



Asianumero 176/2024

Aluenumero 210434

Heikintori

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa Tapiola

Osa korttelia 12002 ja katualueet

Muutetaan asemakaavoja:

210310 Tapiolan keskus II, Tapiolan keskus II ja Tapiolan keskus, muutos ja

210400 Tapiola keskus 12002–12006

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7550.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan kävelykeskustassa Pohjantien ja Kauppamiehenkadun kulmassa. Suunnittelualueeseen kuuluu Heikintorin kauppiastavaratalo, siihen liittyvä pysäköintitalo ja Garden City -kahvilan rakennus. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Kauppamiehentie katualue Heikintorin kiinteistön mitalta. Heikintorin kiinteistöön kuuluvat rakennuksen eteläreunaan viistävä Tuulikanteleen kävelyräitti sekä Sampotorin ja Kauppamiehenkadun välinen alue, jolla nykyisellään on eri tasoissa olevaa, käytöltään jäsentymätöntä aukiotilaa sekä puustoa ja istutuksia. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Kauppamiehentie vastapäisen asuinkorttelin leveydeltä. Aluetta rajaa eteläpuolella Länsituulenaukion pysäköintialue ja idässä Sampotori.



Kuva 1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapihalla esitettynä.

Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 5.11.2017 kirjatulla hakemuksella. Hakemusta on päivitetty uusilla tavoitteilla 15.1.2024.

Vireilletulosta on tiedotettu kaavaan tehtyjen ensimmäisten osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.5.2018. Kaavasta tehtiin toinen OAS ja uusi valmisteluaineisto vuonna 2024, kun maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle olivat muuttuneet.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Aino Kuusimäki, puh. 040 636 5996

Aapo Pihkala, maisemasuunnittelu, puh. 040 6344 287

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	11
1.3	Suunnittelun vaiheet	12
	Lähtökohdat	14
1.4	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	14
1.4.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	14
1.4.2	Tehokas liikennejärjestelmä	14
1.4.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	14
1.4.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	15
1.4.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	15
1.5	Maakuntakaava	15
1.6	Yleiskaava	16
1.7	Asemakaava	17
1.8	Rakennusjärjestys	19
1.9	Tonttijako	19
1.10	Rakennuskiellot	19
1.11	Pohjakartta	19
1.12	Maanomistus	20
1.13	Maaperä	20
1.14	Muut suunnitelmat ja päätökset	20
1.15	Rakennettu ympäristö	21
1.15.1	Yhdyskuntarakenne	21
1.15.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	21
1.15.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	26
1.15.4	Palvelut	27
1.15.5	Yhdyskuntatekninen huolto	27
1.15.6	Eriyistoiminnot	27
1.16	Liikenne	28
1.16.1	Ajoneuvoliikenne	28
1.16.2	Jalankulku ja pyöräily	29
1.16.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	30
1.16.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	30
1.16.5	Liikenneturvallisuus	30
1.17	Luonnonolosuhteet	30
1.18	Suojelukohteet	31
1.19	Ympäristön häiriötekijät	31
2	Asemakaavan tavoitteet	32
2.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	32
2.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	33
3	Asemakaavan muutoksen kuvaus	33
3.1	Yleisperustelut	33
3.2	Mitoitus	34

3.3	Maankäyttö.....	34
3.3.1	Korttelialueet.....	34
3.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	38
3.3.3	Muut alueet.....	38
3.3.4	Palvelut.....	38
3.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	38
3.4	Liikenne.....	39
3.4.1	Kauppamiehentie.....	39
3.4.2	Pysäköinti, sisäinen liikenne, saattoliikenne ja liikuntaesteisten autopaikat.....	39
3.4.3	Huolto- ja pelastusliikenne.....	40
3.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	41
3.6	Luonnonympäristö.....	41
3.7	Suojelukohteet.....	42
3.8	Ympäristön häiriötekijät.....	44
3.9	Nimistö.....	44
4	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	45
4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	45
4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	45
4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luon- nonvaroihin.....	46
4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	46
4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	47
4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	49
5	Asemakaavan toteutus.....	50
5.1	Rakentamisaikataulu.....	50
5.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	50
5.3	Toteutuksen seuranta.....	50
5.4	Sopimukset.....	50
6	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	50
6.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	50
6.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.....	50
6.1.2	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	51
6.1.3	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	52
6.1.4	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	52
6.2	Kaavaehdotus.....	53
6.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	53
6.3	Kaavan hyväksyminen.....	57
6.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	57
6.5	Käsittelyvaiheet.....	58

Liitteet

Liite 1, Viitesuunnitelma

Liite 2, Viherkerroin-tuloskortti

Liite 3, Katukartta

Liite 4, Joustavan pysäköinnin lievennysperusteet

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Heikintori, 210434.

Selvitykset

Korttelisuunnitelma, Sarc+Sigge 27.2.2026

Rakennushistoriallinen selvitys, väliraportti, Okulus 22.1.2005

Kauppamiehentien kunnallistekniikan yleissuunnitelma, valmistumassa vuonna 2026

Meluselvitys, Heikintorin asuinrakennus, Sitowise 9.2.2026

Heikintorin maanalaisen pysäköinnin liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelu, Sitowise 10.6.2025

Luontolausunto, Enviro Oy 12.9.2025

Purkumateriaaliselvitys, Sustera Oy 3.2.2026

Tapiolan Heikintorin kauppakeskuksen säilytettävistä ominaispiirteistä, Espoon kaupunginmuseo, 22.1.2015

Tapiolan keskus, kulttuuriympäristöanalyysi, Arkkitehtitoimisto SARC, 2.11.2011

Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat, Ympäristöhistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, 2023

Espoon ostoskeskusten inventointi, Ramboll Finland Oy, 30.9.2021

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueella on kaksi-kolmekerroksinen Heikintorin liikerakennus, alun perin 60 erikoisliikkeen muodostama yhtenäistavaratalo. Tavaratalo on valmistunut vuonna 1968 ja sen on suunnitellut Aarne Ervi. Rakennus edusti ajalleen uudenlaista, yksittäisten erikoisliikkeiden asuttamaa kauppiastavarataloa. Tilan tuntu ostoskadun ja liiketilojen välillä oli avara lasiliukuseinien ja talon eri tilojen läpi jatkuvien näkymien ansiosta. Heikintorin osakkaina olivat siinä toimineet yritykset, ja tavaratalon rakentaminen yhteisvoimin ilmensi 1960-luvun yhteisöllistä ajankuvaa (Okulus 2005).

Heikintori on suunniteltu osaksi Tapiolan kävelykeskustan aukoiden ja raittien sarjaa. Kävelykeskustan elämänlanka on Tapionraitti, joka kulkee Tornitasolta ohi Heikintorille, sen läpi, Sampotorin, Tapiolan ostoskeskuksen ja Tapiontorin kautta Tapiola Gardenin hotellin ja kirkon editse Tapiolantien viera. Raitti kulkee sisätiloissa vain Heikintorilla.

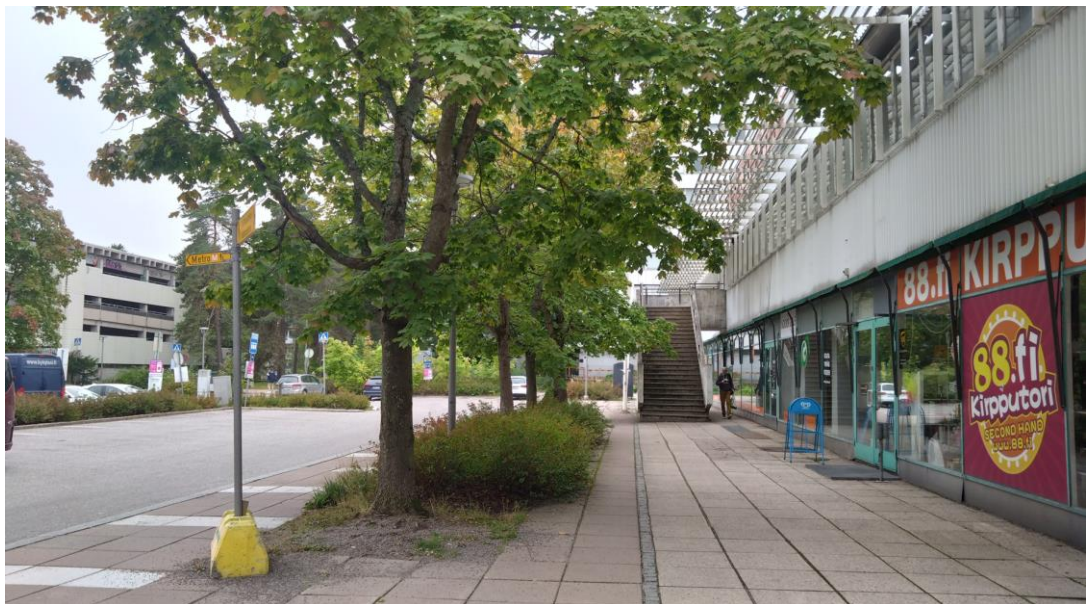


Kuva 2 Tapionraitti Heikintorin pysäköintilaitoksen eteläpuolella. Edessä näkyy Heikintorin länsisisäänkäynti. Kuvattu talvella 2026.

Heikintorin rakennus on tärkeä osa Tapiolan rakennustaiteellisesti arvokasta kaupunkiympäristöä. Alueen ja liikerakennuksen läpi kulkee itä-länsisuuntainen kävelyn ja pyöräilyn raittiyhteys Tapionraitti. Pyöräilyn pohjoiseteläsuuntaiset pääreitit kulkevat Heikintorin länsipuolella ja Kauppamiehentien pohjoislaitaa pitkin. Heikintori Oy:n autopaikat sijaitsevat alueen pysäköintitalossa ja rakennuksen pohjoispuolen pysäköintialueella.



Kuva 3 Heikintori Heikinkujalta, etelästä kuvattuna talvella 2026.



Kuva 4 Heikintorin eteläjulkisivu ja sitä reunustava Tuulikannel. Kuvattu syksyllä 2024.

Rakennus on kokenut liudan muutoksia vuosikymmenten varrella ja on huonossa kunnossa. Viimeiset vuokrasopimukset on irtisanottu alkuvuodesta 2026. Sitten tavarataloon on tehty liuta muutoksia, joiden myötä tavaratalon alkuperäiset ideat ovat osin hävinneet. Rakennukseen on lisätty 60-luvun hahmoon vieraita materiaaleja, kaiteita, teippauksia ja väritystä.



Kuva 5 Heikintorin toisen ja kolmannen kerroksen väliin 1995 rakennettu portaikko. Kuvattu syksyllä 2026.



Kuva 6 Kuva Sampotorin puoleiselta sisäänkäynniltä. Paikalla oli alkujaan aukko, joka teki sisäänkäynnissä avaran. Aukko on osittain rakennettu umpeen liiketilaksi 1995. Kuvattu syksyllä 2024.

Kauppakeskuksen länsipuolella on Pekka Riikosen suunnittelema ja 1978 rakennettu kaksikerroksinen pysäköintilaitos, jossa on 241 autopaikkaa. Pysäköintitaloa ja kauppakeskusta yhdistää toisen kerroksen tasolla kulkeva kävelysilta.



Kuva 7 Pohjantie ja Heikintorin pysäköintilaitos takanaan Raitinlukko. Kuvattu talvella 2026.

Alueella sijaitsevat rakennukset palvelevat alkuperäisissä käyttötarkoituksissaan tavaratalona ja pysäköintilaitoksena. Tavaratalon ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa toimii liikkeitä ja ravintoloita. Kolmannen kerroksen toimitilat ovat tyhjiään. Heikintorin tavaratalo on heikossa kunnossa ja odottaa peruskorjausta. Pysäköintitalon käyttö on vähentynyt Tapiolan keskuspysäköinnin valmistumisen myötä.

Suunnittelualan koilliskulmassa sijaitsevassa paviljongissa toimii Garden City Cafe -kahvila.



Kuva 8 Heikintorin pohjoisjulkisivu ja Garden City -paviljongin nurkka. Takana näkyy Keskustorni. Kuvattu syksyllä 2024.



Kuva 9 Heikintorin kylttejä ja teippauksia. Kuvattu syksyllä 2024.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaava osoittaa kaksi korttelialuetta.

Heikintorin kauppiastavaratalon kiinteistö erotetaan palvelujen korttelialueeksi. Heikintorin rakennus suojellaan asemakaavalla. Näin varmistetaan, että käyttötarkoituksen muutoksen myötä ei menetetä Heikintorin kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Rakennuksen laajuus pysyy ennallaan. Asemakaava osoittaa Heikintorin kauppiastavaratalolle 8 500 k-m² rakennusoikeutta. Kerrosluku on rakennuksen pohjoisosassa kolme ja eteläosassa kaksi.

Heikintori peruskorjataan ja sen pohjoispuolella sijaitseva huollon käyttämä kansipiha rakennetaan uudelleen. Kauppamiehentien varrella sijaitseva Garden City -kahvilan rakennus puretaan, eikä vastaavalle enää osoiteta rakennusoikeutta eikä -alaa.

Heikintoriin kytketty pysäköintilaitos puretaan. Kaavamuutos osoittaa paikalle uuden asuinkerrostalojen korttelialueen, jolle saa rakentaa korkeintaan kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, jolla on ullakkokerros. Asuinkerrostalolle osoitetaan 4 500 k-m² rakennusoikeutta. Korttelin luoteiskulmasta Pohjantien ja Kauppamiehentien risteyksessä viistetään pieni osa näkemäalueeksi.

Heikintorin kiinteistöön kuuluva, n. 350 m² kokoinen ulkoalue kiinteistön koillisnurkassa muutetaan yleiseksi alueeksi.



Kuva 10 Yleiseksi alueeksi muutettava koillisnurkka Heikintorin kiinteistöstä. Kuvattu syksyllä 2024.

Kauppamiehentien katualuetta laajennetaan huomioiden muun muassa sille rakennettava pyöräbaana. Heikintorin kiinteistöllä alkava huoltotunneli, piha-alueet ja liittymät suunnitellaan niin, että tunnelin kautta Kulttuuriauktion maanalaiselle huoltopihalle suuntautuvat suuret kulkuneuvot mahtuvat liikennöimään.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Korttelialueen maanomistaja, Citycon Finland Oy, on hakenut asemakaavan muutosta 5.11.2017 kirjatulla hakemuksella olemassaolevalle kiinteistölle. Kiinteistö käsittää sekä Heikintorin että siihen liittyvän pysäköintilaitoksen. Muutoksen tarkoituksena oli peruskorjata Heikintori ja rakentaa sen katolle nelikerroksinen asuintalo. Lisäksi pysäköintitalon paikalle oli tavoitteena rakentaa seitsemäkerroksinen asuinkerrostalo, jonka alapuoliseen kellariin olisi sijoitettu yksi maanalainen kerros Heikintorin asiakaspysäköintiä varten.

Asemakaavoitus käynnistettiin, ja OAS sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 4.6.—4.7.2018). Suunnitelmasta saatiin paljon palautetta, ja Heikintorin korottamista asuintalolla kritisoitiin. Tästä suunnitelmasta päätettiin luopua.

Kiinteistönomistaja teki päivityksen kaavamuuotoshakemukseen 15.1.2024. Muutoksessa selvitettiin, että kaavoitusta halutaan jatkaa muuttuneilla tavoitteilla. Uudet tavoitteet olivat seuraavat:

- Heikintorin kiinteistöllä olevan pysäköintitalo puretaan ja sen paikalle toteutetaan asuinkerrostalo, tavoitteena vähintään 5 000 k-m² ja 8 kerrosta.

- Nykyinen liikerakennus, Heikintori, peruskorjataan pääasiassa nykyisessä laajuudessaan ja kohteen käyttötarkoitus laajennetaan kattamaan liike-, hotelli-, palvelu-, terveydenhuolto- ja toimitilakäyttöä.
- Heikintorin mahdollista korottamista asuinrakennusmassoilla tutkitaan vaihtoehtoisena ratkaisuna ja ratkaisu esitetään kaavoitusprosessin edetessä.
- Kiinteistölle toteutetaan/peruskorjataan yksi maanalainen kerros tarvittavin osin asukas- ja asiakaspysäköinnin tarpeisiin. Lyhytaikaista pysäköintiä toteutetaan Kauppamiehentien puoleiselle piha-alueelle.
- Rakennusten lähiympäristöön toteutetaan tarvittavat muutokset palvelemaan alueella liikkumista eri liikkumismuodoin. Mahdollistetaan tarvittavin osin kiinteistön maanalaisten ramppien yhdistäminen palvelemaan laajempaa aluetta.

Kaavan lähtökohtien muuttumisen takia kaavasta tehtiin uusi OAS ja valmisteluaineisto, jotka olivat nähtävillä 7.10.–5.11.2024.

Lähtökohdat

1.4 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Alla on tiivistetty ne valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, jotka koskevat kaava-muutosaluetta.

1.4.1 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 sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

1.4.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

1.4.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

1.4.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

1.4.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

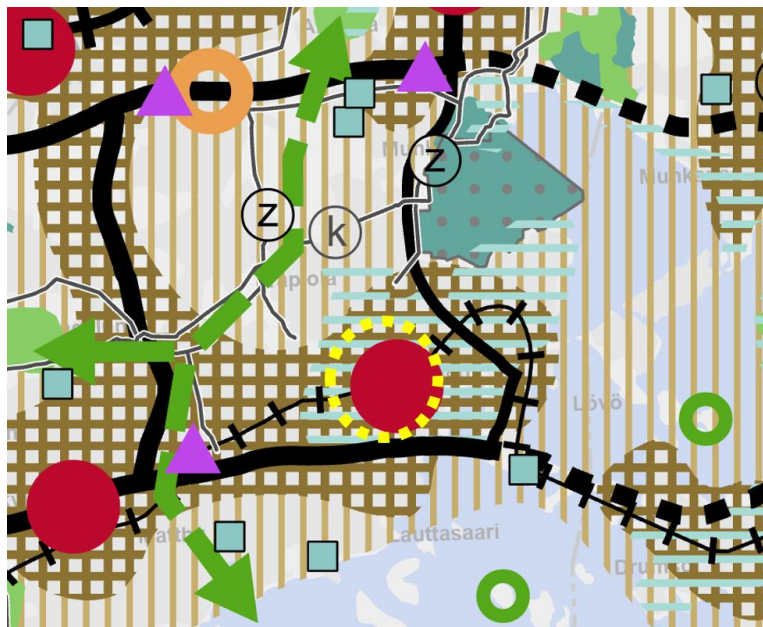
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

1.5 Maakuntakaava

Voimassa oleva:

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alueen ali kulkee metro.

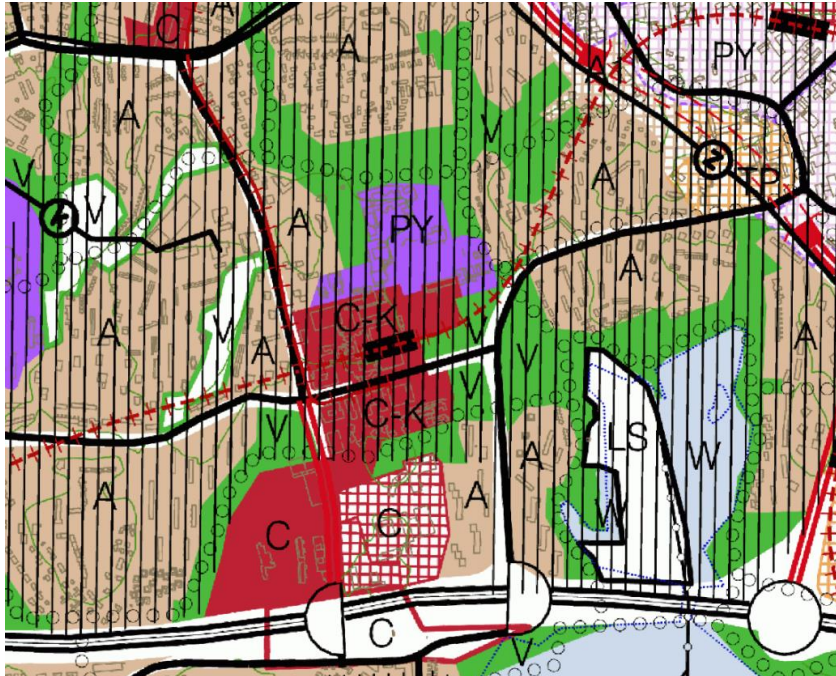


Kuva 11 Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Vireillä oleva:

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

1.6 Yleiskaava



Kuva 12 Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Asemakaavan muutos sijoittuu **Espoon eteläosien yleiskaavan** alueelle. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskusta- ja soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Tapiolan C-K-alueelle voidaan myös sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja kaupunkimaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Pohjantie on merkitty yksiajorataiseksi pääkaduksi, jolla kulkee myös merkittävästi parannettava/uusi maanalainen raide, jonka yhteys on sitova ja sijainti ohjeellinen.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

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

Yleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty merkinnällä C1, kaupunkikeskus:

- Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Aluetta kehitetään ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana.
- Kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen.
- Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus erilaisilla kulkumuodoilla: joukkoliikenteellä, henkilöautolla, pyöräillen ja kävellen.
- Alueella tulee turvata riittävät julkiset ulkotilat ja riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille.
- Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaina ja varmistaa runsas kaupunkivihreän määrä.
- Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hallintamuotojen ja asuntokannan monipuolisuuteen.
- Pysäköinti tulee ensisijaisesti toteuttaa keskitetysti.

Pohjantielle on merkitty raideliikenteen yhteyden ohjeellinen sijainti.

1.7 Asemakaava

Heikintorin korttelialueella on voimassa **210400 Tapiolan keskus** -asemakaava (lainvoima 30.1.1975). Kaava-alueeseen kuuluvilla katualueilla Pohjantiellä ja Heikintorin länsipuolella on voimassa **210310 Tapiolan keskus II** -asemakaava (lainvoima 21.4.2010).

Heikintorin tontti 12002/6 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Tontilla on 15 150 k-m² rakennusoikeutta, josta 8 150 k-m² on liike- ja asuntorakentamiseen ja 7 000 k-m² pysäköintilaitosta varten.

Kauppiastavaratalon kolme kerrosta alkavat pihatasolta, jonka likimääräinen korkeus-asema on + 12.25. Pysäköintitalon viisi kerrosta alkavat tasolta + 7.75.

Pihatason alapuolelle saa sijoittaa pysäköinti-, sisäänkäynti-, hissi-, varasto-, sosiaali-, sauna-, konehuone-, kellari-, kiinteistöhuolto-, bussipysäkki- ja alueen järjestyksenvalvontaan liittyviä tiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

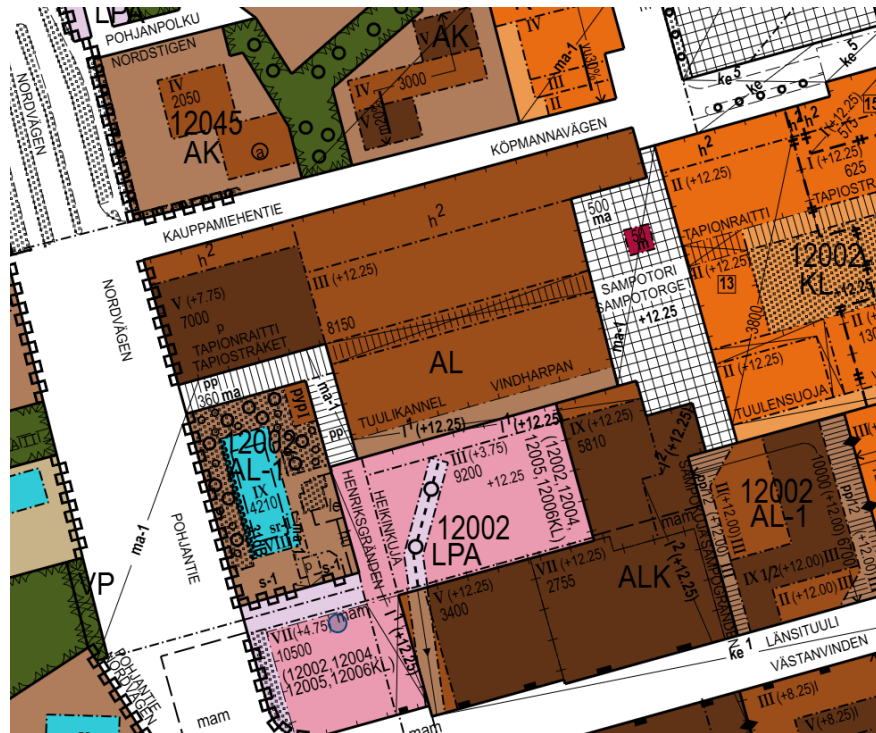
Huoltoliikenne kaikkiin korttelialueen kiinteistöihin tulee järjestää rakennusten ja Kauppiemientien välisen alueen kautta, tällä alueella saa sijaita myös korttelin autopaikkoja pihatossossa. Heikintorin rakennusmassan läpi on järjestetty yleiselle jalankululle varattu korttelin osa, joka on vähintään 4 m leveä ja 3 m korkea.

Tonttiliittymiä ei saa olla Pohjantien katua vasten olevalla korttelialueen osalla.

Heikintorin rakennuksen eteläpuolella sijaitsee Tuulikanteleen alue, jolle on rakennettava jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu vähintään 6,5 m, kuitenkin keskimäärin 8 m leveä väylä likimääräiselle tasolle +12.25. Kulkuaukon korkeuden tulee olla vähintään 3 m.

Liiketiloiille on rakennettava 1 autopaikka / 50 k-m² ja toimistotiloille 1 autopaikka/ 60 k-m². Asemakaavassa on mainittu, että järjestysoikeus voi rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisessä lykkäystä siten, että vähintään 60 % autopaikkojen määrästä järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput sitä mukaan kuin autoistumisen tarve vaatii.

Tontteja ei saa aidata.



Kuva 13 Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tapiolan keskus II- asemakaavan muutoksessa, alue 210310, Kauppiemientie ja Pohjantie on osoitettu katualueeksi. Pohjantien itäreunassa on liittymäkielto

Tapionraitin liittymäkohtaa lukuun ottamatta. Tapionraitin osuus Pohjantien ja Heikintorin välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jonka alle saa rakentaa 360 k-m². Maanalaiseen tilaan sallittua lisäkerrosalaa varten ei oteta mukaan kaavan vaatimia autopaikkoja laskettaessa.

Kohti etelää kääntyvä osa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jonka maanalaiseen tilaan saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen ja väestösuojan tiloja lujitusrakenteineen sekä näiden tilojen vaatimia yhteyksiä maanpintaan sekä maanalaisia yleisiä ajoyhteyksiä. Tiloihin saa sijoittaa valvomo- ja sosiaalisia tiloja sekä teknisiä tiloja. Maanaisen yleisen pysäköintilaitoksen ja väestösuojan tiloihin saa sijoittaa työtiloja enintään 3 työntekijää varten. Pysäköintilaitoksessa ei saa olla nimettyjä paikkoja ja sinne saadaan sijoittaa liityntäpysäköintipaikkoja. Kortteleiden 12002, 12040, 12044 ja 12059 vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen ja väestösuojan tiloihin. Maanalaisen tilan saa rakentaa kaavassa merkityn kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi.

Yleisille alueille sijoittuvien pinnoitteiden, rakennelmien ja muiden rakenteiden tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön.

1.8 Rakennusjärjestys

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

1.9 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

1.10 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

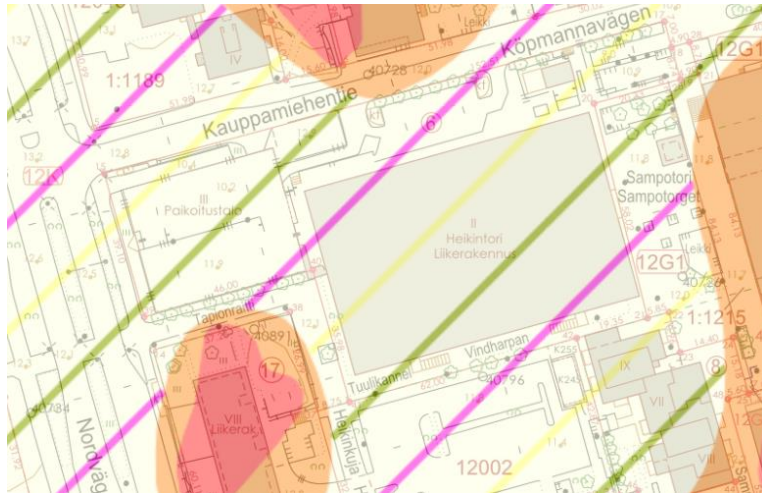
1.11 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

1.12 Maanomistus

Korttelialueen omistaa Citycon Finland Oy. Kauppamiehentie on kaupungin katualuetta.

1.13 Maaperä



Kuva 14 Alueen maaperä. Vaaleankeltainen taustaväri kertoo hiekkaisesta maaperästä, ja monivärinen viivoitus sen päällä olevista maalajeista. Oranssi ja punainen Raitinlukon kiinteistöillä kertovat moreenista ja kalliosta.

Alueen maaperässä on hiekkaa, jonka päällä on silttiä, savea ja soraa alle kolmen metrin paksuudelta.

1.14 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille.

Espoo-tarina on valtuustokausittain päivitettävä strategia, joka suuntaa kaupungin toimintaa yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Vuosien 2025—2029 strategia keskittyy erityisesti lasten ja nuorten Espoon kehittämiseen. Sen muita tavoitteita ovat kaupunginosien viihtyisyys ja turvallisuus, hiilineutraalius, yrittäjyyden ja innovoinnin tukeminen, kansainvälistyminen, kumppanuuksien edistäminen ja taloudellinen kestävyys.

Tapiolan keskuksen kehittäminen ja uudistaminen pohjautuu Tapiolan kehittämisprojektin selvityksiin ja keskustan kehittämisen teeseihin, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt vuonna 2011.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 30.10.2017 suunnittelualueelle seuraavat tavoitteet:

"Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään Tapiolan Heikintorin ja sen ympäristön kehittämisen ja maankäytön suunnittelun Heikintori Oy:n pääomistajan Citycon Finland Oy:n 21.9.2017 päivätyssä kirjeessään esittämien Heikintorin kauppiastavarataloa koskevien kehittämissuunnitelmien pohjalta niin, että Heikintorin kehittämisen rinnalla luodaan edellytyksiä myös Kulttuuriaukion ympäristön sekä Länsituulenaukion kehittämiseksi korkeatasoiseksi ja eläväksi jalankulkuympäristöksi."

1.15 Rakennettu ympäristö

1.15.1 Yhdyskuntarakenne

Heikintori sijaitsee Tapiolan kävelykeskustan ytimessä, alueen tärkeimmän kävelykadun, Tapionraitin varrella. Tapiolan keskusta taas on Tapiolan keskustassa, valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Tapiola on rakennettu 1950-luvulla autoliikenteen varaan puutarhakaupungin oppien mukaisesti väljäksi, maaseudun ja kaupungin parhaita puolia yhdisteleväksi yhdyskunnaksi, ja vuosikymmenten, pääkaupunkiseudun ja Espoon kasvun myötä se on integroitunut yhdeksi Helsingin seudun tärkeimmistä kaupunkikeskuksista.

Suunnittelualue on erinomaisen hyvin kytkeytynyt muuhun ympäristöön sekä bussien ja metron kautta julkisella liikenteellä, Pohjantien ja Länsiväylän kautta moottoriajoneuvoilla, että kävellen ja pyöräillen. Tapiolalle leimalliset niityt, metsät, aukiot ja torit ovat säilyneet 1950-luvun suunnitelmien kaltaisina, rytmittävät suunnittelualueen lähiympäristöä ja kytkevät läheisiin asuinalueisiin.

1.15.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee Tapiolan kävelykeskustassa, jonka rakentaminen alkoi 1950-luvulla, samoin kuin Tapiolan vanhimpien lähiöiden rakentaminen. Heikintorin paikalle on suunniteltu liikerakennusta jo 1950-luvulla, mutta suunnittelun painopiste oli tuolloin vielä läntisen lähiön rakentamisessa. (Arkkitehtitoimisto A-konsultit ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen, 2023)

Tapiolan keskustasta järjestettiin 1954 suunnittelukilpailu, jonka voitti arkkitehti Aarne Ervi. Suuri osa Tapiolan keskustan tärkeimmistä maamerkkirakennuksista ovat Ervin suunnittelema: Tapiolan uimahalli, keskustorni, Tapiola Garden -hotelli sekä käsillä olevan kaavamuutoksen kohde, Heikintori. Alue on näyte modernistisesta kaupunkisuunnittelusta, jonka pääkäsitteitä ovat erilaiset muun muassa maamerkkirakennukset, pitkät maisemanäkymät eli vistat, kansalaistorit ja myymäläaukiot. Tapiolan keskustassa Keskustorni on tärkein maamerkkirakennus, jonka viereen sijoittuvat Tapiointorin myymäläaukio ja niin kutsuttu kansalaistori ja jolta avautuu pitkiä vistoja kohti uimahallia, kirkkoa ja Tapionaukiota. (Arkkitehtitoimisto A-konsultit ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen, 2023)

Heikintori oli Heikki von Hertzenin idean mukaisesti rakennettava tavarataloksi, josta saisi kaikkea mitä Helsingin Aleksanterinkadultaikin. Suunnitteluajankohtana Tapiolan keskustassa ja sen lähiöissä oli useampi ostoskeskus (niin kutsuttu Tapiontori, Oravannahkatori, Louhentori, Pohjantori, Itä-Tapiolan keskus), mutta täysin katettuna ostoskeskuksena Heikintori on ainoa ja ensimmäinen lajiaan (Ramboll Finland, 2021).

Tapiolan keskustan idea on, että sen selkärankana toimii raittien ja aukoiden sarja, joita reunustavat julkiset rakennukset ja palvelut. Tapiolan tärkein raitti on Tapionraitti, joka johtaa Tornitasolta aina Mäntyviidalle asti. Raitti kulkee Heikintorin läpi sisäostoskatuna, sukeltaa Tapiontori-liiketalon ali Sampotorilta Tapiontorille ja Heikki von Hertzenin aukiolle, joita reunustaa keskustorni, ja Tapiola Garden ohitse Tapiolan kirkolle.

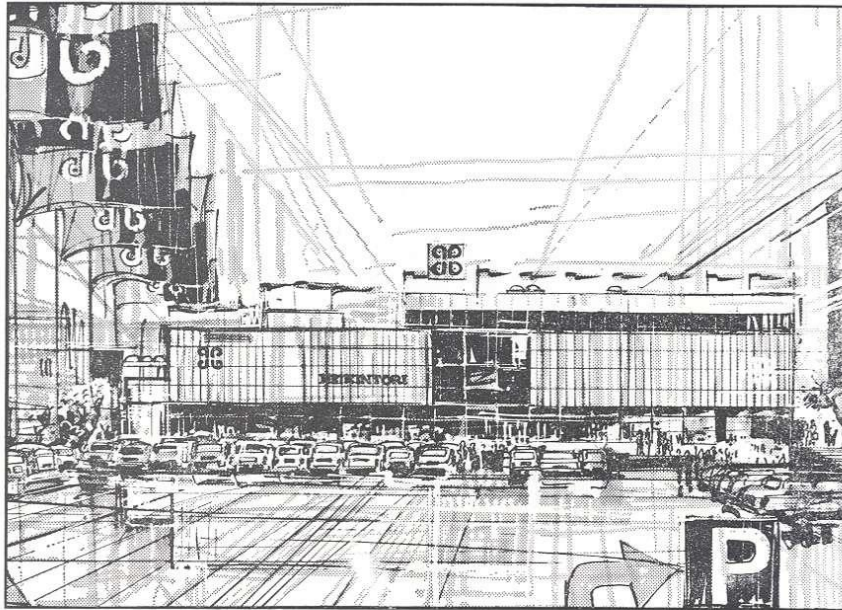
Arkkitehtitoimisto Okulus on tehnyt Heikintorista rakennushistoriallisen selvityksen väliraportin asemakaavan muutosta varten (2005). Selvitys ei kata tyypillisen rakennushistoriallisen selvityksen laajuutta, mutta Kaupunginmuseo on kuitenkin katsonut, että selvitys on inventoinut rakennusta riittävässä määrin kaavan laatimista varten.

Arkkitehtuuriltaan Heikintori edustaa modernismia. Sille tunnuksenomaisimpia piirteitä ovat ensimmäisen kerroksen isot lasiset näyteikkunat, korkeat lasi-ikkunat ostoskadun päätyseinissä, toisen ja kolmannen kerroksen nauhaikkunat, keskikäytävä eli ostoskatu, joka vaihtuu eleettömästi lasiliukuseinien kautta liiketiloihin. Ensimmäisen kerroksen, *raittitason*, eteläosassa oli suuria liikkeitä ja pohjoisosassa pienempiä liikkeitä. (Okulus, 2005)

Toinen kerros, *terassitaso*, oli alun perin pitkälti vaateliikkeiden käytössä, ja toisen kerroksen käytävältä avautui näkymä ensimmäisen kerroksen basaarille. Toisessa kerroksessa toimi myös kahvila ja ravintola. Kolmannessa kerroksessa, *palvelutasolla*, toimi pienempiä palveluliikkeitä, kuten kauneudenhoitoliikkeitä. (Okulus, 2005)

Heikintorin ajatuksena oli, että se kokoaa suuren joukon erikoisliikkeitä yhden, koko rakennuksen läpäisevän keskikäytävän varten, jolla ostoksilla kävijät voivat asioida kuivin jaloin vuodenajasta ja säästä riippumatta. Kolmannen kerroksen tasolla olevan keltaisen sisäkaton mukaan tätä sisäraittia alettiin kutsua ikuisen kesän ostoskaduksi.

Heikintori avattiin 30.10.1968 vaikuttavin juhlamenoin. Heikintorin henkilökunnalla oli ajan henkeen sopien yhteensopivat työasut, liikkeiden ulkopuolella sisätiloissa roikkui Erik Bruunin suunnittelemat mainoskilvet.



Mitä-ikinä-haluatte-tavaratalo
HEIKINTORI
elää aamusta iltaan aamuun.

Mitä-ikinä-haluatte-tavaratalo Heikintori on juuri avannut ovensa. Sen 65 osastoa tarjoavat Teille ja perheellenne mukavimman ostosmatkan, mitä voitte kuvitella. Sitäpaitsi runsaasti näkemistä, kokemista ja kuulemista kaupanpäällisiksi.

Ikuisen kesän ostoskadulla voitte rauhassa tutustua kaikkeen ja kaikkiin. Sateellakin. Talvellakin. Lämpimässä. Paikoitustilaa on yli 800 autolle. **Heikintori — Tapiolan aktiviteettikeskus — mannermainen tavaratalo.**

 **HEIKINTORI**
Puh. 46 08 11

P.S. MYÖS MUSIIKKI-FAZER ON AVANNUT HEIKINTORILLA OSASTONSA
MONIPUOLISINE TUOTEVALIKOIMINEEN. KÄYKÄÄ TERVEHTIMÄSSÄ!

Kuva 15 Heikintorin avajaismainos vuodelta 1968. Lähde: Espoon kaupunginmuseo.



Kuva 16 Niin kutsuttu ikuisen kesän katu Heikintorin avajaisissa 1968. Lähde: Espoon kaupunginmuseo.



Kuva 17 Heikki von Hertzen myy Heikki-nukkeja Heikintorin avajaisissa 1968. Lähde: Espoon kaupunginmuseo.

Heikintori toimi vuosikymmeniä, aina 1990-luvulle asti alueen ostos- ja vapaa-ajan kiintopisteenä. Rakennuksessa järjestettiin markkinoita ja muotinäytöksiä ja juhlittiin tavaratalon syntymäpäiviä.

Vuosien saatossa Heikintorin alkuperäinen suunnitteluajatus läpinäkyvästä, ilmavasta rakennuksesta on jokseenkin hautautunut muun muassa mainosteippausten, 90-luvulla tehtyjen osin epäonnisten lisäysten, muun muassa välipohjien ja siltojen alle. Päätyikkunat eivät enää näy ostoskadulle eivätkä terassitasolle alkuperäisellä tavalla, ja rakennus on joutunut huonoon kuntoon. Rakenteellisten muutosten takia rakennus on muuttunut ulkoasultaan sekavammaksi ja pimeämmäksi, ja alkuperäisten ratkaisujen eleganssi on kadonnut. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan Heikintorin kokonaisuus ”ei tunnu olevan kenenkään hallussa eikä rakastama”. (Okulus, 2005)

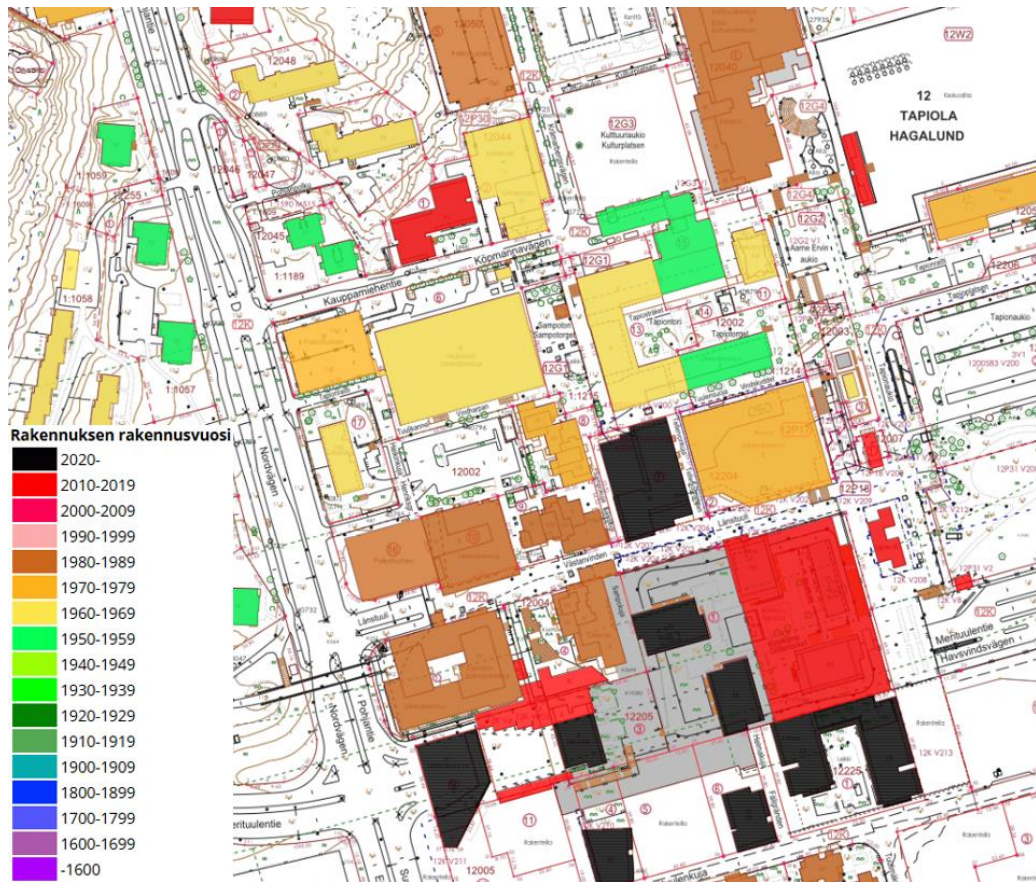
Heikintorin ympäristössä on myös uudempaa rakennuskantaa. Heikintorin eteläpuolella, heti kiinteistörajan toisella puolella alkaa 70- ja 80-luvuilla rakennettujen pistetalojen sarja, jotka tunnetaan porrastetusta ulkomuodosta ja kaakelijulkisivuistaan.

Heikintorin pohjoispuolella on 1959 rakennettu kerrostaloyhtiö, jonka julkisivussa on samaa aaltopeltimateriaalia kuin Heikintorissa. Rakennuksessa on autotallikerroksen päällä neljä asuinkerrosta. Tämän yhtiön itäpuolella on vuonna 2019 valmistunut, 5—4-kerroksinen kerrostalo.

Heikintorin pysäköintilaitoksen eteläpuolella on niin kutsuttu Raitinlukko eli entinen Viatekin liiketalo, jolle on valmistunut kaavamuutos, joka osoittaa rakennuksen muunnettavaksi asumiseen. Rakennuksen alakerrassa on liiketila. Raitinlukko, sen piha, Heikintori ja pysäköintilaitos liittyvät toisiinsa Heikinkujan välityksellä, ja luovat inhimillistä mittakaavaa ja vaihtelevaa katukuvaa.

Länsituulen aukion eteläpuolella on useampi 80-luvun rakennus: kaksikerroksinen pysäköintilaitoksen ja liikekiinteistön yhdistelmä, jonka läpi katutasossa kulkee Heikinkuja kohti Länsituulen liikekeskusta.

Ainoan kauppakeskus ja siihen liittyvät asuinosaat edustavat uudempaa, metrokeskukseen muodostamiseen liittyvää Tapiolaa, joka on mittakaavaltaan massiivisempaa ja luo vanhan Tapiolan rinnalle oman, sisätiloihin avautuvan ostos- ja palvelumaailmansa.



Kuva 18 Heikintorin ympäristön rakennuskanta rakennusvuosittain esitettynä.

1.15.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

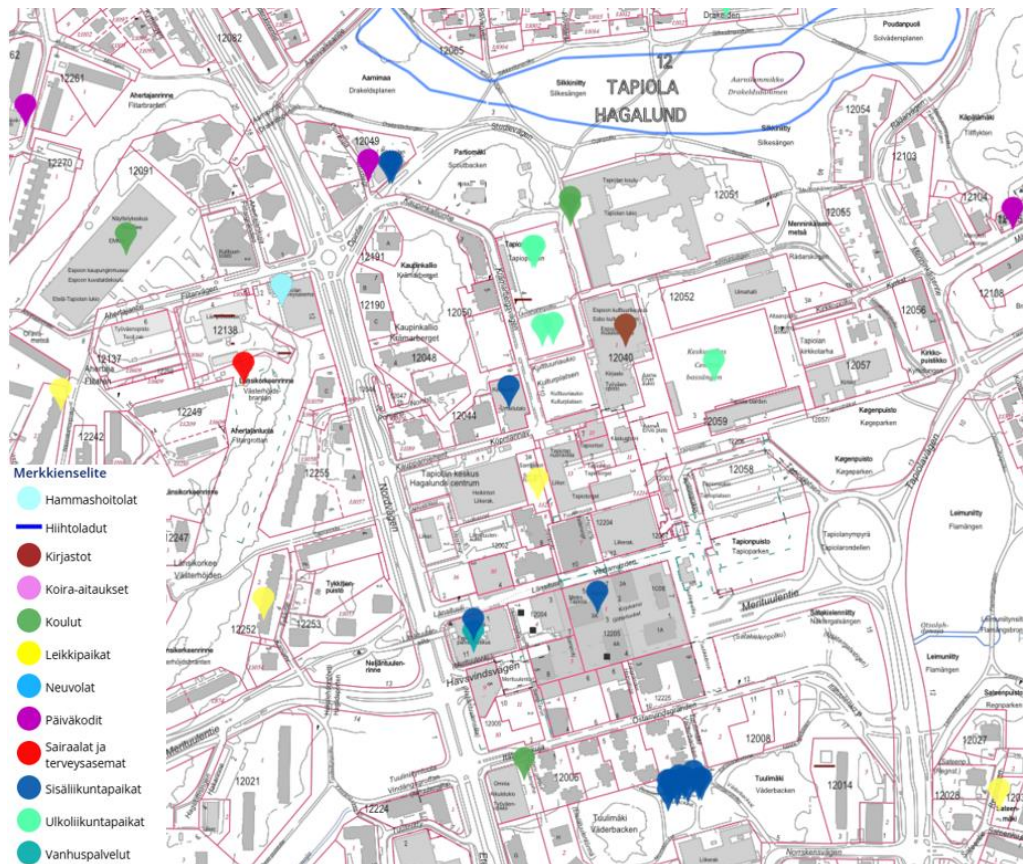
Kaavamuutosalue sijaitsee keskusta-alueella, jolla on sekoittuneesti työpaikkoja, palveluita ja asutusta. Tapiolan keskustassa lähes jokaisessa lähikorttelin kiinteistössä on sekä asumista että toimistoja tai liikkeitä. Kauppamiehentien pohjoispuolella on useampi asuinkiinteistö. Heikintorin eteläpuolella on 70- ja 80-luvuilla rakennetut asuinkiinteistöt, joissa on pohjakerroksissa liiketilaa.

Kulttuuriaukion laidalle on tulossa voimaan uusi Kulttuuriaukion asemakaava, joka osoittaa lisää asuin- ja liikekiinteistöjä kulttuuriaukion laidalle. Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Tapiointori eli niin kutsuttu U-liiketalo ja sen vieressä sijaitseva Ainoan pohjoisosa ovat puhtaasti liikekiinteistöjä. Ainoan katolla ja Tellervonkujalla sijaitsevista, 2010—2020-luvuilla rakennetuissa asuinosaissa on merkittävä osa Tapiolan keskustan asunnoista. Ainoa ja muut Tapiolan keskustan liikekiinteistöt sekä kulttuuri- ja elinkeinokeskus muodostavat tiiviin työpaikka- ja elinkeinokeskuksen.

Yleisesti Tapiolan keskusta-alueella noin 300 metrin säteellä suunnittelualueesta asuu pienalueisiin nähden keskimääräistä enemmän 18–29-vuotiaita ja yli 65-vuotiaita.

1.15.4 Palvelut

Ainoa on Espoon suurimpia ja tärkeimpiä kauppakeskuksia ja samalla joukkoliikennekeskus, jossa on sekä suuri bussiterminaali että metroasema. Ympäristössä on lisäksi uimahalli, hotelli, kulttuurikeskus kirjastoineen, Tapiolan lukio, sen vieressä olevat urheilukentät, keilahalli, keskusaltaan aktiviteetit ja Tapiolan palvelukeskus. Lähin päiväkoti on Opinkujalla.



Kuva 19 Ote palvelukartasta kaava-alueen lähiympäristöstä.

1.15.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiiksi rakennettu infrastruktuuri.

1.15.6 Erityistoiminnot

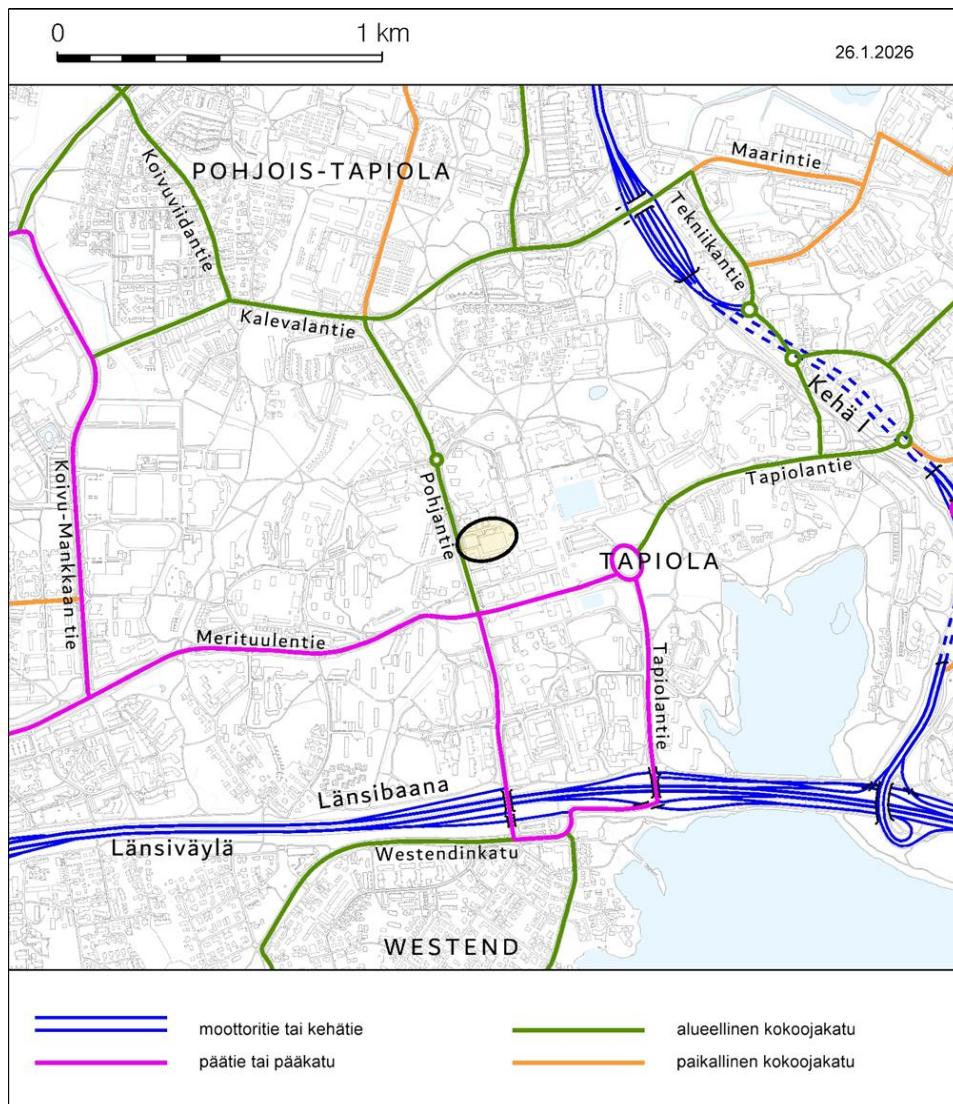
Alueella on paljon maanalaisia toimintoja, muun Heikintorin kiinteistöltä muun muassa Kulttuuriraukion huoltopihalle johtava huoltotunneli ja Tapiolan keskuspysäköinti, jossa on noin 2 100 autopaikkaa ja 4 100 ihmisen yhteisväestönsuoja.

1.16 Liikenne

1.16.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoyhteys alueelle on osoitettu Kaupinkalliontien kautta. Katu muodostaa Kauppamiehentien ja Opintien kanssa läpiajettavan lenkin Pohjantien liittymien kautta. Kaupinkalliontie on tavoiteverkon mukaan tonttikatu, joka palvelee näin ollen pelkästään kadun varren maankäyttöä. Kadulta onkin paljon liittymiä tonttien pysäköintipaikoille sekä mm. kaava-alueelta purettavalla pysäköintitalolle. Nopeusrajoitus on tonttikaduille tyypillinen 30 km/h. Liikennemäärä on n. 2 000–3 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alue rajautuu länsireunassa Pohjantiehen, joka on vilkasliikenteinen alueellinen kokoojaku. Liikennemäärä on n. 13 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Pohjantielle ei osoiteta liikennejärjestelyjen muutoksia toisin kuin Kauppamiehentielle.

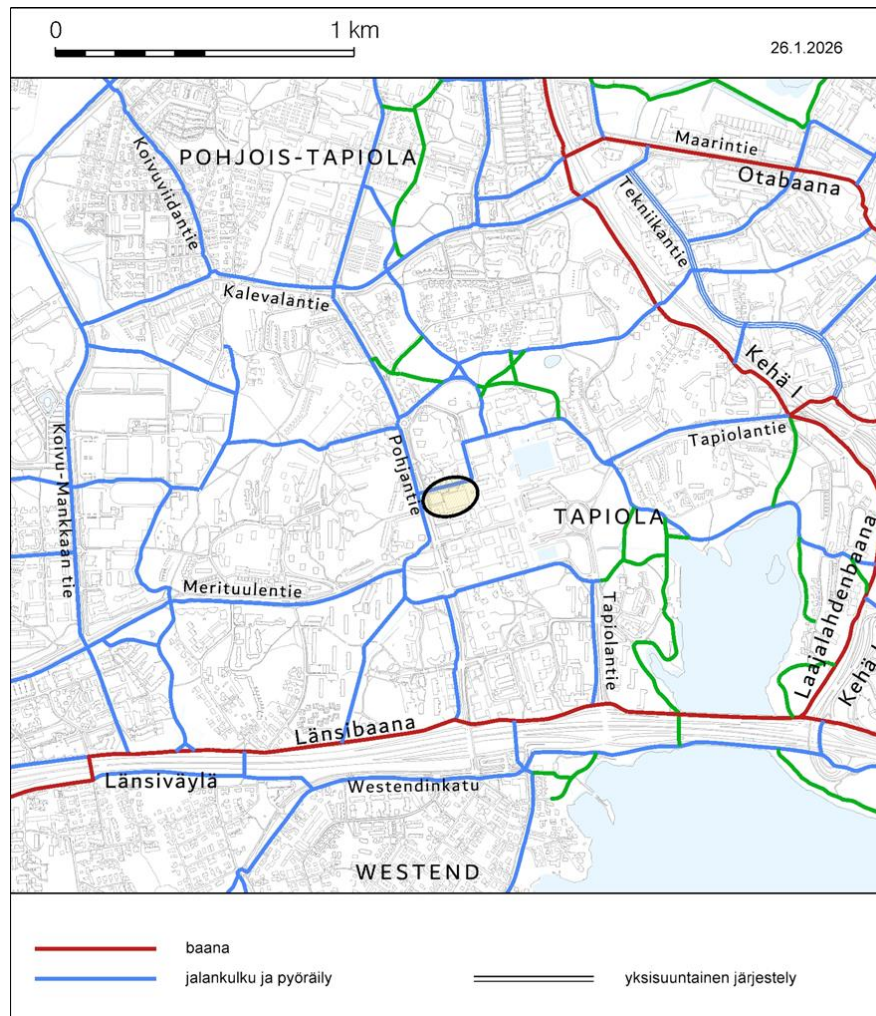


Kuva 20. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko

1.16.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualue on merkittävää Tapiolan kävely-ympäristöä, joka sisältää sille tyypillistä tori- ja aukiotilaa. Alueella risteävät vilkkaat kulkureitit. Kauppamiehentien suuntainen pyöräily-yhteys kuuluu pääreititason verkkoon, ja se tarjoaa pyöräily-yhteyden Tapiolan pohjoispuolitse ohi keskusta-alueen. Pyöräily on nykytilanteessa ajoradalla, mutta kaavamuutoksen myötä on tehty suunnitelma, jossa kadulle rakennetaan erotettu jalankulku- ja pyörätie. Kauppamiehentien varressa on nykyään pohjoispuolella jalkakäytävä.

Tapionraitti on myös tärkeä kulkuyhteys, joka sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Raitti on jalankulupainotteinen liikenneympäristö, jossa on kuitenkin pyöräilyä jalankulun ehdolla. Raitilta on tärkeä yhteys suoraan Heikintorin kiinteistön länsisiäänkäynnille.



Kuva 21. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko

1.16.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Heikintorin liikekiinteistön pysäköintipaikat on pysäköintitalossa, jonne on ajoyhteys Kauppamiehentieltä länsiosasta. Lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja on lisäksi kiinteistön katutason myymälöiden edessä yksisuuntaisen ajoyhteyden varressa. Osa asiakkaista käyttää Tapiolan keskuspysäköintilaitosta, joka palevelee laajasti alueen asiointia. Lisäksi Länsituulenaukiolla on maksullisia pysäköintipaikkoja. Lähin jalankulkyhteys keskuspysäköintiin maan alla on välittömässä läheisyydessä kaava-alueen kaakkoiskulmassa.

Heikintorin rakennusta ympäröivät jalanlukkureitit, jotka yhdistyvät alueen muihin julkisiin aukioihin ja raitteihin.

1.16.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alueella on kattavat joukkoliikenteen yhteydet metroaseman ja Tapiolan bussiterminaalien myötä. Tapiolan metroasemalle on parin sadan metrin kävelymatka. Pohjantien pysäkit, joissa liikennöi tiheästi HSL:n bussit, sijaitsevat vielä lähempänä. Kauppamiehentienellä ei ole HSL:n bussiliikennettä muuta kuin lähibussin palvelureitti.

1.16.5 Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueella (Kauppamiehentien osuudella) on viimeisen viiden vuoden aikana tapahtunut poliisin rekisterin mukaan yksi liikenneonnettomuus. Onnettomuus tapahtui Pohjantien ja Kauppamiehentien liittymässä. Kahden ajoneuvon välisessä kääntymisonnettomuudessa loukkaantui yksi henkilö.

1.17 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä vailla alkuperäisluontoa tai merkittäviä luontoarvoja.

Kaavamuuotosalueelta on laadittu luontolausunto vuonna 2025 (Faunatica Oy). Luontolausunnon perusteella selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse yhtään suojelualuetta tai muutakaan luonnonsuojelullisesti merkittävää kohdetta. Alueelta ei myöskään ole löydetty suojeltuja tai uhanalaisia eliölajeja, eikä siellä esiinny arvokkaita tai uhanalaisia luontotyypppejä. Alueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa metsää eikä lepakoille merkittäviä saalistusalueita, eikä kaavamuuotos vaikuta lähialueen liito-oravien elinympäristöön tai kulkuyhteyksiin Kauppamiehentien pohjoispuolella. Heikintorin alueella ei arvioitu olevan myöskään uhanalaisille tai muille

huomionarvoisille lajeille tärkeitä elinympäristöjä, eikä alueen rakennuksissa tiedetä pesivän esimerkiksi tervapääskyä. Lisäselvityksille ei näin ollen katsota olevan tarvetta, eikä lausunnossa anneta erityisiä suosituksia luontoarvojen huomioon ottamiseksi asemakaavassa.

1.18 Suojelukohteet

Tapiolan keskusta kuuluu Tapiolan RKY-alueeseen (valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt).

Tapiola on suomalaisen sodanjälkeisen kaupunkisuunnittelun tärkeimpiä kokonaisuuksia. Sen rakentaminen alkoi 1950-luvulla, jolloin pääkaupunkiseudun väestönkasvu edellytti uusia, terveellisiä ja perheille suunnattuja asuinalueita. Tapiola suunniteltiin moderniksi kaupunginosaksi, jossa asuminen, viheralueet, palvelut ja liikenne muodostivat eheän ja sosiaalisesti toimivan ympäristön, joka oli etäällä tiiviin kivikaupungin hälystä. Tapiolan suunnitteluperiaatteet lainasivat englantilaisen, puutarhakaupunki-ideologian kehittäneen Ebenezer Howardin oppeja. Tapiolan yhdyskuntasuunnittelun ja arkkitehtuurin eetosta ilmentää Heikki von Hertzenin pamfletti *Koti vaiko kasarmi lapsillemme* (1946).

Alue rakentui Hagalundin kartanon maille, jotka siirtyivät Väestöliitolle vuonna 1951. Tapiolan keskeinen taustavaikuttaja oli Asuntosäätiön puheenjohtaja Heikki von Hertzen, ja suunnittelusta vastasi Aarne Ervin johtama arkkitehtiryhmä, johon kuuluivat hänen lisäksi muun muassa Viljo Revell, Aulis Blomstedt, sekä Kaija ja Heikki Siren.

Tapiolan keskusta suunniteltiin 1954 järjestetyn kilpailun pohjalta Aarne Ervin johdolla. Sen arkkitehtonisia ja maisema-arkkitehtonisia kiintopisteitä ovat keskustorni (Aarne Ervi, 1961), uimahalli (Aarne Ervi, 1965), Heikintori (Aarne Ervi, 1968), keskustallas (1961), Kulttuurikeskus (Arto Sipinen, 1989), Tapiolan Garden -hotelli (Aarne Ervi, 1974), Tapiolan kirkko (Arno Ruusuvuori, 1961) raittien ja aukioiden sarjat ja niitä reunustava kasvillisuus.

Tapiola ilmentää suomalaisen hyvinvointivaltion varhaista asuntopolitiikkaa, modernia arkkitehtuuria ja puutarhakaupunki-suunnittelua. Vaikka liikekeskusta on myöhemmin laajennettu alkuperäisestä ilmeestä poikkeavalla tavalla, Tapiola on säilynyt yhtenä Suomen tärkeimmistä modernin kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin kokonaisuuksista.

1.19 Ympäristön häiriötekijät

Alue sijaitsee liikennemelun alueella. Melu aiheutuu Pohjantien läheisyydestä. Pohjantien liikennemäärä on suuri, joten oleskelualueilta vaadittu 55 dB melutaso ylittyy laajasti alueella. Nykyiset rakennusmassat tuovat melusuojaa osalle alueesta.

HSY:n ilmanlaatuviikkoista voidaan nähdä asuinrakennusten minimi- ja suositusetaisyys autoliikenteen väylistä, jotka ovat ilmanlaadun päästölähteitä

suunnittelualueella. Pohjantien läheisyys tarkoittaa sitä, että asumisen minimietäisyys sijaitsee kutakuinkin tontin länsireunalla. Asumisen suositusetaisyyden raja sijaitsee 11 metrin päässä tontin länsireunasta.

2 Asemakaavan tavoitteet

2.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 30.10.2017 suunnittelualueelle seuraavat tavoitteet:

”Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa teknistä ja ympäristöintä käynnistämään Tapiolan Heikintorin ja sen ympäristön kehittämisen ja maankäytön suunnittelun Heikintori Oy:n pääomistajan Citycon Finland Oy:n 21.9.2017 päivätyssä kirjeessään esittämien Heikintorin kauppiastavarataloa koskevien kehittämissuunnitelmien pohjalta niin, että Heikintorin kehittämisen rinnalla luodaan edellytyksiä myös Kulttuuriauktion ympäristön sekä Länsituulenaukion kehittämiseksi korkeatasoiseksi ja eläväksi jalankulkuympäristöksi.”

Heikintori on yksi Tapiolan keskustan maamerkkirakennuksista ja sen kunnostaminen on tärkeä teko kulttuuriympäristön vaalimisen ja Tapiolan vanhan rakennuskannan säilyttämiseksi.

Heikintorin peruskorjaus ja suojeleminen on ollut ajankohtainen kysymys jo pitkään. Heikintori on olennainen osa Tapiolan kävelykeskustan kokonaisuutta ja ansaitsee uuden elämän niin, että sille mahdollistetaan uusia käyttötarkoituksia. Rakennus suojellaan asemakaavalla. Nykyistä laajempi käyttötarkoitus edistää rakennuksen pysymistä kunnossa.

Heikintorin yhteyteen vuonna 1978 rakennettu pysäköintilaitos ei vastaa Tapiolan kehittämisen nykyisiä tavoitteita. Tapiolan keskuspysäköinti on vähentänyt olennaisesti maanpäällisten pysäköintilaitosten tarpeellisuutta Tapiolan keskustassa. Kävelykeskustaa uudistetaan pala palalta, ja siihen kuuluu valtaosan autojen pysäköinnin saataminen mahdollisimman maan alle.

Pysäköintilaitos puretaan, minkä myötä tulee tilaa uudelle asuinrakennukselle, joka on arkkitehtoniselta ilmeeltään selkeä, vaalea ja antaa tilaa sekä Heikintorille, Raitinlukolle että Keskustornille.

Tapiolan keskusta on luonteva täydennysrakentamisen kohde, jossa on sekä infrastruktuuri että palvelut valmiina. Alueen kehittäminen asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti vastaa ohjaavien kaavojen merkintöjä sekä uutta Espoo-tarinaa.

2.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Kaavamutoksen hakijan ja kiinteistönomistajan, Cityconin, tavoitteet kaavamutokselle ovat seuraavat:

- Purkaa Heikintorin kiinteistöllä olevan pysäköintitalon ja rakentaa sen paikalle asuinkerrostalo, tavoitteena vähintään 5 000 k-m² ja 8 kerrosta.
- Peruskorjata Heikintori nykyisessä laajuudessaan ja laajennetaan sen käyttötarkoitus kattamaan liike-, hotelli-, palvelu-, terveydenhuolto- ja toimitilakäyttöä.
- Tutkia Heikintorin korottamista asuinrakennusmassoilla vaihtoehtoisena ratkaisuna.
- Toteuttaa tai peruskorjata kiinteistölle yksi maanalainen kerros asukas- ja asiakaspysäköinnin tarpeisiin. Lyhytaikaista pysäköintiä toteutetaan Kauppamiehentien puoleiselle piha-alueelle.
- Toteuttaa lähiympäristöön tarvittavat muutokset palvelemaan alueella liikkumista eri liikkumismuodoin ja mahdollistaa tarvittavin osin kiinteistön maanalaisten ramppien yhdistäminen palvelemaan laajempaa aluetta.

3 Asemakaavan muutoksen kuvaus

3.1 Yleisperustelut

Heikintorin pääkäyttötarkoituksen laajentaminen edistää rakennuksen käyttämistä. Kaavan hakija on tutkinut rakennukseen montaa eri käyttötarkoitusta, joista asemakaavan muutos mahdollistaa sellaiset, joihin Heikintori soveltuu. Hyväksymisvaiheessa voidaan tutkia rakennukseen lisää käyttökonsepteja.

Pysäköintilaitoksen purkaminen on ajankohtaista, sillä Tapiolan keskuspysäköinnin kapasiteetti korvaa maanpäällisiä pysäköintilaitoksia, eikä pysäköintilaitoksella ole arkkitehtonisia arvoja. Sitä vastoin täydennysrakentaminen uudella asuinkerrostalolla yhdellä Espoon parhaiten saavutettavista paikoista, lukuisien palveluiden lähiympäristössä on kestävän kehityksen mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Kauppamiehentien katualuetta laajennetaan huomioiden muun muassa sille rakennettava pyöräbaana. Heikintorin kiinteistöllä alkava huoltotunneli, piha-alueet ja liittymät suunnitellaan niin, että tunnelin kautta Kulttuuriauktion maanalaiselle huoltopihalle suuntautuvat suuret kulkuneuvot mahtuvat liikennöimään.

Kaava on ohjaavien kaavojen, maakuntakaavan ja sekä voimassa olevan että vireillä olevan uuden yleiskaavan mukainen.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 9 800 m².

Kokonaiskerrosala on 13 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,3$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 2 150 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 90 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 190 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

3.3 Maankäyttö

3.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa osoitetaan palvelurakennusten korttelialue (P), asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja katualueita. Arkkitehtitoimisto Sarc+Sigge on tehnyt kaava-alueen suunnitelmasta korttelisuunnitelman (2026).

Heikintori (P)

Palvelurakennusten korttelialueelle saa toteuttaa sekä yksityisiä että julkisia palveluja, sekä liiketiloja, toimistoja ja hotellimajoitusta.

Heikintorin rakennukseen on tehty tilankäyttökaaviot kolmelle eri käyttötarkoitukselle, joista käyttö terveys- ja sosiaalipalveluiden keskuksena on asemakaavan ehdotusvaiheessa ensisijainen vaihtoehto. Toisena vaihtoehtona on pitää ensimmäisen kerroksen tilat liiketiloina ja toisen ja kolmannen kerroksen toimitiloina. Kolmannessa vaihtoehdossa rakennus muunnetaan hotellimajoitukseksi sekä siihen liittyviksi työ- ja oleskelutiloiksi. Kaavamääräys sallii rakennuksen muuntaminen myös muihin palvelukäyttöihin.

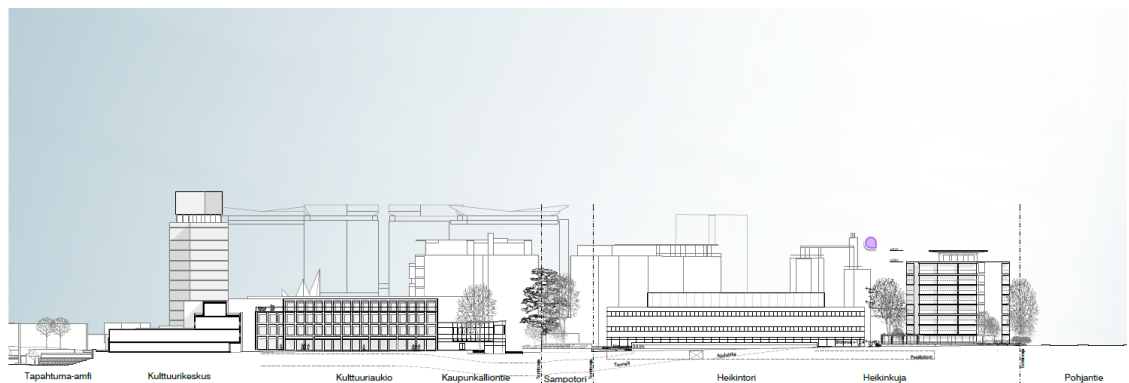
Kaava osoittaa Heikintorille 8 500 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa Heikintorin toteutunutta rakennusoikeutta. Korkein sallittu kerrosluku on rakennuksen eteläosassa kaksi ja pohjoisosassa kolme.

Heikintorin pohjoispuolella oleva kansipiha uusitaan kokonaan ja samassa yhteydessä Garden City -paviljonki puretaan. Piha osoitetaan alueen sisäiselle huoltoajolle varatuksi alueeksi (h). Huoltopihan on tarkoitus palvella huollon lisäksi vain saattoliikennettä. Tontin luoteiskulmassa on ajoyhteys, jonka kautta on ajoyhteys kadulta asuinkerrostalon tontille.

Heikintorin pääsisäänkäynnit säilyvät itä- ja länsipäädyissä. Taponraitin kulku rakennuksen läpi osoitetaan ke-merkinnällä, joka osoittaa yleiselle jalankululle tarkoitetun keskikäytävän. Tuulikanteleen ja Heikinkujan puolella jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Koko Heikintorin kiinteistön alle osoitetaan kaavassa rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen, jolla on yksi maanalainen pysäköintitaso. Kannelta johtaa kohti itää maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja huoltopihalle johtava ajoyhteys (ma-ajo), jonka kautta ajetaan Kulttuurikeskuksen maanalaiselle huoltopihalle. Rampin mitoitus ja sijainti pitää sovittaa sekä maanalaiseen infraan että mm. kirjastoauton mukaan. Rampin itäpäässä tonttirajauksessa on pieni nitkautus itään, mikä johtuu sekä rampin että Heikintorin huoltokannella ajavien kulkuneuvojen ajourien mitoittamisesta niin, että ne mahtuvat kääntymään kannelta Kauppamiehentielle. Ajourista ja liikenteen mitoittamisesta on enemmän tietoa kaava-aineistoon kuuluvissa liikennesuunnitelmissa.

Heikintorin käytöstä on tarkoitus tutkia lisää vaihtoehtoisia palvelujen pääkäyttötarkoitukseen lukeutuvia käyttömahdollisuuksia vielä kaavan hyväksymisvaiheessa.



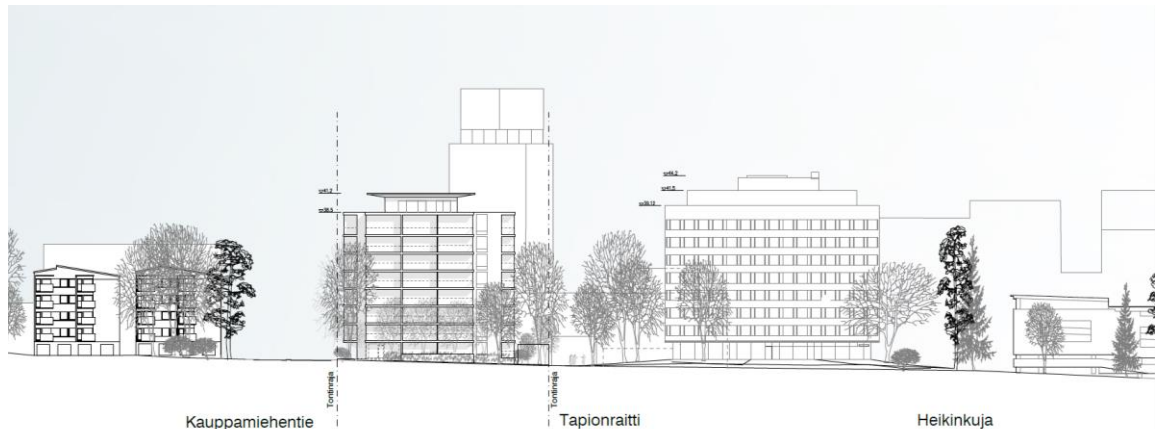
Kuva 22 Aluejulkisivu Kauppamiehentielle. Kuva: Sarc+Sigge 2026.

Asuinkerrostalo (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueella osoitetaan rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle rakennukselle, jolle saa rakentaa sisäänvedetyn ullakkokerroksen. Ullakolle saa rakentaa ainoastaan asukkaiden yhteistiloja ja ilmanvaihtolaitteiden vaatimia tiloja. Rakennukselle osoitetaan kaavassa 4 500 k-m² rakennusoikeutta. Korkein sallittu julkisivun ja vesikaton leikkauspinnan korko on 39 metriä merenpinnan yläpuolella. Ullakkokerroksen korko nousee tämän koron yläpuolelle. Suunnitellun kerrostalon kattokorko on sovitettu vieressä olevan Raitinlukon vastaavaan.



Kuva 23 Viistoilmakuvasovite suunnittelualueesta luoteen suunnasta. Kuva: Sarc+Sigge 2026.



Kuva 24 Uusi asuinkerrostalo alueleikkauksessa esitettynä. Kuva: Sarc+Sigge 2026.

Kerrostalo on pistetalo, jossa asunnot on kytketty yhteen porraskäytävään. Ullakko-kerrokseen saa toteuttaa ainoastaan yhteistiloja ja ilmanvaihdon vaatimat tekniset tilat.

Kaava osoittaa korttelialueelle määräyksiä myös kaupunkikuvasta, rakentamisen tavasta ja piha-alueista: *Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljööön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Uudisrakennuksen 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 asemakaavassa määrätystä vaaleasta väriytyksestä poiketen. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla omaleimaista ja laadukasta. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on*

rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattoa. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Lisäksi kaava määrää ulkoalueiden osalta: Aukioiden, pihojen ja muiden ulkoalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Tapiolalle luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ja muihin rakennelmiin sekä tyyppisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

Toisiinsa rajautuvat tontit, korttelialueet ja yleiset alueet tulee sovittaa yhteen ulkoalueiden pintamateriaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta ja häivyttää hallinta- ja omistusrajojen näkymistä maastossa. Aitaaminen on sallittu vain vaarallisen maastokohdan tai korkeuseron niin vaatiessa. Alueiden läpi kulkevien pyöräilyn ja kävelyn reittien jatkuvuus tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa.

Asuinkerrostalon tontti rajautuu Tapionraittiin, joka on Tapiolan keskustan tärkein kävelykatu. Sen maisemalliset ja historialliset arvot ovat merkittävät. Asuinkorttelin viite-suunnitelmassa koko Tapionraitin varsi on osoitettu puilla ja pensaille istutettavaksi alueenosaksi. Lisäksi Pohjantien varrelle on osoitettu istutettavaksi puurivi. Asuinkerrostalon piha on sijoitettu tontin koillisnurkkaan, jotta Tapionraitin varteen ei tarvitsisi rakentaa kaksimetristä meluseinää. Kauppamiehentietä ja Heikintoria vasten oleville tonttirajoille rakennetaan meluseinä, jotta melun ohjearvot leikki- ja oleskelupihalla toteutuvat.

Asuinkerrostalon pysäköintipaikat ovat Heikintorin pysäköintilaitoksessa. Yhteisjärjestelyistä on kaavassa määräys: *Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat sekä ajo- ja kulkuyhteydet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.*

Asuinrakennuksen rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat ja talotekniikan vaatimat tekniset tilat.

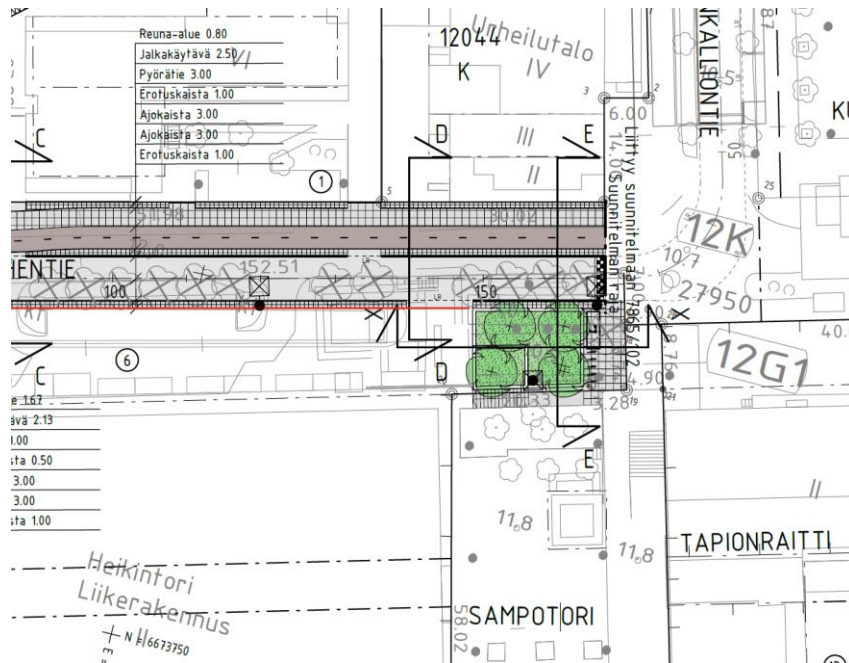
Asuinkerrostalon korttelialueen pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalun avulla. Viherkerroin ilmaisee tontin tai korttelin vihertehokkuuden, eli kuinka suuri osuus alueesta muodostuu erilaisista kasvillisuuspinnoista ja sadevesiä viivyttävistä ratkaisuista suhteessa tontin kokonaispinnoista. Viherkerrointyökalun luontolaskuri puolestaan arvioi tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden edistämisen näkökulmasta. AK-korttelialueella viherkerroimen tavoitetaso on 0,9. Viherkerroinlaskenta on tehty asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä, ja viherkerroin-tuloskortti on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi.

3.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Asemakaavamuutoksessa ei muodostu uusia virkistys- tai suojaviheralueita.

3.3.3 Muut alueet

Kaavamuutoksen myötä Heikintorin tonttiin kuuluva 350 m² kokoinen koilliskulma muutetaan kaupungin torialueeksi. Alueelle tulee istutusaltat ja niihin mm. puita.



Kuva 25 Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelman asemapiirustuksen luonnoksesta (Sitowise, 2026).

3.3.4 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa Heikintorille palveluita, sekä julkisia että yksityisiä, ja liiketiloja, toimistoja ja hotellimajoitusta. Heikintorin sijainti, saavutettavuus tekevät rakennuksesta otollisen monelle eri käyttötarkoitukselle. Rakennukseen on tutkittu sosiaali- ja terveyspalveluita, liike- ja toimistotiloja sekä hotellimajoitusta mahdollisina käyttötarkoituksina, mutta kaavamääräys sallii rakennukseen muitakin palveluita.

3.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Rakentamiseen ryhtyvän täytyy selvittää maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Maanalaisen huoltopihan ajotunnelin (ma-ajo) korkeusasema tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa sellaiseksi, että alueella oleviin vesihuoltolinjoihin ei kohdistu törmäysriskiä ja että ne ovat helposti huollettavissa ja kunnossapidettävissä.

3.4 Liikenne

3.4.1 Kauppamiehentie

Kauppamiehentie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella . Katu säilyy läpiajettavana. Merkittävin muutos koskee jalankulkua ja pyöräilyä, suojatien poistoa sekä uusia tonttiliittymiä. Kadun pohjoispuolelle on nykyisen jalkakäytävän paikalle suunniteltu erotettu jalankulku- ja pyörätie, jossa jalkakäytävän leveys on 2,5 m ja pyörätien 3,0 m. Näin pyörätien laatu paranee, ja se vastaa Espoon tavoiteverkon mukaista tasoa (pääreitti). Ajoradalla on yksi kaista suuntaansa ja sen kokonaisleveys on 6 m. Ajorata leveydeltään vastaa nykyistä, mutta ajoradan keskilinja siirtyy hieman nykyistä leveämpien kevyen liikenteen järjestelyjen vuoksi. Liikennejärjestelyt esitetään Heikintorin kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Sitowise, 2026) sekä asemakaavan liitteen katukartassa.

Purettavan pysäköintitalon kohdalla Kauppamiehentiellä on nykyään suojatie. Suojatie poistuu, koska sen paikalle tulee tonttiliittymä, joka vaatii tilaa. Tonttiliittymästä ajetaan sisään tontille, josta edelleen on mahdollisuus ajaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai Heikintorin pihan yksisuuntaiselle ajoyhteydelle. Yksisuuntaisen ajoyhteyden ulosajo on Kauppamiehentien itäpäästä. Pysäköintikellariin rampin kautta ohjataan vain työntekijöiden ja asukkaiden liikenne, asiointiliikenne ohjataan Heikintorin pihan yksisuuntaiselle ajoyhteydelle. Toimivuustarkastelun (Sitowise, 2025) perusteella nähdään, että asiointiliikennettä ei ole mahdollista ohjata pysäköintiramppiin jonoutumisen vuoksi.

3.4.2 Pysäköinti, sisäinen liikenne, saattoliikenne ja liikuntaesteisten autopaikat

Heikintorin kiinteistön sekä uuden asuinrakennuksen velvoiteautopaikat sijoittuvat Heikintorin alle suunniteltuun pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on n. 80 kpl. Pysäköintiin ajetaan tontille sijoittuvan yksisuuntaisen rampin kautta. Ramppi palvelee myös Kulttuuriaukion alueen rakennuksien huoltoliikennettä. Se mahdollistaa kirjastobussin ajon huoltopihalle.

Ajo asuinkerrostalotontille on Heikintorin huoltopihan kautta. Ajoyhteys on osoitettu kaavassa merkinnällä a.

Heikintorin pohjoiselle piha-alueelle (huoltoalue h) osoitetaan muutamia lyhytaikaisia asiointipaikkoja, saattopaikkoja sekä liikuntaesteisten autopaikkoja. Mahdollista terveysasemaa varten pohjoinen piha-alue toimii myös ambulanssien yhteytenä sisäänkäynnin eteen. Ajoyhteys piha-alueella on 1-suuntainen, läntisemmästä liittymästä ajetaan sisään ja itäisemmästä ulos Kauppamiehentielle.

Asuinrakennuksen vieraspysäköintiä palvelee Tapiolan maanalainen keskuspysäköinti, joka sijoittuu kävelymatkan päähän kohteesta. Kävelymatkaa on n. 200—300 metriä. Länsituulenaukiolla on myös maksullisia pysäköintipaikkoja yksityisellä pysäköintialueella.

Asuinrakennuksen tavarantoimitukset sekä liikuntaesteisten saattoliikenne voidaan ohjata Heikintorin piha-alueen kautta ovien eteen. Tämä piha-alue on ainoa ajoneuvoliikenteen reitti tulevan asuinrakennuksen pihalle.

Heikintorin velvoiteautopaikat sijoittuvat myös pysäköintikellariin. Nämä autopaikat palvelevat kiinteistön työntekijöitä. Asiakaspaikotusta ei ohjata pysäköintikellariin, koska yksisuuntaisen rampin järjestelyt eivät mahdollista sitä. Liikennejärjestelyistä on tehty toimivuustarkastelu. (ks. selvitykset) Asiakaspaikat ovat pääosin Tapiolan keskuspysäköinnissä. Sisäänkäynti maan alle sijoittuu Länsituulenaukion koilliskulmaan, kävelymatkaa aukiolla on muutamia kymmeniä metrejä.

Uuden asuinrakennuksen polkupyöräpaikat on osoitettu pääosin pyörävarastoon sisätilaan. Osa pyöräpaikoista saa sijoittaa piha-alueelle. Heikintorin pyöräpaikoista noin puolet sijoittuu pihatasolle tontille sekä kaupungin aukioille ja puolet sijoittuu pysäköintikellariin. Pihatasolle sijoittuvat pyörätelineet palvelevat vierailijoita, kun taas pysäköintikellarin pyöräpaikat ovat työntekijöitä varten.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoittuvat asuinrakennuksen osalta Heikintorin pysäköintikellariin. Sieltä on esteetön yhteys asuntoihin hissien kautta. Heikintorin liikuntaesteisten pysäköintipaikat on suunniteltu sisäänkäyntien läheisyyteen pohjoiselle piha-alueella yksisuuntaisen ajoyhteyden varten.

3.4.3 Huolto- ja pelastusliikenne

Uuden asuinrakennuksen sekä Heikintorin kiinteistön huoltopiha jätteitä varten on suunniteltu näiden kahden rakennuksen väliin. Jätepisteet sijoittuvat huoltoreitin kummallekin puolelle. Jäteauto peruuttaa huoltopihalle Heikintorin pohjoiselta piha-alueelta lähtien. Peruutusalue ei näin sijaitse kadulla eikä se risteä vilkkaita jalankulkureittejä. Osa Heikintorin tavarantoimituksesta voidaan järjestää myös pohjoisen piha-alueen (kaavamerkintä h) kautta. Myös rampin kautta maan alta voidaan järjestää huolto, koska pysäköintiramppi mahdollistaa kuorma-autojen ajon. Mitoitus on tehty kirjastobussin ehdoilla.

Asuinrakennuksen tavarantoimitukset kuten muuttoautot voivat ajaa Heikintorin piha-alueen kautta oven eteen. Tämä piha-alue on ainoa ajoneuvoliikenteen reitti tulevan asuinrakennuksen pihalle.

Pelastusliikennettä varten Heikintorin pohjoinen piha-alue (huoltoalue h) on mitoitettu siten, että pelastusajoneuvot voivat sen kautta ajaa lähemmäksi rakennuksia. Pelastusajoneuvot ajavat Kauppamiehentieltä itäisemmästä liittymästä sisään piha-alueen ajoväylälle, josta on edelleen pääsy rakennusten ovien läheisyyteen. Asuinrakennuksen sisäänkäynnin eteen on pelastusajoneuvolla pääsy Heikintorin piha-alueen ajoyhteyden kautta peruuttamalla. (sammutus ja nostokoriulottuvuus katolle) Vastaavasti Heikintorin kiinteistö on saavutettavissa suoraan 1-suuntaisen ajoyhteyden myötä.

Huolto- ja pelastusliikenteen ajoreitit ja ajourat on esitetty liikennesuunnitelmissa.

3.5 Maaperä ja rakennettavuus

Alue on maaperältään hiekkaa, jonka päällä on silttiä, savea ja soraa alle kolmen metrin paksuudelta. Rakennettavuudeltaan alue on normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka kaksi).



Kuva 26 Kaava-alue on normaalisti rakennettavaa aluetta. Kuvassa rakennettavuus- ja maaperätasot.

3.6 Luonnonympäristö

Luontolausunnon perusteella asemakaavan muutosta varten ei ole tarvetta tai perusteltua antaa erityisiä luontoarvoja koskevia suosituksia.

Asuinkerrostalon korttelialueen pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytettäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. AK-korttelialueella viherkertoimen tavoitetaso on 0,9. Palvelurakennusten korttelialueella viherkerroinmääräystä ei sovelleta, sillä tavoitetasoa ei ole mahdollista saavuttaa ilman, että Heikintorin kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet menetetään. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia

hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden, tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla $1,0 \text{ m}^3$ jokaista 100 m^2 kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Työmaalta poistettavat vedet tulee käsitellä ja johtaa siten, ettei niistä aiheudu vesistön, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumisen vaaraa tai haittaa rakennetun ympäristön rakenteille. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaavesien hallintasuunnitelma. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivytävää ja haihduttavaa viherkattoa. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Aukioiden, pihojen ja muiden ulkoalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Tapiolalle luonteenomaisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

3.7 Suojelukohteet

Heikintorin vuonna 1968 rakennettu, Aarne Ervin suunnittelema kauppiastavaratalo suojellaan käsillä olevalla asemakaavan muutoksella.

Rakennus osoitetaan suojeltavaksi suojelumääräyksellä (sr-1), joka perustuu Espoon kaupunginmuseon laatimaan selvitykseen Heikintorin säilytettävistä ominaispiirteistä (2015) ja neuvotteluihin maanomistajan, museon ja kaavoituksen kesken.

Suojelumääräys kuuluu: *Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.*

Rakennusta ei saa laajentaa eikä korottaa lukuun ottamatta uuden käyttötarkoituksen edellyttämien teknisten laitteistojen, uusien ulkovaipparakenteiden ja taloteknisten asennusten edellyttämiä laajennuksia ja korotuksia. Muutokset tulee sopeuttaa hyvin rakennuksen arkkitehtuuriin.

Julkisivujen uudet verhoilut ja julkisivurakenteiden värit tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisten ratkaisujen mukaisesti. Ikkunat ja lasiseinä rakenteet tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisen toteutuksen mukaisesti.

Ensimmäisen kerroksen lasijulkisivujen avoimuus tulee rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden säilyttää.

Julkisivujen alkuperäiset Heikintori-valomainokset sekä hannunvaakunatunnukset on säilytettävä tai toteutettava uudelleen alkuperäisen mallin mukaisina alkuperäisillä paikoillaan. Uudet kyltit ja valomainokset on toteutettava alkuperäisille alisteisina.

Eteläjulkisivun poistumistieportaot on säilytettävä tai rakennettava uudelleen alkuperäisen ratkaisun mukaisesti.

Ikkunoiden markiisit ja sisäänkäyntien katokset tulee toteuttaa rakennuksen alkuperäisten ratkaisujen mukaisesti.

Heikintorin alkuperäisiä tila- ja julkisivuratkaisuja tulee säilyttää ja tehtyjä muutoksia palauttaa alkuperäisen toteutuksen mukaisiin ratkaisuihin. Sisäänkäyntien edusta rakennuksen sisällä tulee avata sisätiloissa koko julkisivun korkeudelta alkuperäisen toteutuksen mukaisesti. Sisätilojen kierreportaat tulee säilyttää.

Tapionraitti tulee säilyttää julkisena kävely-yhteytenä Heikintorin sisällä, ja sen avointa luonnetta tulee tukea. Rakennukseen on mahdollista lisätä ensimmäisen kerroksen keskikäytävään kytkeytyvä sisäänkäynti Tuulikanteleelta.

Keskikäytävän laattalattia sekä keskikäytävän yllä oleva keltainen sisäkatto tulee uusia alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla ja väreillä.

Rakennuksen suojelussa otetaan huomioon, että rakennuksen käyttötarkoitus tulee todennäköisesti muuttumaan nykyisestä, ja että kaikki alkuperäisen kaltaiset ratkaisut eivät tulevaisuudessa ole toimivia. Heikintorin ensimmäisen kerroksen läpinäkyvyys on rakennuksen erityispiirre, joka kuitenkin tulevaisuudessa tulee todennäköisesti vähenemään. Rakennus on huonossa kunnossa, ja muun muassa katto ja ulkoseinät tullaan purkamaan ja rakentamaan uusiksi. Myös ikkunat ja lasiseinät tullaan uusimaan. Uudessa toteutuksessa tullaan kunnioittamaan Heikintorin ilmettä, mutta esimerkiksi lämmöneristävyyden ja esimerkiksi mahdollisen asiakkaan tai potilaan yksityisyyden turvaamiseksi ikkunat ja lasiovet eivät tule täysin vastaamaan 1960-luvun vastaavia.



Kuva 27 Heikintorin keskikäytävä havainnekuvassa. Kuva: Sarc+Sigge 2026.

3.8 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueelle tehtiin liikennemeluselvitys (Sitowise 9.2.2026), jonka lähtökohtana on liikenne-ennuste vuodelle 2060. Selvityksen tuloksena esitetään asuinrakennukselta vaaditut ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset. Asemakaavaan ei ole tarve laittaa erityistä julkisivujen ääneneristysvaatimusta. Melulaskennan tuloksena saadaan myös vaatimus melusuojauksesta, jotta oleskelupihalla täyttyy melun ohjearvot. Alue sijaitsee melualueella, joten melusuojaus edellyttää korttelisuunnitelmassa esitettyjä meluseiniä.

3.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksen myötä ei synny uutta nimistöä.

4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä kaava-alueelle voi tulla uutta toimintaa, jota voimassa oleva asemakaava ei vielä mahdollista. Uuden käyttötarkoituksen myötä myös rakennuksen kunnostaminen ja mahdollinen muuntaminen tulevat ajankohtaisiksi. Heikintorin kunnostus ja uusi käyttö tuo elinvoimaa Tapiolan keskusta, mutta on myös tärkeä kulttuuriympäristön suojeluteko ja parantaa Tapiolan keskustan yleisilmettä.

Heikintorille tulee käyttötarkoituksesta riippumatta oletettavasti nykytilanteeseen verraten huomattavasti enemmän asiakasliikennettä, ja Tapiolan keskusta tulee enemmän palveluita.

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

Nykyistä puustoa menetetään Kauppamiehentien katualueella ja nykyisen pysäköintilaitoksen eteläpuolella. Katu- ja aukioalueille osoitetaan korvaavaa kasvillisuutta soveltuvien osien. Purettavan paikoitustalon tilalle voidaan luoda vihreää pihaympäristöä. Maanvaraiset pihat mahdollistavat vihreän ja kookkaan uuden istutettavan kasvillisuuden. Kaavamuutoksen myötä alueen kova pinnoitettu määrä pienenee jonkin verran. Suunnittelua on ohjattu viherkerrointyökalulla, jonka avulla pihat on pyritty laatimaan mahdollisimman vihreiksi. Pihojen suunnittelussa on vältetty vettä läpäisemättömien pintojen käyttöä. Hulevesiä veloitetaan viivyttämään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden.

Ilmastomuutoksen myötä sään ääri-ilmiöt todennäköisesti lisääntyvät tulevaisuudessa. Hellejaksot yleistyvät, tuulisuus voi voimistua ja sade- sekä lumisateet voivat muuttua aiempaa rankemmiksi. Kasvillisuus lieventää lämpötilavaihteluita, ja riittävän tiheä sekä kookas puusto auttaa vähentämään tuulen vaikutuksia paikallisesti. Alueelta puretaan nykyinen pysäköintirakennus, ja uusi asuinkerrostalo sijoittuu sen paikalle. Pihojen kasvillisuus suunnitellaan vihreäksi, mikä osaltaan ehkäisee lämpösaarekkeen muodostumista ja liudentaa sään ääri-ilmiöitä. Asuinkerrostalon ja kasvillisuuden yhteisvaikutuksesta pihaille syntyy sekä varjoisia että aurinkoisia vyöhykkeitä. Kauppamiehentieltä menetetään paljon katupuita, mikä heikentää katu ympäristön pienilmastoa ja viihtyisyyttä. Hulevesien muodostumista pyritään vähentämään vettä läpäisevillä pinnoilla ja kasvillisuuspainanteilla. Rankkasateisiin varaudutaan viivyttämällä hulevesiä, jolloin veden purkautuminen hidastuu eikä hulevesiverkosto kuormitu nopeasti.

Kaavan mukaisella toteutuksella on negatiivisia ilmastovaikutuksia uuden rakentamisen päästöjen muodossa. Kaavassa kuitenkin annetaan määräykset rakentamisesta muodostuvien massojen ja purkumateriaalien mahdollisimman tehokkaasta kierrättämisestä sekä uusien rakennusmateriaalien vähähiilisydestä, pitkäikäisyydestä,

huollettavuudesta ja korjattavuudesta. Lisäksi kaavassa määrätään, että uudisrakennus on suunniteltava energiatehokkaaksi. Kaavalla edistetään myös uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä uudisrakennuksen lämmittämisessä ja sähköntuotannossa.

4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luontolausunnossa ei nähty tarvetta erityisten luontoarvoihin liittyvien suositusten antamiseen asemakaavamuutosta varten. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Kauppiemiehentien pohjoispuolella sijaitsevien liito-oravien elinympäristöihin tai kulkuyhteyksiin.

Viherkertoimen ja luontolaskurin avulla voidaan tukea luonnon monimuotoisuutta ja ehkäistä haitallisia vieraslajeja.

Asuinkerrostalon piha-alueet on suunniteltu vehreiksi ja monimuotoisiksi.

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

Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Se edistää olemassa olevan infrastruktuurin ja olemassa olevan rakennuskannan käyttöä.

Kaavamuutos lisää liikennettä paikallisesti, mutta luo myös paremmat edellytykset pyöräliikenteelle. Kauppiemiehentielle tulee uusi erotettu jalankulku- ja pyörätie. Nykyään on vain jalkakäytävä ja pyöräily on ajoradalla. Suojatie poistetaan nykyisen pysäköintitalon kohdalta, koska Heikintorin ajoliittymän kohdalla jalankulkuliikennettä ei saada ohjattua turvallisesti Heikintorille tai Heikinkujalle.

Alue liittyy oleviin kunnallistekniikan verkostoihin (liikenneverkko, vesihuoltoverkko, energihuoltoverkko). Verkostojen siirrosta aukio- ja katualueilla sekä kadun uudistamisesta tulee kaupungille kuluja. Alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Sitowise, valmistuu 2026) on esitetty tarkemmin kunnallistekniikan siirrot ja kustannukset.

Kauppiemiehentie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella, ja sen ilme muuttuu jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Katu säilyy läpiajettavana. Kaava-alueelta poistuu pysäköintitalo sekä sen ajoliittymä, mikä vähentää paikallisesti liikennettä kadun alkupäässä. Lisäksi Kulttuuriauktion pysäköintipaikkojen sekä Kaupinkalliontien pysäköintitalon poistuminen siirtää liikennettä osittain muualle. Uusi maankäyttö vastaa-vasti lisää liikennettä. Ennusteen mukaan voidaan sanoa, että Kauppiemiehentien liikenne kasvaa erittäin maltillisesti edellisten syiden vuoksi. Ennusteen mukaan

voidaan arvioida, että Kauppamiehentien liikenne kasvaa vuoteen 2060 mennessä tasolle 3000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Kauppamiehentien tonttiliittymälle ja pysäköintirampille (Heikintorin piha) tehtiin liikenteen toimivuustarkastelu ja liikenne-ennuste (Sitowise, 2025). Tonttiliittymästä tulee melko vilkas, koska siitä ajetaan sekä pysäköintikellariin että Heikintorin saattopaikeille/huoltopihalle. Ajoramppi on yksisuuntainen, mikä tarkoittaa, että se täytyy varustaa liikennevalo-ohjauksella. Tämä huomioitiin toimivuustarkastelussa, samoin kuin liikenteen kasvu huomioiden tuleva maankäyttö. Tarkastelun perusteella nähdään, että ajoramppiin pääsyä on paikoin jonotettava, jono herkkyystarkastelujen mukaan voi ulottua Kauppamiehentielle. Normaalitilanteessa ennusteen mukaan jonoutumista ei kuitenkaan synny kadulle juurikaan. Tämä ei ole myöskään ole häiriötekijä, mikä vaikuttaisi Pohjantien liikenteeseen asti. Tällaisella tonttikadulla voidaan hyväksyä edellä mainittu tilanne. Valo-ohjauksella voidaan ohjata liikenne siten, että annetaan etusija kadulta ajaville.

Heikintorin huoltopihalla tontin pohjoisosassa tulee olemaan paljon liikennettä sekä maanalaisiin tiloihin, saattopihalle että Heikintorin ja asuinkerrostalon jätehuoltotiloihin. Liikenteen määrään vaikuttaa Heikintorin tuleva käyttö.

4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen keskeinen vaikutus kaupunkikuvaan on, että se suojelee Heikintorin. Kaavamuutoksen ja sen mahdollistamien uusien käyttötarkoitusten myötä Heikintorin peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi ja kiinteistöön saadaan puhallettua uutta elämää. Kiinteistön aktiivinen käyttö on myös rakennuksen huolenpitoa. Heikintorin peruskorjauksen myötä rakennuksen nykyään murheellinen ulkoasu raikastuu. Heikintorin kunnostaminen säteilee kaupunkikuvaan laajemminkin, ja näkyy etenkin Sampotorin, Länsituulenaukio/Tuulikanteleen ja Kauppamiehentien kaupunkikuvassa. Heikintorin tontilla sijaitseva Garden City -kahvilarakennus puretaan, mikä vaikuttaa paikallisesti.

Sampotorin pohjoisosassa Heikintorin kulmalla on alue, joka kuuluu kaavan laadinta-aikaan Heikintorin tonttiin, ja jolla on kaavan laadintahetkellä jäsentymätöntä, eri tasoissa olevaa päällystettyä kuilua ja puita istutusaltaissa. Alueen käyttötarkoitus näytetään hivenen arvoituksellisena, ja on lähinnä kevyiden, betoniin pultattujen ja ei kovin käytännöllisten pyörätelineiden käytössä. Kauppamiehentien ja Heikintorin ympäristöön tehdyssä kaupunkitekniikan yleissuunnitelmassa on huomioitu tämä alue ja sille on suunniteltu uusia istutuksia.



Kuva 28 Näkymä Tapionraitista Pohjantieltä, Raitinlukon kulmalta. Kuva: Sarc+Sigge 2026.

Tapionraitti on Tapiolan keskustan tärkein kävelykatu, joka läpäisee Heikintorin ja joka sivuaa asemakaavan muutoksessa osoitettavaa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tulevan asuinkerrostalon ja Tapionraitin välinen vyöhyke on kaupunkitilallisesti tärkeä ja muodostaa portin Tapiolan keskustaan. Tällä paikalla, aivan nykyisen pysäköintitalon seinässä ja korttelialueen rajalla, kasvaa nykyään vaahterarivi. Nämä puut eivät tule selviämään pysäköintilaitoksen purkamisesta, vaan tulevat joka tapauksessa häviämään. Kaavassa on osoitettu korttelialueelle Tapionraitin varteen leveä pensaila ja puilla istutettava alue sekä puurivi. Merkinnöillä varmistetaan, että pysäköintilaitoksen purettua paikkaan tulee nykyistä enemmän kasvillisuutta. Tämä kohta on aiemmin, ennen pysäköintilaitoksen rakentamista, ollut avara, ja Pohjantorin varressa on sijainnut kiosk. Maisemallisesti alue on pysäköintilaitoksen myötä mennyt ”tukkoon”. Uuden kaavan ja rakentamisen myötä maisemaa avataan jälleen, ja Heikintorin takaa näkyy paremmin muun muassa Keskustorni, jota kohti Tapionraitti sukeltaa Heikintorin ja Tapiontorin läpi.

Arkkitehtonisesti arvokasta ja ainutlaatuista Tapiolan keskustaa vaivaava autiuden ja hoivan puutteen vaikutelma häviää kaavamuutosalueella sekä rouheahkon pysäköintilaitoksen purun, kasvillisuuden runsaan lisäämisen ja Heikintorin läpikotaisen kunnostamisen myötä.



Kuva 29 Havainnekuva Kauppamiehentieltä kohti länttä. Vasemmalla näkyy Heikintori ja edessä pysäköintitalon paikalle rakennettava kerrostalo. Kuva: Sarc+Sigge 2026.

4.6

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava-alueelle, Heikintorin kiinteistöön voi syntyä julkisia tai yksityisiä palveluita, hotellimajoitusta tai toimisto- ja liiketiloja hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Uusilla toiminnoilla luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Kaavamuutoksen vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ovat myönteiset. Alueen liiketilan määrä kasvaa, ja uudisrakentaminen mahdollistaa alueelle toimivien ja nykyaikaisten liiketilojen rakentamisen.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen.

5.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamääräysten lisäksi kaavaa varten tehty korttelisuunnitelma sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimivat ohjeina jatkosuunnittelulle.

5.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

5.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

6 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavoitus on käynnistetty vuonna 2017, minkä jälkeen kaavan ensimmäinen OAS sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 4.6.—4.7.2018). Suunnitelma sai negatiivista palautetta muun muassa Heikintorin rakennuksen korottamisesta, ja suunnitelmasta luovuttiin.

Kiinteistönomistaja teki päivityksen kaavamuutoshakemukseen 15.1.2024, ja hakemuksessa asetettiin kaavoitukselle uudet tavoitteet. Päivitettyjen tavoitteiden pohjalta tehtiin uusi valmisteluaineisto ja OAS, jotka olivat nähtävillä 7.10.–5.11.2024.

6.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

6.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Heikintorin asemakaavan muutoksesta pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.6.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

6.1.2 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Heikintorin kaavamuutosta varten laadittiin alustava korttelisuunnitelma rakennuksen tulevasta käytöstä ja siihen tehtävistä muutoksista. Suunnitelman laati Sarc+Sigge (2024).

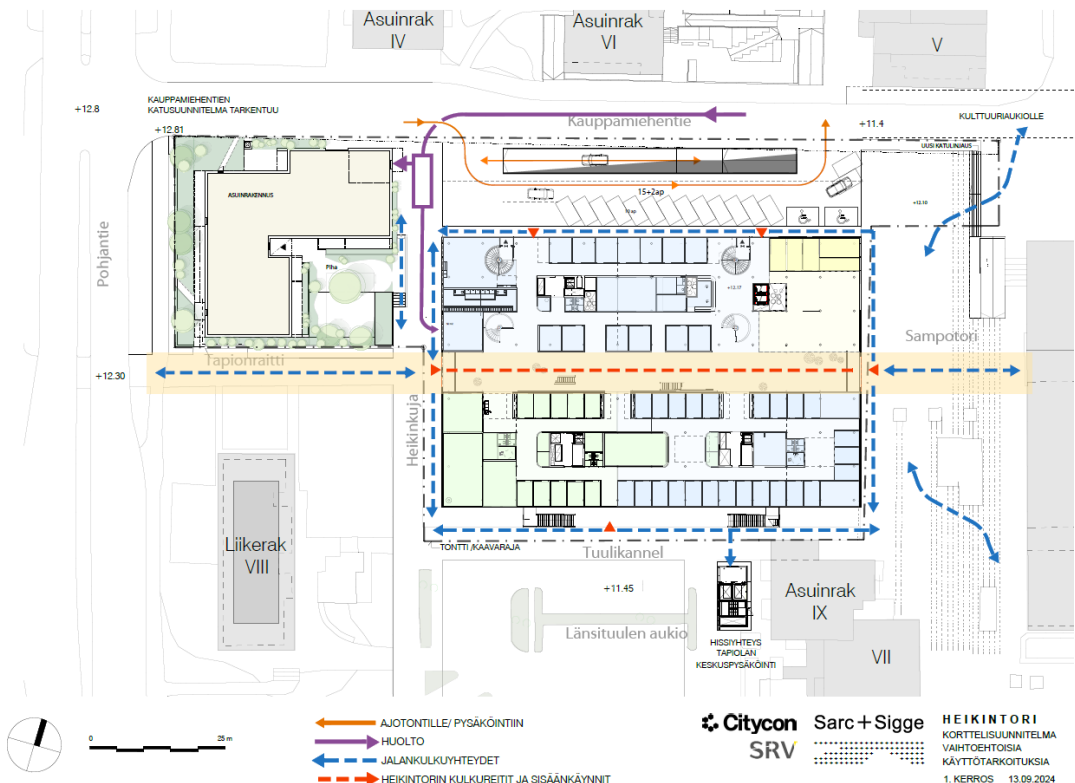
Kaikkien suunnitelmien lähtökohta on sama: tavaratalo peruskorjataan, pysäköintitalo Pohjantien ja Heikintorin välillä puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostalo. Heikintorin läpi kulkeva Tapionraitti säilytetään. Kauppamiehentien puolelle rakennetaan uusi ramppi maanalaiseen pysäköintiin ja huoltotiloihin.

Viitesuunnitelma sisälsi kolme eri vaihtoehtoa rakennuksen tulevasta käytöstä: ensimmäisessä vaihtoehdossa Heikintori muunnetaan terveys- ja hyvinvointipalvelujen käyttöön. Tapionraitin ympäristö on läpikulun lisäksi aulatilaa. Potilas-, toimisto- ja muut tilat kattavat koko kauppakeskuksen tilat. Toisessa vaihtoehdossa Heikintorin ensimmäinen kerroksen liiketilat säilyvät liiketiloina, ja toisen ja kolmannen kerroksen tilat muunnetaan toimistotiloiksi. Kolmannessa vaihtoehdossa rakennus muunnetaan toimistohotelliksi, jossa on sekä yhteisiä oleskelutiloja että majoitus- ja kokoushuoneita.

Pysäköintilaitoksen tilalle näytettiin suunnitelmassa asuinrakennus, joka on 5 020 k-m² kokoinen ja kahdeksankerroksinen. Kiinteistön pysäköinti keskitetään pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Rakennus rajaa kiinteistöä länsi- ja pohjoisreunoilla. Rakennuksen ylin korko mukailee rakennuksen eteläpuolella olevan Raitinlukon asuinkerrostalon kattokorkoa. Rakennuksen aputilat sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Oleskelu- ja leikkipihalta avautuvat näkymät Heikinkujalle ja Tapionraitille.



Kuva 30 Viistoilmakuva valmisteluvaiheen suunnitelmasta. Kuva: Sarc+Sigge 2025.



Kuva 31 Ensimmäisen kerroksen kerroskaaviot valmisteluvaiheen suunnitelmasta. Kuva: Sarc+Sigge 2025.

6.1.3 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.10.–5.11.2024.

Kaavasta järjestettiin kaavakävely 29.10.2024. Lisäksi kaavasta on saanut keskustella kaavasuunnittelijoiden kanssa Tapiolan alueellisissa asukastilaisuuksissa 22.10.2024, 16.4.2025 ja 21.10.2025. Asukkaat ovat olleet hyvin kiinnostuneita Heikintorin tulevasta käytöstä ja pitäneet peruskorjausta odotettuna ja hyvänä asiana.

6.1.4 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteitä kaavaan saatiin OAS:n ja valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana kaksitoista kappaletta. Tavallisesta poiketen mielipiteet eivät tulleet etupäässä lähinaapureilta, missä näkyy Heikintorin vaikutusalueen laajuus. Mielipiteet koskivat Heikintorin tulevaa käyttöä, Heikintorin suojelua ja arkkitehtonisia arvoja, asuinkerrostalon vaikutusta kaupunkikuvaan ja Heikintorin ympäristön ulkotiloja.

Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta (HSY ja Caruna) ja yksi kannanotto (Espoon kaupunginmuseo).

Mielipiteissä toistui toive uudisrakennuksen massoitellun uudelleentarkastelusta. Rakennuksen kerroslukua on tarkasteltu sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen sisällä että kaupunginmuseon kanssa, ja kahdeksankerroksista rakennusta paikalle pidetään sopivana. Rakennus sovitetaan korkeudeltaan Raitinlukkoon. Rakennuksen massoitellussa on kuitenkin edetty valmisteluaineiston versiosta yhden väliversion kautta ehdotusvaiheen kaavan pohjana olleeseen suunnitelmaan, jossa L:n muotoisesta rakennuksesta on luovuttu ja sen sijaan tontille esitetään pistetaloa.

Suojelumääräys on muodostettu ensisijaisesti kaupunginmuseon kannanoton mukaiseksi hankkeen tarpeet huomioiden, mutta muotoilu vastaa hyvin myös sitä, mitä osalliset ovat toivoneet. Heikintorin käyttötarkoitus on väljä, ja se sallii rakennukseen sekä toimistot, liiketilat, hotellimajoituksen että julkiset ja yksityiset palvelut.

Sähköverkon ja vesihuollon tarpeet on otettu huomioon kaava-alueen tilavarauksissa ja huoltotunnelin suunnittelussa. Alueelle on myös tekeillä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Palautteeseen on vastattu seikkaperäisemmin vastineraporteissa.

6.2 Kaavaehdotus

6.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Heikintorin suunnitelma ei ole muuttunut ehdotusvaiheessa. Sen sijaan asuinkerrostalon suunnitelmia muutettiin, ja Kauppamiehentien kunnallistekninen yleissuunnitelma laadittiin, mikä vaikutti katualueen leveyteen ja näin ollen asuinkerrostalolle osoitettavan korttelialueen kokoon.

Asukkaat kritisoivat valmisteluvaiheessa nähtävillä ollutta suunnitelmaa muun muassa siitä, että se oli liian kookas. Sarc+Sigge kehitti suunnitelmaa saadun palautteen ja kaupungin ohjeistuksen siivittämänä, ja laati vaihtoehtoisen suunnitelman, jossa rakennus oli Pohjantien myötäinen lamellikerrostalo. Kerroksia tässä versiossa oli kahdeksan, saman verran kuin valmisteluvaiheen suunnitelmassa. Rakennusoikeutta oli suunnitelmassa 5 000 k-m².

Suunnitelmassa Heikintorin ja uuden asuinrakennuksen väliin jäi vihreä piha, mutta rakennus täytti korttelialueen etelä-pohjoissuunnassa kokonaan. Rakennusoikeutta oli kuitenkin melko lailla saman verran kuin aiemmassakin versiossa, ja rakennuksen runkosyvyys oli runsas.

Suunnitelmia kehitettiin niin, että Tapionraitin varteen mahtuu puurivi, että rakennuksen runkosyvyyttä vähennetään ja rakennusoikeutta vähennetään.



Kuva 32 Ehdotusvaiheessa laadittu vaihtoehto kerrostalosta. Näkymä Kauppamiehentieltä.
Kuva: Sarc+Sigge 2025.



Kuva 33 Havainnekuva ehdotusvaiheessa laaditusta vaihtoehtoisversiosta Pohjantieltä päin.
Kuva: Sarc+Sigge 2025.



Kuva 34 Havainnekuva ehdotusvaiheessa tehdystä suunnitelmaluonnoksesta Tapioraitilta Tornitasolta tullessa. Kuvassa vasemmalla vaihtoehtoinen jaottelu lasisen ja umpinaisen osan vaakasuuntaisesta jaottelusta. Kuva: Sarc+Sigge 2025.



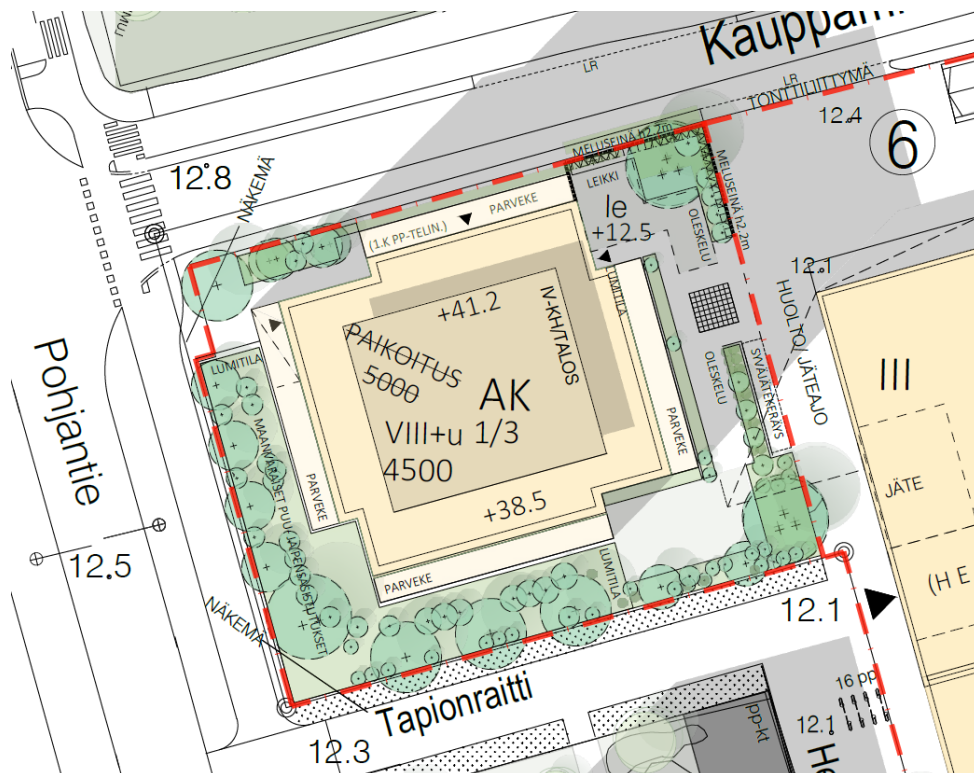
Kuva 35 Asemapiirros ehdotusvaiheessa laaditusta versiosta asuinkerrostalosta. Kuva: Sarc+Sigge 2025.

Suunnitelmia kehitettiin kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjeistuksesta niin, että Tapi-onraitin varteen mahtuu puurivi, rakennuksen runkoa kavennetaan ja rakennusoi-keutta vähennetään.

Kolmannessa ehdotusvaiheessa käsitellyssä versiossa oli pistekerrostalo, jossa on parvekkeet joka ilmansuuntaan ja Tapionraitin varressa istutettava vyöhyke, jolle mahtuu istuttamaan puurivin.



Kuva 36 Havainnekuva ehdotusvaiheen suunnitelmasta Tapionraitilta, Tornitason suunnasta tullessa. Kuva: Sarc+Sigge 2026.



Kuva 37 Ehdotusvaiheen aineiston asemapiirros. Kuva: Sarc+Sigge 2026.

6.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

6.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Noora Viranko, Citycon
- Katriina Penttinen, Citycon (26.8.2025 asti)
- Erno Kuivalainen, SRV
- Teemu Koivunen, SRV
- Annukka Pietilä, Sarc+Sigge
- Sakari Forsman, arkkitehtisuunnittelu, Sarc+Sigge
- Johannes Liiman, arkkitehtisuunnittelu, Sarc+Sigge
- Taika Pirilä, arkkitehtisuunnittelu, Sarc+Sigge
- Tuulikki Raivio, arkkitehtisuunnittelu, Sarc+Sigge
- Hanna Linnanmäki, arkkitehtisuunnittelu, Sarc+Sigge
- Kari Mikkonen, pihasuunnittelu, Sarc+Sigge
- Teemu Kuittinen, liikennesuunnittelu, A-insinöörit
- Liliyan Niskanen, akustiikka, Sitowise
- Mikko Seppälä, kaupunkitekniikka, Sitowise
- Antti-Jaakko Koskenniemi, liikennesuunnittelu, Sitowise
- Miia Luoma, liikennesuunnittelu, Sitowise
- Milla Nappa, liikennesuunnittelu, Sitowise
- Tuukka Aaltola, liikennesuunnittelu, Sitowise
- Eero Juuti, liikennesuunnittelu, Sitowise
- Elina Nykänen, liikennesuunnittelu, Sitowise
- Elli Lehtomäki, liikennesuunnittelu, Sitowise
- Mikko Kaartinen, kiinteistökehitys, Urbanizator
- Janika Lininen, HSY

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Aino Kuusimäki, arkkitehti, kaupunkisuunnittelukeskus
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti, kaupunkisuunnittelukeskus
- Olli Koivula, liikenneinsinööri, kaupunkisuunnittelukeskus

- Jyri Välimäki, suunnittelupäällikkö, kaupunkitekniikan keskus
- Jouni Hartikainen, suunnittelupäällikkö, kaupunkitekniikan keskus
- Leena Ihalainen, suunnittelupäällikkö, kaupunkitekniikan keskus
- Reijo Vuosalmi, sähköinsinööri, kaupunkitekniikan keskus
- Vesa Ahonen, projekti-insinööri, kaupunkitekniikan keskus
- Merja Myyry, työpäällikkö, kaupunkitekniikan keskus
- Mika Vepsäläinen, työpäällikkö, kaupunkitekniikan keskus

6.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
5.11.2017	Citycon Finland Oy	Kaavoitushakemus saapui
7.5.2018	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
19.6.2018	Espoon kaupunki ja Uudenmaan ELY-keskus	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
4.6.—4.7.2018		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
15.1.2024	Citycon Finland Oy	Kaavoitushakemuksen päivitys
23.9.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
7.10.—5.11.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Aino Kuusimäki

Aino Kuusimäki

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja