



Asianumero 11610/10.02.03/2021

Aluenumero 211700

Itäranta

Asemakaavan muutos ja kaupunginosan rajan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola

Korttelit 70–81, 83–85 ja 87, katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet (ent. rakennus-kaava-alueet). Muodostuu uudet korttelit 12141, 12144–12147 ja 12149–12157.

10. kaupunginosa, Otaniemi

Virkistysalue

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:

Aluenro 0000T1

Aluenro 000T13

Aluenro 220823

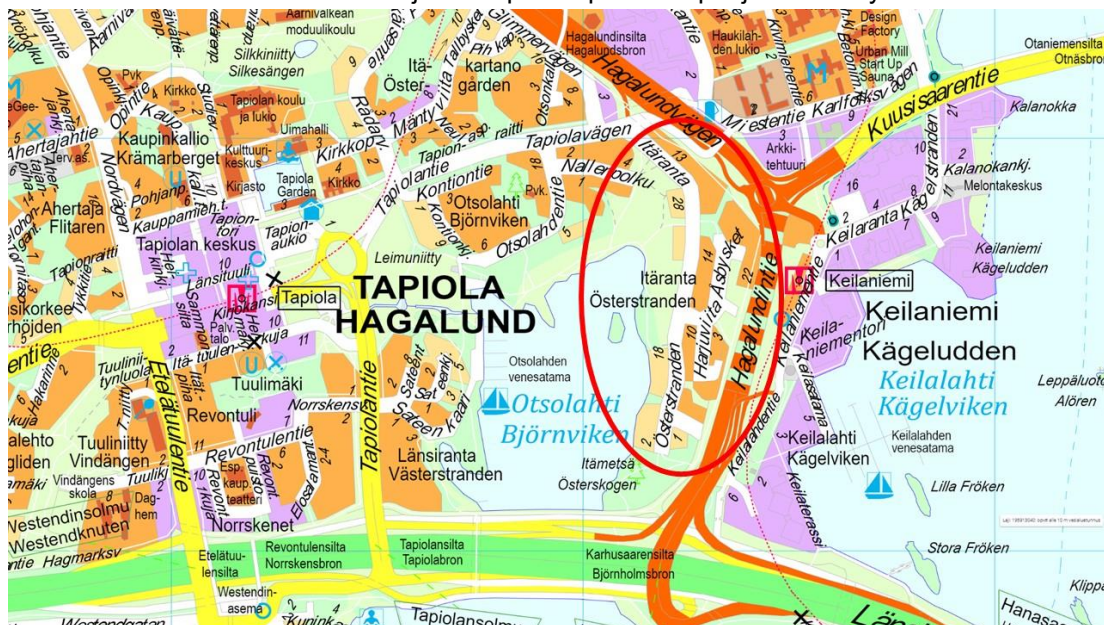
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee **10.5.2023 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6917.

Sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Tapiolan keskuksesta itään. Alue rajautuu idässä Kehä I:een Hagalundintiehen, etelässä Itämetsään ja lännessä Otsolahden asuinalueeseen.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Kaavamuutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta alueen puutarhakaupunkiluonteen säilyttämiseksi ja voimassa olevan asemakaavan, entisen rakennuskaavan, uudistamiseksi vastaamaan nykykäytäntöjä.

Korttelialueen H 81 (Harjuviita 5) kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 24.11.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 11.4.2018.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Minna Järvenpää, arkkitehti

Jenny Asanti, maisema-arkkitehti

Olli Koivula, suunnitteluinsinööri

Puh. 043 825 5187

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	7
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	7
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	10
2.5	Rakennusjärjestys	10
2.6	Tonttijako	10
2.7	Rakennuskiellot	10
2.8	Pohjakartta	11
2.9	Maanomistus	11
2.10	Maaperä	11
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	11
2.12	Rakennettu ympäristö	12
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	13
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.12.4	Palvelut	17
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	17
2.13	Liikenne	18
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	18
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Joukkoliikenne	20
2.13.5	Liikenneturvallisuus	20
2.14	Luonnonolosuhteet	20
2.15	Suojelukohteet	25
	Liito-oravat	25
2.16	Ympäristön häiriötekijät	26
3	Asemakaavan tavoitteet	27
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	27
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	27
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	28
4.1	Yleisperustelut	28
4.2	Mitoitus	28

4.3	Maankäyttö	29
4.3.1	Korttelialueet	29
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	31
4.3.3	Palvelut	32
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	32
4.4	Liikenne	32
4.4.1	Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti	32
4.4.2	Harjuviita 5	33
4.4.3	Asunto-osakeyhtiöiden pysäköintipaikat	34
4.4.4	Jalankulku ja pyöräily	35
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	36
4.6	Luonnonympäristö	36
4.7	Suojelukohteet	37
4.7.1	Liito-oravat	37
4.7.2	Rakennussuojelu	37
4.8	Ympäristön häiriötekijät	38
4.9	Nimistö	38
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	40
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	40
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	40
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	41
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	41
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	42
6	Asemakaavan toteutus	43
6.1	Rakentamisaikataulu	43
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	43
6.3	Toteutuksen seuranta	43
6.4	Sopimukset	43
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	44
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	44
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu	44
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	44
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	44
7.2	Kaavaehdotus	45
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	45
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	45
7.2.3	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo	45
7.2.4	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	45
7.3	Kaavan hyväksyminen	45
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	46
7.5	Käsittelyvaiheet	46

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Itäranta 211700.

Selvitykset

Itäranta, Korttelisuunnitelma, Verstas Arkkitehdit Oy, Loci Maisema-arkkitehdit Oy, 10.5.2023

Itäranta, Liito-oravaselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2022

Itäranta, Luontoselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2017

Itäranta, Kaavan mukainen pysäköinti, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, 2023

Itäranta, Pysäköintitutkimus, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus 27.1.2017

Otsolahden perustilaselvitys, Vahnen Environment Oy, 13.11.2017

Tapiola, Kasvillisuuden uusimisen ja hoidon suuntaviivat, Maisema-Arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 28.1.2009

Tapiolan itäisten lähiöiden rakennuskannan arvottaminen, Itäranta, Otsolahti, Itäkartano, Arkkitehtuuritoimisto Iivanainen & Mustonen Oy, 21.8.2000

Tapiolan asuinrakennusten korotusperiaatteet, Selvitys Tapiolan vanhoista asuin-alueista, Arkkitehtuuritoimisto Harris-Kjisik Oy, Arkkitehdit Mustonen Oy, 2020

Tapiola, Vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, (Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen liite 6) 2.11.2006

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Itäranta kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin. Alue on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on verraten hyvin säilynyttä.

Otsolahdenniityn avoin nurmialue ja sen istutettu reunakasvillisuus muodostavat alueen keskeisen maisematilan. Otsolahden ranta ja vesipinta ovat Tapiolan maisemallinen kohokohta. Metsäiset luonnonalueet mäkien rinteillä ja lakialueilla muodostavat kehyksen ja taustan rakentamiselle ja muulle maankäytölle. Istutettu kasvillisuus on puistomaisella vyöhykkeellä pihapuutarhojen ja luonnonalueiden välissä.

Kaava-alueella kulkevat sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itäranta nimisen kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaavamuutoksella pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan. Lähtökohtana on alueen toteutunut tilanne ja tavoitteena sen vakiinnuttaminen pääpiirteiltään. Voimassa olevaa kaavaa, entistä rakennuskaavaa uudistetaan tarvittavin osin. Lisäksi mahdollistetaan osoitteessa Harjuviita 5 sijaitsevan pysäköintialueen muutos asuinrakentamiseen. Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 50 000 k-m², tästä uudisrakentamista on noin 6 000 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.4.–17.5.2018. Nähtävilläolon aikana saatiin 17 mielipidettä ja 2 kannanottoa. Useissa mielipiteissä pidettiin lähtökohtaisesti hyvänä kaavan periaatetta alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisestä. Kantaa otettiin erilaisiin aihekokonaisuuksiin kuten puisto-, ranta- ja vesialueisiin, luontoarvoihin, rakentamattomiin yleisten rakennusten korttelialueisiin, piharakentamiseen, rakennussuojeluun, uudisrakentamiseen pysäköintialueen paikalle, pysäköintijärjestelyihin, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä Kehä I:n liikenteen meluun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.5.2023 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Ehdotus on nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.5.–27.6.2023.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

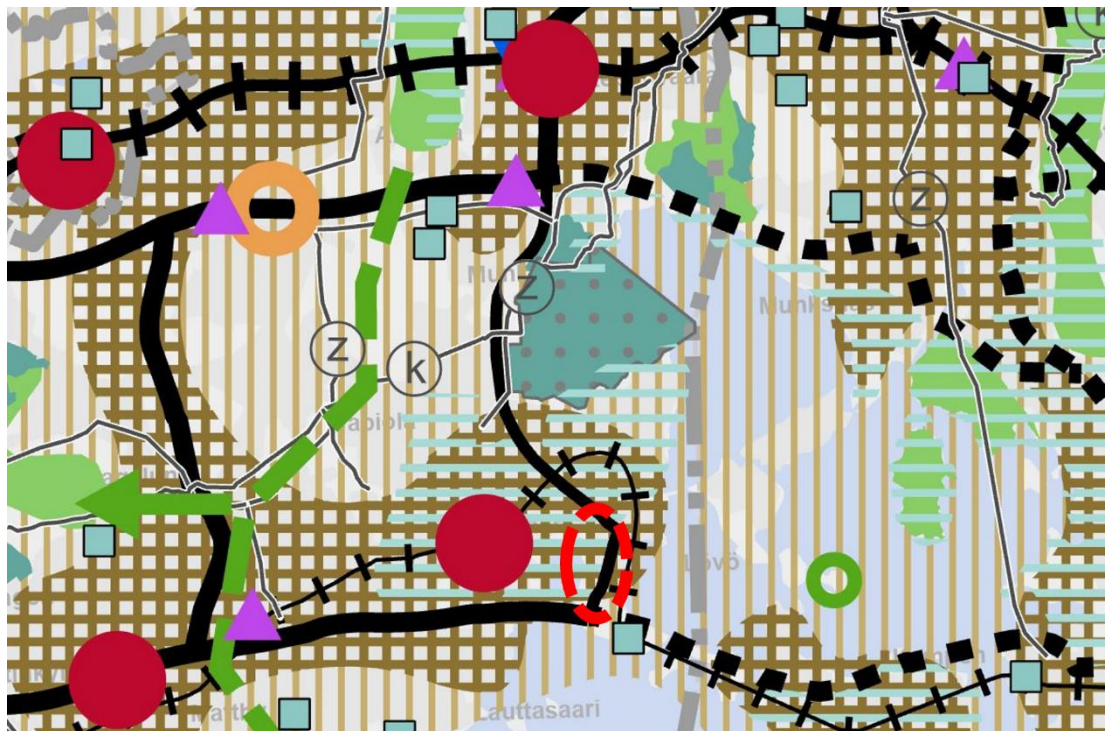
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa-kaava 2050:ssa Itärannan alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Alue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, joka käsittää Tapiolan ja Otaniemen kampusalueen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

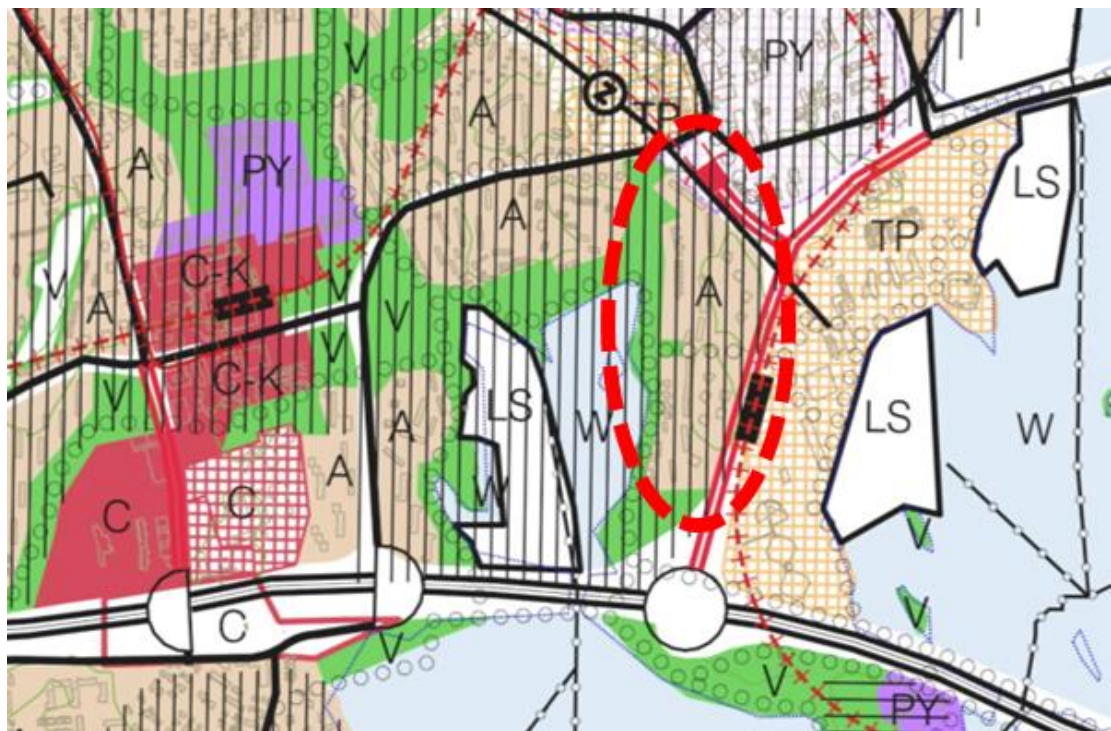
2.3 Yleiskaava

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

Espoon eteläosien yleiskaavassa Itärannan kaavamuutosalue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) ja osin virkistysalueeksi (V) sekä vesialueeksi (W). Asuinalueen poikki sekä ranta-alueelle on merkitty virkistysyhteys. Aluetta sivuaa itäpuolella moottoritien merkintä sekä maanalaisen raiteen ja aseman merkintä.

Muutosaluetta koskee merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: ”Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.”

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoitaa kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

2.4 Asemakaava

Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutos (T13) vuodelta 1959 (vahvistettu 1960) on Itärannan alueella voimassa asemakaavana. Tässä entisessä rakennuskaavassa alueelle on osoitettu maastoa myötäillen ja väljästi lomittuen kerrostalojen, rivitalojen ja yleisten rakennusten korttelialueet, puisto- ja katualueet. Vesialueella on voimassa Tapiolan rakennuskaava (T1) vuodelta 1947. Kaavaan liittyy itäreunalla pieni osa asemakaavaa Keilaniemi 220823, jossa alue on osoitettu puistoksi.

Rakennuskaavat tulivat 1.1.2000 voimaan asemakaavoina uuden maankäyttö- ja rakennuslain myötä. Kaavamerkinnot ja merkintätapa eivät kuitenkaan täysin vastaa nykyaikaisen sisällön. Esimerkiksi korttelialueet saattavat sijaita irti katualueesta puistokaistaleen erottamana ilman ajoyhteyden merkintää. Toisaalta esimerkiksi pysäköintipaikat saattavat sijaita kaavan mukaisella puistoalueella, eivätkä rakennuskaavan aluerajaukset näin kaikilta osin vastaa toteutunutta tilannetta. Näistä syistä kaavamuutoksella on tarpeen tarkistaa alueiden rajauksia.

2.5 Rakennusjärjestys

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

Rakennuslautakunta hyväksyi 2.11.2006 Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat, yleisohjeet. Ohjeet koskevat Itärannan ja muiden itäisten lähiöiden lisäksi läntisiä, pohjoisia ja eteläisiä lähiöitä. Ohjeet toimivat Espoon rakennusjärjestyksen mukaisena rakentamistapaohjeena. Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n nojalla rakennuslautakunta voi antaa rakentamisen ohjaamiseksi alueellisia tai koko kaupunkia koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävästä rakentamisesta

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto (numero 049 110) 3.14.2024 saakka.

Rakennuskielto on annettu asemakaavan laatimista tai muuttamista varten maankäyttö- ja rakennuslain 53.2 §:n nojalla. Rakennuskielto koskee pääasiassa uudisrakentamista ja laajennuksia. Kielto ei koske kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista ja rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Alueen korttelialueet ovat yksityisten omistuksessa, paitsi yleisten rakennusten korttelialueet, jotka ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

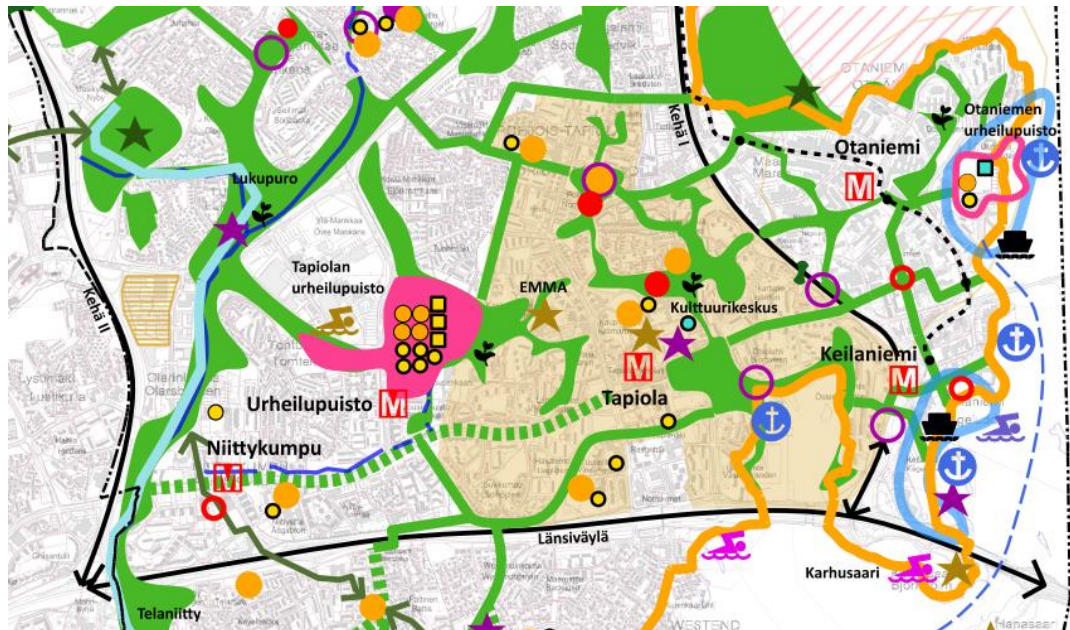
2.10 Maaperä

Itärannan maaperä on suurelta osin moreenia. Hienompia maa-aineksia esiintyy alueen eteläreunalla sekä Otsolahden pohjukassa, jossa maaperä on savea. Kallioita esiintyy itäreunalla. Alueen kallioperä on suurelta osin kiillegneissiiä. Lisäksi pohjoisosassa esiintyy pienellä alueella amfiboliittia ja graniittia (Itärannan luontoselvitys, 2017).

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 (KSL 1.3.2023) luo kokonaiskuvan Suur-Tapiolan alueen virkistys- ja liikuntapalveluiden tarpeesta vuoteen 2050 ja varata näille toimintoille riittävästi tilaa maankäytön suunnittelussa. Työ palvelee mm. maankäytön, yleisten alueiden sekä liikunta- ja virkistyspalveluiden kokonaisuuden suunnittelua. Laajan kokonaiskuvan luova virkistysvisio ohjaa suunnittelua ja helpottaa vaikutusten arviointia myös yksittäisten kaavahankkeiden yhteydessä. Tapiolan puutarhakaupunki on alueena ainutlaatuinen ja sen laajat niittyalueet sekä metsät tarjoavat hyvät virkistysmahdollisuudet. Suuralueen itä- ja eteläreunalla kulkeva Rantaraitti on yksi alueen tärkeimmistä virkistysreiteistä, joka kerää käyttäjiä laajalta alueelta ja yhdistää Tapiolan muihin suuralueisiin.



Ote Suur-Tapiolan virkistysvision kartalta. Itärantaan osoitettu Rantaraitti sekä päävirkistysyhteys Keilaniemen ja Tapiolan välillä, ja Keilaniemeen uusi lähiliikuntapuisto.

Pasma 2050 Tapiola, palvelujen ja maankäytön selvitys (14.12.2020) tarkentaa yleiskaavoituksessa yhteistyössä muiden toimialojen/keskusten kanssa laadittua Palvelukudelman 2050. Pasma 2050 lopputuotoksena on teemakarttana esitettävä palveluiden strateginen maankäyttösuunnitelma, joka kokoaa yhteen eri toimialojen merkittävimmät palveluiden maankäyttölinjaukset, palveluiden kannalta tärkeät kehittämistarpeet (esim. yhteystarpeet) sekä ylemmän tason linjausta ja tarkempaa suunnittelua edellyttävät alueet.



Ote pasma Tapiola 2050 kartalta. Itärantaan on varattu liikunta (Itärannankenttä) ja ulkoilureitti (Rantaraitti) ja viereen Keilaniemeen lähiliikuntapuisto ja uusi päiväkot.

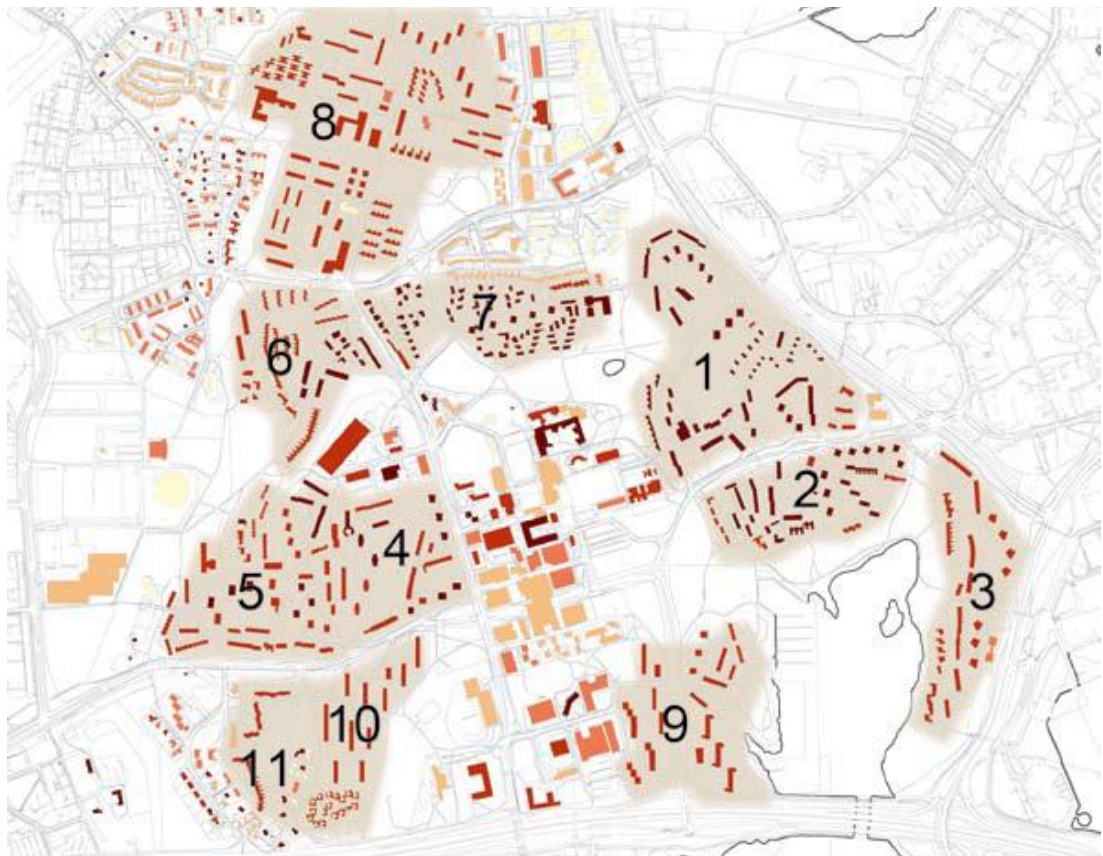
2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Itärannan alue sijaitsee Tapiolan kaupunginosan itäreunalla, rajautuen osin Keilaniemeen ja Otaniemeen. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa. Tapiolan keskustaan, metro- ja bussiterminaaliin on noin 1 km matkaa ja Keilaniemen metroasema on aivan vieressä. Alue liittyy Keilaniemeen Kehä I:n ylittävän kannen myötä.

Itäranta on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tapiola on entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu "new town" -tyyppinen avara ja vaihteleva puutarhakaupunki. Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt.

Tapiolaksi on katsottu alueet, jotka perustuvat alkuperäiseen Heikki von Hertzenin luomaan periaatteeseen. Asemakaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsonlahden rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet. Asuntosäätiön Tapiolaan olennaisesti liittyvien keskustan, itäisen, läntisen ja pohjoisen lähiön lisäksi Tapiolaan lasketaan kuuluvaksi eteläiseen lähiöön 1960-luvulla rakennetut Hakalehto, Suvikumpu ja Länsiranta.



Tapiolan kaupunkirakenne ja vanhat asuntoalueet. Itäranta reunimmaisena idässä.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Itärannan alue sijaitsee Kehä I:n ja Otsolahden välissä. Se on osa lahdenpohjukan ympäristöä, joka muodostaa Tapiolan peruseriaatteen yhtenäisinä säilyttäneen miljöön. Tapiolan suurmaiseman periaatteet ovat selkeinä nähtävissä Itärannan alueella.

Itärannan kaupunkikuvallisen keskusaiheen muodostaa laaja avoin nurmialue, joka on toteutettu Otsolahden entisen rantaniityn paikalle. Avoimen tilan reunoille ryhmittyvät matalat rivi- ja ketjutalojen rakennusmassat muodostavat horisontaalisen aiheen lännestä katsottuna. Samaa vaakasuuntaista linjaa jatkavat matalan rakennusrivin yli näkyvät lamellitalot. Taustan muodostavat metsäisille lakialueille puuston lomaan sijoittuvat pistetalot.

Alueen itäreuna on suuressa muutoksessa Keilaniemen rakentuessa. Kehä I:n kattamisen myötä Itärannan alueelta on suora yhteys Keilaniemen kansipuistoon ja metroasemalle. Harjuviita 5:n pysäköintialue sijaitsee Keilaniemen ja Itärannan välisen pääraitin varrella ja on jäänyt ympäröivään maastoon nähden painaumalle.



Viistoilmakuva lännestä.



Alueen arkkitehtuurin ominaispiirteet ovat yhdistelmä vahvoja veistoksellisia massoja sekä tilaa yksityiseen ja julkiseen jakavia muureja. Valokuvat Verstas Arkkitehdit

Itärannan katumiljö on yleisilmeeltään valoisa koivikko, jonka lomaan vaaleat rakennukset sulautuvat. Maasto vaihtelee alavasta savikosta jyrkkäreunaisiin kalliomäkiin. Väliin jää lehtomainen ja reheväkasvuinen alarinne, johon rakentaminen pääosin sijoittuu. Luonnonpuustoa täydentävät monilajiset puu- ja pensasistutukset. Niittyalueen reunakasvillisuus on edustava esimerkki Tapiolan tyyppillisistä ”talviturkki-istutuksista”.

Otsolahden ranta oli alun perin tervaleppää kasvava rantaniitty, jonka alavimmat alueet olivat tulvivaa pehmeikköä ja vesijättömaata.

Tällä hetkellä puistossa on runsaasti painumia, sillä pohjamaa on antanut periksi korkealle täytölle. Otsolahden pohjoiselle ranta-alueelle toteutettiin Gottbergin suunnitelman (1971) mukainen rantapuisto. Maasto muotoiltiin laakeiksi kumpareiksi, joiden yli näki rantaraitilta veteen. Kummut estivät veden nousun arvokkaiden tervaleppien juurille. Rantaviiva oli käsitelty singelillä, johon oli sijoitettu kiviä. Vesirajan tuntumaan oli sijoitettu nupukivipintaisia oleskelualueita, joissa oli penkkejä. Istutuksiin käytettiin kosteikkoperennoja (kurjenmiekkää ja rantakukkaa) sekä ryhmissä pajuja ja tervaleppiä. Hoitonurmi ulottui vesirajaan asti. Sommitelman maastokumpareet ovat edelleen havaittavissa, mutta kiveykset ovat painuneet nurmen sisään.

Itärannan maisemaa on kuvattu kattavasti Tapiolan kasvillisuuden uusiminen ja hoidon suuntaviivat -raportissa (Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2009), josta yllä olevaa tekstiä on lainattu.



Näkymä Otsolahdelle, kuva B&R.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on noin 800 asukasta, ja alle 10 työpaikkaa.

2.12.4 Palvelut

Otsolahdenniityn laidalla Itärannan kadun varrella on Itärannan urheilukenttä, joka toimii myös luistelukenttänä. Sen eteläpuolella on Itärannan leikkipaikka.

Itäranta 7:ssä on vanha myymälärakennus, jossa nykyisin on toimistoja. Samassa korttelissa on myös alkuperäinen kioskirakennus sekä asuinrakennuksen pohjakeroksessa pieniä liike-, toimisto- ja palvelutiloja, joissa on vaihdellut eri toimijoita. Tämä kokonaisuus (As. Oy Itäkeskus) on toiminut alkujaan alueen liikekeskuksena.

Pasma Tapiola 2050 selvityksessä Itärantaan ei ole esitetty tarpeita uusille palveluille. Alueelle on varattu liikunta-alue (Itärannankenttä) ja ulkoilureitti (Rantaraitti) ja viereen Keilaniemeen lähiliikuntapuisto ja uusi päiväkotikoti. Kts. tarkemmin kohta 2.11.



Kuvassa Itärannan vanhan liikekeskuksen miljöötä.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Johtoja ja kaapeleita kulkee pääosin katu- ja puistoalueilla sekä paikoin korttelialueilla.

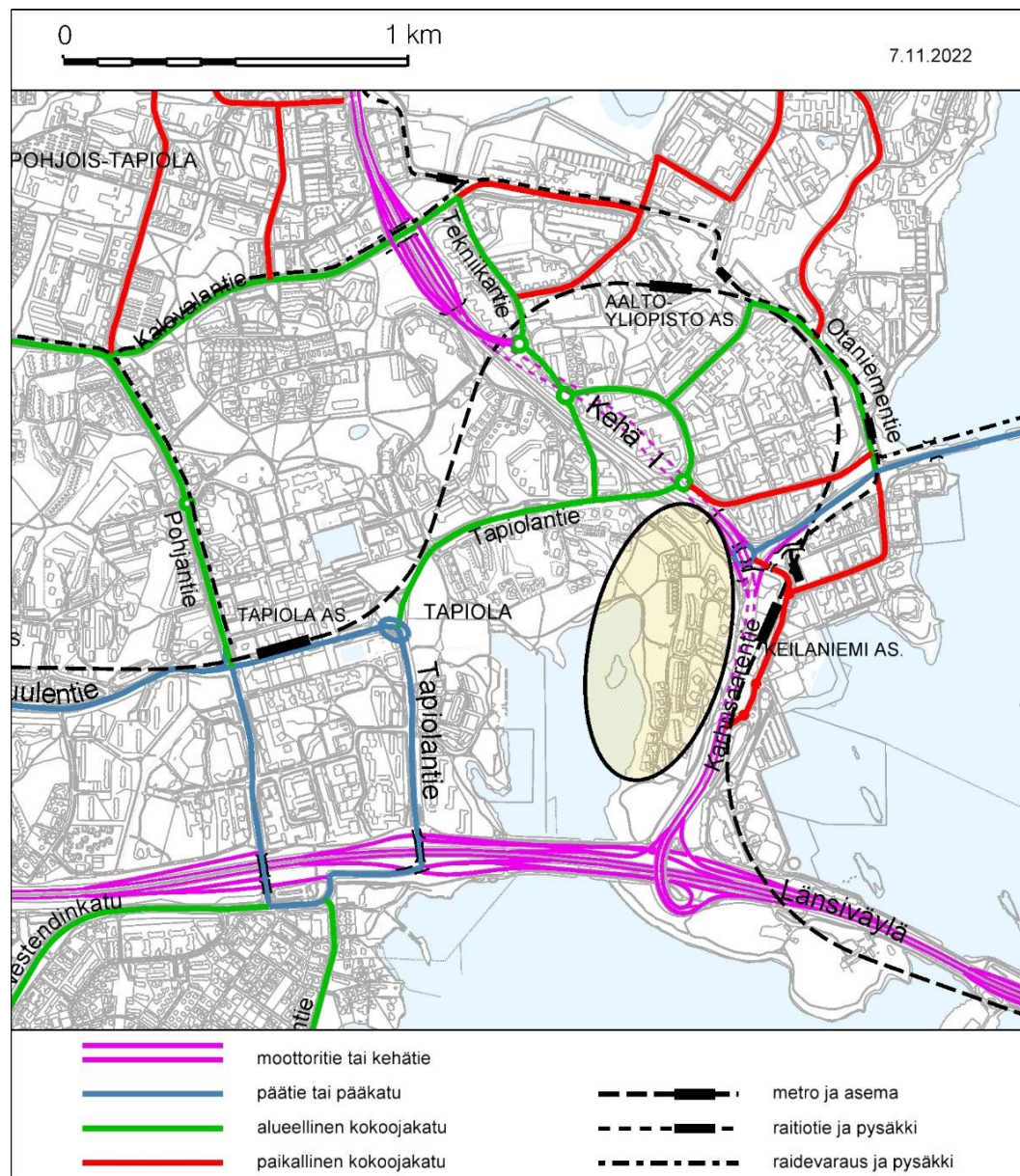
Harjuviita 5:n pysäköintialueella ollut muuntaja poistuu ja uusi Carunan rakentama muuntamo on toteutettu Viidansolan alueelle polun varteen.

Alueen jätteenkeräys on yleensä hoidettu korttelikohtaisesti.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

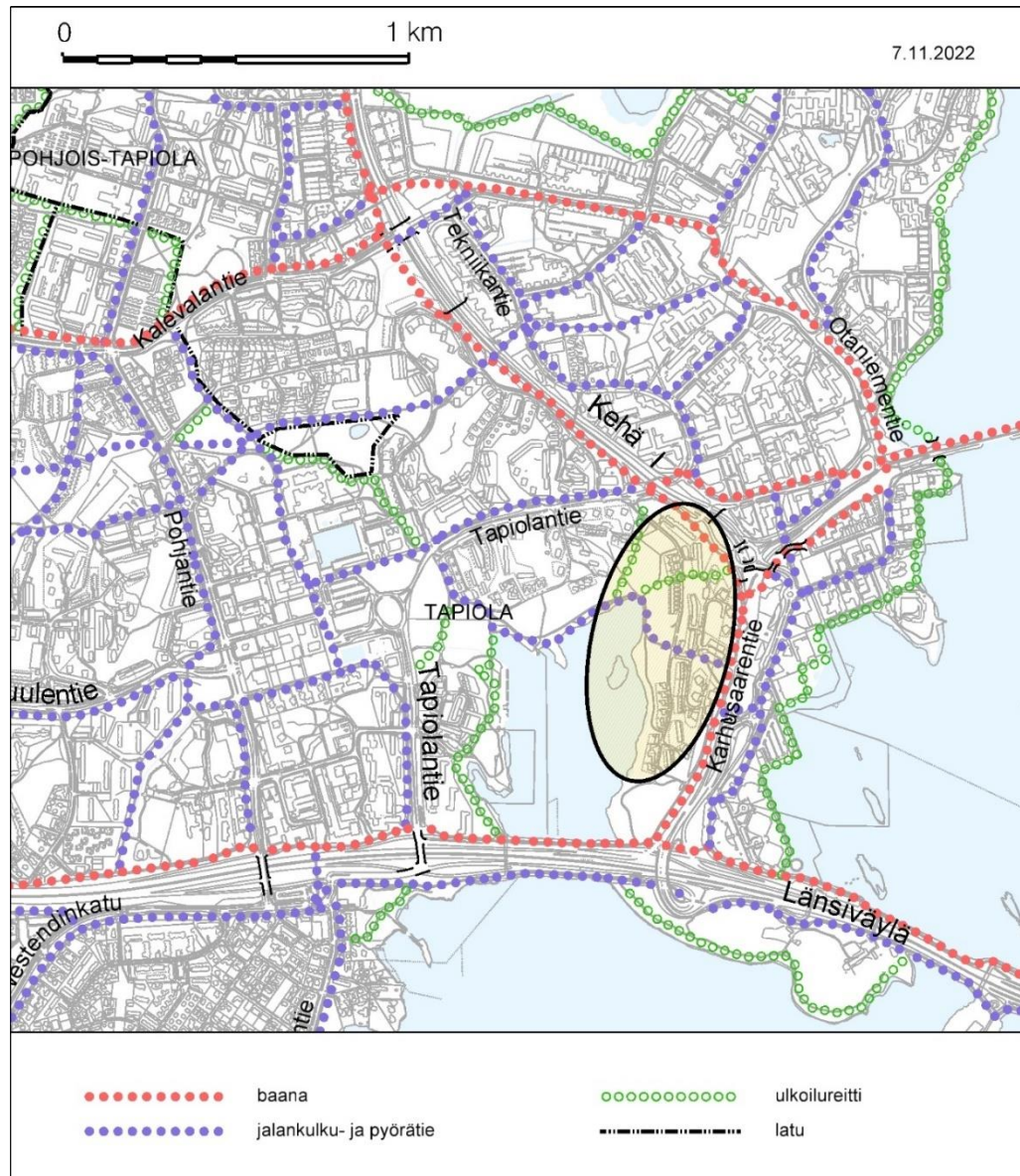
Kaava-alueella olevat tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itärannan kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojaku) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.



Kuvassa ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Kaavamuutosalue on korostettu värillä.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueen kaduilla on jalkakäytävät. Pyöräily on ajoradalla. Alueella on paljon puistoalueita (VP), joissa on jalankulku- ja pyöräteitä. Otsolahden rannan ja Keilaniemen yhdistää alueen läpi kulkeva tärkeä puistoraitti, joka kuuluu tavoiteverkon mukaan pyöräilyn pääreittiin.



Kuvassa jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko. Kaava-alue on korostettu värillä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Normaalista poiketen alueen katualueilla on paljon yleisiä pysäköintipaikkoja, jotka ovat asukkaiden käytössä. Tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Harjuviita 5:n kohdalla on pysäköintikenttä, jossa on n. 70 autopaikkaa. Autopaikat ovat ympäröivien tonttien asukkaiden sekä vierailijoiden käytössä. Pysäköinti on kaikille avoin.

2.13.4 Joukkoliikenne

Alueella on kattavat joukkoliikenneyhteydet mm. Keilaniemen metroaseman läheisyyden vuoksi. Raide-Jokerille valmistuu myös päätepysäkki Keilaniemeen.

Tapiolantiellä liikennöi HSL:n busseista 550 ja 510 Helsingin suuntaan.

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Itäranta -kadulla on tapahtunut viimeisen 20 vuoden aikana kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta. Onnettomuudet tapahtuivat Harjuviita -kadun liittymän kohdalla. Toisessa onnettomuudessa oli osallisena pyöräilijä.

Omaisuusvahinkoon johtavia lievempiä liikenneonnettomuuksia on tapahtunut alle 10 kpl viimeisen 20 vuoden aikana kaava-alueella.

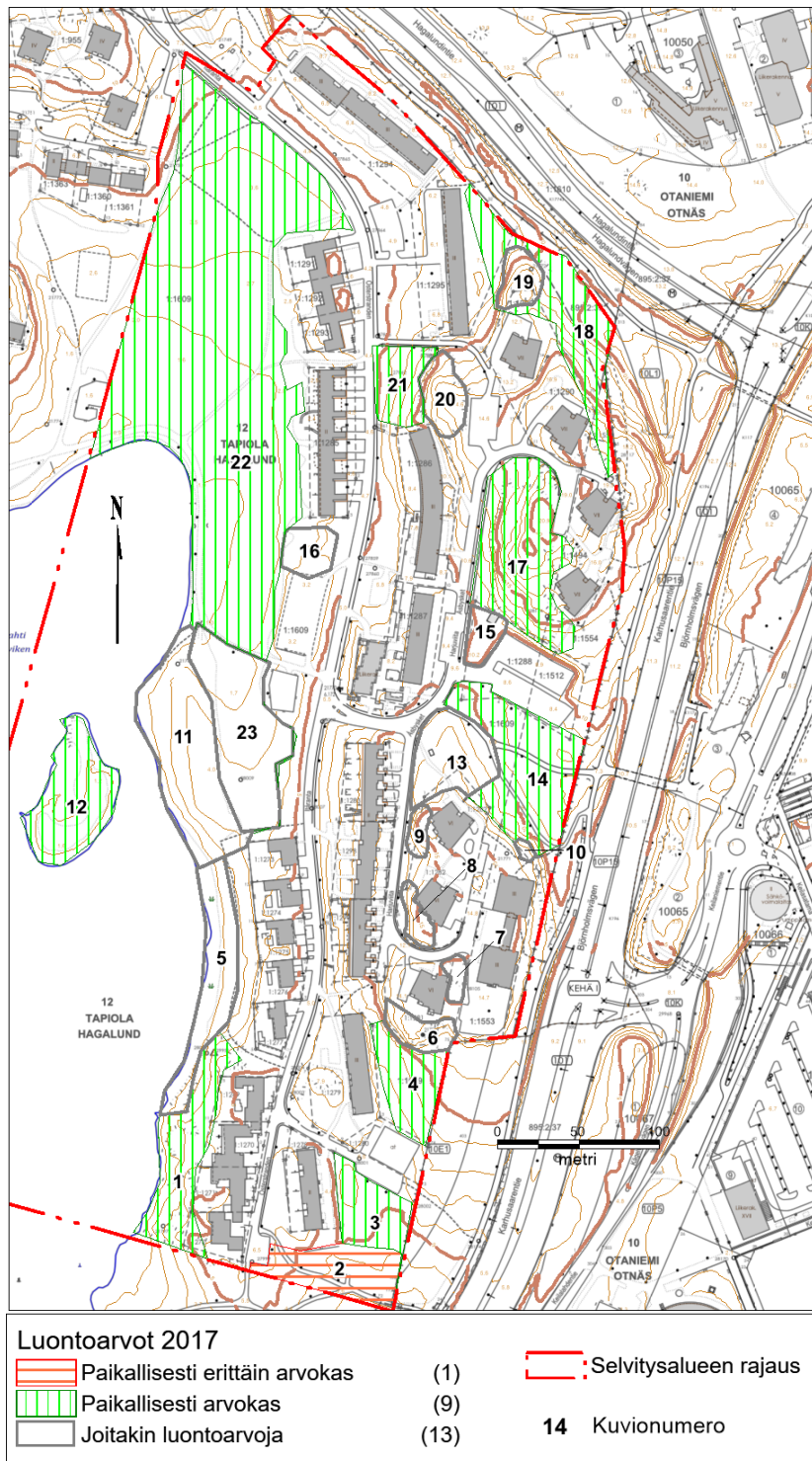
2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen maisemaa on kuvattu kohdassa 2.12.2. Maankäyttö ja kaupunkikuva.

Avoimet niityt ja metsikköiset alueet tekevät alueen pienilmastosta vaihtelevan ja miellyttävän. Avoimet niittyalueet voivat olla tuulisia tai paahteisia mutta samalla ne tarjoavat mahdollisuuden nauttia auringosta. Puustoiset alueet hillitsevät tuulta ja tarjoavat suojaa paahteelta.

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2017 (Luontotieto Keiron Oy). Luontoselvityksen perusteella voidaan todeta alueen luonnonympäristön olevan monimuotoista ja osittain myös erityisen arvokasta. Itärannan selvitysalueella on varsin tavanomaisia kaupunkialueiden elinympäristöjä ja kasvillisuutta. Elinympäristöissä meren läheisyys tuo oman lisänsä erilaisina rantakasvillisuustyyppinä kuten merenrantaniittynä ja rantakallioina. Myös monen kokoiset ja kasvistoltaan varsin runsaslajiset kallioalueet ovat alueelle tyypillisiä. Selvitysalueella ei ole huomattavia luontoarvoja ja elinympäristöt ovat tavanomaisia.

Itärannan alueelta löytyi useita uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä mutta niiden edustavuutta ja luontoarvoa vähentää alueen kulttuurivaikutteisuus eikä niitä siksi ole arvioitu kovin arvokkaiksi.

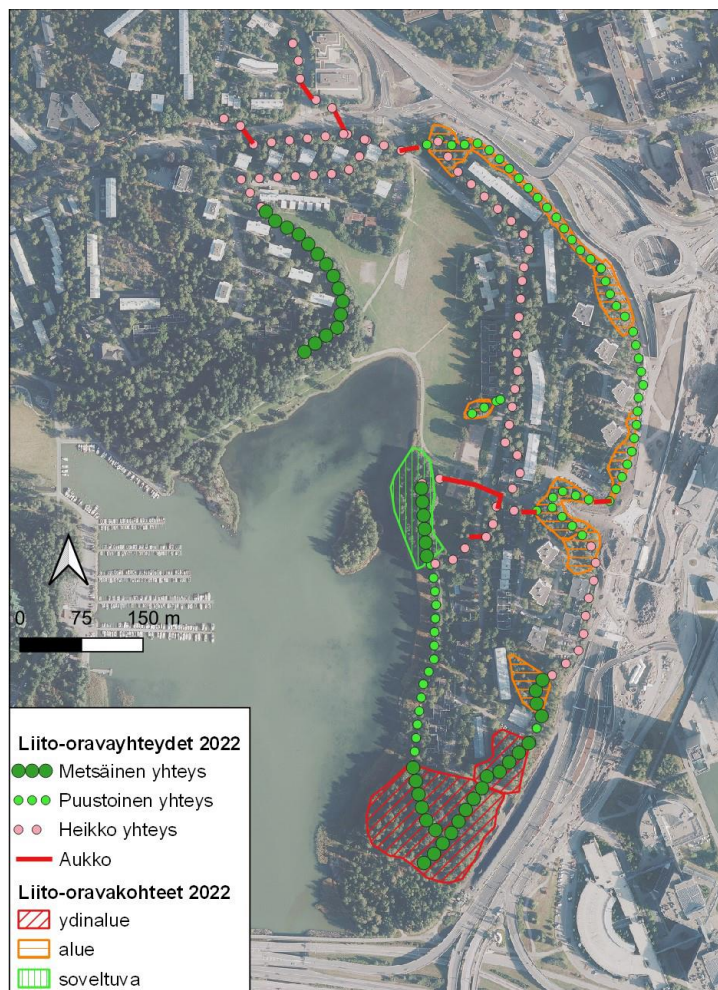


Kuvassa Itärannan alueen luontoarvot Itärannan luontoselvityksen (2017) mukaan.

Lintulajeja havaittiin selvitysalueella yhteensä 45. Uhanalaisia lintulajeja tavattiin seitsemän lajia. Kaava-alueelle sijoittuva, ylijäämämaista tehty Itärannansaari on erityisesti linnuston kannalta merkittävä.

Alueelta tehtiin havainto kahdesta lepakkolajista (pohjanlepakko ja vesisiippa) mutta niiden luonnonsuojelulailla suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaittu. Itärantaa voidaan pitää kokonaisuudessa muuna lepakoille tärkeänä alueena (III-luokan alue).

Liito-oravia on selvitetty kaava-alueella vuosina 2016 ja 2017 luontoselvityksen yhteydessä sekä erillisellä liito-oravaselvityksellä vuonna 2022 (Luontotieto Keiron Oy). Papanahavaintojen ja puuston laadun perusteella kaava-alueelle on rajattu useita liito-orava-alueita, yksi sille soveltuva metsikkö sekä yksi ydinalue kaava-alueen eteläosassa. Laajempi eteläinen ydinalue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Liito-orava hyödyntää itärannan puustoisia alueita kulkureitteinään eteläisten ydinalueiden ja pohjoisen suunnan välillä. Yhteydet pidemmälle etelään katkeavat Länsiväylän ja Kehä I tiealueisiin. Liito-oravaselvityksen (2022) johtopäätöksissä todetaan: Liito-oravayhteydet kulkevat selvitysalueen läpi etelä-pohjoissuuntaisesti. Suunnittelussa tulee huomioida, etteivät nyt olemassa olevat yhteydet katkea esim. rakentamisen vuoksi yhtä aikaa. Liito-orava pystyy käyttämään myös kiinteistöjen pihapuita. Monilla kiinteistöillä puusto on vanhahkoa ja esim. koivut alkavat olla elinikänsä loppupuolella. Tästä syystä on tarpeen ryhtyä istuttamaan uutta puusukupolvea, jotta yhteydet eivät katkea useiden pihapuiden samanaikaisen kaatamisen vuoksi.



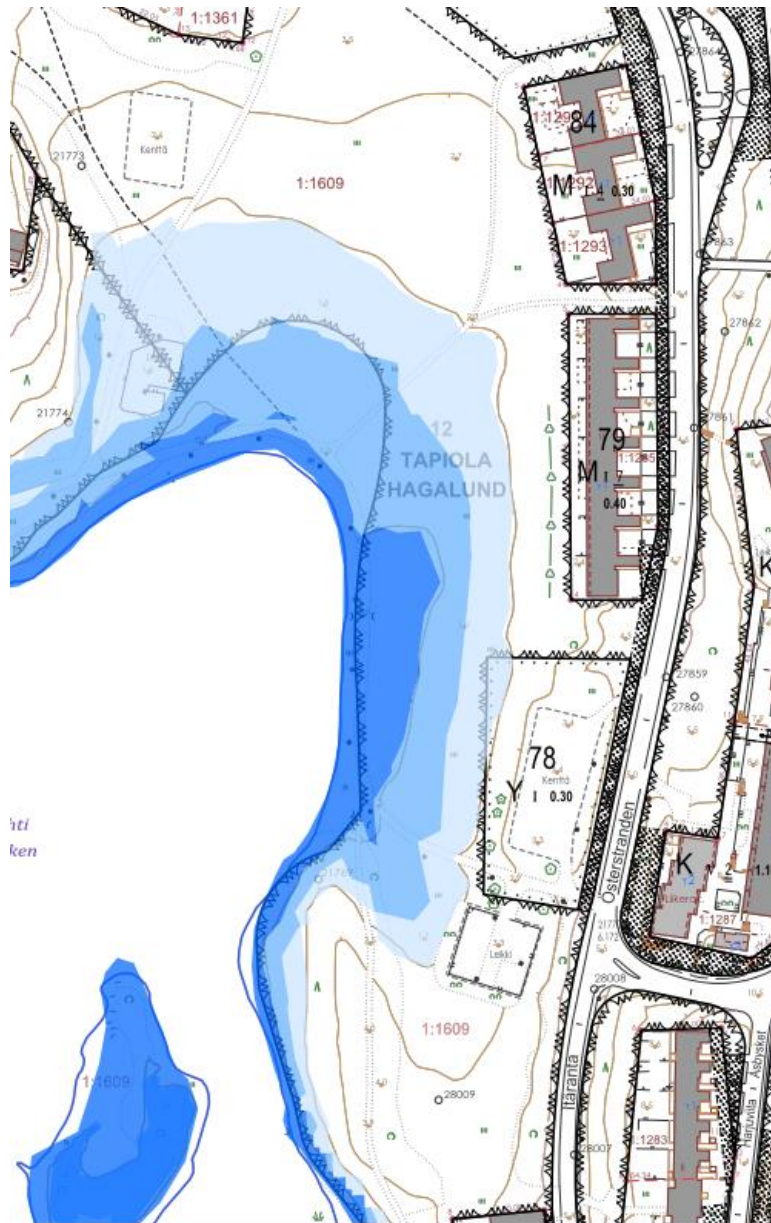
Kuvassa liito-oravan kulkuyhteydet ja alueet vuoden 2022 selvityksen mukaan.

Otsolahti oli mukana Espoon vesiensuojelun toimenpideohjelmassa vuosina 2016–2021. Toimenpideohjelma jatkuu edelleen vuosina 2022–2027. Toimenpideohjelman tavoitteena on estää merialueen, jokien, järvien ja rannikkovesien sekä pohjavesien tilan heikkeneminen sekä pyrkiä vesistöjen vähintään hyvään ekologiseen ja kemialliseen tilaan. Tavoitteen saavuttamiseksi suunnitellaan ja toteutetaan vesien tilaa parantavia toimenpiteitä ja seurataan niiden vaikutuksia.

Otsolahden vesistöstä on laadittu perustilaselvitys vuonna 2017 (Vahanan Environment Oy). Raportin yhteenvedossa todetaan, että Otsolahden vedenlaatu on tulosten perusteella pääosin yleisen käyttökelpoisuuden vedenlaatuoluokituksen luokkarajojen mukaisella tyydyttävällä ja ajoittain välttävällä tasolla. Otsolahdella ei ole tapahtunut suuria muutoksia veden laadussa. Sedimentin ravinnepitoisuudet ovat nousseet merkittävästi vuodesta 2000, alueen syvyys on pienentynyt ja pohjaeläimistö muuttunut. kasvillisuus ei ole merkittävästi muuttunut samassa ajassa. Otsolahteen johdetaan hulevesiä laajalta alueelta ja vesien mukana kulkeutuu lahteen muun muassa lisää ravinteita ja kiintoainesta. Saatavilla olleiden tietojen perusteella voidaan arvioida hulevesien kuormittavan Otsolahtea merkittävästi. Otsolahden rantaviivasta noin 25 % on ihmisen muokkaamaa. Länsiväylän siltapenger sulkee noin 85 % alkuperäisen virtausaukosta. Perustilaselvityksen perusteella veden laatuun ja ravinteiden kertymiseen voidaan puuttua parhaiten pienentämällä hulevesien aiheuttamaan kuormitusta.

Osana Kaupunkivesistöt kuntoon -hanketta alueella on testattu kaupunkirakentamiseen sopivia huleveden suodatusrakenteita ja pyritty parantamaan Otsolahden vedenlaatua. Alueelle on vuonna 2018 toteutettu biohiilisuodatin Otsolahdenniityn hulevesiviemärin yhteyteen. Suodattimeen on tehty myös korjaustoimenpiteitä vuonna 2020 ja toiminnan tarkkailu jatkuu edelleen. Järjestelmä vaikuttaa alustavien tulosten perusteella toimivan.

Nykytilassa hulevedet johtuvat viheralueilla ja joillain piha-alueillakin luontaisesti maastonmuotoja pitkin kohti Otsolahtea. Katualueilla ja joillakin piha-alueilla on sadevesiviemärointi. Itäranta-kadulle on suunnitteilla vesihuollon kunnostus. Alueella ei ole tunnistettu merkittäviä hulevesitulvariskejä. Joillakin piha-alueilla hulevedet saattavat lätäköityä voimakkailla sateilla rakennusten vierustoille. Otsolahden ranta-alueella on meritulvariski noin korkeuteen +2,8 asti. Rantaa mukaileva puistoraitti sijoittuu osittain alle +2 korkeustasolle.



Kuvassa Meritulvavaaravyöhykkeet, joiden vuotuinen todennäköisyys on 1 % (SYKE, 2020). Otsolahdenniitylle ulottuvat syvyysvyöhykkeet 0–2 m.

Tapiolan alueelle on laadittu luonnon- ja maisemanhoitosuunnitelma vuosille 2019–2029. Suunnitelmassa on otettu huomioon alueen luontoarvot, luonnon monimuotoisuus sekä Tapiolalle erityiset maisemalliset ja kulttuuriympäristölliset arvot. Suunnitelmassa on tunnistettu metsäisten alueiden merkitys identiteetin luoja ja paikan hengen muodostajana. Myös mm. Otsolahden alueen tärkeät näkymät on tunnistettu ja niitä pyritään pitämään avoimina maisemanhoidollisin keinoin.

2.15 Suojelukohteet

RKY-alue

Itärannan alue kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asunalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY. 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisesti. Itärannan alueen rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on myös verraten hyvin säilynyttä.

Tapiola on Suomessa laajin ja merkittävin esimerkki toisen maailmansodan jälkeisestä lähiöiden ja asuintalojen suunnitteluideologiasta, jota uuden polven suunnittelijat sovelsivat luodakseen kokonaan uuden kaupunkiyksikön palveluineen ja työpaikkoineen. Entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu "new town" -tyyppinen avara ja vaihteleva puutarhakaupunki kuuluu kansainvälisen DOCO-MOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia 1920-luvun lopulta 1970-luvulle.

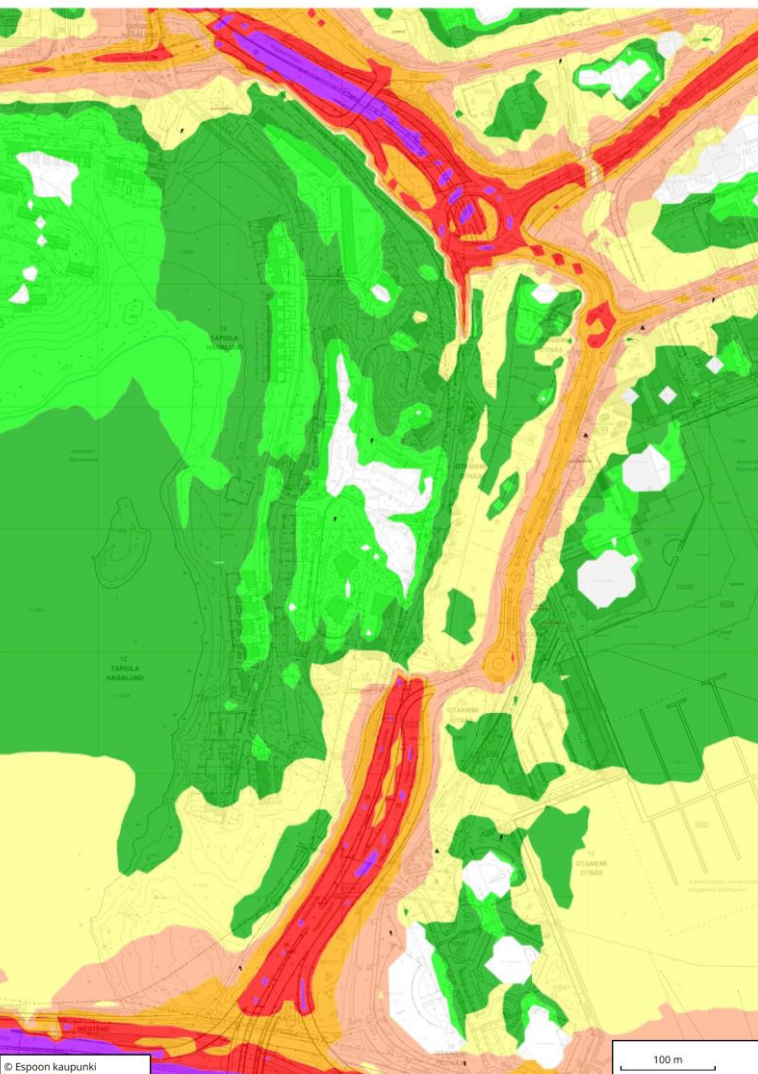
Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt. Tapiolaksi on katsottu alueet, jotka perustuvat alkuperäiseen Heikki von Hertzenin luomaan periaatteeseen. Sen mukaan kukin alue- ja rakennusryhmäkokonaisuus on annettu yhden arkkitehdin suunniteltavaksi. Asemakaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsonlahden rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet. Asuintalojen piha-alueet liittyvät avoimina hoidettuihin viheralueisiin. Korkeatasoisen rakennuskannan joukossa maamerkkejä ovat mm. Ervin suunnittelemat Tapion torni ja Mäntytorni sekä Revellin suunnittelemat kerrostalot, ns. Taskumatit. Asuntosäätiön Tapiolaan olennaisesti liittyvien keskustan, itäisen, läntisen ja pohjoisen lähiön lisäksi Tapiolaan lasketaan kuuluvaksi eteläiseen lähiöön 1960-luvulla rakennetut Hakalehto, Suvikumpu ja Länsiranta. (Lainaus osa Museoviraston tekstistä: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.)

Liito-oravat

Itärannan alueen eteläosassa on liito-oravaselvityksessä 2022 havaittu liito-oravien ydinaluetta: alue, jolta löydettiin liito-oravan jätöksiä ja joka puuston sekä muiden ominaisuuksien osalta on liito-oravalle erittäin tärkeä osa elinpiiriä. Ydinalueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joka on tiukasti suojeltu (LsL 49 §). Ydinalueelta löytyy yleensä pesäpuu tai ainakin kolopuu.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalue sijaitsee vilkkaiden liikenneväylien läheisyydessä ja alueelle kantautuu väyliltä liikennemelua. Melutasot oleskelupihoilla sekä puistossa ovat kuitenkin maltillisia ja hyväksyttävällä tasolla Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisesti. Melua vaimentavina tekijöinä on Kehä I:n varteen rakennetut meluesteet sekä suotuisat maastonmuodot.



Kuvat: ote Espoon Trimble Locus Cloud / Meluvyöhykkeet 2022, tieliikenne päivä ja yö

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaavamuutoksella pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Lähtökohtana on alueen toteutunut tilanne ja tavoitteena sen vakiinnuttaminen pääpiirteiltään. Voimassa olevaa kaavaa, entistä rakennuskaavaa uudistetaan tarvittavin osin.

Itärannan kaavamuutoksen yleisperusteita:

- Arvokas miljö suojellaan noudatellen Tapiolan suojelukaavojen periaatteita. Suojelutason määrittämiseksi alueiden rakennuskanta on arvotettu.
- Rakennusoikeus merkitään kaavaan toteutuneen kerrosalan mukaan.
- Katu- tai korttelialuetta laajennetaan niin, että jokaisesta korttelista on pääsääntöisesti suora liittymä katuun, ei enää puiston läpi.
- Korttelialueita muodostetaan niin, että yleisellä alueella sijainneet jäteaitaukset, autopaikat tai muut pihatoiminnot sijoittuvat pääsääntöisesti korttelialueelle.
- Pysäköintiohje määritetään säilytettävän ympäristön ehdoilla.
- Puistot huomioidaan alkuperäisen toteutuksen mukaisina kokonaisuuksina ja merkittävät avoimet näkymät säilytetään.
- Liito-oravien reitit huomioidaan.

Kaavaan lisätään mm. seuraavia merkintöjä:

- rakennusten alkuperäisten ominaispiirteiden säilymisen varmistavat sr-suojelumerkinnot,
- autopaikkojen LPA-korttelialueet,
- viheralueille puistoreitit, leikkipaikat, muuntamot sekä tarvittavat suojelumerkinnot,
- katujen, puistojen ja aukoiden nimet.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Harjuviita 5:n pysäköintialueen muutosta asuinrakentamiseen on hakenut alueen maanomistaja. Tavoitteena on sovittaa rakentaminen arvokkaaseen miljööseen. Myös ympäristön asukkaiden pysäköintimahdollisuudet pyritään edelleen turvaamaan kortteliin toteutettavan pysäköintihallin yhteyteen.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnoin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan. Alueiden käytössä varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Voimassa olevaa 1950–60-luvun kaavaa, entistä rakennuskaavaa, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöjä. Muodoltaan ja sisällöltään vanhentuneet ja osin vaikeasti tulkittavat kaavamerkinnot ja -määräykset uudistetaan. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajoja ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Pysäköintialue osoitteessa Harjuviita 5 muutetaan asuinrakentamiseen. Yhdyskuntarakennetta täydennetään näin kaava-alueen itäosassa, jossa Harjuvidan ympäristö liittyy Kehä I:n kattavaan kansirakenteeseen ja Keilaniemenpuistoon. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Pysäköintialue ja sen ympäristö ei nykyisellään ole alueen arvon mukaista miljöötä. Harjuvidankallion juurella sijaitseva alue, joka on jäänyt Kehä I:n kattamisen myötä entistä enemmän painaumalle ympäristöönsä nähden, liitetään asuinrakentamisen ja maaston muotoilun avulla luontevammin ympäristöön. Samalla pyritään kohentamaan ympäristön virkistysaluetta, varmistamaan liito-oravien reittien säilyminen ja turvaamaan ympäristön asukkaiden pysäköintijärjestelyt uudiskorttelin pysäköintihallin yhteyteen.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on noin 50 600 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,23$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa uusien asuintalojen myötä noin 6 000 k-m². Rakennusoikeutta poistuu noin 4 200 k-m²: huolto- ja auto-suojarakennusten kerrosala 1 800 k-m² / H-korttelialue ja yleisten rakennusten kerrosala 2 400 k-m² / Y-korttelialueet.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 120 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä säilyy ennallaan.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Suurin osa kaavan korttelialueista on asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) sekä erillispientalojen korttelialueita (AO). Alueen keskellä Itärannan ja Harjuvidan kadun risteyksen tuntumassa on alueen vanha liikekeskus, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uudiskortteli (AK-1) on asuinkerrostalojen korttelialueita, johon tulee rakentaa myös pysäköintilaitos. Rakentamattomat yleisten rakennusten korttelit (Y) on poistettu Itärannan kadun länsipuolelta ja alueet on osoitettu nykytilanteen mukaisesti osaksi puistoa.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat siten, että kerrostalot ovat 4–8-kerroksia, myös Harjuvidan uudisrakennukset 7–8-kerroksisia, rivitalot ovat kaksikerroksisia ja erillispientalot yksikerroksia. Olevien rakennusten kerrosluku on tarkistettu siten, että entinen maanpäällinen kellari- tai sekakerros luetaan kerrokseksi. Lisäksi kaavassa on sallittu maanpäällisen kellarin tilat asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeus oleville rakennuksille on merkitty toteutuneen tilanteen mukaan, hie-
man ylöspäin pyöristettynä. Rakennusoikeus vastaa myös pitkälle voimassa olevaa asemakaavaa, jossa rakennusoikeus on ilmaistu korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla. Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 50 600 k-m², tästä uudisrakentamista on noin 6 000 k-m².

Kaavamuutoksessa korttelialueiden tarkistuksia on tehty muutamaaan kortteliin. Yleisellä alueella sijainneet rakenteet ja toiminnot pyritään sijoittamaan pääsääntöisesti korttelialueelle. Korttelialueita 12141, 12145, 12147 ja 12151 on laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden pihatoimintojen järjestelyjen vuoksi.

Itärannan arvokas miljöö on tunnistettu ja pyritty turvaamaan useilla alueen kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan kortteli-, katu- ja puistoalueita alkupe-
räisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteiluun ja lajivalintoihin. Myös pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset Itärannan miljööön arvon turvaamiseksi. Alueen erityinen historia huomioiden kaavamääräyksillä on sallittu nykyään puistoalueilla sijaitsevien varusteiden kuten pyykkitelineiden sijainti alkuperäisillä paikoillaan.

Korttelin AK-1 uudisrakentamisen osalta kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatutasoon. Määräyksissä mainitaan mm. seuraavaa: AK-1-korttelialueella uudisrakennusten massoittelem, kattomuotojen ja julkisivujen jäsentelyn, materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle asuinalueelle. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäeleistä tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkeatasoisesti.



Uudiskortteli Keilaniemen puistokannelta kuvaopetuksena, Verstaas Arkkitehdit

Korttelisuunnitelmassa esitettyjen uudisrakennusten luonne ammentaa Tapiolan tunnelmasta. Alueelle tunnusomainen matalampien muurien ja korkeampien pistetalojen vaihtelu näkyy myös uusissa pistetalloissa. Jalustaosa erottuu omakseen ja muodostaa pientalomaista asumisympäristöä vehreine pihoineen. Vaaleat polveilevat nauha-julkisivut luovat uutta tulkintaa Tapiolan hengestä. Rakennusten jalustaosuus on kolmiulotteista väribetonia ja ylemmät kerrokset alueelle luontevaa rappausta. Väripaletti on harjuviitalainen.

Uudiskorttelin ratkaisu hyödyntää maisemassa nyt olevaa voimakasta korkeuseroa. Uusi pihakansi asettuu pohjoisreunaltaan ympäröivän kalliopinnan tasoon liittäen uuden pihan osaksi kokonaisuutta. Suunnitelma jatkaa näin Tapiolan kaupunkisuunnittelun periaatteita maisemasta vapaasti nousevina rakennuksineen. Kaksikerroksisen jalustaosan päältä nousevat pistetalot toistavat Aallon rakennusten mittasuhteita ja tunnelmaa. Harjuviidan puolella matalampi rakennus liittyy itäpuolen matalampaan kaupunkirakenteeseen ja avautuu yhteistiloillaan kutsuvasti ympäristöönsä.



Asemapiirroksessa uusi asuinkortteli / Harjuviita 5, Verstas Arkkitehdit

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavamuutoksessa on tunnistettu Itärannan viheralueiden maisemalliset ominaisuudet sekä luontoarvot. Kaavassa on neljää erilaista viheraluetta.

Alueen keskeisin puistoalue (VP-1) on Otsolahdenniityn alue, jota koskee seuraava kuvaus: Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue ja sitä rajaavat reunavyöhykkeet. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät.

Tapiolantien ja Itäranta-kadun risteysalueen kupeessa sijaitsee pieni puistoalue (VP-2) nimeltään Itäpohjanrinne. Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä viheralue. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät. Itäpohjanrinteen puistossa on säilynyt muodoltaan voimakas, Leimuniityn istutusalueiden muotoon viittaava istutusalue.

Itärannansaari on merkitty kaavaan lähiviheralueena (VL).

Metsäisemmät viheralueet ovat lähiviheralueita (VL-1). Niitä on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Lisäksi määräyksessä on huomioitu, että alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreitteinä.

4.3.3 Palvelut

Kaava alue sijaitsee välittömästi Tapiolan aluekeskuksen tuntumassa. Suurin osa niin kaupallisista palveluista kuin julkisistakin palveluista haetaan kaava-alueen ulkopuolelta. Harjuviidan vanha liikekeskus tulee edelleen tarjoamaan jonkin verran palveluja alueen asukkaille. Kaava mahdollistaa palvelujen säilymisen tällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelialueilla kulkevat maanalaiset johdot on merkitty kaavaan.

Kaava-alueen hulevesiverkosto on pääsääntöisesti rakennettu.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisellaisina. Katualuerajoihin tehdään muutoksia. Tarkoitus on osoittaa katuun kuuluvat rakenteet ja tilavaraukset katualueille. Ajantasa-asemakaavassa katu sijoittuu paikoin kaupungin puistoalueen puolelle. Harjuviita 12:n tontin eteläreunassa katualuetta korjataan siten, että vain katuun tarvittava tilavaraus jää kadulle Harjuviidan kadulle, muu osa siirtyy tontille.

Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Kaavamuutoksen myötä kadulla olevia yleisiä autopaikkoja kaavoitetaan LPA-alueiksi, joissa autopaikat ovat vain erikseen mainittujen kortteleiden käytössä. Tarkoitus on, että muutoksen myötä asuintonttien autopaikat sijoittuvat pelkästään tonteille, LPA-alueille tai Harjuviita 5:n suunniteltavaan pysäköintilaitokseen. Asuinkortteleiden pysäköintimääräys on 1ap/150 k-m². Tämän mukaisesti jokaisella asunto-osakeyhtiön on oltava autopaikat edellä mainituissa paikoissa. Tavoite on näin saada pysäköintipaikat kohdistettua oikeaan käyttöön, asukkaille on selkeä tarve osoittaa autopaikoitusta nykyisiltä yleisiltä pysäköintipaikoilta.

Uusien LPA-alueiden perustaminen kaavaan on perusteltua, koska tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Alueen pysäköintipaikkojen sijainnit ja niiden osoittaminen asunto-osakeyhtiöille on esitetty erillisessä pysäköintiselvityksessä. Pysäköintipaikkoja ei tule lisää eikä niitä poistua, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5, jossa autopaikat vähentyvät.

Pysäköintinormi 1ap/150 k-m² on maltillinen taso verrattuna muihin uusiin asemakaavakohteisiin. Perusteena väljälle mitoitukselle on se, että alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttäminen on tärkeänä tavoitteena kaavamuutoksessa. Nyt

ehdotettu autopaikkonormi tarkoittaa sitä, ettei tarvetta pysäköintialueiden eikä -paikkojen laajentamiselle ole.

Yleisiä autopaikkoja säilyy edelleen alueella. Kaavamuutoksen pysäköintiselvityksessä on esitetty poistuvat sekä säilyvät yleiset autopaikat Harjuviidan kadulla. Yleisiä autopaikkoja on riittävästi. Itäranta-kadun kadunvarsipaikat tarjoavat myös mahdollisuuden vieraspysäköintiin, mikäli Harjuviidan autopaikat ovat käytössä. On hyväksyttävää se, että vierailijat jättävät auton pidemmän etäisyyden päähän kuin aiemmin. Autopaikkoja ei ole toivottavaa lisätä nykyisille piha-alueille alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisen arvon vuoksi.

4.4.2 Harjuviita 5

Harjuviita 5:ssä on pysäköintialue, jossa on nykyisin 70 autopaikkaa. Alueella pysäköinti on rajoittamatonta, se on pääosin lähialueen asukkaiden käytössä. Sen tilalle on suunnitteilla asuinkerrostaloja, joiden kellaritasoon tehdään pysäköintilaitos. Sinne on tarkoitus sijoittaa uudisrakentamisen velvoitepaikat mutta myös ympäröivien asunto-osakeyhtiöiden autopaikkoja osoitetaan kaavassa pysäköintilaitokseen.

Harjuviita 5:n korttelisuunnitelman mukaan autopaikoitus sijoittuu kahteen tasoon pihakannen alle. Ajo autohalliin on järjestetty Harjuviidan puolelta tontin pohjoisreunalta. Pyöräpysäköintiin on helppo kulku katutasossa autohallin kautta. Pihakannelle on pääsy ambulanssilla ja sammutusautolla ramppia pitkin Harjuviidan puolelta. Jätehuolto käyttää samaa pysäköintilaitoksen liittymää, jättepiste sijaitsee tonttiliittymän läheisyydessä tontin pohjoisreunassa.

Jalankulkureitti pohjoispuolen kallioilta sekä kansipihalta on esitetty kulkevaksi tontin pohjoisreunaa pitkin. Eteläpuolelle on esitetty uusi jalankulkureitti luonnonkivimuurin vieritse alemmalle tasolle ja edelleen kohti metrolle vievää kaupungin puistossa olevaa julkista reittiä.

Autopaikkoja laitoksessa on 98 kpl, joista 52 kpl on kaavassa määrätty ympäristön asuinkortteleita varten. Kaavamuutoksen pysäköintiselvityksessä on kerrottu ne asunto-osakeyhtiöt, joiden autopaikkoja sijoittuu laitokseen. Perusteena on pysäköintimääräys 1ap/150 k-m², jonka mukaan asunto-osakeyhtiöille on merkitty riittävä määrä autopaikkoja. Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen kohdistuu näin jatkossakin ulkopuolisten tonttien pysäköintitarve, koska tonteilla ja LPA-alueille ei ole riittävästi autopaikkoja.

4.4.3 Asunto-osakeyhtiöiden pysäköintipaikat

As. Oy. Itäpohja (Itäranta 13)

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 23 ap. Tontilla on olemassa 16 autopaikkaa, joten tontin ja kadun välissä olevalle pysäköintialueelle (LPA) osoitetaan 7 autopaikkaa.

As Oy. Karhunranta

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 21 ap. Tontilla on olemassa 20 autopaikkaa, joten tontin ja kadun väliselle pysäköintialueelle (LPA) osoitetaan 1 ap.

As. Oy. Karhunkaari

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 23 ap. Tontilla on 15 ap. Puuttuvista 8 autopaikoista 6 osoitetaan Harjuviidan pohjoispään pysäköintialueelle (LPA) ja 2 ap korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As. Oy. Itäkeskus

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 17 ap. Tontilla on olemassa 7 autopaikkaa. Kadun varressa on nykyisellä katualueella 12 autopaikkaa, jotka ovat asukkaiden käytössä. Nämä muutetaan LPA-alueeksi ja paikat osoitetaan Harjuviita 12:lle.

As. Oy. Harjuviita 16

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 19 ap. Tontilla on olemassa 8 ap. Loput 11 ap osoitetaan nykyiselle pysäköintialueelle, joka muutetaan LPA-alueeksi.

As. Oy. Harjuviita 18

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 16 ap. Tontilla on olemassa 4 ap. Sijoitetaan puuttuvista 12 autopaikoista 7 kpl LPA-alueelle ja 5 kpl Harjuviidan kadun päässä oleville pysäköintipaikoille, jotka muutetaan LPA-alueeksi.

As. Oy. Otatornit

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 32 ap. Tontilla ei ole autopaikkoja. Sijoitetaan 5 autopaikkaa Harjuviidan päähän kaavoitettavalle LPA-alueelle ja 27 autopaikkaa korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As. Oy. Harjuviita 1

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 34 ap. Tontilla on olemassa 20 ap. Osoitetaan puuttuvista autopaikoista 4 kpl LPA-alueelle Harjuviidan kadun päähän ja 10 kpl korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As. Oy. Kannastorni

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 16 ap. Tontilla on olemassa 6 ap. Sijoitetaan puuttuvista autopaikoista 7 kpl LPA-alueelle Harjuviidan kadun päähän ja 3 kpl korttelin 12149 (Harjuviita 5) uuteen pysäköintilaitokseen.

As. Oy. Espoon Harjuviita 2

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 20 ap. Tontilla on riittävästi autopaikkoja.

As. Oy. Otsonlinna

Velvoitteen mukainen autopaikkatarve on 16 ap. Osoitetaan autopaikat korttelin eteläpuolelle sijoittuvalle LPA-alueelle. Alue on jo ennestään asukkaiden pysäköinnin käytössä.

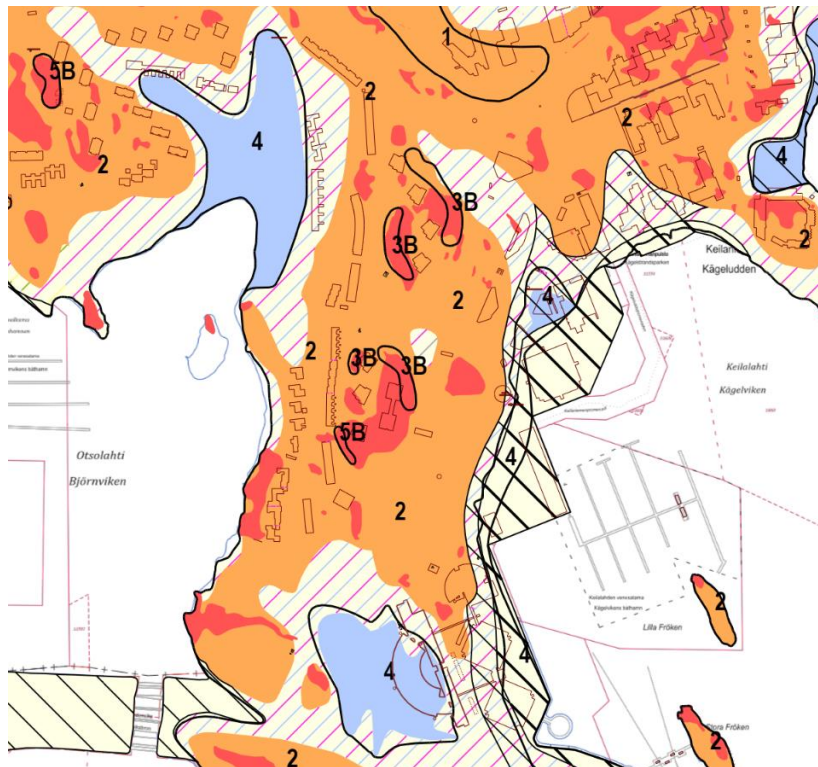
4.4.4 Jalankulku ja pyöräily

Yhteydet säilyvät nykyisenlaisina. Pyöräilyn pääreitti sekä tärkeä jalankulkuyhteys Keilaniemestä Otsolahdelle sekä edelleen Tapiolaan sijaitsee puistoalueella, joka on Harjuviita 5:n pysäköintialueen eteläpuolella. Tämä reitti kulkee Harjuviidan kadun alkupään kautta Itärannan kadun poikki ja edelleen Otsolahteen. Pääreittiä on kaupungin syytä korostaa jatkossa suunnittelussa ja toteutuksessa mm. viitoituksen keinoin. Yhteys merkitään asemakaavakarttaan. Samoin muita puistossa olevia reittejä merkitään kaavakarttaan.

Harjuviidan kadun päästä on mahdollista kulkea Keilaniemeen Harjuviita 22:n asuinrakennusten välistä. Tämä on nykyään käytetty reitti, mutta se ei ole verkollisesti merkittävä, toisin kuin edellä mainittu pääreitti Keilaniemestä Otsolahteen. Reitti on silti tärkeä alueen asukkaille, ja se merkitään kaavaan ohjeellisena sijainniltaan mutta yhteytenä sitovana. Merkintä takaa, että korttelissa 12145 Harjuviita 22:n asuinrakennusten välissä oleva reitti on julkinen. Reittiä ei ole syytä korostaa mm. opasteilla. Itärannan alueelle ei ole syytä ohjata läpikulkevaa pyöräilyä, jota varten on verkollisesti korkeatasoisemmat yhteydet.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Itärannan maaperä on suurelta osin moreenia. Hienompia maa-aineksia esiintyy alueen eteläreunalla sekä Otsolahden pohjukassa, jossa maaperä on savea. Kallioita esiintyy itäreunalla. Alueen kallioperä on suurelta osin kiillegneissia. Lisäksi pohjoisosassa esiintyy pienellä alueella amfiboliittia ja graniittia (Itärannan luontoselvitys, 2017). Alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, perustamistapana maanvaraan anturoilla. Paikoin on vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa.



Kuva: Maaperä ja rakennettavuus.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisu säilyttää alueen viherympäristön ennallaan ja turvaa entistä vahvemmin alueen siniviherrakenteen luontoarvoineen ja maisemallisine ominaisuuksineen. Kaava-alueen ainoa uutta rakentamista mahdollistava kortteli aiheuttaa pieniä paikallisia muutoksia korttelialueen reunoilla.

Kaavamääräyksillä turvataan liito-oravayhteyksiä ja elinalueita sekä tuetaan luonnon monimuotoisuutta kaava-alueen lounaisosissa.

Hulevesien hallintaa ohjataan tavanomaisella hulevesimääräyksellä. Määräys koskee sekä uutta rakentamista että vanhaa. Hulevesien viivytysvelvollisuus vanhoilla, jo rakennetuilla alueilla aktivoituu, mikäli niillä tehdään merkittäviä, piha-alueisiin kohdistuvia muutoksia kuten peruskorjaus tai salaojaremontti. Hulevesien hallinnalla voidaan kohde kohteelta vaikuttaa positiivisesti myös Otsolahden vedenlaatuun.

4.7 Suojelukohteet

4.7.1 Liito-oravat

Alueen eteläosassa on havaittu liito-oravien elinalue, joka on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä s-1. Merkinnän mukaan alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

4.7.2 Rakennussuojelu

Lähes kaikki alueen rakennukset merkitään suojeltaviksi. Suojelumääräys annetaan maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin nojalla. Kun jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavan muutoksessa suojeltavat rakennukset osoitetaan sr-merkinnöin, jotka jaotellaan kolmeen ryhmään:

Sr-1-merkinnällä osoitetaan Harjuviidan asuinkerrostalot, jotka ovat Alvar Aallon suunnittelemat. Rakennukset on suojeltava niiden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Määräys koskee julkisivuja, vesikattoja ja porrashuoneita. Niiden korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja.

Sr-2-merkintä koskee kerros- ja rivitaloja, jotka on suojeltava niiden kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Määräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Niiden korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja.

Sr-3-merkinnällä suojellaan omakotitalot. Rakennukset on suojeltava niiden kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Määräys koskee julkisivuja aitamuureineen sekä vesikattoja. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet. Erityisesti julkisivumuutoksissa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivujen materiaalien ja värien sekä muun rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Suojelumääräysten kohtuullisuus

Kaavaa laadittaessa on selvitetty, että suojelumääräykset ovat maanomistajille kohtuullisia. Tällöin määräysten antaminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momenttiin, jolloin ne eivät johda korvauksen mahdollisuuteen.

Rakennuksen purkamiskielto on katsottu kohtuulliseksi kiinteistönomistajalle. Purkamisen "pakottavan syyn" voidaan katsoa olevan olemassa vain silloin, kun rakennus on tullut niin huonokuntoiseksi, ettei se täytä esimerkiksi lujuuden, terveellisyyden tai turvallisuuden vaatimuksia ja rakennuksen korjaaminen asianmukaiseen kuntoon aiheuttaisi käyttömahdollisuuksiin nähden kohtuuttomia kustannuksia. Pakottavana syynä ei voida pitää rakennuksen omistajan taloudelliseen asemaan liittyviä syitä eikä yleensä myöskään hoidon laiminlyöntiä tai tahallisesti aiheutettuja vaurioita.

Rakennuksen suojelumääräys on katsottu kohtuulliseksi, kun omistaja voi käyttää rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvaukseen ei myöskään oikeuta se kiinteistön "ajatellun" käyttötavan menetys, jonka rakennuksen suojelu estää. Suojelun johdosta rakennuksen omistajalle ei aseteta erityisiä, kohtuuttomia toimintavelvoitteita rakennuksen arvon säilyttämiseksi. Suurin osa alueen rakennuksista on niin hyvin säilyneitä, että kaavassa vaaditut toimenpiteet ovat verrattavissa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin kunnossapitovelvollisuudesta tai rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuviksi toimenpiteiksi. Suojelumerkin aiheuttama vähäinen haitta tai vahinko ei kuulu korvausvelvollisuuden piiriin.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen läheisyydessä Kehä I ja Länsiväylä aiheuttavat liikennemelua alueelle. Meluntorjunnan lisäämiselle ei ole tarvetta. Tarvittava meluntorjunta on toteutettu Kehä I:lle.

4.9 Nimistö

Itäranta – Österstranden on käytössä kadun ja suurkorttelin nimenä Otsolahden itäpuolella Tapiolassa. Kadunnimenä se on ollut 1960-luvulta lähtien ja alueennimenä opaskartassa 70-luvun alusta. Tapiolan nimistösuunnittelussa on käytetty paljon sitä keinoa, että kadunnimessä ei ole loppuosana kulkutietermiä, kuten *-tie* tai *-kuja*, vaan luonnonläheisyyden korostamiseksi maasto- tai vesistötermi, kuten *-viita* tai *-ranta*.

Itärannan asemakaavassa käytössä oleva nimistö säilytetään ja sitä täydennetään samassa hengessä. **Itäranta** merkitään nimeksi myös rantamaaston viheralueelle. Siellä kulkeva kävelypolku on **Itärannanpolku – Österstrandsstigen**. Pieni pallokenttä saa nimen **Itärannankenttä – Österstrandsplanen**.

Rannan lähellä oleva pieni saari muotoutui 70-luvulla, kun pientä kallioluotoa laajennettiin täyttöaineksella. Alkuaikoina jotkut asukkaat kutsuivat saarta epävirallisella nimellä Aurinkosaari, mutta koska Aurinko-nimistöä on monella muullakin alueella, saaren viheralueelle annetaan selvemmin paikantava nimi **Itärannansaari – Österstrandsholmen**.

Vanhalle merenlahden nimelle *Björnviken* muodostettiin 1950-luvulla suomenkielinen vastine **Otsolahti**. Nykyisessä Tapiolassa oli aikoinaan myös kylä nimeltä Björnvik. Tästä saadut kaavanimistön *kontio*- ja *otso*-aiheet sopivat myös puutarhakaupungin metsähenkisiin suunnittelupyrkimyksiin.

Ulkoilutiennimi **Otsolahdenpolku – Björnviksstigen** on lahden luoteisrannan osuudella asemakaavassa vuodesta 2017. Nimi ulotetaan nyt Itärannan ja Harjuviidan katu-
tujen risteykseen asti. Otsolahdenpolun pohjoispuolinen niittymäinen viheralue on **Otsolahdenniitty – Björnviksängen**. Nimeä on jo käytetty jonkin verran, ja se merkitään nyt kaavaan.

Niittyalueen itälaidan jalankulkupolulle annettava nimi **Heikvikeninpolku – Heikviksstigen** tulee tälle kohdalle pistäneen lahdenpohjukan vanhasta nimestä *Heikviken*. Karhuaihepiirin nimistöön kuuluva **Nallenpolku – Nallestigen** annettiin kadunnimeksi 50-luvulla, ja se voidaan ulottaa myös kadun jatkeena olevalle Otsolahdenniityn ylittävälle polkuosuudelle.

Tapiolassa on paikoin ilmansuunta-aiheisia nimiä, kuten **Pohjantie** ja **Länsikorkee**. **Itärannan** eteläosan metsäinen viheralue on **Itämetsä – Österskogen**. Nimi on suunniteltu 1979. Metsässä kulkeva ulkoilutie nimetään Itämetsänpoluksi. Itämet-
sästä koilliseen kurottavalle viheralueen osalle annettiin 2009 nimi **Itämetsänsivu – Österskogsliden**. Lyhyt oikopolku Itärannan kadun eteläpäästä itään on **Itähaara – Östgrenen**.

Ilmansuuntanimistöä on myös viheralueennimi **Itäpohjanrinne – Nordostliden** Itärannan kadun alussa, Tapiolantien koillispäässä. Murresana *itäpohja* merkitsee koillista. *Itäpohja* on myös viereisen taloyhtiön nimenä, ja Kehä I:n ylittävälle 2019 valmistuneelle sillalle on merkitty osoitekarttaan nimi **Itäpohjansilta**.

Nimi **Harjuviita – Åsbysket** oli käytössä jo 1960-luvulla. Katu nousee metsäiselle mäenharjanteelle. Nimeen otettiin mallia 50-luvun alkupuolella annetusta kadunnimestä **Mäntyviita – Tallbysket**. Kadun luoteispuoliselle viheralueelle annetaan nimeksi kadun tavoin **Harjuviita** ja viereiselle kallionlaen viheralueelle **Harjuvidankallio – Åsbyskberget**. Harjuviita 16:n kohdalle Itärannan kadulta nouseva jalankulkyhteys on **Harjuviidanmäki – Åsbyskbacken**.

Harjuviidan haarautumiskohdan ja Keilaniemenpuiston välisessä solamaisessa maastonpaikassa oleva viheralue saa nimen **Viidansola – Byskpasset**, samoin siellä kulkeva ulkoilutie. Eteläisempi polunhaara on lyhyesti **Viidanpolku**. Otsolamuun rajautuva viheralue vähän pohjoisempana harjanteen sivulla on **Harjunsivu – Åssluttningen**. Nimi Harjunsivu sisältyi 80-luvunkin suunnitelmiin, ja sitä ehdotettiin jo Tapiola Tänään -lehden nimikilpailussa 1966.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos antaa osaltaan mahdollisuudet Itärannan säilymiseen ja kehittymiseen viihtyisänä ja monipuolisena asuinalueena. Kaavamuutos edistää nykyisen vehreän asuntoalueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilymistä sekä ohjaa alueen hoitoa ja korjausta. Asemakaavamuutoksen myötä säilytetään ja vakiinnutetaan olemassa oleva tilanne pääosiltaan ja luodaan pohja Itärannan rakennusten ja ympäristön perusrasparantamiselle.

Harjuviita 5:n pysäköintialueen muutos asuinrakentamiseen (korttelissa 12149) vaikuttaa osaltaan alueen ympäristöön ja toimintoihin. Uudisasuintalojen rakentaminen tuo alueelle lisää toimivia asumismahdollisuuksia. Uudet kerrostalot sijoittuvat asuimen kannalta suotuisalle paikalle Harjuviidankallion eteläpuolelle, viheralueiden lomaan. Asuinkortteli liittyy läheisesti myös viereiseen Keilaniemenpuistoon ja jalankulun ja pyöräilyn pääraittiin, ja luo alueelle viimeistelyä ja turvallista ympäristöä. Rakentamisen alta poistuu nykyinen pysäköintikenttä ja asukkaiden autopaikkojen järjestelyt muuttuvat, kts. tarkemmin kohta 5.4.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei pääsääntöisesti ole vaikutuksia alueen maa- tai kallioperään. Korttelissa 12149 louhitaan kalliota uusien asuintalojen rakentamisen yhteydessä.

Kaavamuutoksen myötä alueella ohjataan hulevesien hallintaa nykyisin jo yleistyneen ja tavanomaisen hulevesimääräyksen nojalla. Hulevesien hallintarakenteiden toteuttaminen vaikuttaa piha-alueisiin ja niiden toiminallisuuteen. Korttelialueilla viivytetty ja tarpeen mukaan suodatetut hulevedet johtuvat Otsolahteen. Hulevesien hallinnalla syntyy positiivinen vaikutus aikanaan myös Otsolahden vedenlaatuun, kun hallintaratkaisut korttelialueilla yleistyvät.

Ilmastonmuutoksen näkökulmasta kaavamuutos on erityisen kestävä säilyttäessään nykyistä rakennuskantaa ja pitäen siitä huolta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Alueen arvokas kulttuuriympäristö ja maisema huomioiden sille ei ole mahdollista sijoittaa enempää uutta rakentamista ja näin tiivistää tehokkaammin nykyistä kaupunkirakennetta.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta alue on maastonmuotojensa ja kasvillisuutensa vuoksi hyvin resilienssi esimerkiksi hulevesitulville ja paahteisuudelle sekä lämpösaarekeilmiölle. Otsolahden viheralueiden matalimmat alueet ovat alttiita meritulville ja nousevalle merivedenkorkeudelle. Rantavyöhykkeellä ei sijaitse rakenteita tai toimintoja, jotka merkittävästi häiriintyisivät nousevasta merivedestä tai jaksoittaisista tulvista.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella turvataan alueen nykyinen viherrakenne sekä yleisillä alueilla että korttelialueilla. Vaikutukset alueen kasvillisuuteen voidaan katsoa positiivisiksi. Kaavamääräyksillä tuetaan myös alueen luonnon monimuotoisuutta niillä alueilla, joilla nykytilanne antaa siihen hyvän pohjan. Paikallisestikin vähäinen nykytilaa heikentävä muutos kohdistuu kortteliin 12149 jonka rakentamisen myötä alueelta poistuu hieman puustoa. Liito-oravayhteyden säilymistä on turvattu erityisellä mais -merkinnällä kaavakartalla. Liito-oravien reitit kulkevat pääosin viheralueilla, joskin alueen puustoisuus säilyy myös korttelialueilla mahdollistaen liito-oravalle monipuoliset reittivalinnat kaava-alueella.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alueen yhdyskuntarakenne säilyy ennallaan. Täydennysrakentamista osoitetaan ainoastaan kortteliin 12149 Harjuviita 5:n pysäköintialueen paikalle Kehä I:n kattavan Keilaniemenpuiston reunamille. Asuinrakentaminen täydentää Itärannan ja Keilaniemen aluerakennetta jalankulun ja pyöräilyn pääraitin varrella, aivan Keilaniemen metroaseman tuntumassa. Näin luodaan osaltaan edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisellaisina. Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Nykyisiä katualueella olevia yleisiä autopaikkoja osoitetaan asunto-osakeyhtiöiden käyttöön. Katualueet pienenevät tämän vuoksi ja tilalle kaavoitetaan LPA-alueita. Pysäköintipaikkoja ei tule lisää eikä niitä poistu, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5:n pysäköintialue, joka poistuu kokonaan. Alueelle tulevan uudisrakennuksen pysäköintilaitokseen osoitetaan osa poistuvista autopaikoista, jotka palvelevat ympäröiviä asunto-osakeyhtiöitä.

Kaavamuutoksen myötä saadaan pysäköintipaikat kohdistettua oikeaan käyttöön, asukkaille on selkeä tarve osoittaa autopaikoitusta yleisiltä alueilta. Yleistä pysäköintiä jää alueelle, mutta vierailijat joutuvat mahdollisesti jättämään auton pidemmän etäisyyden päähän.

Pysäköintialueen (Harjuviita 5) tilalle tulevat asuinrakennukset lisäävät liikennettä Itärannassa sekä Harjuviidan kadun alkupäässä. Liikennemäärien kasvu (n. 200 ajon./vrk) on maltillinen, joten liikenteen toimivuus alueen tonttikaduilla säilyy hyvänä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos turvaa vahvasti alueen kulttuuriympäristön arvot, maisemallisen kokonaisuuden sekä alueen miljöö ja tunnelman säilymisen mahdollistaen kuitenkin hoidon ja tarpeellisen uusimisen. Kaavamuutoksella säilytetään asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luodaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan säilyminen turvataan suojelumerkinnöin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Alueen lisärakentamisessa kiinnitetään myös huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Rakennettu ympäristö täydentyy kaava-alueen itäosassa, kun pysäköintialue muutetaan asuinrakentamiseen. Uudisrakennusten luonne ammentaa Tapiolan tunnelmasta. Alueelle tunnusomainen matalampien muurien ja korkeampien pistetalojen vaihtelu näkyy myös uusissa pistetaloissa. Vaaleat polveilevat nauhajulkisivut luovat uutta tulkintaa Tapiolan hengestä.

Uudiskorttelin ratkaisu hyödyntää maisemassa olevaa voimakasta korkeuseroa. Harjuviidankallion juurella sijaitseva alue, joka on jäänyt Kehä I:n kattamisen myötä entistä enemmän painaumalle ympäristöönsä nähden, liittyy asuinrakentamisen ja maaston muotoilun avulla luontevammin ympäristöön. Uusi pihakansi asettuu pohjoisreunaltaan ympäröivän kalliopinnan tasoon liittäen uuden pihan osaksi kokonaisuutta. Suunnitelma jatkaa näin Tapiolan kaupunkisuunnittelun periaatteita maisemasta vapaasti nousevina rakennuksineen. Kaksikerroksisen jalustaosan päältä nousevat pistetalot toistavat Aallon rakennusten mittasuhteita ja tunnelmaa.



Valkomallikuva, Verstas Arkkitehdit. Uudistalot jatkavat Aallon pistetalojen linjaa noustun hieman puunlatvojen yli. Taustalla kohoavat Keilaniemen tulevat asuintornit.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueella varsinainen uudisrakentaminen sijoittuu AK-1-kortteliin. Alueen rakentamisen toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi, kun kaavalliset edellytykset ovat olemassa. Uudishanke käynnistyy heti kaavan voimaantultua.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Uudiskortteliin AK-1 on laadittu korttelisuunnitelma, ja siitä on maininta kaavamääräyksissä. Suunnitelman on laatinut Verstas Arkkitehdit ja Loci maisema-arkkitehdit.

Tapiolan vanhoille asuntoalueille on laadittu korjaus- ja hoito-ohjeisto (yleisohjeet) vuonna 2016: Tapiola, Vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat, Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus, (Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen liite 6). Ohjeisto täydentää osaltaan kaavan suojelumääräyksiä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavaratkaisusta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua. Tarkemmin toteutus määrittyy rakennuslupavaiheessa, missä kaupunkisuunnittelukeskus tarvittaessa toimii yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavoituksen aloitusvaiheessa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY) on kysytty viranomaisneuvottelun tarvetta. ELY-keskus vastasi 19.10.2017, että näissä tapauksissa (Länsikorkee-Kaskenkaataja ja Itäranta-Otso-lahti) viranomaisneuvottelua ei tarvitse pitää. Riittää, kun lausunto pyydetään eri viranomaisilta kuten ELY:ltä ja museoviranomaisilta.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.–17.5.2018. Mielenkiintoa jätettiin 17 kappaletta. Ne saatiin alueen asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY) ja Espoon kaupunginmuseolta.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Mielipiteissä pidettiin lähtökohtaisesti hyvänä kaavan periaatetta alueen ominaispiirteiden ja kaupunkikuvan säilyttämisestä. Rakentamattomien yleisten rakennusten korttelialueiden poistamista esitettiin. Näin on kaavaehdotuksessa tehty ja alueet on osoitettu olevan tilanteen mukaan osaksi puistoa. Myös asukkaiden toiveita viheralueiden osalta on otettu huomioon kaavamerkinnoin ja -määräyksien. Itärannan pohjoisosan merkittävä puistoalue on rajattu mukaan kaava-alueeseen. Uudisrakentamista pysäköintialueen paikalle puolestaan oltiin huolissaan. Toivottiin, ettei pysäköintipaikkoja vähennetä. Kaavaehdotuksessa on pyritty varmistamaan ympäristön asukkaiden pysäköintimahdollisuus myös uudiskorttelin pysäköintilaitoksessa. Rakentaminen on myös pyritty sovittamaan arvokkaaseen miljööseen. Kantaa otettiin yleisesti puistoalueisiin, ranta- ja vesialueisiin, luontoarvoihin, piharakentamiseen, rakennusten suojeluun, jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä Kehä I:n liikenteen meluun. Näihin on pyritty vastaamaan ja mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon.

Kaupunginmuseo piti hyvänä, että kaavamuutos tehdään aiempien Tapiolan suojelu-kaavojen periaatteita noudattaen. Museolla ei ollut huomauttamista, että tutkitaan Harjuviita 5:n pysäköintialueen muuttamista asuinrakentamiseen. Rakennuksen massoittelu ja julkisivut tulee sovittaa puutarhakaupungin rakennusten ulkonäköön ja mitata kaavaan. Näin kaavamuutoksessa on pyritty tekemään. HSY:n lausunnossa mainittiin, että HSY:n jätevedenpumppaamo ja vesihuoltolinjat tulee huomioida tilavarauksin asemakaavassa. Nämä on merkitty kaavaehdotukseen.

7.2 Kaavaehdotus

Tämä osio täydentyy kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

[Valitse] oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

Kaavahankkeesta järjestettiin [Valitse] pp.kk.vvvv .

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (tai uudelleen nähtävilläolo).

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

7.2.3 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

[Valitse] tehtiin luonteeltaan sellaisia muutoksia, että se oli syytä asettaa uudelleen nähtäväksi.

[Valitse] oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv.

[Valitse] tehtiin luonteeltaan sellaisia muutoksia, että maanomistajia kuultiin erikseen pp.kk.vvvv päivätyllä kirjeellä.

7.2.4 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Ville Vääntinen / Toni Kankare (2023 asti), Newil & Bau
- Jussi Palva, Versta Arkkitehdit
- Anni Vanha-Patokoski, Versta Arkkitehdit
- Tommi Junnola, Versta Arkkitehdit
- Milla Hakari, Loci Maisema-arkkitedit
- Siiri Mikola, Loci Maisema-arkkitedit

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Minna Järvenpää, arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
19.3.2018	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
16.4.–15.5.2018		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30§)
24.11.2021		Kaavoitushakemus, Harjuviita 5
16.12.2021	ksl	Hankkeen aloituskokous, Harjuviita 5
10.5.2023		Kaavaehdotus nähtäville (MRA 27 §)
29.5.–27.6.2023		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	ksl, kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen

	Nähtävillä MRA 27 §		29.5.-27.6.2023
11610/2021 /a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Minna Järvenpää</i>	10.5.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		16.4.-17.5.2018
620/2016	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	19.3.2018
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 211700	Piir.nro 6917
	Asemakaavayksikkö Detalplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asiainumero 11610/10.02.03/2021
Itäranta Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 10.5.2023
		Suunnittelija MJ	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Minna Järvenpää

Minna Järvenpää
arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja