

Asianumero 2337/10.02.03/2022

Aluenumero 210314

Kulttuuriauukio

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola

Korttelit 12003, 12007, 12040, osa korttelia 12002, 12044, 12050, katu-, virkistys- ja vesialueet.

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 210300

Aluenro 210310

Aluenro 210400

Aluenro 210403

Aluenro 210408

Aluenro 210412

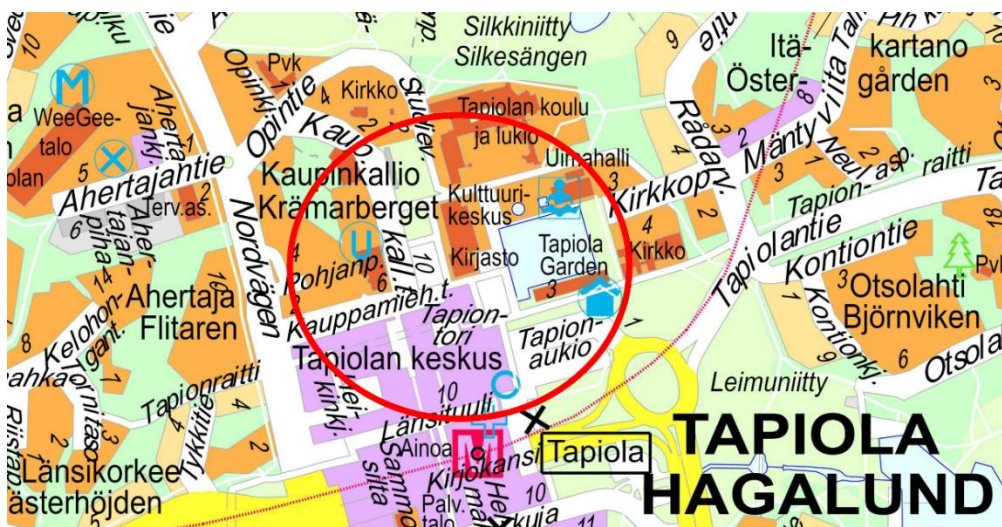
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7448.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa Tapionraitin varrella ja sen pohjoispuolella. Alue rajoittuu pohjoisessa Tapionkenttään ja Tapiolan koulun alueeseen, idässä Keskusaltaaseen ja lännessä Heikintoriin ja Kaupinkallioon.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnitteluvarauksen saaneet HGR Property Partners Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio sekä Espoon kaupunki.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.11.2021 päättämään ja 2.12.2024 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen sekä kaupunginhallituksen 20.9.2021 tekemään teatterilaajennusta koskevaan päätökseen pohjautuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.5.2022.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Minna Järvenpää, arkkitehti, puh. 043 825 5187

Olli Koivula, suunnitteluinsinööri, puh. 046 877 3003

Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti, puh. 040 634 4287

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	7
1.1	Alueen nykytila	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	8
1.3	Suunnittelun vaiheet	9
2	Lähtökohdat	10
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	10
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	11
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	11
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	11
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	11
2.2	Maakuntakaava	12
2.3	Yleiskaava	12
2.4	Asemakaava	14
2.5	Rakennusjärjestys	16
2.6	Tonttijako	16
2.7	Rakennuskiellot	16
2.8	Pohjakartta	16
2.9	Maanomistus	16
2.10	Maaperä ja pohjaolosuhteet	17
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	17
2.12	Rakennettu ympäristö	18
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	18
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	19
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	20
2.12.4	Palvelut	20
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	21
2.13	Liikenne	21
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	21
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	22
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	24
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	24
2.13.5	Liikenneturvallisuus	24
2.14	Luonnonolosuhteet	24
2.15	Suojelukohteet	25
2.16	Suojeltavat rakennukset	26
2.17	Purettavat rakennukset	28
2.18	Ympäristön häiriötekijät	35
3	Asemakaavan tavoitteet	36
3.1	Kaupungin / maanomistajan / hakijan tavoitteet kaavoitukselle	36
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	38
4.1	Yleisperustelut	38
4.2	Mitoitus	39

4.3	Maankäyttö	39
4.3.1	Korttelialueet	39
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	49
4.3.3	Yleiset aukiot	50
4.3.4	Katualueet	52
4.3.5	Vesialueet	53
4.3.6	Yhdyskuntatekninen huolto	54
4.4	Liikenne	57
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	57
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	58
4.4.3	Pysäköinti, sisäinen liikenne, saatto-, huolto- ja pelastusliikenne	59
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	60
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	60
4.6	Luonnonympäristö	61
4.7	Suojelukohteet	62
4.8	Ympäristön häiriötekijät	66
4.9	Nimistö	66
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	67
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	67
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	68
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	72
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	73
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	74
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	76
6	Asemakaavan toteutus	77
6.1	Rakentamisaikataulu	77
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	77
6.3	Toteutuksen seuranta	77
6.4	Sopimukset	77
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	78
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	79
7.1.1	Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu	79
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	80
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	81
7.2	Kaavaehdotus	82
7.2.1	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	83
7.3	Kaavan hyväksyminen	84
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	84
7.5	Käsittelyvaiheet	87

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kulttuuriau-
kio 210314.

Suunnitelmat

Espoon kulttuurikeskuksen teatteri, Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, 2023

Tapiolan Kulttuuriau-
kio, Viitesuunnitelma, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2023

Kulttuuriau-
kion toimisto- ja palvelurakennukset, KOy Kulttuuriau-
kio ja Tapiolan Urhei-
lutalo Oy, Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto SARC Oy, 2023

KOy Espoon Kaupinkallio, Pysäköintitalon tontti, Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto
HKP Oy, 2024

Tapiolan Pankkitalo Oy (ja Tuulensuoja), Alustava luonnossuunnitelma, Arkkitehtitoi-
misto HKP Oy, 2023

Tapiolan Keskusaltaan tukitoimintorakennus, Viitesuunnitelma, Luutonen Palomeras
Arkkitehdit Oy 2023

Tapiolan Kulttuuriau-
kion kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 2023

Tapiolan Kulttuuriau-
kion kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Liite 1, Hulevesien hal-
linnan yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 2023

Tapiolan Kulttuuriau-
kion kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Liite 2, Kulttuuriau-
kion lähiympäristösuunnitelma, Sitowise Oy, 2024

Pyöräily Tapiolan alueella, tavoitetila, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2024

Selvitykset

Espoon kulttuurikeskus, Rakennushistoriaselvitys ja arkkitehtuurianalyysi, Arkkitehdit Mustonen Oy, 2021–2022

Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuuriauxio / Marimekkotalo, Rakennushistoriaselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2022

Tapiolan Keskustorni, Rakennushistoriaselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2022

Tapiolan Ostoskeskus Oy, Rakennushistoriaselvitys, Leppänen Arkkitehdit Oy, 2023

Tapiolan terveystalo ja urheilutalo, Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Okulus Oy, 2002

Kaupinkallio, Rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus, Arkkitehtitoimisto Okulus Oy, 2004

Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat, Ympäristöhistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, 2023

Espoon ostoskeskusten inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021

Tapiolan keskusta-alueen designmanuaali, Espoon kaupunki, Sitowise Oy ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, 2023

Kulttuuriauxio, Luontolausunto ja liito-oravaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2022

Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuuriauxio / Marimekkotalo, lisäselvitys rakennuksen arvioinnista ja purkamisesta, KOy Tapiolan Kulttuuriauxio, 2024

Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio / Urheilutalo ja Kaupinkallion pysäköintitalo, lisäselvitys rakennusten arvioinnista ja purkamisesta, KOy Espoon Kaupinkallio, 2024

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Alueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on kaksikerroksinen U-muotoon rakennettu ostoskeskus, joka on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkkinä näkyy Keskustorni, 13-kerroksinen toimistorakennus, joka on valmistunut 1961. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja sen suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille.

Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo on samoin Sipisen suunnittelema ja valmistunut vuonna 1989. Tällä hetkellä kiinteistön tilat ovat kaupungin tilapäiskäytössä, kun aiemmat vuokralaiset Marimekko ja Danske Bank ovat lähteneet. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Marimekkotaloa ja Keskustornia. Marimekkotalon päädyssä on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi. Rakennuksen takana on Tapiontorin liikerakennuksen huoltopiha ja pysäköintipaikkoja.

Kulttuurikeskusta vastapäätä Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Urheilutalo ja Kaupinkallion pysäköintitalo. Urheilutalo on toteutettu kahdessa vaiheessa. Rakennuksen vanhempi osa on valmistunut vuonna 1967 ja sen on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Rakennusta on laajennettu vuonna 1985 keilahallin osalta ja sen suunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Särkijärvi. Keilahalli toimii rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Osa ensimmäisen kerroksen liiketiloista ja kolmannen kerroksen tilat ovat tällä hetkellä pääosin tyhjiään. Kaupinkallion pysäköintitalo on valmistunut vuonna 1986 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kauria & Turtola. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella on neljä liiketilaa. Niitä on laajennettu vuonna 2003. Pysäköintipaikkoja on maan alla kolmessa kerroksessa ja maan päällä neljässä.

Alueella on useita aukiotoja. Ne ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä kulttuurikeskuksen ja Marimekkotalon reunustamana. Aukiota käytetään pysäköintiin ja erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Aukion pohjoispuolella on pieni puistikko ja pelikenttiä. Kaupinkalliontien katupuurivit muodostavat vihreän reunuksen Kulttuuriaukion länsipuolelle.

Kaava-alueen lounaiskulmassa on Sampotori, jota reunustaa itäpuolella Tapiontorin liikerakennus ja länsipuolella Heikintorin kauppakeskus. Keskusaltaan vieressä on

Aarne Ervin aukio, joka on osa vanhaa keskustaa Tapionraitin varrella. Kulttuurikeskuksen itäpuolen aukiolla on amfirakennelma ja vesiputousallas, jotka ovat osa kulttuurikeskuksen rakennettua miljöötä.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppiamiehen- tie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojaku) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Kaavamuutosalueen maanomistajana on pääosin Espoon kaupunki, jonka omistuksessa ovat kulttuurikeskus, yleisten rakennusten alueet, alueen aukiot, torit ja katu- alueet, urheilukenttä sekä keskusallas. Espoon kaupungin omistamia yhtiöitä ovat KOy Espoon Kaupinkallio ja KOy Tapiolan Kulttuurialue. Yksityisten omistuksessa ovat Tapiolan Ostoskeskus Oy, Tapiolan Pankkitalo Oy, Tapiolan Keskustorni Oy ja Kiinteistö Oy Biens.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tapiolan Kulttuurialueen ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelu- jen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kult- tuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupun- ginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuurialueen etelä- reunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toimin- nallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan parem- min ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan ny- kyistä kaupunkimaisemmaksi, vehreäksi ja jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on noin 53 000 k-m². Tästä uu- disrakentamisen osuus on 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta pois- tuu noin 8 000 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 18 000 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021, että kulttuurikeskuksen yhteyteen suunnitellaan uusi esityssali pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Päätöksen mukaan laajennuksen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurikeskuksen arkkitehtonisten arvojen kanssa ja olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi.

Kulttuurilautakunta hyväksyi 22.3.2022 Espoon kulttuurikeskuksen teatterisalin tarveselvityksen muutoksen. Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto päätti 26.09.2022 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman. Kaupunginhallitus käsitteli asiaa 10.10.2022 ja 31.10.2022 ja päätti ehdottaa, että valtuusto hyväksyy kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman. Valtuusto hyväksyi hankesuunnitelman 21.11.2022.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi 1.11.2021 HGR Property Partnersille suunnitteluvarauksen Tapiolan Urheilutalo Oy:n ja Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistamille tonteille sekä niihin liittyville yleisille alueille. Varausta on jatkettu 2.12.2024. Päätöksen mukaan kumpaakin kiinteistöä kehitetään monipuoliseksi ja eläväksi toimisto-, palvelu- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

Asemakaavan muutosta ovat vuonna 2022 hakeneet HGR Property Partners Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio sekä Espoon kaupunki.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin 19.1.2022 MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30.5.–28.6.2022. Kaavakävely ja info- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 14.6.2022. Nähtävilläolon aikana mielipiteitä saatiin 13 kappaletta mm. ympäristön asukailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3.–3.4.2024. Info- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.3.2024. Nähtävilläolon aikana muistutuksia saatiin 12 kappaletta mm. ympäristön asukailta ja yhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Uudenmaan elinkeino, liikenne ja ympäristökeskukselta (ELY), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta, Espoon vammaisneuvostolta ja sen Rakennetaan Kaikille-työryhmältä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Fortum Power and Heat Oy:ltä ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Kaavamutokseen otettiin teknisenä lisäyksenä mukaan Tuulikinsillan ja Y-korttelin aluetta niiden alle rakennettujen Ainoan maanalaisten kauppakeskustilojen päivittämiseksi asemakaavaan. Maanomistajia kuultiin erikseen kirjellään 23.9.–7.10.2024.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.11.2024 hyväksyä asemakaavan muutoksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus päätti 31.3.2025 ehdottaa, että valtuusto hyväksyy asemakaavan muutettuna kaupunginhallituksen tekemin täydennyksin. Valtuusto hyväksyi asemakaavan 28.4.2025. Lisäksi hyväksyttiin seuraavat toivomukset: Valtuusto toivoo, että kaava-alueella pyritään jatkossakin järjestämään mahdollisuuksia matalan kynnyksen kulttuuritapahtumille Marimekko-talossa toimineen Kupla-tilan hyvän esimerkin mukaisesti. Valtuusto toivoo, että kulttuuriauکیو ja teatteri toteutetaan tavalla, jossa auکیو on mahdollisimman aktiivinen kaupunkikulttuurin paikka ja sillä on mahdollisimman vähän autoliikennettä.



Kaavamuutosalueen suunnitelma, ilmanäkymä etelästä.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskevat seuraavat tavoitteet:

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 kehittämiselle 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.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

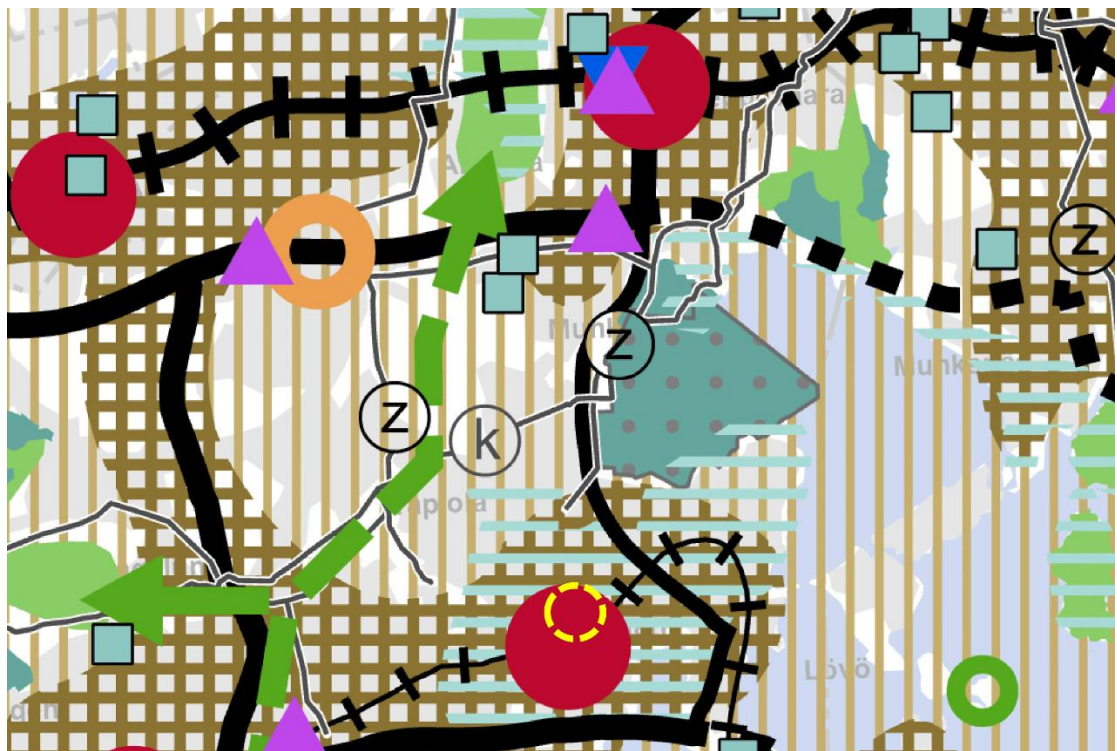
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan lii-kennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys.

Alue on merkitty Uusimaa 2050 -kaavassa valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009).



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

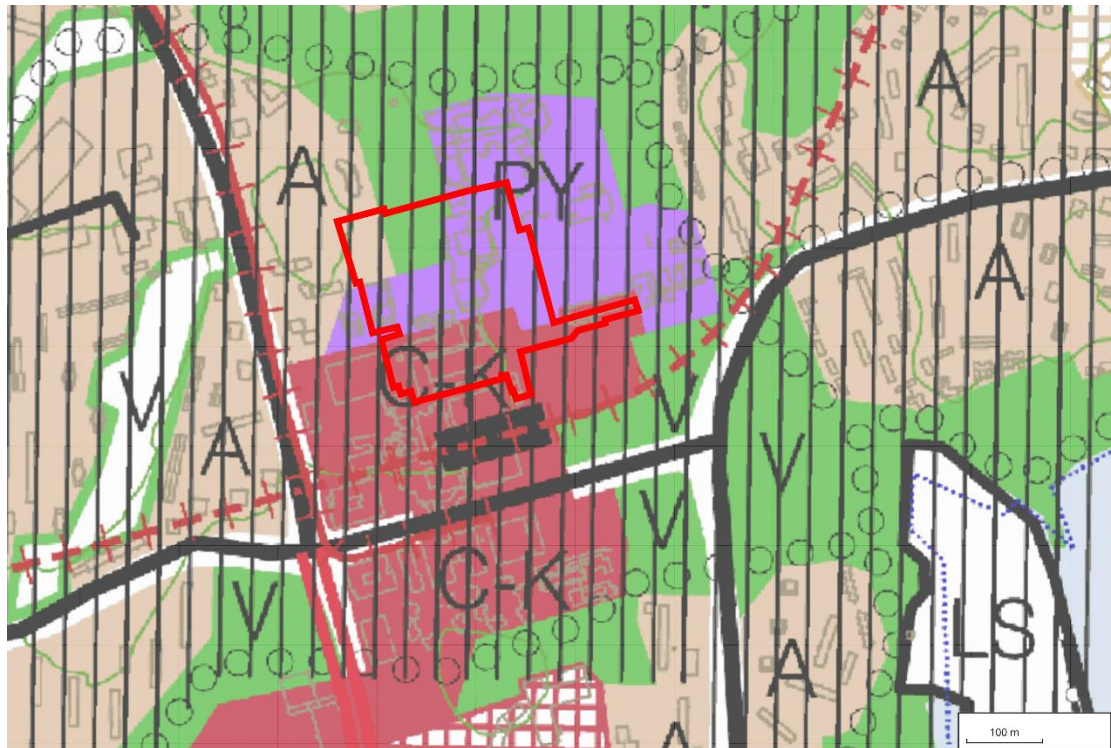
Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Se sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen eteläosa on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K) ja pohjoisosa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskusta- soveltuvaan asumista sekä hal- linto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa

vähittäiskaupan suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Alueella on myös maanalainen raide (metro) asemineen.

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti arvokas alue: 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 saneleminen ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoidaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

2.4 Asemakaava

Maanpäälliset asemakaavat

210400 Tapiola keskus (lainvoimainen 30.1.1975) on voimassa Kulttuuriauktion kaakkoiskulmassa ke⁵-alueella. Alue on likimääräisellä tasolla +7.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusoikeuteen 1200 kuuluvaa kerrosalaa sekä tähän liittyvää piha-aluetta. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden on oltava vähintään 3,6 metriä. Kaava on voimassa myös pienellä kaistaleella katualuetta, joka on osa nykyistä Tuulikinsiltaa.

