

Alue 210428
Tapiolan keskus
Asemakaavan muutos

Asianumero 3204/10.02.03/2015
3.12.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Merituulentien päällä olevan Tapiolan keskuksen laajentuminen länteen.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualan rajausta ortoilmakuvapohjalla © Espoo kaupunki 2013.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa. Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

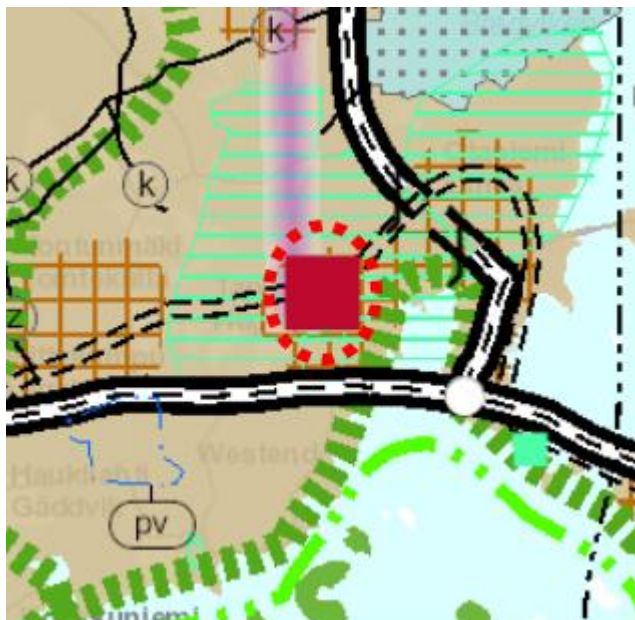
Alue on nykyisin rakennettua ja Merituulentietä parhaillaan lasketaan alemmaksi.

Maanomistus

Korttelin 12005 tontit 6 ja 7 sekä korttelin 12004 tontti 4 on yksityisessä omistuksessa. Merituulentien katualueet, korttelin 12205 sekä Tapiolan palvelutalon tontin (K12005/T2) omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan ”Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 2013”:ssa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, tieksi tai kohteeksi. Alueen halki on osoitettu ohjeellisella linjauksella seutuliikenteen rata.

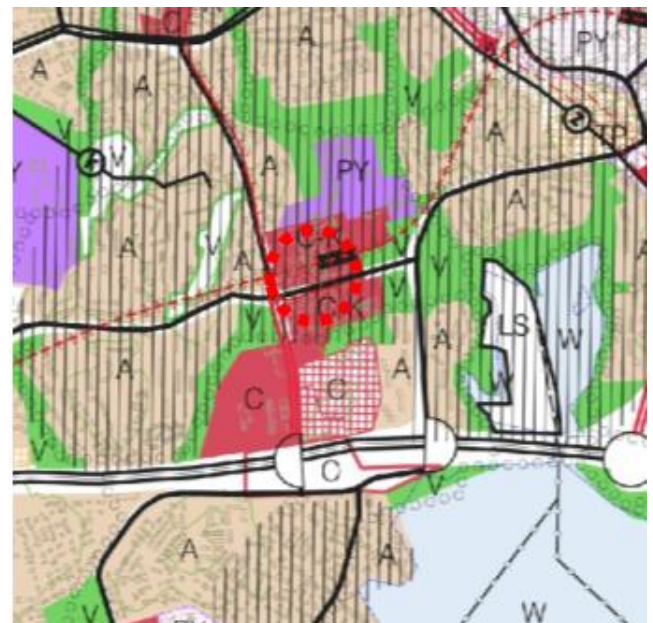


Kuva: Ote Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 2013:sta Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu), Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty), Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava (vahvistettu)

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) kaavanmuutosalue on merkitty yleiskaavaan merkinnällä C-K = Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäistavarain suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin.

Kaavanmuutosalue on merkitty myös kaupunkikuvalisesti 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.



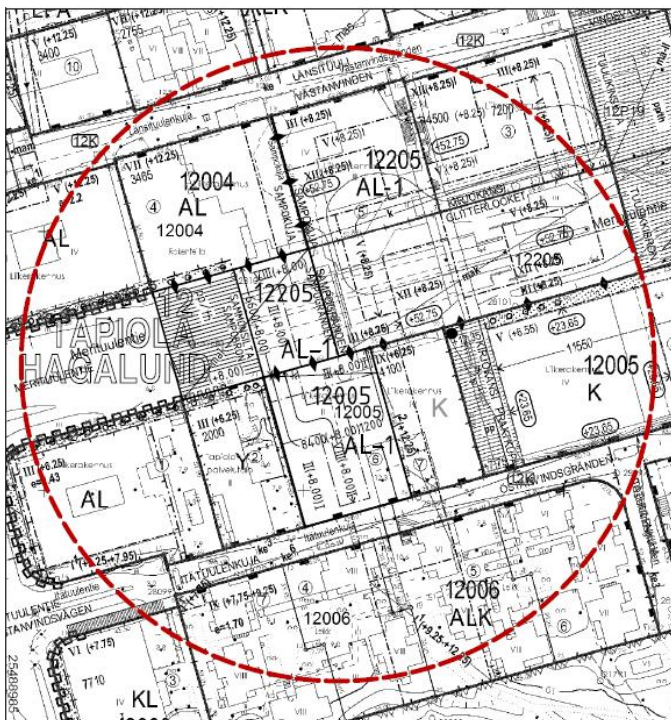
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta .

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Tapiolan keskus, muutos 210426 asemakaavan-muutos (voimaantulo kuulutus 25.11.2015). Osat kortteleista 12205 ja 12005 on siinä osoitettu AL-1: Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi johon saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja, 6600k-m²/VIII(+8.00)krs + 8400(+8.00)1200k-m²/II+VIII(+800)lkrs.

Tapiolan keskus 210400 asemakaava (Vahvistettu sisäasiainministeriössä 17.12.1974) K12005/T2, Y: Yleisten rakennusten korttelialue (Tapiolan palvelutalo), 2000 k-m², III(+6.25)krs.

Tapiolan keskus 210413 asemakaavanmuutos (Vahvistettu ympäristöministeriössä 30.3.2000) K12004/T4 AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, 3465k-m², VII(+12.25)krs. K12005/T7 K: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, 4100 k-m², IX(+6.25)krs



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (2015)

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta hakee yksityiset maanomistajat sekä Espoon kaupunki (Merituulentie ja K12005/T2) Hakijat maksavat kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN

Tavoitteet

Tavoitteena on lisätä asunto-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakentamista Tapiolan keskustatoimintojen alueelle.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Alue rajautuu pohjoisessa, etelässä ja lännessä tulevaisuudessa kehitettäviin alueisiin ja idässä voimakkaasti jo rakennettavaan alueeseen.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan rakentaminen siirtyy enemmän länteen ja Palvelutalon tilalle tulee asuin-kerrostalo. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 47000 k-m² (sis. asumista noin 32000 k-m²), josta rakennusoikeuden lisäystä on noin 21000 k-m². Lisäys on pääosin asuin-kerrosalaa.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat keskeiset osat kortteleista 12004, 12005 ja 12205 ja niiden lähiympäristö. Vaikutusarviointissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Olemassa olevia selvityksiä ovat mm.:

Tapiolan keskus, Kulttuuriympäristöanalyysi, SARC, Espoon kaupunki, 2.11.2011

Tapiolan keskus, Asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointi, SARC, Espoon kaupunki, 2.11.2011. Tarkistettu 5.3.2012.

Tapiolan liikekeskuksen rakentuminen. Arkkitehtitoimisto SARC Risto Marila 15.2.2011

Uusi vihreä Tapiolan keskus. Osa puutarhakaupunkia. Kaava-alue 1. Energiatohokkuus, energiatalous ja energiantuotannon hiilijalanjälki, Espoon kaupunki, Tapiolan alueen kehitys Oy 5.3.2012

Tapiolan keskuksen uudistaminen. Suunnitelman kehittämisen taustat ja tavoitteet sekä toimenpiteitä ohjaavat keskeiset teesit. Espoon Kaupunki / Tapiolan Kehittämisyhtiö 21.11.2011, tarkistettu 5.3.2012

Tapiolan liikekeskus. Rakenneseloste. Insinööritoimisto Konstru Oy 16.5.2011

Tapiolan keskuksen uudistamisen aikataulliset ja taloudelliset reunaehdot Espoon kaupunki / Tapiolan kehittämisprojekti / projektinjohtaja Antti Mäkinen 5.3.2012

Tapiolan keskusprojekti. Kaupalliset ympäristövaikutukset. Kyösti Pätynen. Entreco Oy 31.5.2011

Tapiolan Kehittämisprojekti 05.03.2012



Näkymä lännestä Merituulentieltä nykyään. Kulttuurikeskusta ja Keskustornia ei näy, ei myöskään lähempää tarkasteltuna

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kuin asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 21.12.2015–25.1.2016. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 25.1.2016 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi ja aluenumero (Tapiolan keskus, 210428) on mainittava.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2016. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.** Valtuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävillääoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon tekninen keskus (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Suuralueen yhteispalvelupisteessä (Espoon Kulttuurikeskus, Kulttuuriauio 2) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

aluearkkitehti Olli Pitkänen, p. 050 347 5980

arkkitehti Minna Järvenpää 043 825 5187

suunnitteluinsinööri Olli Koivula, p. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 3.12.2015

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

[illegible]

v2020

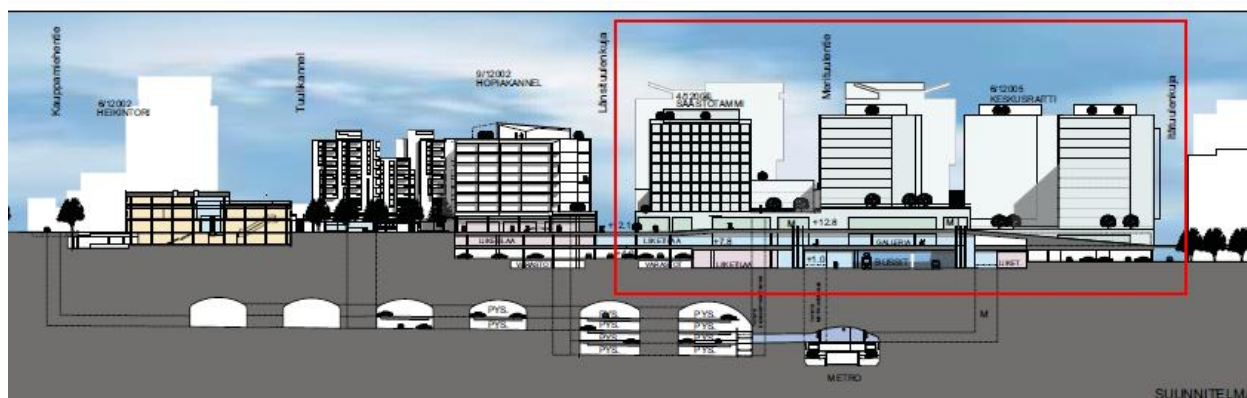
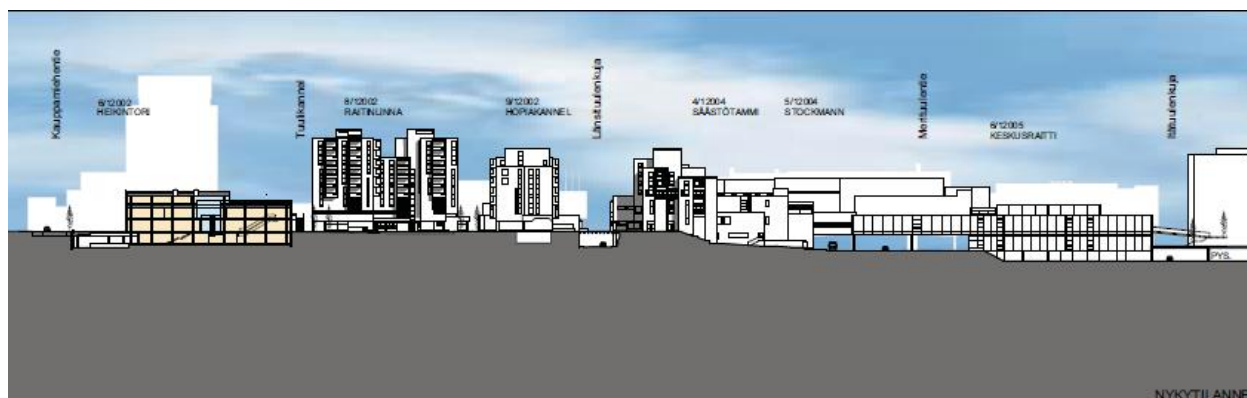


Aluekuva muutossuunnitelman sovittamisesta voimassa olevien asemakaavojen muihin suunnitelmiin ja tuleviin hankkeisiin.
17.10.2015

 NYKYISET RAKENNUKSET

 UUDISRAKENNUKSET

 OAS -RAJAUS



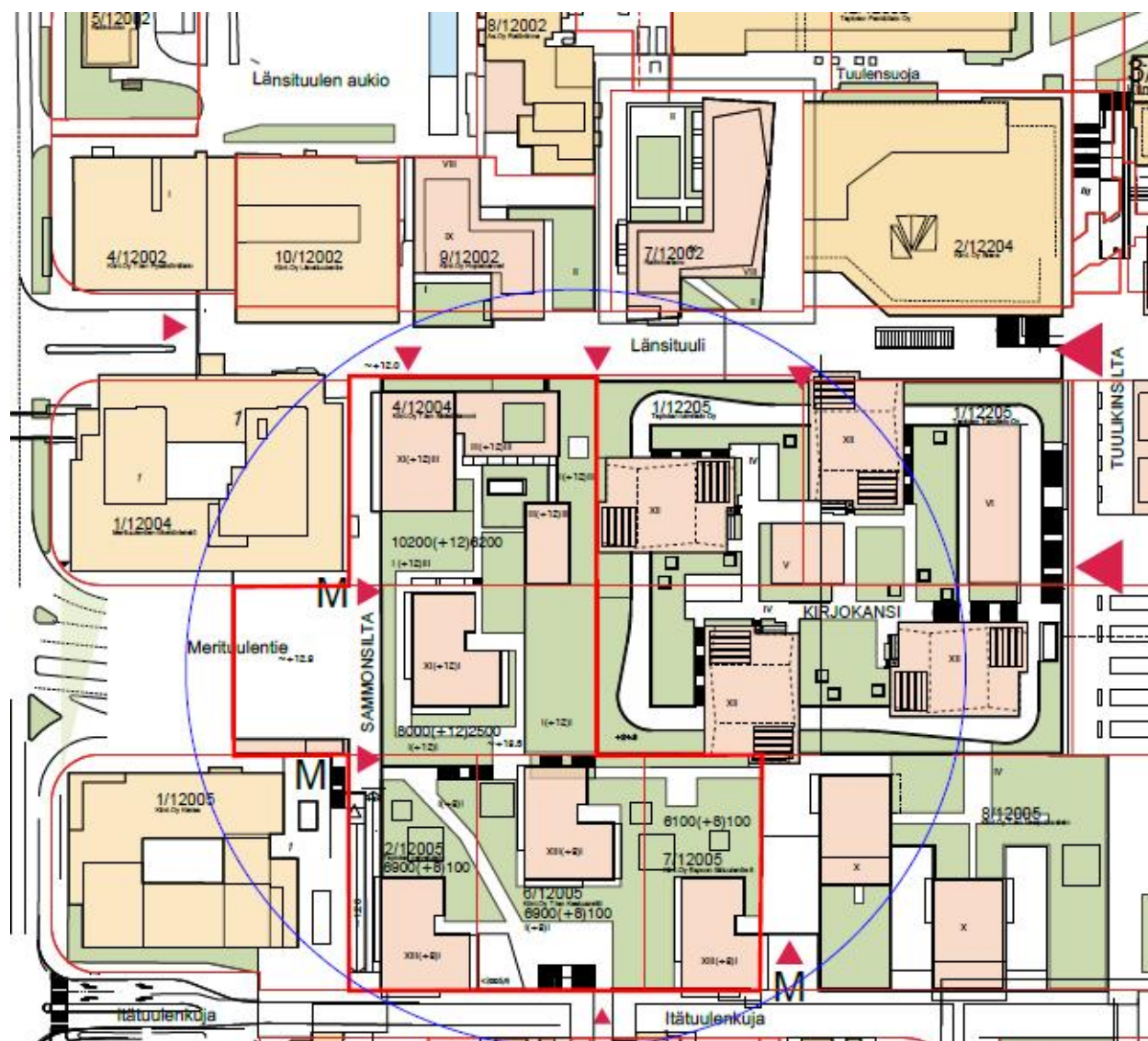
Aluejulkisivu / Leikkaus länteen 07.07.2015



Tapiola v2020 / Viitesuunnitelma 2015



Tapiola v2020 / Viitesuunnitelma 2015



Aluekuva 17.10.2015