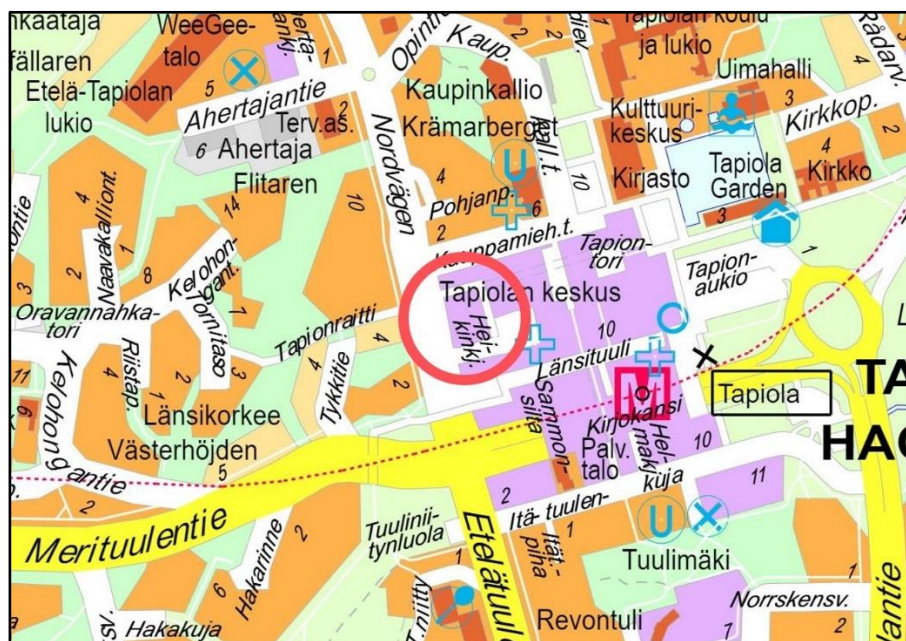


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

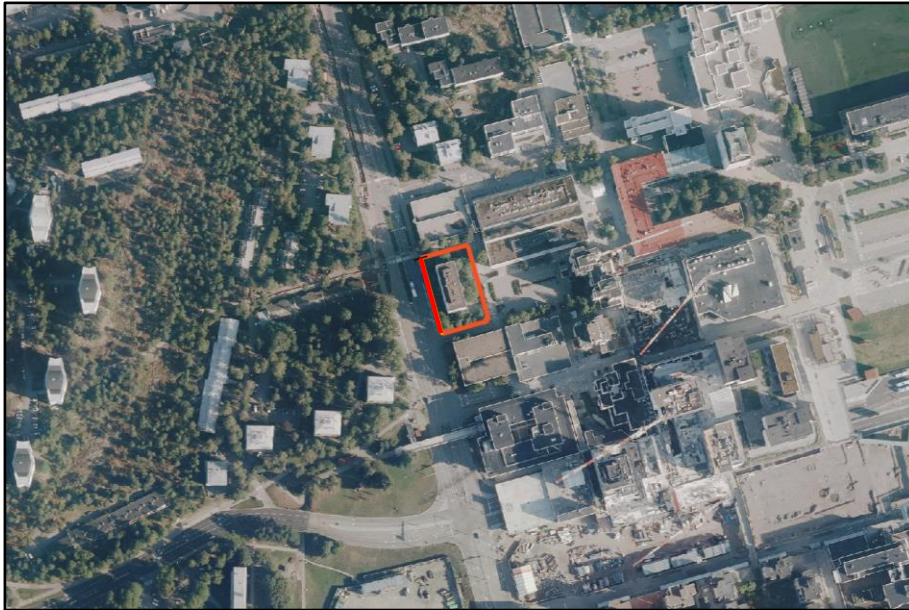
Tapiolan keskus (Raitinlukko)

Asemakaavan muutos

Tapiolan keskuksessa sijaitsevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistaa rakennustaiteellisesti arvokkaan liike- ja toimistorakennuksen käyttö asumiskäyttöön aiemman, vuosina 2018-2021 tehdyn kaavoitusprosessin ratkaisujen ja päätösten mukaisesti (Tapiolan keskus, aluenumero 210433). Tuolloin samansisältöinen kaavahanke oli osana laajempaa kokonaisuutta, mutta kaava kumottiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa toista tonttia koskevaan kysymykseen. Kaavoitus on tullut tämän tontin osalta vireille uudestaan, koska tällä välin on löydetty keino kaavoittaa tontti erillisenä kokonaisuutena.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan ydinkeskustassa, Pohjantien varrella ja kauppiastavaratalo Heikintorin lounaispuolella. Alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaavamuutosalue rajautuu Pohjantien katualueen, Heikinkujan sekä Tapionraitin ja-lankulun ja pyöräilyn reitin väliselle alueelle.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueella on Aarne Ervin suunnittelema ja vuonna 1966 valmistunut kahdeksankerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas ja Tapiolan alkuperäisen kaupunkikuvaan kuuluvana säilytettävä ja tärkeä.

Ajoneuvoyhteys kiinteistölle tapahtuu Heikinkujan kautta. Kiinteistön autopaikat sijaitsevat rasitteella viereisessä pysäköintitalossa.

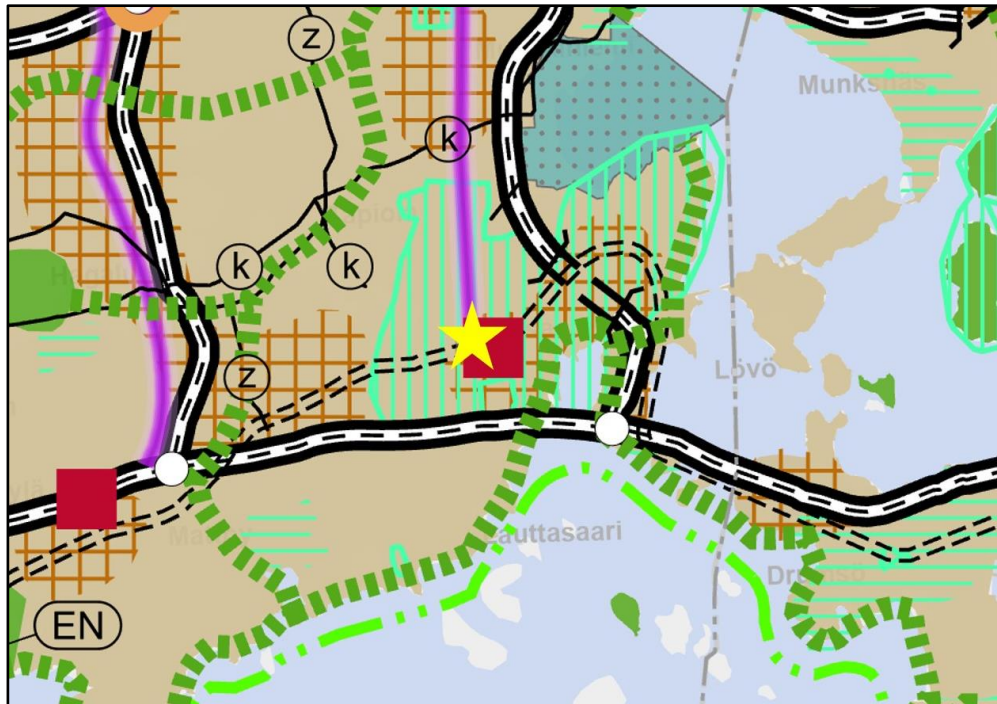
Maanomistus

Suunnittelualueena olevan kiinteistön omistaa yksityinen kiinteistöosakeyhtiö.

Kaavoitustilanne

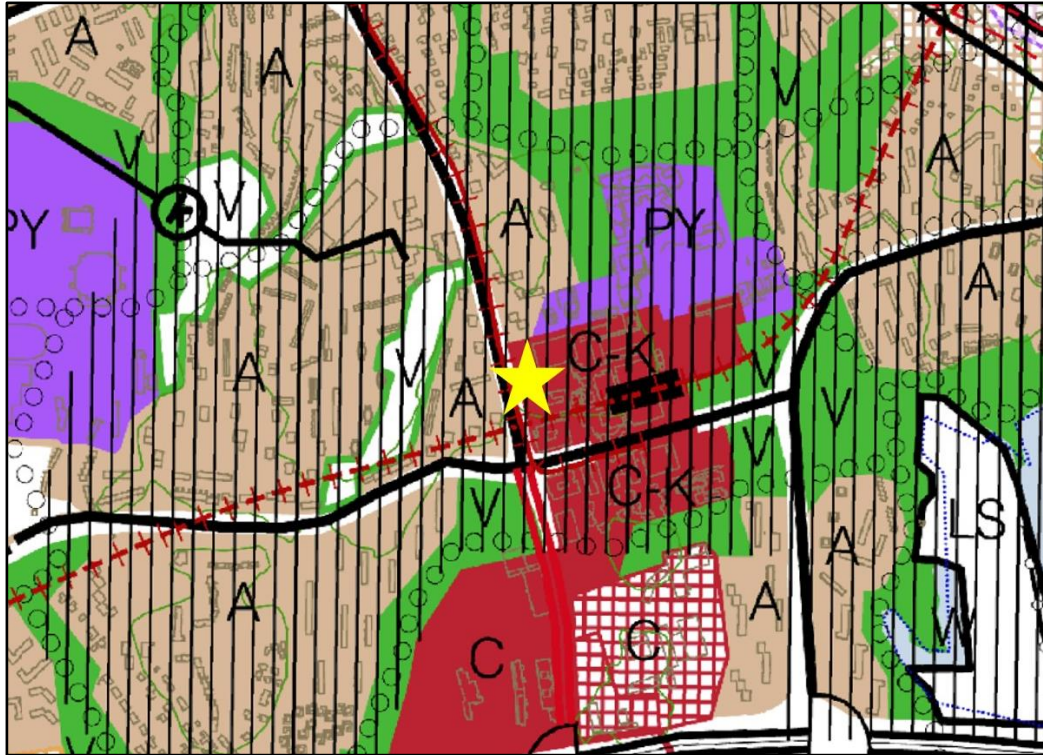
Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi, joka on kartalla vaaleanruskeaa. Alue

kuuluu myös kiinteästi Tapiolan keskustatoimintojen alueeseen, joka on kartalla punainen neliö. Sen lisäksi Tapiola on osa vihreällä pystyraidoituksella merkittyä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa on varmistettava, että alueen perintöarvot säilyvät. Edelleen suunnittelualueetta sivuaa myös musta katkoviiva, jolla on osoitettu liikenneväylän ohjeellinen lisäys, käytännössä metroyhteys.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Pystyraidoituksella on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Tällä alueella on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja sen kaupunkikuvaa on suojeltava. Yleiskaavassa on suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolelle osoitettu myös ohjeelliset raideyhteydet.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa asemakaava Tapiolan keskus, alue 210422 (lainvoimainen 12.1.2011). Suunnittelualue, korttelin 12022 tontti 17, on siinä osoitettu liike- ja toimitorakennusten korttelialueeksi (K). Alueelle on osoitettu yksi rakennusala, johon on sallittu enintään kahdeksankerroksinen ja 4000 k-m² sisältävä rakennus. Rakennus- alalla oleva rakennus on merkitty sr-1 merkinnällä, jolloin se on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Suunnittelualueen läpi on asemakaavassa osoitettu ma-1 merkintä, joka merkitsee maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa esimerkiksi pysäköinti-, väestönsuoja-, valvomo- ja teknisiä tiloja.



Asemakaavan muutosta on 20.4.2017 hakenut tontin 12002/17 maanomistaja. Espoon kaupunki ei peri kaavanmuutoksen kustannuksia, sillä ne on jo peritty edellisen kumoutuneen asemakaavan muutosprosessin yhteydessä (MRL 59 §).

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa kaupungin tonttiyksikkö.

Tavoitteena on käyttötarkoitusta muuttamalla saada alueen vajaakäytöllä oleva arvokorkeus aktiiviseen käyttöön.

Suunnittelussa mahdollistetaan Tapiolan keskusta uusien asuntojen sekä liike-, toimisto- ja/ tai palvelutilojen rakentaminen. Kaavamuutoksella lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Muutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää keskuksia ja sijoittaa niihin asumista raide-liikenteen varrelle.

Kaavamuutoksessa pyritään ottamaan huomioon myös Tapiolan kulttuuriympäristön suojelutavoitteita. Alkuperäisen vanhan keskustan ja sen dominantin, Keskustornin, asema säilyy.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueen koillis- ja kaakkoispuolella on vireillä olevia asemakaavamuutos-hankkeita. Koillispuolella on 2018 käynnistynyt kauppiastavaratalo Heikintorin kehittä-mishanke (210434 Tapiolan keskus), joka perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston vuonna 2017 hyväksymiin Heikintorin kehittämissuunnitelmiin.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on toinen Tapiolan keskuksen kaavahanke (210430 Tapiolan keskus), jossa mahdollistetaan uusien asuntojen sekä liike-, toi-misto- ja palvelutilojen täydennysrakentaminen metroaseman ja bussiterminaalin tun-tumaan.

Suunnitelman kuvaus

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee arvorakennus, arkkitehti Aarne Ervin suunnit-televa Kiinteistö Oy Raitinlukko. Suunnittelussa tulee kunnioittaa rakennuksen histo-riallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennuksesta asumi-seen. Suunnittelussa tutkitaan esim. kotiin ja asumiseen liittyviä palveluita tarvitse-vien henkilöiden asuntojen sijoittamista rakennukseen aputiloineen ja maantasoker-roksen liiketilojen kehittämistä osaksi Tapiolan keskustaa.

Rakennuksen julkisivujen ilme ja rakennuksen kantava runko säilytetään. Mahdolli-sesti tarvittavat julkisivumuutokset toteutetaan kokonaisratkaisuna ulkonäöltään alku-peräisiä julkisivuja vastaaviksi.

Suunniteltu asuminen sijoittuu kerroksiin 2-9. Rakennuksen alkuperäiset väliseinäva-raukset hyödynnetään, mutta väliseinät uusitaan uutta käyttötarkoitusta palveleviksi. Ikkunanauhojen väliseinävarausten rytmi ja jako juoksevana säilytetään.

Maantasokerrokseen palautetaan 1963 rakennuslupapiirustuksissa esitettyjä, toteut-tamatta jääneitä piirteitä. Näitä voivat olla esim. avoin liiketila, lasiseinät, pääaula tai keskeinen sisäänkäynti.

Liike- ja toimistorakennuksen rakennusoikeus pysyy suuruusluokkana ennallaan. Ra-kennuksen ulkomitat eivät muutu.

Asumisen sijoittaminen olevaan rakennukseen on melun ja ilmanlaadun puolesta mahdollista tietyin ehdoin.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 12002 tontti 17 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 on nähtävillä 30.8. – 13.9.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 13.9.2021 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 alenumero (Tapiolan keskus, 210438).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 14 tai 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 kaupunginhallitus.

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 asukasystyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolokäytäntä 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

Juha Miettinen, puh. 040 508 9198

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 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, 16.8.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Viistokuva suunnittelualueesta

