

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tapiolan keskus

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uusien asuntojen sekä monipuolisten liike-, palvelu-, toimisto- ja työtilojen täydennysrakentaminen Tapiolan keskusta-alueen nykyisen liikerakennuksen paikalle. Alueen kevyen liikenteen järjestelyjä selkeytetään ja uudisrakentaminen liitetään luontevasti ympäristön kävelykatuihin ja aukioihin sekä Pohjantien ylittävään siltaan. Alueen muutos jatkaa keskustan kehittämisen periaatteita ja viimeistelee uudistuvan keskusta-alueen länsireunaa.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva 2: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustan länsireunalla Pohjantien ja Merituulentien kulmauksessa aivan metroaseman ja bussiterminaalien vieressä. Alue rajautuu etelässä Merituulentiehen ja sen ylittävään Merituulentoriin, pohjoisessa Länsituulen katuun, idässä Sammonsiltaan ja lännessä Pohjantiehen ja sen ylittävään siltaan. Varsinaisen asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on osa uudistuvaa Tapiolan keskustaa Merituulentien bussiterminaalien ja metroaseman ympäristössä. Uusi keskusta on pitkälle valmis alueen itäpuolella Ainoan kauppakeskustilojen ja uusien asuintalojen myötä. Näiden pohjois- ja eteläpuolella uusia asuin- ja liiketiloja rakennetaan parhaillaan.

Muutosalue on liikerakennusten korttelialuetta ja osa 1980-luvulla rakennettua keskustaa. Alueella sijaitsee 5-kerroksinen liikerakennus ja sen alla kaksi pysäköintikellaria. Rakennus on valmistunut vuonna 1984 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Jauhainen-Nuuttila. Alueen itäreunalla sijaitsee Sammonsillan väliaikainen kulkusilta sekä hissit Tapiolan keskuspysäköintiin. Kiinteistön läpi kulkee kevyen liikenteen reitti, johon liittyy Pohjantien ylittävä silta. Nykyiseen rakennukseen integroitava silta kaipaava uudistamista ja sen kunnostamista tai korvaamista uudella sillalla tutkitaan.

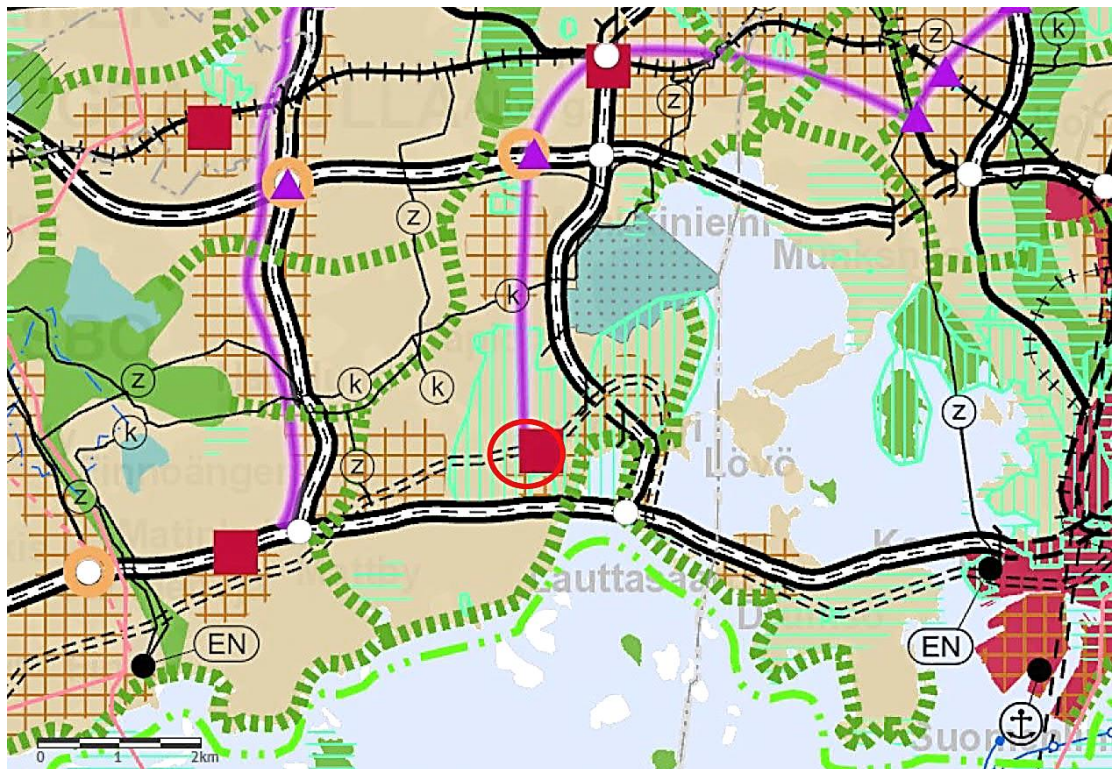
Maanomistus

Korttelialueen kiinteistönomistaja on LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö. Katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä sisältää Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu YM 8.11.2006) sekä vaihemaakuntakaavat, joista Tapiolaa koskevat 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu YM 30.10.2014) ja 4. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 24.5.2017).

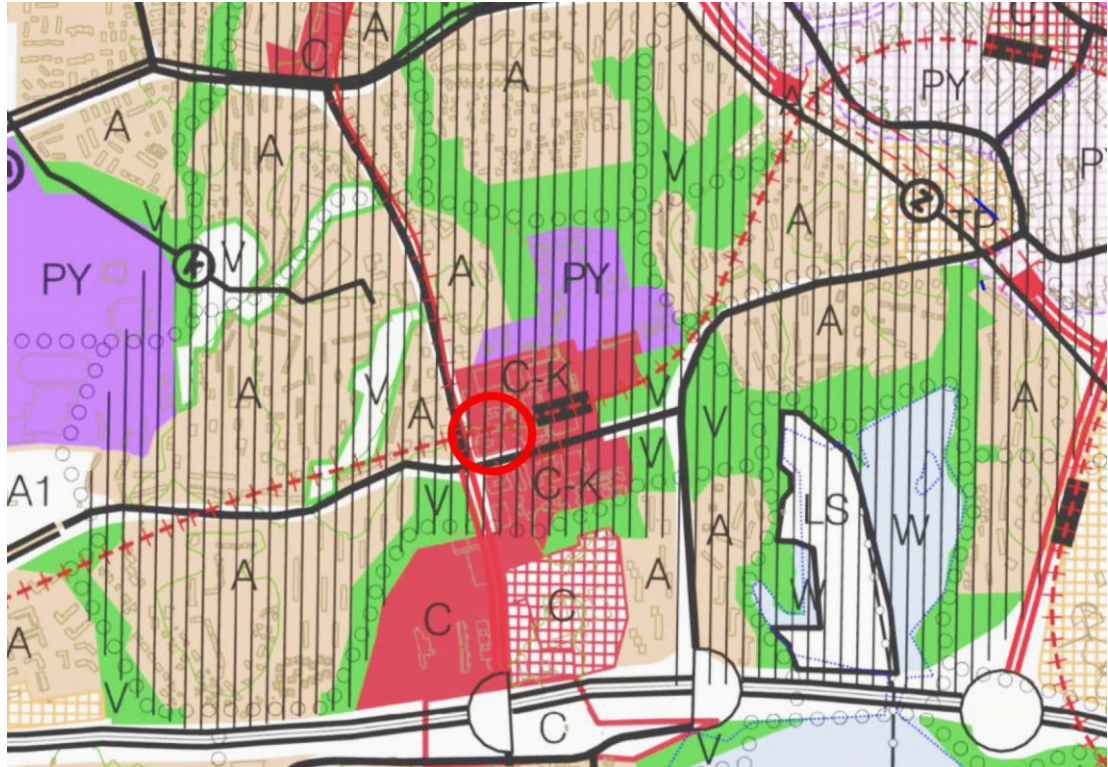
Maakuntakaavojen yhdistelmässä muutosalue on osa keskustatoimintojen aluetta ja (Tapiola–Otaniemi) keskusta. Siihen liittyy liikennetunnelin merkintä sekä pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysvälin merkintä. Alue on osa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä sekä tiivistettävää aluetta. Aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).



Kuva 3: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu C-K-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Aluetta sivuaa etelä- ja länsipuolella yksiajorataisen päätien, pääkadun tai alueellisen kokoojakadun merkitä sekä raidemerkintä länsipuolella ja alueen läpi kulkee maanalainen raide.

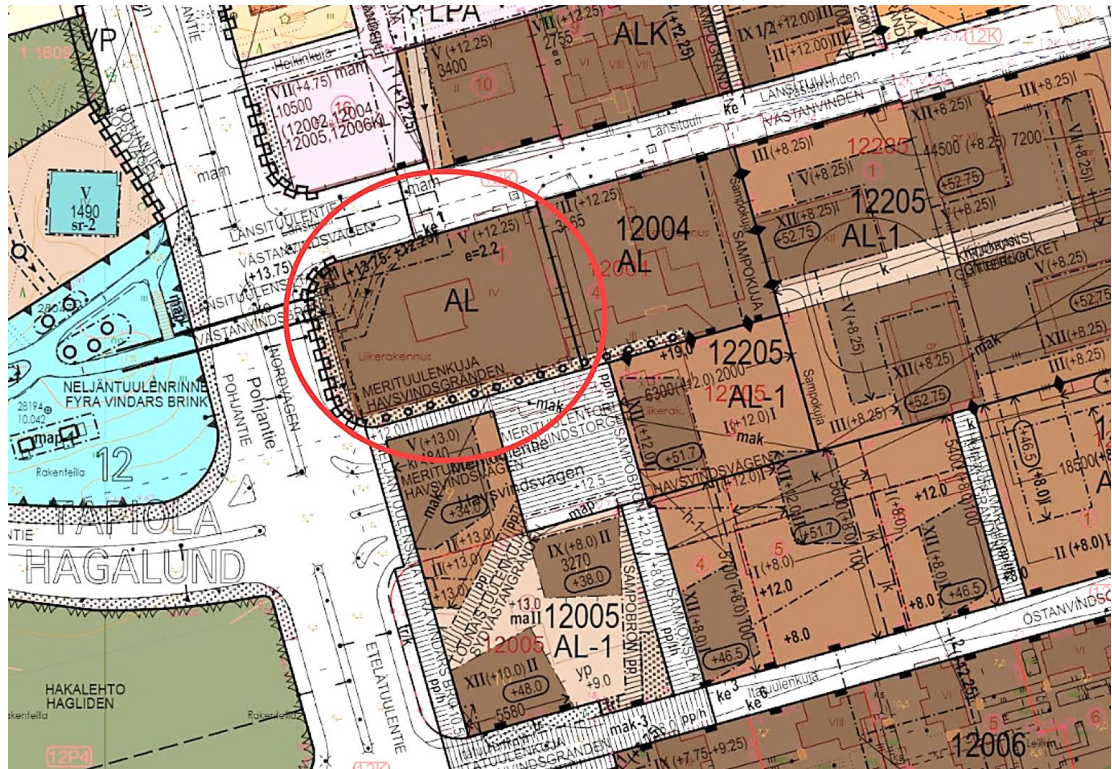
Muutosalue on osa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi merkittyä aluetta (Tapiolaa): Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.



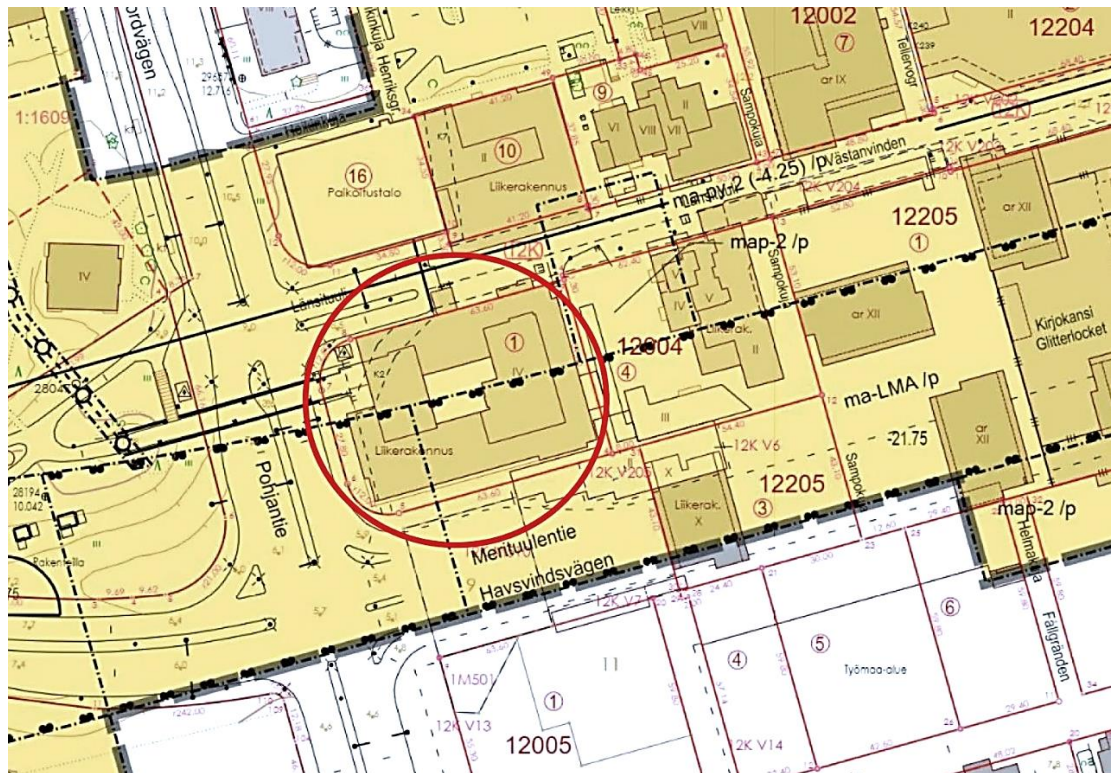
Kuva 4: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa asemakaava Tapiolan keskus, alue 210400 (vahvistettu 17.12.1974). Korttelin 12004 tontti 1 on osoitettu AL-merkinnällä liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla $e=2.2$, mikä vastaa $8\,480\text{ k-m}^2$. Suurin sallittu kerrosluku on V-pihatasolta (+12) lähtien.

Lisäksi alueella on voimassa maanalainen asemakaava Otaniemen–Tapiolan metro-tunneli, alue 920200 (hyväksytty 19.1.2009). Muutosalueen kohdalla on osin kaava-merkintä ma-LM /p, jolla on osoitettu metrotunnelia varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen. Muutosaluetta koskee myös mm. merkintä ma-py-2 (-4.25) /p: Yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen. Tilat saa rakentaa suluissa ilmoitetun likimääräisen ylimmän kallioholvikattopinnan tasolta alaspäin. Ylimmän kallioholvikattopinnan yläpuolelle tulee varata väestönsuojan kohdalla 10 metrin suojavyöhyke ja muualla 8 metrin suojavyöhyke.



Kuva 5: Ote ajantasa-aseenkaavasta.

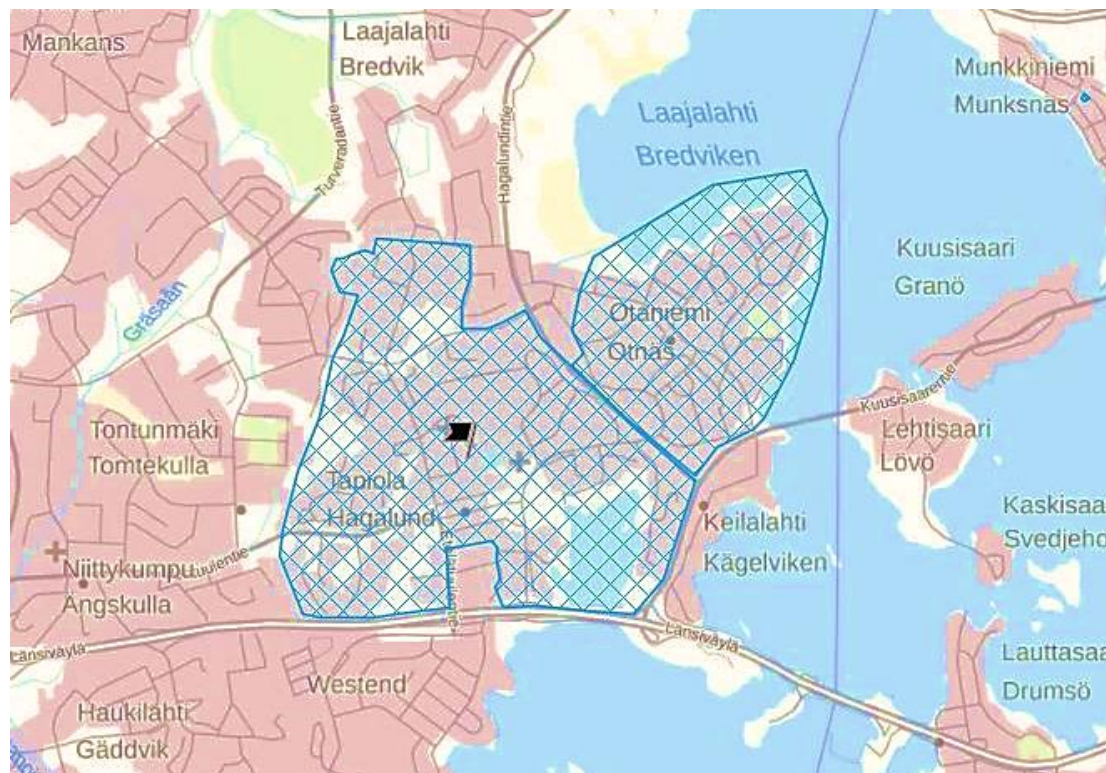


Kuva 6: Ote maanalaisesta ajantasa-aseenkaavasta.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Tavoitteiden mukaisesti edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tavoitteiden mukaisesti huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen säilymisestä. Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin. Tällainen on museoviraston selvitys ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)”. Tapiola on yksi selvityksen kulttuuriympäristöistä.



Kuva 7: Tapiolan ja Otaniemen RKY-alueen raja.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 1.7.2020 hakenut korttelin 12004/1 maanomistaja. Hakija maksaa kaavamutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on uusien asuntojen sekä monipuolisten liike-, palvelu-, toimisto- ja työtilojen täydennysrakentaminen Tapiolan keskusta-alueen. Asuntotonttivarantoa pyritään lisäämään hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Lisärakentamisella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää kaupunkikeskustoja ja sijoittaa niihin asumista mahdollisuuksien mukaan erityisesti raideliikenteen varrella.

Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön suojelutavoitteita huomioidaan. Rakentamisessa otetaan huomioon keskustan ominaisluonne ja erityispiirteet kuten kävelykeskustan kaupunkirakenne ja ajallinen kerroksisuus. Alkuperäinen 1950-luvulta lähtien rakentunut keskusta ja keskustornin asema alueen dominanttina säilytetään. Uudisrakennusten korkeudet madaltuvat kohti vanhaa keskustaa kunnioittaen sen asemaa arvokkaana rakennettuna ympäristönä. Uuden keskustan kohokohtana korostetaan Merituulentien bussiterminaalien ja metroaseman ympäristöä. Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen sopeutetaan niin vanhaan kuin uuteen keskusta-alueeseen.

Suunnittelussa noudatetaan Tapiolan keskustan kehittämisen ja uudistamisen periaatteita ja sille asetettuja tavoitteita mm. liiketilojen pysäköinti- ja huoltotilojen poistumisesta maanpäällisiltä alueilta ja Länsituulen kannenalaisen katutilan muuttamisesta kauppakeskuksen galleriaksi. Pyritään tukemaan ja vahvistamaan Tapiolan kävelykeskustan laajentumista ja siihen liittyen myös parantamaan polkupyöräily- ja jalan- kulkuyhteyksiä ja tavoitesuunnitelman mukaisen kulkuverkoston muodostumista.

Nykyisen rakennuksen peruskorjaamista teknisesti ja tilallisesti nykyisten vaatimusten mukaiseksi ei ole katsottu mahdolliseksi. Kiinteistön kellarien pysäköintipaikat eivät myöskään ole nykyisten mitoitusohjeiden mukaisia ja ovat käytöltään hankalia. Nykyinen liikekiinteistö on tarkoitus purkaa kokonaan uudisrakentaminen alta.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Tapiolan keskuksen kehittäminen ja uudistaminen pohjautuu Tapiolan kehittämisprojektin selvityksiin ja keskustan kehittämisen teeseihin, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt vuonna 2011.

Keskuksen kokonaisuuden suunnittelua ja toteutusta hallitaan yleissuunnitelmien avulla. Säännöllisesti päivitettävä viitesuunnitelma ja kokonaisaikataulu toimivat muiden yleissuunnitelman taustalla. Yleissuunnitelmat käsittävät 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. Yli 10 vuotta ylläpidetyssä kokonais-suunnitelmassa kohdekiinteistö on arvioitu uusittavien joukkoon keskeisen sijaintinsa ja sitä kautta naapuruston ja yleisten alueiden kehittämisvaikutusten vuoksi.

Suunnitelman kuvaus

Merituulentien ja Pohjantien kulmaan suunnitellaan toiminnoiltaan monipuolinen uudisrakennuskokonaisuus ja sen alta puretaan nykyinen viisikerroksinen liikerakennus ja kaksi pysäköintikellaria. Alueelle esitetään pääosin asuntorakentamista ja lisäksi mm. liike-, palvelu-, toimisto- ja työtiloja tarpeiden mukaan. Etenkin rakennusten ensimmäiseen kerrokseen kävelykeskustan tasolle sijoitetaan keskustan toimintoja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä tiloja.

Merituulentorin varteen on luonnossuunnitelmassa hahmoteltu 8-kerroksinen rakennus vastaavasti kuin torin eteläreunalle on rakentumassa. Länsituulen varteen on luonnosteltu porrastuva rakennus, joka on Sammonsillan suunnalla 4-kerroksinen jatkaen viereisen kauppakeskuksen räystäslinjaa ja Pohjantien suunnalla 7–13-kerroksinen. Muuten asutopainotteisessa uudisrakennussuunnitelmassa on esitetty keskustan kulkuyhteyksiä ja ulkoalueita aktivoimaan pieniä liiketiloja sekä ulko-oleskeluun tarkoitettuja tiloja. Rakennusten keskelle on luonnosteltu yhteistä piha-aluetta. Autopaikat on ajateltu sijoittuvaksi Tapiolan keskuspysäköintiin tai osin kellarikerrokseen asuntojen osalta. Yhteensä uudisrakentamista on esitetty noin 15 000 k-m².

Alueen muutos jatkaa keskustan kehittämisen periaatteita ja viimeistelee uudistuvan keskusta-alueen länsireunaa. Alueen kevyen liikenteen järjestelyjä selkeytetään ja uudisrakentaminen liitetään luontevasti ympäristön kävelykatuihin ja aukioihin sekä Pohjantien ylittävään siltaan. Uudisrakentaminen sovitetaan niin ikään Tapiolan liikekeskuksen sisäosien yhteisiin lähtökohtiin ja kulkuväyliin (Galleria). Suunnitelma integroituu uuden liikekeskustan, naapurikiinteistöjen ja lähiympäristön muodostamaan kaupunkirakenteelliseen kokonaisuuteen keskustan viitesuunnitelmassa kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Viitesuunnitelman noudattamisella turvataan myöhempien naapurihankkeiden tavoitteiden huomioiminen osana yhteensovitusta.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan hankekohtainen viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 12004 /1 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 30.8.–28.9.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 28.9.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Tapiolan keskus, 210436).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2022. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolokana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolta: www.espoo.fi. Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Minna Järvenpää, puh. 043 825 5187

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 16.8.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Merituulentien Liikekiinteistö Oy, Alustava luonnossuunnitelma 18.2.2021,
Arkkitehtitoimisto HKP.

Tapiolan keskusprojekti, Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto HKP:
Säännöllisesti päivitettävä Tapiolan keskustan viitesuunnitelma toimii muiden yleis-
suunnitelmien ja hankesuunnitelmien taustalla.



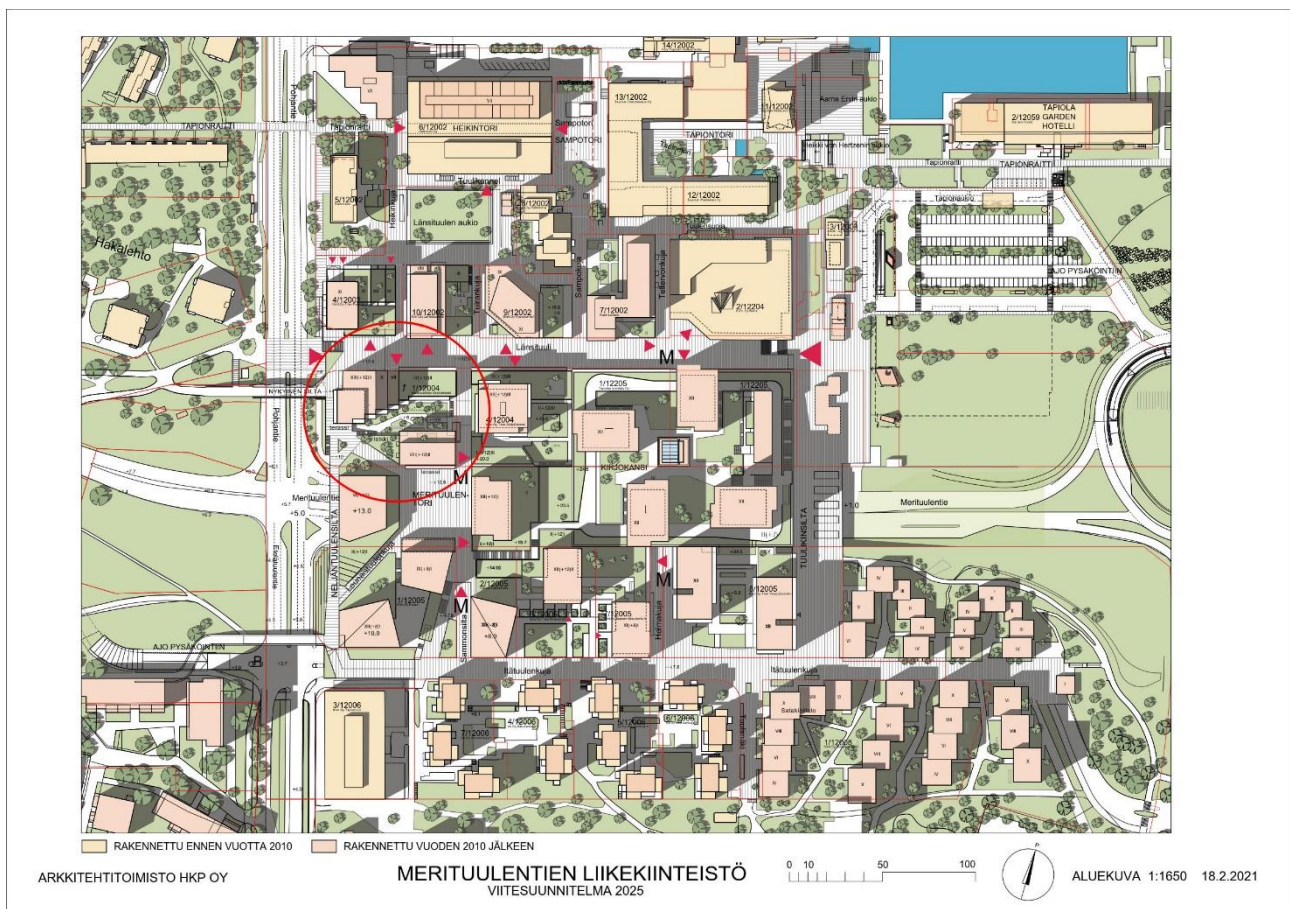
Kuva 8: Tapiolan keskus, näkymä luoteesta. Uusi keskustakortteli sijoittuu Pohjantien ylittävän kevyen liikenteen sillan kupeeseen.



ASEMAKAAVAN MUKAINEN TILANNE V. 2021, NYKYINEN MERITUULENTIEN LIIKEKIINTEISTÖ

SUUNNITELMA

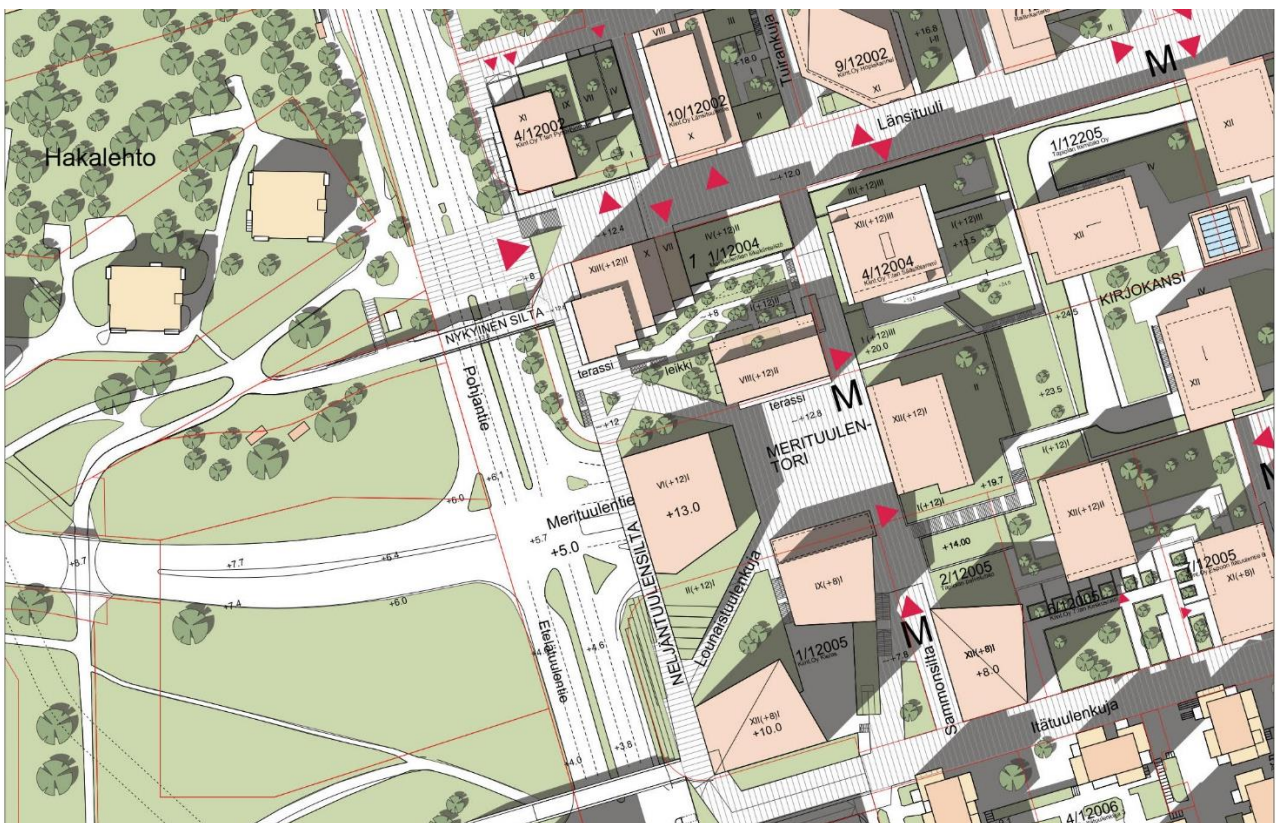
Kuva 9: Kuvapari, näkymät koillisesta. Vasemmalla on asemakaavan mukainen tilanne v.2021, jossa näkyy nykyinen Merituulentien liikikeinteistö. Oikealla on luonnossuunnitelman mukainen tilanne.



Kuva 10: Aluekuva, Viitesuunnitelma v. 2025. Uudiskortteli viimeistelee uudistuneen keskustan länsireunaa.



Kuva 11: Näkömökuvien kooste. Rakentamisen liittyminen ympäristöön, Pohjantien siltaan, Länsituulen kävelytasoon ja Sammonsiltaan.



Kuva 12: Asemapiirros. Uudiskorttelia sivuavat joka reunalla kävelykadut ja aukiot, korttelin keskelle sijoittuu asukaspiha.



ASEMAKAAVAN MUKAINEN TILANNE v.2021, NYKYINEN MERITUULENTIEN LIIKEKIINTEISTÖ



SUUNNITELMA

Kuva 13: Kuvapari, näkymät kaakosta. Vasemmalla on asemakaavan mukainen tilanne v.2021, jossa näkyy nykyinen Merituulentien liikekiinteistö. Oikealla on luonnossuunnitelman mukainen tilanne.

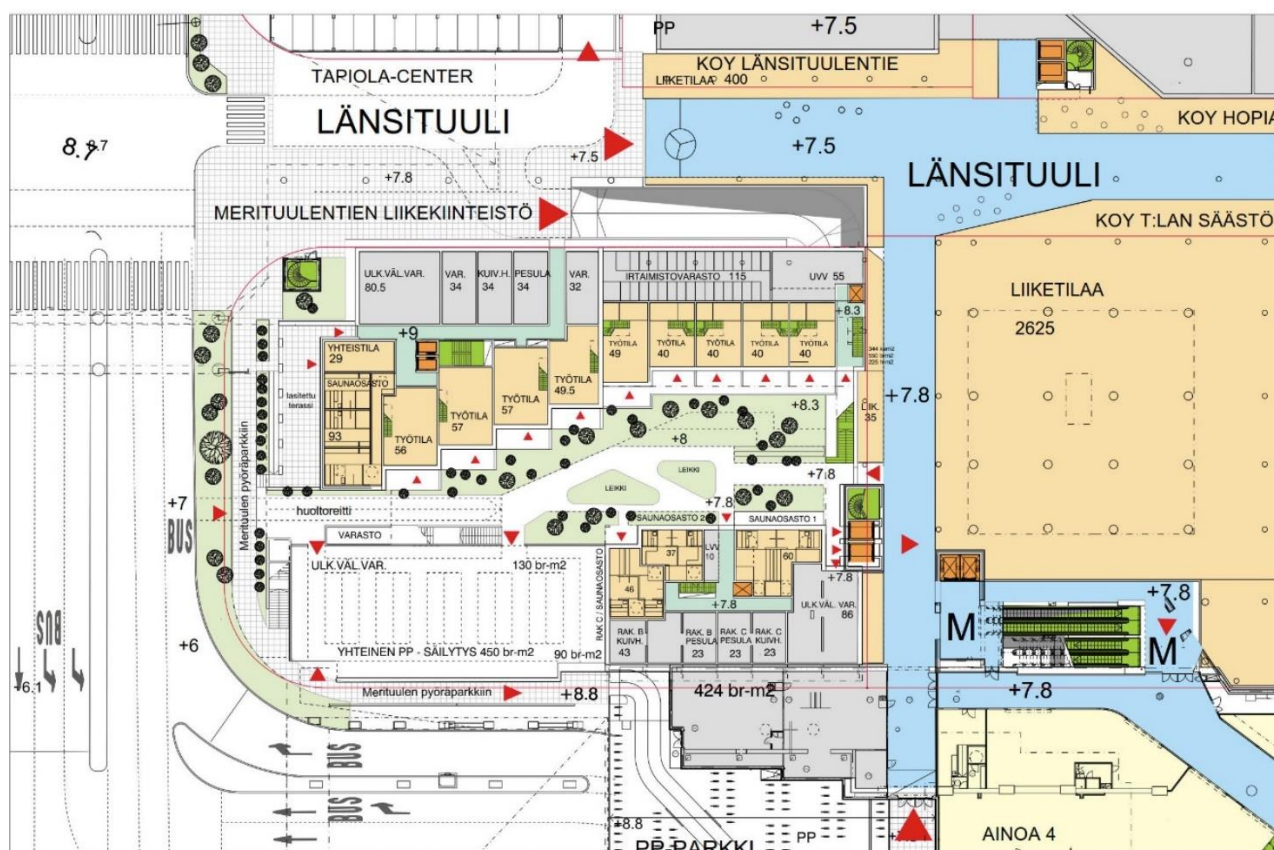
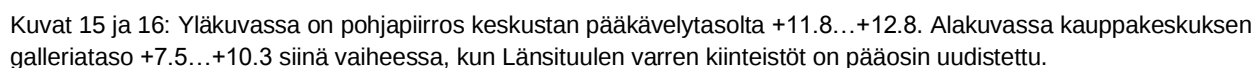


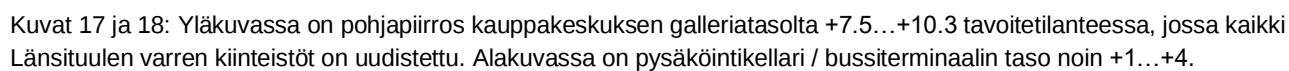
ASEMAKAAVAN MUKAINEN TILANNE v.2021, NYKYINEN MERITUULENTIEN LIIKEKIINTEISTÖ

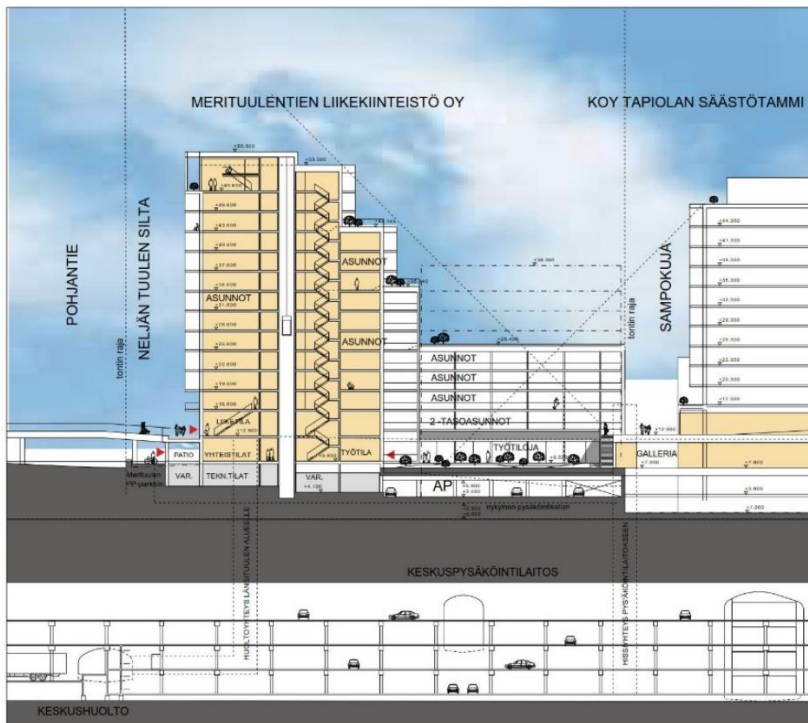


SUUNNITELMA

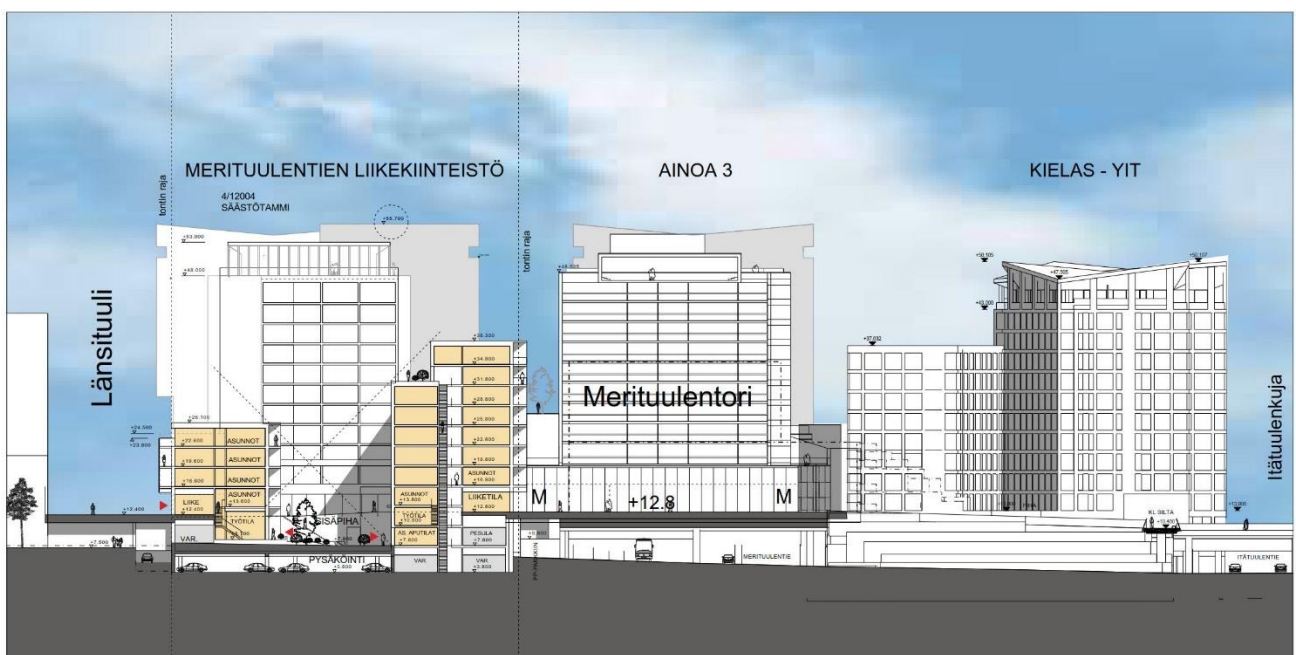
Kuva 14: Kuvapari, näkymät lounaasta. Vasemmalla on asemakaavan mukainen tilanne v.2021, jossa näkyy nykyinen Merituulentien liikekiinteistö. Oikealla on luonnossuunnitelman mukainen tilanne.







Kuva 19: Leikkaus A-A sisäpihan kohdalta.



Kuva 20: Leikkaus B-B Merituulentorin kohdalta.