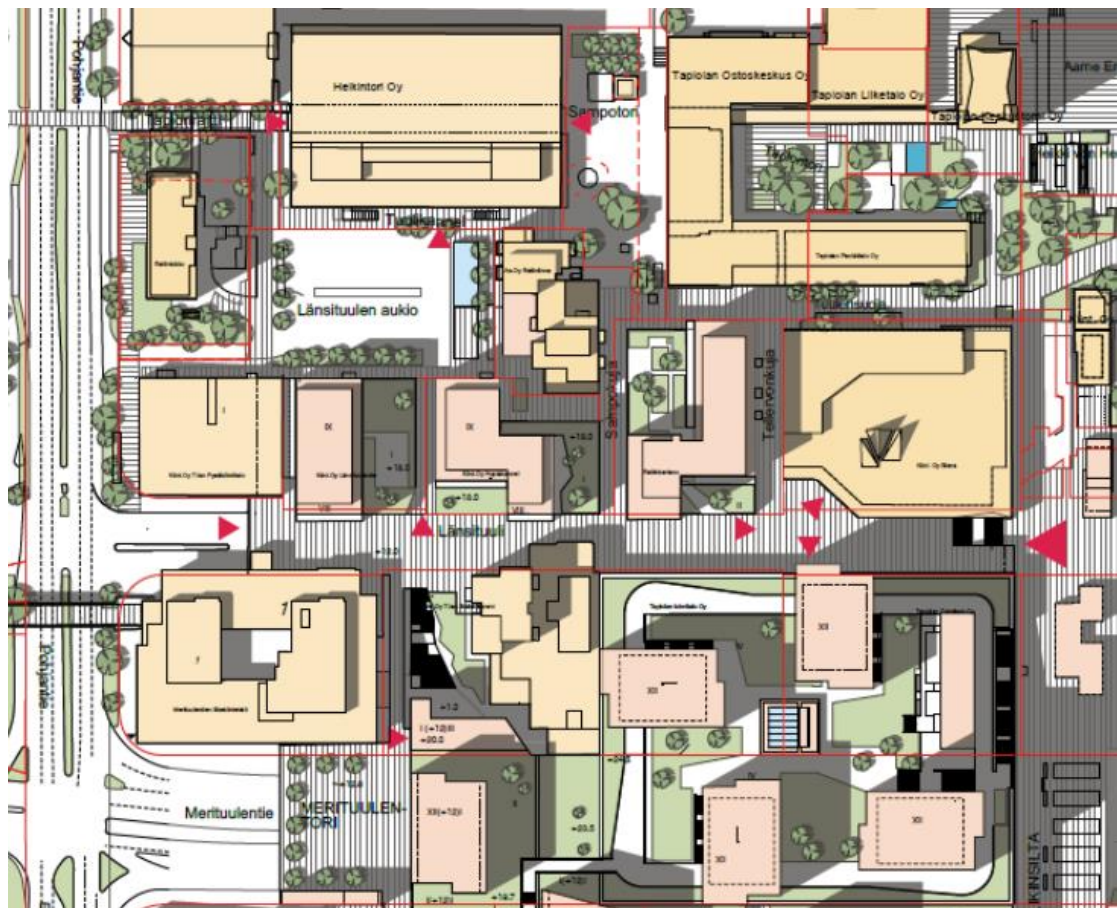
7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavamuutosalue on ollut osa laajempaa kaavakokonaisuutta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.4.2019 ehdotuksena kaupunginhallitukselle. Alueeseen kuuluivat korttelin 12002 tontit 8, 9 ja 10. Ennen kaavaehdotuksen viemistä kaupunginhallitukseen tontti 10 irrotettiin muusta kaava-alueesta. Alueella on useampia maanomistajia ja maankäyttösopimukset allekirjoitetaan eri aikatauluilla, minkä takia kaavamuutos viedään hyväksyttäväksi pienempänä kokonaisuutena.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston suunnitelman kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelmassa on korttelin 12002 tonteille 10 ja 9 esitetty purettavien rakennusten paikalle uutta asuin- ja liikerakentamista. Suunnitelmassa on jatkettu samantyyppistä rakennusmassoittelua kuin Länsituulen kävelykadun varrelle aiemmin kaavoitetussa uudisrakennuksessa muutosalueen itäpuolella. Selkeän suorakulmainen asettelu sopeutuu Tapiolan perinteiseen keskustarakenteeseen.



Ote valmisteluaineiston viitesuunnitelmasta.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 18.4.–18.5.2017.



Ote valmisteluaineiston viitesuunnitelmasta.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi mielipidettä, molemmat muutosalueen viereisistä taloyhtiöistä. Mielipiteissä oltiin huolissaan purkamisen ja rakentamisen aiheuttamista haitoista sekä vaikutuksista kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksiin. Kaupunginmuseo lausui, että se on tutustunut kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja että suunnittelun edetessä museolta on syytä pyytää lausunto.

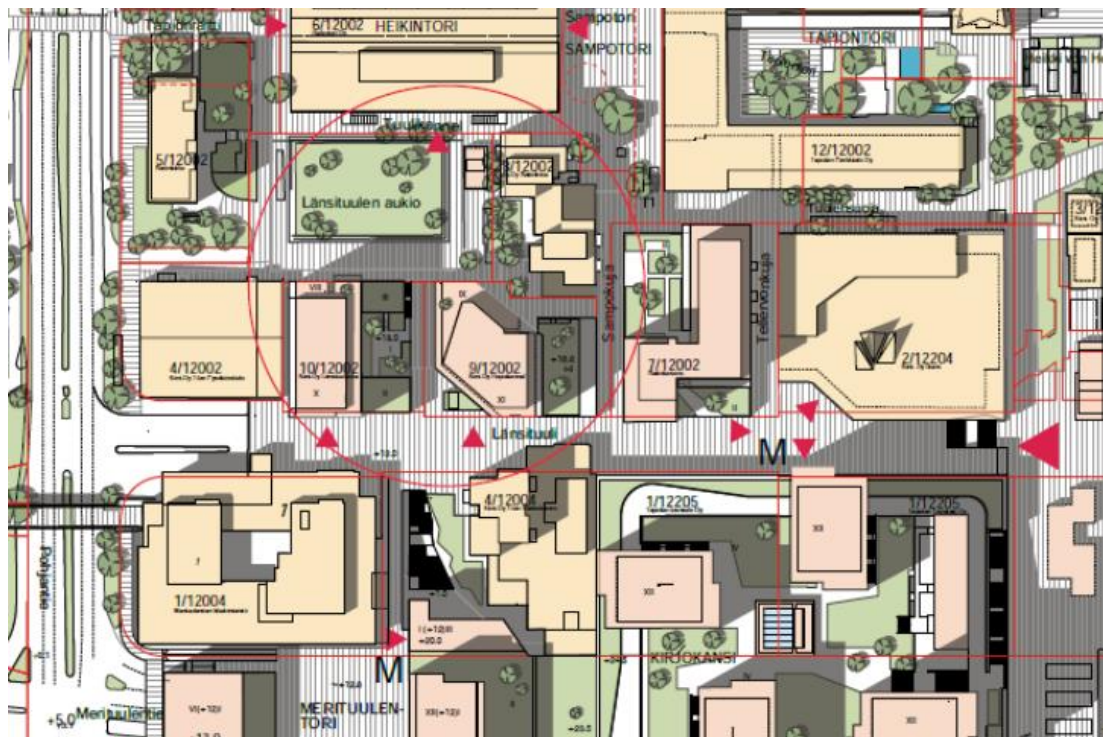
Mielipiteissä esitettyihin huoliin vastattiin vastineissa mm. seuraavaa. Keskuksen kokonaisuuden konkreettista suunnittelua ja toteutusta hallitaan yleissuunnitelmien avulla. Niiden taustalla on säännöllisesti päivitettävä kokonaisuakataulu sekä viitesuunnitelma. Yleissuunnitelma käsittää mm. LVI-, liikenne- ja opastus- sekä palo- ja pelastussuunnittelun. Tällä prosessilla varmistetaan, että eri tilanteet saadaan hallitua niin muutoksen kohteena olevien, toimivien kuin tulevaisuudessa uudistettavien kiinteistöjen osalta. Viitesuunnitelmassa huomioidaan mahdollisimman tasapuolisesti kaikkien kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet.

Kaavaehdotusta varten suunnitelmaa kehitettiin siten, että keskimmäisen uudisrakennuksen viistetyn massoitellun myötä jää vähän enemmän väljyyttä naapuritaloihin.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Suunnitelmassa A on esitetty rakentamista vanhan kaupunkirakenteen mukaisesti. Keskimmäinen uudisrakennus on kuitenkin julkisivuiltaan osin viistetty, jotta saadaan väljyyttä rakennusten välille ja asunnoista pidempiä näkymiä ohi vastapäisten rakennusten. Kävelykeskustaan muodostuu vaihtelevia aukiotiloja ja pohjoiseteläsuuntainen raitti uudisrakennusten lomitse Länsituulenaukion ja Länsituulen välille.

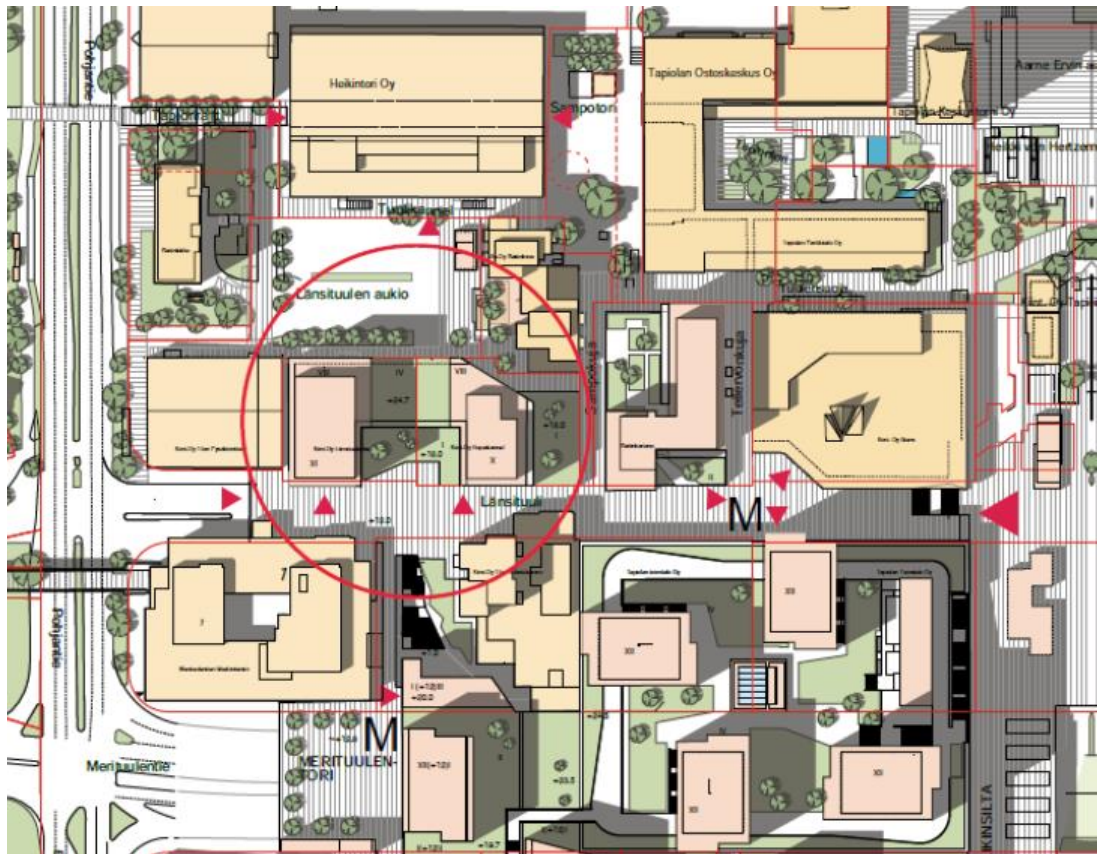


Otteita ehdotusvaiheen viitesuunnitelmasta.

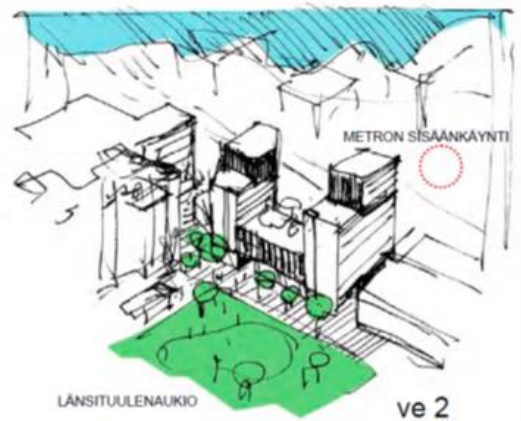
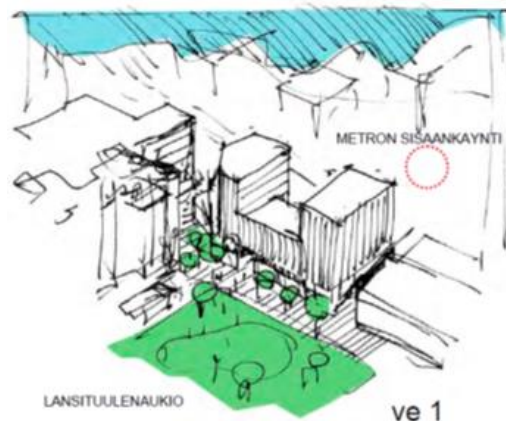


Yhteen rakennettu vaihtoehto

Suunnitelmassa B uudisrakennukset on rakennettu kiinni toisiinsa alemmilla tasoilla. Etuja tässä mallissa on samanaikainen rakentaminen – yhteinen työmaa helpottaa järjestelyjä. Myös yhteinen kellaripysäköinti olisi hyvin toteutettavissa. Rakennuksen länsireunalla voitaisiin jättää enemmänkin tilaa nykyistä pysäköintitaloa vasten, jolloin pelastustien ja jalankulkuympäristön voisi mahdollisesti järjestää siihen väliin. Toisaalta kaavaehdotuksen suunnitelmassa A esitetty kävelyräitti uudisrakennusten välissä poistuisi ja sen myötä suoraan jatkuva kävely-yhteys metroaseman ja Länsituulenaukion väliltä. Sisätiloihin sijoittuva kauppakäytävä voitaisiin rakentaa rakennuskonaisuuden läpi, mutta osa perinteistä keskustan jalankulkuympäristöstä häviäisi.



Otteita ehdotusvaiheen vaihtoehtoista.



7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.10.–13.11.2018.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävillä olon aikana lausunnon antoi seitsemän tahoa: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Länsi-metro, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Espoon kaupunginmuseo, Telia Finland ja Caruna Espoo Oy. ELY-keskus katsoi, että kaavaehdotus mahdollistaa olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuvaa asunto-, palvelu- ja työpaikkarakentamista raide- ja muun joukkoliikenteen äärelle edistään näin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaupunginmuseo piti kaavaselostuksessa esitetystä kolmesta vaihtoehdosta parhaana sitä, jossa rakennusten väliin jää eniten vapaata tilaa. Muuten kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa ehdotukseen.

Muistutuksia jätettiin viisi kappaletta. Kolme muistutuksista saatiin kaavamuutosalueen lähiympäristön kiinteistöiltä. Niissä kritisoitiin Tapiolan keskustan kaavamuutosten laatimista pieninä paloina ja toivottiin kokonaisuuden hallintaa ja laadun varmistamista suunnittelussa ja toteutuksessa. Osa näistä naapurikiinteistöistä oli huolissaan myös omista kehittämismahdollisuuksistaan. Yksi muistutus saatiin lähitienoon asukkaalta ja siinä vastustettiin alueen lisärakentamista.

Muistutuksissa esitettyihin huoliin vastattiin vastineissa mm. seuraavaa. Keskukseen kokonaisuuden konkreettista suunnittelua ja toteutusta hallitaan yleissuunnitelmien avulla. Niiden taustalla on säännöllisesti päivitettävä kokonaisaikataulu sekä viite-suunnitelma. Yleissuunnitelma käsittää mm. LVI-, liikenne- ja opastus- sekä palo- ja pelastussuunnittelun. Tällä prosessilla varmistetaan, että eri tilanteet saadaan hallitua niin muutoksen kohteena olevien, toimivien kuin tulevaisuudessa uudistettavien kiinteistöjen osalta. Viitesuunnitelmassa huomioidaan mahdollisimman tasapuolisesti kaikkien kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet.

Ehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen pieniä tarkistuksia. Pelastuslaitoksen lausunnon takia lisättiin määräys, että uudisrakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Länsimetron lausunnon pohjalta täydennettiin kaavamääräysten 10 §:ää. Rakennusoikeuden osalta lisättiin, että kerrosalaan laskettavaa tilaa saa sijoittaa enintään 500 k-m² Länsituulen katualueen kansitason +12.0 alle kaava-alueen ulkopuolella. Länsituuleen rajoittuvien kortteleiden tilojen rakentaminen katualueelle on määritelty asemakaavassa Tapiolan keskus, aluenro 210418.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.4.2019 käsittelyn jälkeen kaava-aluetta pienennettiin maankäyttösopimusneuvotteluitten myötä. Samalla kaavaan muutettiin ehdotuksessa ollut raitin nimi Tuirankuja Sammonsillaksi, joka jatkuu myös kaava-alueen eteläpuolella. Pysäköintimääräykset päivitettiin vastaamaan nykyisiä ohjeita.

7.3 Kaavan hyväksyminen

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

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Jukka Hyvämäki, Arkkitehtitoimisto HKP Oy, arkkitehti
- Seppo Kivilaakso, Indepro Oy

Tapiolan kehittämisprojekti

- Antti Mäkinen, Tapiolan kehittämisen projektinjohtaja
- Jarmo Kulmala, Tapiolan kehittämisen projektinjohtaja (kaavamuutoksen hyväksymisvaiheessa)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Minna Järvenpää, arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri
- Arja Wendelin, suunnitteluavustaja
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja (kaavamuutoksen hyväksymisvaiheessa)
- Sami Suviranta, nimistösuunnittelija

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
12.10.2016		Kaavoitushakemus saapui
3.4.2017	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
18.4.–18.5.2017		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30§)
26.9.2018	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
15.10.–13.11.2018		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27§)
10.4.–24.4.2019	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asema- kaavaksi
pp.kk.vvvv	kh	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Minna Järvenpää

Minna Järvenpää

arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja