

Asianumero 1589/2023

Aluenumero 212903

Louhentori

Asemakaavan muutos

16. Pohjois-Tapiola

Katu- ja virkistysalueet

Muutetaan asemakaavoja:

212900 Laakakivi II

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7545.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa Louhentien varrella. Kaava-alueeseen kuuluu Louhentorin torialue entisine bussin kääntöpaikkoineen sekä osa Louhentien katualueesta.

Suunnittelualueen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

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

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

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

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Hanna Kiema

Puh. 040 636 5108

hanna.m.kiema@espoo.fi

Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti

Puh. 040 634 4287

aapo.pihkala@espoo.fi

Marno Hanttu, liikennesuunnittelija

Puh. 046 877 2749

marno.hanttu@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
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 luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	8
2.2	Maakuntakaava.....	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys.....	10
2.6	Tonttijako.....	11
2.7	Rakennuskiellot.....	11
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus.....	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
2.12	Rakennettu ympäristö	12
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	12
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	15
2.12.4	Palvelut	16
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	16
2.13	Liikenne.....	16
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	21
2.14	Luonnonolosuhteet.....	22
2.15	Suojelukohteet	23
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	23
3	Asemakaavan tavoitteet	23
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	23
3.2	Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	23
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	23
4.1	Yleisperustelut.....	23
4.2	Mitoitus.....	23
4.3	Maankäyttö.....	24
4.3.1	Korttelialueet	24
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	24
4.3.3	Palvelut	25

4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.4	Liikenne	25
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	25
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	25
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	27
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	31
4.4.5	Esteettömyys	31
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	31
4.6	Luonnonympäristö	32
4.7	Suojelukohteet	33
4.8	Ympäristön häiriötekijät	33
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	33
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	33
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	36
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen	36
5.5	Vaikutukset liikenteeseen	37
5.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	38
6	Asemakaavan toteutus	38
6.1	Rakentamisaikataulu	38
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	38
6.3	Toteutuksen seuranta	39
6.4	Sopimukset	39
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	39
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	39
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	39
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	40
7.2	Kaavaehdotus	40
7.3	Kaavan hyväksyminen	41
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	41
7.5	Käsittelyvaiheet	42

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Louhentori 212903.

Selvitykset:

- Louhentori korttelisuunnitelma, Sarc+Sigge, 2026
- Louhentori, liikennemeluselvitys, Promethor, 2025
- Louhentori, luontolausunto ja liito-oravaselvitys asemakaavan muutosta varten, ympäristösuunnittelu Enviro, 2022
- Louhentori, kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Sitowise, (Käynnissä)
- Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat, ympäristöhistoriallinen selvitys, A-Konsultit, maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, 2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

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

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

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

Louhentorin torialueen eteläosassa on avokalliota. Tori on laatoitettu avokalliosta pohjoiseen päin, ja sitä rytmittää suorakulmaiset istutusaltaat. Alueen pohjoisosa on toiminut bussin päätepysäkkinä sekä kääntöpaikkana. Kääntöpaikan päässä on kuusia, jotka ovat liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeää puustoa. Tori sijoittuu kaakkoon viettävään rinteeseen. Louhenpuisto sijoittuu suunnittelualueen eteläosaa noin kolme metriä korkeammalle. Louhentien korkeusero suunnittelualueen pohjois- ja eteläosan välillä on noin 1,5 metriä.

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

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden asuinkerrostalon rakentaminen piha-alueineen Louhentorin torialueen tilalle. Rakennukset ovat 5- ja 6-kerroksisia. Lisäksi kaavassa esitetään puistoalueelle tarvittavat ekologiset yhteydet. Louhentien katualueen rajoja päivitetään.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,75 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 4100 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,23$ ja korttelitehokkuus on $e_k = 1,39$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 3900 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 80 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 4 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²). Louhentorilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta liiketiloja varten 200 kerrosneliömetriä.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut suunnitteluvarauksen rakennusliike SRV:lle 3.5.2021. Suunnitteluvarausta on jatkettu 5.12.2022 sekä 5.2.2024. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2025 asti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.5.-25.6.2024.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteltavaksi 20.8.2025 siten, että pysäköintiratkaisusta tontille ei muodostu muurimaista näkymää Louhentien suuntaan. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida Tapiolan RKY-alueen ominaispiirteet tontin käyttöratkaisun osalta. Tontin pysäköintiratkaisu tulee toteuttaa siten, että kansipiharakenteen osuus tontilla minimoidaan. Kaavaehdotuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman suuri osa rakennusten piha-alueesta toteutetaan maanvaraisena. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavavalmistelussa YKSITTÄISENÄ POIKKEUKSENA vähentää siten, että laskennassa sovelletaan alueluokka 1, ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta (1ap/110k-m²). Pysäköinnin osalta asemakaavassa voidaan tarkastella myös lähialueen pysäköintipaikkojen hyödyntämistä pysäköintimitoituksen toteuttamiseksi.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Kaavassa luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen osana Pohjois-Tapiolaa.

Kaava-alue sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle. Suoraan korttelialueen edestä kulkee bussilinjoja sekä ratikkapysäkit sijaitsevat kilometrin kävelymatkan päässä korttelista.

2.1.2 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavassa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin, sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.

2.1.3 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

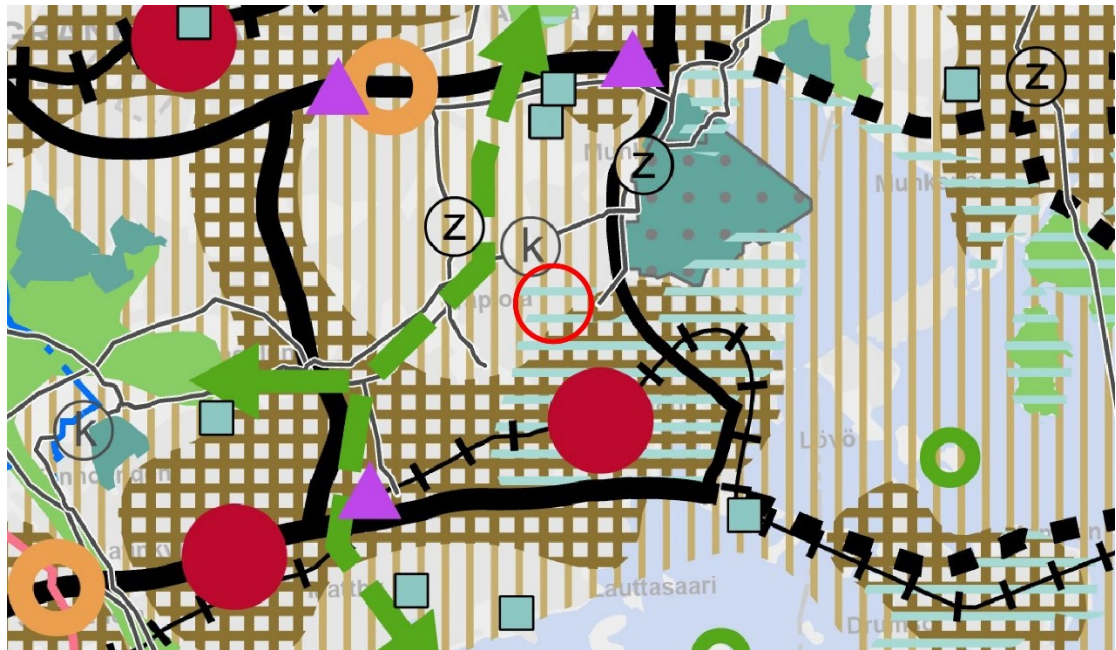
Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvoja turvataan sovittamalla rakentaminen RKY-alueeseen sekä varmistamalla riittävän määrän ekologiset yhteystarpeet. Virkistysyhteys Louhenpuiston ja Keijumäen välillä säilytetään.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

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



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

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

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

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi II asemakaava (lainvoimainen 27.1.1995). Kaava-alue on siinä osoitettu torialueeksi ja puistoalueeksi. Torialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosneliometriä liiketiloja varten. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankulkuyhteys Louhenpuistosta Louhentorille sekä Louhentielle.



Ote ajantasa-asemakaavan yhdistelmästä.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Kaava-alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

2.10 Maaperä

Kaava-alue sijoittuu sen eteläosista moreenimaalle. Moreenimaan keskellä on avokalliota. Pohjoisosa sijoittuu kitkamaalle, jonka päällä on silttiä ja savea.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut suunnitteluvarauksen rakennusliike SRV:lle 3.5.2021. Suunnitteluvarausta on jatkettu 5.12.2022 sekä 5.2.2024. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2025 asti.

Päätöksessä linjattiin, että alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen ekologinen asuinrakennuskokonaisuus. Varattava alue tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.

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. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen. MAL-suunnitelmaa päivitetään parhaillaan ja uudet tavoitteet tulevat voimaan, kun ne ovat käyneet päätöksenteon läpi.

Espoo-tarina on valtuustokausittain päivitettävä strategia, joka suuntaa kaupungin toimintaa yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Strategian tavoitteisiin kuuluvat muun muassa sivistyksen ja koulutuksen tukeminen, kansainvälinen vetovoima yrittää ja innovoida, turvallisuus, viihtyisyys ja luonnonläheisyys. Lisäksi Espoo pyrkii hiilineutraaliksi vuonna 2030. Tämän valtuustokauden Espoo-tarinan otsikko on Espoo – Lasten

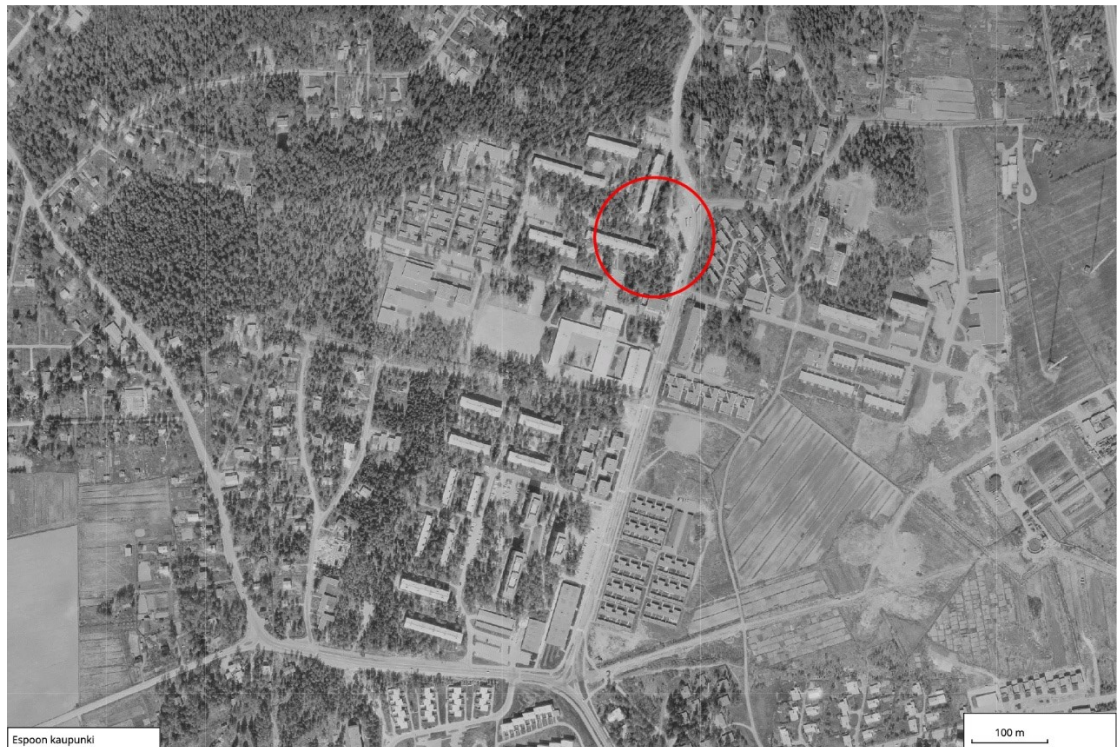
ja nuorten pääkaupunki. Sen tavoitteena on keskittyä muun muassa lasten ja nuorten asemaan ja mahdollisuuksiin, elinympäristön laatuun, luontoon ja työpaikkoihin.

Laakakivi II, aluenumero 212901, asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Louhentorin liikekeskuksen kaksi liiketonttia ja paikoitusalueet kerrostalotontiksi. Muutoksessa suojellaan liikekeskuksen arvokkaimmat osat. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 27.3.2019, mutta se ei ole edennyt sopimusneuvotteluista kaupunginhallitukseen.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

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



Ilmakuva pohjoisesta lähiöstä vuodelta 1969. Kalevalantie Pohjantiehen asti on rakennettu ja Louhentie on rakentunut nykyiselle sijainnilleen. Kuvan itäosa, Pohjankulman puistoalue sekä Tietäjän alue ovat vielä peltoaluetta.



Ilmakuva pohjoisesta lähiöstä vuodelta 2024. Lähiön korttelirakenne on säilynyt pääosin alkuperäisen korttelirakenteen mukaisena.

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



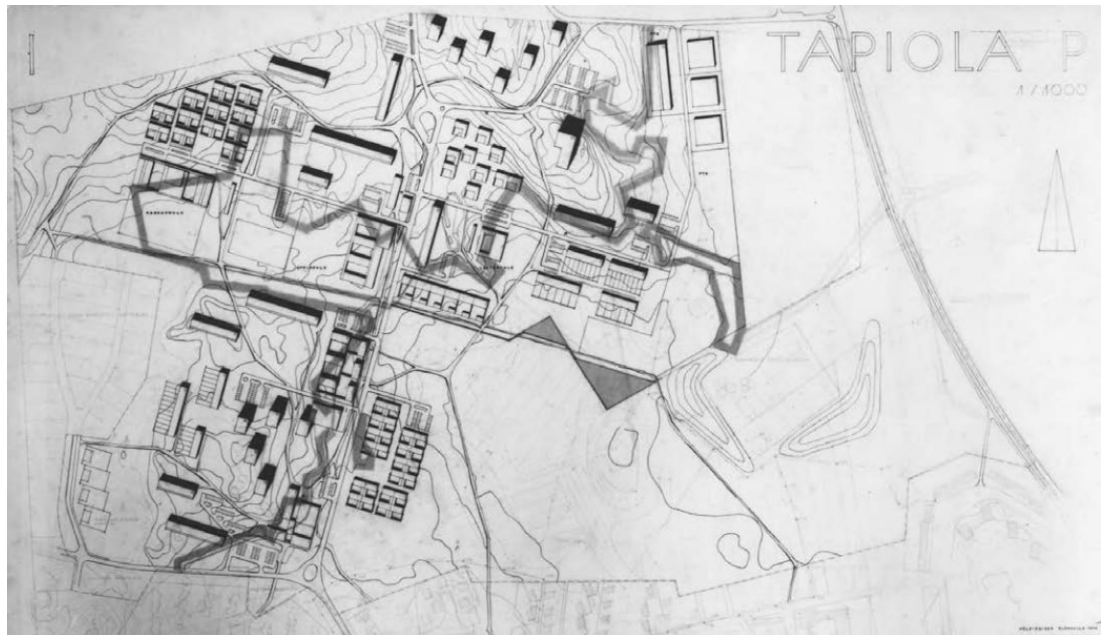
Kuva Louhentorin ostoskeskuksesta Louhentieltä idästä katsottuna. Kuva: Kaupunginmuseo.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

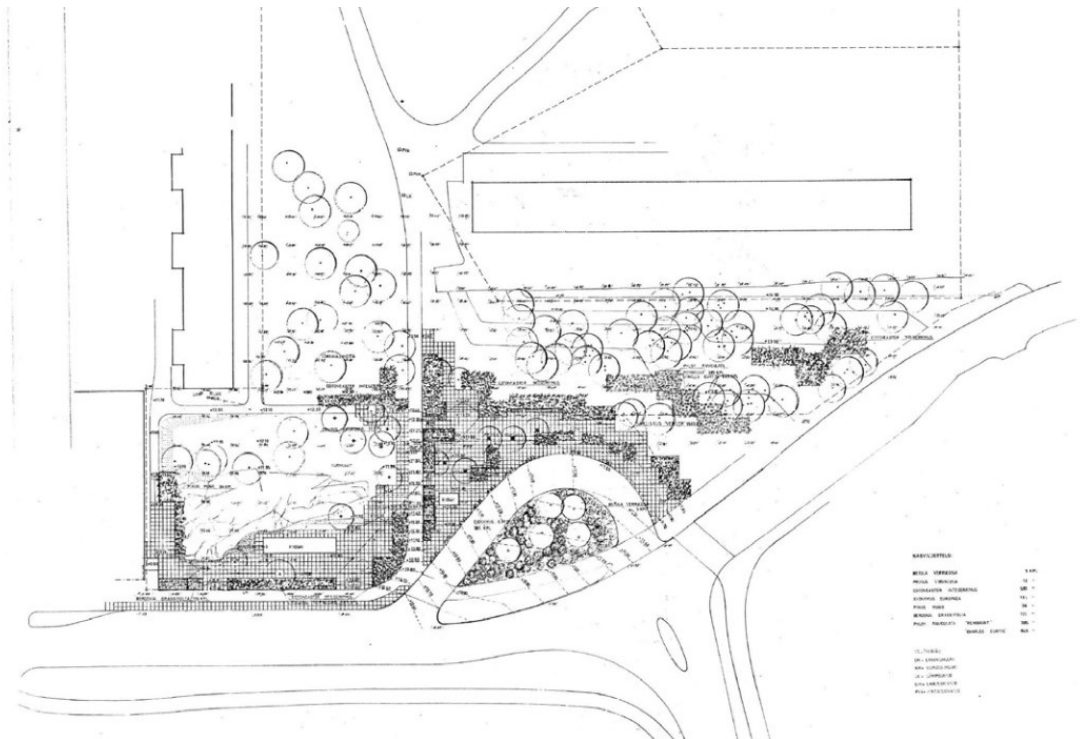
Kaava-alue rajautuu länsipuolelta Louhenpuistoon, pohjoisesta ja idästä Louhentiehen ja eteläosasta Louhentorin liikekeskukseen.

Louhentorin torialueen eteläosassa on avokalliota. Tori on laatoitettu avokalliosta pohjoiseen päin, ja sitä rytmittää suorakulmaiset istutusaltaat. Alueen pohjoisosa on toiminut bussin päätepysäkinä sekä kääntöpaikkana. Kääntöpaikan päässä on kuusia, jotka ovat liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeää puustoa. Tori sijoittuu kaakkoon viettävään rinteeseen. Louhenpuisto sijoittuu suunnittelualueen eteläosaan nähden noin kolme metriä korkeammalle. Louhentien korkeusero suunnittelualueen pohjois- ja eteläosan välillä on noin 1,5 metriä.

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



Ote Pentti Aholan laatimasta kilpailuvoitosta, "Takasuorasta" vuodelta 1958. Kuva Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat -selvityksestä. Kuvan alkuperä: Arkkitehtuurimuseo.



Ote Carl-Johan Gottbergin laatimasta puiston yleissuunnitelmasta vuodelta 1971. Kuva Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat -selvityksestä. Kuvan alkuperä: Arkkitehtuurimuseo, Asuntosäätiö.

Louhentorin aukioista sanotaan Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat -selvityksessä mm. seuraavaa:

”Louhentorin aukio on säilyttänyt alkuperäisen ulkomuotonsa, vaikka se on rakennettu kokonaan uudestaan. Erityisesti puistomaisen aukion pohjoisosa portaikkoineen ja puisin tukimuurein, rajattuine kasvillisuusalueineen on poikkeuksellisen onnistunut ja erityinen kokonaisuus. Avokalliota on hyödynnetty osana maisema-arkkitehtonista kokonaisuutta. Aukio muodostaa hienon tilasarjan: portaat nousevat etelästä ja katto-lyhtyjen valaisema käytävä johtaa avokallion reunustamalle laatoitetulle reitille, joka päättyy kasvillisuusalueiden pieneen labyrinthiin. Aukio on myös aikakauden laadukasta suunnittelua, joka on esteettisesti aikaa kestävä kokonaisuus. Aukio soveltuisi hyvin oleskeluun, jos aukiolla ja puistossa olisi edelleen penkkejä. Avokalliolla ja niityllä on paikallisesti ekologista arvoa.”

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pohjois-Tapiolan kaupunginosassa asui vuoden 2024 lopulla noin 7000 ihmistä, joista noin 23 prosenttia oli alle 18-vuotiaita, noin 56 prosenttia 18-64-vuotiaita ja noin 20 prosenttia oli yli 65-vuotiaita. Pohjois-Tapiolan kaupunginosa on pääosin asuntovaltaista aluetta, mutta sen itäosassa sijaitsee myös Tietäjän työpaikka-alue ja Kalevalantien varrella Pohjantorin ostoskeskus.

2.12.4 Palvelut

Pohjois-Tapiolan kaupalliset ja hyvinvointipalvelut keskittyvät Pohjantorin ostarille Kalevalantien ja Louhentien kulmaukseen. Louhentorin ostarilla toimii kaksi ravintolaa.

Pohjantorin ostoskeskusta koskeva asemakaavan muutos on Louhentorin kaavan valmistelun aikana valituskäsittelyssä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suuremman päivittäistavarakaupan rakentaminen ostarille. Muutoksen myötä pienempien liikeilojen määrä vähenee.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

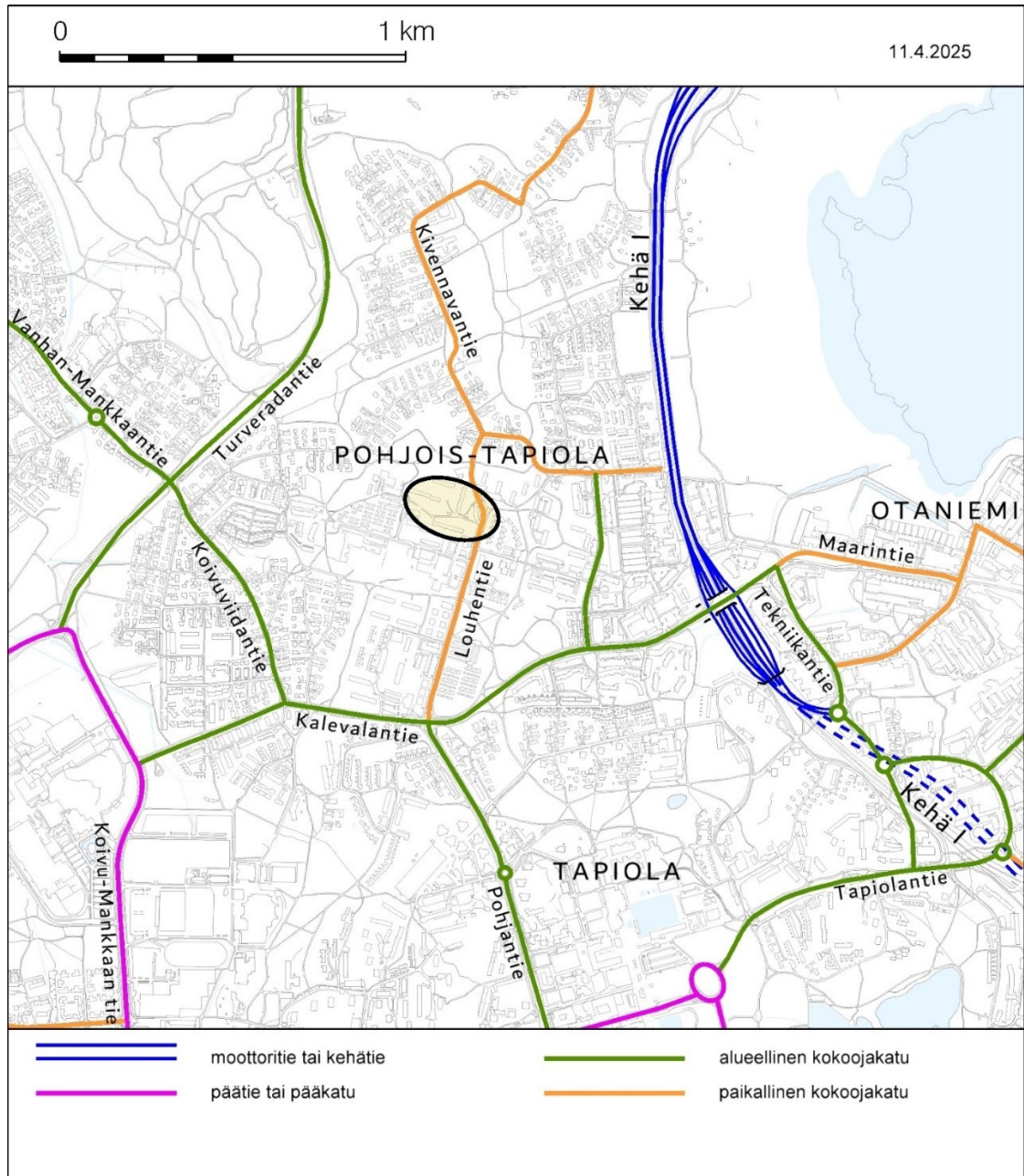
Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue rajautuu Louhentiehen, joka on paikallinen kokoojakatu. Louhentien liikennemäärä (KAVL) vuonna 2024 oli 4000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Louhentien liikenne on alueen asukas- ja työmatkaliikennettä. Louhentiellä on bussiliikennettä ja sillä sijaitsee pyöräilyn aluereitti (pääreitti).



Karttakuva ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta alueella.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Louhentien länsireunaa pitkin kulkee pyöräilyn aluereitti, joka kaava-alueella on toteutettu yhdistettynä jalankulun ja pyöräilyn reittinä. Pyöräilyä ei ole eroteltu jalankulusta. Eroteltu pyörätie on toteutettu etelästä tultaessa Sepontielle asti ja Sepontiestä pohjoiseen pyörätie muuttuu yhdistetyksi jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Lisähaasteita tuo bussipysäkki, ja odotustilan puuttuminen. Läheisyydessä on myös Pohjois-Tapiolan koulu ja päiväkot. Louhentien itäpuolella on jalkakäytävä.

Kaava-alueen poikki itä-länsi-suunnassa kulkee puistoraitti (Louhenpuistonpolku), joka on tärkeä yhteys päiväkodille ja myös pelastusajoneuvoille. Louhenpuisto on tärkeä lähivirkistysalue.

Alueen asukkaat ovat toivoneet Louhentielle enemmän istutuksia, ja paikkoja pysähtyä.

Lähipalvelujen määrän väheneminen Louhentiellä on heikentänyt kävelyn ja pyöräilyn kannalta suotuisia olosuhteita ja lisännyt pidempien liikkumismatkojen tarvetta.



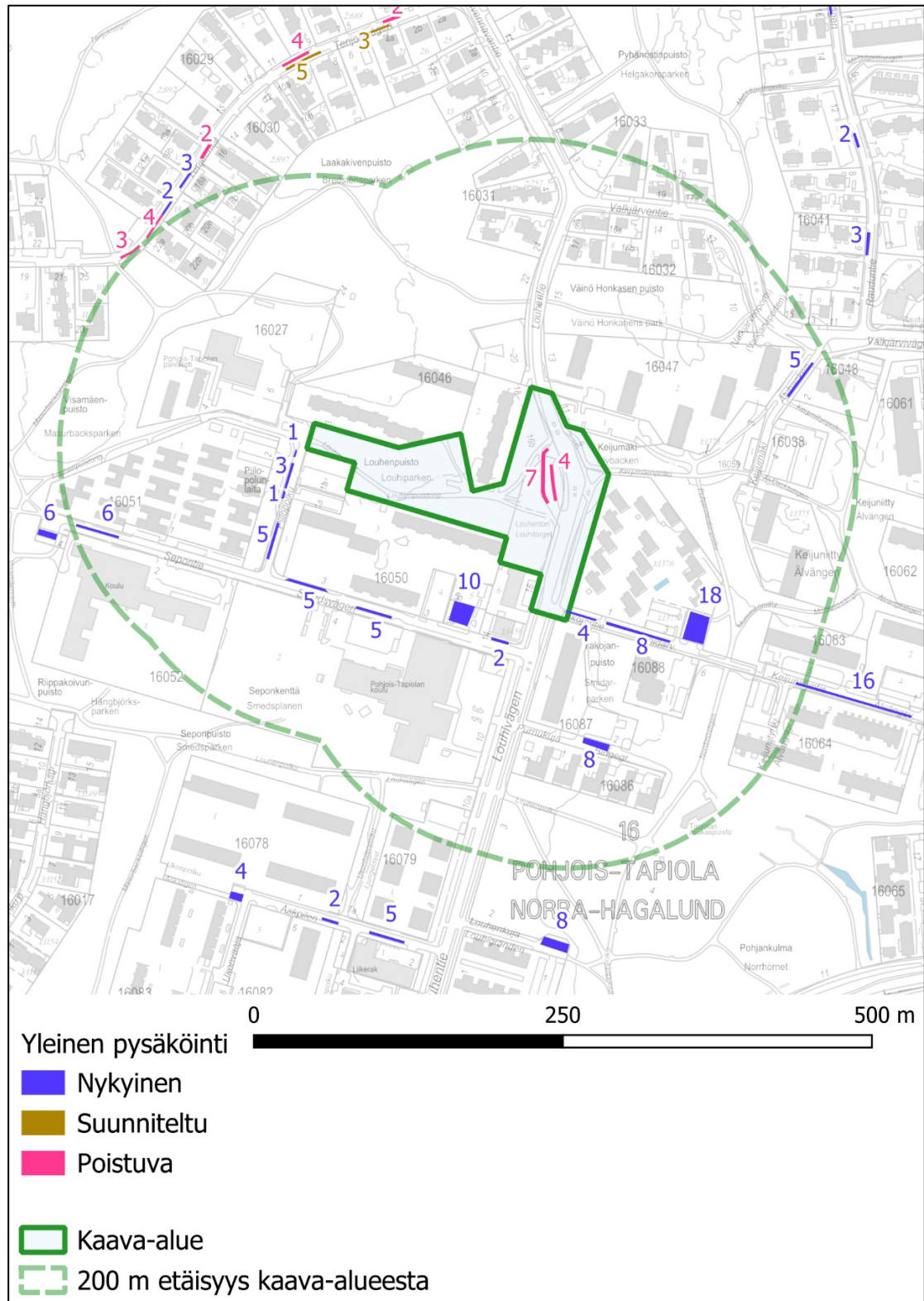
Karttakuva jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta alueella.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyisin yleisen pysäköinnin määrä täyttää vielä toistaiseksi kaupungin tavoitetason 1 ap / 1000 k-m², lukuun ottamatta pientaloaluetta Louhentien ja Valkjärventien risteysalueella kaava-alueesta pohjoiseen.



Yleisen pysäköinnin riittävyys nykytilanteessa esitettynä.



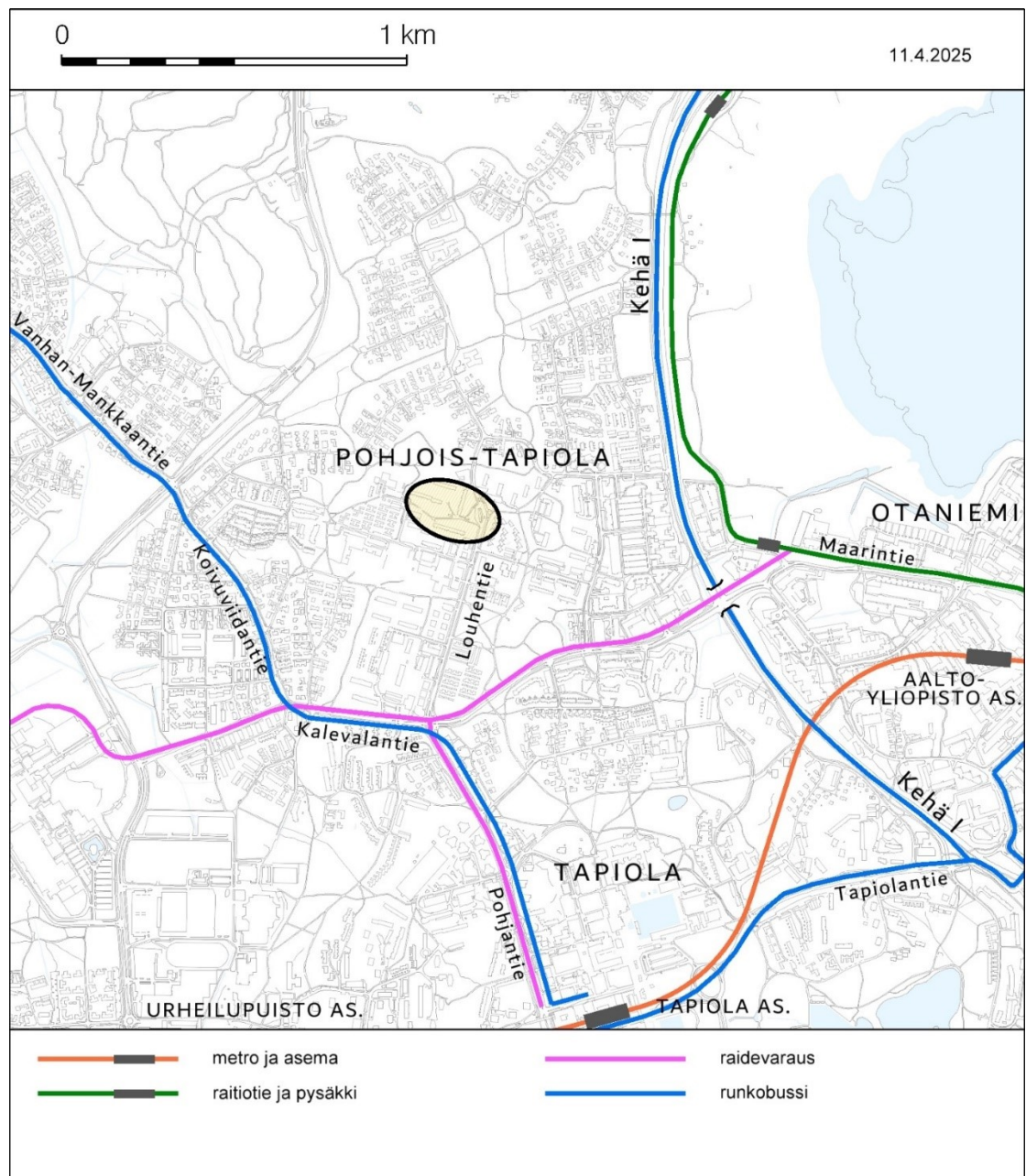
Kaaviokuva alueen nykyisistä, suunnitelluista ja poistuvista yleisistä autopaikoista kaava-alueen lähiympäristössä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Louhentietä pitkin kulkee pääasiassa pari bussilinjaa – 111 ja 113.

Linja 111 kulkee Otaniemi – Matinkylä M) väliä ja linja 113 kulkee Leppävaara as. - Tapiola (M) väliä. Kumpikin kulkee noin vartin välein.

Bussipysäkkejä on pariton määrä. Louhentori -nimiseltä pysäkiltä puuttuu ns.”pysäkipari” etelän suuntaan.



Karttakuva joukkoliikenteen tavoiteverkosta.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaavan muutosalueen ja sen lähiympäristöstä on laadittu luontolausunto ja liito-oravaselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2022). Selvitysalueen länsiosassa sijaitsee varttunutta puustoa kasvava metsikkö, jonka valtapuustona ovat mänty, kuusi ja koivu. Metsikkö on lehtomaista kangasta. Alikasvoksessa ja pienpuustossa esiintyy pihlajaa, vaahteraa, raitaa ja tuomea. Pensaskerroksessa havaittiin myös kurtturua, joka on haitallinen vieraslaji.

Selvitysalueen eteläosassa sijaitsee harvaa ja melko vanhaa pihapuustoa kasvava alue, jonka valtapuustona ovat mänty, kuusi ja koivu. Lisäksi alueella kasvaa muutamia pihlajia sekä länsiosassa istutettuja koristeputia. Aluskasvillisuus on leikatun pihanurmikon tyyppistä, koostuen pääasiassa heinäkasveista ja nurmikkokasveista.

Selvitysalueen pohjoisosassa sijaitsee pienialainen, varttunutta ja vanhaa mäntyä, kuusta ja koivua kasvava metsikkö. Reuna-alueilla esiintyy nuorta harmaaleppää ja vaahteraa, ja alueella kasvaa myös yksittäinen istutettu saarni. Metsikkö on lehtomaista kangasta, mutta kasvillisuus on kulttuurivaikutteista.

Selvitysalueen itäosassa sijaitsee kuvio, jonka pohjoisosassa on asfaltoitu kääntöpaikka ja betonilaatoilla päällystetty alue istutuksineen, muun muassa tuhkapensaita. Eteläosassa on pieni avokallio, jonka kulunut maaperä ja kasvillisuus koostuvat pääosin kuivien ja kulutuksensietokykyisten lajien muodostamasta kenttäkerroksesta.

Kevään 2022 selvityksessä pohjoisosan metsikössä havaittiin vähäisiä määriä liito-oravan jätöksiä kolmen kuusen tyvellä. Selvitysalueelta ei löytynyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sopivia kolopuita tai risupesä, ja alueella olevat linnunpöytöt ovat lentoaukkojen osalta liito-oravalle sopimattomia.

Havaintojen perusteella ei rajattu liito-oravien ydinaluetta, mutta pohjoisosan metsikköä katsotaan liito-oravan elinalueeksi, joka on todennäköisesti osa lajin reviiriä. Alueelta on puustoiset kulkuyhteydet ympäröiviin metsäalueisiin idässä, lännessä ja pohjoisessa. Selvitysalueen lähistöllä sijaitsee myös useita aiemmin rajattuja liito-oravan elinalueita ja kulkuyhteyksiä. Yksi elinalueiden välinen liito-oravien kulkuyhteys on Espoon aineistoissa osoitettu Louhentorin suunnittelualueen kautta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia liito-oravaan, mikäli pohjoisosan metsikkö säilytetään ja kulkuyhteydet turvataan.

Lepakoiden esiintyminen alueella on mahdollista, mutta selvitysalueen pienialaiset ja avoimet alueet eivät todennäköisesti ole lepakoille merkittäviä saalistusalueita.

Selvitysalueella tai sen lähistöllä ei sijaitse suojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä eikä arvokkaita elinympäristöjä. Maastoinventoinnissa ei todettu luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia kohteita, eikä alueella ole uhanalaisia tai huomionarvoisia luontotyyppejä tai lajeja.

Vuoden 2022 selvityksen johtopäätöksissä ei ehdoteta lisäinventointeja.

2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöstä ei aiheudu tavanomaista kokoojakatua enempää melua. Lähellä ei sijaitse melua taikka muuta häiriötä aiheuttavia toimintoja.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on sijoittaa kaksi asuinkerrostaloa nykyiselle Louhentorille Pohjois-Tapiolan rakennettu kulttuuriympäristö huomioden. Osa suunnittelualueen eteläosassa olevasta avokalliosta, sekä kulkuyhteys Louhenpuiston ja Louhentien välillä, säilytetään. Louhenpuiston puolelle sijoittuvat liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeät puuryhmät säilytetään.

3.2 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on rakentaa noin 4000 kerrosneliometriä asuinrakentamista Louhentorin torialueelle. Uudisrakentamisen tavoitteena on täydentää alueen asuntotarjontaa ja monipuolistaa kaupunkirakennetta olemassa olevaa kaupunkikuvaa kunnioittaen.

Hankkeen tavoitteena on tarjota esteetöntä asumista, jota alueella on vanhan rakennuskannan takia verrattain niukasti.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutos lisää varsinkin esteetöntä asuntokantaa suositussa Pohjois-Tapiolan kaupunginosassa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,75 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 4100 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,23$ ja korttelitehokkuus on $e_k = 1,39$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 3900 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 80 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 4 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²). Louhentorilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta liiketiloja varten 200 kerrosneliömetriä.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka suurin sallittu rakennusoikeus on 4100 kerrosneliömetriä. Korttelialueelle sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa, joista eteläisempi on kerrosluvultaan kuusikerroksinen ja pohjoisempi viisi-kerroksinen, mutta rakennukset ovat saman korkuisia. Korttelin autopaikat sijoitetaan kansipihan alle.

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

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

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Tontin pohjois- ja eteläosassa on maanvaraisia alueita, joille puita voidaan istuttaa. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille.

Kansipihan likimääräinen korkeusasema on +12.3. Louhenpuiston ja pihan välisen korkeuseron saa tukea tukimuurirakentein. Tukimuurirakenteiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia puiston suuntaan ja niitä tulee käyttää istutusalueina. Tukimuurien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Louhentien ja kansipihan väliin osoitetaan noin 5-6 metrin levyinen puilla ja pensailla istutettava alueen osa, joka tulee järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Lisäksi kansipihalle tulee olla suora porrasyhteys Louhentieltä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueen pohjois- ja länsilaidalla säilytetään metsiköt, jotka muodostavat jatkossakin puiston (Louhenpuisto, VP). Puisto toimii myös liito-oravan kulkuyhteytenä, joka on osoitettu eko-1-merkinnällä. Puiston läpi kulkee Louhenpuistonpolku, jonka virkistyskäyttöä puisto tukee.

Kaavamääräyksiin on kirjattu, että puistossa oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suojaidalla. Puusto juuristoalueineen tulee suojata myös, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Puistoalueet tulee toteuttaa alueen

kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Louhentorin avokalliota sekä alkuperäistä puistosuunnitelmaa noudattavia rakenteita tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

4.3.3 Palvelut

Kaavamuutos ei lisää eikä vähennä olemassa olevia palveluita. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 200 kerrosneliömetrin liiketila on rakentamatta. Viereisessä korttelissa sijaitsee Louhentorin pääosin tyhjillään oleva ostoskeskus. Ostoskeskuksessa toimii kaksi ravintolaa. Kauempana noin 500 metrin päässä sijaitsee Pohjantorin ostoskeskus, jossa tällä hetkellä erilaisia palveluita hyvinvointipalveluista ravintolapalveluihin. Pohjantorin asemakaavan muutoksen myötä pienten liikeilojen määrä vähenee.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan muutos edellyttää olemassa olevan kunnallistekniikan siirtämistä. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa, jossa on tutkittu tarvittavat kaapelien ja johtojen uusimistarpeet sekä niiden uudet sijainnit. Muutoksen myötä johdot ja kaapelit siirretään Louhentorin uuden eteläisen jalankulun ja pyöräilyn reitin alle sekä Louhenpuistonpolun alle pohjoisen kautta Louhentielle. Johto- ja kaapelisiirrot edellyttävät joidenkin puiden kaatamista, mutta uusia istutetaan tilalle.

Louhentien alla kulkevat vesijohdot uusitaan tarvittavin osin. Johtojen uusimisen myötä Louhentien katualueella ajoradan laidassa kasvavat koivut kaadetaan ja ajoradan laitaan istutetaan uusia koivuja riittävän kauaksi uusista vesijohdoista.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Ei merkittäviä muutoksia ajoneuvoliikenteelle.

Suunnitelmassa Louhentien ajoradan perusleveydeksi on esitetty 6,5 m.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Nykyisin etelästä suunnasta Sepontien liittymään päättyvä eroteltu jalankulku- ja pyörätie (jalkakäytävän leveys 2,0 m ja pyörätien leveys 2,5 m) on yleissuunnitelmassa esitetty jatkettavaksi koko suunnittelualueen pituudelta Louhentorin pohjoispuolelle.

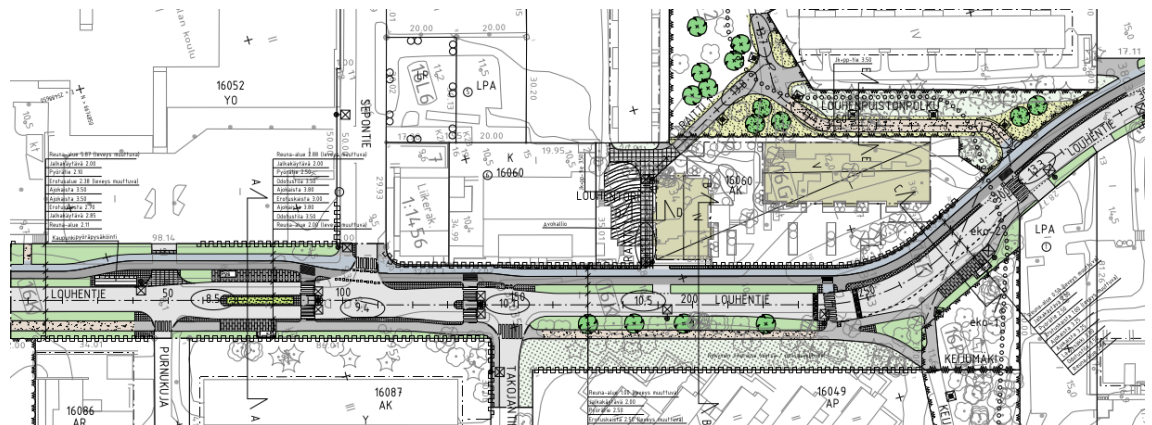
Louhentien itäpuolella on osittain kivituhkapintainen jalkakäytävä, joka päättyy pohjoisessa Louhenpuistonpolun kohdalle.

Louhentielle on suunniteltu neljä suojatietä, joista uudiskorttelin kohdalle sijoittuva suojatie toteutetaan korotettuna. Tämän suojatien yhteydessä on lisäksi pyöräilijän ylityspaikka.

Alueen sisäinen jalankulkuverkko yhdistää rakennusten sisäänkäynnit ja piha-alueet toisiinsa. Yleinen jalankulku- ja pyöräliikenne ei kulje tontin läpi, vaan kulkuyhteydet on ohjattu tonttia kiertäen.

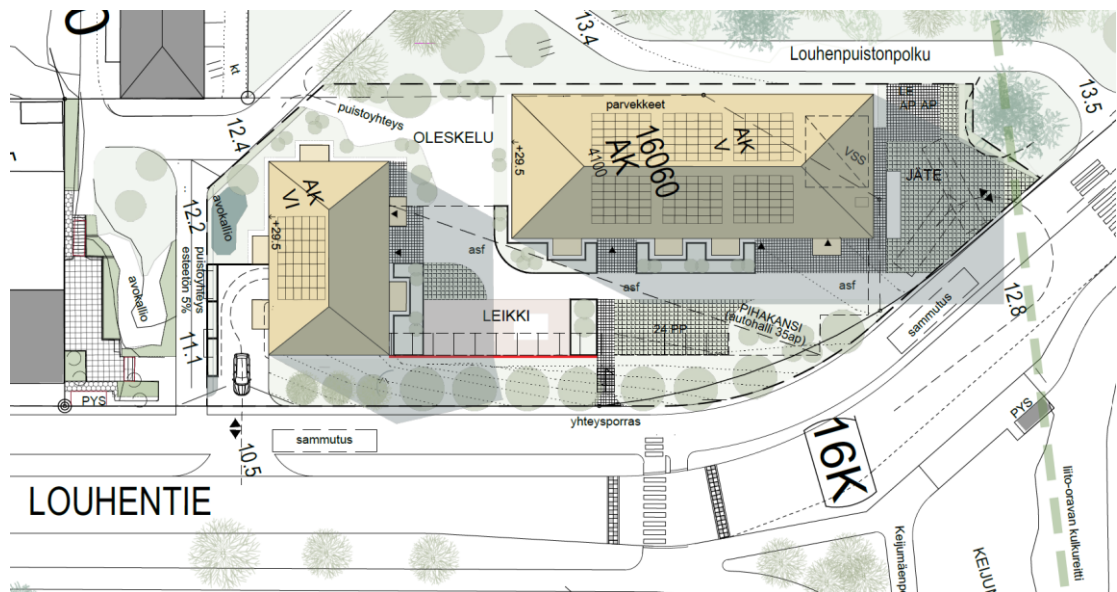
Aiemmin korttelin keskelle sijoitettu jalankulkuyhteys on siirretty korttelin eteläpuolelle. Ratkaisu perustuu kokonaisvaltaiseen kaupunkikuvalliseen ja maankäyttölliseen tarkasteluun sekä maaston olosuhteisiin. Eteläreunan yhteys mahdollistaa teknisesti ja toiminnallisesti paremmin toteutettavan reitin, vaikka sen rakentaminen edellyttää louhintaa avokalliolla. Louhintaa ei voida välttää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyssä eikä tässäkin vaihtoehdossa, mutta nyt valittu reitti mahdollistaa toimivan, jatkuvan ja turvallisen kulkuyhteyden alueen halki Louhentien ja Louhenpuistonpolun välillä. Louhintaa joudutaan tekemään esteettömyyden lisäksi myös valaistuksen (sähkökaapelit), vesijohtojen ja kaukolämpöputkien takia.

Puistoraitti asfaltoidaan/kivetään alla kulkevan kaukolämmön takia.



Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelman katusuunnitelmasta

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa tarkennetaan ja jatketaan asemakaavan nähtävyyden jälkeen korttelisuunnittelun edetessä. Jatkosuunnittelussa huomioidaan jalankulun ja pyöräilyn reittien toteutettavuus, esteettömyys sekä yhteensovittaminen kunnallistekniikan, valaistuksen ja muun teknisen infrastruktuurin kanssa. Alla kuva korttelisuunnitelmasta havainnollistamaan ratkaisun periaatteita.



Ote korttelisuunnitelmasta, pohjoinen on kuvassa oikealla.

Korttelisuunnitelmassa on esitetty myös alustava ratkaisu pyöräpysäköinnille.

Asemakaavassa on annettu pyöräpysäköintiä koskevat määräykset seuraavasti:

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

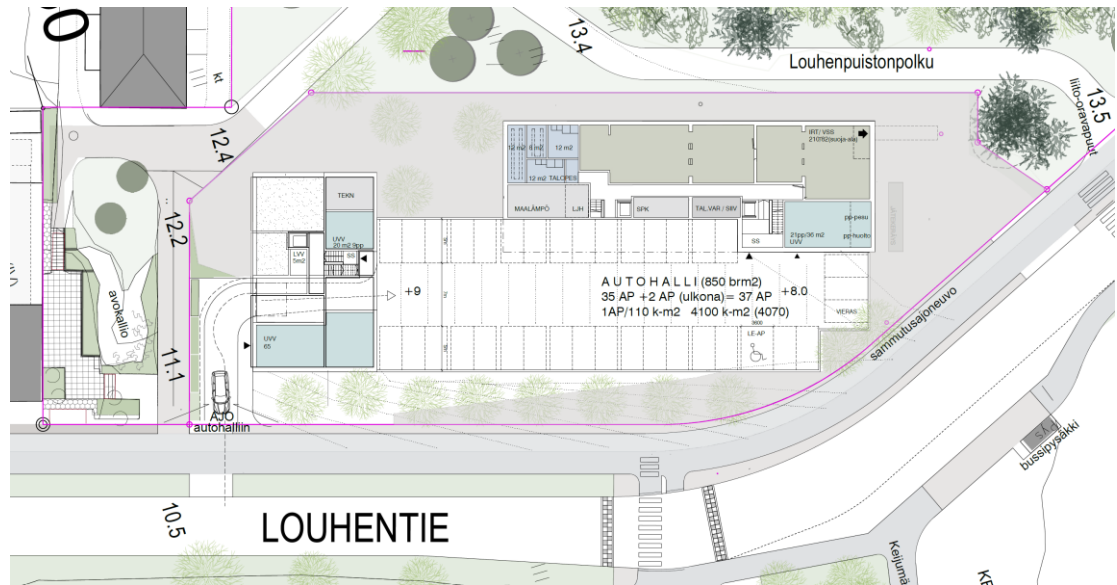
- asunnot 1 pp / 40 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista asuntojen pyöräpaikoista 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta ja pihalta.

Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

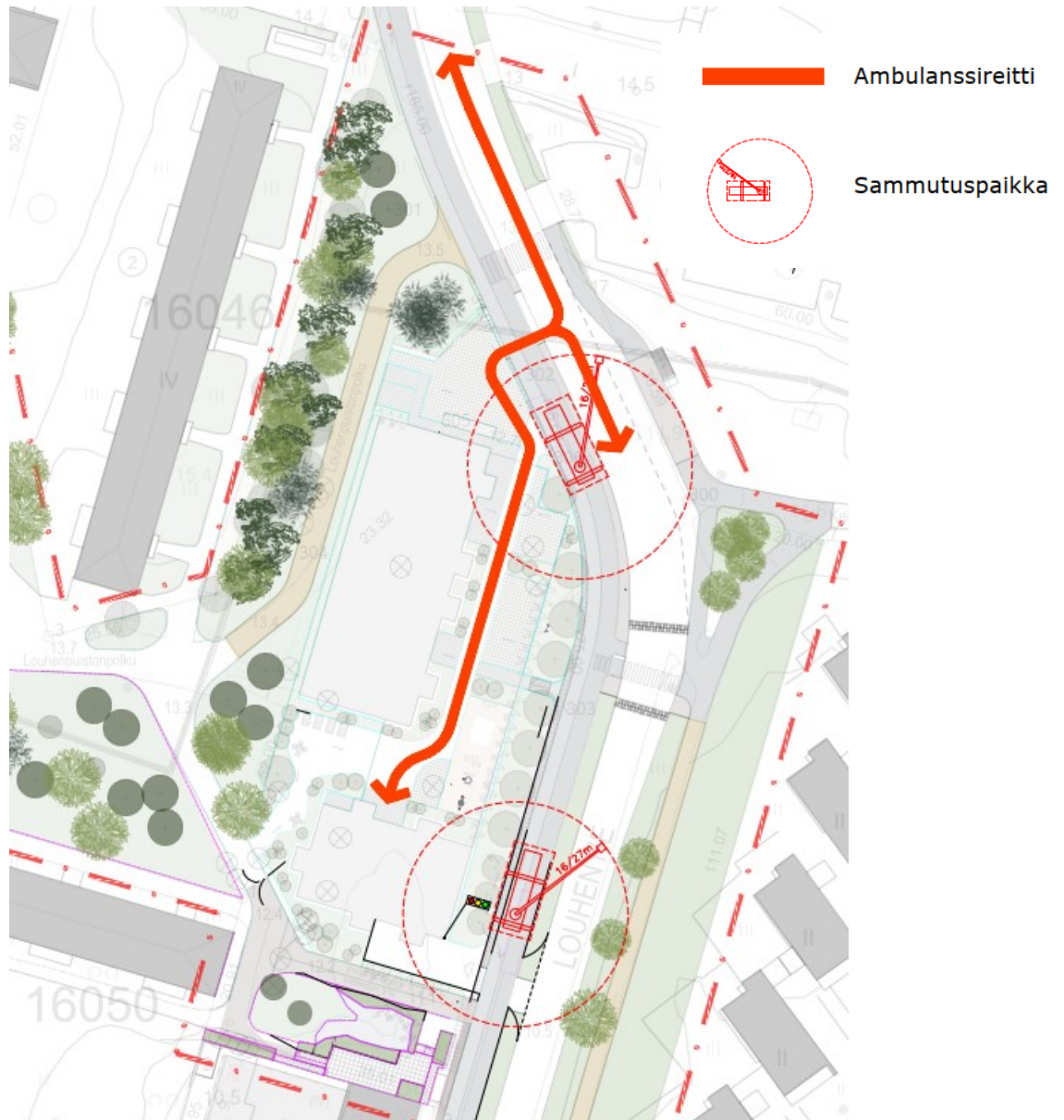
Alueen sisäinen ajoneuvoliikenne on järjestetty pääosin pohjoisen liittymän kautta, josta tapahtuu huoltoliikenne sekä pelastusajoneuvojen kulku kansipihan päälle rakennusten ulko-ovien läheisyyteen. Pysäköintihalliin ajetaan eteläisestä liittymästä, josta on yhteys kansipihan alapuolisiin pysäköintitiloihin. Huoltopihan yhteydessä on myös vieraspaikkoja maantasopysäköintinä.



Ote korttelisuunnitelmasta, kellarikerros

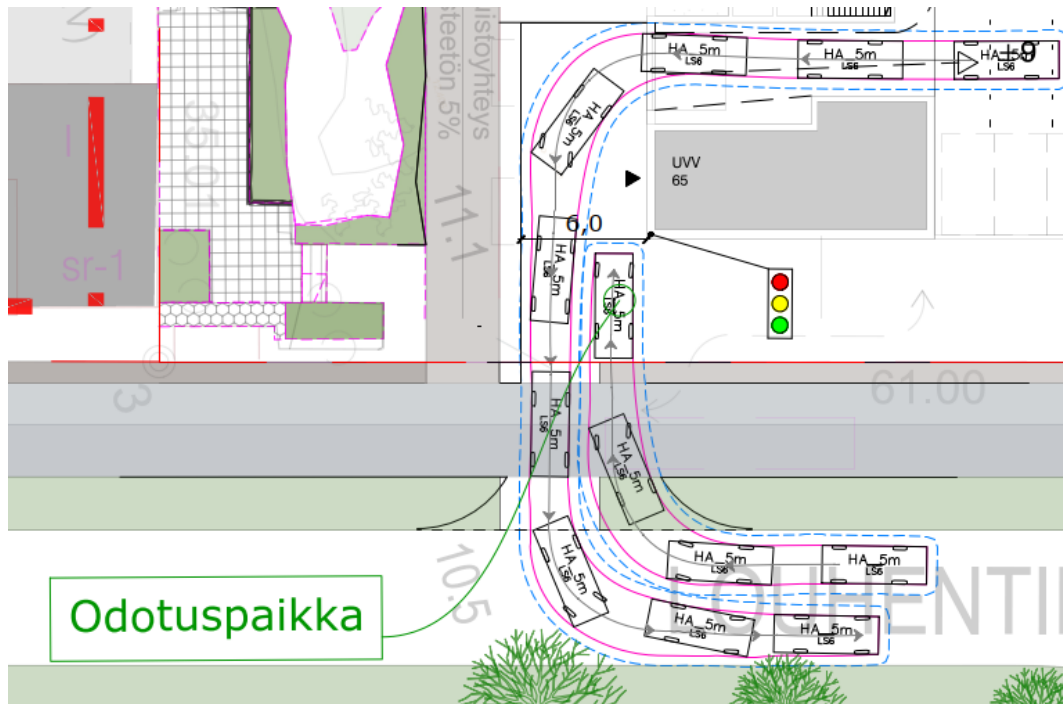


Korttelisuunnitelman liikennekaavio.



Korttelisuunnitelman liikennekaavio, hälytysajoneuvot

Ajoluiska pysäköintiin tulee toteuttaa liikennevalo-ohjattuna. Tontille on osoitettava ajoneuvoille odotustila, joka mitoitetaan siten, ettei ajoneuvojen jonoutumista katualueelle tapahdu.



Korttelisuunnitelman liikenneaineisto, pysäköintiin ajo

Asemakaavassa on annettu pysäköintiä koskevat määräykset seuraavasti:

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 85 k-m²

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista vähintään 5 % tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa kansipihalle.

Ajoluiska tulee toteuttaa liikennevalo-ohjattuna. Tontille on osoitettava ajoneuvoille odotustila, joka mitoitetaan siten, ettei ajoneuvojen jonoutumista katualueelle tapahdu.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Louhentorin ostoskeskuksen edustalla sijainnut bussipysäkki on siirretty etelään koulun kohdalle, jolloin Takojantien pysäkkipari sijaitsee nyt vastakkain ja molemmat ovat ajoratapysäkkejä.

Eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä johdetaan siirretyn pysäkin takaa, mikä parantaa pysäkkiä käyttävien matkustajien ja muun kevyen liikenteen turvallisuutta. Aiemmin yhdistetty kevyen liikenteen väylä kulki pysäkin edestä, missä sijaitsi myös pysäkin odotustila.

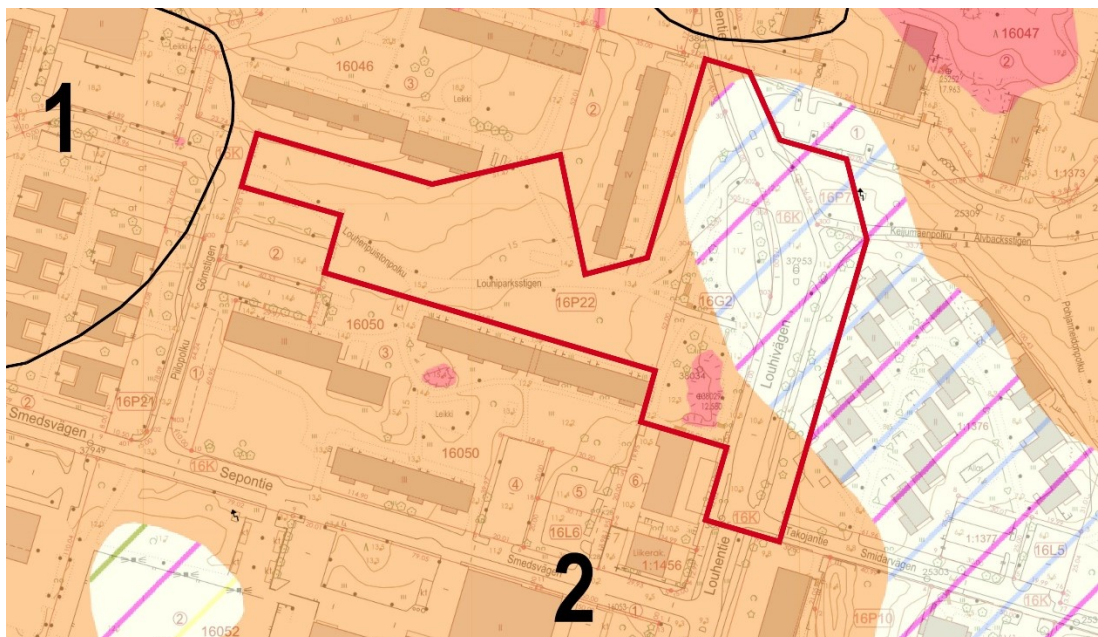
Bussien kääntöpaikka Louhenaukiolla on ollut osa aiempaa linjastorakennetta, ja sen tarve arvioidaan myöhemmässä vaiheessa liikennejärjestelmien muutosten yhteydessä. Tällä hetkellä alueelle ei ole esitetty pysyvää tilavarausta kääntöpaikalle, mutta mahdollinen tarve voidaan arvioida uudelleen joukkoliikenteen kehittyessä.

4.4.5 Esteettömyys

Uuden korttelialueen pohjois- ja eteläpuolelta kulkevat julkiset esteettömät yhteydet Louhentielle. Korttelin sisäiset esteettömät yhteydet kulkevat korttelialueen pohjoisosasta piha-alueelle ja sisäänkäynneille. Liikuntaesteisten autopaikat sijoitetaan pysäköintihalliin maan alle. Pysäköintihallista on esteetön yhteys porrashuoneisiin.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on pääosin moreenimaalla. Louhentorin eteläosassa on avokalliota ja Louhentien mutkassa ja kääntöpaikan kohdalla on kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä siltiä ja savea. Kaava-alue on kauttaaltaan rakennusluokkaa 2, normaalisti rakennettavaa.



Ote maaperä- ja rakennettavuuskartasta

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjois- ja länsiosan metsäiset VP-alueet on osoitettu kokonaisuudessaan eko-1-merkinnällä. Eko-1-merkintä on osoitettu myös paikallisesti Louhentien yli. Näiden alueiden osilla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy liito-oravien kulkuyhteys.

Muutosalueella ei saa tehdä paalutuksia, räjäytyksiä, tärinää tai muita impulssimaista melua aiheuttavia töitä 15.3.–31.7. välisenä aikana lintujen ja liito-oravien pesimä- ja lisääntymisrauhan turvaamiseksi. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana. Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Leikkipihat on jäseneltävä viihtyisiksi ulkotiloiksi istutuksin, pintamateriaalein ja kalustuksen avulla sekä huomioiden olevia maastonmuotoja. Piha-alueille tulee jäsentää monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Louhenpuiston ja pihan välisen korkeuseron saa tukea tukimuurirakentein. Tukimuurirakenteiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia puiston suuntaan ja niitä tulee käyttää istutusalueina. Tukimuurien tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Piha-alueille sekä Louhentien varressa olevalle istutettavalle alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Alueen suunnittelussa tulee huomioida riittävä, varjostava ja korkea kasvillisuus lisääntyvien hellejaksojen vuoksi. Kansipihan ja Louhentien välinen puilla istutettava alueen osa tulee toteuttaa luonnonmukaisin tasoeroin ja sen läpi tulee olla porrasyhteys Louhentieltä.

Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökallulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökallun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso on AK-korttelialueilla 0,9. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerrointuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Viherkerrointyökalu ohjaa myös hulevesien viivytämisen riittäviä tilavarauksia. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma ja -laskelma. Hulevesien käsittelyssä tavoitellaan luonnonmukaisia ja maanvaraisia ratkaisuja. Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. 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.

Liikennekäytössä olevilla alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa johtaa ojiin tai hulevesiviemäreihin vain maanomistajan suostumuksella.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei sijaitse suojeltavia rakennuksia, mutta puistoalueen läpi kulkee ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravia varten, joka tulee säilyttää. Puusto juuristoinen tulee suojata työmaa-aikana.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Louhentie on kokoojakatu, joka aiheuttaa liikennemelua ympäristöönsä. Uudisrakennusten piha- ja oleskelualueet tulee suojata siten, että melutason päiväohjearvo ei ylitä. Meluesteen kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sen tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Pitkää umpinaista muuria ei sallita.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueen rakentaminen sekä eteläosassa olevan kallion louhinta aiheuttaa rakennusaikana korttelin ympäristöön melu-, tärinä-, pöly- ja liikennehaittaa. Louhentie avataan suunnittelualueen kohdalta ja putkia uusitaan. Lisäksi putkia uusitaan ja siirretään Louhenpuiston alueella, mikä aiheuttaa jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksien katkeamisen rakentamisen ajaksi Louhenpuiston ja Louhentien välillä.

Louhentien varressa oleva louhentien kääntöpaikka ja Louhentorin torialue poistuvat, eikä asukkailla ole enää mahdollisuutta hyödyntää kääntöpaikkaa pysäköintiin eikä Louhentorin torialuetta oleskeluun eteläistä kalliota lukuun ottamatta.

Eteläinen rakennusmassa sijoittuu kulmittain olemassa olevan asuinkerrostalon kanssa. Asunnoista ei ole suoraa näköyhteyttä naapuriin. Uusi Louhentien suuntainen asuinrakennus sijoittuu samansuuntaisesti olemassa olevan asuinkerrostalon kanssa. Rakennusten välinen etäisyys on vähintään 25 metriä. Rakennusten väliin sijoittuu havupuita, jotka toimivat osittaisena näköesteenä.

Uudisrakennukset varjostavat rakennusten itäpuolella olevia pientaloja ilta-auringon osalta ja länsipuoleista asuinkerrostaloa aamuauringon osalta.

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

Kaavamuutoksen myötä kalliota on louhittava pysäköintihallin ja uudisrakennusten rakentamiseksi.

Muutosalue on tällä hetkellä suurelta osin vettä läpäisemättömän pinnoitteen peitossa. Pihat pyritään suunnittelemaan mahdollisimman vehreiksi ja läpäisemättömiä

pintoja vältetään. Suunnittelussa huolehditaan myös hulevesien viivyttämisestä korttelialueilla, ja hulevesiä edellytetään viivytettävän yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Hulevesien viivytys joudutaan toteuttamaan maanalaisena.

Laadullinen ilmastovaikutusten arviointi

Uudisrakentaminen aiheuttaa väistämättä aina ilmastopäästöjä niin työmaaliikenteen, louhimisen, rakentamisen kuin rakennusmateriaalien valmistamisenkin osalta. Ilmastopäästöjä lievennetään rakenne- ja energiaratkaisuilla. Uudisrakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi ja maalämpöä tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää hyödyksi. Lisäksi uudisrakennusten rakenne- ja julkisivuratkaisuissa tulee suosia vähähiilisiä rakennusmateriaaleja sekä pitkäikäisiä, helposti huollettavia ja korjattavia materiaaleja. Asuinkerrostalojen katoille tulee sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita.

Louhentien varteen istutettavat, suureksi kasvavat puut tulevat tulevaisuudessa varjostamaan pohjoisen rakennuksen julkisivua kesäaamuisin sekä aamupäivisin, joka vähentää asuntokohtaista ilmastointilaitteiden käyttöä.

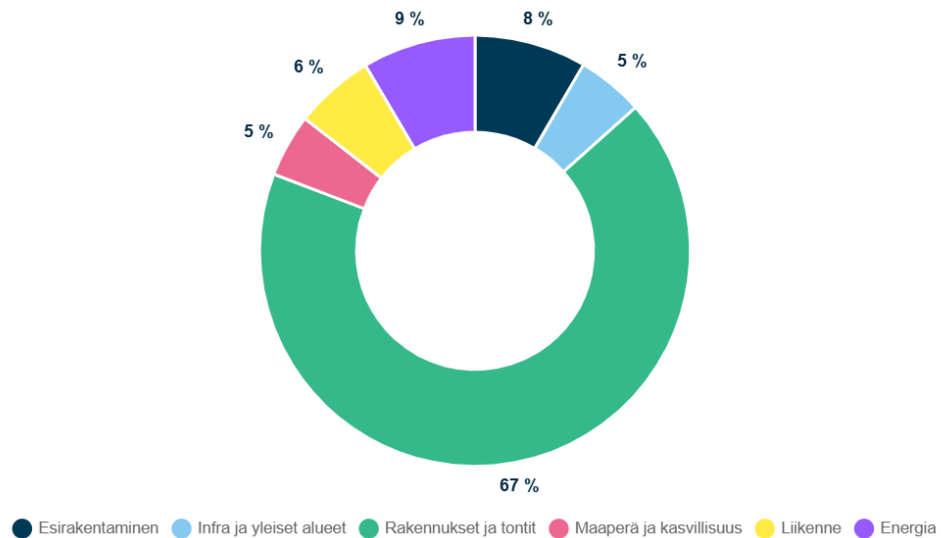
Määrällinen ilmastovaikutusten arviointi

Ilmastopäästöjä on tarkasteltu myös numeerisesti kaupungilla käytössä olevan Planect-työkalun avulla. Sitowisen kehittämä Planect-työkalu on tarkoitettu asemakaavatasoisten kaupunkikehityshankkeiden ilmastopäästöjen laskennalliseen tarkasteluun ja vertailuun. Planectilla laaditut eri kohteiden arvioinnit tehdään aina samojen periaatteiden mukaan, joten ne ovat keskenään vertailukelpoisia.

Työkalu on kaupungin käytössä uusi ja toistaiseksi muita vertailukohteita on vähän, joten päästöjen vertailu eri kohteiden välillä on yhä haastavaa. Tulevaisuudessa vertailuaineistoa toivottavasti saadaan kerättyä useista kohteista, jolloin päästöjen mitta-kaavaa on helpompi hahmottaa.

Alla oleva ympyrädiagrammi kertoo kuinka päästöt jakaantuvat eri osa-alueiden välillä. Rakennuksien ja tontin rakentamisen ilmastopäästöt ovat noin 67 prosenttia kokonaispäästöistä. Energiankulutuksen osuus on 9 prosenttia, esirakentamisen 8 prosenttia, liikenteen noin 6 prosenttia, infran ja yleisten alueiden 5 prosenttia ja maaperän ja kasvillisuuden myös 5 prosenttia.

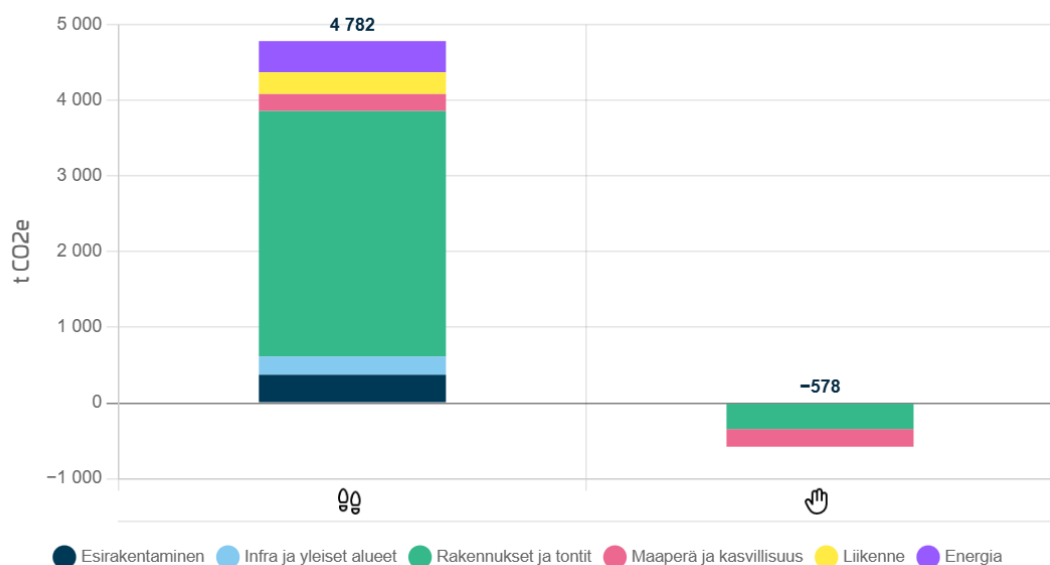
Hiilijalanjäljen osat



Ympyrädiagrammi ilmastopäästöjen jakautumisesta osa-alueittain

Alla oleva kaavio esittää kaavan mukaisen ratkaisun kokonaispäästöjä ja hiilen sitoutumista rakennuksiin. Kaavasta aiheutuu yhteensä noin 4782 t CO₂e (hiilidioksidiekvivalenttitonni) päästöt. Samaan aikaan hiiltä sitoutuisi rakennuksiin 578 t CO₂e, eli rakentamisella olisi laskennallisesti sen suuruinen päästöjä vähentävä vaikutus.

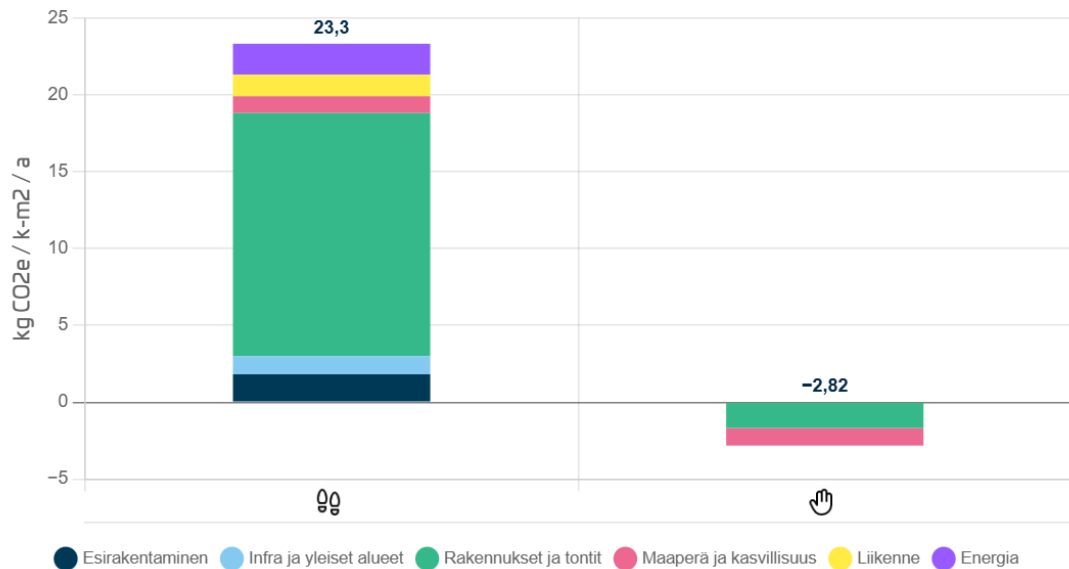
Tulosten yhteenveto



Kaavio esittää uusien rakennusten rakentamisesta, käytöstä sekä lopulta purkamisesta koituvat kokonaispäästöt. Rakentaminen aiheuttaa tyypillisesti ylivoimaisesti suurimmat päästöt.

Kokonaispäästöjen lisäksi on kuitenkin hyvä tarkastella päästöjä suhteessa rakennusoikeuteen, jolloin kaavan mukaista rakentamista voidaan vertailla paremmin muihin kohteisiin. Rakennusoikeuteen suhteutettuja päästöjä on tarkasteltu seuraavissa kaaviossa.

Tulosten yhteenveto



Kaavio esittää uusien rakennusten rakentamisesta, käytöstä sekä lopulta purkamisesta koituvat päästöt suhteutettuna kerrosalaan.

Rakennusoikeuteen suhteutettuna kaavan mukaisesta suunnitelmasta aiheutuu noin 23,3 kg CO₂e/k-m²/vuosi suuruiset päästöt ja rakennuksiin sitoutuu hiiltä noin 2,82 kg CO₂e/k-m²/vuosi.

5.3

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiallisesti asfaltoidulle ja laatoitetulle alueelle. Alueen länsi- ja pohjoisosien metsikkö säilytetään pääosin ennallaan ja sitä vahvistetaan liisäistutuksin. Metsikön kautta kulkeva liito-oravan elinalue ja kulkuyhteys turvataan. Maanvaraisilla alueilla säilytetään puustoa ja säästettävän puuston tilavaraukset on selvitetty suunnittelun yhteydessä, säilytettävät alueet on merkitty korttelisuunnitelmaan. Osa nykyisestä puustosta menetetään. Suunnitelmissa on esitetty täydentävää puustoa. Maanvaraisista pihojen osista voi tulevaisuudessa muodostua vehreitä. Louhentorin avokalliota ohjataan säilyttämään kaavamääräyksellä mahdollisimman paljon. Viherkerrointyökalua on käytetty ohjaamaan suunnittelua vehreyden lisäämiseksi.

5.4

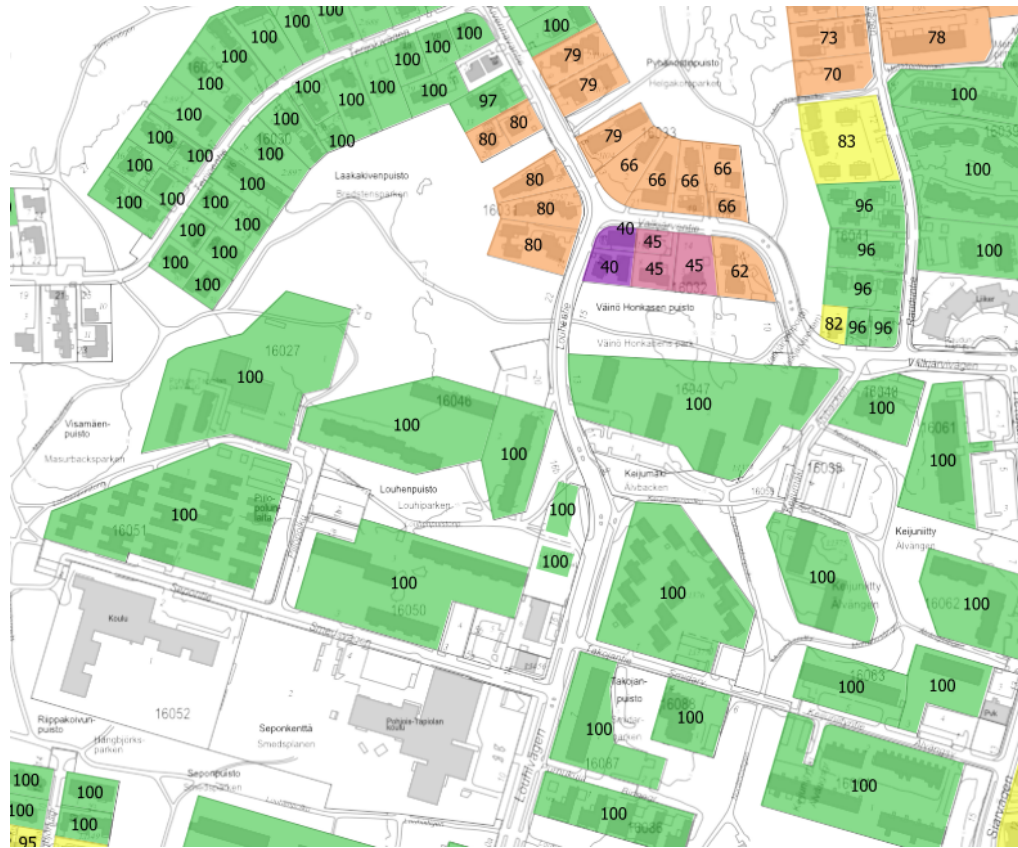
Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavamuutoksen myötä Pohjois-Tapiolan kaupunginosa tiivistyy Louhentien varrelta. Louhentorin torialue pienenee ja pohjoisosan entinen kääntöpaikka autopaikkoineen poistuu.

Uudisrakennukset lämmitetään maalämmöllä ja sähkönkulutukseen hyödynnetään katoille asennettavia aurinkopaneeleja.

5.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueella nykyisin sijaitseva bussien kääntöpaikka, jolla on 11 yleistä pysäköintipaikkaa, poistuu suunnitellun rakentamisen myötä. Tämä vähentää alueen yleistä pysäköintitarjontaa. Nykyisin yleisen pysäköinnin määrä täyttää vielä toistaiseksi kaupungin tavoitetaso $1 \text{ ap} / 1000 \text{ k-m}^2$, mutta rakentamisen edetessä tämä tavoite ei enää täyty. Yleisen pysäköinnin määrä on muutosten jälkeenkin riittävä AK-alueilla, mutta tilanne huononee pohjoisempaan olevalla pientaloalueella, joille poistuvat paikat ovat lähes ainoat. Matka pientaloalueelta näille poistuville paikoille on melko pitkä, n.200 metriä. Käytännön merkitys voi olla pieni, jos vieraiden autot mahtuvat tonteille.



Yleisen pysäköinnin riittävyys prosentteina esitettynä.



Kuva: Nykytilanne

5.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä Louhenpuiston ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Louhentien varsi muuttuu avoimesta tilasta suljetummaksi ja rakentaminen rajaa katutilaa selvemmin. Uudisrakentaminen muuttaa rakennettua kulttuuriympäristöä tiiviimmäksi. Louhenpuiston ja Keijumäen välinen yhteys kapenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen eteläinen rakennusmassa on kuitenkin käännetty 90 astetta, jonka myötä rakennusten väliin on saatu väljyyttä. Tämän myötä puistonäkymä Louhenpuistosta Louhentien yli jatkuu korttelin läpi.

Asemakaavan muutos muuttaa rakennettua kulttuuriympäristöä väljemmästä korttelirakenteesta tiiviimmäksi. Pohjoinen lähiö on pysynyt monin paikoin alkuperäisen korttelirakenteen mukaisena lähes 70 vuotta. Louhentorin torialue sekä siihen liittyvä bussien kääntöpaikka ovat esitetty jo vuoden 1958 Pentti Aholan kilpailuvoitossa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Suunnittelualue rakentunee kaavan saatua lainvoiman ja markkinatilanteen ollessa suotuisa rakentamiselle. Tarkempaa rakentamisaikataulua ei ole.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Rakentaminen edellyttää kaapeli- ja johtosiirtoja. Putkien ja johtojen siirroissa tulee huomioida säilyvä puusto ja suojata puusto juuristoineen työmaa-aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Tontin rakentamista valvoo rakennusvalvonta ja katu- ja puistoalueiden rakentamista kaupunkitekniikan keskus. Rakentamisesta aiheutuvia melu- ja räjäytystöitä valvoo Espoon ympäristönsuojelu.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki omistaa suunnittelualueen. SRV Yhtiöt Oyj:lle on myönnetty suunnitteluvaraus Espoon elinkeino- ja kilpailukyky- jaoston toimesta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 27.5.-25.6.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin Suur-Tapiolan aluetta koskeva Keskustellaan kaavoituksesta -tilaisuus 30.5.2024. Alueellisessa asukastilaisuudessa pääsi keskustelemaan kaavoittajan ja valmistelijoiden kanssa valmisteluaineistosta.



Näkymäkuva Louhentieltä OAS-vaiheen viitesuunnitelmasta 2025

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin 24 mielipidettä, kaupunginmuseon kannanotto sekä HSY:n lausunto.

Lähes kaikki mielipiteet saapuivat Louhentorin ympäristössä olevista taloyhtiöistä ja niiden asukkailta. Lisäksi saatiin muutama mielipide kauempaa Tapiolasta sekä Tapiolan killan mielipide.

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

Nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on päivitetty. Eteläisin rakennusmassa on käännetty itä-länsisuuntaiseksi, mikä väljentää korttelirakennetta. Kansipihaa on painettu alemmas ja piha-aluetta on sovitettu paremmin ympäröiviin korkoihin. Suunnitelman muurimaisuutta on saatu vähennettyä. Lisäksi pysäköintihallin sisäänkäynti on siirretty tontin eteläosaan.

7.2 Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti palauttaa Louhentorin asemakaavan muutoksen valmisteluun 20.8.2025 siten, että maanvaraisen pihan määrää tulee kasvattaa ja muurimaisuutta Louhentien suuntaan vähentää. Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta lievensi kaavassa käytettyä pysäköintinormia yksittäisenä poikkeuksena siten, että pysäköintinormeihin sovelletaan ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta 1 ap / 110 kem. Tämä mahdollisti kansipihan pinta-alan pienentämisen ja kansipihan siirtämisen kauemmaksi katulinjasta. Nyt kansipiha on saatu sovitettua ympäristöönsä edellistä kaavaehdotusta paremmin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuksen jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- autopaikkamäärä on laskenut 11 autopaikkaa, ja osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen alle kansipihan pinta-alan minimoimiseksi
- Louhentien katualueen ja kansipihan väliin on osoitettu 5–6 metrin levyinen puilla ja pensaille istutettava alueen osa, joka tulee järjestellä luonnonmukaisin ta-soeroiin
- eteläistä rakennusta on siirretty kauemmaksi Louhentien katulinjasta ja pohjoista rakennusta on hieman lyhennetty
- kansipihan korkeusasemaa on laskettu vajaan metrin verran alemmaksi
- eteläistä asuinkerrostaloa on korotettu kerroksella, jotta korttelin rakennusoikeus on voitu säilyttää samana. Kaavakartassa eteläistä rakennusta on korotettu

kahdella kerroksella, koska rakennuksen kerrosten lukumäärä oli esitetty virheellisesti 4-kerroksisena aiemmassa kaavaehdotuksessa.



Näkymäkuva Louhentieltä kaavaehdotusvaiheen korttelisuunnitelmasta 2025



Näkymäkuva Louhentieltä 2026. Louhentien ja kansipihan väliin istutetaan suureksi kasvavia puita. Eteläinen rakennus sijoittuu rinteeseen. Se on kuusikerroksinen Louhentien puolella ja viisikerroksinen Louhenpuiston puolella.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

– Paula Riipi, hankekehityspäällikkö, SRV, 12/2025 asti

- Erno Kuivalainen, hankekehityspäällikkö, SRV, 01/2026 alkaen
- Annukka Pietilä, projektiarkkitehti, Sarc+Sigge
- Sarlotta Narjus, arkkitehti, Sarc+Sigge
- Satu Siltanen, maisema-arkkitehti, Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma
- Mikko Tuunanen, liikenneinsinööri, Liikennesuunnittelu Kutoset

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Hanna Kiema, arkkitehti
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti
- Marno Hanttu, liikenneinsinööri
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti

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
3.5.2021	ekyj	Suunnitteluvarauksen antaminen SRV:lle
5.12.2022	ekyj	Suunnitteluvarauksen jatkaminen
24.4.2023		Kaavoitushakemus saapui
5.2.2024	ekyj	Suunnitteluvarauksen jatkaminen
18.4.2024		Kaavahankkeen aloituskokous
13.5.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
26.5.-25.6.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
20.8.2025	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hanna Kiema

Hanna Kiema

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja