

Asianumero 4594/10.02.03/2016
Aluenumero 210430

Tapiolan keskus

Asemakaavan muutos
12. kaupunginosa Tapiola
Osa korttelia 12002
Muodostuu uusi kortteli 12258,
poistuu osa korttelia 12002

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA
Aluenumero 210401 Hyväksytty 28.6.1976

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **26. päivänä syyskuuta 2018 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7063.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatualueeseen ja koillispuolella Länsituulenaukioon.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 12.4.2017.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 043 8255187
Postiosoite: faksi 09-816 24016
PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Minna Järvenpää etunimi.sukunimi@espoo.fi
Olli Koivula

SISÄLLYSLUETTELO	Sivu
1 TIIVISTELMÄ.....	4
1.1 Alueen nykytila.....	4
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	4
1.3 Suunnittelun vaiheet.....	4
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Yleiskaava.....	6
2.1.4 Asemakaava.....	6
2.1.5 Rakennusjärjestys	6
2.1.6 Tonttijako.....	6
2.1.7 Pohjakartta	6
2.2 Selvitys alueesta	7
2.2.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
2.2.2 Maanomistus	7
2.2.3 Rakennettu ympäristö	7
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	12
3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	12
3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	12
3.3 Osallisten tavoitteet	14
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus.....	15
4.2 Mitoitus	15
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	15
4.3.1 Maankäyttö.....	15
4.3.2 Liikenne.....	17
4.3.3 Palvelut	17
4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto	18
4.3.5 Hulevedet.....	18
4.3.6 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	18
4.4 Nimistö.....	18
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	19
5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	19
5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	19
5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	20
5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin)	20
5.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1 Rakentamisaikataulu	21
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	21
6.3 Toteutuksen seuranta.....	21
7 SUUNNITTELUN VAIHEET.....	21
7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset.....	21
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	21
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	21
7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus.....	25

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa
Liite 2	Otteita viitesuunnitelmasta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu:

- Asemakaavan muutos (kartta)
- Kaavaselostus liitteineen
- Viitesuunnitelma / Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- Viitesuunnitelma, Näkymäkuvat / Arkkitehtitoimisto HKP Oy

Muuta lähdeaineistoa:

- Tapiolan keskusta-alueen designmanuaali, Sito Oy, 12.4.2016
- Pyöräpysäköinnin tarve ja ratkaisut Tapiolan keskuksessa, Sito, 14.3.2016.
- Ilmanlaatuselvitys, Liikenteen ja ja pysäköintilaitosten päästöjen vaikutus ilmanlaatuun Espoon Tapiolan keskuksen alueella, Birgitta Komppula, Katja Loven, Ilmatieteen laitos, 17.5.2016.
- Tapiolan keskuksen uudistaminen, Suunnitelman kehittämisen taustat ja tavoitteet sekä toimenpiteitä ohjaavat teesit, Tapiolan kehittämisprojekti, 5.3.2012.
- Tapiolan keskus, Kulttuuriympäristöanalyysi, Sarc, Espoon kaupunki, 2.11.2012.
- Tapiolan keskus, Vaikutusten arviointi, Sarc, Espoon kaupunki, 5.3.2012.
- Tapiolan keskuksen asemakaavanmuutos, suunnittelujärjestelmä ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Mauri Heikkonen, 5.3.2012.
- Tapiolan keskuksen uudistamisen aikataululliset ja taloudelliset reunaehdot, Espoon kaupunki, Tapiolan kehittämisprojekti, 5.3.2012
- Tapiolan keskustan kehittämisen liikenteelliset tarkastelut, Koontiraportti, Sito, 8.2.2012.
- Tapiolan keskusprojekti, Kaupalliset ympäristövaikutukset, Entrecon, 6.6.2011.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatuun, idässä Heikinkujaan ja pysäköintilaitokseen. Muutosalueen luoteiskulmauksessa on Länsituulenaukio, joka toimii pysäköintialueena ja jota pyritään kehittämään torialueeksi. Muutosalueen itäpuolella sekä laajemmin Merituulentien (bussiterminaalin ja metroaseman) ympäristössä keskustaa uudistetaan: 1970- ja 1980-luvun liike- ja toimistorakennuksia puretaan ja korvataan uudella asunto- ja liikerakentamisella.

Muutoskohde on asuin- ja liikerakennusten aluetta ja käsittää kolme kiinteistöä: Kiinteistö Oy Länsituulentie (tontti 10), Kiinteistö Oy Hopiakannel (tontti 9) ja Asunto Oy Raitinlinna (tontti 8). Näistä Raitinlinna on valmistunut vuonna 1978 ja kaksi muuta 1981. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat liiketilojen 1-2 kerroksesta asuintalojen 6-9 kerrokseen. Rakennusten ensimmäisten kerrosten liiketilat avautuvat kävelykeskustan kaupunkitiloihin. Rakennukset ovat peruskorjausikässä – korjaaminen ei kuitenkaan kaikilta osin ole perusteltua. Tonttien 9 ja 10 rakennukset on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakentamisella. Tontin 8 rakennus puolestaan säilytetään. Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan keskusta lisää asuntorakentamista sekä liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää kaupunkikeskustoja ja sijoittaa niihin asumista mahdollisuuksien mukaan erityisesti raideliikenteen varrella. Kaavamuutoksessa pyritään ottamaan huomioon myös Tapiolan kulttuuriympäristön suojelutavoitteita. Alkuperäinen vanha keskusta ja sen dominantti Keskustorni säilyvät. Uudisrakennusten korkeudet madaltuvat kohti vanhaa keskustaa kunnioittaen sen asemaa arvokkaana rakennettuna ympäristönä.

Suunnitelman mukaan tonteille 9 ja 10 osoitetaan pääosin 9-10-kerroksista asuinrakentamista ja jalustakerrokseen 1-2-kerroksista liiketilaa. Jalustakerroksen katolle voidaan sijoittaa asuintalojen piha-aluetta. Tontille 8 osoitetaan 7-9-kerroksista rakentamista olevan tilanteen mukaan. Tontin itäosa muutetaan kevyen liikenteen katualueeksi, osaksi nykyistä Sampokujaa. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 26 000 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on noin 14 000 k-m². Lisäys on pääosin asuinkerrosalaa, noin 10 000 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt alueen kiinteistönomistajien aloitteesta. Kaavamuutosta ovat hakeneet alueen maanomistajista Kiinteistö Oy Länsituulentie ja Kiinteistö Oy Hopiakannel 12.10.2016 päivätyillä hakemuksillaan.

Kaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi 3.4.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaan nähtävillä 18.4.–18.5.2017. Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi mielipidettä, molemmat muutosalueen viereisistä taloyhtiöistä.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

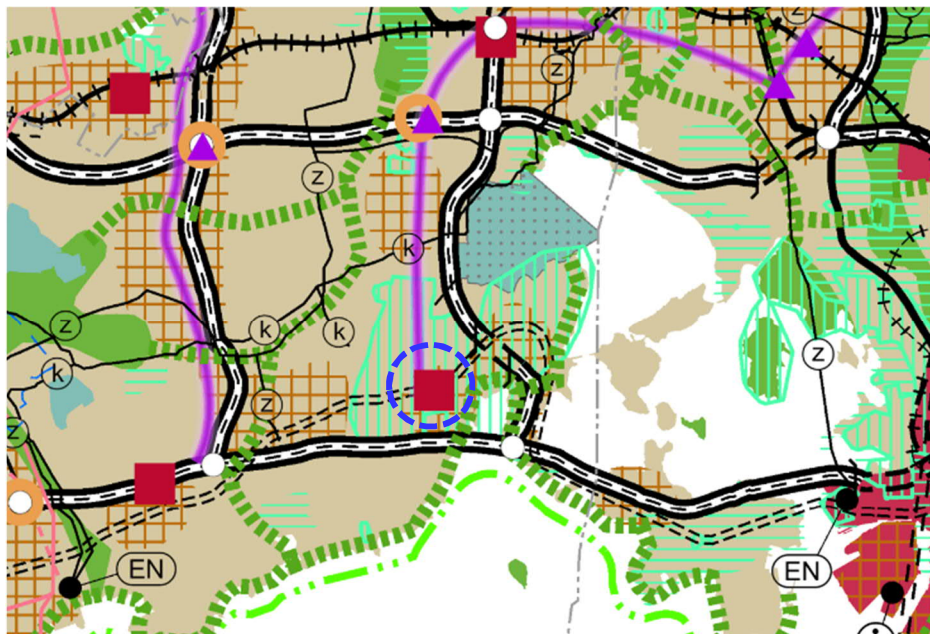
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymisestä. Luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin. Museoviraston selvitys ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)” on tällainen inventointi. Tapiolan puutarhakaupunki on yksi selvityksessä mainitusta kulttuuriympäristöistä.

2.1.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi kohde on tiivistettävää aluetta, joka sijoittuu Tapiolan, Otaniemen ja Keilaniemen alueille metroradan varrelle. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Muutosalueen sivuitse kulkee liikennetunnelin linjaus. Lisäksi aluetta koskee merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunginosa on kokonaisuudessaan osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä, lähde: Uudenmaanliiton karttapalvelu 2018 © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos

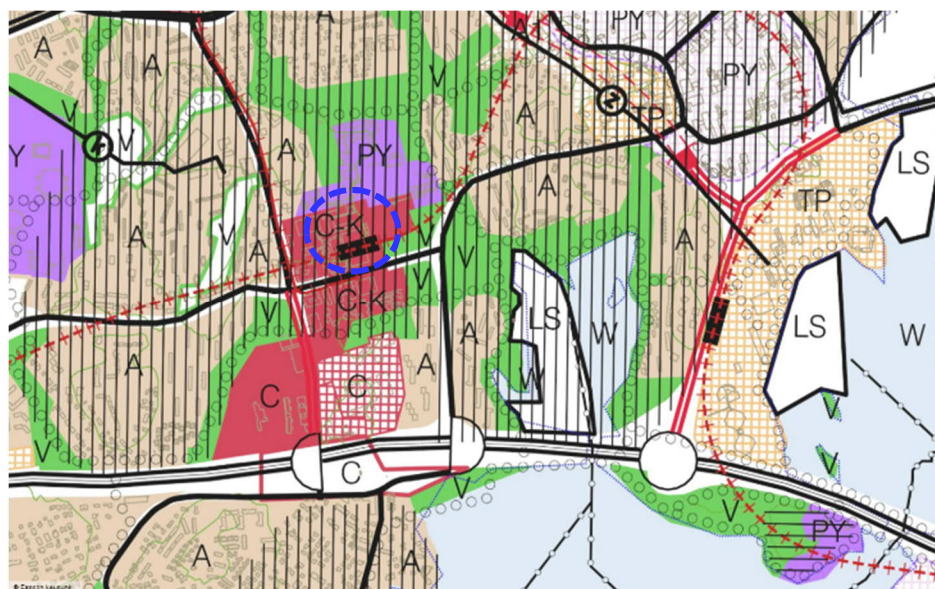
2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Muutosalue on yleiskaavassa 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. Muutosalueen eteläpuolelle on osoitettu myös maanalainen raide asemineen.

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. 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 voimassa olevasta yleiskaavasta © Espoon kaupunki 2017

2.1.4 Asemakaava

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 lähitien likimääräiseltä pihatasolta +12 on viidestä yhdeksään. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä noin 12 000 k-m².

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.1.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatualueeseen ja luoteispuolella Länsituulenaukioon. Alueen pinta-ala on noin 0,5 ha.

Alue on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta. Liiketilat sijoittuvat ensimmäisiin kerroksiin ja niiden päällä on asuin-kerroksia. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhden ja yhdeksän välillä. Muutoskohde on 1970- ja 80-luvun vaihteessa rakennettua tiivistä ydinkeskustaa, joka poikkeaa rakentamistavaltaan ja kaupunkikuvaltaan alkuperäisestä Tapiolan puutarhakaupungin keskustasta.

2.2.2 Maanomistus

Alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen kiinteistönomistajia ovat Kiinteistö Oy Länsituulentie, Kiinteistö Oy Hopiakannel ja Asunto Oy Raitinlinna.

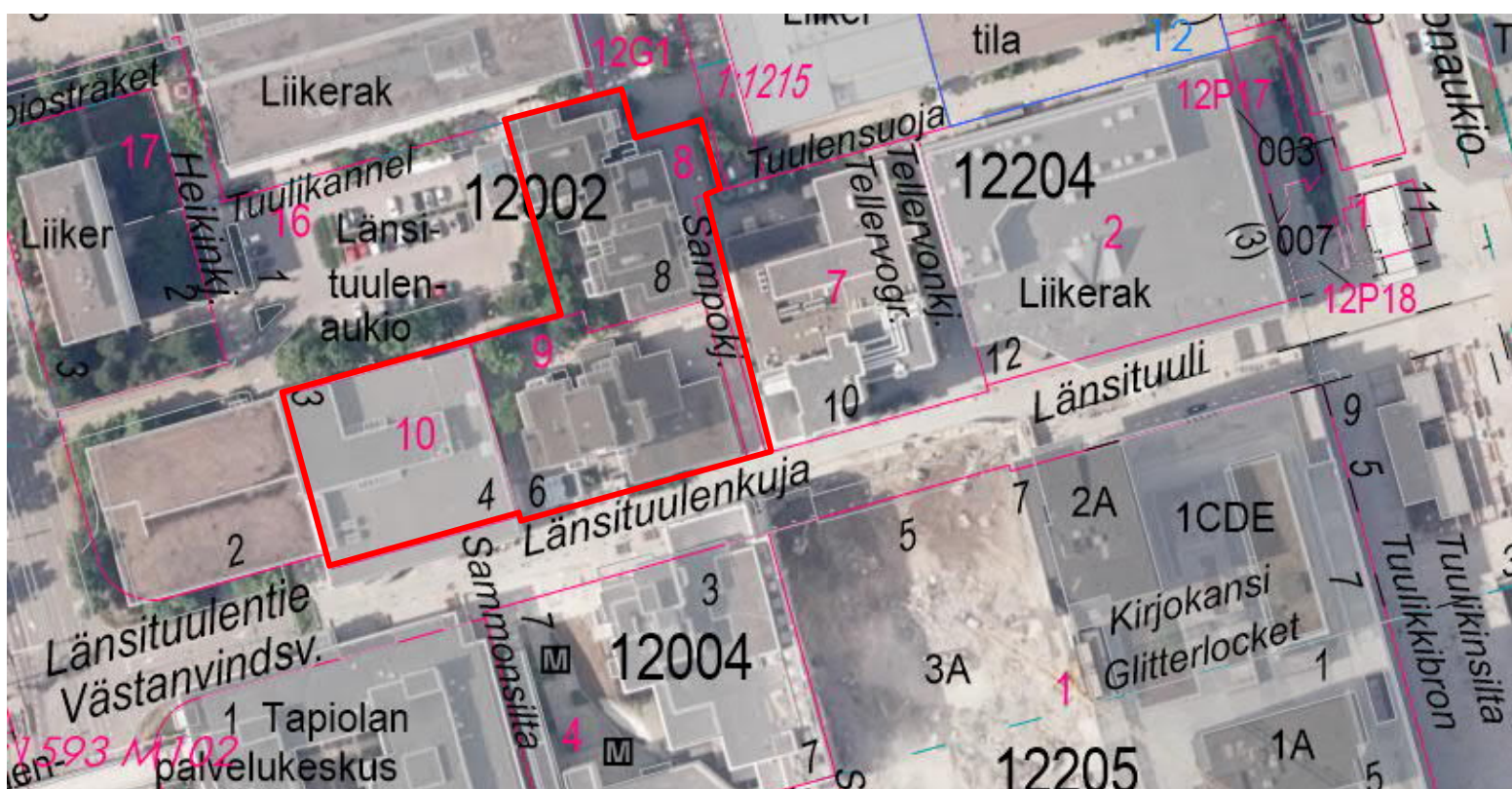
2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Muutosalueella sijaitsee kolme kiinteistöä: Kiinteistö Oy Länsituulentie (tontti 10), Kiinteistö Oy Hopiakannel (tontti 9) ja Asunto Oy Raitinlinna (tontti 8). Näistä Raitinlinna on valmistunut vuonna 1978 ja kaksi muuta 1981. Raitinlinnan asuin- ja liiketalon on suunnitellut Asuntosäätiön suunnitteluosasto, Länsituulen liikerakennuksen Arkkitehtuuritoimistot AHS (Hanhirova, Söderman) ja Hopiakanteleen asuin- ja liiketalon Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & co ky.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat liiketilojen 1-2 kerroksesta asuintalojen 6-9 kerrokseen. Rakennusten ensimmäisten kerrosten liiketilat avautuvat kävelykeskustan kaupunkitiloihin. Rakennukset ovat peruskorjausissä – korjaaminen ei kuitenkaan kaikilta osin ole perusteltua. Tonttien 9 ja 10 rakennukset on tarkoitus korvata uudisrakentamisella. Tontin 8 rakennus puolestaan säilytetään.

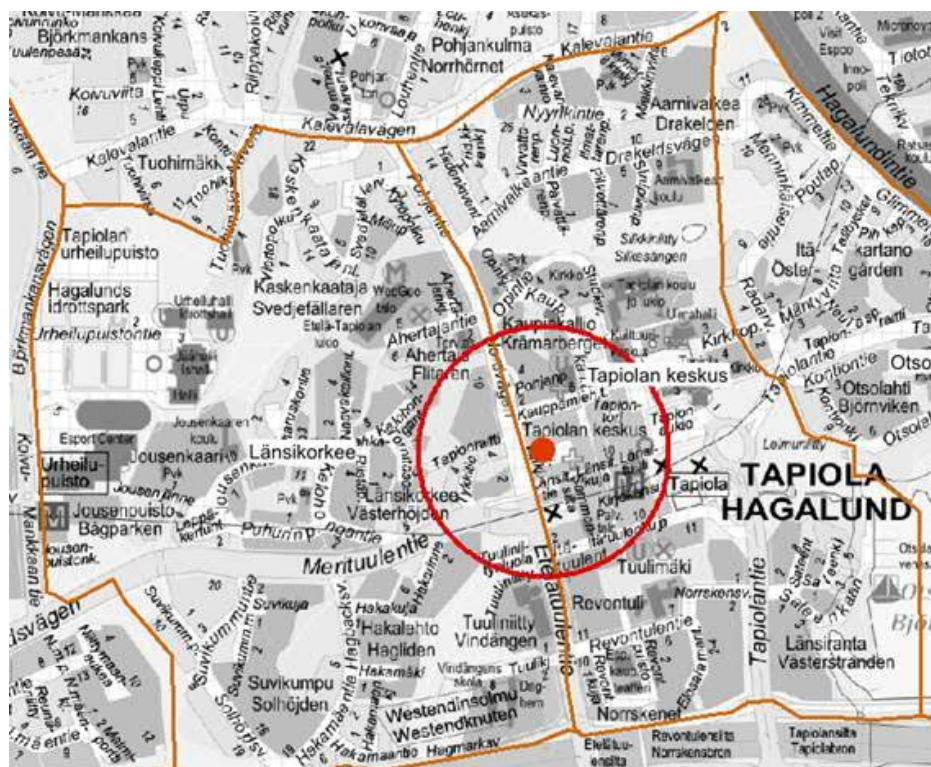
Alueen eteläpuolella Merituulentien laskeminen tasolta +6.0 noin +1.0 tasolle ja uuden linja-autotermiinalin rakentaminen on parhaillaan meneillään ja Merituulentien päälle sijoittuva Ainoa 2-3:n kauppakeskus ja siihen liittyvät asuintalot Kirjokannen asuintalojen viereen ovat rakenteilla.



Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on nykyään noin 130 asukasta. Yleisesti Tapiolan keskusta-alueella noin 300 metrin säteellä suunnittelualueesta asuu pienalueisiin (Tapiolan keskus ja Länsikorkee) nähden keskimääräistä enemmän 18-29 -vuotiaita ja yli 65 -vuotiaita.

Kaava-alueella oli noin 200 työpaikkaa vuonna 2015. Alueella on mm. kahviloita, kauppia, posti, apteekki- ja lääkäripalveluita sekä toimistoja. Tapiolan keskustassa kokonaisuudessaan oli työpaikkamäärä vuonna 2015 noin 1600, joista julkishallintoa ja -palveluita oli noin 350. Tapiolan keskustan alueella muut suurimmat toimialat ovat kauppa, hyvinvointipalvelut sekä yrityspalvelut ja konsultointi, joiden osuus alueen työpaikoista on yhteensä 70 %.



Väestö. 300 metrin säde suunnittelualueesta ja pienalueet. © Espoon kaupunki.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö on Tapiolan liikekeskustan uudemmaa osaa, joka on toteutettu 1970-80-luvulla. Alue on tiivistä ydinkeskustaa, joka poikkeaa rakentamistavaltaan ja kaupunkikuvaltaan alkuperäisestä Tapiolan puutarhakaupungin keskustasta.

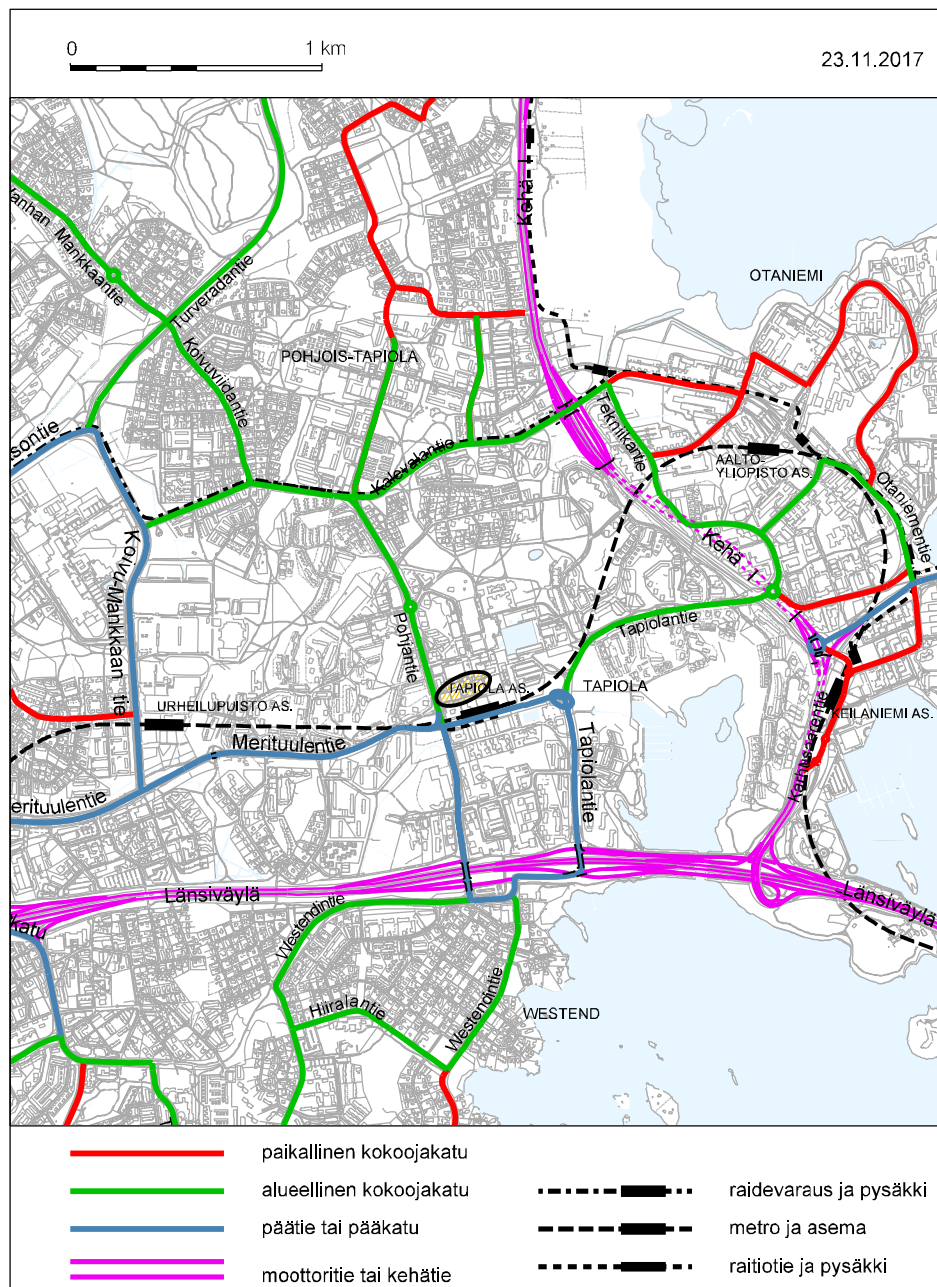
Vanha keskusta sijaitsee kaavamuutosalueen pohjoispuolella Tapiolantien ympäristössä ja se pyritään säilyttämään alkuperäisen kaltaisena.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on asuin- ja työpaikka-alueita, jota on viime vuosina täydennysrakennettu voimakkaasti ja lisätty etenkin asuntorakentamista. Merituulentien eteläpuoleisia alueita pyritäänkin kehittämään asuntovaltaisena alueena ja kaupalliset palvelut keskittyvät Merituulentien pohjoispuolella ja osin sen päälle.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaavamuutosalueen pysäköintiin ja huoltotiloihin on yhteys Pohjantieltä Länsituulentien kautta. Kävelykatualueiden huoltoliikenteen lisäksi alueella ei ole muuta ajoneuvoliikennettä. Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa.



Kuva. ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko

Kevytliikenne

Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatualueeseen ja pohjoispuolella Länsituulenaukioon. Itäreunassa sijaitsee Sampokuja. Kävelyalueet ovat yhteydessä toisiinsa kaava-alueella olevien tontin sisäisten yhteyksien myötä.



Kuva. kevyen liikenteen tavoiteverkko

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

KOy Länsituulen pysäköinti sijoittuu tontille kahteen kellaritasoon. Autopaikkoja on yhteensä noin 60 kpl. Pysäköintitilat liittyvät samaan kokonaisuuteen viereisen Tapiola Centerin pysäköintitalon kanssa. Autopaikkoja on rasitepaikkoina 4 kpl Tapiola Centerin tiloissa sekä 47 autopaikkaa Tapiolan keskuspysäköinnissä. Ajoyhteys KOy Länsituulen pysäköintiloihin on Länsituulentieltä (tasolla +7.5) Tapiola Centerin autohallin kautta. Samoin ajoyhteys kiinteistön lastauspihalle on Länsituulentien kautta. KOy Hopiakanteleen 41 autopaikkaa sekä KOy Raitinlinnan 64 autopaikkaa sijoittuvat Tapiola Centerin tiloihin rasitepaikkoina.

Julkinen liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

Palvelut

Kaavamuutosalueella on jonkun verran palveluita asuin- ja liikerakennusten alimmissa kerroksissa. Muutosalue on osa Tapiolan aluekeskusta – kaupallisia ja julkisista palveluista haetaan keskuksesta myös kaava-alueen ulkopuolelta.

Kouluja on kaavamuutosalueen läheisyydessä keskustan ympäristössä Tapiolan koulu ja lukio sekä aikuislukio ja WeeGeen rakennuksessa Etelä-Tapiolan lukio. Keskustan tuntumassa on myös Aarnivalkean koulu ja Silkkiniityn päiväkot. Lähellä on lisäksi Etelä-Tapiolassa koulu Vindängens skola och daghem Tuulikujan varrella.

Kulttuuripalveluja on Etelä-Tapiolassa toimiva Espoon teatteri ja Revontulihalli Revontulentien varrella. Keskustassa on Kulttuurikeskuksen yhteydessä Tapiolan kirjasto ja konserttitiloja. WeeGee-talossa on useita näyttely- ja museotiloja.

Liikuntapalveluita on Etelä-Tapiolassa Tuulimäen palloiluhalli, kuntosali ym. liikuntatilat, jotka sijaitsevat väestösuojatiloissa sekä Tennispuiston tilat Tuuliniityn alueella. Tapiolan urheilupuistossa on mm. urheiluhalli ja jäähalli. Keskustassa sijaitsee mm. Tapiolan uimahalli/kuntosali, Tapiolan keilahalli ja kuntosali sekä Tapiolan urheilukenttä.

Yhdyskuntatekninen huolto ja hulevedet

Suunnittelualueella on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon ja puhtaanapidon piiriin. Uudisrakentaminen on liitettävissä osin oleviin ja osin Merituulentien alaslaskun ja Länsituulen katualueen uudistamisen ja Gallerioiden rakentamisen takia muuttuviin vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoihin.

Nykyään alueen huoltoliikenne ja jätehuolto on ratkaistu kiinteistökohtaisesti. Jatkossa kiinteistöt liittyvät keskushuoltoon kuten muutkin ydinkeskustan kiinteistöt.

Alueen vesihuolto tukeutuu nykytilanteessa Länsituulentielle oleviin vesihuoltolinjoihin, jotka kulkevat Länsituulenaukiolle KOy Länsituulentien ja KOy Ho-piakanteleen välistä. Tapiolan keskuksen kehittämisen myötä Länsituulentien vesihuoltolinjat poistuvat käytöstä Länsituulenpuiston alle sijoittuvan rakentamisen tieltä syksyyn 2020 mennessä, jolloin myös yhteys Länsituulenaukiolle katkeaa. Jatkossa kiinteistöjen vesihuolto tukeutuu Pohjantieltä nykyisen Heikinpuiston kautta Länsituulenaukiolle tuotaviin vesihuoltolinjoihin. Myös kaukolämpö ja kaukokylmä tuodaan alueelle jatkossa samaa reittiä.

Tapiolan keskusta-alueella ei ole tehty korttelikohtaisia viivytyksiä, vaan hulevedet johdetaan keskitetysti Merituulentien alla teknisessä kanaalissa olevaan hulevesipumppaamoon. Pumppaamolle johtuvan valuma-alueen ulkopuolella hulevedet johtuvat viettoviemäritä pitkin Tapiolantien itäpuolelle ja hulevesien purku johtuu Leimuniityn kanaaliin.

Länsituulen kansitasolta (+12) johdetaan hulevedet nykyään itään ja länsipää voidaan johtaa Pohjantielle. Länsituulen tuleviin rakenteisiin on tarkoitus tehdä tarvittavat uudet hulevesilinjat. Myös Länsituulenaukiolta Pohjantielle liittyä tulevaisuudessa hulevesiviemäri.

Erityistoiminnat

Kaikessa rakentamisessa on huomioitava maanalainen metrokaava Otaniemen-Tapiolan metrotunneli 920200, suojaetäisyydet, metroasema ja metrotunneli maanpinnalle tulevine yhteyksineen, paikoitus- ja huoltotunneli maanpinnalle tulevine yhteyksineen yms.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

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

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

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaavamuutoksessa esitetty rakentaminen jatkaa alueen ympäristöön aiemmin kaavoitettua ja jo rakenteilla olevaa uutta kaupunkikeskustaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.8.2011 hyväksyä Tapiolan projektinjohtaja Antti Mäkinen laatimaan muistioon sisältyvät 20 teesiä jatkotyön pohjaksi (Suunnitelman kehittämisen keskeiset teesit 14.8.2011) ja 20.9.2011 lisäksi teesit 21-24.

Teesi 1: Metron tulo Tapiolaan luo edellytykset rakentaa Tapiolaan uusi keskus, joka toteuttaa Tapiolan alkuperäistä henkeä: uusi rohkea ratkaisu, jossa nykyajan kestävän kehityksen tavoitteista lähtien toteutetaan ihmisille elävä ja viihtyisä kaupunkikeskus tapiolamaisen vihreyden keskelle.

Teesi 2: Asetetut tavoitteet edellyttävät vaativaa kokonaistoteutusta, jossa toiminnalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet saadaan taloudellisesti toteutetuksi siten, että samalla koko keskusta-alue uudistetaan energiateknisesti ja toiminnallisesti kestävän kehityksen käytäntöjen esimerkkialueeksi.

Teesi 3: Keskuksen nykyinen ajoneuvoliikenteen käytössä oleva taso noin +7 muutetaan jalankulkutasoksi ja eläväksi kaupunkitilaksi.

Teesi 4: Merituulentien eteläpuolista keskuksen osaa kehitetään asuntopainotteisena keskuksen osana ja tähän liittyen Itätuulenkujia ja sen alapuolinen Itätuulentie suunnitellaan uudestaan siten, että Itätuulentiestä saadaan kehitettyä viihtyisä ja mahdollisimman valoisa katualue, joka toimii myös maantasoisena kevyen liikenteen reittinä.

Teesi 5: Merituulentien alue ja sen pohjoispuoliset korttelit Länsituulenkujan molemmin puolin kehitetään palveluiltaan monipuolisena ja korkeatasoisena kaupunkikeskusalueena, joka sykkii päivisin ja iltoisin. Tavoitteena on, että ihmiset pääsevät joustavasti käyttämään palveluita, myös joukkoliikennepalveluita sekä oleskelemaan ja nauttimaan värikästä kaupunkielämästä. Myös tälle keskuksen osalle suunnitellaan asuntoja, jotka sopivat liikekeskukseen ja tukevat sitä.

Teesi 6: Länsituulenkujasta kehitetään palveluiltaan monipuolinen elävä avoin kävelykatu.

Teesi 7: Heikintorin eteläpuolella sijaitsevasta Länsituulenaukiosta kehitetään Tapiolan keskuksen tärkein torialue, kansalaistori.

Teesi 8: Tapionraittia kehitetään Tapiolan historiaa symbolisoivana kulttuurisia elämyksiä tuottavana puutarhakaupungin itä-länsisuuntaisena akselina, joka muodostaa keskuksessa pienimuotoisten kaupallisten ja muiden palvelujen vyöhykkeen liikekeskuksen ja Kulttuuriaukion ympäristön väliin.

Teesi 9: Rakennusten kattokerrokset ja katot suunnitellaan eläviksi ja huolitteluiksi.

Teesi 10: Pohjantien itä- ja länsipuolelle suunnitellaan kevyen liikenteen väylät, jotka johtavat suoraa Merituulentien eteläpuolelle. Länsituulentien (joka muuttuu galleriatilaksi) länsipäähän suunnitellaan suojatie Pohjantien yli.

Teesi 11: Merituulentien liike/asuinkorttelista suunnitellaan luonteva osa kaupunkikeskusta, jossa ihmiselle syntyy perinteisestä kauppakeskusmallista poiketen mielikuva rakeisesta ja avoimesta kaupunkirakenteesta, jossa on helppo kulkea ja jossa viihtyy.

Teesi 12: Merituulentien liike/asuinkorttelin asuinrakennusten arkkitehtonisen luonteen ja ilmeen tulee karakterisoida puutarhakaupungin uudistumista Tapiolan parhaiden perinteiden ja arvojen pohjalta.

Teesi 13: Tapiolan keskusta-alue uudistetaan myös vanhenevan väestön muuttuvien toiminnallisten tarpeiden ja tavoitteiden kannalta yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen ja alan kehittäjätahojen kanssa siten, että luotava vanhusten asumis- ja palvelukeskus kytkeytyy alueen muihin uusiin palveluihin.

Teesi 14: Vesialtaan kohdalle suunnitellaan ilmeeltään persoonallinen ja mielenkiintoinen kulttuurirakennus (jota käyttävät kaupunginteatteri ja muut eri intressiryhmiä palvelevat toiminnot), joka toiminnallisesti kytketään sen länsipuoliseen tonttiin, johon on tavoitteena toteuttaa hotelli.

Teesi 15: Keskukseen suunnitellaan polkupyöräparkit keskeisiin solmukohtiin eri suunnista saavuttaessa ja keskuksen ohiajaminen sujuvasti ja turvallisesti hoidetaan pyöräilijöille tarkoitettua kehätietä pitkin.

Teesi 16: Läntisestä terassiaukiosta suunnitellaan ilta-aurinkoon aukeava tuulensuojainen kaupunkitila, jossa luodaan edellytykset ulkoilmaoleskeluun ympäri vuoden. Suunnitelmissa Merituulentien yläpuolelle esitetty viherkansi kytketään toiminnallisesti Läntiseen terassiaukioon.

Teesi 17: Merituulentien bussiterminaali suunnitellaan niin, että sinne saadaan mahdollisimman paljon päivänvaloa ja että se on kiinteä ja viihtyisä osa keskustaa.

Teesi 18: Keskuksen itäreunaan Kirjokannelle suunnitellaan vesiaihe, joka jatkaa luonteeltaan kehittyen ja kulttuurirakennukseen liittyen aina Otsolahdelle saakka.

Teesi 19: Otsolahden rantaan suunnitellaan kahvila/ravintola ja rantavyöhyke kehitetään viihtyisäksi oleskelu- ja kulkualueeksi osaksi Espoon rantaraittia. Otsolahtea ruopataan ja venesatamajärjestelyt uusitaan.

Teesi 20: Tapiolan keskustan suunnittelu ja toteutus edellyttää parhaiden asiantuntijatahojen kanssa tapahtuvaa innovatiivista ja avointa vuorovaikutusta.

Teesi 21: Alueen toteutuksessa korostetaan maisemointia koskien Merituulentien suuaukkoja, joiden kautta ajoneuvot alittavat Tapiolan ydinkeskustan.

Teesi 22: Alueen toiminnallisen elävöittämisen olennaisia osia ovat Kulttuuriraitin infokioskit ja keskusaltaan muuttaminen talvikaudella tekojäärädaiksi.

Teesi 23: Tapiolan keskustaan tarvitaan myös opiskelija-asuntoja, erityisesti lapsiperheille.

Teesi 24: Tapiolan keskustaa ja koko T3-aluetta varten laaditaan valaistus-suunnitelma, jonka laadinnan ensimmäinen vaihe voi olla osana WDC-teemavuotta Aalto-yliopiston opiskelijatöinä laadittava ideasuunnitelma.

3.3

Osallisten tavoitteet

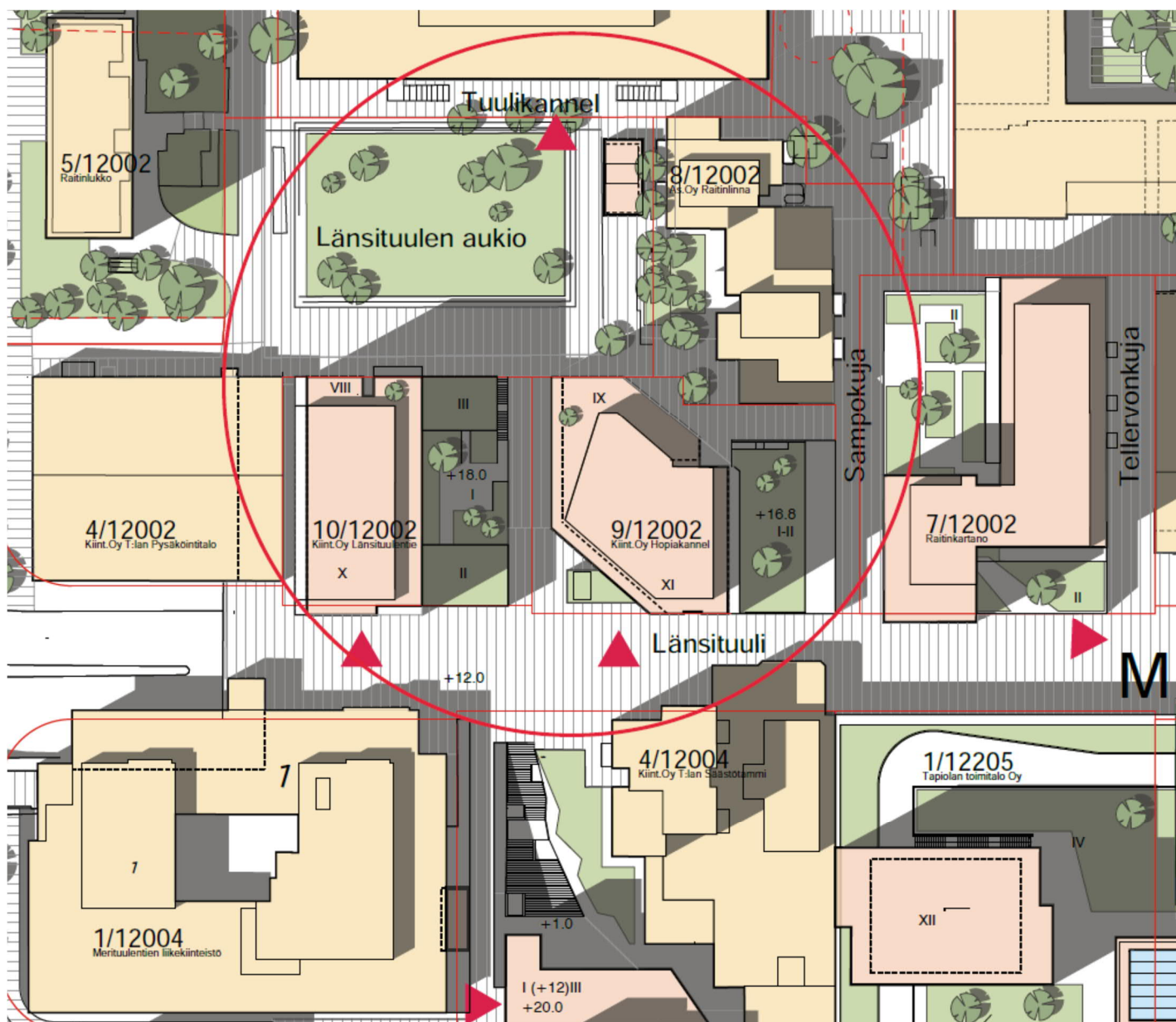
Asukasmielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.4.–18.5.2017. Nähtävilläolon aikana saatiin kaksi mielipidettä, molemmat muutosalueen viereisistä taloyhtiöistä. Toinen mielipide tuli KOy Säästötammelta kaavamuutosalueen ja Länsituulen kadun eteläpuolelta. Toinen mielipide saatiin kaava-alueeseen kuuluvan Asunto Oy Raitinlinnan asukkaalta.

Mielipiteissä oltiin huolissaan purkamisen ja rakentamisen aiheuttamista haitoista sekä vaikutuksista kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksille. Kaupungin-museo lausui kannanotossaan, että suunnittelun edetessä museolta on syytä pyytää lausunto.

Vastauksena mielipiteissä esitettyihin huoliin on vastineissa selostettu mm. seuraavaa. Keskuksen kokonaisuuden konkreettista suunnittelua ja toteutusta hallitaan yleissuunnitelmien avulla. Niiden taustalla on säännöllisesti päivitetävä kokonaisaikataulu sekä viitesuunnitelma. Yleissuunnitelma käsittää mm. LVI-, liikenne- ja opastus- sekä palo- ja pelastussuunnittelun. Tällä prosessilla varmistetaan, että eri tilanteet saadaa hallittua niin muutoksen kohteena olevien, toimivien kuin tulevaisuudessa uudistettavien kiinteistöjen osalta. Viitesuunnitelmassa huomioidaan mahdollisimman tasapuolisesti kaikkien kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet.

Kaavaehdotusta varten suunnitelmaa on kehitetty siten, että KOy Hopiakanteleen uuden rakennusmassoittelun johdosta jää enemmän väljyyttä naapureihin KOy Raitinlinnaan ja KOy Säästötammeen, ks. kuva alla.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen, liike-, toimisto- ja palvelutilojen lisärakentaminen Tapiolan keskusta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja keskustapalvelujen läheisyyteen.

Kaavamuutos vastaa Tapiolan keskustan kehittämisen tavoitteita voimistaa ja monipuolistaa keskuksen vetovoimaa, kohentaa keskuksen kaupunkikuvaa ja jalostaa keskuksen luonnetta kaupunkilaisten olohuoneena ja kohtaamispaikkana. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää kaupunkikeskustoja ja sijoittaa niihin asumista mahdollisuuksien mukaan erityisesti raideliikenteen varrella.

Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen sopeutetaan vanhan keskustan ja Merituulentien ympäristöön rakentuvan uuden keskustan välimaastoon. Rakentaminen on korttelirakenteeltaan uutta keskustaa pienipiirteisempää ja korkeuksiltaan hieman matalampaa ja jää myös vanhan keskustan dominanttia Keskustornia matalammaksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,5 ha.

Kokonaiskerrosala on noin 26 000 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 14 000 k-m².

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialue AL-1

Asemakaavan nykyinen ALK-korttelialue osoitetaan AL-1 korttelialueeksi: asuin-, liike, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on noin 26 000 k-m² ja tehokkuus $e=5,2$. Rakennusoikeuden lisäystä on noin 14 000 k-m². Lisäys on pääosin asuinkerrosalaa, noin 10 000 k-m².

Kaava-alueelle osoitetaan pääosin noin 9 - 10-kerroksista rakentamista. Rakennuksille määrätään vesikaton ylimmän sallitun kohdan korkeusasema, ei kerroslukuja, paitsi matalampiin jalustakerroksiin ja kellarikerroksiin. Näin voidaan varmistaa päärakennusmassojen korkeus riippumatta siitä, minkä verran rakennetaan liikekerroksia, jotka ovat kerroskorkeudeltaan asuinkerroksia korkeampia.

Kaavassa määritellään ns. pihataso (noin +12.0) ja annetaan rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku pihatasosta ylöspäin ja erikseen pihatasosta alaspäin ja huomioidaan kellaritilojen muuttaminen liiketilaksi.

Myös korttelialueen pohjoisosan säilyvän kiinteistön osalta kaavamerkinnot osoitetaan vastaavalla tavalla kuin uudisrakennusten osalta, jotta merkinnät kaava-alueella ovat yhtenäisiä. Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Tontin itäosa muutetaan kevyen liikenteen katualueeksi sekä torialueeksi, osaksi nykyistä Sampokujaa ja -toria. Näin vastuu näiden alueiden ylläpidosta tulee kaupungille. Kujan alle sijoittuu myös mm. keskushuollon kulkuyhteyksiä, jotka kaavamuutoksen ja katualueen lunastuksen myötä siirtyvät kaupungin rakennettavaksi ja huollettavaksi.

Korttelialueen rakennusten lomaan merkitään yleiselle jalankululle varatut alueen osat. Pohjois-eteläsuuntainen raitti Tuirankuja toimii myös osana keskustan pelastusteitä.

Kaavassa esitetetään rakennusten arkkitehtuuria ja toimintoja koskevia määräyksiä:

Julkisivut määrätään vastaamaan alueen itäpuolella rakenteilla olevan uudisrakentamisen tapaa: yhtenäinen räystäslinja pitäytyy noin +41 tasolla ja sen yläpuoleiset kerrokset ovat sisäänvedetyt ja julkisivujen käsittelyltään erilaiset kuin alemmat kerrokset. Näin suhteutetaan uudisrakentaminen myös Länsitulenaukion ympäristöön mm. 1960-luvun toimistorakennuksen Kiinteistö Oy Raitinlukon korkeuteen.

Kaavamääräysten mukaan uudisrakennusten massoittelemun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta väryksestä poiketen. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Parvekkeet, katokset ja lipat saavat ulottua rakennusalan ja korttelialueen rajauksen ulkopuolelle siten, että niistä ei aiheudu haittaa ympäristölle. Kuitenkaan sisäänvedettyihin ylimpiin kerroksiin +41.0 tason yläpuolelle ei saa rakentaa ulkonevia parvekkeita.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan sinne toteutettavien tilojen tulee liittyä toiminnallisesti ja visuaalisesti liikekeskustan kävelykatumiljööseen sitä elävöittäen.

Työtiloja saa sijoittaa kellarikerroksiin, pihakannen alle ja maanalaisen kaavan sallimiin tiloihin maanpäällisen ja maanalaisen kaavan salliman määrän.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat,
- maanpinnalle ja eri kerroksiin johtavat maanalaisen keskuspysäköinnin ja keskustojen huoltotunnelin vaatimat kulku- ja ajoyhteydet ja ilmanvaihtokuilut rakennusalan estämättä kortteli- ja katualueella,
- kaavassa suluissa ilmoitetun likimääräisen tason ja tontin pihatason alle teknisissä tiloissa ja pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestösuoja-, kiinteistönhuoltotiloja sekä alueen järjestyksen valvontaan liittyviä tiloja ottaen huomioon maanalaisen pysäköintilaitoksen, keskushuollon ja metron vaatimat suojavyöhykkeet,
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, asuntojen ulkopuoliset varastot sekä asukkaiden yhteistilat kerroksissa,
- porrashuoneiden 20 k-m² ylittävän kerrosalan kerroksissa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Piha-alueiden osalta kaavassa määrätään seuraavaa:

Uudisrakennusten leikki- ja oleskelupihat saa kaavan mukaan sijoittaa yksi- tai kaksikerroksisen rakennuksen osan katolle. Kattopihan yleisilmeen tulee olla vehreä ja pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Pihojen kalusteet ja muut rakenteet tulee sopeuttaa osaksi kokonaisarkkitehtuuria ja käyttää Tapiolalle tyypillisiä materiaaleja, värejä ja kalusteita.

Maanalaisen asemakaavan huomioiminen:

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (alue 920200), jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennettaessa pihakannen tai rakennuksen alaisia liike-, galleria- ja kellaritiloja sekä bussiterminaalitiloja ja Merituulentien laskua on huomioitava metrotunnelin ja -aseman, maanalaisten keskuspysäköintitunnelien ja keskustointien huoltotunnelin tarvitsemat suojaetäisyydet ja tarvittavat yhteydet.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on myös tutkittava kallion rakenteen sopivuus kellareiden rakentamiselle tunneleiden päälle ja louhittaessa lähellä naapurirakennusten perustuksia.

4.3.2 Liikenne

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap asuntokerrosalan 130 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, palveluasuntojen osalta 0,25 ap / asunto,
- 1 ap hoiva-asumisen tilojen 200 k-m² kohti,
- 1 ap liike-, hotelli-, kulttuuri- ja palvelu-tilojen 150 k-m² kohti,
- 1 ap toimistokerrosalan 75 k-m² kohti.

Autopaikat saa sijoittaa tontille rakennuksen tai pihakannen alle tai keskustan maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen ja keskustan muihin pysäköintilaitoksiin.

Uudisrakennusten pysäköinti voi sijoittua kokonaisuudessaan Tapiolan keskuspysäköintiin. Esimerkiksi KOy Länsituulentiellä on ennestään yli 47 paikkaa keskuspysäköinnissä, eikä se välttämättä toteuta autopaikkoja tontille. Maanalainen keskuspysäköinti soveltuu erityisen hyvin KOy Länsituulentien ja KOy Hopiakanteleen käyttöön, sillä keskuspysäköinnin hissi- ja porrasyhteys sijoittuu (ja on jo rakennettukin) kiinteistöjen väliin KOy Hopiakanteleen alueelle. Alue on kaavassa merkitty map-merkinnällä.

Viereisessä Tapiola Centerin pysäköintitalossa rasitepaikkoina olevat autopaikat voivat myös säilyä edelleen riippuen kiinteistön kehittämissuunnitelmista. Mahdollisuuksia on myös toteuttaa autopaikkoja tontille kellarikerroksiin. Ajoyhteys voisi mahdollisesti olla edelleen yhteisjärjestelyin Tapiola Centerin kiinteistön kautta. Tai tonttien maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavan ajoluiskan sijoittumisesta Länsituulentielle voi neuvotella kaupungin kanssa. Tämä ajoyhteys alemmalle tasolle palvelisi myös muita Länsituulentien varren kiinteistöjä, mm. KOy Säästötammea KOy Hopiakanteleen eteläpuolella. Kun kiinteistöt uudistuvat, voidaan Länsituulentien aluetta muuttaa vaihteittain liikegalleriatiloiksi.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp asuntokerrosalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukitavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona.
- 1 pp liike-, hotelli-, toimisto-, kulttuuri- ja palvelutilojen 70 k-m² kohti.

4.3.3 Palvelut

Lisärakentamisen myötä palvelujen määrä ja taso nousee. Kaavamääräysten mukaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan sinne toteutettavien tilojen tulee liittyä toiminnallisesti ja visuaalisesti liikekeskustan kävelykatumiljööseen sitä elävöittäen. Myös kansitason alaisiin tiloihin voidaan toteuttaa lisää palvelu- ja liiketiloja täydentämään keskusta liikegalleriakokonaisuutta.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakentaminen on liitettävissä osin oleviin ja osin Merituulentien alaslas-kun, Länsituulen katualueen uudistamisen ja Gallerioiden rakentamisen takia muuttuviin vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoihin.

KOy Raitinlinnan, KOy Hopiakanteleen ja KOy Länsituulentien vesihuolto tu-keutuu jatkossa Pohjantieltä Länsituulenaukiolle tuotaviin vesihuoltolinjoihin. Myös kaukolämpö ja kaukokylmä tuodaan alueelle jatkossa samaa reittiä.

Aleen kiinteistöt liittyvät Tapiolan keskushuollon piiriin. Jätehuolto tulee toimi-maan keskitetysti ns. putkikuljetusjärjestelmää käyttäen. Jätteet kuljetetaan pystykuilujen kautta alas kalliotiloissa sijaitsevalle huoltopihalle joko putkikulje-tuksena tai eräiden jätelajien kohdalla myös huoltohisillä.

4.3.5 Hulevedet

Tapiolan keskusta-alueelta hulevedet johdetaan keskitetysti Merituulentien alla teknisessä kanaalissa olevaan hulevesipumppaamoon. Pumppaamolle johtu-van valuma-alueen ulkopuolella hulevedet johtuvat viettoviemäritä pitkin Tapio-lantien itäpuolelle ja hulevesien purku johtuu Leimuniityn kanaaliin.

Länsituulen kansitasolta hulevedet johdetaan itään ja länsipää voidaan johtaa Pohjantielle. Länsituulen tuleviin rakenteisiin on tarkoitus tehdä tarvittavat uu-det hulevesilinjat. Myös Länsituulenaukiolta Pohjantielle liittyy tulevaisuudessa hulevesiviemäri.

Alueella olisi hyvä huomioida kattovesien ylivuodon järkevä toteuttaminen. Tul-vatilanteessa kattovesien takia pohjaviemäriin ja alastuloputkiin kohdistuu merkittävä paine, joka on huomioitava suunnittelussa.

Kaavamääräyksissä mainitaan, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee käsitellä hallitusti viivyttämällä, esimerkiksi hyödyntämällä viher-kattoja tai ohjaamalla vesiä kansipihojen istutusalueille ja vesiaiheille.

4.3.6 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alue on maaperältään moreenia, jonka päällä on alle 3 metriä silttiä, hiekkaa ja savea paitsi alueen koilliskulmassa. Alue kuuluu rakennettavuusluokaan 2 ja on normaalisti rakennettavaa. Perustus voidaan tehdä maanvaraan anturoilla.

Alueen alla olevaan kallioon on jo louhittu metroaseman, keskuspysäköinnin ja huoltotunneleiden tilat. Näiden vaatimat yhteydet ja suojaetäisyydet on huomi-oitava rakennettaessa pihakannen ja rakennuksen alaisia tiloja.

Suunnittelualueen maaperä on rakentamistarkoitukseen puhdasta, alueella ei ole aikaisemmin ollut sitä pilaavaa maankäyttöä.

4.4 Nimistö

Alueella oleva nimistö Sampokuja ja Sampotori säilyvät ennallaan. Uusi nimi Tuirankuja annetaan Länsituulelta Länsituulenaukiolle vievälle kujalle. Se jat-kaa Tapiolan kalevala-aiheista nimistöä. Tiera I. Tuira oli Lemminkäisen sota-kumppani Kalevalassa.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksessa esitetty rakentaminen jatkaa alueen itä- ja kaakkoispuolelle aiemmin kaavoitettua ja jo rakenteilla olevaa uutta kaupunkirakennetta. Kaakkoispuoleisen osan ns. 1-vaiheen kaavamuutoksessa mahdollistettiin pohjakeroksiin liikekeskustiloja ja niiden päälle asuintornit, Kirjokannen asuintalot. Korkeuksiltaan rakennukset jäävät vanhan keskustan maamerkkiä Keskustornia hieman matalammiksi. Itäpuolella rakenteilla oleva uudisrakennus puolestaan on 9-kerroksinen ja jää Kirjokannen rakentamista matalammaksi. Nyt esitetty rakentaminen noudattelee samaa periaatetta ja täydentää uuden keskustakorttelin yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat pääosin positiivisia, koska keskuspysäköinnin, metroaseman ja bussiterminaalin yhteyteen esitetyt liiketilojen ja asunrakennusten laajennukset sijaitsevat kaupunkirakenteellisesti juuri oikeassa paikassa, vilkkaassa kulkumuotojen vaihtopisteessä.

Rakennettujen kulttuuriympäristöjen säilyttämisvelvoitteiden osalta suunnitelmassa esitetyt muutokset on rajattu kaupunkikeskuksen eteläiselle alueelle, jossa on jo aikaisemmin tapahtunut merkittäviä, epätoivotuiksi koettuja muutoksia. Tapiolan vanhaan keskusta- ja keskustorniin jää etäisyyttä. Keskustorni säilyy alueen korkeimpana rakennuksena.

Eri suunnista tarkasteltuna muutoksella on eri tavoin vaikutusta kaupunkikuvaan. Koko Tapiolan usean sadan hehtaarin RKY-alue on niin laaja, että kaavamuutoksen vaikutukset vaihtelevat alueittain. Suurelle osalle etäisempiä alueita muutoksella ei ole kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia. Näillekin alueille ulottuvat muut vaikutukset, kuten parannukset palveluissa ja joukko-liikenteessä.

Uusi kaavaehdotus toteuttaa hyvin aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Kaava säilyttää valtakunnallisesti merkittävän Tapiolan rakennetun kulttuuri- maiseman arvokkaimman osan. Ottaen huomioon, että muutokset kohdistuvat alueelle, jossa on jo aiemmin poikettu alkuperäisestä Tapiola rakentamisen periaatteista, kaavan aiheuttamia muutoksia Tapiolan kulttuurimaisemaan ei voida pitää merkittävänä. Koko Tapiolan laajaa RKY-aluetta tarkastellessa laajennuksen vaikutusta ei voi pitää merkittävänä.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Arvio lisäntyneen asuinrakennusoikeuden osalta liikennetuotokseksi on n. 200 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Lisääntynyt liikenne kohdistuu Länsituulentielle tai vaihtoehtoisesti Tapiolan keskuspysäköintiin, mikäli autopaikat siirtyvät sinne. Tämän lisäksi liiketilojen kasvu lisää asiointiliikennettä Tapiolan keskuspysäköintiin.

Rakentamisen myötä alueen vesihuolto ei enää voi tukeutua Länsituulentielle oleviin vesihuoltolinjoihin, jotka kulkevat Länsituulenaukiolle KOy Länsituulentien ja KOy Hopiakanteleen välistä. Kiinteistöjen vesihuolto tulee tukeutumaan Pohjantieltä Länsituulenaukiolle tuotaviin vesihuolto- ja kaukolämpölinjoihin.

Alueen uudistamisen myötä kiinteistöt liittyvät keskushuollon piiriin. Aleen kiinteöt liittyvät Tapiolan keskushuollon piiriin. Jätehuolto tulee toimimaan keskite- tysti ns. putkikuljetusjärjestelmää käyttäen.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uudisrakentaminen sijoittuu samoille paikoille kuin nykyisetkin rakennukset. Rakentamisen myötä piha-alueiden istutuksia, pensaita ja puita kuitenkin osin poistuu.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin, kulttuuriin)

Ihmisten elinympäristö muuttuu uudisrakentamisen myötä. Keskusta on kehitty-mässä kaupallisesta ympäristöstä monipuolisemmaksi asumisen ja palvelujen ympäristöksi. Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuintalot jatkavat tätä kehi-tystä muuttaen aluetta eläväisemmäksi. Asuntorakentaminen on tehokkaam-paa kuin perinteisessä Tapiolan puutarhakaupungissa alueen sijainnista ja luonteesta johtuen – alueelle luodaan uusia asumismahdollisuuksia Tapiolan vanhaa asuinympäristöä täydentämään. Keskustaan saadaan laadukkaita ja etenkin Tapiolassa kaivattuja hissillisiä asuintaloja.

Tulevalla rakentamisella ei ole huonontavaa vaikutusta tapiolalaisten virkistäy-tymis- ja toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, päinvastoin alueen itäsassa oleva kevyen liikenteen raitin Sampokujan säilyttäminen ja uudistami-nen sekä uuden raitin Tuirankujan rakentaminen edistää elämää keskustan alueella.

Sosiaaliin oloihin voidaan vaikuttaa liikekeskuksen tarjonnan monipuolistami-sella, kuten esimerkiksi korkealuokkaisilla ravintoloilla, jotka toisivat alueelle ihmisiä myös iltaisin ja viikonloppuisin.

5.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella hyödynnetään jo rakennetun Tapiolan teknisiä ver-kostoja sekä tulevia kaupallisia ja julkisia palveluita. Tontit ovat kunnallistekniikaltaan helposti liitettävissä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja ver-kostoon. Hanke vastaa korttelin asemakaavan toteutuksesta. Liikekeskuksen sijainti Tapiolan keskukseen tulevien asuntojen ja liikeyritysten lähellä mahdollis-taa palveluiden tehokkaan järjestämisen ja laajentamisen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen toteutunee lähivuosina. AL-1-korttelialue on kuitenkin pääosin yksityisomistuksessa, joten mitään sitovaa toteuttamisaikataulua ei voida esittää.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamuutokseen liittyen ei laadita erillistä kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaa, vaan rakentamista ohjataan kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Keskuksen kokonaisuuden suunnittelua ja toteutusta hallitaan yleissuunnitelmien avulla. Yleissuunnitelman taustalla ovat säännöllisesti päivitettävä kokonaisuuskaikataulu sekä viitesuunnitelma. Yleissuunnitelma käsittää mm. LVI-, liikenne- ja opastus- sekä palo- ja pelastussuunnittelun. Tällä prosessilla varmistetaan, että eri tilanteet saadaan hallittua niin muutoksen kohteena olevien, toimivien kuin tulevaisuudessa uudistettavien kiinteistöjen osalta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo ja seuraa rakennusvalvontakeskus. Tarkemmin toteutus määräytyy rakennuslupavaiheessa. Kaupunkisuunnittelukeskus antaa pyydetäessä lausunnon rakennusluvasta. Kaavamuutosratkaisusta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua.

Kaupunki valvoo myös mm. kevyen liikenteen raittien ja kunnallistekniikan toteutusta.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta, joita ovat Kiinteistö Oy Länsituulentie, Kiinteistö Oy Hopiakannel ja Asunto Oy Raitinlinna. Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu 12.4.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 18.4.–18.5.2017.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

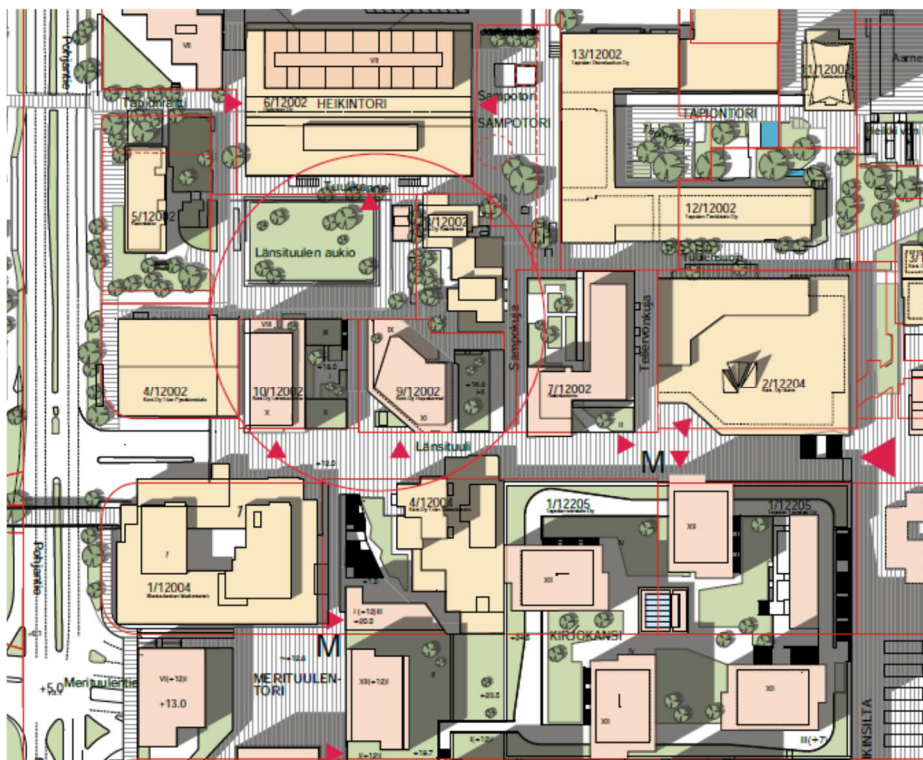
Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä kaavamuutosalueen kiinteistöjen edustajien kanssa. Arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto HKP Oy ja siellä vastaavana arkkitehtinä Jukka Hyvämäki. Mukana alueen kehittämisenä on ollut myös Seppo Kivilaakso Indepro Oy:stä sekä Tapiolan kehittämisen projektinjohtaja Antti Mäkinen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut arkkitehti Minna Järvenpää. Liikennesuunnittelijana on ollut suunnitteluinsinööri Olli Koivula. Nimistön suunnittelusta on vastannut Sami Suviranta ja Kallas Lukka. Suunnitteluavustajana on toiminut Arja Wendelin.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

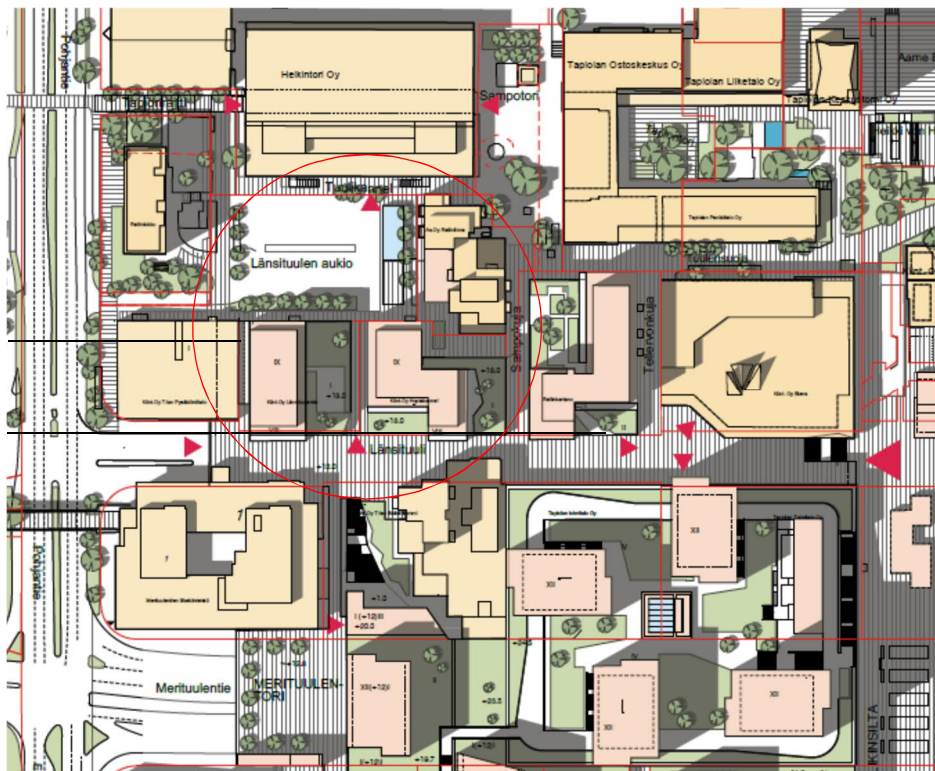
Viitesuunnitelma ve1, kaavamutosehdotuksen suunnitelma

Suunnitelmassa on esitetty uudisrakentamista vanhan kaupunkirakenteen mukaisesti. Keskeisessä uudisrakennuksessa on päädytty julkisivuiltaan osin viistettyyn rakennusmassoitteeseen, jotta saadaan väljyyttä rakennusten välille ja asunnoista pidempiä näkymiä ohi vastapäisten rakennusten. Kävelykeskustaan muodostuu vaihtelevia aukiotiloja ja mielenkiintoinen pohjois-eteläsuuntainen raitti Länsituulenaukiolta uudisrakennusten välitse Tuirankujaa pitkin Länsituulelle ja edelleen Sammonsiltaa myöten Merituulentorille.



Viitesuunnitelma ve2. osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty versio

Tämä vaihtoehto oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelmana. Versiossa on jatkettu samantyyppistä rakennusmassoitteita kuin Länsituulen kävelykadun varrelle aiemmin kaavoitessa uudisrakennuksessa muutosalueen itäpuolella. Selkeän suorakulmainen asettelu sopeutuu Tapiolan perinteiseen keskustarakenteeseen. Toisaalta tällä massoitteella ei saavuteta yhtälailla il-mavuutta rakennusten välille kuin kaavaehdotuksen viitesuunnitelmassa ve1.



7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
3.4.2017	Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi ja allekirjoitti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
18.4.–18.5.2018	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta, jotka molemmat olivat lähinaapurustosta. Mielipiteissä oltiin huolissaan purkamisen ja rakentamisen aiheuttamista haitoista sekä vaikutuksista kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksille. Kaupunginmuseo lausui kannanotossaan, että suunnittelun edetessä museolta on syytä pyytää lausunto.
26.9.2018	Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja mielipiteet on annettu Tapiolan keskuksen valmisteluaineistosta, alue 210430, 2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.9.2018 päivätyn Tapiolan keskuksen - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7063, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210428, 3 pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

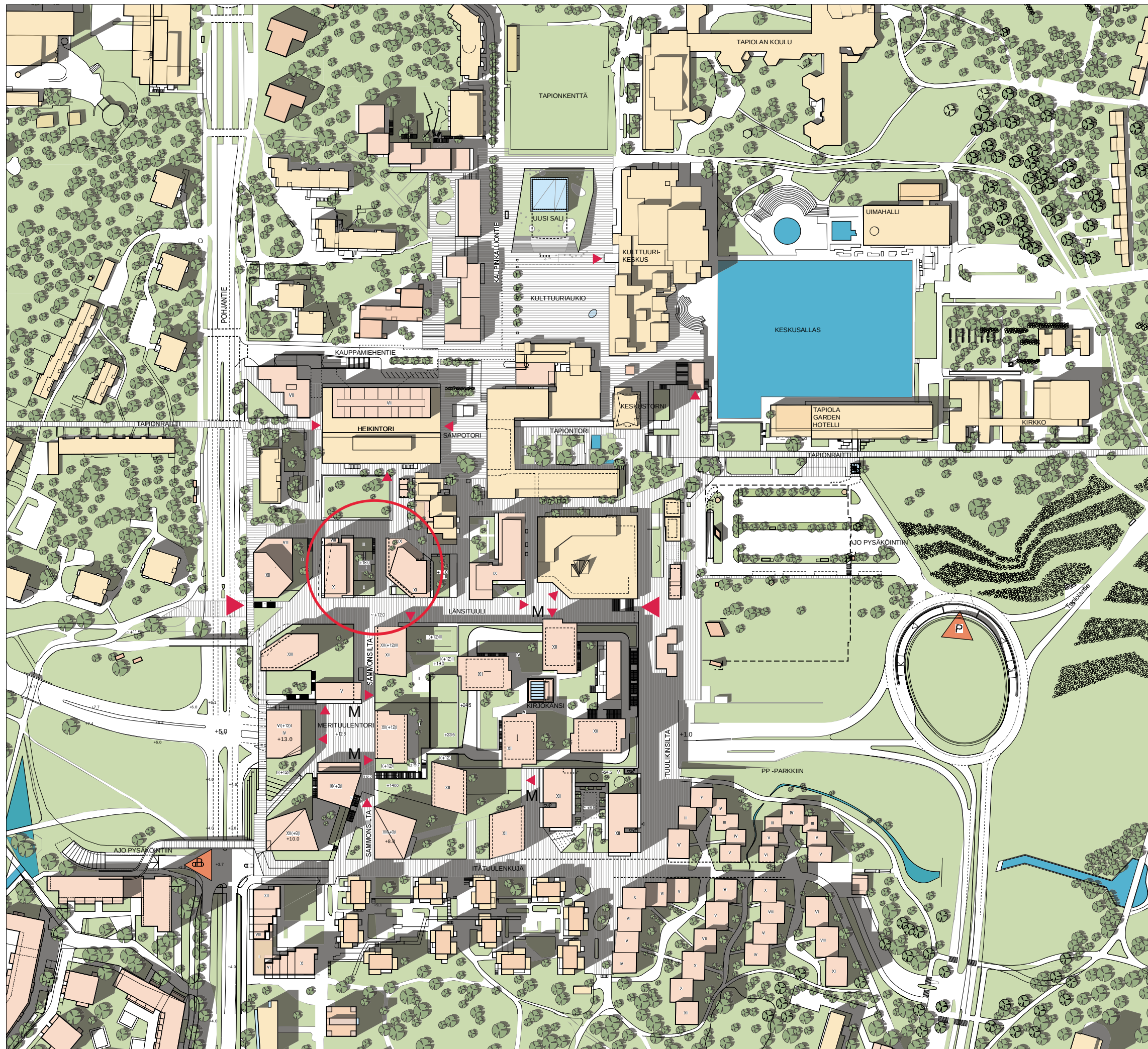
ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Minna Järvenpää
arkkitehti

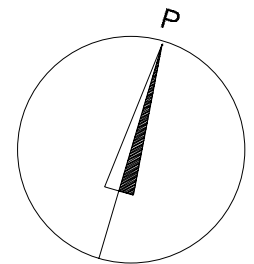
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

TAPIOLAN KESKUSPROJEKTI

VIITESUUNNITELMA 2018



- RAKENNETTU ENNEN VUOTTA 2010
- RAKENNETTU VUODEN 2010 JÄLKEEN
- PÄÄSISÄÄNKÄYNNIT
- P AJOYHTEYS KESKUSPYSÄKÖINTIIN JA -HUOLTOON



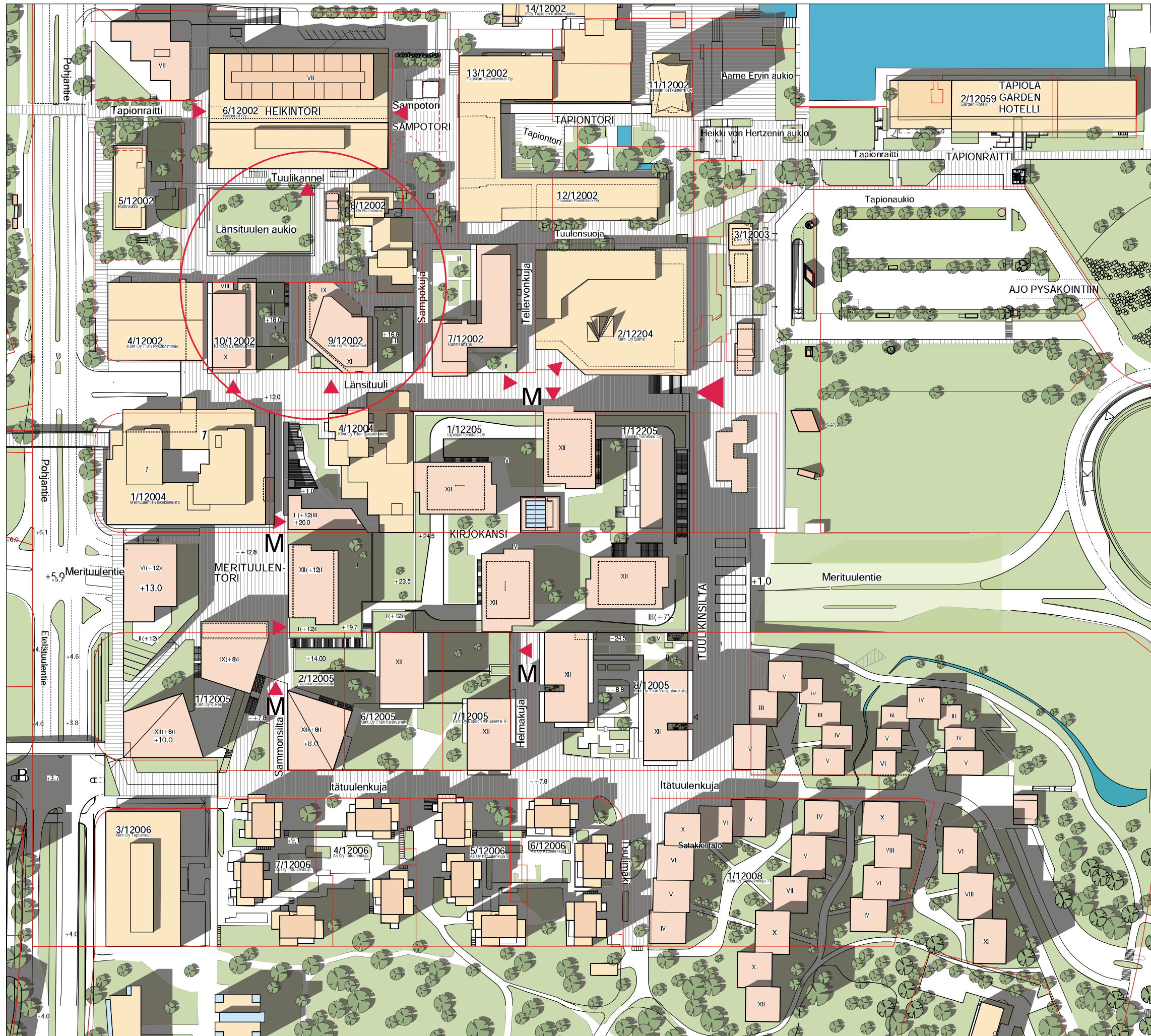
0 50 100 150 200

ALUEKUVA 1:2500 17.4.2018

TAPIOLAN KESKUSPROJEKTI

VIITESUUNNITELMA 2018

- RAKENNETTU ENNEN VUOTTA 2010
- RAKENNETTU VUODEN 2010 JÄLKEEN

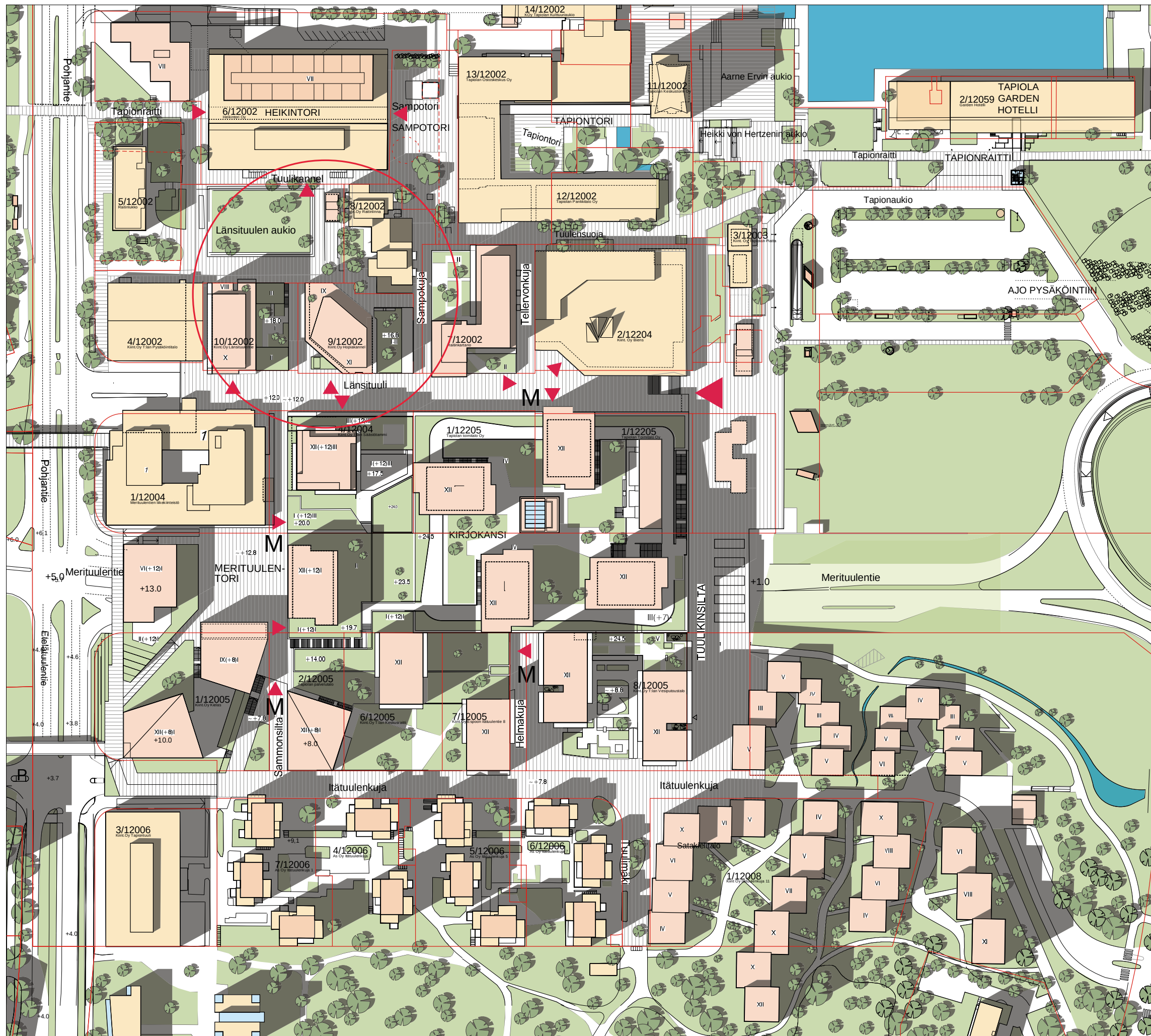


v2025

0 50 100

ALUEKUVA

17.5.2018



TAPIOLAN KESKUSPROJEKTI

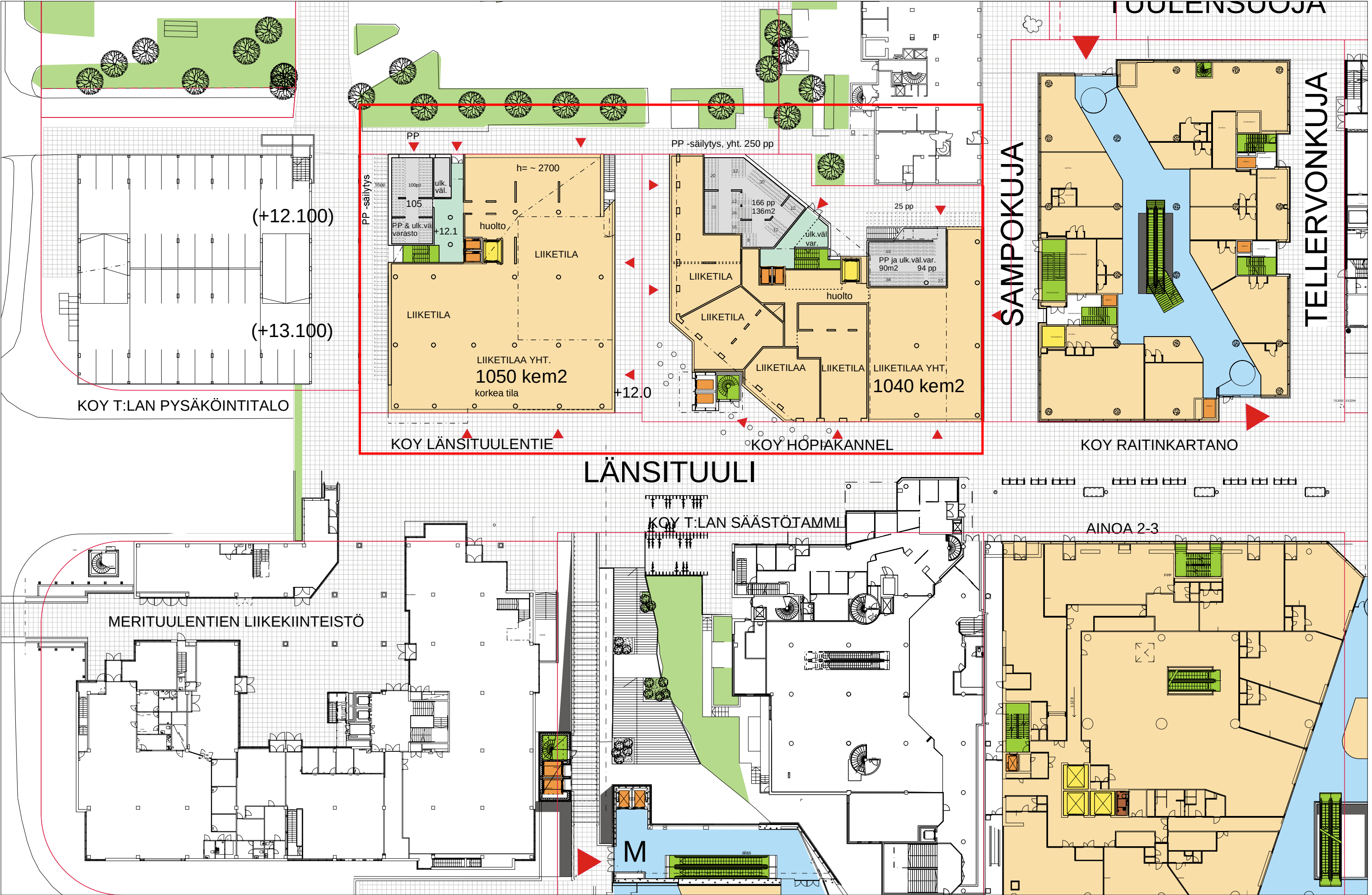
VIITESUUNNITELMA 2018

- RAKENNETTU ENNEN VUOTTA 2010
- RAKENNETTU VUODEN 2010 JÄLKEEN

v2025
(KOY SÄÄSTÖTAMMI UUDISTUNUT)

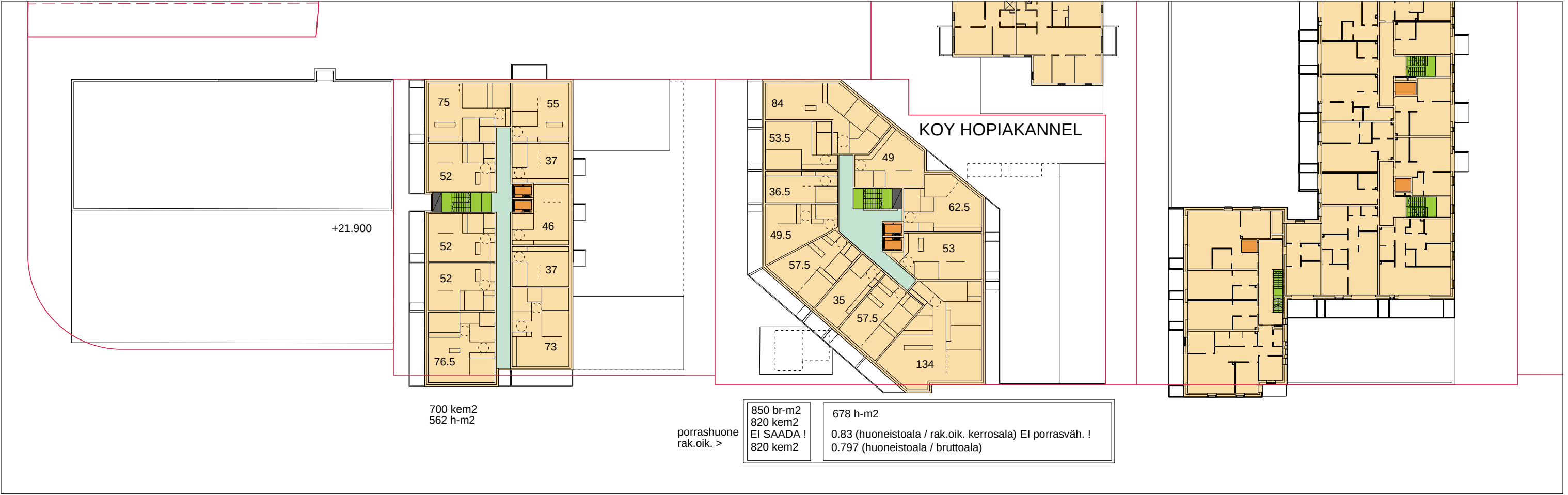
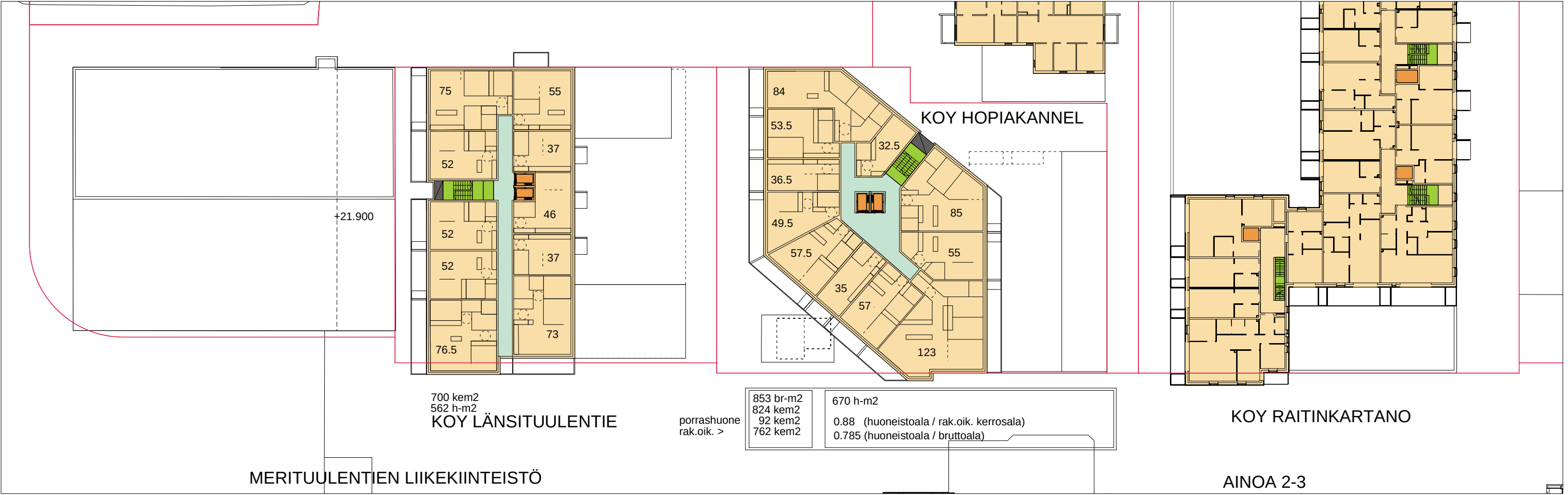
0 50 100

ALUEKUVA 03.09.2018



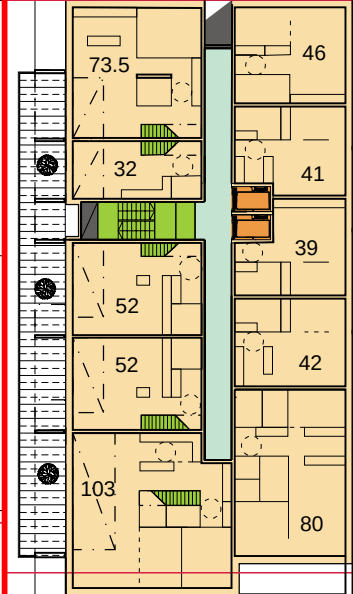




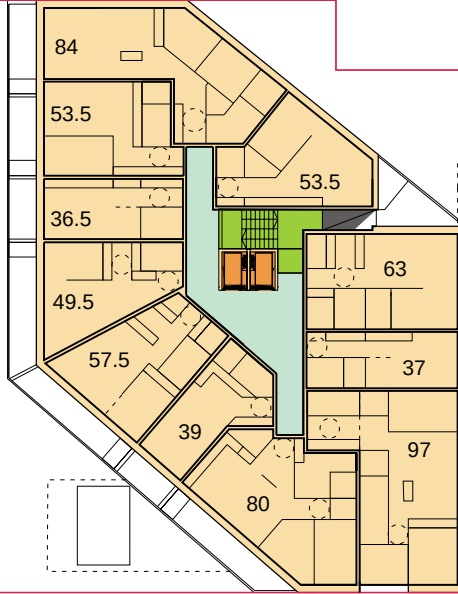


KOY LÄNSITUULENTIE, TASO n. +36:

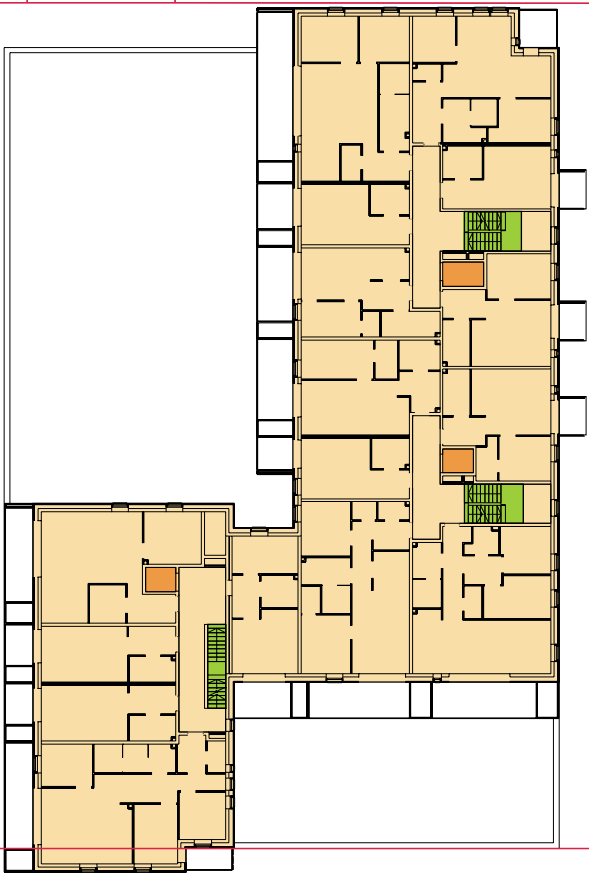
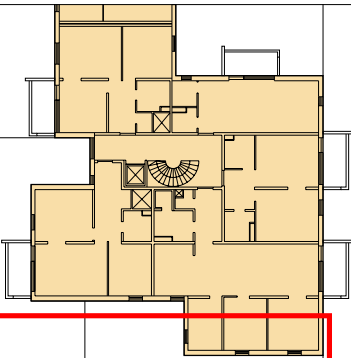
VE1 / NORMAALIT 1 -TASOISET ASUNNOT
VE2/ 2- TASOISTEN ASUNTOJEN ALAKERTA



KOY LÄNSITUULENTIE



KOY HOPIAKANNEL

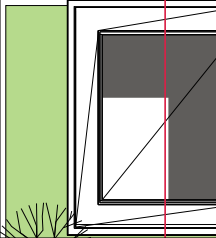
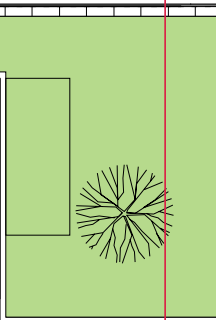
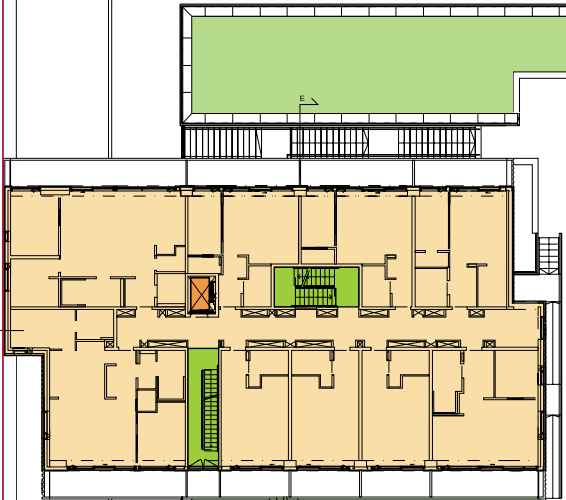
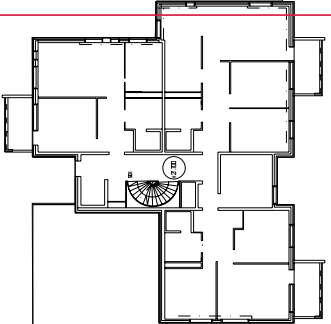


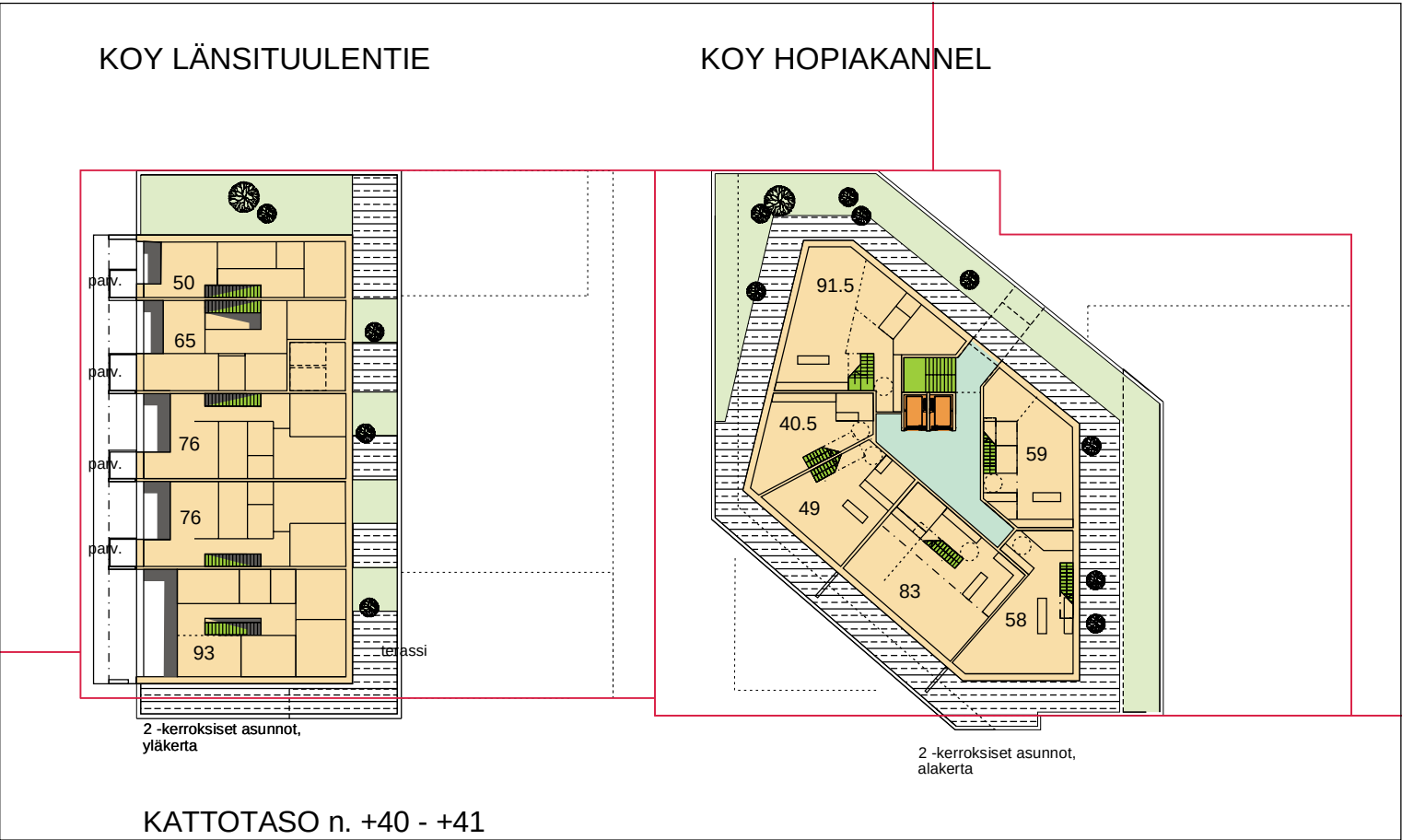
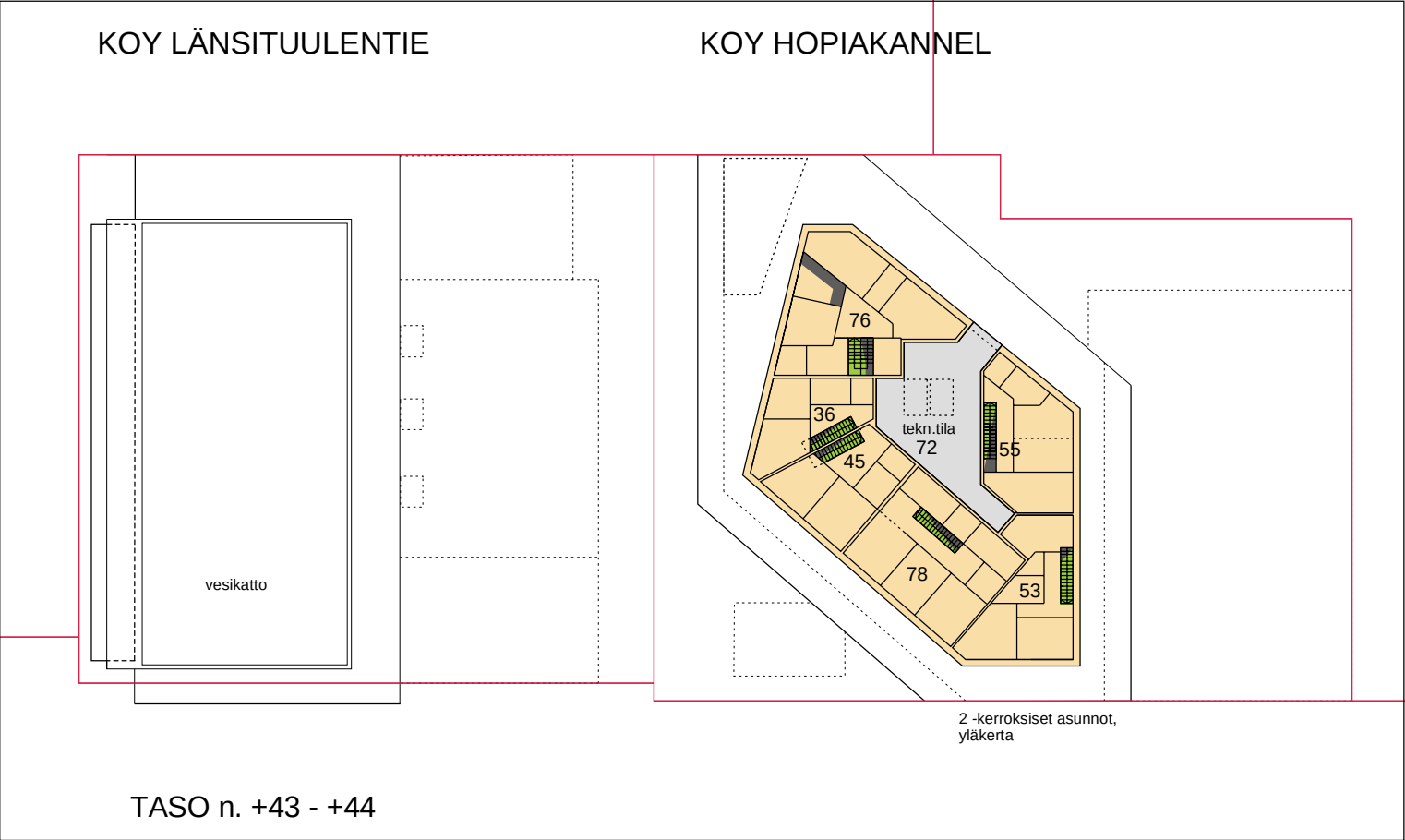
KOY RAITINKARTANO

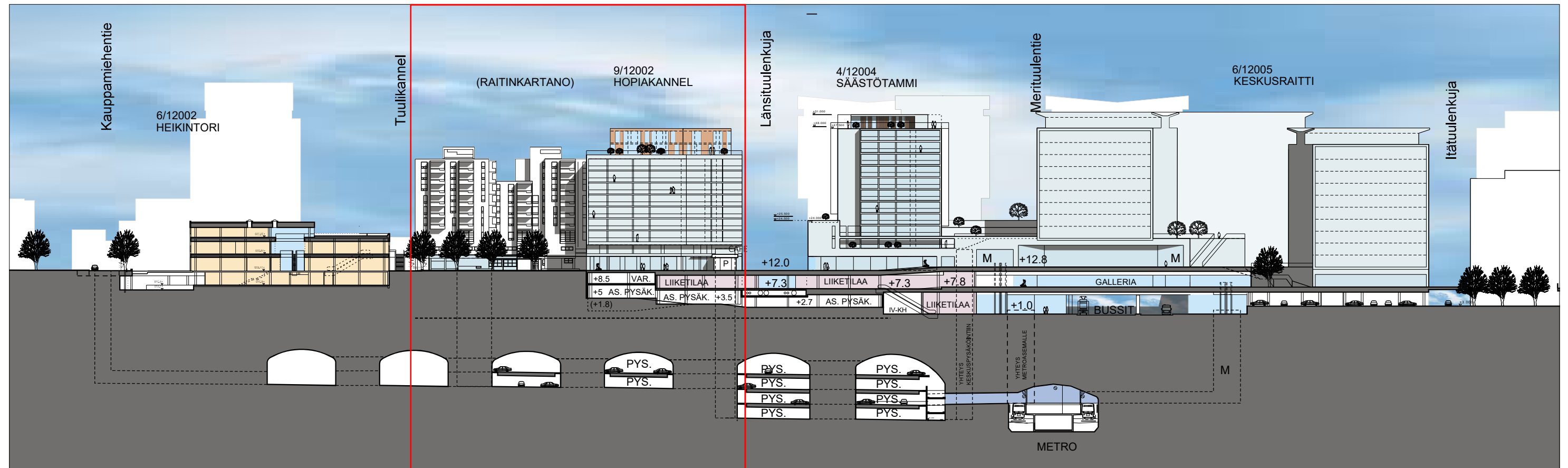
MERITUULENTIEN LIIKEKIINTEISTÖ

KOY T:LAN SÄÄSTÖTAMMI

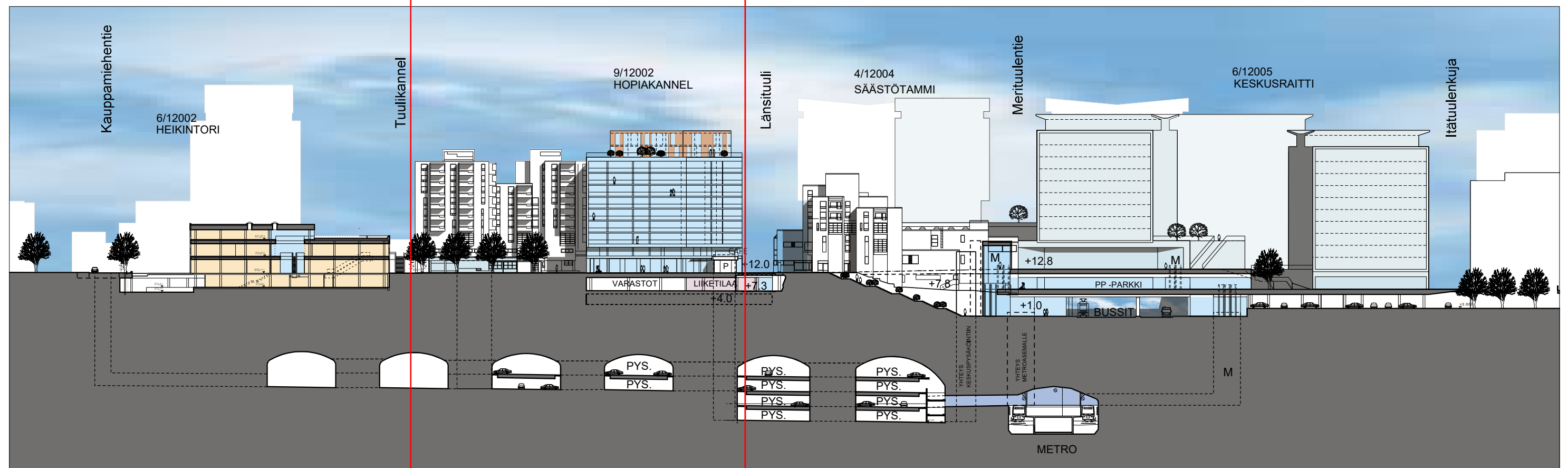
AINOA 2-3



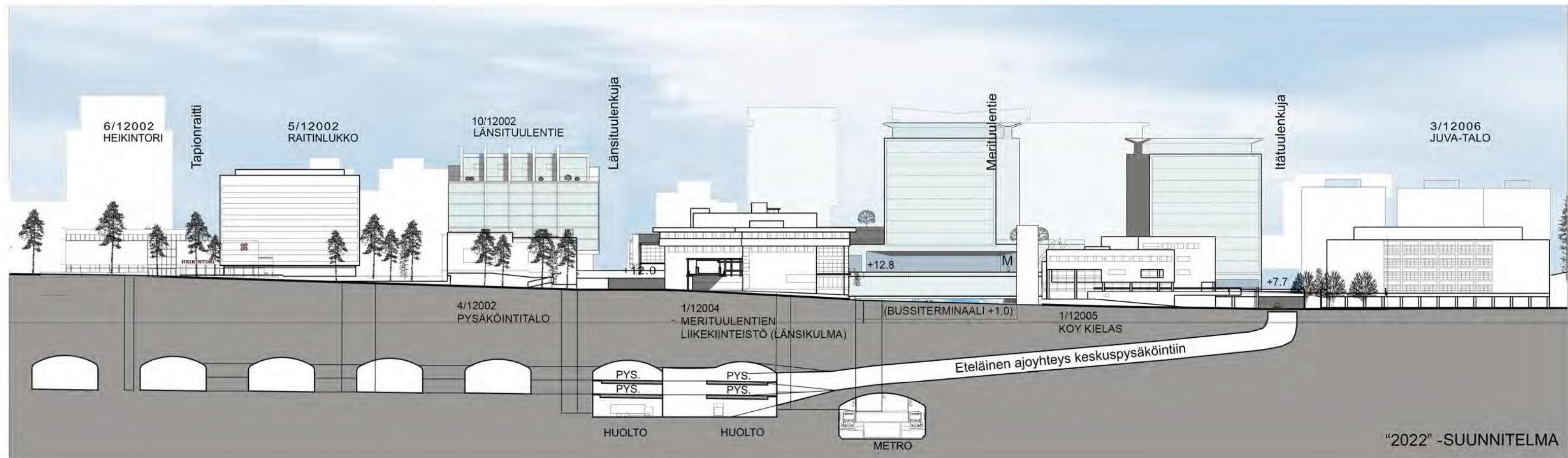


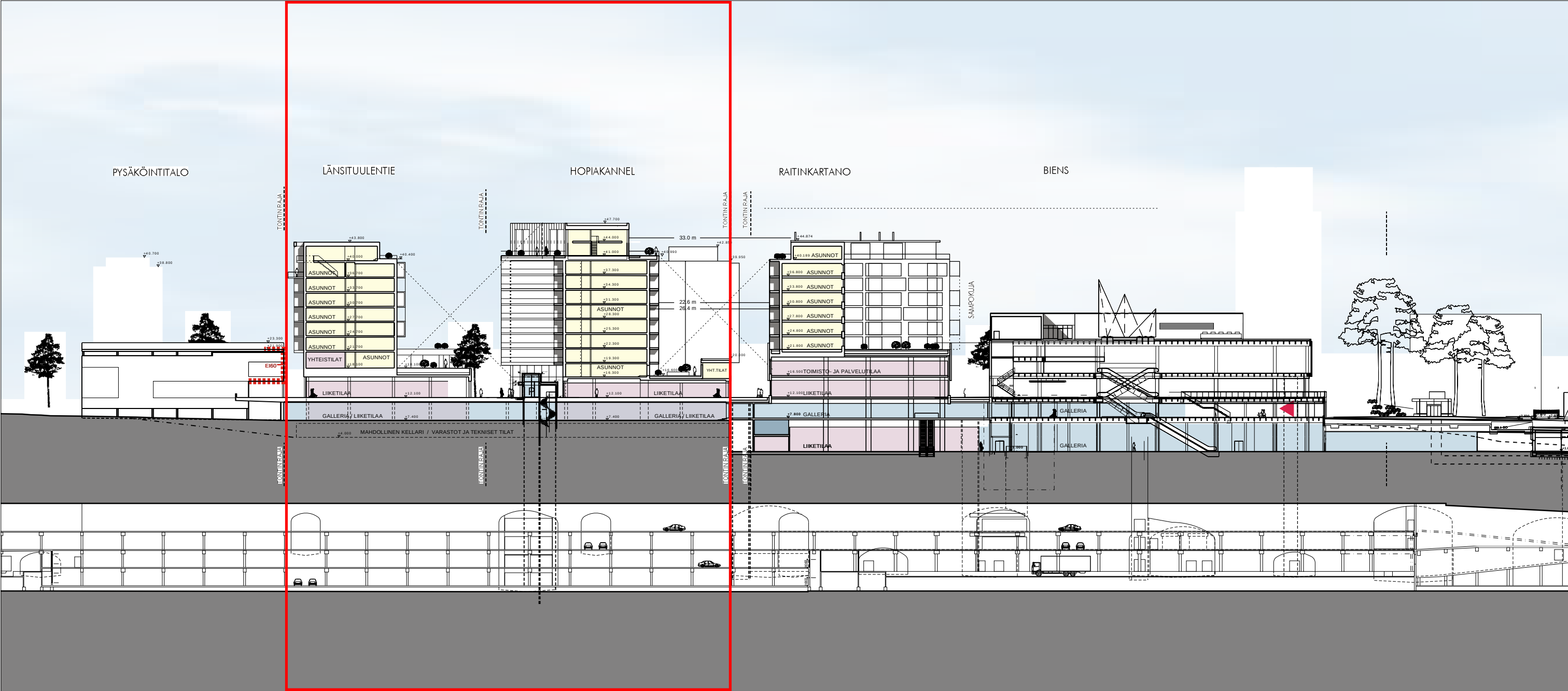


SUUNNITELMA 2030



SUUNNITELMA 2025



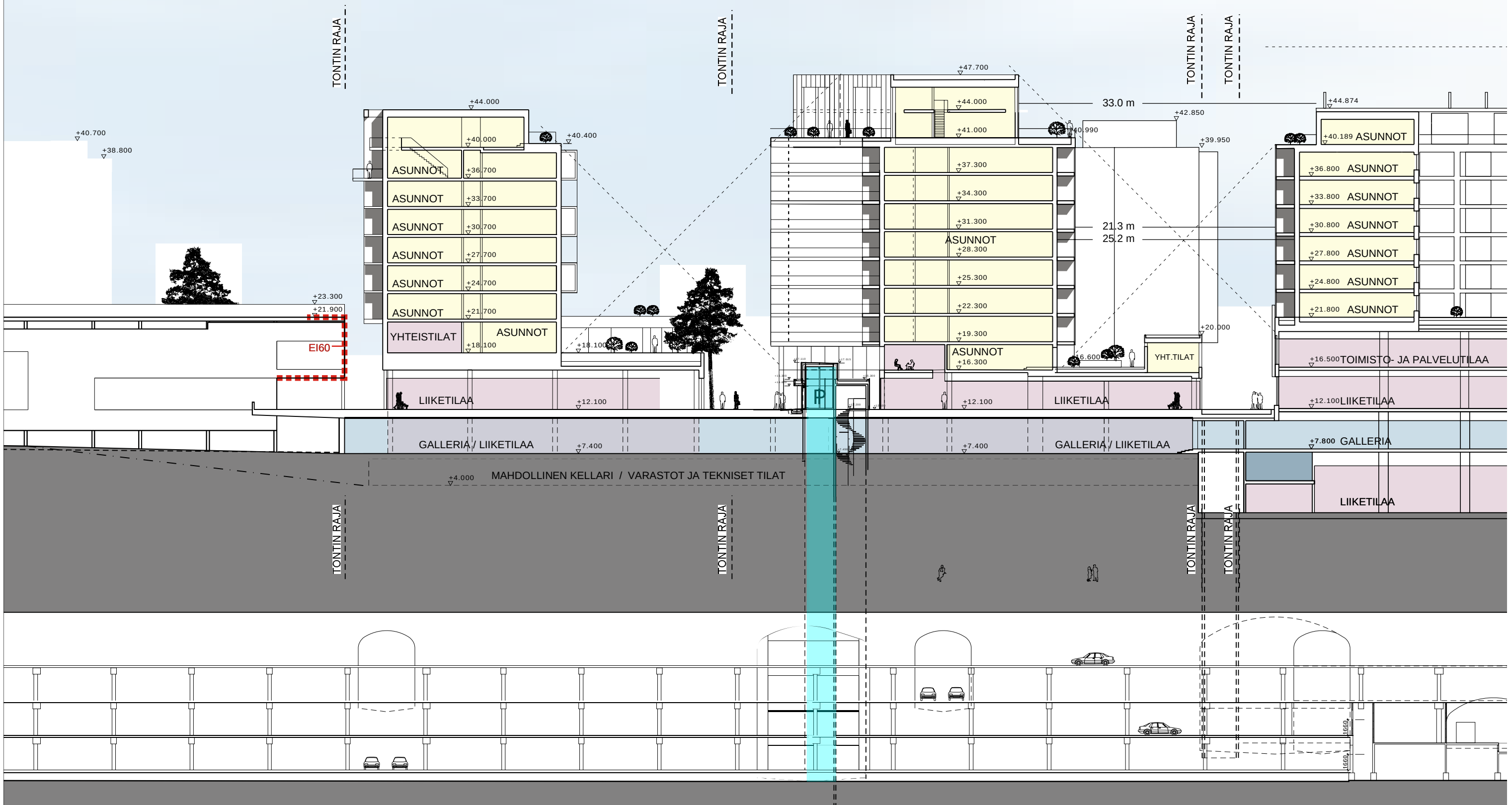


PYSÄKÖINTITALO

LÄNSITUULENTIE

HOPIAKANNEL

RAITINKARTANO

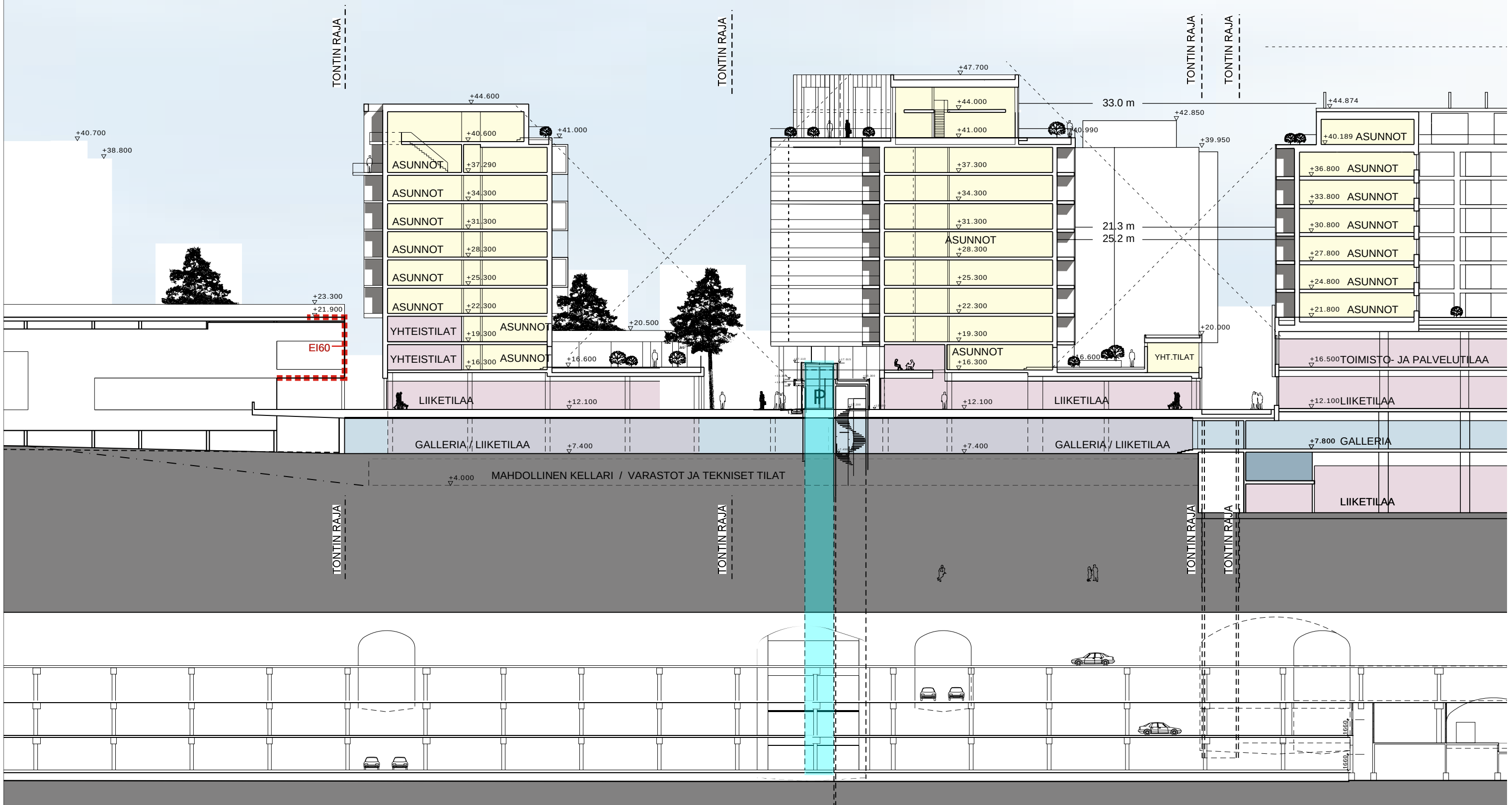


PYSÄKÖINTITALO

LÄNSITUULENTIE

HOPIAKANNEL

RAITINKARTANO





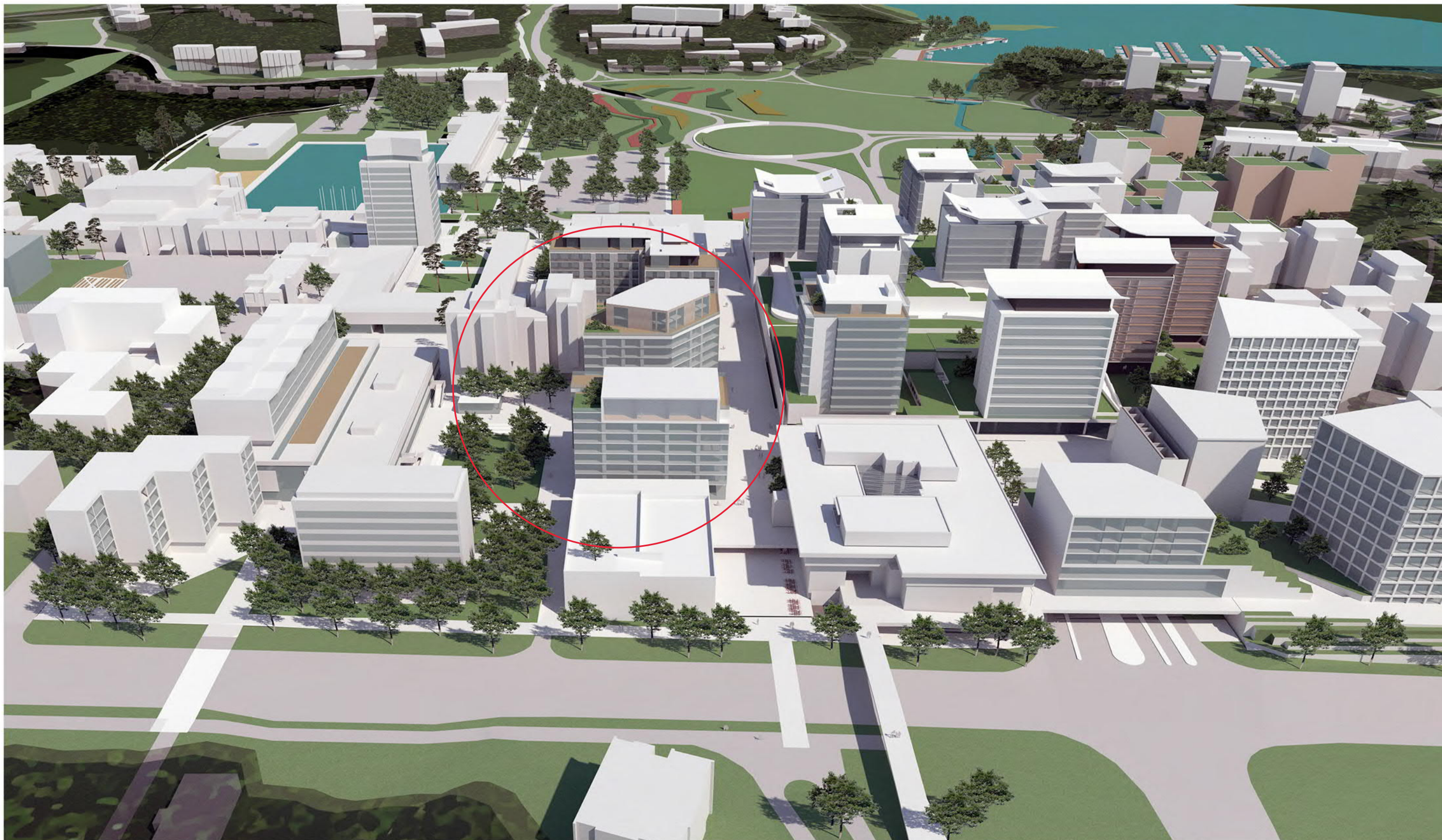
TAPIOLAN KESKUSTA LUOTEESTA, UUDISTUNUT LÄNSITUULENAUKIO



NÄKYMÄ LUOTEESTA, UUDISTUVA LÄNSITUULENAUKIO



TAPIOLAN KESKUSTA LÄNNESTÄ, KOY SÄÄSTÖTAMMI NYKYISELLÄÄN



KESKUSTA LÄNNESTÄ, ETUALALLA POHJANTIE



NÄKYMÄ LÄNSITUULENAUKION SUUNNASTA



KESKUSTAN LÄHESTYMINEN LÄNNESTÄ, ETUALALLA PYSÄKÖINTITALON TAKANA KOY LÄNSITUULENTIE