ESPOO
ESBO

Asianumero 11610/10.02.03/2021
620/10.02.03/2016

Aluenumero 211700

Itäranta

Asemakaavan muutos ja kaupunginosan rajan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi
12. kaupunginosa, Tapiola

Korttelit 12141, 12144–12147, 12149–12157,
katu-, virkistys- ja vesialueet

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 0000T1
Aluenro 000T13
Aluenro 000T14
Aluenro 220823

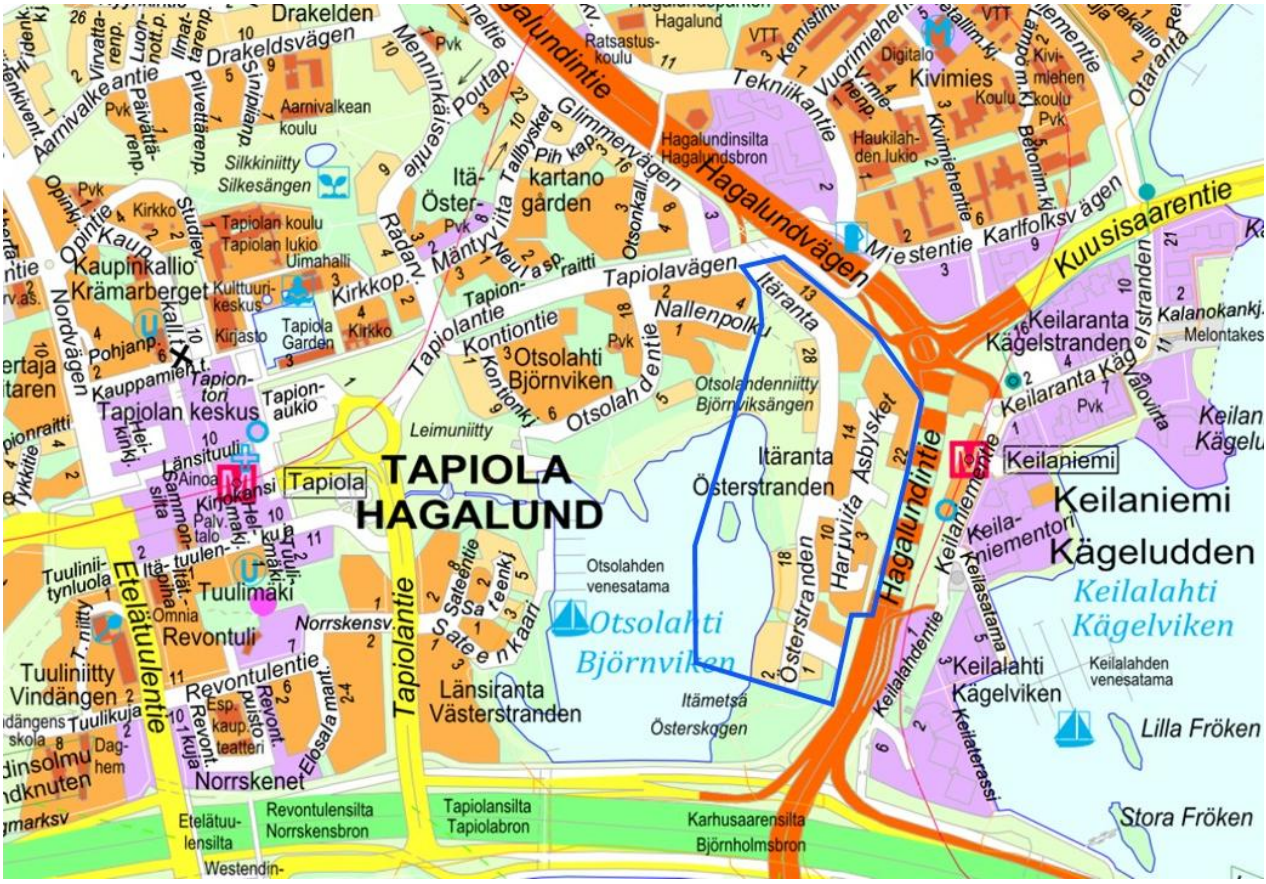
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 6917.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksesta itään. Alue rajautuu idässä Kehä I:een Hagalundintiehen, etelässä Itämetsään ja lännessä Otsolahden asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 ha.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin aloitteesta alueen puutarhakaupunkiluonteen säilyttämiseksi ja voimassa olevan asemakaavan, entisen rakennuskaavan uudistamiseksi vastaamaan nykykäytäntöjä.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu 11.4.2018.

Huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H 81) kaavamuutos osoitteessa Harjuviita 5 on käynnistetty alueen maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja on hakenut kaavamuutosta 24.11.2021 kirjatulla hakemuksella.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Minna Järvenpää, arkkitehti, puh. 043 825 5187

Jenny Asanti, maisema-arkkitehti (ehdotusvaihe)

Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti (hyväksymisvaihe), puh. 040 634 4287

Olli Koivula, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1 Tiivistelmä ... 8
1.1 Alueen nykytila ... 8
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus ... 8
1.3 Suunnittelun vaiheet ... 9
2 Lähtökohdat ... 10
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 10
2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen ... 10
2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä ... 10
2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö ... 10
2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ... 10
2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto ... 10
2.2 Maakuntakaava ... 11
2.3 Yleiskaava ... 12
2.4 Asemakaava ... 13
2.5 Rakennusjärjestys ... 15
2.6 Tonttijako ... 15
2.7 Rakennuskiellot ... 15
2.8 Pohjakartta ... 15
2.9 Maanomistus ... 15
2.10 Maaperä ... 15
2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset ... 16
2.12 Rakennettu ympäristö ... 17
2.12.1 Yhdyskuntarakenne ... 17
2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva ... 18
2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta ... 22
2.12.4 Palvelut ... 22
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto ... 22
2.13 Liikenne ... 23
2.13.1 Ajoneuvoliikenne ... 23
2.13.2 Jalankulku ja pyöräily ... 24
2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti ... 25
2.13.4 Joukkoliikenne ... 25
2.13.5 Liikenneturvallisuus ... 25
2.14 Luonnonolosuhteet ... 25
2.15 Suojelukohteet ... 30
2.15.1 Liito-oravat ... 30
2.15.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ... 30
2.16 Ympäristön häiriötekijät ... 32
3 Asemakaavan tavoitteet ... 33
3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle ... 33
3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle ... 33

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus 34
4.1 Yleisperustelut 34
4.2 Mitoitus 35
4.3 Maankäyttö 35
4.3.1 Korttelialueet yleistä 35
4.3.2 Asuinkerrostalojen korttelialueet 36
4.3.3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 37
4.3.4 Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen korttelialue 38
4.3.5 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet 40
4.3.6 Erillispientalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueet 41
4.3.7 Autopaikkojen korttelialueet 41
4.3.8 Muita kaavamääräyksiä koskien korttelialueita sekä osin yleisiä alueita 42
4.3.9 Virkistysalueet 46
4.3.10 Vesialueet 46
4.3.11 Palvelut 46
4.3.12 Yhdyskuntatekninen huolto 47
4.4 Liikenne 48
4.4.1 Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti 48
4.4.2 Harjuviita 5 49
4.4.3 Asunto-osakeyhtiöiden pysäköintipaikat 49
4.4.4 Jalankulku ja pyöräily 51
4.5 Maaperä ja rakennettavuus 52
4.6 Luonnonympäristö 52
4.7 Suojelukohteet 53
4.7.1 Luonto- ja kulttuuriympäristö, yleistä 53
4.7.2 Liito-oravien elinalue 54
4.7.3 Vanha portinpylväs 54
4.7.4 Rakennukset 55
4.8 Ympäristön häiriötekijät 56
4.9 Nimistö 56
5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset 58
5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 58
5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon 59
5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 60
5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 62
5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 63
6 Asemakaavan toteutus 65
6.1 Rakentamisaikataulu 65
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet 65

6.2.1 Korttelisuunnitelma 65
6.2.2 Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat 65
6.2.3 Tapiolan kasvillisuuden uusimisen ja hoidon suuntaviivat 66
6.2.4 Tapiolan ympäristöhistoriallinen selvitys 68
6.3 Toteutuksen seuranta 69
6.4 Sopimukset 69
7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus 70
7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto 70
7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu 70
7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo 70
7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon 70
7.2 Kaavaehdotus 71
7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo 71
7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon 71
7.3 Kaavan hyväksyminen 74
7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana 75
7.5 Käsittelyvaiheet 76

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2 Itäranta, Kaavan mukainen pysäköinti, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, 2026

Liite 3, Viherkerroin-tuloskortti

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Itäranta 211700.

Selvitykset

Itäranta, Korttelisuunnitelma, Verstas Arkkitehdit Oy, Loci Maisema-arkkitehdit Oy, 2026

Itäranta, Liito-oravaselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2022

Itäranta, Luontoselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2017

Itäranta, Pysäköintitutkimus, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus 27.1.2017

Otsolahden perustilaselvitys, Vahanen Invironment Oy, 13.11.2017

Tapiola, Kasvillisuuden uusimisen ja hoidon suuntaviivat, Maisema-Arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 28.1.2009

Tapiolan itäisten lähiöiden rakennuskannan arvottaminen, Itäranta, Otsolahti, Itäkartano, Arkkitehtuuritoimisto Iivanainen & Mustonen Oy, 21.8.2000

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

Tapiolan asuinrakennusten korotusperiaatteet, Selvitys Tapiolan vanhoista asuinalueista, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Arkkitehdit Mustonen Oy, 2020

Tapiola, Vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, 2.11.2006

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Itäranta on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Itärannan alueen rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on myös verraten hyvin säilynyttä.

Otsolahdenniityn avoin nurmialue ja sen istutettu reunakasvillisuus muodostavat Itärannan alueen keskeisen maisematilan. Vähäeleistä maaston muotoilua täydentävät harkitut ja monipuoliset istutukset. Otsolahden ranta ja vesipinta ovat Tapiolan maisemallinen kohokohta. Metsäiset luonnonalueet mäkien rinteillä ja lakialueilla muodostavat kehyksen ja taustan rakentamiselle ja muulle maankäytölle. Istutettu kasvillisuus on puistomaisella vyöhykkeellä pihapuutarhojen ja luonnonalueiden välissä.

Itärannan kaava-alueen itäreuna on muuttunut Keilaniemen rakentuessa. Kehä I:n kattamisen myötä alueet liittyvät toisiinsa ja Itärannan alueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaniemenpuistoon ja Keilaniemen metroasemalle. Harjuviita 5:n pysäköintialue sijaitsee aivan Keilaniemenpuiston ja jalankulun ja pyöräilyn pääraitin läheisyydessä. Pysäköintialueen itä- ja kaakkoispuolella maastoa on muokattu Kehä I:n kannen ja Itärannan alueen tasoerojen sovittamiseksi, ja pysäköintialue on jäänyt ympäristön maastoon nähden painaumalle.

Kaava-alueella kulkevat sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itäranta nimisen kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Lähtökohtana on alueen toteutunut tilanne ja tavoitteena sen vakiinnuttaminen pääpiirteiltään. Voimassa oleva asemakaava, entinen rakennuskaava ei kaikilta osin vastaa toteutunutta tilannetta ja sitä uudistetaan tarvittavin osin. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavan teknisluonteista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Alueen pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Lisäksi muutetaan rakentamaton huolto- ja autosuojarakennusten korttelialue pysäköintikenttineen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon tulee rakentaa myös maanalainen pysäköintilaitos. Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 48 000 k-m^2, tästä uudisrakentamista on 5 200 k-m^2.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.4.–17.5.2018. Nähtävilläolon aikana saatiin 17 mielipidettä. Kannanottoa saatiin kahdelta taholta: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ja Espoon kaupunginmuseo. Mielipiteissä pidettiin lähtökohtaisesti hyvänä kaavan periaatetta Itärannan alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisestä. Kantaa otettiin erilaisiin aihekokonaisuuksiin kuten puistoihin, ranta- ja vesialueisiin, luontoarvoihin, nykyisen kaavan rakentamattomiin yleisten rakennusten korttelialueisiin, piharakentamiseen, rakennusten suojeluun, uudisrakentamiseen pysäköintialueen paikalle, pysäköintijärjestelyihin, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä Kehä I:n liikenteen meluun.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.5.–27.6.2023. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 6.6.2023. Nähtävilläolon aikana saatiin muistutuksia kaava-alueen ja lähiympäristön asukkailta 27 kpl. Niiden lisäksi 35 asukasta oli allekirjoittanut yhteisen adressin. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakennusten suojeluun, luontoon ja virkistysalueisiin, uudisrakentamiseen, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, osin myös jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä korttelialueiden rajauksiin ja kaavamerkintöihin. Lausuntoja saatiin kahdeksalta taholta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Espoon kaupunginmuseo, Alvar Aalto -säätiö, Länsimetro Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Caruna Espoo Oy, Fortum Power and Heat Oy ja Telia Finland Oy. Espoon Kasvun ja oppimisen toimialalta pyydettiin myös lausuntoa, mutta sieltä vastattiin, että heillä ei ole kyseisestä kaava-alueesta erityistä lausuttavaa.

Muistutusten ja lausuntojen takia kaavamuutosta tarkistettiin. Harjuviidan uudisrakennusta madallettiin ja rakennusoikeutta vähennettiin. Uudisrakennusten arkkitehtuuria kehitettiin ja kaavamääräyksiä tarkennettiin. Samoin liikennejärjestelyjä koskevia määräyksiä tarkennettiin. Puistojen kaavamääräyksiä täsmennettiin mm. puuston säilymisen ja liito-oravien kulkuyhteyden varmistamisen osalta. Hulevesimääräys lisättiin puistoalueille ELY:n lausunnon takia, samoin kaavamääräys tulvariskin huomioimisesta. Kaavan luo-merkinnän sisältöä ja rajausta tarkistettiin tuoden esiin luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät piirteet.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

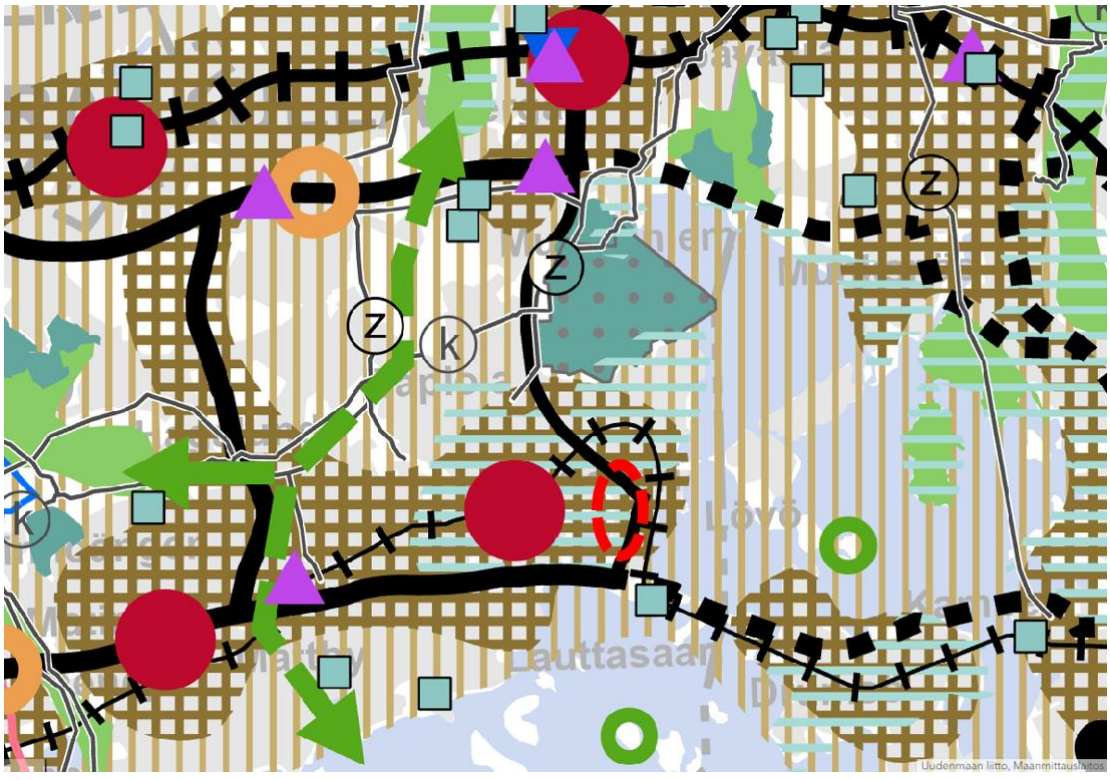
2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Uusimaa-kaava 2050:ssa Itärannan alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Alue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, joka käsittää Tapiolan ja Otaniemen kampusalueen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä

Vireillä oleva:

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

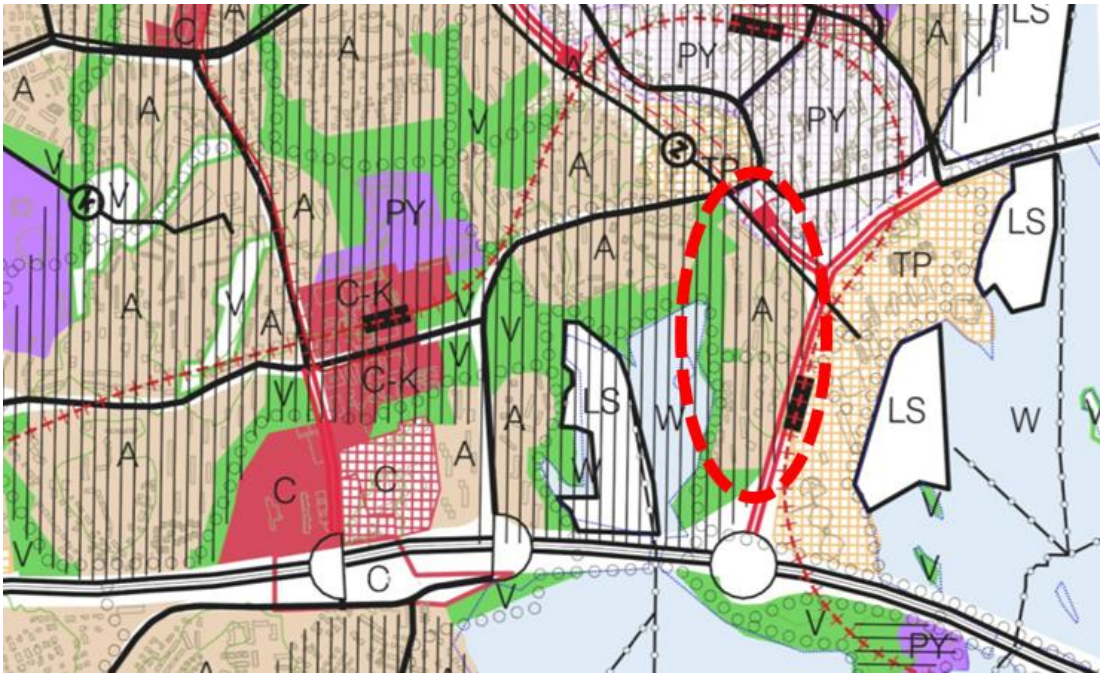
2.3 Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa Itärannan kaavamuutosalue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) ja osin virkistysalueeksi (V) sekä vesialueeksi (W). Ranta-alueelle sekä asuinalueen poikki ranta-alueen ja Keilaniemen välille on merkitty virkistysyhteys. Aluetta sivuaa itäpuolella moottoritien merkintä sekä maanalaisen raiteen ja aseman merkintä.

Muutosaluetta koskee merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: ”Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.”



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä

Vireillä oleva:

Espoon yleiskaava 2060

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

Nähtävillä olleessa luonnoksessa Itärannan alue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) sekä virkistysalueeksi (V) ja vesialueeksi (W). Rantaan on merkitty merenrannassa kulkeva rantaraitti ja alueen itäreunalle pyöräliikenteen baana. Itärannan alueen poikki ranta-alueelta Keilaniemen rantaan on merkitty kaupungin keskeinen pääulkoilureitti. Itärannan aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on osoitettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kaava-alueen pohjoisosa on merkitty osaksi laajempaa keskustaympäristön kehittämisvyöhykettä.

2.4 Asemakaava

Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutos T13 vuodelta 1959 on Itärannan alueella voimassa asemakaavana. Tässä entisessä rakennuskaavassa alueelle on osoitettu maastoa myötäillen kerrostalojen, pientalojen, yleisten rakennusten ja huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueet sekä puisto- ja katualueet.

Nykyisten kerrostalojen alueet on T13 kaavassa osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa asuin- ja liikerakennuksia (K). Kortteleissa 73–76, 80, 83 ja 85 saa rakentaa myymälöiden kokokerrosalaa yhteensä enintään 800 m^2. Pientalojen alueet on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa korttelialueelle merkityn alleviivatun numeron osoittaman määrän asuinhuoneistoja (r). Ne saa rakentaa joko omille tonteilleen erillisiksi rakennuksiksi tai välittömästi tai autotallirakennuksen välityksellä kiinni toisiinsa. Lisäksi saa korttelialueelle rakentaa kutakin asuinhuoneistoa varten autotallialaa enintään 30 m^2. Rakennusoikeutta asuinkortteleille on osoitettu tehokkuusluvulla. Kerrostalojen korttelialueilla tehokkuusluku vaihtelee 0,70–1,60 välillä ja pientalojen korttelialueilla 0,30–0,40 välillä.

Nykyinen Harjuviita 5:n pysäköintialue sekä Itäranta 3:n kerrostalon autotallialue on T13 kaavassa osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa huolto- ja autosuojarakennuksia (H). Rakentamattomalle Harjuviita 5:n korttelialueella H 81 saa asemakaavan mukaan toteuttaa kaksikerroksisen huolto- ja autosuojarakennuksen tehokkuudella 0,50 eli noin 1 800 k-m^2. Kaava-alueella on myös kaksi rakentamatonta yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Toiselle saa toteuttaa yksikerroksisen rakennuksen tehokkuudella 0,30 eli noin 930 k-m^2 ja toiselle tehokkuudella 0.40 eli noin 1 460 k-m^2.

Tapiolantien ja Itärannan kadun risteysalueella ja sen ympäristössä on asemakaavana voimassa Tapiolan rakennuskaava T14 vuodelta 1961. Itärannan kaavamuutosalueeseen liittyvä alue on siinä osoitettu liikennealueeksi.

Otsolahden vesialueella on voimassa Tapiolan rakennuskaava T1 vuodelta 1947. Kaava on alkuperäisessä laajuudessaan ollut Tapiolan ensimmäisen kaava, alkuperäiseltä otsikoltaan Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelma.

Kaavamuutosalueeseen liittyy itäreunalla pieni osa asemakaavaa Keilaniemi 220823 vuodelta 2012. Muutosalueeseen liittyvä alue on Keilaniemen asemakaavassa osoitettu puistoksi.

Koska alueella ovat asemakaavoina voimassa pääosin vanhat kaavat, niiden kaavamerkinnät ja merkintätapa eivät täysin vastaa nykykaavan sisältöä eikä toteutunutta tilannetta. Esimerkiksi korttelialueet saattavat sijaita irti katualueesta puistokaistaleen erottamana ilman ajoyhteyden merkintää. Ja esimerkiksi pysäköintipaikat saattavat sijaita kaavan mukaisella puistoalueella. Tästä syystä kaavamuutoksella on tarpeen tarkistaa myös kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä tarvittavin osin.



Ote ajantasakaavasta

Kaavoituksen taustalla on se, että alueella ovat asemakaavoina voimassa Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmat. Alueen kantakaava vuodelta 1947 on laadittu 24.4.1931 annetun asemakaavalain mukaisena rakennussuunnitelmana. Siihen on tehty paloittain muutoksia 50–60-luvuilla. Rakennuslain 16.8.1958 perusteella rakennussuunnitelmat tulivat voimaan rakennuskaavoina. Ne puolestaan tulivat 1.1.2000 voimaan asemakaavoina uuden maankäyttö- ja rakennuslain myötä.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla ja se on tavoitteena saada voimaan vuoden 2026 aikana.

Rakennuslautakunta hyväksyi 2.11.2006 Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat, yleisohjeet. Ohjeet koskevat Itärannan ja muiden itäisten lähiöiden lisäksi läntisiä, pohjoisia ja eteläisiä lähiöitä. Ohjeet toimivat Espoon rakennusjärjestyksen mukaisena rakentamistapaohjeena. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa, alueen kiinteistöt ovat tiloja.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto (numero 049 110) 25.2.2028 saakka. Rakennuskielto on annettu asemakaavan laatimista tai muuttamista varten alueidenkäyttölain 53 §:n nojalla. Rakennuskielto koskee pääasiassa uudisrakentamista ja laajennuksia. Kielto ei koske kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista ja rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Alueen korttelialueet ovat yksityisten omistuksessa, paitsi yleisten rakennusten korttelialueet, jotka ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Itärannan maaperä on suurelta osin moreenia. Hienompia maa-aineksia esiintyy alueen eteläreunalla sekä Otsolahden pohjukassa, jossa maaperä on savea. Kallioita esiintyy itäreunalla. Alueen kallioperä on suurelta osin kiillegneissiä. Lisäksi pohjois-osassa esiintyy pienellä alueella amfiboliittiä ja graniittia.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoo-tarina on valtuustokausittain päivitettävä strategia, joka suuntaa kaupungin toimintaa yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Espoo-tarinan 2025–2029 keskeinen tavoite on lasten ja nuorten mahdollisuuksien ja arjen tukeminen. Tavoitteena on myös toteuttaa kaupungin kasvu hallitusti ja taloudellisesti kestävällä tavalla, siten että kaikki Espoon kaupunginosat säilyvät viihtyisinä ja turvallisina. Erityisesti tällä valtuustokaudella kiinnitetään huomiota omistusasuntojen sekä pientalojen tarjonnan lisäämiseen.

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus 2024–2035 on pitkäjänteinen sopimus, joka ohjaa maankäyttöä, asumista ja liikennettä. Sopimuksessa määritellään seudullisen suunnittelun ja tietopohjan kehittämistä, kestävää ja vähähiilistä yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää sekä asumista ja elinympäristön laatua koskevat tavoitetilat 2035 sekä kuvataan kehittämispolut ja toimenpiteet. Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelman mukaan merkittävin osa kasvusta ohjataan joukkoliikenteellä hyvin saavutettaville alueille. Kasvun ohjaamisessa hyödynnetään maankäytön ensisijaista kehittämisvyöhykettä, jonka osa Tapiolakin on. Kunnat sijoittavat uudesta asuntotuotannosta vähintään 95 % maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille.

Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 (KSL 1.3.2023) luo kokonaiskuvan alueen virkistys- ja liikuntapalveluiden tarpeesta vuoteen 2050. Työ palvelee mm. maankäytön, yleisten alueiden sekä liikunta- ja virkistyspalveluiden kokonaisuuden suunnittelua. Laaja virkistysvisio ohjaa suunnittelua ja helpottaa vaikutusten arviointia myös yksittäisten kaavahankkeiden yhteydessä. Tapiolan puutarhakaupunki on alueena ainutlaatuinen ja sen laajat niittyalueet sekä metsät tarjoavat hyvät virkistysmahdollisuudet. Suuralueen itä- ja eteläreunalla kulkeva Rantaraitti on yksi alueen tärkeimmistä virkistysreiteistä, joka kerää käyttäjiä laajalta alueelta ja yhdistää Tapiolan muihin suuralueisiin.



Ote Suur-Tapiolan virkistysvision kartalta

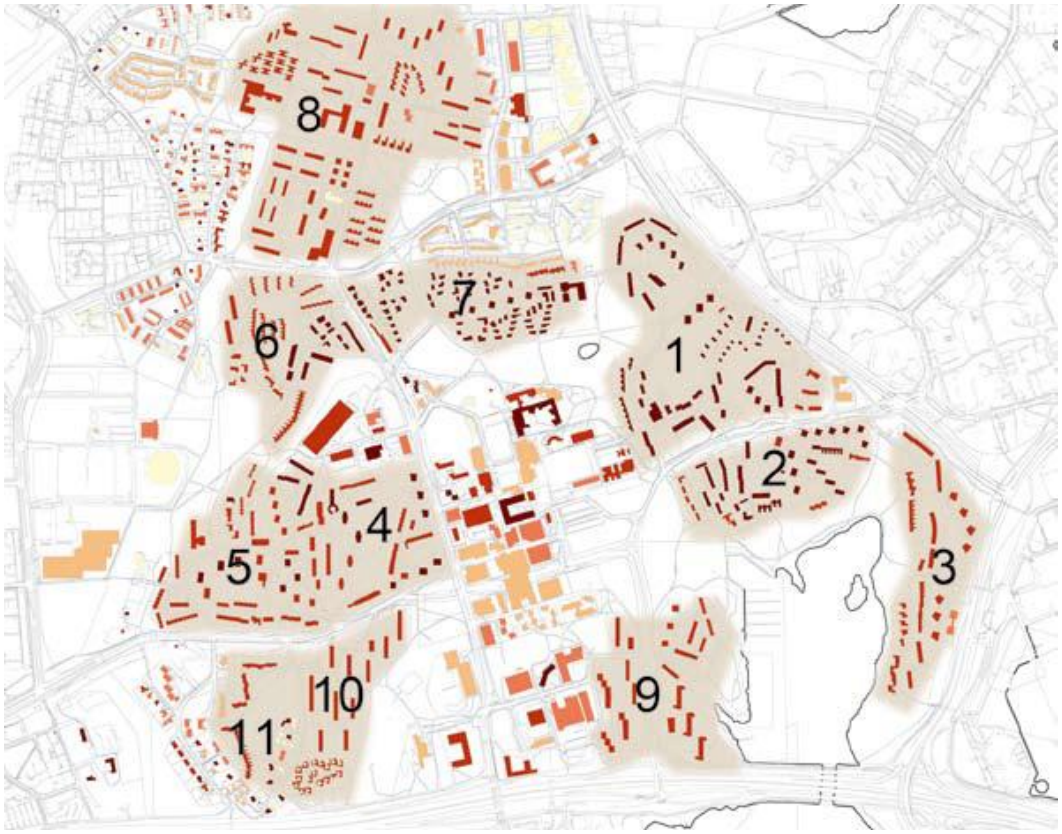
2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Itärannan alue sijaitsee Tapiolan kaupunginosan itäreunalla, rajautuen osin Keilaniemeen ja Otaniemeen. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa. Tapiolan keskustaan, metro- ja bussiterminaaliin on noin 1 km matkaa ja Keilaniemen metroasema on aivan vieressä. Alue liittyy Keilaniemeen Kehä I:n ylittävän kannen myötä.

Itäranta on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin itäisiin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tapiola on entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu "new town" -tyyppinen avara ja vaihteleva puutarhakaupunki. Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt.

Tapiolaksi on katsottu alueet, jotka perustuvat alkuperäiseen Heikki von Hertzenin luomaan periaatteeseen. Asemakaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsonlahden rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet. Asuntosäätiön Tapiolaan olennaisesti liittyvien keskustan, itäisen, läntisen ja pohjoisen lähiön lisäksi Tapiolaan lasketaan kuuluvaksi eteläiseen lähiöön 1960-luvulla rakennetut Hakalehto, Suvikumpu ja Länsiranta.



Tapiolan kaupunkirakenne ja vanhat asuntoalueet, v.2002. Itäranta reunimmaisena idässä.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Itäranta on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Alueen rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on myös verraten hyvin säilynyttä.

Tapiolan suurmaiseman periaatteet ovat selkeinä nähtävissä Itärannan alueella. Kaupunkikuvallisen keskusaiheen muodostaa laaja avoin nurmialue, joka on toteutettu Otsolahden entisen rantaniityn paikalle. Avoimen tilan reunoille ryhmittyvät matalat rivi- ja ketjutalot muodostavat horisontaalisen aiheen lännestä katsottuna. Samaa vaakasuuntaista linjaa jatkavat matalan rakennusrivin yli näkyvät lamellitalot. Taustan muodostavat metsäisille lakialueille puuston lomaan sijoittuvat pistetalot.

Otsolahdenniityn avoin nurmialue ja sen istutettu reunakasvillisuus muodostavat Itärannan alueen keskeisen maisematilan. Vähäeleistä maaston muotoilua täydentävät harkitut ja monipuoliset istutukset. Otsolahden ranta ja vesipinta ovat Tapiolan maisemallinen kohokohta. Metsäiset luonnonalueet mäkien rinteillä ja lakialueilla muodostavat kehyksen ja taustan rakentamiselle ja muulle maankäytölle. Istutettu kasvillisuus on puistomaisella vyöhykkeellä pihapuutarhojen ja luonnonalueiden välissä.

Kaava-alueen tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Itäranta nimisen kadun kautta alue liittyy Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon. Itärannan katumiljöö on yleisilmeeltään valoisa koivikko, jonka lomaan vaaleat rakennukset sulautuvat.

Itärannan kaava-alueen itäreuna on muuttunut Keilaniemen rakentuessa. Kehä I:n kattamisen ja Keilaniemenpuiston rakentamisen myötä alueet liittyvät toisiinsa ja Itärannan alueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaniemenpuistoon ja metroasemalle.

Harjuviita 5:n pysäköintialue sijaitsee aivan Keilaniemenpuiston ja jalankulun ja pyöräilyn pääraitin ja päävirkistysyhteyden läheisyydessä. Pysäköintialueen itä- ja kaakkoispuolella maastoa on muokattu voimakkaasti Kehä I:n kannen ja Itärannan alueen tasoerojen sovittamiseksi. Pysäköintialue on jäänyt ympäristön maastoon nähden painaumalle, samoin osa viheralueesta.



Viistoilmakuva lännestä





Harjuviita 5:n pysäköintialueen kaakkoiskulma ja puistoalue rajautuen Keilaniemen kansipuistoon ja alueen jalankulun ja pyöräilyn pääraittiin. Valokuvat Loci-Maisema-arkkitehdit







Alueen arkkitehtuurin ominaispiirteet ovat yhdistelmä vahvoja veistoksellisia massoja sekä tilaa yksityiseen ja julkiseen jakavia muureja. Valokuvat Verstas Arkkitehdit

Itärannan alueen maasto vaihtelee alavasta savikosta jyrkkäreunaisiin kalliomäkiin. Väliin jää lehtomainen ja reheväkasvuinen alarinne, johon rakentaminen pääosin sijoittuu. Luonnonpuustoa täydentävät monilajiset puu- ja pensasistutukset. Niittyalueen reunakasvillisuus on hyvä esimerkki Tapiolan tyypillisistä ”talviturkki-istutuksista”.

Otsolahden ranta oli alun perin tervaleppää kasvava rantaniitty. Orénto oli laatinut ensimmäiset ranta-alueen täyttö- ja massoittelusuunnitelmat jo 1950-luvulla. Jänneksen suunnitelmassa puiston muoto ja sisältö ovat selvästi nähtävissä. Siinä on esitetty keskeinen näkymäakseli Tapiolantieltä Otsolahdelle ja rantaan valaistu kävelytie. Suunnitelman viimeisteli C.J. Gottberg, joka myös valvoi puiston rakentamisen.





Merkittävät näkymät Otsolahdelle Tapiolantien ja Itärannan kadun suunnalta, valokuvat Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on noin 800 asukasta. Alue on kokonaisuutena suunniteltu asuinmiljöö kerros- ja pientaloineen ja liiketiloineen. Työpaikkoja alueella on jonkun verran asuinkortteleiden (K) yhteydessä, joille kaavan mukaan saa rakentaa myös liiketiloja. Etenkin Itäranta 7 (As Oy Itäkeskuksen) K-korttelialue on suunniteltu asuinalueen lähiökeskukseksi, jossa on erillinen yksikerroksinen liikerakennus ja kioskirakennus.

2.12.4 Palvelut

Otsolahdenniityn laidalla Itärannan kadun varrella on Itärannan urheilukenttä, joka toimii myös luistelukenttänä. Sen eteläpuolella on Itärannan leikkipaikka. Liikuntapalveluja alueella on Itärannankentän lisäksi ulkoilureitti Rantaraitti.

Itäranta 7:ssä on vanha myymälärakennus, jossa nykyisin on toimisto- ja liiketiloja. Samassa korttelissa on myös alkuperäinen kioskirakennus ja asuinrakennuksen pohjakerroksessa on ollut pieniä liike-, toimisto- ja palvelutiloja, joissa on vaihdellut eri toimijoita. Tämä kokonaisuus (As. Oy Itäkeskus) on toiminut alkujaan alueen lähiökeskuksena.



Itärannan vanhan lähiökeskuksen miljöötä.

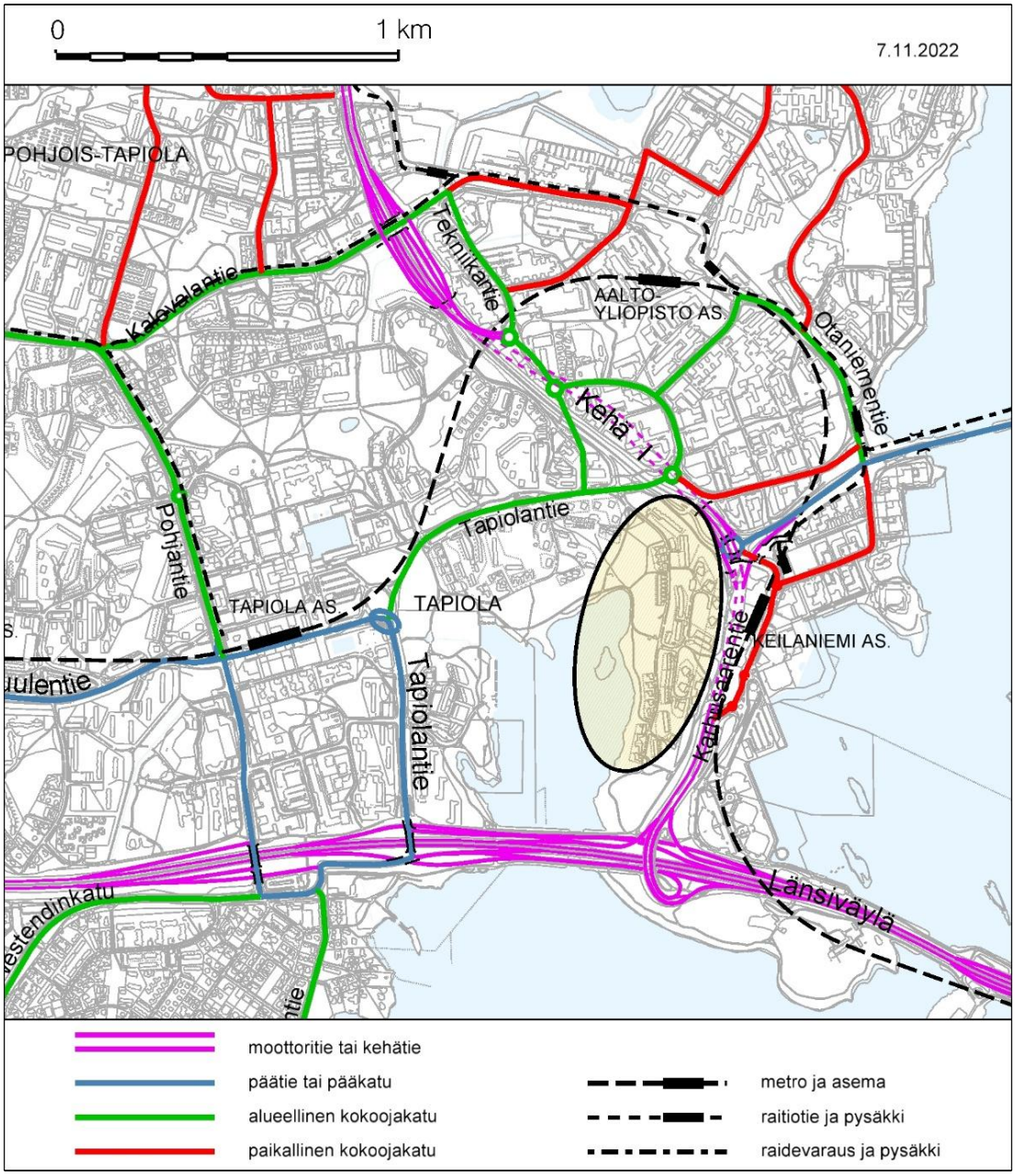
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Johtoja ja kaapeleita kulkee pääosin katu- ja puistoalueilla sekä paikoin korttelialueilla. Alueen jätteenkeräys on yleensä hoidettu korttelikohtaisesti. Harjuviita 5:n pysäköintialueella ollut muuntaja poistuu. Uusi Carunan rakentama muuntamo on toteutettu Viidansolan alueelle polun varteen.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

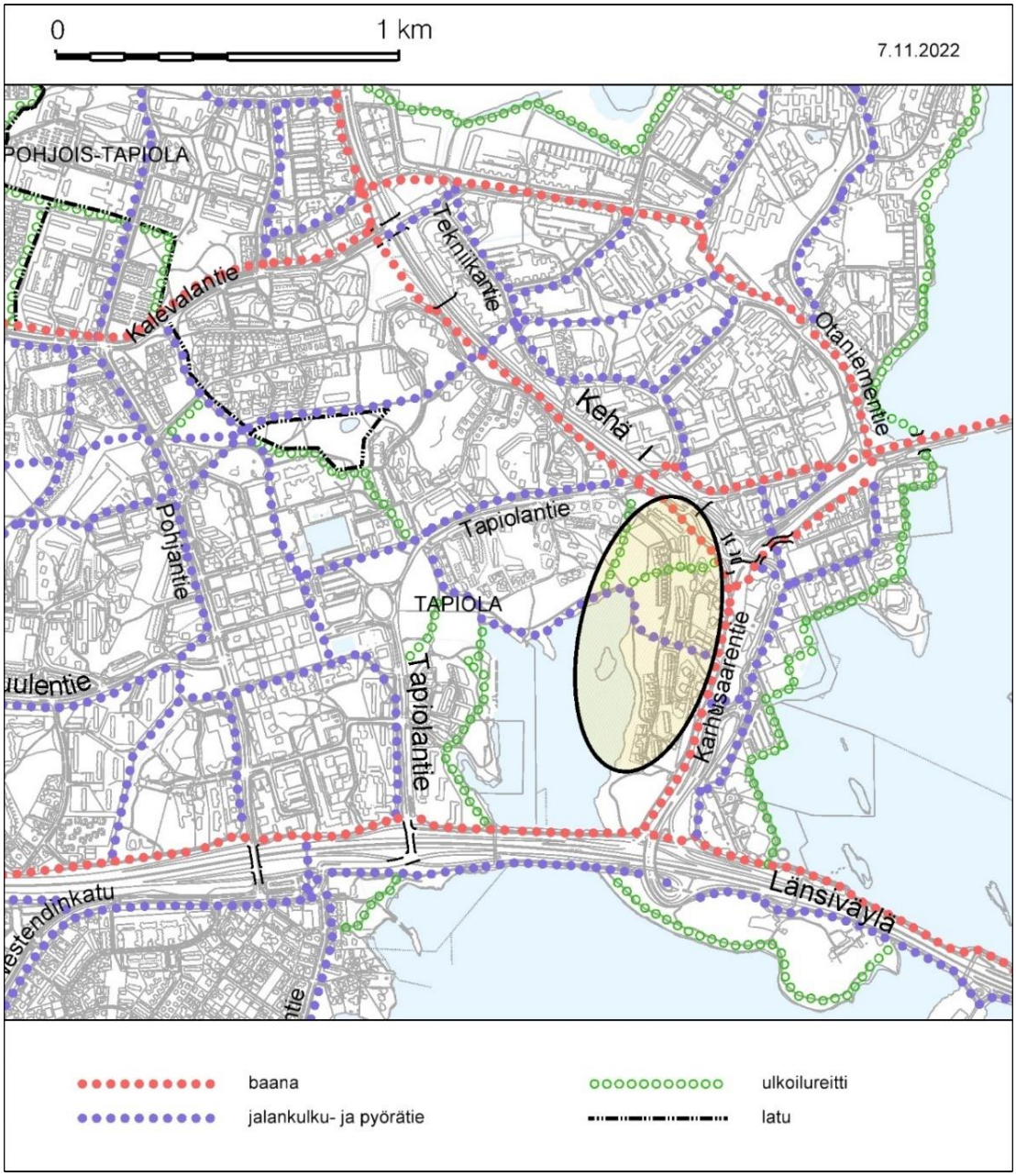
Kaava-alueella olevat tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itärannan kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.



Kuvassa ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Kaavamuutosalue on korostettu värillä.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueen kaduilla on jalkakäytävät. Pyöräily on ajoradalla. Alueella on paljon puistoalueita (VP), joissa on jalankulku- ja pyöräteitä. Otsolahden rannan ja Keilaniemen yhdistää alueen läpi kulkeva tärkeä puistoraitti, joka kuuluu tavoiteverkon mukaan pyöräilyn pääreitteihin.



Kuvassa jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko. Kaava-alue on korostettu värillä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Normaalista poiketen alueen katualueilla on paljon yleisiä pysäköintipaikkoja, joita käytetään asukapysäköintiin. Tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Harjuviita 5:n kohdalla on pysäköintikenttä, jossa on n. 70 autopaikkaa. Autopaikat ovat ympäröivien tonttien asukkaiden sekä vierailijoiden käytössä.

2.13.4 Joukkoliikenne

Alueella on kattavat joukkoliikenneyhteydet mm. Keilaniemen metroaseman läheisyyden vuoksi. Raide-Jokerin päätepysäkki Keilaniemessä on n. 500 m – 1000 m etäisyydellä.

Tapiolantiellä liikennöi HSL:n bussilinjat 554 ja 102N.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Itäranta -kadulla on tapahtunut viimeisen 20 vuoden aikana kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta. Onnettomuudet tapahtuivat Harjuviita -kadun liittymän kohdalla. Toisessa onnettomuudessa oli osallisena pyöräilijä.

Omaisuusvahinkoon johtavia lievempiä liikenneonnettomuuksia on tapahtunut alle 10 kpl viimeisen 20 vuoden aikana kaava-alueella.

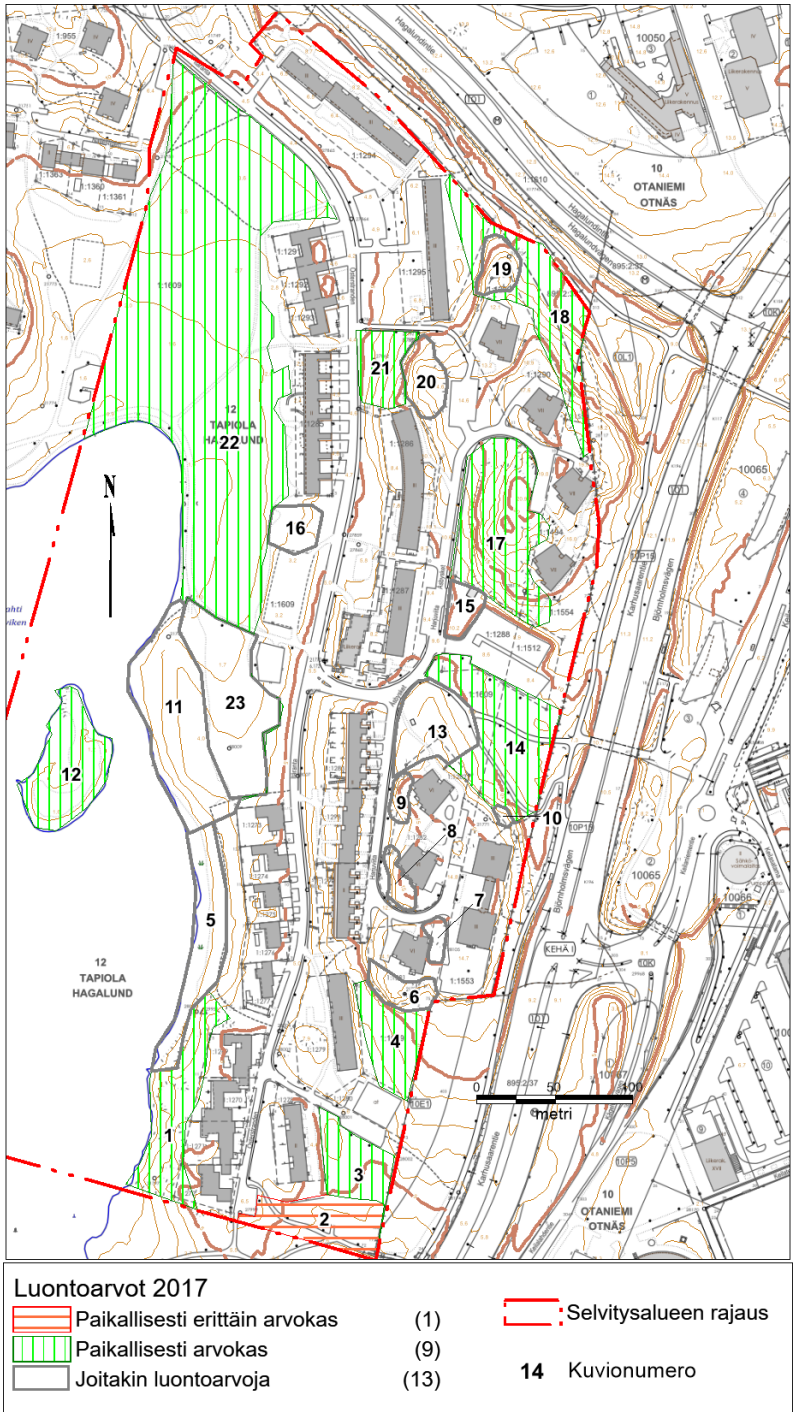
2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen maisemaa on kuvattu kohdassa 2.12.2. Maankäyttö ja kaupunkikuva.

Avoimet niityt ja metsikköiset alueet tekevät alueen pienilmastosta vaihtelevan ja miellyttävän. Avoimet niittyalueet voivat olla tuulisia tai paahteisia mutta samalla ne tarjoavat mahdollisuuden nauttia auringosta. Puustoiset alueet hillitsevät tuulta ja tarjoavat suojaa paahteelta.

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2017 (Luontotieto Keiron Oy). Luontoselvityksen perusteella voidaan todeta alueen luonnonympäristön olevan monimuotoista ja osittain myös erityisen arvokasta. Itärannan selvitysalueella on varsin tavanomaisia kaupunkialueiden elinympäristöjä ja kasvillisuutta. Elinympäristöissä meren läheisyys tuo oman lisänsä erilaisina rantakasvillisuustyyppeinä kuten merenrantaniittynä ja rantakallioina. Myös monen kokoiset ja kasvistoltaan varsin runsaslajiset kallioalueet ovat alueelle tyypillisiä. Selvitysalueella ei ole huomattavia luontoarvoja ja elinympäristöt ovat tavanomaisia.

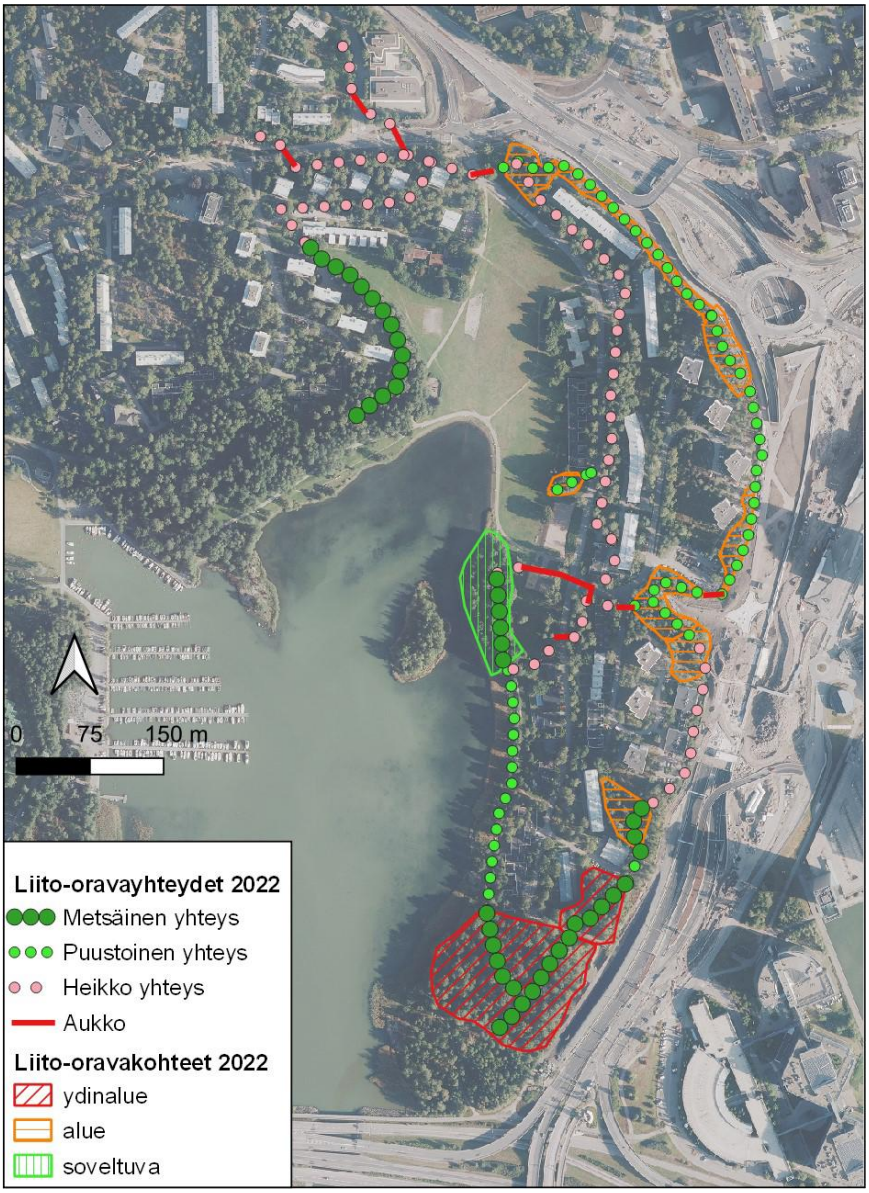
Itärannan alueelta löytyi useita uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä mutta niiden edustavuutta ja luontoarvoa vähentää alueen kulttuurivaikutteisuus eikä niitä siksi ole arvioitu kovin arvokkaiksi.



Kuvassa Itärannan alueen luontoarvot Itärannan luontoselvityksen (2017) mukaan.

Lintulajeja havaittiin selvitysalueella yhteensä 45. Uhanalaisia lintulajeja tavattiin seitsemän lajia. Kaava-alueelle sijoittuva, ylijäämämaista tehty Itärannansaari on erityisesti linnuston kannalta merkittävä.

Alueelta tehtiin havainto kahdesta lepakkolajista (pohjanlepakko ja vesisiippa), mutta niiden luonnonsuojelulailla suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaittu. Itärantaa voidaan pitää kokonaisuudessaan muuna lepakoille tärkeänä alueena (III-luokan alue).



Kuvassa liito-oravan kulkuyhteydet ja alueet vuoden 2022 selvityksen mukaan

Liito-oravia on selvitetty kaava-alueella vuosina 2016 ja 2017 luontoselvityksen yhteydessä sekä erillisellä liito-oravaselvityksellä vuonna 2022 (Luontotieto Keiron Oy). Papanahavaintojen ja puuston laadun perusteella kaava-alueelle on rajattu useita liito-orava-alueita, yksi sille soveltuva metsikkö sekä yksi ydinalue kaava-alueen eteläosassa. Laajempi eteläinen ydinalue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Liito-orava hyödyntää itärannan puustoisia alueita kulkureitteinään eteläisten ydinalueiden ja pohjoisen suunnan välillä. Yhteydet pidemmälle etelään katkeavat Länsiväylän ja Kehä I tiealueisiin. Liito-oravaselvityksen (2022) johtopäätöksissä todetaan: Liito-oravayhteydet kulkevat selvitysalueen läpi etelä-pohjoissuuntaiseesti. Suunnittelussa tulee huomioida, etteivät nyt olemassa olevat yhteydet katkea esim. rakentamisen vuoksi yhtä aikaa. Liito-orava pystyy käyttämään myös kiinteistöjen pihapuita. Monilla kiinteistöillä puusto on vanhahkoa ja esim. koivut alkavat olla elinikänsä loppupuolella. Tästä syystä on tarpeen ryhtyä istuttamaan uutta puusukupolvea, jotta yhteydet eivät katkea useiden pihapuiden samanaikaisen kaatamisen vuoksi.

Espoon kaupungin talousarviossa ja taloussuunnitelmassa 2026–2028 on osoitettu määräraha Otsolahden kunnostuksen suunnitteluun. Otsolahti oli mukana myös Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelmassa vuosina 2016–2021. Toimenpideohjelma jatkuu edelleen vuosina 2022–2027. Toimenpideohjelman tavoitteena on estää merialueen, jokien, järvien ja rannikkovesien sekä pohjavesien tilan heikkeneminen sekä pyrkiä vesistöjen vähintään hyvään ekologiseen ja kemialliseen tilaan. Tavoitteen saavuttamiseksi suunnitellaan ja toteutetaan vesien tilaa parantavia toimenpiteitä ja seurataan niiden vaikutuksia.

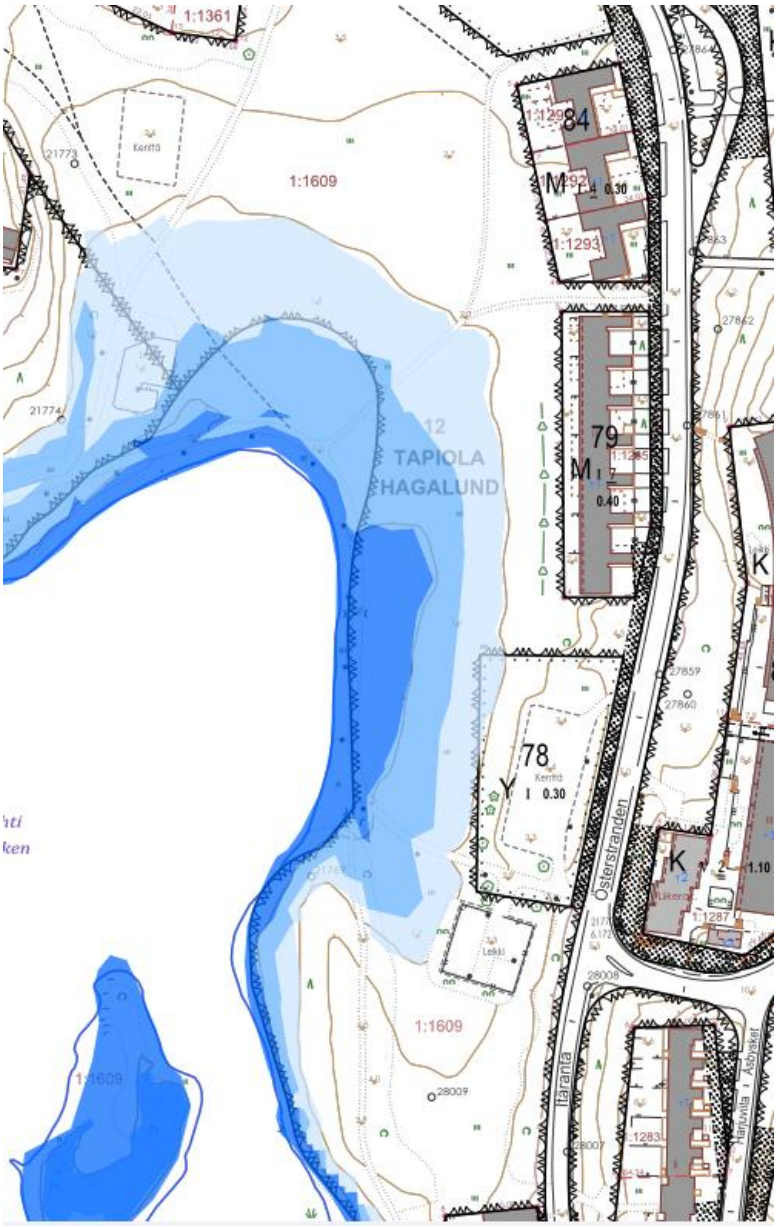
Otsolahden vedenalaista luontoa on tutkittu vuonna 2021 VELMU-Vedenalaisen meriluonnon monimuotoisuuden inventointi -ohjelmassa. Otsolahdella on monipuolinen kasvillisuus ja silmällä pidettäviksi kasvilajeiksi luokiteltuja kasvilajeja, huolimatta merenlahteen kohdistuvasta runsaasta ihmistoiminnan vaikutuksesta. Mahdollisia kunnostustoimenpiteitä suunniteltaessa tulee nämä ottaa huomioon.

Otsolahden vesistöstä on laadittu perustilaselvitys vuonna 2017 (Vahanen Environment Oy). Raportin yhteenvedossa todetaan, että Otsolahden vedenlaatu on tulosten perusteella pääosin yleisen käyttökelpoisuuden vedenlaatuluokituksen luokkarajojen mukaisella tyydyttävällä ja ajoittain välttävällä tasolla. Otsolahdella ei ole tapahtunut suuria muutoksia veden laadussa. Sedimentin ravinnepitoisuudet ovat nousseet merkittävästi vuodesta 2000, alueen syvyys on pienentynyt ja pohjaeläimistö muuttunut. kasvillisuus ei ole merkittävästi muuttunut samassa ajassa. Otsolahteen johdetaan hulevesiä laajalta alueelta ja vesien mukana kulkeutuu lahteen muun muassa lisää ravinteita ja kiintoainesta. Saatavilla olleiden tietojen perusteella voidaan arvioida hulevesien kuormittavan Otsolahtea merkittävästi. Otsolahden rantaviivasta noin 25 % on ihmisen muokkaamaa. Länsiväylän siltapenger sulkee noin 85 % alkuperäisen virtausaukosta. Perustilaselvityksen perusteella veden laatuun ja ravinteiden kertymiseen voidaan puuttua parhaiten pienentämällä hulevesien aiheuttamaan kuormitusta. Otsolahden veden laatua ja tilaa on mahdollista parantaa vain koko valuma-alueella tapahtuvilla toimenpiteillä.

Osana Kaupunkivesistöt kuntoon -hanketta alueella on testattu kaupunkirakenteeseen sopivia huleveden suodatusrakenteita ja pyritty parantamaan Otsolahden vedenlaatua. Alueelle on vuonna 2018 toteutettu biohiilisuodatin Otsolahdenniityn hulevesiviemärin yhteyteen. Järjestelmä vaikuttaa alustavien tulosten perusteella toimivan. Suodattimeen on tehty myös korjaustoimenpiteitä vuonna 2020 ja toiminnan tarkkailu jatkuu edelleen vuosittain.

Nykytilassa hulevedet johtuvat viheralueilla ja joillain piha-alueillakin luontaisesti maastonmuotoja pitkin kohti Otsolahtea. Katualueilla ja joillakin piha-alueilla on sadevesiviemäröinti. Itäranta-kadulle on suunnitteilla vesihuollon kunnostus. Alueella ei ole tunnistettu merkittäviä hulevesitulvariskejä. Joillakin piha-alueilla hulevedet saattavat lätäköityä voimakkailla sateilla rakennusten vierustoille. Otsolahden ranta-

alueella on meritulvariski noin korkeuteen +2,8 asti. Rantaa mukaileva puistoraitti sijoittuu osittain alle +2 korkeustasolle.



Kuvassa Meritulvavaaravyöhykkeet, joiden vuotuinen todennäköisyys on 1 % (SYKE, 2020). Otsolahdenniitylle ulottuvat syvyysvyöhykkeet 0–2 m.

Tapiolan alueelle on laadittu luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelma vuosille 2019–2029. Suunnitelmassa on otettu huomioon alueen luontoarvot, luonnon monimuotoisuus sekä Tapiolalle erityiset maisemalliset ja kulttuuriympäristölliset arvot. Suunnitemassa on tunnistettu metsäisten alueiden merkitys identiteetin luojana ja paikan hengen muodostajana. Myös mm. Otsolahden alueen tärkeät näkymät on tunnistettu ja niitä pyritään pitämään avoimina maisemanhoidollisin keinoin.

2.15 Suojelukohteet

2.15.1 Liito-oravat

Uhanalainen liito-orava on suojeltu EU:n luontodirektiivin ja Suomen luonnonsuojelulain perusteella. Itärannan alueen eteläosassa on liito-oravaselvityksessä 2022 havaittu liito-oravien ydinaluetta: alue, jolta löydettiin liito-oravan jätöksiä ja joka puuston sekä muiden ominaisuuksien osalta on liito-oravalle erittäin tärkeä osa elinpiiriä. Ydinalueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on tiukasti suojeltu (LsL 49 §). Ydinalueelta löytyy yleensä pesäpuu tai ainakin kolopuu.

2.15.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Itärannan alue kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisesti. Itärannan alueen rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on myös verraten hyvin säilynyttä.

Tapiola on Suomessa laajin ja merkittävin esimerkki toisen maailmansodan jälkeisestä lähiöiden ja asuintalojen suunnitteluideologiasta, jota uuden polven suunnittelijat sovelsivat luodakseen kokonaan uuden kaupunkiyksikön palveluineen ja työpaikkoineen. Entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu "new town" -tyyppinen avara ja vaihteleva puutarhakaupunki kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia 1920-luvun lopulta 1970-luvulle.

Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt. Tapiolaksi on katsottu alueet, jotka perustuvat alkuperäiseen Heikki von Hertzenin luomaan periaatteeseen. Sen mukaan kukin alue- ja rakennusryhmäkokonaisuus on annettu yhden arkkitehdin suunniteltavaksi. Asemakaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsonlahden rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet. Asuintalojen piha-alueet liittyvät avoimina hoidettuihin viheralueisiin. Korkeatasoisen rakennuskannan joukossa maamerkkejä ovat mm. Ervin suunnittelemat Tapion torni ja Mäntytorni sekä Revellin suunnittelemat kerrostalot, ns. Taskumatit. Asuntosäätiön Tapiolaan olennaisesti liittyvien keskustan, itäisen, läntisen ja pohjoisen lähiön lisäksi Tapiolaan lasketaan kuuluvaksi eteläiseen lähiöön 1960-luvulla rakennetut Hakalehto, Suvikumpu ja Länsiranta. (Lainaus osa Museoviraston tekstistä: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.)

Itärannan alueen rakennusten suojelun pohjaksi on laadittu arvottamisraportti, Tapiolan itäisten lähiöiden rakennuskannan arvottaminen, Itäranta, Otsolahti, Itäkartano, Arkkitehtuuritoimisto Iivanainen & Mustonen Oy, 21.8.2000.

Itärannan suojeltavat rakennukset ja niiden suunnittelijat

Aarne Ervi
- As Oy Itäkeskus, Itäranta 7 ja Harjuviita 12, kerrostalo, liike- ja toimistorakennus ja kioski 1962–69
- As Oy Karhunkaari, Harjuviita 14, kerrostalo 1961–62
- Itäranta 4 ja 8, ”neljän talon ryhmässä” 2 kytkettyä pientaloa 1962

Markus Tavio
- Itäranta 2, ”neljän talon ryhmässä” kytketty pientalo 1962

Heikki Koskelo
- Itäranta 6, ”neljän talon ryhmässä”, kytketty pientalo 1962

Heikki ja Kaija Siren
- As Oy Otsonlinna, Itäranta 3, kerrostalo ja autotalli 1961
- As Oy Itäpohja, Itäranta 13, kerrostalo 1961
- As Oy Karhuranta, Itäranta 11, kerrostalo 1962

Alvar Aalto
- As Oy Kannastorni, Harjuviita 4, kerrostalo 1962–63
- As Oy Harjuviita 1, kaksi kerrostaloa 1962–63
- As Oy:t Harjuviita 16 ja 18, kaksi kerrostaloa 1962–63
- As Oy Otatornit, Harjuviita 20–22, kaksi kerrostaloa 1966–67

Aulis Blomstedt
- As Oy Nelikko, Harjuviita 8, rivitalo 1961–62

Bror Söderman
- As Oy Rantahavukka, Harjuviita 6, rivitalo 1962
- As Oy Rantakoivikko, Harjuviita 10, rivitalo 1962

Jaakko Laapotti
- As Oy Espoon Itäranta 22, rivitalo 1962–63

Erkko Virkkunen
- Itäranta 24–28, kolme kytkettyä pientaloa 1965–66

Kirsi Halme ja Pekka Rajala
- As Oy Kaakkoisranta, Itäranta 1, rivitalo 1961

Pentti Ahola
- Itäranta 10, erillispientalo 1962

Jouko V. Ylihannu ja Osmo Rissanen
- Itäranta 12, erillispientalo 1962

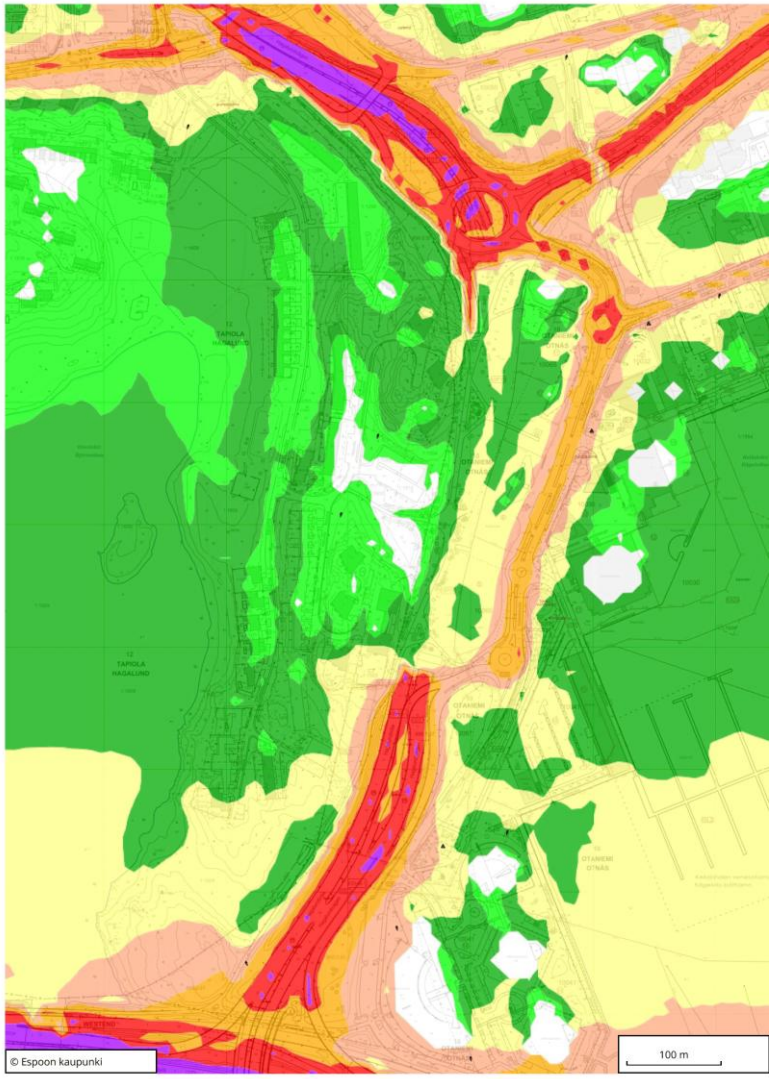
Arkkitehtitoimisto Leka & Arajärvi
- Itäranta 14, erillispientalo 1962

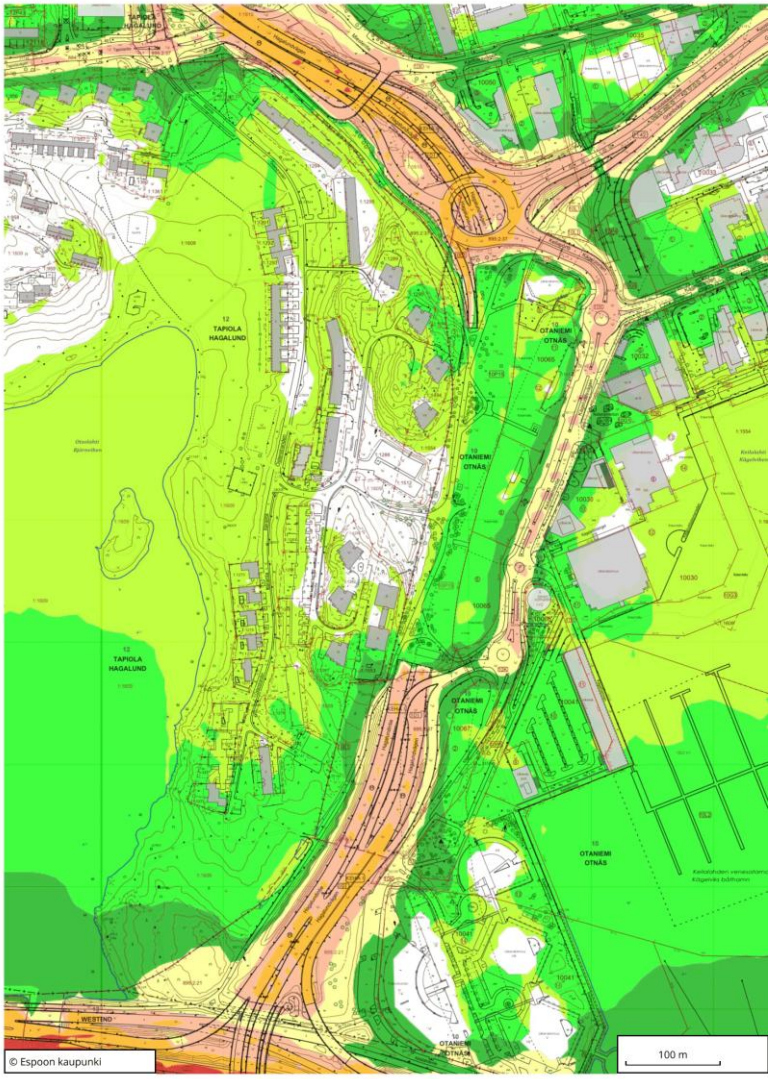
Erkki Koiso-Kanttila
- Itäranta 16, erillispientalo 1961–62

Brita Rossi
- Itäranta 18, erillispientalo 1961

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalue sijaitsee vilkkaiden liikenneväylien läheisyydessä ja alueelle kantautuu väyliltä liikennemelua. Melutasot oleskelupihoilla sekä puistossa ovat kuitenkin maltillisia ja hyväksyttävällä tasolla Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti. Melua vaimentavina tekijöinä on Kehä I:n varteen rakennetut meluesteet sekä suotuisat maastonmuodot.





Kuvat: ote Espoon Trimble Locus Cloud / Meluvyöhykkeet 2022, tieliikenne päivä ja yö

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaavamuutoksella pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan. Voimassa olevaa kaavaa, entistä rakennuskaavaa uudistetaan tarvittavin osin.

Itärannan kaavamuutoksen yleisperusteita:

- Arvokas miljöö suojellaan noudatellen Tapiolan suojelukaavojen periaatteita. Suojelutason määrittämiseksi alueiden rakennuskanta on arvotettu.
- Rakennusoikeus merkitään kaavaan toteutuneen kerrosalan mukaan.
- Katu- tai korttelialuetta laajennetaan niin, että jokaisesta korttelista on pääsääntöisesti suora liittymä katuun, ei enää puiston läpi.
- Korttelialueita muodostetaan niin, että yleisellä alueella sijainneet jäteaitaukset, autopaikat tai muut pihatoiminnot sijoittuvat pääsääntöisesti korttelialueelle.
- Pysäköintiohje määritetään säilytettävän ympäristön ehdoilla.
- Puistot huomioidaan alkuperäisen toteutuksen mukaisina kokonaisuuksina ja merkittävät avoimet näkymät säilytetään.
- Liito-oravien reitit huomioidaan.

Kaavaan lisätään mm. seuraavia merkintöjä:

- rakennusten alkuperäisten ominaispiirteiden säilymisen varmistavat sr-suojelumerkinnät,
- autopaikkojen LPA-korttelialueet,
- viheralueille puistoreitit, leikkipaikat, muuntamot sekä tarvittavat suojelumerkinnät,
- katujen, puistojen ja aukioiden nimet.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Harjuviita 5:n pysäköintialueen muutosta asuinrakentamiseen on hakenut alueen maanomistaja. Tavoitteena on sovittaa rakentaminen arvokkaaseen miljööseen. Myös ympäristön asukkaiden pysäköintimahdollisuudet pyritään edelleen turvaamaan kortteliin toteutettavan pysäköintihallin yhteyteen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan. Alueiden käytössä huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Nykyään asemakaavana voimassa olevia vanhoja kaavoja vuodelta 1947, -59, ja -62 eli Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutoksia uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöä. Muodoltaan ja sisällöltään vanhentuneet ja osin vaikeasti tulkittavat kaavamerkinnät ja -määräykset uudistetaan. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia, pysäköinnin järjestelyjä ja kaavan teknisluonteista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Lisäksi rakentamaton huolto- ja autosuojarakennusten korttelialue pysäköintikenttineen muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntarakennetta täydennetään näin Keilaniemen metroaseman läheisyydessä kaava-alueen itäosassa. Alue sopii hyvin asumiseen. Se liittyy läheisesti Kehä I:n kannen päälliseen Keilaniemenpuistoon sekä Viidansolan puistoalueeseen ja sijoittuu Itärannan ja Keilaniemen läpi kulkevan keskeisen pääulkoilureitin varrelle.

Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Muutoskohteena oleva pysäköintialue ja sen ympäristö ei nykyisellään ole erityisen arvokasta miljöötä, eikä pysäköintikenttä tai nykyisen kaavan sallima 1 800 k-m^2 huolto- ja autosuojan rakentaminen luonnu erityisen hyvin Keilaniemen ja Itärannan välisen pääulkoilureitin varteen. Pysäköintialue, joka on jäänyt Kehä I:n kattamisen myötä painaumalle ympäristöönsä nähden, voidaan liittää asuntorakentamisen ja maaston muotoilun avulla luontevammin ympäristöön. Samalla pyritään kohentamaan ympäristön virkistysaluetta, varmistamaan liitooravien reittien säilyminen ja turvaamaan ympäristön asukkaiden pysäköintijärjestelyt uudiskorttelin pysäköintihallin yhteyteen. Uudet asuintalot pyritään sopeuttamaan Itärannan rakennettuun miljööseen ja luonnon ympäristöön. Rakentaminen pyritään sopeuttamaan myös alueen suurmaisemaan.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on noin 48 000 k-m^2.

Aluetehokkuus on e_a= 0,22.

Asemakaavan muutoksessa alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m^2 uusien asuinkerrostalojen myötä. Uudisrakennusten paikalta poistuu rakentamattoman huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H) rakennusoikeus 1 800 k-m^2. Rakentamattomien yleisten rakennusten korttelialueiden (Y) kerrosalaa poistuu Itärannankentän kohdalta noin 930 k-m^2 ja kaava-alueen pohjoisosasta noin 1 460 k-m^2. Lisäksi alueelta vähenee nykyisten rakennusten käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä noin 640 k-m^2.

Alueen suojelutavoitteiden mukaisesti rakennusoikeus oleville rakennuksille merkitään toteutuneen tilanteen mukaan rakennuskohtaisesti hieman ylöspäin pyöristäen. Pientalojen osalta annetaan vähän enemmän väljyyttä rakennusoikeuteen. Käyttämätöntä poistettavaa rakennusoikeutta alueella on melko vähän. Kaavamuutoksen rakennusoikeus vastaa melko pitkälle voimassa olevaa asemakaavaa, jossa rakennusoikeus on ilmaistu korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 104 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m^2) uuden asuntorakentamisen myötä. Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä säilyy ennallaan.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet yleistä

Alueen rakennetuista korttelialueista pääosa on asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) ja osa erillispientalojen korttelialueita (AO). Itärannan ja Harjuviidan kadun risteyksen tuntumassa olevan liikerakennuksen ja asuinkerrostalon alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen asuntoyhtiöiden käyttöön on osoitettu uusia autopaikkojen korttelialueita (LPA, LPA-1, LPA-2 ja LPA-3).

Uudisrakennusten korttelialue entisen huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H 81) paikalla on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon tulee rakentaa myös maanalainen, pihakannen tai rakennuksen alainen pysäköintilaitos (AK-1).

Rakentamattomat yleisten rakennusten korttelialueet (Y 78 ja Y 87) on poistettu Itärannan kadun länsipuolelta ja alueet on osoitettu vakiintuneen tilanteen mukaisesti osaksi puistoa.

Alueen rakennusten kerrosluvut vaihtelevat siten, että kerrostalot ovat 4–8-kerroksia, myös Harjuviidan uudisrakennukset 5–8-kerroksisia, rivitalot kaksikerroksisia ja erillispientalot yksi- tai kaksikerroksia. Olemassa olevien rakennusten kerrosluku on tarkistettu siten, että entinen ns. maanpäällinen kellari- tai sekakerros luetaan kerrokseksi. Lisäksi kaavamuutoksessa on sallittu 60-luvun rakennuksissa maanpäällisen kellarin tilat asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeus oleville rakennuksille on merkitty toteutuneen tilanteen mukaan, hieman ylöspäin pyöristettynä. Rakennusoikeus vastaa myös pitkälle voimassa olevaa asemakaavaa, jossa rakennusoikeus on ilmaistu korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla. Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 48 000 k-m^2, tästä uudisrakentamista on AK-1-korttelialueelle 5 200 k-m^2. AK-1-kortteliin osoitettu rakennusoikeuden lisäys on 3 400 k-m^2 voimassa olevan kaavan 1 800 k-m^2 nähden.

Kaavamuutoksessa korttelialueiden rajausten tarkistuksia on tehty muutamaan kortteliin. Yleisellä alueella sijainneet rakenteet ja toiminnot pyritään sijoittamaan pääsääntöisesti korttelialueelle. Korttelialueita on laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden pihatoimintojen järjestelyjen vuoksi.

Korttelialueiden pysäköintijärjestelyt on pyritty vakiinnuttamaan olevan tilanteen pohjalta siten, että autopaikat sijoittuvat korttelialueille nykyisten puistoissa tai katualueille olevien autopaikkojen sijaan. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 4.4 Liikenne.

Kaikkien 60-luvulla rakennettujen korttelialueiden rakennukset on suojeltu. Rakennusten suojelusta on kerrottu tarkemmin asemakaavan muutoksen kuvauksen kohdassa 4.7 Suojelukohteet sekä Lähtökohdissa / 2.15 Suojelukohteet.

4.3.2 Asuinkerrostalojen korttelialueet

Alueelle on osoitettu seitsemän asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) voimassa olevan kaavan mukaisten asuin- ja liikerakennusten korttelialueiden (K) paikalle. Alueen K-korttelialueille oli alkujaan kaavassa sallittu myymälätilaa yhteensä 800 k-m^2. Näille korttelialueille ei kuitenkaan ole toteutettu liiketilaa, joten ne on kaavamuutoksessa osoitettu AK-korttelialueeksi.

Korttelialueelle AK 12147 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu nelikerroksinen kaareva asuinkerrostalo ja rakennusoikeutta 3 350 k-m^2. Rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä. Korttelin itäreunalla korttelialuetta on laajennettu siten, että alueella oleva pysäköintipaikka, kulkutiet, muurit ja istutusten osat liittyvät osaksi piha-aluetta.

Korttelialueelle AK 12141 on toteutuneen mukaisesti osoitettu kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa ja rakennusoikeutta yhteensä 6 720 k-m^2. Rakennukset on suojeltu sr-2-merkinnällä. Korttelin pohjoisosan luoteiskulmalla on korttelialuetta laajennettu siten, että alueen pysäköintipaikat mahtuvat korttelialueen puolelle. Korttelin

eteläosassa korttelialuetta on laajennettu siten, että alueella olevat portaat ja rakennuksen päädyn ympäristö liittyy osaksi piha-aluetta. Ajoyhteys kummallekin asuinkerrostalolle on osoitettu kadunvarren puiston läpi vakiintuneen tilanteen mukaisesti.

Korttelialueelle AK 12145 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu neljä 7–8-kerroksista viuhkamaista asuinkerrostaloa ja rakennusoikeutta yhteensä 10 010 k-m^2. Rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä. Korttelin eteläisen puoliskon itäreunalla korttelialuetta on laajennettu siten, että kulkureitit ja portaat liittyvät osaksi pihaa.

Korttelialueelle AK 12151 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu kaksi 7-kerroksista viuhkamaista asuinkerrostaloa ja rakennusoikeutta yhteensä 4 960 k-m^2. Rakennukset ovat samantyyppiset kuin korttelissa AK 12145 ja suojeltu sr-1-merkinnällä. Korttelin itäreunalla korttelialuetta on laajennettu siten, että alueen pysäköintipaikat ja niiden lähiympäristö liittyvät osaksi piha-aluetta.

Korttelialueelle AK 12154 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu 7-kerroksinen viuhkamainen asuinkerrostalo ja rakennusoikeutta 2 400 k-m^2. Rakennus on suojeltu sr-1-merkinnällä, se on vastaavanlainen kuin kortteleissa AK 12145 ja 12151.

Korttelialueelle AK 12155 on toteutuneen mukaisesti osoitettu 4-kerroksinen asuinkerrostalo ja rakennusoikeutta 2 260 k-m^2. Rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä.

Korttelialueelle AK 12152 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu 3-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa kahden pistetalon välissä on yksikerroksinen rakennuksenosa. Rakennusoikeutta on osoitettu 2 400 k-m^2.

4.3.3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueelle on osoitettu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) voimassa olevan kaavan mukaisen asuin- ja liikerakennusten (K) korttelialueen paikalle. Tälle korttelialueelle on asuinkerrostalojen lisäksi toteutettu liike- ja toimistotilaa, joten se on osoitettu kaavamuutoksessa AL-korttelialueeksi.

Korttelialue 12147 AL sijaitsee Itärannan ja Harjuviidan kadun risteyksen tuntumassa ja on alueen vanha liikekeskus. Yksikerroksiselle liike- ja toimistorakennukselle on osoitettu kerrosalaa 350 k-m^2 ja alkuperäiselle kioskirakennukselle 20 k-m^2. Nelikerroksiselle asuinkerrostalolle on osoitettu kerrosalaa 2 090 k-m^2 ja sallittu liike- ja toimistotiloja alkuperäisiä tiloja vastaava määrä, noin 100 k-m^2. Kaavassa on määritelty erikseen, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Korttelin rakennukset on suojeltu sr-2-merkinnällä. Korttelin itä-, etelä- ja länsireunalla korttelialuetta on laajennettu siten, että alueen vakiintuneet pysäköintipaikat, istutukset, aukiot, portaat ja muut rakenteet liittyvät osaksi piha-aluetta.

4.3.4 Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen korttelialue

Alueelle osoitetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialue, johon tulee rakentaa myös maanalainen, pihakannen tai rakennuksen alainen pysäköintilaitos (AK-1). Korttelialueen rajaus säilyy ennallaan.

Rakentaminen pyritään sopeuttamaan alueen suurmaisemaan. Otsolahden rannoilta Harjuviidankalliolle rakennusten korkeudet porrastuvat nousten rinteen myötä. Tapiolan keskustan suunnalle puuston yli näkyvät Harjuviidan 7–8-kerroksiset pistetalot. Näiden talojen linjaan asettuu uusi 8-kerroksinen pistetalo. Toinen 5-kerroksinen uudisrakennus asettuu Harjuviidan kadun varrelle viistosti katuun nähden. Kadun toisella puolella sijaitsevat nykyiset 4-kerroksiset lamellitalot ja lähempänä rantaa matalat rivi- ja omakotitalot.

Korttelin AK-1 uudet asuintalot pyritään sopeuttamaan Itärannan rakennettuun miljööseen ja luonnon ympäristöön. Alueelle tunnusomainen matalampien muurien ja korkeampien pistetalojen vaihtelu näkyy myös uusissa pistetaloissa. Jalustaosa erottuu omakseen ja muodostaa pientalomaista asumisympäristöä vehreine pihoineen. Vaaleat polveilevat nauhajulkisivut mukailevat tapiolalaista ilmettä.

Uudiskorttelin ratkaisu hyödyntää maisemassa olevaa voimakasta korkeuseroa. Uusi pihakansi asettuu pohjoisreunaltaan ympäröivän kalliopinnan tasoon liittäen uuden pihan osaksi kokonaisuutta. Suunnitelma jatkaa näin Tapiolan kaupunkisuunnittelun periaatteita maisemasta vapaasti nousevina rakennuksineen. Uudet pistetalot toistavat Aallon rakennusten mittasuhteita ja tunnelmaa. Harjuviidan puolella matalampi rakennus liittyy länsipuolen matalampaan kaupunkirakenteeseen.

Korttelin AK-1 uudisrakentamisen osalta kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatutasoon.

Kaupunkikuva (5 §)

Korttelialueen AK-1 uudisrakennusten massoittelun, kattomuotojen ja julkisivujen jäsentelyn, materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle asuinalueelle. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäeleistä tapiolalaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleaa rappausta. Tehosteena voi olla myös lämpimiä sävyjä ja esimerkiksi puuverhousta. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkeatasoisesti.

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

Rakennusalan muotoa tulee noudattaa ja muodostaa parvekkeiden avulla julkisivun polveilua. Myös parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalan rajan sisäpuolelle. Osana

rakennuksen arkkitehtuuria toteutettavat maantason terassit, aitamuurit ja katokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Piha-alueet (6 §)

Piha-alueiden suunnittelussa ja uudistamisessa tulee huomioida Tapiolan erityispiirteet ja käyttää alueelle ominaisia materiaaleja, rakenteita, pinnoitteita, kalusteita ja valaisimia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kasvillisuuden määrään ja laatuun.

Muutokset korttelialueilla eivät saa olennaisesti muuttaa ympäröivien alueiden puuston kasvuolosuhteita.

Korttelialueen AK-1 kansipihan tulee liittyä luontevasti ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Viidansolan suuntaan voidaan toteuttaa matala tukimuuri, jonka edusta tulee luiskata kohti puistoa. Luiska tulee maisemoida pensailla. Harjuviidankallion suunnalla piha tulee sovittaa rinteen korkoon. Tontin ja kallion reunaan tulee tehdä hulevesipainanne, joka sovitetaan kansipihan korkoon luiskaamalla.

Kansipihan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pienilmastoon. Piha-alueiden tuulisuutta tulee vähentää istutusmassojen, maastonmuotoilujen ja piharakenteiden avulla. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Viherkerroin (15 §)

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi tulee tontin täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot.

Vihertehokkuuden tavoiteluku on AK-1-korttelialueella 0,9.

Maanalaiset johdot (13 §)

Korttelialueella AK-1 asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Pilaantuneet maat (14 §)

Korttelialueen AK-1 aiempi toiminta on saattanut aiheuttaa maaperän saastumista. Tarvittaessa maaperä tulee tutkia ja puhdistaa korttelialueen käyttötarkoitukseen sopivaksi.

Rakentamisen aikaiset toimenpiteet (16 §)

Korttelialueen AK-1 rakentamisen ajaksi maanomistajan / hankkeeseen ryhtyvän tulee järjestää kohtuulliselta etäisyydeltä 48 autopaikkaa niiden asuinkortteleiden väliaikaiseen käyttöön, joiden autopaikat on asemakaavassa määrätty rakennettavaksi AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen.

Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Louhinnat ja paalutus (17 §)

Ennen rakentamista AK-1-korttelialueelle tulee tehdä hankekohtainen louhinta- / paalutusselvitys. Alue sijaitsee metrotunnelin läheisyydessä. Louhinta- ja paalutustöistä on jo suunnitteluvaiheessa neuvoteltava Länsimetron kanssa.

Lisää rakentamista / uudisrakentamista koskevia määräyksiä on jäljempänä kohdassa 4.3.8 Muita kaavamääräyksiä koskien korttelialueita sekä osin yleisiä alueita.

4.3.5 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet

Alueelle on osoitettu kolme rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR). Nämä on osoitettu aiempien pientalojen korttelialueille (r), joille saa rakentaa asuinhuoneistoja, joko omille tonteilleen erillisiksi rakennuksiksi tai kiinni toisiinsa. Näillä AR-korttelialueilla on toteutuneen tilanteen mukaisesti rivitaloasuntoyhtiöitä.

Korttelialueelle AR 12146 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu kaksikerroksinen rivitalo ja rakennusoikeutta 1 040 k-m^2. Rakennus on suojeltu sr-3-merkinnällä. Korttelin pohjoisreunalla korttelialuetta on laajennettu siten, että alueella olevat jätekeräysastiat, kulkureitit ja portaat liittyvät osaksi piha-aluetta.

Korttelialueelle AR 12150 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu kolme toisiinsa kytkettyä kaksikerroksista rivitaloa ja kullekin oma rakennusoikeuden määränsä, yhteensä 2 050 k-m^2. Rakennukset on suojeltu sr-2-merkinnällä. Korttelin pohjoisosan itä- ja länsireunalla korttelialuetta on laajennettu siten, että pihamiljöötä on liitetty kortteliin. Korttelin keskiosassa korttelialuetta on länsireunalla laajennettu siten, että kulkuyhteys asunnoille sijoittuu korttelin puolelle. Korttelin eteläpäädyssä aluetta on laajennettu siten, että jätesäiliöt sijoittuvat korttelin alueelle.

Korttelialueelle AR 12157 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu kaksikerroksinen rivitalo ja rakennusoikeutta 560 k-m^2. Rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä. Korttelin länsireunalla korttelialuetta on laajennettu siten, että pihan aidat sijoittuvat korttelialueen puolelle.

4.3.6 Erillispientalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialueet

Alueelle on osoitettu kolme erillispientalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialuetta, jolla asuintalot sijoittuvat joko omille tonteilleen erillisiksi rakennuksiksi tai kiinni toisiinsa (AO). Nämä on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisille pientalojen korttelialueille (r), joille saa rakentaa asuinhuoneistoja, joko omille tonteilleen erillisiksi rakennuksiksi tai kiinni toisiinsa. Näillä AO-korttelialueilla rakennukset sijoittuvat nykytilanteessa kukin omalle kiinteistölleen, nykyiselle tilalle (tulevalle tontille). Näistä omakotitaloista osa on toteutettu erillisinä taloina ja osa toisiinsa kytkettyinä.

Korttelialueelle AO 12144 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu kolme kaksikerroksista kytkettyä pientaloa ja kullekin oma rakennusoikeuden määrä, yhteensä 810 k-m^2. Rakennukset on suojeltu sr-3-merkinnällä.

Korttelialueelle AO 12153 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu viisi yksikerroksista erillistaloa ja kullekin oma rakennusoikeuden määrä, yhteensä 1 150 k-m^2. Yhden pientalon pihapiirissä on alkuperäisen suunnitelman mukainen saunarakennus oleskelutiloineen. Rakennukset on suojeltu sr-3-merkinnällä.

Korttelialueelle AO 12156 on toteutunutta tilannetta vastaavasti osoitettu neljä yksikerroksista kytkettyä pientaloa ja kullekin oma rakennusoikeuden määrä, yhteensä 1 280 k-m^2. Rakennukset on suojeltu sr-3-merkinnällä.

AO-korttelialueilla korttelirajat on säilytetty ennallaan.

4.3.7 Autopaikkojen korttelialueet

Alueelle on osoitettu viisi autopaikkojen korttelialuetta (LPA): kaksi LPA-aluetta sekä LPA-1, LPA-2 ja LPA-3.

Korttelialue LPA 12155 sisältää olemassa olevan autotallirakennuksen 60-luvulta. Siinä on 16 autotallia viereisen asuinkerrostalojen korttelin 12155 asukkaiden käyttöön. Kerrosalaa rakennukselle on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaan 520 k-m^2. Rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä. Korttelialueen rajaus säilyy voimassa olevan kaavan huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H) mukaisena.

Korttelialue LPA 12145 on muodostettu Harjuviita-kadun pohjoispäähän nykyisten kadunvarsiautopaikkojen kohdalle. Autopaikat on osoitettu viereisen asuinkerrostalojen korttelin 12145 asukkaiden käyttöön.

Korttelialue LPA-1 12151 puolestaan on muodostettu Harjuviita-kadun eteläpäähän nykyisten kadunvarsiautopaikkojen kohdalle. Autopaikat on osoitettu viereisten asunkerrostalojen korttelialueiden 12151 ja 12154 asukkaiden käyttöön. LPA-1-alueen kautta on sallittu ajoyhteys siihen rajautuvalle AK-korttelialueelle.

Korttelialue LPA-2 12145 on muodostettu voimassa olevan kaavan mukaisen katualueen osana olevan pysäköintialueen paikalle. Autopaikat on osoitettu viereisten asunkerrostalojen korttelialueiden 12145 ja 12147 asukkaiden käyttöön. LPA-2-alueen kautta on sallittu nykytilanteen mukainen ajoyhteys siihen ajautuvalle AK-korttelialueelle ja varmistettava nykyisin käytössä oleva yleinen kulkureitti Harjuviidanmäen ulkoilureitille. Alueelle sijoittuu nykyisellään osin asuinpihojen järjestelyjä ja siihen on rajattu mukaan myös puistoaluetta, joka liittyy suoraan piha-alueisiin. Tästä syystä kaavamääräyksessä on maininta, että aluetta saa käyttää myös siihen rajautuvan AK-korttelin piha-alueena.

Korttelialue LPA-3 12141 on muodostettu alueella olevan pysäköintikentän paikalle, joka on voimassa olevan kaavan mukaista katu- ja puistoaluetta. Autopaikat on osoitettu viereisen asunkerrostalojen korttelialueen 12141 asukkaiden käyttöön. LPA-3-alueella on myös ylimääräisiä autopaikkoja, joten kaavassa on mainittu, että alueelle saa sijoittaa asemakaavassa osoitetun korttelin autopaikkojen lisäksi tarvittaessa myös Itärannan muiden kortteleiden autopaikkoja kaupungin harkinnan mukaan.

Tarkemmin Itärannan kaava-alueen pysäköintijärjestelyistä on kerrottu kohdassa 4.4 Liikenne.

4.3.8 Muita kaavamääräyksiä koskien korttelialueita sekä osin yleisiä alueita

Pysäköinti

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AK- ja AL-korttelialueella 1 ap / 150 k-m²
- AK-1-korttelialueella 1 ap / 130 k-m²
- AR-korttelialueella 1 ap / asunto
- AO-korttelialueella 2 ap / asunto

AO- ja AR-korttelialueiden autopaikat on sijoitettava tontille. AK- ja AL-korttelialueiden autopaikat on sijoitettava tontille, LPA-, LPA-1-, LPA-2-, LPA-3-korttelialueelle tai AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen. AL-korttelialueen liike- ja toimistotiloja varten on varmistettava autopaikkoja tontilla.

Korttelialueen AK-1 autopaikat tulee sijoittaa korttelin pysäköintilaitokseen. Sinne tulee toteuttaa lisäksi 52 autopaikkaa ympäristön asuinkortteleita varten vähintään seuraavasti:

- AL 12147 / 4 ap
- AK 12147 / 4 ap
- AK 12145 / 27 ap
- AK 12151 / 12 ap
- AK 12154 / 3 ap

Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä ei ole annettu alueen vanhoja asuinkortteleita koskien. Määräys koskee vain uudisrakentamista korttelissa AK-1. Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava AK-1-korttelialueella vähintään 1 pp / 40 k-m^2.

Korttelialueella AK-1 vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Lisärakennusoikeus

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi on sallittu:

AK-1
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

AK, AR, AO ja AL
- 1960-luvulla rakennetun ns. maanpäällisen kellarin tilat
- 1960-luvun pientalojen alkuperäisiin suunnitelmiin kuuluvat sauna- ja talousrakennukset

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Kaupunkikuva ja rakentamisen tapa

Itärannan arvokas miljöö on tunnistettu ja pyritty turvaamaan useilla alueen kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään, että alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muun miljöön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteluun ja lajivalintoihin. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule korostua maastossa. Tontteja ei saa aidata rakennelmin ennen aitaamattomilla rajoilla.

Myös pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset Itärannan miljöön arvon turvaamiseksi. Alueen erityinen historia huomioiden kaavamääräyksillä

on sallittu nykyään puistoalueilla sijaitsevien varusteiden kuten pyykkitelineiden sijainti alkuperäisillä paikoillaan. Niiden kunnossapito on kiinteistön vastuulla. Mahdollisuuksien mukaan ne tulee siirtää puistoalueelta korttelialueelle. Näistä on kerrottu tarkemmin seuraavissa kohdissa.

Piha-alueet

Piha-alueiden suunnittelussa ja uudistamisessa tulee huomioida Tapiolan erityispiirteet ja käyttää alueelle ominaisia materiaaleja, rakenteita, pinnoitteita, kalusteita ja valaisimia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kasvillisuuden määrään ja laatuun. Muutokset korttelialueilla eivät saa olennaisesti muuttaa ympäröivien alueiden puuston kasvuolosuhteita.

Uusien asuinkerrostalojen kansipihaa ja sen maisemoimista koskevia määräyksiä on kuvattu erikseen kohdassa 4.3.4 Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen korttelialue.

Jätehuollon tilat

Vanhoilla alueilla syväkeräys- ja muut jäteastiat tulee ympäröidä pensasaidalla tai puisella aitauksella, jossa on ympäristöön sopiva, neutraali väritys sekä riittävän korkea ja peittävä verhoilu. Jäteastiat tulee sijoittaa tontille. Uudella korttelialueella AK-1 jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen tai pihakannen alaiseen tilaan.

Pysäköintialueet

Pysäköintipaikat tulee maastouttaa osaksi puistomaista ympäristöä. Piha-alueille ei saa toteuttaa laajoja pysäköintialueita. Alueiden kunnostamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja jäsentää alueet puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialuetta ei saa aidata. Tarkemmin pysäköinnistä on kerrottu kohdassa 4.4. Liikenne.

Aurinkoenergia ja maalämpö

Mahdollisten maalämpökaivojen sijoituksessa tulee huomioida rakennetun miljöön, maiseman ja luonnonympäristön arvot.

Aurinkopaneelien mahdollisessa asennuksessa tulee huomioida niiden sopeutuminen arkkitehtuuriin. Suojelluissa rakennuksissa aurinkopaneelien sopiva mitoitus, sijoituspaikka ja asennustapa tulee harkita huolella.

Aurinkopaneelien ja maalämpökaivojen sopivasta sijoituksesta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Hulevedet

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

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.

Puistoalueilla voidaan suosia hulevesien viivyttämistä ja laadullista parantamista esimerkiksi kosteikoilla, hulevesialtailla tai muilla rakenteilla huomioiden luonnon- ja maisemansuojelun rajoitteet.

Tulva

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Korkeustason +3,15 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,0 (N2000).

Yhteisjärjestelyt

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat, hulevesijärjestelyt ja leikkipaikat saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Puistoihin alkuperäisille paikoille sijoittuvien, läheisten kiinteistöjen käytössä olevien varusteiden kuten pyykinkuivaustelineiden kunnossapito on kiinteistöjen vastuulla. Mahdollisuuksien mukaan varusteet tulee siirtää puistoalueelta korttelialueelle.

Alueen luonteeseen sopien kaupungin katuvalaisimet saa sijoittaa myös korttelialueen puolelle.

4.3.9 Virkistysalueet

Kaavamuutoksessa on tunnistettu Itärannan viheralueiden maisemalliset ominaisuudet sekä luontoarvot. Kaavassa on neljää erilaista puistoa.

Alueen keskeisin puistoalue (VP-1) on Otsolahdenniityn alue, jota koskee seuraava kuvaus: Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue ja sitä rajaavat reunavyöhykkeet. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät.

Tapiolantien ja Itäranta-kadun risteysalueen kupeessa sijaitsee pieni puistoalue nimeltään Itäpohjanrinne. Se on osoitettu puistoksi (VP-3). Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä viheralue. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Itäpohjanrinteen puistossa on säilynyt muodoltaan voimakas, Leimuniityn istutusalueiden muotoon viittaava istutusalue. Määräys huomioi myös liito-oravien kulkuyhteydet.

Itärannansaari on merkitty kaavaan puistona (VP). Alueella on merkittäviä lintuarvoja, joten Itärannansaarella on luonnon monimuotoisuutta huomioiva päällekkäismerkintä (luo-1). Alue tulee säilyttää ja hoitaa siten, että linnustoarvot eivät vaarannu.

Itärannan rantavyöhyke on kaavassa puistoa (VP). Alueella sijaitsee erilaisia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita ympäristöjä ja liito-oravan kulkuyhteystarve, jotka on huomioitu päällekkäismerkinnällä (luo-2). Alueella sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Metsäisemmät viheralueet ovat metsäpuistoja (VP-2). Niitä on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Lisäksi määräyksessä on huomioitu, että alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreittinä.

4.3.10 Vesialueet

Kaava-alueeseen kuuluu osa Otsolahden vesialuetta (W). Voimassa olevaan kaavaan nähden rantaviivan rajaus on tarkistettu olevan tilanteen mukaan sekä merkitty Otsolahdelle Itärannan saari.

4.3.11 Palvelut

Kaava alue sijaitsee välittömästi Tapiolan aluekeskuksen tuntumassa. Suurin osa niin kaupallisista palveluista kuin julkisistakin palveluista haetaan kaava-alueen ulkopuolelta. Harjuviidan vanha liikekeskus tullee edelleen tarjoamaan jonkin verran palveluja alueen asukkaille. Kaava mahdollistaa palvelujen säilymisen tällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella.

4.3.12 Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelialueilla kulkevat, säilyvät maanalaiset johdot on merkitty kaavaan. Korttelialueella AK-1 asemakaavan mukainen rakentaminen puolestaan edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

HSY:n kanssa pidetyn neuvottelun pohjalta on katsottu, että AK-1-korttelialueen uuden kiinteistön liittyminen oleviin vesihuollon linjoihin on mahdollista ja että vesihuollon kapasiteetti on riittävä. On katsottu, että kaavoitukseen liittyvää kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa ja vesihuollon yleissuunnitelmaa ei tässä kohtaa tarvita.

Jäteveden pumppaamoa varten kaavaan merkitty aluevaraus et-merkinnällä: ”Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa”.

Kaava-alueen hulevesiverkosto on pääsääntöisesti rakennettu. Hulevesien hallinnasta on määrätty mm. seuraavaa:

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 0,5 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

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.

Puistoalueilla voidaan suosia hulevesien viivyttämistä ja laadullista parantamista esimerkiksi kosteikoilla, hulevesialtailla tai muilla rakenteilla ottaen huomioon luonnon- ja maisemansuojelun rajoitteet.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisenlaisina. Katualuerajoihin tehdään muutoksia. Tarkoitus on osoittaa katuun kuuluvat rakenteet ja tilavaraukset katualueille. Ajantasa-asemakaavassa katu sijoittuu paikoin kaupungin puistoalueen puolelle. Harjuviita 12:n tontin eteläreunassa katualuetta korjataan siten, että vain katuun tarvittava tilavaraus jää katualueeseen, muu osa siirtyy tontille.

Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Kaavamuutoksen myötä kadulla olevia yleisiä autopaikkoja kaavoitetaan LPA-alueiksi, joissa autopaikat ovat vain erikseen mainittujen kortteleiden käytössä. Tarkoitus on, että muutoksen myötä asukkaiden autopaikat sijoittuvat pelkästään tonteille, LPA-alueille tai Harjuviita 5:n suunniteltavaan pysäköintilaitokseen. Asuinkortteleiden pysäköintimääräys on 1ap/150 k-m^2. Tämän mukaisesti jokaisella asunto-osakeyhtiön on oltava autopaikat edellä mainituissa paikoissa. Tavoite on näin saada pysäköintipaikat kohdistettua oikeaan käyttöön, asukkaille on selkeä tarve osoittaa autopaikat tietyillä merkityille paikoille. Näin asukkaiden ei tarvitse vapaata autopaikkaa etsiä yleisiltä alueilta.

Uusien LPA-alueiden perustaminen kaavaan on perusteltua, koska tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Alueen pysäköintipaikkojen sijainnit ja niiden osoittaminen asunto-osakeyhtiöille on esitetty erillisessä pysäköintiselvityksessä (liite 2). Pysäköintipaikkoja ei tule juurikaan lisää eikä niitä poistu, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5:n pysäköintikenttä, jossa autopaikat vähentyvät.

Pysäköintinormi 1ap/150 k-m^2 johtaa melko maltilliseen autopaikkamäärään verrattuna muihin uusiin asemakaavakohteisiin. Ts. autopaikkoja ei kaavamääräys velvoita toteuttamaan aivan yhtä paljon kuin muissa asemakaavoissa. Perusteena väljälle mitoitukselle on se, että alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttäminen on tärkeänä tavoitteena kaavamuutoksessa. Nyt ehdotettu autopaikkonormi tarkoittaa sitä, ettei tarvetta pysäköintialueiden eikä -paikkojen laajentamiselle ole.

Yleisiä autopaikkoja säilyy edelleen alueella. Kaavamuutoksen pysäköintiselvityksessä on esitetty poistuvat sekä säilyvät yleiset autopaikat Harjuviidan kadulla. Yleisiä autopaikkoja on riittävästi. Itäranta-kadun kadunvarsipaikat tarjoavat myös mahdollisuuden vieraspysäköintiin, mikäli Harjuviidan autopaikat ovat käytössä. On hyväksyttävää se, että vierailijat jättävät auton pidemmän etäisyyden päähän kuin aiemmin. Autopaikkoja ei ole toivottavaa lisätä nykyisille piha-alueille alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisen arvon vuoksi.

4.4.2 Harjuviita 5

Harjuviita 5:ssa on pysäköintialue, jossa on nykyisin 70 autopaikkaa. Alueella pysäköinti on rajoittamatonta, se on pääosin lähialueen asukkaiden käytössä. Sen tilalle on suunnitteilla asuinkerrostaloja, joiden kellaritasoon tehdään pysäköintilaitos. Sinne on tarkoitus sijoittaa uudisrakentamisen velvoitepaikat mutta myös ympäröivien asunto-osakeyhtiöiden autopaikkoja osoitetaan kaavassa pysäköintilaitokseen.

Harjuviita 5:n korttelisuunnitelman mukaan autopaikoitus sijoittuu kahteen tasoon pihakannen alle. Ajo autohalliin on järjestetty Harjuviidan puolelta tontin pohjoisreunalta. Pyöräpysäköintiin on helppo kulku katutasossa autohallin kautta. Pihakannelle on pääsy ambulanssilla ja sammutusautolla ramppia pitkin Harjuviidan puolelta. Jätehuolto käyttää samaa pysäköintilaitoksen liittymää, jätepiste sijaitsee pysäköintihallin ovien läheisyydessä tontin pohjoisreunassa. Jäteauto voi peruuttaa kadulta tontille, koska katu on päättyvä tonttikatu, jossa on alhainen liikennemäärä.

Jalankulkureitti pohjoispuolen kallioilta sekä kansipihalta on esitetty kulkevaksi tontin pohjoisreunaa pitkin. Eteläpuolelle on esitetty uusi jalankulkureitti luonnonkivimuurin vieritse alemmalle tasolle ja edelleen kohti metrolle vievää kaupungin puistossa olevaa julkista reittiä.

Autopaikkoja laitokseen saadaan suunnitelman mukaan n. 88 kpl, joista 52 kpl on kaavassa määrätty lähialueen asuinkortteleita varten. Kaavamuutoksen pysäköintiselvityksessä on kerrottu ne asunto-osakeyhtiöt, joiden autopaikkoja sijoittuu laitokseen. Perusteena on pysäköintimääräys 1ap/150 k-m^2, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöille on merkitty riittävä määrä autopaikkoja. Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen kohdistuu näin jatkossakin ulkopuolisten tonttien pysäköintitarve, koska tonteilla ja LPA-alueille ei ole riittävästi autopaikkoja.

4.4.3 Asunto-osakeyhtiöiden pysäköintipaikat

As Oy Itäpohja (Itäranta 13)

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 24 ap. Tontilla on olemassa 16 autopaikkaa, joten tontin ja kadun välissä olevalle pysäköintialueelle, joka muutetaan LPA-3-alueeksi, osoitetaan 9 autopaikkaa. Yksi lisäpaikka velvoitteeseen nähden tulee siitä, että toinen puoli pysäköintialueesta on luontevaa merkitä asukkaiden pysäköintiin ja toinen osa on luontevaa jättää yleiseen pysäköintiin.

As Oy Karhuranta (Itäranta 11)

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 22 ap. Tontilla on olemassa 20 autopaikkaa. Kadun ja tontin väliselle pysäköintialueelle, joka muutetaan LPA-3-alueeksi, osoitetaan 3 ap. Yksi lisäpaikka velvoitteeseen nähden tulee siitä, että toinen puoli

pysäköintialueesta on luontevaa merkitä asukkaiden pysäköintiin ja toinen osa on luontevaa jättää yleiseen pysäköintiin.

As Oy Karhunkaari (Harjuviita 14)

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 23 ap. Tontilla on nykyään 15 ap. Puuttuvia autopaikkoja on 8 kpl. 6 kpl osoitetaan Harjuviidan pohjoispään pysäköintialueelle (LPA-2) ja 4 ap korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen. Ottaen huomioon alueen käytännön olosuhteet kuten sen, että osa autotalleista ei ole talon osakkaiden käytössä, osoitetaan 2 lisäautopaikkaa korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen. LPA-2-alue on myös rajattu hieman nykyistä pysäköintialuetta laajemmaksi, jolloin alueella on mahdollisuuksia järjestää tarvittaessa lisäautopaikkoja.

As Oy Itäkeskus (Harjuvita 12)

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 17 ap. Tontilla on olemassa 7 autopaikkaa. Kadun varressa on nykyisellä katualueella 12 autopaikkaa, jotka ovat asukkaiden käytössä. Nämä autopaikat ja niiden viereistä kadunvarren aluetta liitetään osaksi Harjuviita 12:n korttelialuetta. Alkuperäisen ajatuksen mukaisesti As Oy Itäkeskuksen liike- ja toimistotilojen säilyminen halutaan turvata ja näin asemakaavassa määrätään, että AL-korttelialueen liike- ja toimistotiloja varten on varmistettava autopaikkoja tontilla. Ottaen huomioon alueen käytännön tarpeet kuten liike- ja toimistotilojen autopaikat sekä sen, että osa autotalleista ei ole talon osakkaiden käytössä, osoitetaan edellisten lisäksi 4 autopaikkaa korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As Oy Harjuviita 16

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 19 ap. Tontilla on olemassa 8 ap. Loput 11 ap osoitetaan nykyiselle pysäköintialueelle, joka muutetaan LPA-2-alueeksi. LPA-2-alue on rajattu hieman nykyistä pysäköintialuetta laajemmaksi, jolloin alueella on mahdollisuuksia järjestää lisätilaa pysäköintipaikoille.

As Oy Harjuviita 18

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 16 ap. Tontilla on olemassa 4 ap. Sijoitetaan puuttuvista 12 autopaikoista 7 kpl nykyiselle pysäköintialueelle, joka muutetaan LPA-2-alueeksi ja 5 kpl Harjuviidan kadun päässä oleville pysäköintipaikoille, jotka muutetaan LPA-alueeksi. LPA-2-alue on rajattu hieman nykyistä pysäköintialuetta laajemmaksi, jolloin alueella on mahdollisuuksia järjestää lisätilaa pysäköintipaikoille.

As Oy Otatornit

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 32 ap. Tontilla ei ole autopaikkoja. Sijoitetaan 5 autopaikkaa Harjuviidan päähän kaavoitettavalle LPA-alueelle ja 27 autopaikkaa korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As Oy Harjuviita 1

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 34 ap. Tontilla on olemassa yht. 18 ap, kun nykyiset puistoalueella sijaitsevat autopaikat liitetään osaksi korttelialuetta. Näiden autopaikkojen viereistä puistoaluetta liitetään hieman laajemminkin korttelialueeseen, jolloin asukkailla on mahdollisuus järjestellä autopaikkojaan. Puuttuvista velvoiteautopaikoista osoitetaan 4 kpl Harjuviidan kadun päässä oleville pysäköintipaikoille, jotka muutetaan LPA-1-alueeksi. Loput puuttuvista autopaikoista (12 ap) osoitetaan korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As Oy Kannastorni (Harjuviita 4)

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 16 ap. Tontilla on olemassa 6 ap. Sijoitetaan puuttuvista autopaikoista 7 kpl LPA-1-alueelle Harjuviidan kadun päähän ja 3 kpl korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As Oy Espoon Harjuviita 2

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 20 ap. Tontilla on riittävästi autopaikkoja.

As Oy Otsonlinna (Itäranta 3)

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 16 ap. Osoitetaan autopaikat korttelin eteläpuolelle sijoittuvalle LPA-alueelle. Alue on jo ennestään asukkaiden pysäköinnin käytössä.

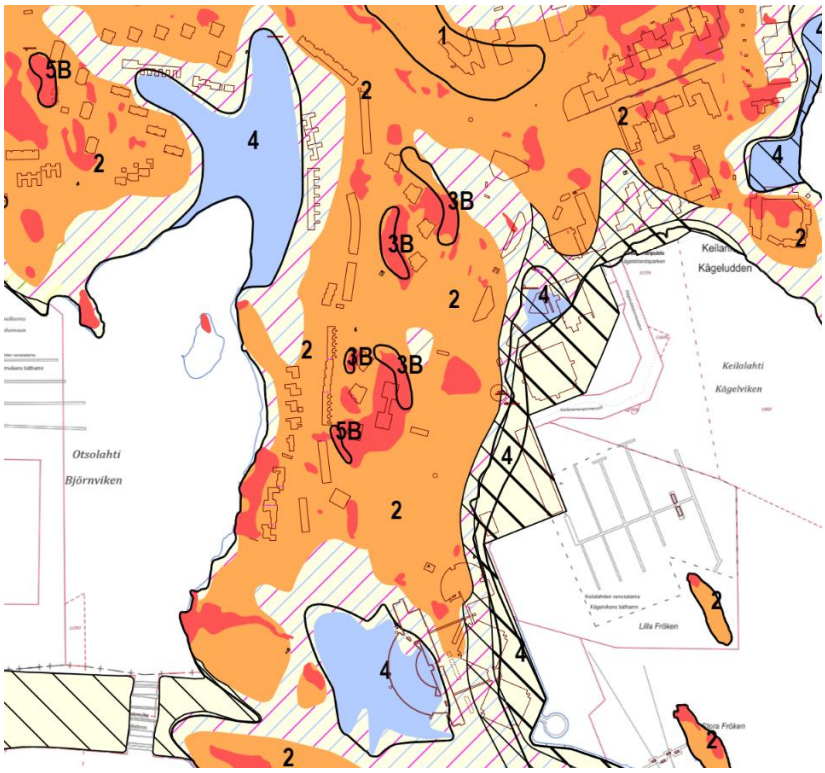
4.4.4 Jalankulku ja pyöräily

Yhteydet säilyvät nykyisenlaisina. Pyöräilyn aluereitti sekä tärkeä jalankulkuyhteys Keilaniemestä Otsolahdelle sekä edelleen Tapiolaan sijaitsee puistoalueella, joka on nykyisen Harjuviita 5:n pysäköintialueen eteläpuolella. Tämä reitti kulkee Harjuviidan kadun alkupään kautta Itärannan kadun poikki ja edelleen Otsolahteen. Aluereittiä on kaupungin syytä korostaa jatkossa suunnittelussa ja toteutuksessa mm. viitoituksen keinoin. Yhteys merkitään asemakaavakarttaan ja se on nimetty Viidansolaksi.

Harjuviidan katuun rajautuvassa puistossa on myös olemassa muita paikallisia kulkureittejä, jotka yhdistävät Harjuviidan asuinalueet Keilaniemenpuistoon. (Kehä I:n kannen päällä oleva puisto sekä pyöräilyn baanayhteys). Nämä ovat nimetty kaavassa Viidankallioksi ja Viidanpoluksi.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Itärannan maaperä on suurelta osin moreenia. Hienompia maa-aineksia esiintyy alueen eteläreunalla sekä Otsolahden pohjukassa, jossa maaperä on savea. Kallioita esiintyy itäreunalla. Alueen kallioperä on suurelta osin kiillegneissiä. Lisäksi pohjois-osassa esiintyy pienellä alueella amfiboliittiä ja graniittia (Itärannan luontoselvitys, 2017). Alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, perustamistapana maanvaraan anturoilla. Paikoin on vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa.



Kuva: Maaperä ja rakennettavuus.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisu säilyttää alueen viherympäristön ennallaan ja turvaa entistä vahvemmin alueen siniviherrakenteen luontoarvoineen ja maisemallisine ominaisuuksineen. Kaava-alueen ainoa uutta rakentamista mahdollistava kortteli aiheuttaa pieniä paikallisia muutoksia korttelialueen reunoilla.

Kaavamääräyksillä turvataan liito-oravayhteyksiä ja elinalueita sekä tuetaan luonnon monimuotoisuutta kaava-alueen lounaisosissa.

Hulevesien hallintaa ohjataan tavanomaisella hulevesimääräyksellä. Määräys koskee sekä uutta rakentamista että vanhaa. Hulevesien viivytysvelvollisuus vanhoilla, jo rakennetuilla alueilla aktivoituu, mikäli niillä tehdään merkittäviä, piha-alueisiin kohdistuvia muutoksia kuten peruskorjaus tai salaojaremontti. Hulevesien hallinnalla voidaan

kohde kohteelta vaikuttaa positiivisesti myös Otsolahden vedenlaatuun. Kaavamääräys mahdollistaa puistoalueilla hulevesien viivyttämisen ja laadullisen parantamisen esimerkiksi kosteikoilla, hulevesialtailla tai muilla rakenteilla ottaen huomioon luonnon- ja maisemansuojelun rajoitteet.

AK-1-korttelin pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkertoimen tavoitetaso on AK-1-korttelialueilla 0,9. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerrointuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.7 Suojelukohteet

4.7.1 Luonto- ja kulttuuriympäristö, yleistä

Liito-oravalle tärkeät alueet ja kulkuyhteydet turvataan asemakaavassa kaavaratkaisuin ja -määräyksin sekä ydinaluetta koskevan suojelumerkinnän avulla. Liito-orava on suojeltu EU:n luontodirektiivin ja Suomen luonnonsuojelulain perusteella.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakenteet osoitetaan asemakaavassa suojeltaviksi alueidenkäyttölain nojalla. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Suojeltavaksi osoitetaan myös Karhusaaren huvilan historiaan liittyvä portinpylväs.

Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY käsittää puutarhakaupungin miljöön, joten rakennusten lisäksi asemakaavassa esitetään ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä myös ulkotilojen kuten piha-, puisto- ja katualueiden osalta. Näistä on kerrottu tarkemmin mm. kohdissa 4.3.1 Korttelialueet ja 4.3.2 Viheralueet.

Kaupunkikuvaa, rakentamisen tapaa ja piha-alueita koskevassa yleismääräyksessä (4 §) mainitaan mm. seuraavaa: Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljöön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Asuinkortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

4.7.2 Liito-oravien elinalue

Alueen eteläosassa Itämetsässä on havaittu liito-oravien elinalue, joka on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

4.7.3 Vanha portinpylväs

Itämetsänpolun päätteessä on vanha portinpylväs, joka on osoitettu s-2-merkinnällä: Suojeltu alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävän kivisen portinpylväsparin toinen pylväs. Toinen sijaitsee viereisellä kaava-alueella. Portinpylväät liittyvät 1890-luvun alussa valmistuneeseen Karhusaaren huvilaan. Suojelukohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Aikoinaan Karhusaaren uudelle huvilalle rakennettiin Karhusaaren pohjoisrantaa seuraava tieyhteys ja tien alkuun huvilan rajalle pystytettiin jykevä portti. Portinpylväät ovat nykyään ainoita merkkejä tästä kadonneesta tieyhteydestä. Portinpylvään vastapari sijaitsee viereisellä kaava-alueella Keilalahti-Itämetsä-Karhusaari, alue 220805.



Portinpylväät Itämetsänpolun päässä

4.7.4 Rakennukset

Alueen 1960-luvun rakennukset merkitään suojeltaviksi. Suojelumääräys annetaan alueidenkäyttölain 57.2 §:n nojalla. Jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavan suojelumerkinnät ja määräykset pohjautuvat osaltaan alueen arvottamisraporttiin Tapiolan itäisten lähiöiden rakennuskannan arvottaminen, Itäranta, Otsolahti, Itäkartano, Arkkitehtuuritoimisto Iivanainen & Mustonen Oy, 21.8.2000.

Asemakaavan muutoksessa suojeltavat rakennukset, joita ei saa purkaa osoitetaan kolmetyyppisin sr-merkinnöin:

Sr-1-merkinnällä osoitetaan Harjuviidan kerrostalot, jotka ovat Alvar Aallon suunnittelemat. Niissä suojellaan julkisivujen lisäksi myös sisätiloja (porrashuoneet). Rakennukset on suojeltu niiden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja ja porrashuoneita. Niiden korjaustöissä tule säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Sr-2-merkintä koskee useimpia muita kerros- ja rivitaloja, jotka on suojeltu niiden kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Näiden rakennusten suunnittelijoita ovat mm. Aarne Ervi, Heikki ja Kaija Siren, Aulis Blomstedt ja Bror Söderman. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Niiden korjaustöissä tule säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Sr-3-merkinnällä suojellaan Itärannan kadun länsipuolen pientalot. Rakennusten suunnittelijoita ovat mm. Aarne Ervi, Markus Tavio, Heikki Koskelo, Jaakko Laapotti, Erkko Virkkunen ja Pentti Ahola. Rakennukset on suojeltu niiden kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Suojelumääräys koskee julkisivuja aitamuureineen sekä vesikattoja. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet. Muutokset ovat mahdollisia lähinnä lännen puoleisissa julkisivuissa, jota eivät näy Itärannan kadun suuntaan. Erityisesti julkisivumuutoksissa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivujen materiaalien ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suojelumääräysten kohtuullisuus

Kaavaa laadittaessa on selvitetty, että suojelumääräykset ovat maanomistajille kohtuullisia. Tällöin määräysten antaminen perustuu alueidenkäyttölain 57 §:n 2 momenttiin, jolloin ne eivät johda korvauksen mahdollisuuteen.

Rakennuksen purkamiskielto on katsottu kohtuulliseksi kiinteistönomistajalle. Purkamiseen “pakottavan syyn“ voidaan katsoa olevan olemassa vain silloin, kun rakennus on tullut niin huonokuntoiseksi, ettei se täytä esimerkiksi lujuuden, terveellisyyden tai turvallisuuden vaatimuksia ja rakennuksen korjaaminen asianmukaiseen kuntoon aiheuttaisi käyttömahdollisuuksiin nähden kohtuuttomia kustannuksia. Pakottavana syynä ei voida pitää rakennuksen omistajan taloudelliseen asemaan liittyviä syitä eikä yleensä myöskään hoidon laiminlyöntiä tai tahallisesti aiheutettuja vaurioita.

Rakennuksen suojelumääräys on katsottu kohtuulliseksi, kun omistaja voi käyttää rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvaukseen ei myöskään oikeuta se kiinteistön "ajatellun" käyttötavan menetys, jonka rakennuksen suojelu estää. Suojelun takia rakennuksen omistajalle ei aseteta erityisiä, kohtuuttomia toimintavelvoitteita rakennuksen arvon säilyttämiseksi. Suurin osa alueen rakennuksista on niin hyvin säilyneitä, että kaavassa vaaditut toimenpiteet ovat verrattavissa rakentamislain mukaisiin kunnossapitovelvollisuudesta tai rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuviksi toimenpiteiksi. Suojelumerkinnän aiheuttama vähäinen haitta tai vahinko ei kuulu korvausvelvollisuuden piiriin.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen läheisyydessä Kehä I ja Länsiväylä aiheuttavat liikennemelua alueelle. Meluntorjunnan lisäämiselle ei ole tarvetta. Tarvittava meluntorjunta on toteutettu Kehä I:lle.

4.9 Nimistö

Itäranta – Österstranden on käytössä kadun ja suurkorttelin nimenä Otsolahden itäpuolella Tapiolassa. Kadunnimenä se on ollut 1960-luvulta lähtien ja alueennimenä opaskartassa 70-luvun alusta. Tapiolan nimistönsuunnittelussa on käytetty paljon sitä keinoa, että kadunnimessä ei ole loppuosana kulkutietermiä, kuten *-tie* tai *-kuja*, vaan luonnonläheisyyden korostamiseksi maasto- tai vesistötermi, kuten *-viita* tai *-ranta*. Itärannan asemakaavassa käytössä oleva nimistö säilytetään ja sitä täydennetään samassa hengessä. **Itäranta** merkitään nimeksi myös rantamaaston viheralueelle. Siellä kulkeva kävelypolku on **Itärannanpolku – Österstrandsstigen**. Pieni pallokenttä saa nimen **Itärannankenttä – Österstrandsplanen**.

Rannan lähellä oleva pieni saari muotoutui 70-luvulla, kun pientä kallioluotoa laajennettiin täyttöaineksella. Alkuaikoina jotkut asukkaat kutsuivat saarta epävirallisella

nimellä Aurinkosaari, mutta koska Aurinko-nimistöä on monella muullakin alueella, saaren viheralueelle annetaan selvemmin paikantava nimi **Itärannansaari – Österstrandsholmen**.

Vanhalle merenlahden nimelle *Björnviken* muodostettiin 1950-luvulla suomenkielinen vastine **Otsolahti**. Nykyisessä Tapiolassa oli aikoinaan myös kylä nimeltä Björnvik. Tästä saadut kaavanimistön *kontio*- ja *otso*-aiheet sopivat myös puutarhakaupungin metsähenkisiin suunnittelupyrkimyksiin. Ulkoilutiennimi **Otsolahdenpolku – Björnviksstigen** on lahden luoteisrannan osuudella asemakaavassa vuodesta 2017. Nimi ulotetaan nyt Itärannan ja Harjuviidan katujen risteykseen asti. Otsolahdenpolun pohjoispuolinen niittymäinen viheralue on **Otsolahdenniitty – Björnviksängen**. Nimeä on jo käytetty jonkin verran, ja se merkitään nyt kaavaan.

Niittyalueen itälaidan jalankulkupolulle annettava nimi **Heikvikeninpolku – Heikviksstigen** tulee tälle kohdalle pistäneen lahdenpohjukan vanhasta nimestä *Heikviken.* Karhuaihepiirin nimistöön kuuluva **Nallenpolku – Nallestigen** annettiin kadunnimeksi 50-luvulla, ja se voidaan ulottaa myös kadun jatkeena olevalle Otsolahdenniityn ylittävälle polkuosuudelle.

Tapiolassa on paikoin ilmansuunta-aiheisia nimiä, kuten **Pohjantie** ja **Länsikorkee**. **Itärannan** eteläosan metsäinen viheralue on **Itämetsä – Österskogen**. Nimi on suunniteltu 1979. Metsässä kulkeva ulkoilutie nimetään Itämetsänpoluksi. Itämetsästä koilliseen kurottavalle viheralueen osalle annettiin 2009 nimi **Itämetsänsivu – Österskogsliden**. Lyhyt oikopolku Itärannan kadun eteläpäästä itään on **Itähaara – Östgrenen**.

Ilmansuuntanimistöä on myös viheralueennimi **Itäpohjanrinne – Nordostliden** Itärannan kadun alussa, Tapiolantien koillispäässä. Murresana *itäpohja* merkitsee koillista. *Itäpohja* on myös viereisen taloyhtiön nimenä, ja Kehä I:n ylittävälle 2019 valmistuneelle sillalle on merkitty osoitekarttaan nimi **Itäpohjansilta**.

Nimi **Harjuviita – Åsbysket** oli käytössä jo 1960-luvulla. Katu nousee metsäiselle mäenharjanteelle. Nimeen otettiin mallia 50-luvun alkupuolella annetusta kadunnimestä **Mäntyviita – Tallbysket**. Kadun luoteispuoliselle viheralueelle annetaan nimeksi kadun tavoin **Harjuviita** ja viereiselle kallionlaen viheralueelle **Harjuviidankallio – Åsbyskberget**. Harjuviita 16:n kohdalle Itärannan kadulta nouseva jalankulkuyhteys on **Harjuviidanmäki – Åsbyskbacken**.

Harjuviidan haarautumiskohdan ja Keilaniemenpuiston välisessä solamaisessa maastonpaikassa oleva viheralue saa nimen **Viidansola – Byskpasset**, samoin siellä kulkeva ulkoilutie. Eteläisempi polunhaara on lyhyesti **Viidanpolku**. Otasolmuun rajautuva viheralue vähän pohjoisempana harjanteen sivulla on **Harjunsivu – Åssluttningen**. Nimi Harjunsivu sisältyi 80-luvunkin suunnitelmiin, ja sitä ehdotettiin jo Tapiola Tänään -lehden nimikilpailussa 1966.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos antaa osaltaan mahdollisuudet Itärannan säilymiseen ja kehittymiseen viihtyisänä ja monipuolisena asuinalueena. Kaavamuutos edistää nykyisen vehreän asuntoalueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilymistä sekä ohjaa alueen hoitoa ja korjausta. Asemakaavan muutoksen myötä säilytetään ja vakiinnutetaan olemassa oleva tilanne pääosiltaan ja luodaan pohja Itärannan rakennusten ja ympäristön perusparantamiselle.

Hyvin hoidettu kulttuuriympäristö lisää ihmisten hyvinvointia sekä alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa. Se on tärkeä voimavara, joka luo alueille omaleimaisuutta ja tukee paikallisyhteisöjen kehitystä.

Harjuviita 5:n pysäköintialueen muutos asuinrakentamiseen (korttelissa 12149) vaikuttaa osaltaan alueen ympäristöön ja toimintoihin. Uudisrakentaminen on hieman tiiviimpää kuin alueen alkuperäinen rakentaminen.

Uudisasuintalojen rakentaminen tuo alueelle lisää toimivia asumismahdollisuuksia. Uudet kerrostalot sijoittuvat asumisen kannalta suotuisalle paikalle Harjuviidankallion eteläpuolelle, viheralueiden lomaan. Asuinkortteli liittyy läheisesti myös viereiseen Keilaniemenpuistoon ja jalankulun ja pyöräilyn pääraittiin, ja luo alueelle viimeisteltyä ja turvallista ympäristöä. Rakentamisen alta poistuu nykyinen pysäköintikenttä ja asukkaiden autopaikkojen järjestelyt muuttuvat, kts. tarkemmin kohta 5.4.

Uudisrakentaminen muuttaa osin nykyisten asukkaiden elinympäristöä. Etenkin lähiympäristön asukkaiden elinolot ja elinympäristö muuttuvat. Vastapäisen Harjuviita 12:n kerrostalon asunnoista avautuvat maisemat itään muuttuvat, nykyisen puustoisen näkymän sijasta näkyy uusi asuinrakennus ja sen edustan puita. Korttelisuunnitelmaan sisältyvästä varjotutkielmasta näkyy, miten uudisrakennukset luovat varjoa ympäristöön eri vuoden- ja kellonaikoihin. Pääosin uudisrakennusten varjot eivät ulotu ympäristön rakennuksiin. Harjuviita 12:n rakennuksen suuntaan kadunvarren uudisrakennus luo aamulla varjoa. Toisaalta myös kadunvarren puut, nykyiset ja kaavassa säilytettäväksi edellytetyt puut luovat varjostusta idän suunnalta. Myös kadun toisella puolella on kadun varrella puustoa, jota tulee säilyttää tai tarvittaessa uudistaa alueen luonteen mukaisesti. Kadun tuulisuuteen uudisrakennus ei merkittävästi vaikuta. Katutilan mitoitus säilyy suunnilleen ennallaan.

Uudisrakentamisessa huomioidaan alueen muita asuinrakennuksia, kuten etäisyyksiä ja sijoitusta niihin nähden. Harjuviidan kadun varrella uudisrakennus sijoittuu vinosti katuun ja vastapäisen rakennukseen nähden, jotta ikkunoista näkyisi viistosti hieman ohi vastapäisen rakennuksen. Tyypillisesti Itärannan alueella rakennusten etäisyys kadusta vaihtelee ja sijoitus voi olla joko kadun suuntainen tai viistosti katuun nähden. Viistosti katuun nähden sijoittuessaan uudisrakennuksen etäisyys vastapäiseen

Harjuviita 12 rakennukseen vaihtelee noin 26–41 metriä, joten rakennusten välinen valokulmakin (vaatimus vähintään 45º) täyttyy hyvin reilusti kauttaaltaan.

Uudisrakentamisen myötä lisääntyvä liikenne ei merkittävästi vaikuta Harjuviidan katuympäristön ilmanlaatuun eikä alueelle ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä ilmanlaatuselvityksiä. Tällaiselle on tarve, mikäli liikenteen päästölähde on erityisen voimakas tai muuten epätyypillinen kuten tunnelit. Harjuviidan kadun ympäristö ei muodosta suljettuja tiloja, joihin ilmansaasteet ja katupöly jäisivät paikalleen seisomaan. Rakennukset eivät muodosta suljettuja tiloja, topografia on avoin. Rakennuksen sijoittuvat sen verran väljästi, että avoimuus säilyy. Katu ei sijaitse leikkauksessa vaan ympäröivä maanpinta on lähes samalla tasolla kuin kadun pinta.

Uudisrakentamisesta aiheutuu rakentamisen aikaisia vaikutuksia alueella. Vaikutukset ovat kuitenkin melko tavanomaisia ja pienialaisia täydennysrakentamiskohteessa, kun rakennetaan olevaan asuinmiljööseen. Tässä kohteessa kyse on kahden asuintalon ja pysäköintikellarin toteuttaminen rakentamattomaan kortteliin pysäköintikentän paikalle. Työmaa-aikaisten järjestelyjen määräysten noudattamista ja haittojen minimointia valvotaan toteutusvaiheessa normaalisti Espoon rakennusvalvontakeskuksen ja ympäristönsuojelun toimesta. Rakennusvalvonta ohjeistaa myös erikseen työmaasuunnitelman, maanpäällisen louhinnan, pintavesisuunnitelman ym. seikkojen suhteen, joilla on rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Kaavamääräyksissä ja suunnitteluratkaisuissa otetaan myös huomioon toimenpiteitä, joilla voidaan ehkäistä haitallisia vaikutuksia.

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

Kaavamuutoksella ei pääsääntöisesti ole vaikutuksia alueen maa- tai kallioperään. Korttelissa 12149 louhitaan kalliota uusien asuintalojen rakentamisen yhteydessä.

Kaavamuutoksen myötä alueella ohjataan hulevesien hallintaa nykyisin jo yleistyneen ja tavanomaisen hulevesimääräyksen nojalla. Hulevesien hallintarakenteiden toteuttaminen vaikuttaa piha-alueisiin ja niiden toiminnallisuuteen. Myös puistoalueilla voidaan viivyttää ja suodattaa hulevesiä, esimerkkinä Otsolahdenniitylle toteutettu biohiilisuodatin hulevesiviemärin yhteyteen. Kaavamääräyksin ohjataan hulevesien viivyttämistä ja laadullista parantamista puistoalueilla esimerkiksi kosteikoilla, hulevesialtailla tai muilla rakenteilla ottaen huomioon luonnon- ja maisemansuojelun rajoitteet. Korttelialueilla ja yleisillä alueilla viivytetyt ja tarpeen mukaan suodatetut hulevedet johtuvat Otsolahteen. Hulevesien hallinnalla syntyy positiivinen vaikutus aikanaan myös Otsolahden vedenlaatuun, kun hallintaratkaisut alueilla yleistyvät.

Ilmastonmuutoksen näkökulmasta kaavamuutos on erityisen kestävä säilyttäessään nykyistä rakennuskantaa ja pitäen siitä huolta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Alueen

arvokas kulttuuriympäristö ja maisema huomioiden sille ei ole mahdollista sijoittaa enempää uutta rakentamista ja näin tiivistää tehokkaammin nykyistä kaupunkirakennetta.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta alue on maastonmuotojensa ja kasvillisuutensa vuoksi hyvin resilienssi esimerkiksi hulevesitulville ja paahteisuudelle sekä lämpösaarekeilmiölle. Otsolahden viheralueiden matalimmat alueet ovat alttiita meritulville ja nousevalle merivedenkorkeudelle. Rantavyöhykkeellä ei sijaitse rakenteita tai toimintoja, jotka merkittävästi häiriintyisivät nousevasta merivedestä tai jaksoittaisista tulvista. Kaavamääräyksissä on huomioitu tulvariski ja alin rakentamiskorkeus.

Kaavamuutoksessa pyritään edistämään kestävän kehityksen tavoitteita mm. hiilineutraaliustavoitetta, energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä. Kaavahankkeessa ohjataan energiatehokkaaseen uusiutuvia energiamuotoja hyödyntäviin ratkaisuihin. Myös suojelluissa rakennuksissa energiatehokkuustoimenpiteet sekä vähähiilisten sähkön- ja lämmöntuotantojärjestelmien hyödyntäminen on mahdollista. Aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollistettu, kaavamääräyksin on sallittu aurinkopaneelien sijoitus katoille arkkitehtuuriin sopeutuen. Mahdollisia maalämpökaivoja voidaan sijoittaa tontille tai tontin ja yleisen alueen rajakohtaan. Asuntoyhtiöiden toiveesta korttelialueita on paikoin laajennettu maalämpökaivojen rakentamiseksi.

Kaavamuutos edistää osaltaan ilmastonmuutoksen hillintää. Uudisrakentaminen keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Uusien asuinrakennusten sijoittuminen aivan Keilaniemen metroaseman tuntumaan tukee ilmastotavoitteita, samoin uudiskortteliin sijoittuva keskitetty pysäköinti, joka palvelee myös ympäristön asuinkortteleita. Yksityisautoilun päästöjä vähennetään mahdollistamalla sähköautojen latausinfraa. Tuetaan turvallisia ja viihtyisiä kävely-ympäristöjä, ja parannetaan kävelyolosuhteita.

Espoon kaupunki on sitoutunut Kaupunginjohtajien energia- ja ilmastosopimukseen, joka ulottuu vuoteen 2030. Ilmastosopimus sekä sitoumuksen myötä laadittu kestävän energiankäytön ja ilmaston toimintasuunnitelma tukevat Espoon hiilineutraalius-tavoitetta sekä tavoitetta kasvaa kestävästi. Espoolla ja Fortumilla on yhteinen tavoite päästöttömästä kaukolämmöstä vuoteen 2030 mennessä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella turvataan alueen nykyinen viherrakenne sekä yleisillä alueilla että korttelialueilla. Vaikutukset alueen kasvillisuuteen voidaan katsoa positiivisiksi. Kaavamääräyksillä tuetaan myös alueen luonnon monimuotoisuutta niillä alueilla, joilla nykytilanne antaa siihen hyvän pohjan.

Paikallisesti vähäinen nykytilaa heikentävä muutos kohdistuu kortteliin 12149, jonka rakentamisen myötä alueelta poistuu puustoa niin korttelialueelta kuin osin sen ympäristöstä. Rakentamisen myötä nykyisen korttelialueen pysäköintikentän laidoilla poistuu osin puustoa, kun rakennukset sijoittuvat lähelle tontin rajoja. Ympäristön puuston säilymistä pyritään kuitenkin kaavamääräyksin varmistamaan ja puusto/puistoalueet reunustavat edelleen rakennusta eri suunnilla. Puuston ja liito-oravien elinolosuhteet pyritään kaavamääräyksin turvaamaan niin uudiskorttelin läheisyydessä kuin laajemminkin puistoalueilla.

Liito-oravayhteyden säilymistä uudiskorttelin vieressä turvataan erityisellä mais-merkinnällä korttelin eteläpuolen puistossa: ”Korttelin piha-alueen ja puiston yhteensovittamiseksi ja maisemallisen kokonaisuuden laadun varmistamiseksi alueella sallitaan maaston muokkaaminen osana korttelin rakentamista. Muutoksella ei saa katkaista puistossa kulkevaa liito-oravien kulkuyhteyttä tai muuttaa säilytettävän puuston vesiolosuhteita olennaisesti.” Lisäksi korttelialueen puolella puustoa turvataan istutettavan alueen osan merkinnällä, jossa mainitaan mm, että alueella olevat puut ja istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla istutuksilla. Istutuksissa tulee käyttää alueelle luonteenomaista lajistoa.

Korttelin 12149 läheisyydessä liito-oravien kulkuyhteys sijoittuu metsäpuistoalueelle (VP-2) ja kulkee korttelin etelä- ja itäpuolella. VP-2-merkinnän mukaan metsäpuistoa on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen siluetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Alueella kasvavaa kookasta puustoa ja avokallioaluetta tulee säilyttää. VP-2-alueella sijaitsee kulkuyhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Määräyksessä alueen puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi toteutuu puustoinen liito-oravien kulkuyhteys.

Samoin VP-3 ja luo-2-merkinnöissä on vastaava kirjaus alueella sijaitsevasta ja säilytettävästä kulkuyhteystarpeesta liito-oravan elinalueiden välillä. Lisäksi rakentamisen aikaisten toimenpiteiden pykälässä on kirjaus: Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka on suojeltu s-1-merkinnällä. S-1-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Liito-oravien reitit kulkevat pääosin viheralueilla, joskin alueen puustoisuus säilyy myös korttelialueilla mahdollistaen liito-oravalle monipuoliset reittivalinnat kaava-alueella. Espoon kaupungin linjauksen mukaan jokaiselta liito-oravan ydinalueelta on oltava kaksi toimivaa kulkuyhteyttä toisille ydinalueille ja kaavan ratkaisu on tämän linjan mukainen.

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

Alueen yhdyskuntarakenne säilyy ennallaan. Täydennysrakentamista osoitetaan ainoastaan kortteliin 12149 Harjuviita 5:n pysäköintialueen paikalle Kehä I:n kattavan Keilaniemenpuiston reunamille. Asuinrakentaminen täydentää Itärannan ja Keilaniemen aluerakennetta jalankulun ja pyöräilyn pääraitin varrella, aivan Keilaniemen metroaseman tuntumassa. Näin luodaan osaltaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisenlaisina. Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Nykyisiä katualueella tai puistossa olevia yleisiä autopaikkoja osoitetaan asunto-osakeyhtiöiden käyttöön. Katualueet pienenevät tämän vuoksi ja tilalle kaavoitetaan LPA-alueita tai katualueella sijainneita pysäköintialueita liitetään osaksi korttelialuetta. Pysäköintipaikkamäärää ei ole suunniteltu lisättävän tai poistettavan verrattuna nykytilanteeseen, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5:n pysäköintialue, joka poistuu kokonaan. Alueelle tulevan uudisrakennuksen pysäköintilaitokseen osoitetaan osa poistuvista autopaikoista, jotka palvelevat ympäröiviä asunto-osakeyhtiöitä. On myös mahdollista, että tietyillä LPA-alueilla järjestetään pysäköintipaikkoja uudestaan, mikä on voi mahdollistaa muutaman lisäautopaikan. Merkittävää muutosta autopaikkamäärään ei näillä muutoksilla ole.

Kaavamuutoksen myötä saadaan asukaspysäköinti osoitettua selkeästi asukkaiden käyttöön. Asukkaille on selkeä tarve osoittaa tietty määrä autopaikkoja. Näin vapaata autopaikkaa ei tarvitse etsiä yleisten alueiden puolelta. Autopaikat merkitään liikennemerkin maastoon, ja hallinnollisista muutoksista sovitaan kaupungin kanssa. Asemakaavan mukaisen pysäköintinormin mukaan kaikille on tasapuolisesti autopaikka olemassa. Yleistä pysäköintiä jää alueelle, mutta vierailijat joutuvat mahdollisesti jättämään auton nykyistä pidemmän etäisyyden päähän esimerkiksi Itäranta -kadulle.

Pysäköintialueen (Harjuviita 5) tilalle tulevat asuinrakennukset lisäävät liikennettä Itärannassa sekä Harjuviidan kadun alkupäässä. Harjuviidan kadun alkupäässä (länsiosa) liikennemäärä tulee kasvamaan arvion mukaan noin 20–30 %. Nykyinen liikennemäärä Harjuviidan kadun alkupäässä on liikennetuotoslaskelmien mukaan noin 500–600 ajon./vrk. Uudisrakentamisen aiheuttama liikennemäärän kasvu (n. 100-150 ajon./vrk) on maltillinen, joten liikenteen toimivuus alueen tonttikaduilla säilyy hyvänä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos turvaa vahvasti alueen kulttuuriympäristön arvot, maisemallisen kokonaisuuden sekä alueen miljöön ja tunnelman säilymisen mahdollistaen kuitenkin hoidon ja tarpeellisen uusimisen. Kaavamuutoksella säilytetään asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luodaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan säilyminen turvataan suojelumerkinnöin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Alueen lisärakentamisessa kiinnitetään myös huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Rakennettu ympäristö täydentyy ja muuttuu kaava-alueen itäosassa, kun pysäköintialue muutetaan asuinrakentamiseen.

Uudisrakentaminen vaikuttaa osiltaan alueen suurmaisemaan. Alueen uudet asuinrakennukset ovat 5- ja 8-kerroksiset. Uudisrakennuksista näkyy suurmaisemassa Keilaniemenpuiston reunalla 8-kerroksisen uudisrakennuksen huippu alueen 7–8-kerroksisten talojen linjassa. Tapiolan keskustan suunnalta katsottaessa uudisrakennukset eivät peitä nykyisiä pistetaloja, vaan ne näkyvät edelleen puuston yli. Otsolahden rannoilta kohti Harjuviidankalliota alueen alkuperäiset rakennukset asettuvat maisemaan sen ehdoilla, myös uudisrakennusten osalta tähän pyritään. Rakennukset porrastuvat rinteen suuntaan: rannan läheisyydessä 1–2-kerroksiset omakoti- ja rivitalot sekä 1-kerroksinen liikerakennus, niiden taustalla 4-kerroksiset lamellitalot, niiden jälkeen 5-kerroksinen uusi kerrostalo ja sen takana 8-kerroksinen uusi pistetalo vanhojen 7–8-kerroksisten pistetalojen linjaan.

Uudisrakentaminen on tiiviimpää ja mittasuhteitaan hieman kookkaampaa kuin alueen alkuperäinen rakentaminen. Uudisrakennusten kerrosala ei ole kuitenkaan huomattavasti suurempi suhteessa vanhoihin rakennuksiin. Uudisrakennusten lomitse ja osin ylitse avautuu puistomaisia näkymiä alueen luonteen mukaisesti.

Uudet kerrostalot tuovat alueelle uuden arkkitehtuurin kerrostuman. Tapiolan vanhoilla asuinalueilla on arkkitehtuuriltaan monenlaisia asuintaloja. Asuinalueilla ei ole kauttaaltaan pyritty yhtenäiseen ilmeeseen, vaan talosikermittäin on muodostettu erilaisia rakennuskohteita, osin hyvinkin omintakeisia ja aikanaan kokeileviakin rakennustyyppejä. Näin on katsottu, että myös Harjuviidan 5:n uudet talot voivat erottua omanlaisenaan kokonaisuutena, kuitenkin ilmeeltään sopivan hillittynä huomioiden vanhaa miljöötä. Uudisrakennuksissa on selkeä perusmuoto, suorakulmio, joka on viistetty yhdeltä sivulta. Perusmuotoa täydentävät porrastetut parvekkeet tuovat rakennuksiin omanlaisen viuhkamaisen ilmeen, joka heijastelee Alvar Aallon omintakeisia viuhkamaisia asuintaloja kuitenkaan jäljittelemättä niitä.

Uudisrakentaminen muuttaa osaltaan katumiljöötä. Osa Harjuviidan kadun varren puustoa poistuu rakentamisen myötä ja uusi asuinrakennus muodostaa alueelle rakennettua miljöötä. Kadun varren uudisrakennus sijoittuu vinosti katuun ja

vastapäisen rakennukseen nähden. Tyypillisesti Itärannan alueella rakennusten etäisyys kadusta vaihtelee ja sijoitus voi olla joko kadun suuntainen tai viistosti katuun nähden. Uudisrakennuksen ja kadun väliin jää istutettava alueen osa, joka on kaavamääräyksen mukaan pidettävä huolitellussa puistomaisessa tai luonnonvaraisessa kunnossa osana kaupunkikuvallisesti tärkeää katuympäristöä tai etupiha-aluetta. Tällaiset istutetut tai luonnonvaraiset alueet katuympäristössä ovat alueelle tyypillisiä.

Uuteen asuinkortteliin esitetään kansipiharatkaisua kahden kerrostalon väliselle piha-alueelle. Kansipihat eivät ole tyypillisiä Tapiolan vanhoilla asuinalueilla, mutta ratkaisu on perusteltua, koska se hyödyntää maisemassa olevaa voimakasta korkeuseroa. Harjuviidankallion juurella sijaitseva alue, joka on jäänyt Kehä I:n kattamisen myötä painaumalle ympäristöönsä nähden, liittyy asuinrakentamisen ja maaston muotoilun avulla luontevammin ympäristöön. Uusi pihakansi asettuu pohjoisreunaltaan ympäröivän kalliopinnan tasoon liittäen uuden pihan osaksi kokonaisuutta. Eteläreunalla kansipiha maastoutetaan puiston suuntaan.



Aluejulkisivu lounaaseen, Verstas Arkkitehdit. Korkeampi 8-kerroksinen uudisrakennus jatkaa taustalla Harjuviidankalliolla olevien Alvar Aallon suunnittelemien 7–8-kerroksisten pistetalojen linjaa. 5-kerroksinen uudisrakennus Harjuviita-kadun varrella puolestaan ottaa huomioon kadun toisella puolella olevan 4-kerroksisen asuinrakennuksen (Harjuviita 12). Alueen luonteen mukaisesti rakennukset kohoavat porrastuen Otsolahden rannan suunnalta kohti itää Harjuviidan kallion suuntaan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueella varsinainen uudisrakentaminen sijoittuu AK-1-kortteliin. Alueen rakentamisen toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi, kun kaavalliset edellytykset ovat olemassa. Uudishanke käynnistynee heti kaavan voimaantultua.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

6.2.1 Korttelisuunnitelma

Uudiskortteliin AK-1 on laadittu korttelisuunnitelma, ja siitä on maininta myös kaavamääräyksissä. Suunnitelman on laatinut Verstas Arkkitehdit ja Loci maisema-arkkitehdit. Korttelin rakennusten ja piha-alueiden toteutuksessa tulee noudattaa korttelisuunnitelmaa.

6.2.2 Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat

Tapiolan vanhoille asuntoalueille on laadittu korjaus- ja hoito-ohjeisto (yleisohjeet) vuonna 2016: Tapiola, Vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus (Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen liite). Ohjeisto täydentää osaltaan kaavan suojelumääräyksiä.

Yleisohjeiden tiivistelmässä tuodaan esiin mm. seuraavaa:

Rakennusten julkisivu- ja vesikattorakenteisiin kohdistuvat korjaustoimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen ulkomuoto ja kokonaisuus säilyy. Myös julkisivurakenteiden yksityiskohdat pyritään säilyttämään alkuperäisen kaltaisina. Julkisivujen säilyttäminen merkitsee myös alkuperäisten materiaalien, pintastruktuurin, työn jäljen ja värityksen ottamista korjaussuunnittelun lähtökohdiksi. Korjauksissa lähtökohtana on säilyttää vesikaton materiaali ja korko sekä räystäiden muoto (pellitysten muoto ja mitat). Kattoa uusittaessa voidaan myös palauttaa jo hävinnyt alkuperäinen katemateriaali ja muoto.

Parvekkeet ovat olennainen osa rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Korjaamisessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alkuperäisiin detaljeihin ja materiaaleihin. Parvekelasituksen soveltuvuus harkitaan tapauskohtaisesti. Lasitus muuttaa julkisivujen jäsentelyä ja syvyysvaikutelmaa ja saattaa olla näkyvä muutos kaupunkikuvassa.

Vanhat, laadukkaasta puuaineksesta valmistetut ikkunat ja ovet ovat säilyttämisen arvoisia. Toistuvat huoltotoimenpiteet pidentävät alkuperäisten rakennusosien käyttöikää. Ikkunoiden puitejaon lisäksi merkittäviä asioita ovat myös valoaukko, lasitustapa, puitteiden mitat ja liitokset sekä mm. listoitukset ja karmien peitelaudat.

Rakennuksen sisätiloista voi yhä löytyä säilyttämisen arvoista, huolella suunniteltua ja valmistettua kiinteää sisustusta. Porrashuoneissa on yleensä rakennuksen imagolle tärkeitä yksityiskohtia, väritys- ja materiaaliratkaisuja. Tapiolan kerrostaloissa uusille hisseille etsitään turvallisuusehdot täyttävää paikkaa rakennusrungon sisäpuolelta. Rakennusrungon ulkopuolelle sijoitettava hissitorni ei yleensä sovellu kulttuuriympäristökohteisiin.

6.2.3 Tapiolan kasvillisuuden uusimisen ja hoidon suuntaviivat

Puistoalueille on laadittu selvitys Tapiola, Kasvillisuuden uusimisen ja hoidon suuntaviivat, Maisema-Arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 28.1.2009. Selvitys ohjaa puistoalueiden hoitoa ja uudistamista alueen alkuperäisten ominaispiirteiden mukaisesti.

Itärannan alueen osalta selvityksessä on tuotu tavoitteina esiin mm. seuraavaa:

Rantaluhta (nyk. Otsolahdenniitty) tulee säilyttää avoimena alueena, jota voi käyttää monipuoliseen ulkoiluun ja oleiluun. Kaikki kunnostus- ja uusimistoimenpiteet tehdään alkuperäisen suunnitelman henkeä ja tavoitteita kunnioittaen. Avoimen alueen reunakasvillisuus tulee säilyttää monipuolisena, vaihdellen ikivihreitä puita ja pensaita, eri korkuisia pensaita, pensaita, joilla on värikkäät versot tai lehdet, lehtipuita, joilla on kukinta tai syysväri. Kasvillisuuden mittakaava suhteessa mataliin rivitaloihin tulee olla sopusoinnussa. Tärkeiden näkymäsektorien pitäminen avoimina on oleellista kaupunkikuvan kannalta. Näkymät puistosta, asunnoista ja raiteilta suuntautuvat Otsolahdelle. Toisaalta kaikissa toimenpiteissä on huomioitava myös näkymät ympäröiviltä moottoriliikenneväyliltä kohti Tapiolaa.

Itärannan katuympäristön koivuvaltaisuuden säilyttäminen tulee ottaa huomioon puustoa uudistettaessa ja täydennysistutuksia tehtäessä.





Ikivihreät havupuut muodostavat kauniin reuna- ja suojaistutuksen Itärannan rivitalolle Otsolahdenniityllä. Talviturkki-ajatus on yksi Tapiolan kasvillisuuden suunnittelun tavoitteista.

Alkuperäiset suunnitelmat

Jussi Jännes on laatinut Otsolahden ympäristön eli Rantaluhdan luonnossuunnitelmat (1962), Itäkeskuksen myymälän ympäristön (1964–65), Itärannan eteläosan yleissuunnitelman (1965) ja Itärannan paikoitusalueen (1965).

Katri Luostarisen suunnittelema As Oy Kontiontien piha (1955) kuluu omenapuineen Tapiolan esimerkillisiin rivitalopuutarhoihin. Maj-Lis Rosenbröijer on suunnitellut itärannan alueelle As Oy Itäranta 13:n (Itäpohja) (1961) ja As Oy Karhurannan (1962) pihat sekä useita yksityispihoja. C.J. Gottbergin suunnittelemia ovat Rantaluhdan toteutus, Otsolahden ranta ja venesatama (1967–1971) sekä As Oy Itäranta 24–28 (yhdessä Laura Koskelan kanssa). As Oy Itäranta 10–18 (1964) sekä As Oy Itäranta 22 (1964) ovat Harald Carstensin suunnittelemia.

Muutossuunnitelmia on arkistoissa muutamia. Ne on tehty pääsääntöisesti 1980-luvulla Tapiolan Lämmössä.

Alkuperäiset suunnitelmat ja toteutus ovat lähtökohtana ulkoalueiden hoidolle ja uusimiselle. Myös Itärannan kaavamääräysissä mainitaan näin: Kortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukaisesti.

6.2.4 Tapiolan ympäristöhistoriallinen selvitys

Tapiolaan on laadittu ympäristöhistoriallinen selvitys, Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat, Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, 2023. Selvityksen osiossa ”Kohdekortit – aukiot ja tilasarjat” on Itärantaa koskien kerrottu tarkemmin Itärannan ostoskeskuksesta.

Suosituksissa liikekeskuksen osalta mainitaan mm. seuraavaa:

Yhtenäinen ja tyylipuhdas kokonaisuus, joka on syytä säilyttää nykyisellään. Vieraiden elementtien, kuten valaisimien ja jäteastioiden tuomista aukiolle on syytä välttää. Huomiota olisi hyvä kiinnittää myös näkymiin aukiolle ja aukiolta, jotka nykyisellään ovat luonteva ja tärkeä osa kokonaisuutta. Jonkinlainen rakennuksia ja aukiota elävöittävä toiminta olisi toivottavaa, kuten toimistotilojen muuttaminen takaisin liiketiloiksi ja kioskin käyttö, edes kausiluonteisesti, alkuperäiseen tarkoitukseensa.



Istutukset

Alueen istutussuunnitelman on tehnyt Asuntosäätiön puutarhatoimistossa Jussi Jännes vuonna 1964. Itärannan kadun puoleinen maasto on suunnitelmassa terassoitu luiskilla ja niille on istutettu Jännekselle ominaiseen tyyliin geometrisesti lomittuvat pensasaiheet keltaisena kukkivaa pensashanhikkia "Månelys", joka sopii hyvin kuivalle kasvupaikalle säilytettyjen mäntyjen kanssa. Maaston mukaan porrastuville muureille on istutettu tyypillisiä lajeja, marjakuusia, syyshortensiaa, punalehtistä happomarjaa, pensasvaahteroita, pensasangervoja, ryhmäruusuja, ruusukvitteniä, tuoksuvatukkaa ja kausikasveja. Muurit on asemoitu niin, että olevia puita voitiin säilyttää. Itärannan kadun puolella muurit korostavat risteysalueen tasoeroja ja yhdessä portaiden kanssa muodostavat rakennetun aiheen katuympäristöön.

Pinnoitteet ja materiaalit

Aukion pintamateriaalina on käytetty 700 x 700 mm betonilaattoja Tapiolan alkuperäisen mallin mukaan ilman reunakiveä. Laattakoko vaihtuu pienemmäksi 400 x 400 mm kokoiseksi aukion pohjoispäässä. Laatoitukselle sijoittuvissa kaivoissa on neliökannet ja laatat on leikattu siististi kiinni kansiin. Rakennusten julkisivuissa on käytetty betonilaattoja sekä kioskissa tummaa puuta.

Rakenteet ja kalusteet

Rakennus sijoittuu Itärannalta kohti itää nousevalle rinnetontille. Maaston muotoilussa on käytetty lautamuottipintaisia betonisia tukimuureja. Lisäksi aukiolla on betonisia kasvatusaltaita. Aukion keskusaiheen muodostaa suuri betoninen istutusallas, jonka pinta ei ole alkuperäinen. Alueen portaat ovat betonisia, osa betoni-, osa betonilaattapintaisia. Kaiteet ovat tyylikkään pelkistettyjä mustaksi maalattuja neliöputkesta tehtyjä teräskaiteita, joihin on valitettavasti liitetty uusia osia, kuten pyöröputkisia käsijohteita. Myymälärakennuksen sokkelin viereen, entisten näyteikkunoiden eteen ja muurien kylkeen on tehty istutusaltaita matalilla puumuureilla.

Valaistus

Alun perin Itärannan valaistus muuttui Harjuviidan kohdalla katuvalaisimista Tapiola-mallisiin puistovalaisimiin. Jänneksen pihasuunnitelmassa on esitetty kadun varressa olevat pylväsvalaisimet. Aukio on pääosin valaistu rakennusten julkisivuvalaisimilla sekä Harjuviidan varren katuvalaisimilla. Katuvalaisimet ovat uusia led-valaisimia, ja niiden luomat valaistusolosuhteet eivät ole aukiota ajatellen parhaat mahdolliset. Aukiolla on myös muutama uudenmallinen matala valaisin, jotka eivät tyylillisesti sovi kokonaisuuteen. Ne ovat kuitenkin suhteellisen huomaamattomia eivätkä merkittävästi heikennä kokonaisuutta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavaratkaisusta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua. Tarkemmin toteutus määrittyy rakennuslupavaiheessa, missä kaupunkisuunnittelukeskus tarvittaessa toimii yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa. Suojeltuihin rakennuksiin kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

6.4 Sopimukset

Asemakaavan uudisrakentamiseen korttelissa AK-1 liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavoituksen aloitusvaiheessa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) on kysytty viranomaisneuvottelun tarvetta. ELY-keskus vastasi 19.10.2017, että näissä tapauksissa (Länsikorkee-Kaskenkaataja ja Itäranta-Otsolahti) viranomaisneuvottelua ei tarvitse pitää. Riittää, kun lausunto pyydetään eri viranomaisilta kuten ELY:ltä ja museoviranomaisilta.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.–17.5.2018. Mielipiteitä jätetiin 17 kappaletta. Ne saatiin alueen asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja Espoon kaupunginmuseolta.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteissä pidettiin lähtökohtaisesti hyvänä kaavan periaatetta alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisestä. Rakentamattomien yleisten rakennusten korttelialueiden poistamista esitettiin. Näin kaavaehdotuksessa tehtiin. Myös asukkaiden toiveita viheralueiden osalta otettiin huomioon kaavamerkinnöin ja -määräyksien. Itärannan pohjoisosan merkittävä puistoalue rajattiin mukaan kaava-alueeseen.

Uudisrakentamista pysäköintialueen paikalle puolestaan oltiin huolissaan. Toivottiin, ettei pysäköintipaikkoja vähennetä. Kaavaehdotuksessa pyrittiin varmistamaan ympäristön asukkaiden pysäköintimahdollisuus myös uudiskorttelin pysäköintilaitoksessa. Rakentaminen pyrittiin myös sovittamaan arvokkaaseen miljööseen.

Kantaa otettiin yleisesti puistoalueisiin, ranta- ja vesialueisiin, luontoarvoihin, piharakentamiseen, rakennusten suojeluun, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä Kehä I:n liikenteen meluun. Näihin pyrittiin vastaamaan ja ottamaan niitä mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaupunginmuseo piti hyvänä, että kaavamuutos tehdään aiempien Tapiolan suojelukaavojen periaatteita noudattaen. Museolla ei ollut huomauttamista siihen, että tutkitaan Harjuviita 5:n pysäköintialueen muuttamista asuinrakentamiseen. Lausunnossa mainittiin, että rakennuksen massoittelu ja julkisivut tulee sovittaa puutarhakaupungin rakennusten ulkonäköön ja mittakaavaan. Näin kaavamuutoksessa pyrittiin tekemään. HSY:n lausunnossa mainittiin, että HSY:n jätevedenpumppaamo ja vesihuoltolinjat tulee huomioida tilavarauksin asemakaavassa. Nämä merkittiin kaavaehdotukseen.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.5.–27.6.2023.

Asukastilaisuus kaavasta järjestettiin 6.6.2023 Tapiolan kirjastossa. Tilaisuus oli vapaamuotoinen Kaupunki tavattavissa -tapahtuma. Asukkaat kyselivät etenkin alueen pysäköintijärjestelyjen muutoksista sekä uusista asuinrakennuksista, joita suunnitellaan nykyisen pysäköintialueen tilalle. Myös muutokset nykyisten asuinkortteleiden rajoissa puhuttivat, ja asukkaat esittivät omiakin ehdotuksiaan rajauksiin. Samoin kiinnostivat alueen puistot ja kulkureitit, joihin asukkaat ehdottivat myös parannuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatiin muistutuksia kaavamuutosalueen ja sen ympäristön asukkailta sekä Tapiolan Killalta yhteensä 27 kpl. Niiden lisäksi oli 37 asukkaan allekirjoittama adressi.

Lausuntoja saatiin kahdeksalta taholta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Espoon Kaupunginmuseo, Alvar Aalto -säätiö, Länsimetro Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Caruna Espoo Oy, Fortum Power and Heat Oy ja Telia Finland Oy. Espoon Kasvun ja oppimisen toimialalta pyydettiin myös lausuntoa, mutta sieltä vastattiin, että heillä ei ole kyseisestä kaava-alueesta erityistä lausuttavaa.

Tapiolan seudun asukasilloissa oli mahdollisuus keskustella kaavasta ja sen jatkosuunnittelusta myös ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Itärannan kaavaehdotuksen aineistoa oli esillä messutyyppisissä asukasilloissa Tapiolan Kuplassa 30.5.2024, Otaniemen lukiossa 22.10.2024 ja Kulttuurikeskuksen Louhisalissa 3.11.2025.

Saatuja muistutuksia, lausuntoja ja muuta palautetta otetiin huomioon ja niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehtiin tarkistuksia. Kts. tarkemmin seuraava kohta 7.2.2.

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakennusten suojeluun, luontoon ja virkistysalueisiin, uudisrakentamiseen, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, osin myös jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä korttelialueiden rajauksiin ja kaavamerkintöihin.

Pääosin oltiin tyytyväisiä kaavaehdotuksen yleislinjaan. Pidettiin hyvänä, että alue saa suojelukaavan, jolla Tapiolan RKY-alueen arvoja turvataan. Arvostettiin sitä, että Alvar Aalto -talot suojellaan sr-1-merkinnällä koskien julkisivujen lisäksi porrashuoneita. Joissain muistutuksissa huolestuttiin siitä, estävätkö sr-2 suojelumääräykset taloudellisesti järkevät, viihtyisyyden ja energiatalouden, hiilidioksidipäästöjen

kannalta välttämättömät korjaukset asuinrakennuksiin. Viheralueiden osalta otettiin kantaa mm. puistoalueiden hoitoon sekä liito-oravien elinalueiden ja reittien säilymiseen.

Uudisrakentaminen Harjuviita 5:n pysäköintialueen paikalle aiheutti kritiikkiä. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. uudisrakennusten vaikutuksiin lähinaapureihin, alueen elinoloihin, suurmaisemaan ja alueen silhuettiin, asuintalojen massoitteluun ja sijoitteluun sekä rakennusten arkkitehtuuriin ja kansipiharatkaisuun.

Liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin otettiin kantaa. Oltiin huolissaan pysäköintipaikkojen riittävyydestä alueella. Etenkin pysäköintialueen uudisrakentamisesta johtuvat vaikutukset liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin huolestuttivat.

Taloyhtiöt esittivät myös muutoksia korttelialueiden merkintöihin ja rajauksiin koskien mm. pysäköintipaikkojen, kulkureittien, pihatoimintojen, maalämpökaivojen sijoittumista alueelle.

ELY-keskus lausui, että luo-merkinnän määräystä tulee täydentää luonnon ominaispiirteiden ja liito-oravan kulkuyhteyden osalta. Määräyksiin tulee lisätä maininta tulvariskistä ja kirjata alin rakentamiskorkeus. Hulevesien hallinnasta tulee määrätä myös puistoalueilla. Kaavaselostusta on syytä täydentää tuomalla esiin Espoon kaupungin hiilineutraaliustavoite ja kestävän energian ja ilmaston toimenpideohjelma.

Espoon kaupunginmuseo piti rakennusten kolmen eritasoisen suojelumääräyksen käyttöä perusteltuna ja määräystekstejä hyvinä. Määräystekstiin tulisi vielä lisätä maininta, että rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Lisäksi Itämetsän alueelle tulee lisätä merkintä, jolla turvataan alueella sijaitsevan vanhan kivisen portinpylvään säilyminen. Alvar Aalto -säätiö lausui, että suojelumerkintöihin tulee täydentää velvoite suojeluviranomaisten ja asiantuntijoiden kuulemisesta rakennuksiin kohdistuvissa toimenpiteissä.

Länsimetro lausui, että viimeistään rakennuslupavaiheessa tulee pyytää Länsimetrolta lausunto suunnitelmista ja ennen toteutusta esittää mahdolliset louhinta- ja perustamissuunnitelmat Länsimetrolle hyväksyttäviksi.

HSY lausui, että Itärannan pohjoispäädyn puistoalueella olevaa jätevedenpumppaamoa varten tulee merkitä vähintään 15x15 metrin kokoinen aluevaraus. Lisäksi lausunnossa erikseen mainituille tonteille tulee merkitä johtokujat, jotta yleisten vesihuoltolinjojen rakentaminen ja ylläpito onnistuu asianmukaisesti.

Caruna Oy lausui, että alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja että mahdolliset johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Fortum Power and Heat Oy lausui, että Harjuviita 5:een rakennettavan uudiskiinteistön välittömässä läheisyydessä on kaukolämmön runkolinja ja että Fortum on kiinnostunut liittämään alueelle rakennettavat kiinteistöt kaukolämpöön.

Palautteen myötä tehdyt muutokset kaavaan

Uudisrakennusten arkkitehtuuria kehitettiin muistutusten takia. Erityisesti kiinnitettiin huomiota Harjuviidan kadun puoleiseen rakennukseen ja sopeutettiin sitä kadun toisella puolella olevan 4-kerroksisen talon mittakaavaan. Uudisrakennusta madallettiin kaksi kerrosta (5-kerroksiseksi). Jalustakerrosta muokattiin aiemmasta kahden kerroksen korkuisesta yhteen kerrokseen ja porrastuen ylemmän pihan suuntaan. Kaavamääräyksiä tarkennettiin julkisivujen värityksen ja materiaalien suhteen, samoin rakennusalan muodon noudattamisen suhteen. Kerrosluvun madaltamisen myötä rakennusoikeutta vähennettiin. Aiemman 6 000 k-m^2 sijaan osoitettiin 5 200 k-m^2. Tämän myötä myös autopaikkojen määrä ja pysäköintihallin pinta-ala pieneni. Näin pysäköintihallia vedettiin sisemmäksi korttelialueelle ja saatiin lisätilaa tukimuurin maastouttamiseen puiston suuntaan. Tästä lisättiin myös kaavamääräyksiin maininta, että tukimuurin edusta tulee luiskata kohti puistoa ja luiska tulee maisemoida pensailla.

Suojeltujen rakennusten kaavamääräyksiä tarkennettiin palautteen pohjalta. Museoviranomaisten lausuntojen takia suojelumääräyksiin lisätiin maininta, että rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Asukkaiden palautteen myötä kaavamääräyksiin tehtiin lisäyksiä ja tuotiin mm. esiin, että rakennuksiin saa sijoittaa aurinkopaneeleja arkkitehtuuriin sopeutuen. Myös maalämpökaivojen mahdollisesta toteutuksesta lisättiin maininta kaavamääräyksiin.

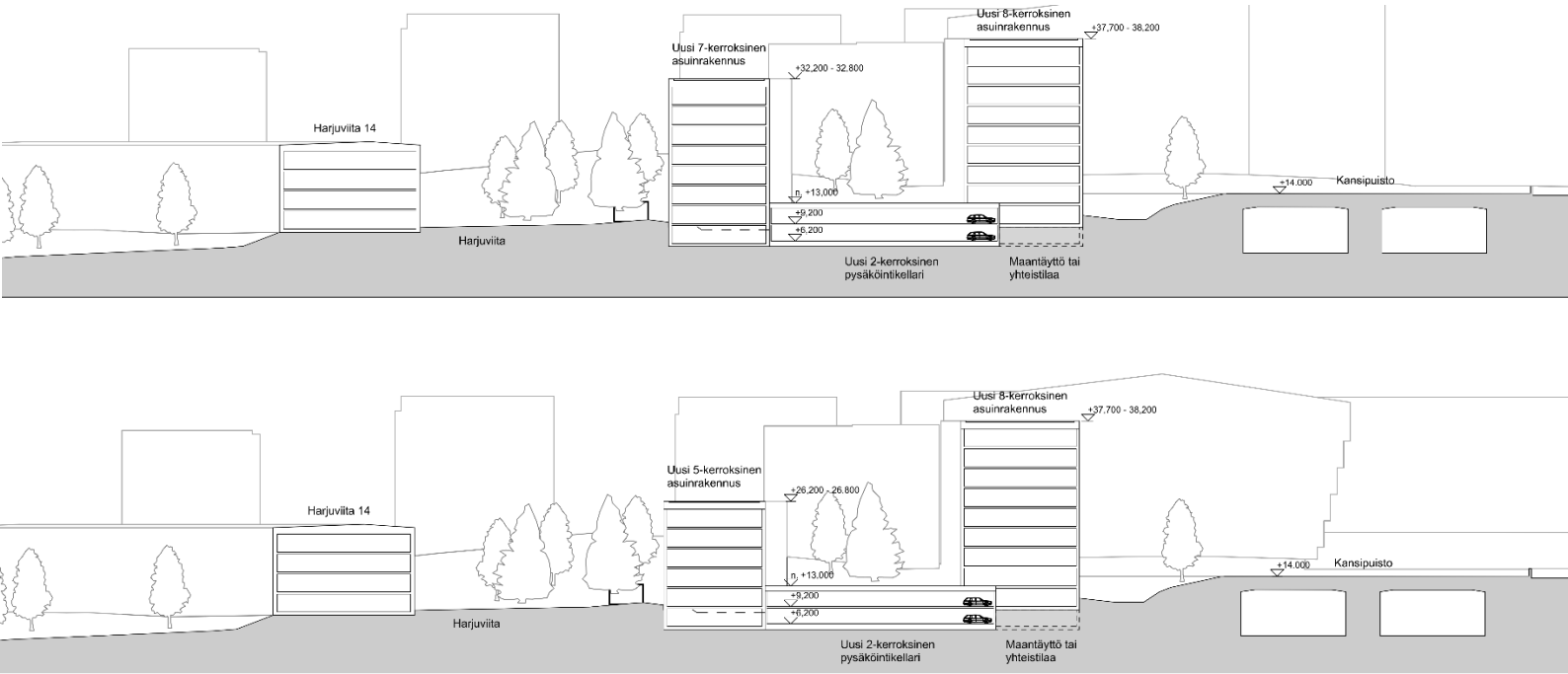
Ympäristön tiukempaa suojelua toivoneiden muistutusten takia kaavamääräyksiin lisättiin kulttuuriympäristöä huomioon ottava yleinen määräys: Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljöön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Katualueiden suojelua tarkennettiin ja se huomioidaan istutettavan alueen osa -merkinnässä ja kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet-pykälässä. Istutettava alueen osa -merkinnässä määrätään, että alueen osa on pidettävä huolitellussa puistomaisessa tai luonnonvaraisessa kunnossa osana kaupunkikuvallisesti tärkeää katumiljöötä tai etupiha-aluetta. Alueella olevat puut ja istutukset tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla istutuksilla. Istutuksissa tulee käyttää alueelle luonteenomaista lajistoa.

Puistoja koskevia määräyksiä tarkennettiin mm. puuston säilymisen ja liito-oravien kulkuyhteyden varmistamisen osalta. Kaavamääräyksiin lisättiin myös kohta ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet”, jossa mainitaan, että puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan ulkopuolella ja että liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana. Hulevesiä koskeva kaavamääräys lisättiin ELY:n lausunnon takia myös puistoalueille mainiten, että puistoalueilla voidaan suosia hulevesien viivyttämistä ja laadullista parantamista esimerkiksi kosteikoilla, hulevesialtailla tai muilla rakenteilla huomioiden luonnon- ja maisemansuojelun rajoitteet. Kaavan luo-merkinnän sisältöä ja rajausta tarkistettiin tuoden esiin luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät piirteet.

Tulvariskin huomioimista koskeva kaavamääräys ja kirjaus alimmasta rakentamiskorkeudesta lisättiin ELY-keskuksen lausunnon pohjalta.

Pumppaamoa koskevaan kaavamerkintää ja määräystä tarkennettiin. Alueen rajausta laajennettiin ja määräys muutettiin muotoon ”Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueenosa.”

Pysäköintijärjestelyjä tarkennettiin muistutusten takia. Asuinkortteleiden pysäköintipaikkojen järjestelyjä tarkistettiin ja kaavamääräyksiä tarkennettiin. AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen osoitetut ympäristön asuinkortteleiden autopaikat on ilmoitettu lukumäärinä. Pysäköintilaitoksessa oli aiemassa vaiheessa joitain ylimääräisiä paikkoja kaavan vähimmäisvaatimuksiin nähden. Myös näiden paikkojen osalta on tarkemmin määrätty kaavassa jaettavaksi ne lähiympäristön asuinkortteleiden kesken. Asukkaiden muistutusten takia lisättiin määräyksiin myös kohta ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet” ja siinä mainittiin, että korttelialueen AK-1 rakentamisen ajaksi hankkeeseen ryhtyvän tulee järjestää kohtuulliselta etäisyydeltä 50 autopaikkaa niiden asuinkortteleiden käyttöön, joiden autopaikat on asemakaavassa määrätty rakennenettavaksi AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen.



Alueleikkaukset / Harjuviita 5. Ylinnä on nähtävillä ollut ehdotus ja alla tarkistettu suunnitelma, jossa kadun varren uudisrakennusta on madallettu. Kuvat Verstas Arkkitehdit.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen (Harjuviita 5) edustajat ja suunnittelukonsultit

- Ville Vänttinen / Toni Kankare / Jussi Järvelä / Martta Kyllönen, Newil & Bau
- Jussi Palva, Verstas Arkkitehdit
- Anni Vanha-Patokoski, Tommi Junnola, Pasi Piironen, Jukka Kangasniemi, Verstas Arkkitehdit
- Milla Hakari, Loci Maisema-arkkitehdit
- Siiri Mikola, Jasmin Hiekkamies, Loci Maisema-arkkitehdit

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Minna Järvenpää, arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti (ehdotusvaihe)
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti (hyväksymisvaihe)
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri / liikennesuunnittelu
- Markku Hyvärinen, tekninen valmistelija
- Sami Suviranta, nimistönsuunnittelija

Asemakaavan muutoksen valmistelua on tehty yhteistyössä myös Espoon kaupungin muiden toimialojen kanssa kuten kaupunkitekniikan keskuksen, ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
19.3.2018	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
16.4.–15.5.2018		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30§)
24.11.2021		Kaavoitushakemus saapui
16.12.2021		Kaavahankkeen aloituskokous
10.5.2023	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
29.5.–27.6.2023		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27§)
6.6.2023		Asukastilaisuus, Kaupunki tavattavissa - vastaanotto Tapiolan kirjastossa
30.5.2024		Tapiolan seudun asukasilta (messutyyppinen keskustelutilaisuus) Kuplassa
22.10.2024		Tapiolan seudun asukasilta Otaniemen lukiossa
3.11.2025		Tapiolan seudun asukasilta Kulttuurikeskuksen Louhisalissa
00.00.2026	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Asemakaavan hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Minna Järvenpää

Minna Järvenpää
arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja