

Alue 210430

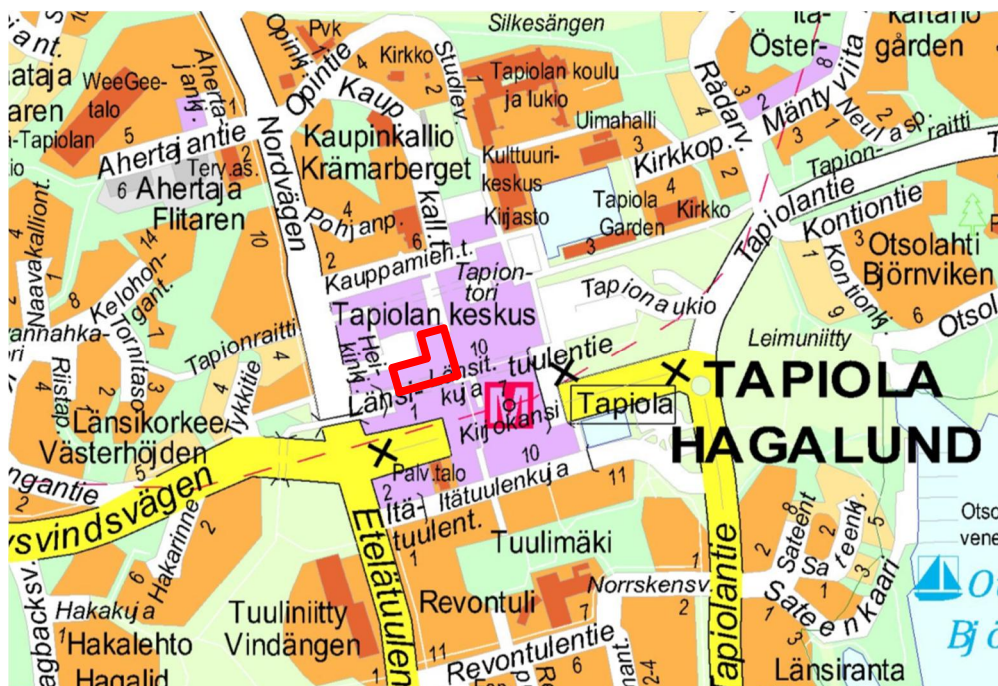
Tapiolan keskus

Asemakaavan muutos

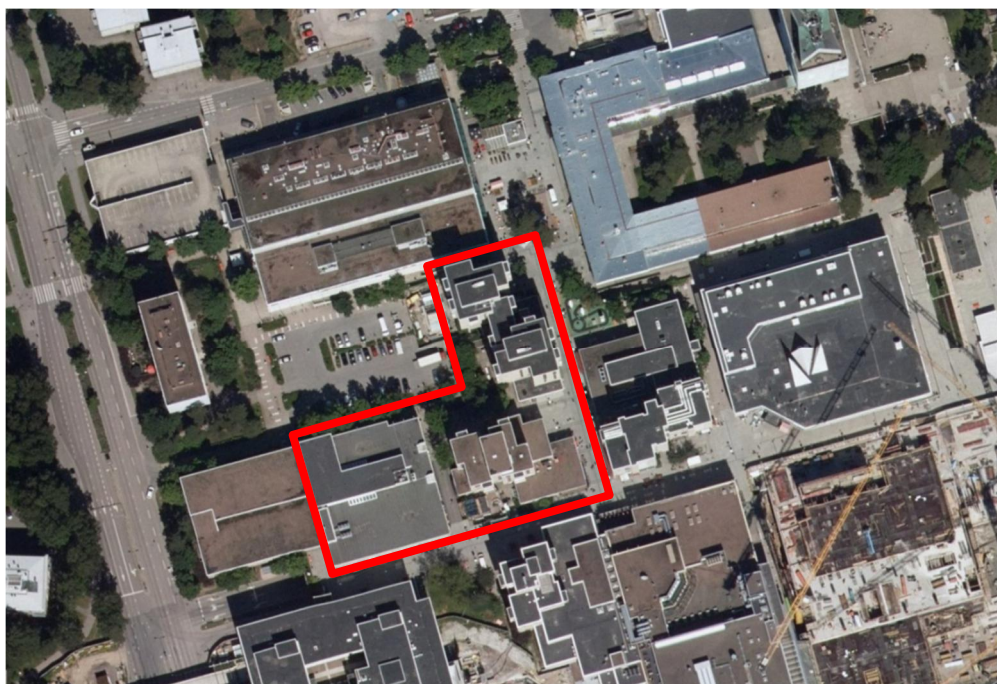
Asianumero 4594/10.02.03/2016
24.2.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan keskusta uusien asuntojen sekä liike-, toimisto- ja palvelutilojen täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumaan.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla © Espoo kaupunki 2015.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatualueeseen ja pohjoispuolella Länsituulenaukioon. Kaavamuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

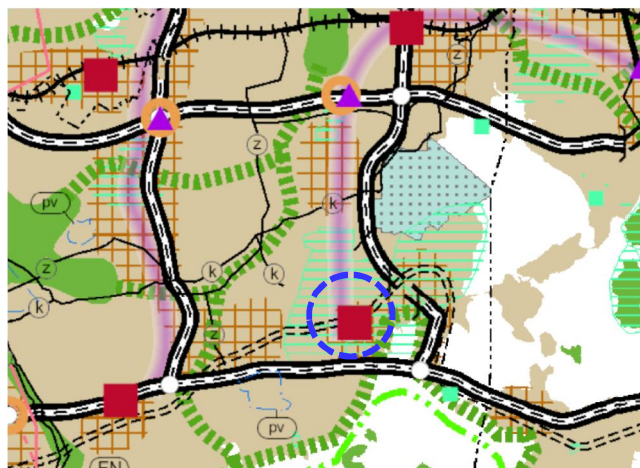
Muutoskohde on asuin- ja liikerakennusten aluetta ja käsittää kolme kiinteistöä (tontit 8, 9 ja 10). Alue on toteutettu 1980-luvun alussa. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat liiketilojen 1-2 kerroksesta asuintalojen 6-9 kerrokseen. Tonttien 9 ja 10 rakennukset on tarkoitettu purkaa ja korvata uudisrakentamisella. Tontin 8 rakennus puolestaan säilytetään pienin muutoksin.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitustilanne

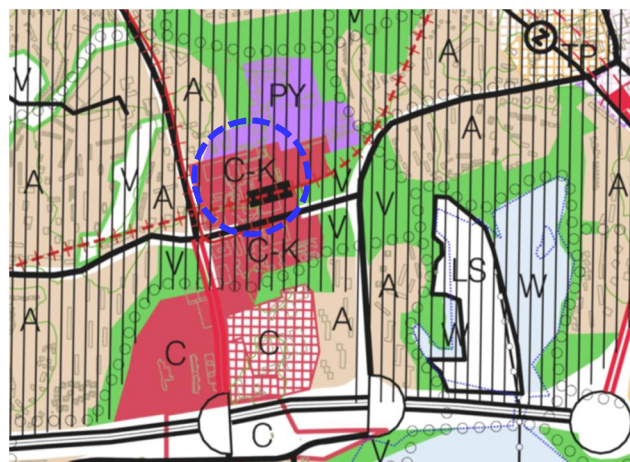
Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen sivuitse kulkee liikenne-tunnelin linjaus.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu 1/2014 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

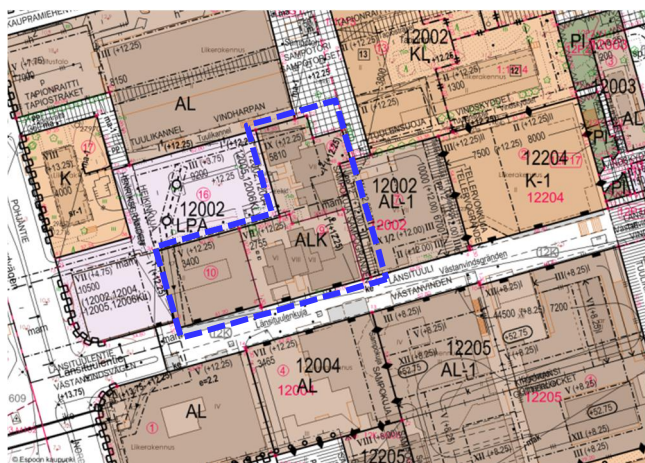
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C-K. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäistavaran suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin.

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



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2014) © Espoon kaupunki.

Alueella on voimassa asemakaava "Tapiolan keskus, muutos" (lainvoimainen 28.6.1976). Korttelin 12002 tontit 8, 9 ja 10 on siinä osoitettu merkinnällä ALK: yhdistetty liike- ja asuinrakennusten korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku lähtien likimääräiseltä pihatasolta +12 on viisi (tontilla 10), seitsemän (tontilla 9) ja yhdeksän (tontilla 8). Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä noin 12 000 k-m².



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (1/2017) © Espoo kaupunki.

Aloite ja perittävät maksut

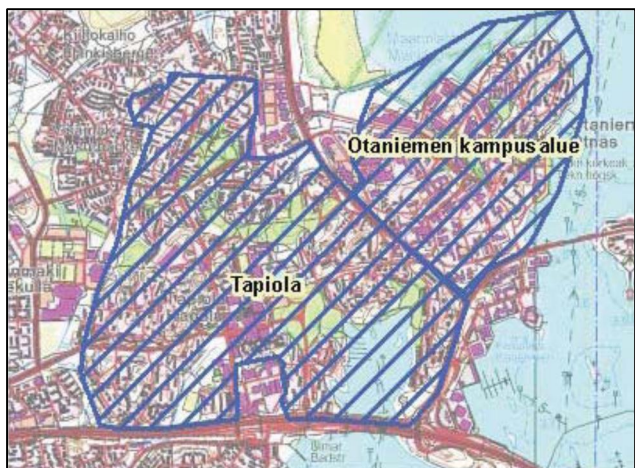
Asemakaavan muutosta ovat hakeneet korttelin 12002 tonttien 9 ja 10 maanomistajat 12.10.2016 päivätyillä kirjeillään. Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (kohdan 4.4.) mukaisesti kaavoitustyössä tulee varmistaa, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Museoviraston selvitys "Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)" on tällainen inventointi. Tapiolan puutarhakaupunki on yksi selvityksessä mainitusta kulttuuriympäristöistä. Tapiolan keskustan kaavamuutosalue sisältyy inventoinnin mukaiseen rajaukseen.



Kuva: Ote RKY-selvityksestä (lähde: Museoviraston karttapalvelu 2009 © Museovirasto, pohjakartta © Maanmittauslaitos).

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat myös Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6). Yleistavoitteisiin on kirjattu, että Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheyttävää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina. Erityistavoitteissa on mainittu, että alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan keskusta lisää asuntorakentamista sekä liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemmin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää keskuksia ja sijoittaa niihin asumista erityisesti raideliikenteen varrella.

Kaavamuutoksessa pyritään ottamaan huomioon myös Tapiolan kulttuuriympäristön suojelutavoitteita. Alkuperäinen vanha keskusta ja sen dominantti Keskustorni säilyvät. Uudisrakennusten korkeudet määrittyvät kohti vanhaa keskustaa kunnioittaen sen asemaa arvokkaana rakennettuna ympäristönä.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Alue rajautuu itä-eteläsuunnilla kehitettäviin alueisiin, joiden rakentaminen on esitetty viitesuunnitelmassa.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan tonteille 9 ja 10 osoitetaan purettavien rakennusten paikalle pääosin 9-kerroksista asuinrakentamista, osin matalampaa rakentamista Länsituulen varteen ja jalustakerrokseen 1-2-kerroksista liiketilaa. Jalustakerroksen katolle voidaan sijoittaa asuntalojen piha-alueita. Tontille 8 osoitetaan 7-9-kerroksista rakentamista olevan tilanteen mukaan, kuitenkin pienin tarkistuksin nykyiseen asemakaavaan. Tontin itäosa on tarkoitus muuttaa kevyen liikenteen katualueeksi, osaksi nykyistä Sampokujaa. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 27 000 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on noin 15 000 k-m². Lisäys on pääosin asuinkerrosalaa.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavan muutoksesta 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 on kortteli ALK 12002 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Olevia selvityksiä ovat mm:

- Tapiolan keskusprojekti. Kaupalliset ympäristövaikutukset. Kyösti Pätynen. Entreco Oy 31.5.2011
- Tapiolan keskus, Kulttuuriympäristöanalyysi, SARC, Espoon kaupunki, 2.11.2011
- Tapiolan keskus, Asemakaavamuutoksen vaikutusten arviointi, SARC, Espoon kaupunki, 2.11.2011. Tarkistettu 5.3.2012.
- Uusi vihreä Tapiolan keskus. Osa puutarhakaupunkia. Kaava-alue 1. Energiatehokkuus, 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 Kehittämishankkeet 21.11.2011, tarkistettu 5.3.2012
- Tapiolan keskuksen uudistamisen aikataululliset ja taloudelliset reunaehdot Espoon kaupunki / Tapiolan kehittämissuunnitelma / projektinjohtaja Antti Mäkinen 5.3.2012

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon 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.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 18.4.–18.5.2017. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 18.5.2017 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, alue- ja asianumero (Tapiolan keskus, 210430, 4594/2016) on mainittava.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2017. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokulutusksessa mainittulla 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 kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtävillä (MRA 32 §). Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.** Valtuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista 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 sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolokaikana.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus).

Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Tapiolan yhteis palvelupisteessä (Kulttuuritaukio 2) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Minna Järvenpää, p. 043 825 5187

Aino Aspiala (maisemasuunnittelu), p. 043 824 4837

Olli Koivula (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

MAL = maankäytön, asumisen ja liikenteen seutuyhteistyö

Päiväys ja allekirjoitus

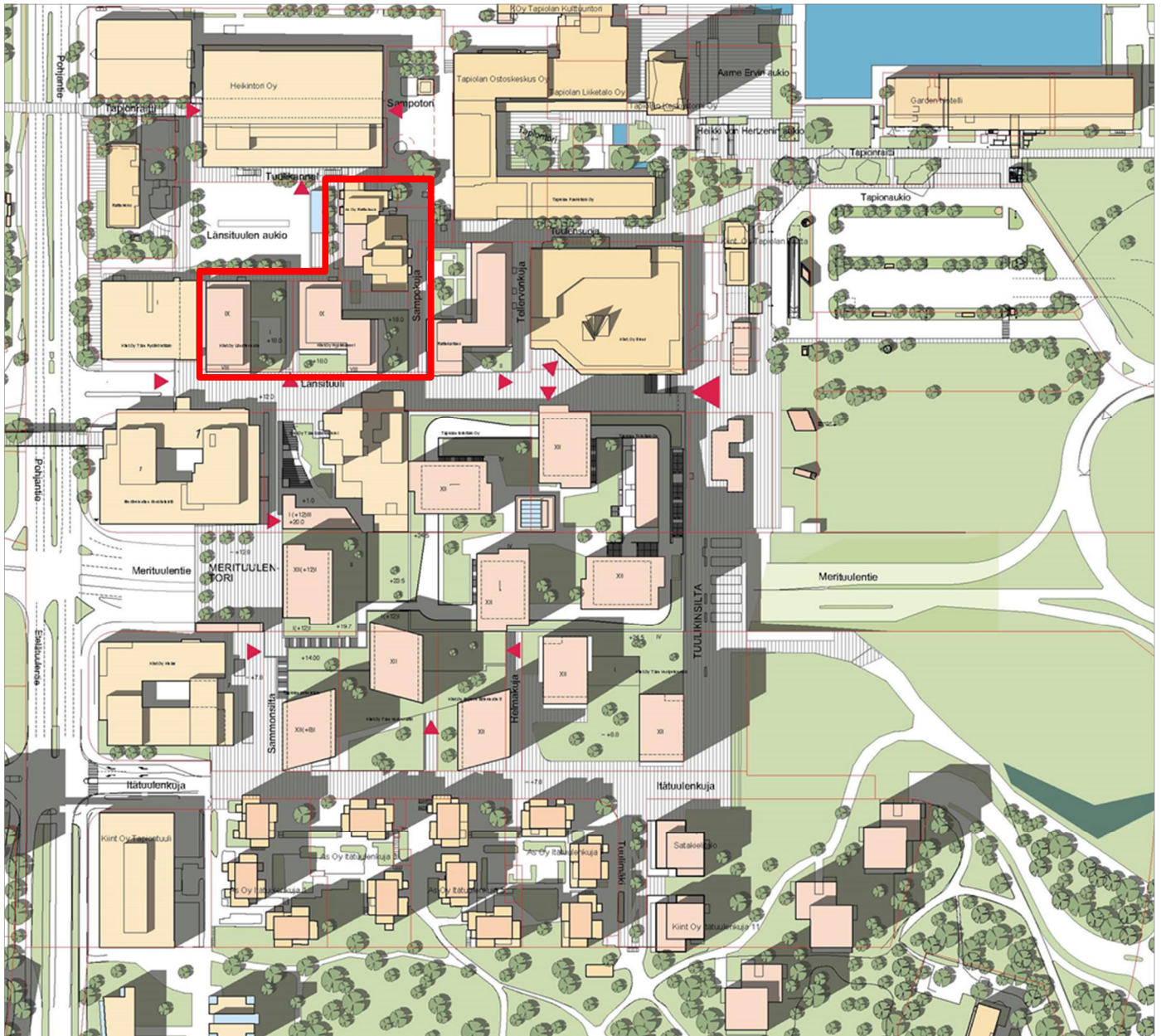
Espoossa, 24.3.2017

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA SUUNNITELMASTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluu seuraava kuvalähteenä toiminut suunnitelma:

- Tapiolan keskusprojekti, VIITESUUNNITELMA 2017 / Arkkitehtitoimisto HKP Oy, 28.2.2017



Kuva 1: Aluekuva © Arkkitehtitoimisto HKP Oy.

Aluekuvassa ja muissa viitesuunnitelman kuvissa näkyy kaavamutossuunnitelman sovittaminen voimassa olevien asemakaavojen muihin suunnitelmiin ja tuleviin hankkeisiin. Viitesuunnitelma kuvaa Tapiolan keskustan tilannetta v. 2020.

NYKYISET RAKENNUKSET

UUDISRAKENNUKSET

OAS -RAJAUS

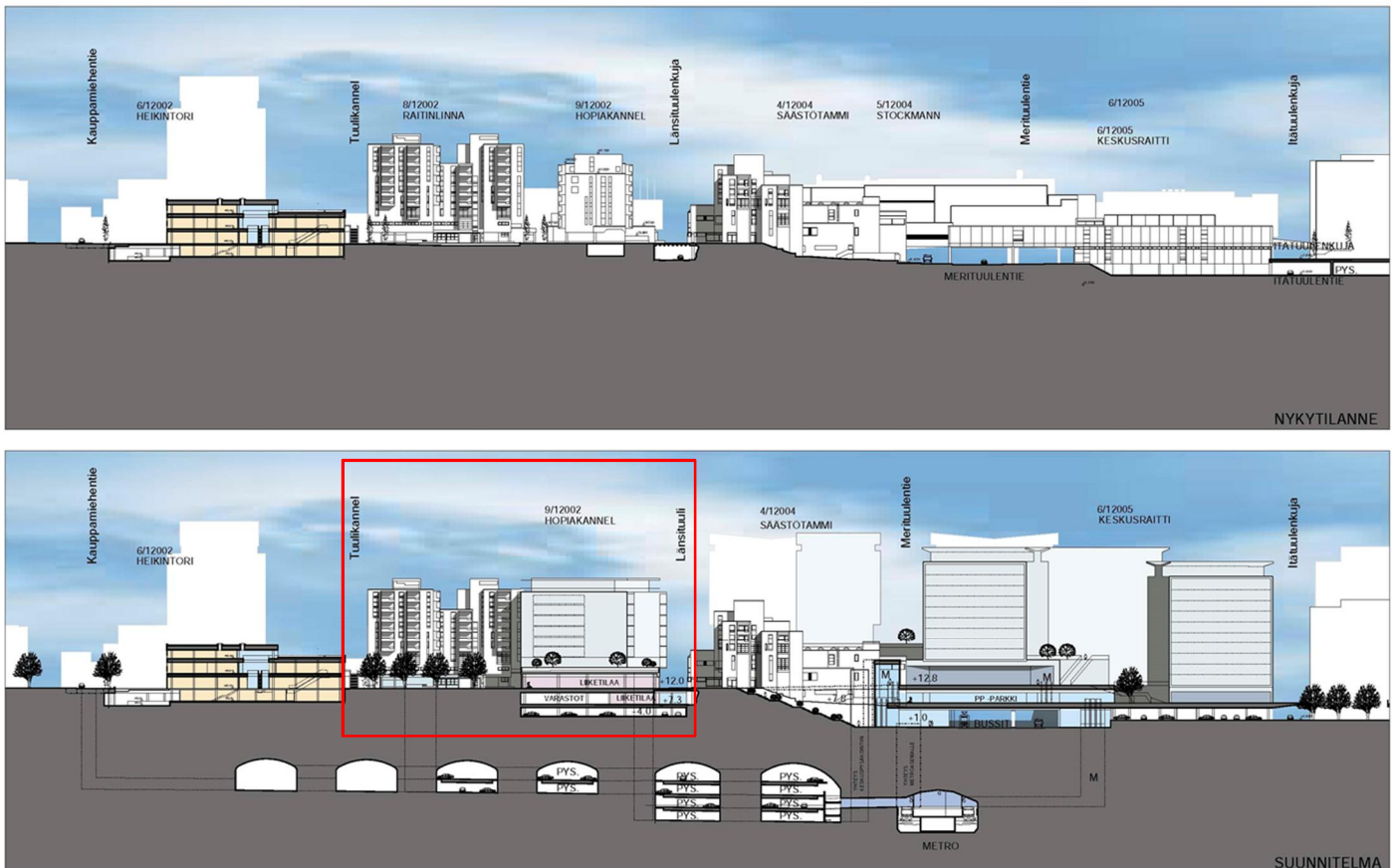


Kuva 2: Ilmanäkymä pohjoisesta © Arkkitehtitoimisto HKP Oy



Kuva 3: Ilmanäkymä lännestä © Arkkitehtitoimisto HKP Oy

TAPIOLAN KESKUSPROJEKTI
VIITESUUNNITELMA 2017



Kuva 4: Aluejulkisivu / leikkaus länteen nykytilanteesta ja suunnitelman mukaisesta tilanteesta v. 2020 © Arkkitehtitoimisto HKP Oy