210403 Tapiolan keskus (lainvoimainen 18.9.1978) on voimassa korttelin 12003 tontilla 3, joka on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja sen ympäristön istutettavilla puistoalueilla (PI). Kaava on voimassa myös korttelin 12007 tontilla 1, joka on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

210300 Tapiola keskus II (lainvoimainen 21.10.1985) on voimassa korttelissa 12040, Tapionkentän alueella, Kulttuuriauktion alueella, Aarne Ervin aukiolla ja Keskusaltaan alueella, sekä Kulttuuriauktion lounais-eteläosan ke- ja ke⁵-alueilla. Ke-alue on katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettun maanalaisen tilan tarvitsemat liityntäluiskat. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden tulee olla vähintään 2,5 metriä. Katualueen osa ke⁵ on likimääräisellä tasolla +11.00 sijaitseva osa katualuetta, jolla saa rakentaa Kauppamiehenauktion rakennusoikeuteen 700 kuuluvaa kerrosalaa. Ajoneuvoliikenteen kulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,6 metriä.

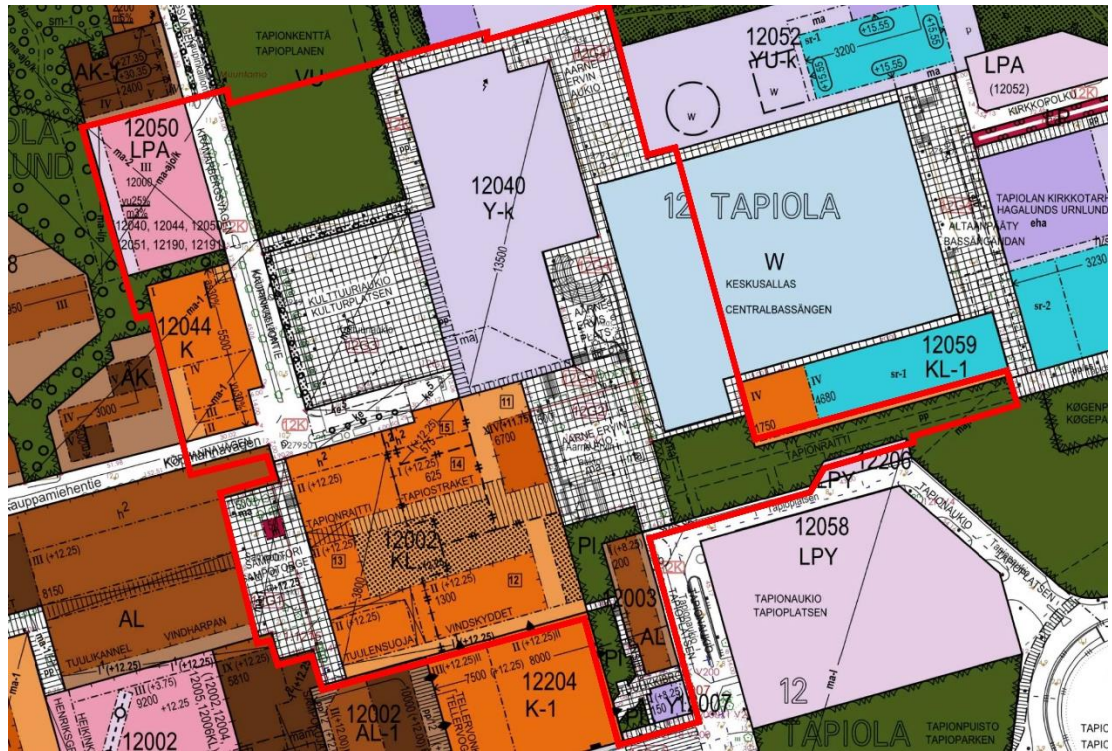
210408 Tapiolan keskus (lainvoimainen 23.6.1986) on voimassa Sampotorin eteläosassa.

210412 Tapiolan keskus (lainvoimainen 1.2.1995) on voimassa liikerakennusten korttelialueella (KL) korttelissa 12002. Korttelin etelälaidassa on jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

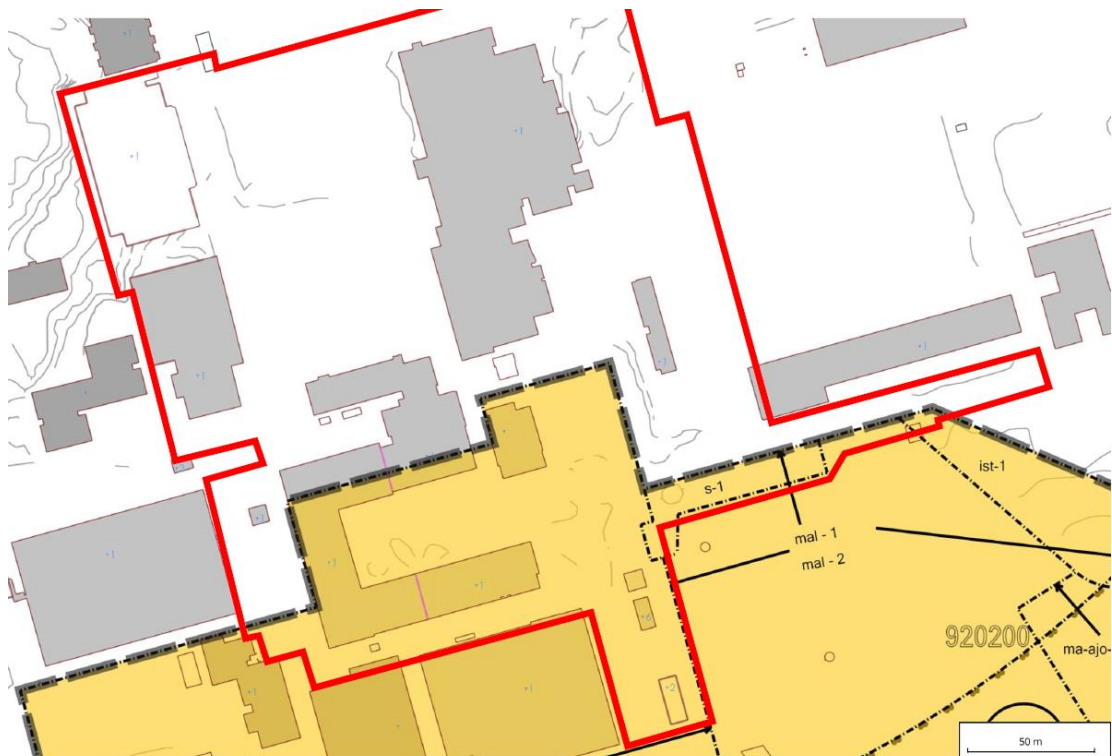
210310 Tapiolan keskus II (lainvoimainen 21.4.2010) on voimassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) korttelissa 12044 ja autopaikkojen korttelialueella (LPA) korttelissa 12050 sekä näiden välisellä VP-alueella.

Maanalainen asemakaava

Suunnittelualueen eteläosassa on maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen - Tapiolan metrotunneli (lainvoimainen 17.2.2010). Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualueen alla on yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-py-2(-4.25) /p). Alueen osa, jolla olemassa olevan puukujan jatkeena ja yksittäisten puiden säilyminen maamerkinä on huomioitava (s-1). Alueen osan, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) ja alueen osan, johon saa sijoittaa yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-2).



Ote ajantasa-asemakaavasta.



Ote maanalaisesta asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Korttelin 12050 tontin 5 ja korttelin 12044 tontin 2 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio. Korttelin 12002 tontit 14 ja 15 omistaa Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuuriaukio. Nämä yhtiöt ovat kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa.

Korttelin 12002 tontin 13 omistaa Tapiolan Ostoskeskus Oy ja tontin 11 Tapiolan Keskustorni Oy. Kiinteistö 418-1-1214 on Tapiolan Pankkitalo Oy:n omistuksessa.

Korttelin 12003 tontin 3 omistaa Kiinteistö Oy Biens.

Korttelin 12007 tontin 1 sekä kiinteistön 418-1-1215 omistaa Espoon kaupunki. Kulttuurikeskus, suunnittelualan yleiset aukiot, torit ja katualueet, urheilukenttä sekä keskusallas ovat kaupungin omistuksessa.

2.10 Maaperä ja pohjaolosuhteet

Maanpinnan taso alueella on pääosin +11...+12, mutta vaihtelee kokonaisuudessaan Keskusaltaan reunan +7,4 tasolta Kulttuuriauxion +11,0 tasolle ja aina Kaupinkallion rinteeseen +15...+20 tasolle. Kaupinkalliontiellä maanpinnan taso vaihtelee välillä +10,2...+12,1. Nykyiset kadut ja vesihuoltolinjat on perustettu maanvaraisesti.

Maaperä on rakennekerrosten alla pääosin silttiä, silttistä hiekkaa tai silttistä hiekkamoreenia. Porakonekairauksin varmistettu kallionpinnan korkeustaso vaihtelee Kaupinkalliontiellä välillä +1,0...+10,3. Tapiatorin kohdalla maaperä on moreenia, Kaupinkallion rinteessä kalliota ja moreenia. Myös Kulttuurikeskuksen itäpuolen rinteessä on kalliota. Kulttuuriauxion etelä- ja itäreunoilla sijaitsee kallioon louhittuja maanalaisia tiloja Marimekkotalon ja kulttuurikeskuksen yhteydessä. Myös Kaupinkalliontien länsipuolella sijaitsevan parkkitalon alimmat kerrokset on louhittu kallioon.

Alue on rakennettavuudeltaan pääosin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2). Tällöin perustamistapa rakennuksille on maanvaraan anturoilla ja katujen osalta päällysrakenne maanvaraan. Alueen luoteisosassa Kaupinkallion reunalla on erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne (rakennettavuusluokka 5b). Siellä rakennusten ja pihojen perustamistapa on louhitulle kalliopohjalle.

Pohjaveden taso on vaihdellut alueella välillä +3,9...+6,1 (16.8.1991-7.9.2022) ollen noin 5,4–6,6 m etäisyydellä maanpinnasta. Viimeisimmät tulokset ovat havaintoputkesta VP107, jolloin pohjaveden taso on vaihdellut välillä +5,15...+5,64 (9.10.2019-7.9.2022) ollen korkeimmillaan noin 5,2 m syvyydellä maanpinnasta.

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.

Espoo-tarina on valtuustokausittain päivitettävä strategia, joka suuntaa kaupungin toimintaa yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Strategian tavoitteisiin kuuluvat muun muassa sivistyksen ja koulutuksen tukeminen, kansainvälinen vetovoima yrittää ja innovoida, turvallisuus, viihtyisyys ja luonnonläheisyys. Lisäksi Espoo pyrkii hiilineutraaliksi vuonna 2030.

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

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Päätöksen mukaan uusi esityssali tarvittavine oheistiloineen suunnitellaan toiminnallisesti kiinteäksi osaksi nykyistä kulttuurikeskusta. Tavoitteena on toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Samalla päätettiin, että kulttuurikeskuksen laajennuksen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta käynnistetään. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Kaava-alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 1.11.2021 tekemään päätökseen, jota on jatkettu viimeksi 4.12.2023. Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion, ns. Marimekkotalon ja Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallion, ns. Urheilutalon suunnitteluvaraus on annettu HGR Property Partners Oy:lle. Tavoitteena on kehittää kumpaakin kiinteistöä monipuoliseksi ja eläväksi toimisto-, palvelu- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kulttuuriauktion kaava-alue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa ja on osa Tapiolan puutarhakaupungin 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 asunalähiöt.

Kaavamuutosalue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Tapiolan vanhan keskustan muodostavat Keskusaltaan ympärille sijoittuneet kirkko, koulu ja uimahalli sekä hotelli ja uudempi kulttuurikeskus. Keskustan symboli on 13-kerroksinen Keskustorni. Samaan kokonaisuuteen liittyy Tapiontorin vanha ostoskeskus. Aarne Ervin vision mukaisesti liike-elämää palvelevat rakennukset muodostivat oman ryhmänsä Tapionraitin varteen siten, että suuri osa asuntoalueille hakeutuvasta jalankulkuliikenteestä ohjautuu ajoneuvoliikenteeltä rauhoitettuna kauppa-aukean halki.

Nykyisin Tapiolan kaupallinen keskusta sijoittuu kaava-alueen eteläpuolelle Merituulentien ympäristöön ja sen päälle. Uudessa keskustarakenteessa ovat metro- ja bussiterminaali. Maan alla sijaitsee keskuspysäköintilaitos (2100 autopaikkaa), jossa on myös alueellinen yhteisväestönsuoja (4100 suojapaikkaa).

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppamiehen- tie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojkatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Tapiola on yksi laajimmista toisen maailmasodan jälkeisistä säilyneistä lähiöiden suunnitteluideologiaa hyödyntävistä malliesimerkeistä. Alue on tunnettu 1950-luvun puutarhakaupunki-ideologian edustajana ja sille on ominaista mm. yhtenäinen materiaalin ja muodollinen ilme ja klassisiin mittajärjestelmiin ja ihmisen mittoihin perustuva tilasommittelu. Muutoskohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ja on osa arkkitehti Aarne Ervin suunnittelemaa Tapiolan historiallista keskustaa.

Kulttuuriaukion ympäristö muodostaa Tapiolan keskusta-alueen yhdessä sen rinnalla olevan kaupallisen keskustan kanssa. Lähiympäristössä on koulu sekä kulttuuri-, virkistys- ja kaupallisia palveluita, jotka vaikuttavat voimakkaasti ympäristön luonteeseen. Muutosalueella on liike-, toimisto-, pysäköinti- ja kulttuurirakennuksia. Vanhimmat rakennukset ovat Tapiontorin liikekeskus, Keskustorni ja ns. Urheilutalo, jotka on toteutettu 1950–60-luvulla. Kulttuuriaukiota reunustava Kulttuurikeskus ja ns. Marimekkotalon liiketalo on rakennettu 1980-luvulla, samoin Kaupinkallion pysäköintitalo.

Alueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on kaksikerroksinen U-muotoon rakennettu ostoskeskus, joka on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyy Keskustorni, joka on 13-kerroksinen toimistorakennus vuodelta 1961. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi.

Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Urheilutalo ja Kaupinkallion pysäköintitalo. Urheilutalo on toteutettu kahdessa vaiheessa. Rakennuksen vanhempi osa on valmistunut vuonna 1967 ja sen on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Rakennusta on laajennettu vuonna 1985 keilahallin osalta ja sen suunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Särkijärvi. Keilahalli toimii rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Kaupinkallion pysäköintitalo on valmistunut vuonna 1986 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kauria & Turtola. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella on neljä liiketilaa. Niitä on laajennettu vuonna 2003. Pysäköintipaikkoja on maan alla kolmessa kerroksessa ja maan päällä neljässä.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille. Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo on samoin Sipisen suunnittelema ja valmistunut 1989. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Keskustornia ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota.

Alueella on monta suurempaa ja pienempää aukiotilaa. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä. Sitä käytetään pysäköintiin sekä erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Kaupinkallion ja Kauppamiehentien risteysalueen aukiomainen tila ei nykyisin hahmotu varsinaisena aukiona. Marimekkotalon ajoramppi maanalaisiin tiloihin ja Tapiontorin liikerakennuksen huolto muodostavat alueelle takapihamaista ympäristöä.

Kaava-alueen lounaiskulmassa on Sampotori, jota reunustaa itäpuolella Tapiontorin liikerakennus ja länsipuolella Heikintorin kauppakeskus. Keskusaltaan vieressä on Aarne Ervin aukio, joka on osa vanhaa keskustaa Tapionraitin varrella. Kulttuurikeskuksen itäpuolen aukiolla on amfirakennelma ja vesiputousallas, jotka ovat osa kulttuurikeskuksen rakennettua miljööä.

Alueen aukiot ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Myös Kaupinkalliontien katupuurivit ovat kaupunkikuvassa vahva elementti ja ne muodostavat selkeälinjaisen vihreän reunuksen Kulttuuriaukiolle.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Keskusaltaan miljöössä.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia ja asukkaita. Yleisesti Tapiolan keskusta-alueella noin 300 metrin säteellä suunnittelualueesta asuu pienalueisiin nähden keskimääräistä enemmän 18–29-vuotiaita ja yli 65-vuotiaita.

Alueella on kahviloita, kauppoja, apteekki- ja lääkäripalveluita, toimistoja ja kulttuuritiloja. Keskustassa on työpaikkoja myös julkishallinnossa ja -palveluissa. Muut suurimmat toimialat ovat kauppa, hyvinvointipalvelut sekä yrityspalvelut ja konsultointi, joiden osuus alueen työpaikoista on yhteensä 70 %. Tapiolassa on yli 150 toimijaa – pienet erikoisliikkeet ja tunnetut ketjut, monipuoliset kahvilat ja ravintolat sekä kulttuurin ja liikunnan toimijat luovat hyvät puitteet vapaa-aikaan, asiointiin ja asumiseen.

2.12.4 Palvelut

Muutosalue on osa Tapiolan aluekeskusta – kaupallisia, julkisia ja kulttuuripalveluita haetaan keskuksesta myös kaava-alueen ulkopuolelta. Alueella on kulttuurikeskuksen yhteydessä teatteri- ja konserttitiloja sekä tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille.

Kulttuuripalveluja on myös Etelä-Tapiolassa toimiva Espoon teatteri ja Revontulihalli Revontulentien varrella. WeeGee-talossa Ahertajankulman alueella on useita näyttely- ja museotiloja.

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

Tapiolan keilahalli toimii Urheilutalon tiloissa. Liikuntapalveluita on myös Etelä-Tapiolassa Tuulimäen palloiluhalli, kuntosali ym. liikuntatilat, jotka sijaitsevat väestösuojatiloissa sekä Tennispuiston tilat Tuuliniityn alueella. Tapiolan urheilupuistossa on mm. urheiluhalli ja jäähalli.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kulttuuriau-kion suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Kaupinkalliontiellä sijaitsee yleinen vesijohto, jätevesi ja hulevesiviemäri. Lisäksi Kulttuuriaukiolla on vesijohto ja Aarne Ervin aukiolla vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri, jotka jatkavat edelleen Tapionaukiolle.

Alueen nykyinen vesihuoltoverkosto on pääosin rakennettu 1980-luvun luvulla. Alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat palvelevat alueen kiinteistöjen lisäksi alueen pohjoispuolella sijaitsevia kiinteistöjä.

Kulttuuriaukiolla on nykyinen vesiposti. Lisäksi suunnittelualueen kaakkoiskulmassa Kulttuuritalon pohjoispuolella sijaitsee huuhteluposti.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisiä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Rakennettua kaukolämpöverkostoa sijaitsee Kauppamiehentiellä, Kaupinkalliontiellä sekä Kulttuuriaukiolla. Kaupinkalliontien laidalla on Carunan muuntamorakennus.

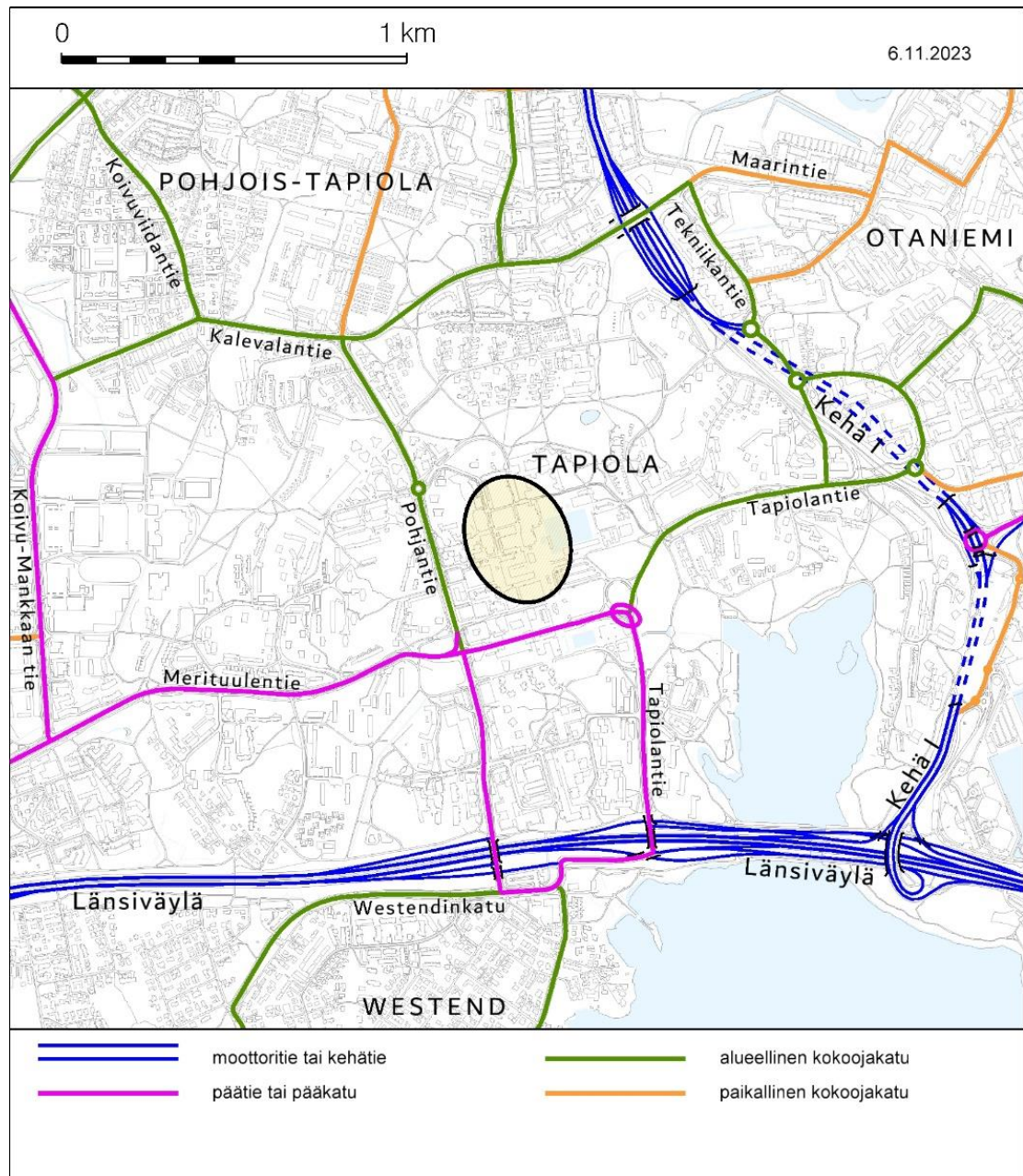
Kulttuuriauukion eteläosassa sijaitsee maanalaisia huoltotiloja. Ajoyhteys tiloihin on Marimekkotalon länsipäässä.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Ajoyhteys alueelle on osoitettu Kaupinkalliontien kautta. Katu muodostaa Kauppamiehentien ja Opintien kanssa läpiajettavan lenkin Pohjantien liittymien kautta. Kaupinkalliontie on tavoiteverkon mukaan tonttikatu, joka palvelee näin ollen pelkästään kadun varren maankäyttöä. Kadulta onkin paljon liittymiä tonttien pysäköintipaikoille. Nopeusrajoitus on tonttikaduille tyypillinen 30 km/h. Liikennemäärä on n. 2000–3000 ajon. /arkivuorokausi.

Kulttuuriaukiolla on pysäköintiä ja saattoliikennettä varten yksisuuntainen ajoyhteys, joka ulottuu Kaupinkalliontieltä kulttuurikeskuksen pääovien tuntumaan.



Ote autoliikenteen tavoiteverkosta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu haa-
lean keltaisella värillä.

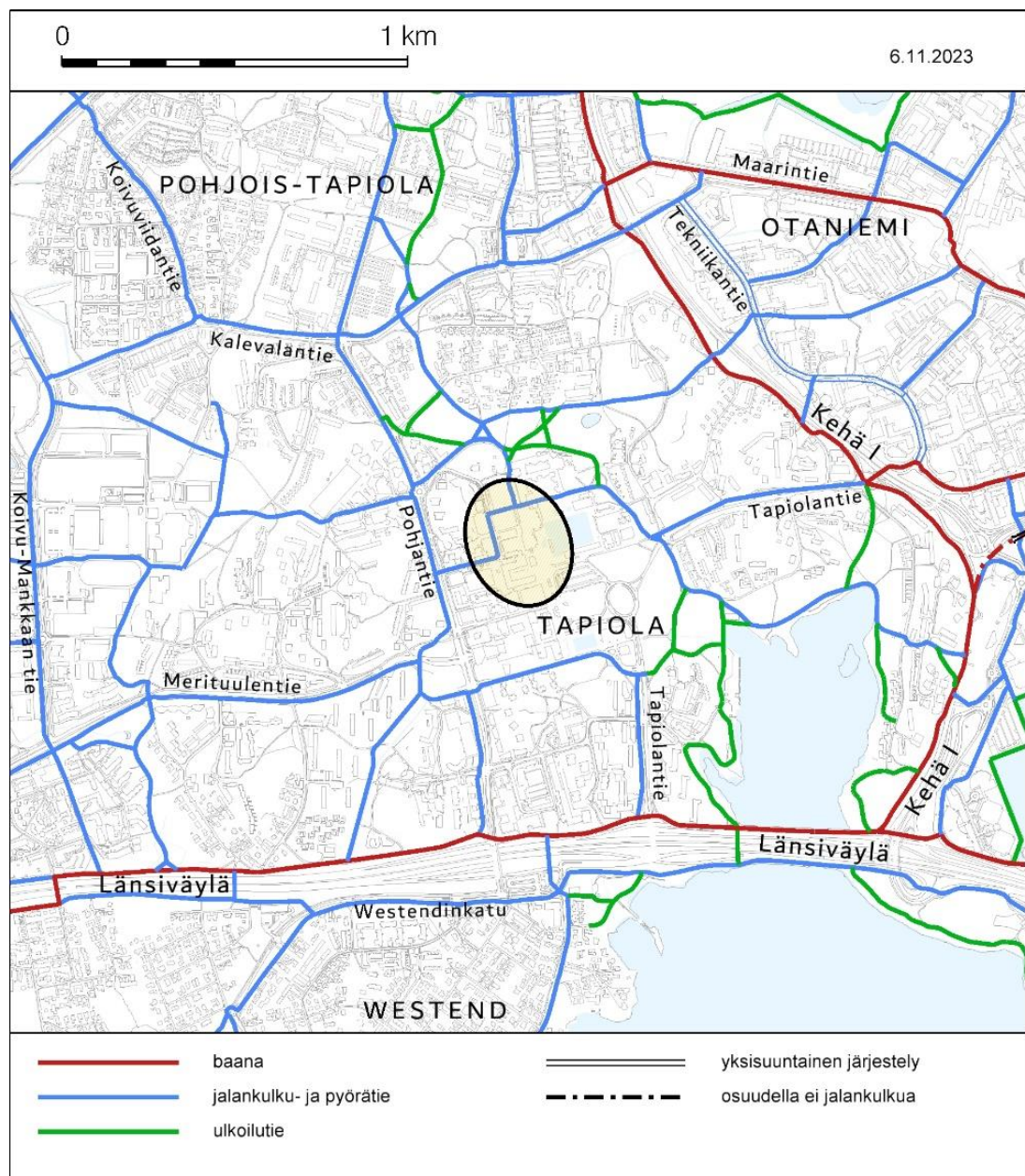
2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualue on merkittävää kävely-ympäristöä, ja osa alueesta on Tapiolalle tyy-
pillistä tori- ja aukiotilaa. Alueella risteävät vilkkaat kulkureitit, koska eri suunnista Ta-
piolaan suuntautuvat reitit on ohjattu Kulttuuriauktion eri kulmiin.

Suunnittelualueen pohjoisreunassa sijaitseva itä-längsisuuntainen yhdistetty jalan-
kulku- ja pyörätie on verkollisesti tärkeä yhteys. Se kuuluu pyöräilyn tavoiteverkon
mukaan seutureittiin, joka tarjoaa Tapiolan pohjoispuolitse läpikulkevalle

pyöräliikenteelle yhteyden. Raitin leveys vaihtelee nykyään kaava-alueen länsipään n. 6,5 metristä itäpään n. 3 metriin.

Kaupinkalliontiellä sijaitsee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka rajautuu länsireunastaan nykyiseen Tapiolan keilahallin rakennukseen. Leveys on suunnittelualueen kohdalla nykyisin n. 5 metriä, josta n. 1 metri on tontin puolella. Erotuskaista/istutuskaistan nykyleveys on noin kaksi metriä. Pohjoisemmassa asuinkerrostalon kohdalla jalankulku- ja pyörätie on 3,5 metriä leveä. Reitti jatkuu pohjoisessa Ahertajantien kiertoliittymään asti ja etelässä se yhdistyy länteen johtavaan Kauppamiehentiehen. Kauppamiehentiellä pyöräilyä ei ole liikennemerkkein osoitettu, pyöräily tapahtuu ajoradalla.



Ote jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu haalean keltaisella värillä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaupinkalliontie 7:ssä on 660 autopaikan 7-tasoinen pysäköintitalo, josta on kaksi ajoyhteyttä Kaupinkalliontielle. Pysäköintitalo palvelee sekä lyhytaikaista asiointiliikennettä että pidempiaikaista sopimuspysäköintiä. Pysäköintitaloon aiemmin osoitetut Kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja Tapionkentän velvoitepaikat on nykyisin osoitettu Tapiolan keskuspysäköintiin. Kaupinkallion pysäköintitaloon on osoitettu enää viereisten kahden asuntoyhtiön 37 velvoitepaikkaa. Pohjoisempana Kaupinkalliontien varressa on kadunvarsipysäköintiä (6 autopaikkaa), joiden kohdalla sijaitsee asuinkerrostalot. Myös Tapionkenttä ja Tapiolan koulu tuottavat alueelle liikennettä, mm. merkittävää jalankulku- ja pyöräliikennettä. Saattoliikennettä on myös epätoivotussa kohdassa Tapionkentän eteläpuolella sijaitsevalla jalankulku- ja pyörätiellä. Kulttuurikeskuksen ja Tapionkentän / jääpuutarhan huoltoliikenne käyttää raittia. Kulttuuriaukio toimii nykyisin vilkkaana pysäköinti- ja saattoliikenteen alueena, jossa on yhteensä noin 50 autopaikkaa.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Suunnittelualueella ei ole HSL:n bussiliikennettä muuta kuin lähibussin palvelureitti Kaupinkalliontiellä. Nykyisin kulttuuriaukiolla on merkitty lähibussin nro 119 pysäkki (E2002 Kulttuuriaukio).

2.13.5 Liikenneturvallisuus

Kaava-alueella ei ole tapahtunut viimeisen 5 vuoden aikana poliisin kirjaamia liikenneonnettomuuksia.

2.14 Luonnonolosuhteet

Vaikka alue on rakennettua keskustaympäristöä, on se hyvinkin vihreä ja noudattaa Tapiolan kaupunkikuvalle asetettuja ominaispiirteitä, joita ulkotilassa ovat luonnonläheisyys ja väljyys sekä luonnonelementtien runsaus kaupunkikuvassa, metsäluonnon ja puutarhan onnistunut yhdistäminen sekä alueita rajaavat rinnemetsiköt.

Suunnittelualueella on kaupunkikuvallisesti merkittäviä monilajisia istutusalueita, mäntyryhmiä ja yksittäispuita. Yleinen katutilan vehreys on merkittävää ja säilytettävä alueen ominaispiirre. Istutusalueilla kasvavat yksittäiset komeat männyt, joita kasvaa esimerkiksi Aarne Ervi aukion ympäristössä, ovat erityisesti säilyttämisen arvoisia.

Alueella on monta aukiotilaa. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä, lisäksi Keskustornin ja Keskusaltaan välissä on Aarne Ervin aukio. Kulttuurikeskuksen edustalla Keskusaltaan puolella on useita pienempiä aukiotiloja sekä amfiteatteri ja vesiaihe.

Kulttuurikeskus rajautuu idässä metsäiseen kallioselänteeseen ja Keskusaltaaseen. Kaava-alueen itäpuolella Menninkäisenmetsä on olevaa liito-orava aluetta.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä on säilytetty puustoisia tai paikoin metsäisiä tai sen kaltaisia mäntyvaltaisia alueita, joissa aluskasvillisuutena on luonnonnurmi. Vastakohtana metsäisille alueille keskusta-alueella on korotettuja betonisia istutusaltaita, joiden kasvillisuus on puutarhamaista.

2.15 Suojelukohteet

Alue on Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alue on tunnettu 1950-luvun puutarhakaupunki-ideologian edustajana ja sille on ominaista mm. yhtenäinen materiaalin ja muodollinen ilme ja klassisiin mittajärjestelmiin ja ihmisen mittoihin perustuva tilasommitelu. 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisesti.

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 DOCOMOMO-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 Tapiontorni ja Mäntytorni sekä Revellin suunnittelemat kerrostalot, ns. Taskumatit. Tapiolan yhteisen keskustan muodostavat keskusaltaan ympärille sijoittuneet kirkko, koulu ja uimahalli sekä hotelli ja uudempi kulttuurikeskus. Kustantun symboli on 13-kerroksinen Keskustorni. (Lainaus osa Museoviraston tekstistä: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.)

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Seuraavassa on kuvattu tarkemmin alueen säilyviä ja purettavia rakennuksia sekä perusteluja näiden rakennusten suojelulle tai purkavalle uudisrakentamiselle. Tekstejä ja kuvia on lainattu kaavaehdotukseen liittyvistä selvityksistä, kuten rakennushistoriaselvityksistä ja kiinteistöomistajien laatimista teknisistä selvityksistä/ lausunnoista.

2.16 Suojeltavat rakennukset

Kaavamuutosalueen rakennuksia tai ulkotiloja ei ole aiemmin suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Tällä kaavamuutoksella on tarkoitus suojella alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski sekä keskeisiä ulkotiloja. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Tapiontorin liikekeskus, Keskustorni ja infokioski

Tapiontorin liikekeskus ja Tapiontorni (Keskustorni) ovat Tapiolan vanhan keskustan ydintä. Tapiontorin liikekeskus on kaksikerroksinen U-muotoon rakennettu ostoskeskus, joka on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä hallitseva Keskustorni, 13-kerroksinen toimistorakennus on valmistunut vuonna 1961. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi.

Tämä vanha keskusta Tapionraitin ympäristössä on Aarne Ervin toteutunut visio ja on katsottu asemakaavalla suojeltavaksi kohteeksi. Liike-elämää palvelevat rakennukset muodostavat oman ryhmänsä sijoittuen siten, että suuri osa asuntoalueille hakeutuvasta jalankulkuliikenteestä ohjautuu ajoneuvoliikenteeltä rauhoitettuna kauppa-aukean halki. Keskustaa hallitsevan korkean konttoritalon ylimpään kerrokseen suunniteltiin näköalaravintola ja pohjakerrokseen liikehuoneistoja, jotka liittyvät matalaan hevosenkengän muotoiseen myymälärakennukseen.



Näkymä Tapiontorin sisäpihalle ja sisäpihan julkisivuja vuonna 1963.

Kulttuurikeskus

Espoon kulttuurikeskus valmistui vuonna 1989. Rakennuksen pääsuunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille.

Rakennuksen valmistumisen aikaan antamissaan haastatteluissa Arto Sipinen on todennut muodon löytyneen pyrkimyksestä tulla lähelle Keskusaltaan vesipeiliä ja Ervin Keskustornin hallitsevan aseman säilyttämisen olleen tärkeä lähtökohta suunnittelulle. Kulttuurikeskuksen ulkohahmon kohokohta onkin sen Keskusaltaalle avautuva syli, jossa lasisten noppien sommitelma kohoaa veden ylle – huippunaan ylälämpiön kuutio, joka oli sommiteltu vastapariksi Keskustornin huipulle. Salien volyymit määrittävät rakennuksen ulkohahmon mittakaavan. Rakennusmuodon kuutioista ulkohahmossa suurin on pääsalin Tapiolasalin volyymi.

Itä- ja eteläpuolella Keskusaltaalle avautuvan sylin vastapainoksi länsi- ja pohjoispuolelle kulttuurikeskus kääntää muurimaisena selkänsä. Ajatus pääsisäänkäyntisuunnan hillitystä ulkomuodosta oli tietoinen. Rakennushistoriaselvityksessä on tuotu esiin rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet selkä-syli.

Syli: Keskusaltaalle avautuva, jalankulkijan sisään kutsuva syli. Monimuotoisena sommitelmana pilarien varaan kohoavat ikkunalyhdyt, laajat lasiseinät. Arkkitehtuurissa olennaista näkymät ulko- ja sisätilojen, rakennuksen eri osien välillä sekä suhde Ervin Tapiolan maisemaan. Arkkitehtuuriin liittyvät amfiteatteri, portaat ja muurit. Selkä: Pidättyväinen ja sisäänpäin kääntynyt, mittakaavallisesti Ervin Tapiolaan liittyvä muurimainen arkkitehtuuri, jonka ilmaisu on hillittyä. Ajoneuvoliikenteelle suunniteltu lähestymissuunta.



Näkymä idästä Keskusaltaan ja kulttuurikeskuksen suuntaan.

2.17 Purettavat rakennukset

Urheilutalo

Kaupinkallion itäreunalla on ns. Urheilutalo (ent. Tapiolan Urheilutalo Oy). Nykyisin se on Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio yhdessä Kaupinkallion pysäköintitalon kanssa. Urheilutalo on toteutettu kahdessa vaiheessa. Vuonna 1967 valmistui rakennuksen ensimmäinen vaihe, jonka pääsuunnittelija oli arkkitehti Aarne Ervi. Rakennusta laajennettiin vuonna 1985 keilahallin osalta ja suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Särkijärvi. Tontin rakennusoikeus on 5 500 k-m², josta on käytetty 3 331 k-m². Keilahalli on rakennuksen yksikerroksisessa osassa, jonka päällä on 38 pysäköintipaikkaa.

Taustahistoriaa

Alue on rakennettu vuonna 1962 vahvistetun Tapiolan ja Hagalundin rakennuskaavojen muutoksen mukaan. Siinä Kaupinkalliolle oli varattu ennestään kaavoitetun korttelin itäpuolelle uusi kortteli (ALK) yhdistettyjä liike- ja asuinkerrostaloja varten, johon rakennettiin Ervin suunnittelemat Tapiolan Terveystalo (1966) ja Urheilutalo (1967).

Kaupinkallion itäpuolen rakentaminen tuki urheiluun varatun maankäytön periaatetta. Urheilutalo oli ohjelmaltaan erikoinen yhdistelmä konttoria ja liiketaloa matkailukoteineen, johon liittyi lisäksi keilahalli ja kuntosali. Ervin suunnitelmana oli sijoittaa rakennukseen koripalloiluhalli. Paikalle rakennettiin kuitenkin matala keilahalli ja sen katolle autopaikkoja.



Urheilutalo ja Terveystalo 1960-luvun lopussa. Asuntosäätiön arkisto.

Nykytilanne

Kaupinkallio rakennettuna ja luonnonympäristönä on melko hajanainen kooste erikäisiä toteutuneita tai puolitiehen jääneitä ideoita. Ympäristössä voidaan havaita, että Kaupinkalliolle on muodostunut erityyppisiä ympäristöllisiä luonteita sitä rajaavien katujen mukaisesti. Osa näistä selittyy historiallisella taustalla, joka liittyy Aarne Ervin Tapiola-suunnitelmiin ja alueen luonnonmuotoihin. Osa on tulosta myöhemmästä asemakaavoituksesta ja maankäytöstä. Tämän tuloksena on myös nähtävissä, että aika on ajanut ohi alkuperäisistä suunnitteluideoista. Ympäristön käyttö on nykyisin raskaampaa kuin mihin se 1950- ja 60-luvun suunnitelmissa luotiin.

Urheilutalo on säilynyt pitkälle alkuperäisessä asussaan. 1980-luvulla rakennettu porrastorni on suurin ja näkyvin muutos rakennuksen historiassa. Muita näkyviä muutoksia ovat keilahallin laajennus 1980-luvulta ja vuonna 2004 valmistunut ilmanvaihtokonehuone pysäköintitasolla.

Urheilutalon rakennuksessa on tällä hetkellä kaksi käyttäjää. Keilahalli toimii rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa keilahalliksi suunnitelluissa tiloissa. Rakennuksen toinen ja neljäs kerros on vuokrattu Espoon Järjestöjen Yhteisö ry:lle. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat (muut kuin keilahalli) ja kolmannen kerroksen tilat ovat tällä hetkellä pääosin tyhjä.



Urheilutalo ja Keilahalli Kaupinkalliontien varrella.

Perusteluja purkamiselle ja uudisrakentamiselle

Alkujaan Urheilutalon parina ollut Tapiolan terveystalo 60-luvulta on jo aiemmin purettu asuinrakentamisen alta. Urheilutalon asema kaupunkikuvallisesti on heikentynyt. Rakennuksen purkaminen ja alueen uudisrakentaminen Kulttuuritukin ympäristön kokonaisuuteen sopivalla tavalla yhtenäistää ja eheyttää alueen kaupunkikuvaa.

Urheilutalo on elinkaarensa päässä. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta, vaan se on teknisesti pääosin alkuperäisessä kunnossa. Vuosien varrella on tarpeen

mukaan tehty pienehköjä korjauksia. Rakennuksessa on tapahtunut eri puolilla putki-
vuotoja ja vesivahinkoja. Rakennuksessa on viime aikoina ilmennyt vakavampia kor-
jattavia kohteita, joiden korjauskustannukset kohoavat korkeiksi. Korjauskohteet liitty-
vät erityisesti maanalaisiin tiloihin ja keilahallin taustatiloihin sekä vesikattoon ja keila-
hallin päällä olevaan pysäköintitasoon. Rakennus edellyttää mittavaa peruskorjausta,
mutta sille ei ole perusteita, koska rakennuksen tilat ovat vaikeasti hyödynnettäviä.

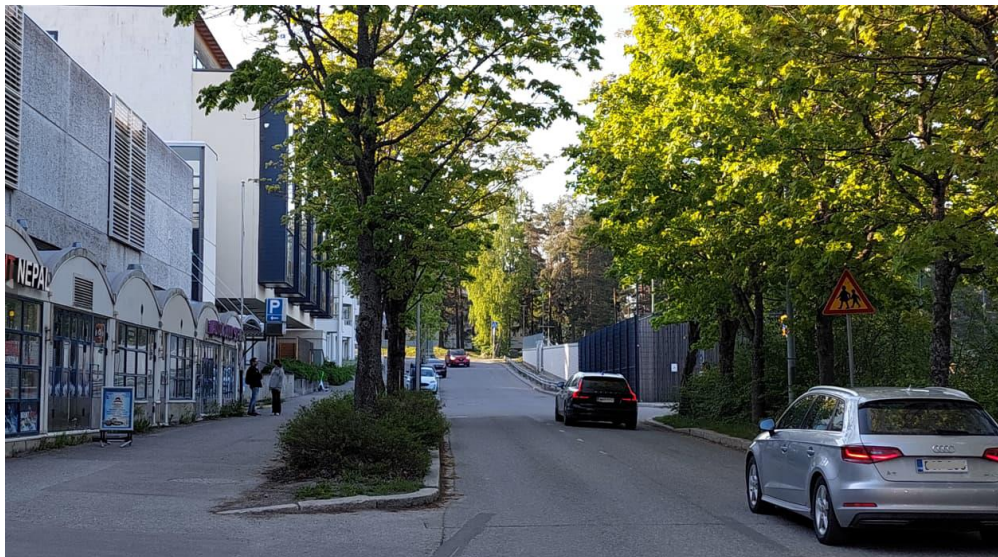
Urheilutalossa sijaitseva keilahalli on alueen perinteinen toiminta, joka toimi aikanaan
jo Tapiolan koulun kellarissa. Tämän toiminnan turvaamiseksi jatkossa alueella on
Kaupinkallion pysäköintitalon tontille esitetty kaavassa mahdollisuutta toteuttaa uusi
keilahalli asuinrakennusten alapuolelle.

Kaupinkallion pysäköintitalo

Kaupinkallion itäreunalla Urheilutalon vieressä on Kaupinkallion pysäköintitalo (ent.
Kaupinkallion Paikoitustalo Oy). Nykyisin se on Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio yhtiössä
Urheilutalon kanssa. Pysäköintitalo valmistui vuonna 1986. Rakennuksen
suunnitteli Arkkitehtitoimisto Kauria & Turtola. Rakennuksessa on 670 pysäköintipaik-
kaa. Ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella on neljä liiketilaa. Liiketilaja laajen-
nettiin vuonna 2003 ja tiloja on nyt yhteensä 346 m². Kaikki liiketilat on vuokrattu. Pysä-
köintipaikkoja on maan alla kolmessa kerroksessa ja maan päällä neljässä.

Taustahistoriaa

Kaupinkallion pysäköintitalo rakennettiin vuoden 1983 asemakaavan pohjalta. Ase-
makaava osoittaa kiinnostavan jäänneen alueen vanhasta liikuntateemasta: 25 % ra-
kennusalueesta olisi ollut mahdollista käyttää urheilutilojen rakentamiseen. 1990-luvulla
pysäköintitalon katutasokerrokseen toteutettiin liiketilaja, jotka työntyvät kioskimaisina
ulos perusvolyyymista. Hieman tätä muistuttava periaate on myös Urheilutalossa,
jonka ravintola-kahvila laajennettiin katualueelle vuonna 1986.



Pysäköintitalo Kaupinkalliontien länsireunalla.

Kaupinkallion pysäköintitalo on aikoinaan tehty osaksi Tapiolan keskuksen kokonais-pysäköintijärjestelmää. Kyseistä järjestelmää ei kuitenkaan toteutettu, vaan keskukseen toteutettiin kalliopysäköintilaitos sekä Tapiolaukion pysäköintialue ja sen alapuolinen pysäköintilaitos. Niissä on yhteensä 2100 pysäköintipaikkaa, jotka omistaa Tapiolan Keskuspysäköinti Oy. Kaupunki on merkittävä pysäköintiyhtiön omistaja. Kaupinkallion paikoitustaloon aikoinaan osoitetut Kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja lukion ja Tapiolankentän veloituspysäköintipaikat siirrettiin vuonna 2021 Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Kaupinkallion pysäköintitaloon on tällä hetkellä osoitettu ainoastaan pysäköintitalon pohjoispuolella sijaitsevien kahden senioritalon yhteensä 37 veloitepaikkaa. Ne on tarkoitus osoittaa pysäköintitalon paikalle toteutettavien asuintalojen pysäköintikellariin.

Nykytilanne

Kaupinkallion pysäköintitalo on alkuperäisessä kunnossa. Rakennukseen on tehty tarpeellisia vähäisiä korjauksia. Rakennus toimii pysäköintitalona varsin hyvin. Rakennus on teknisesti hyvin yksinkertainen ja rakenteet ovat säilyneet hyvässä kunnossa. Sähkötekniikka edellyttää normaalia korjausta ja ajotasojen pinnat ajoittain paikallista korjaamista. Pysäköintipaikan leveys on vain 2,4 m, mikä ei kuitenkaan juurikaan haittaa käyttöä, koska laitos on suurelta osin pitempiaikaisessa käytössä eikä nopeasykkeisessä kaupan asiakkaiden käytössä. Pysäköintitaloa ei enää tarvita, koska Tapiolassa on korkeatasoinen keskuspysäköintilaitos. Pysäköintitalo on kuitenkin syytä pitää paikoillaan niin kauan kuin ympäristöä rakennetaan ja purkaa talo ja rakentaa asuintalot vasta sitten, kun ympäristö on muuten valmis. Rakennuksen purkaminen alkuvaiheessa aiheuttaisi alueelle vain vaikeasti hyödynnettävän kuopan, jonka pohja olisi yli 10 m alempana kuin Kaupinkalliontie.

Perusteluja purkamiselle ja uudisrakentamiselle

Kaupinkallion pysäköintitalo on kohtuullisessa kunnossa, mutta sille ei ole enää tarvetta, koska Tapiolan keskuksen alle on toteutettu 2100 autopaikan keskuspysäköintilaitos. Paikoitustalon purkamisella ja uusrakentamisella voidaan kohentaa Kulttuuraukion ympäristön kaupunkikuvallista ilmettä. Toimintona asuintalot sopivat tälle paikalle Kaupinkallion alueen nykyisten asuinkerrostalojen jatkeeksi. Purettavan pysäköintitalon louhittua kellaritilaa voidaan hyödyntää asukkaiden pysäköintiin ja urheilutoimintaa palvelevina tiloina kuten keilahallin tilana.

Marimekkotalo

Marimekkotalo sijaitsee Kulttuuriauktion eteläsivulla. Se on kaksikerroksinen, kapearunkoinen liikerakennus, jonka pohjakerroksessa on liiketiloja ja toisessa kerroksessa toimistotiloja. Rakennus on valmistunut vuonna 1989. Se on arkkitehti Arto Sipisen suunnittelema ja kulttuurikeskuksen aikalainen. Kulttuurikeskuksen ja Marimekkotalon julkisivujen mitoituksessa, materiaaleissa ja arkkitehtuurissa on samankaltaisia piirteitä. Nykyisin Marimekkotalo on osa Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuuriaukiota, johon kuuluu myös osa Tapiontorin liikekeskusta. Kiinteistön alla sijaitsee maanalainen huoltotila, joka palvelee kulttuurikeskusta, Keskustornia ja KOy Kulttuuriaukiota.

Taustahistoriaa

Kulttuuriauktion, tuolloin vielä Kauppamiehenauktion eteläsivulle rakennettavan liikerakennuksen suunnittelu käynnistyi kulttuurikeskuksen suunnittelun rinnalla. Rakentamisen puitteet määriteltiin vuonna 1984 vahvistetussa asemakaavan muutoksessa. Liikerakennukselle, kerrosalaltaan 1275 m², myönnettiin rakennuslupa asemakaavasta siten poiketen, että rakennus sijaitsee osittain kortteli-, katu- ja torialueella ja että torialueen rakennusoikeudesta 600 m² voidaan käyttää muuta kuin toritoimintaa palvelevana liiketilana. Aukion puoleinen kapea liiketila on alun perin suunniteltu torikauppiaiden varastoiksi. Rakennuksen itäpäässä on pankkisaliksi suunniteltu korkea hallitila. Rakennus on kytketty Tapiontorin liikekeskukseen lyhyen myymäläsiiven välityksellä. Rakennuksen päädyn alta kulkee maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiskan eteläpuolella on Tapiontoria ja Marimekkotaloa palveleva huoltopiha. Marimekkotalo on suunniteltu kätkemään Tapiontorin ja liikekeskustan huoltojärjestelyistä muodostuva taustajulkisivu.



Marimekkotalo Kulttuuriauktion reunalla. Kuvan etualalla kulttuurikeskuksen pylväskäytävää.

Nykytilanne

Marimekkotalo (ent. KOy Kulttuuritori) muodostuu Tapiontorin liiketaloon liittyvästä yksikerroksisesta osasta ja osittain ajorampin päällä olevasta kaksikerroksisesta osasta. Toisessa kerroksessa on toimistotiloja ja rakennuksen itäpäädyssä kaksi kerrosta korkea sali. Ajorampin edessä torin laidalla on kapea tila, jossa on toiminut vuoden 2024 elokuuhun saakka Marimekon myymälä. Alun perin kyseinen tila oli suunniteltu torikauppiaiden varastoiksi. Korkea salitila ja sen taustatilat sekä toisen kerroksen toimistotilat ovat toimineet pankin tiloina alusta lähtien vuoteen 2021 saakka, jolloin vuokralainen (Danske Bank) sanoi vuokrasopimuksen irti. Tällä hetkellä rakennuksessa ei ole ulkopuolisia vuokralaisia. Länsipäädyn korkeassa tilassa järjestetään satunnaisesti kaupungin omia tilaisuuksia. Tilojen vuokrausaste on tällä hetkellä 51%. Käytännössä kaikki vuokratut tilat ovat kaupungin tilapäisluonteisessa käytössä.

Ent. KOy Kulttuuritorissa on sallittua rakennusoikeutta 1 275 k-m², joka on täysin käytetty (780 myymäläkerrosalaa ja 495 toimistokerrosalaa). Tästä vuokrattavaa pohjapinta-alaa on n. 1 100 m².

Ent. KOy Kulttuuritori sijaitsee osittain katualueella ja sen länsipäädyistä kulkee maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Ajoluiska on leveydeltään kaksikaistainen, koska sen suunniteltiin johtavan Kulttuuriauktion alapuolelle kaavailtuun pysäköintilaitokseen. Kyseistä pysäköintilaitosta ei kuitenkaan rakennettu, koska Tapiolan keskukseen toteutettiin 2100 autopaikan keskuspysäköintilaitos. Ajoluiskan edessä on haastava liikennealue, missä jalankulkija risteää huoltoajoon, pysäköintiin ja Kulttuuriaukiolle ajavien autojen kanssa.

Ent. KOy Kulttuuritorin tilat suunniteltiin alun perin verhoamaan tuolloin suunniteltuun tulevaan keskuspysäköintiin johtava ajoramppi. Tilat räätälöitiin pankin tiloiksi sekä torikauppiaiden varastotiloiksi. Uusi rakennus liitettiin Tapiontorin liikekeskukseen laajentamalla Tapiolan Liiketalo Oy:öön liittyvää yksikerroksista liiketilaa.



Marimekkotalon pääty ja huoltojärjestelyt Kauppamiehenkadun suunnalta katsottuna.

Perusteluja purkamiselle ja uudisrakentamiselle

Ent. KOy Kulttuuritorin paikalle on perusteltua suunnitella kokonaan uusi nykyistä toimivampi kokonaisuus. Seuraavassa on käyty läpi keskeiset perusteet uudisrakennukselle:

Ent. KOy Kulttuuritorin tilat ovat varsin pienet. Ne on räätälöity pankin toimintoja ajatellen ja erityisesti peittämään ajoluiskaa. Koska pankin toiminnot ovat nyt päättyneet, tilojen hyödyntäminen muuhun käyttöön edellyttäisi merkittäviä muutos- ja korjaustöitä, jotka olisivat suhteettoman suuria ja kalliita niistä saatavaan hyötyyn nähden. Marimekkotalon pohjoispuoliset Kulttuuriaukiioon rajautuvat liiketilat ovat pieniä, koska liiketilan takana on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi. Tilat soveltuvat heikosti tämän hetken ja tulevaisuuden tarpeisiin.

Ent. KOy Kulttuuritorin alapuolella sijaitsevaan huoltotilaan johtava ajoyhteyttä on tarpeen muuttaa. Nykyiset huoltojärjestelyt ramppineen kadun risteysalueella ovat vaarallisia ja kaupunkikuvaltaan ikäviä.

Nykyisessä ratkaisussa jalankulku risteää vaarallisesti huoltoajoon, pysäköintiin ja Kulttuuriaukiolle ajavien autojen kanssa. Valmisteilla olevassa Heikintorin asemakaavamuutoksessa ajoyhteyden alkupää siirretään Heikintorin purettavan parkkitalon tuntumaan lähelle Pohjantietä. Yhteys palvelee samalla Heikintoria ja parkkitalon paikalle kaavoitettavaa asuintaltoa. Tällä järjestelyllä KOy Kulttuuritorin edusta saadaan rauhoitettua ajoneuvoliikenteeltä. Alueen suunnittelussa on keskeistä laadukkaan ja viihtyisän jalankulkuympäristön kehittäminen ja myös sujuvien reittien varmistaminen polkupyörille.

Huoltojärjestelyt voidaan uudistaa purkamalla nykyinen rakennus ja ajoramppi. Nykyinen maan alle johtava ajoramppi ei palvele tulevaa kokonaisuutta. Rampin runkorakenteet rajoittavat uuden optimaalisen maanalaisen ajoyhteyden toteuttamista. Toimiva yhteys on tärkeä kulttuurikeskuksen tavaralogistiikan vuoksi. Nykyisen maanalainen huoltopiha ei mm. mahdollista kirjastoauton kääntämistä, vaan auto on peruutettava ramppia alas.

Ent. KOy Kulttuuritorin ja Tapiolan Ostoskeskus Oy:n välinen tila ei sovi nykyisin toiminnoin (pysäköinti ja tavaraliikenne) tulevaan uuteen Kulttuuriauktion kokonaisuuteen. Ent. KOy Kulttuuritorin ja Tapiolan Ostoskeskus Oy:n välinen sisäpihan alue saadaan uudishankkeessa muodostettua liiketilaksi. Alue on palvellut Tapiolan Ostoskeskus Oy:n lastauslaiturin huoltotilana, jolle ei enää ole käyttöä. Alue toimii lisäksi noin kymmenen ajoneuvon suuruisena julkisena pysäköintialueena.

Ent. KOy Kulttuuritorin paikalle toteutettavasta uudisrakennuksesta saadaan merkittävä kohde Tapiolan keskukseen – ulosavautuvia liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen ja keskusta virkistäviä työpaikkoja ylempiin kerroksiin. On tärkeää, että Kulttuuriauktion ja muiden jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä.

Ent. KOy Kulttuuritorin rakennus edellyttäisi merkittävää muutosta ja peruskorjausta, jonka kokonaiskustannukset KOy Tapiolan Kulttuuriaukion omistavalle Espoon kaupungille olisivat liian korkeat arvioituun, alueelta saavutettavissa olevaan vuokratuottoon nähden. Tällaista investointipäätöstä ei voi taloudellisesti perustella, minkä seurauksena olisi todennäköistä, että nykyisen kaltainen tilapäis-/vajaakäyttö jatkuisivat. Kaavaehdotuksessa ent. KOy Kulttuuritorin paikalle on suunniteltu 5 000 k-m²:n uudisrakennusta, kun nykyisen rakennuksen laajuus on 1 275 k-m².

Ent. KOy Kulttuuritorin rakennus on epätarkoituksenmukaisen pieni suhteessa tulevaan teatterirakennukseen ja tuleviin Kaupinkalliontien varren rakennuksiin.



Marimekkotalon ja Tapiontorin liikekeskuksen välissä oleva huoltopiha ja pysäköintialue. Oikealla Tapiontorin liikekeskuksen sulkeutunut, huoltotoimintoja palveleva pohjoinen julkisivu.

2.18 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu on vähäistä, koska alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaita katuja tai pääväyliä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin / maanomistajan / hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Päätöksen mukaan kulttuuri-keskukseen suunnitellaan uusi esityssali tarvittavine oheistiloineen toiminnallisesti kiinteäksi osaksi nykyistä kulttuurikeskusta tavoitteena kulttuurikeskuksen toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Laajennuksen tulee olla sopu-soinnussa Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurikeskuksen arkkitehtoonisten arvojen kanssa ja olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.11.2021. Päätöksen mukaista suunnitteluvarausta jatkettiin viimeksi 4.12.2023. Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion, ns. Marimekkotalon ja Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallion, ns. Urheilutalon suunnitteluvaraus on annettu HGR Property Partners Oy:lle. Tavoitteena on kehittää kumpaa-kin kiinteistöä monipuoliseksi ja eläväksi toimisto-, palvelu- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

Ulkotilojen suunnittelussa tavoitteena on luoda ilmeeltään ja laadultaan yhtenäinen julkisten tilojen sarja, joka yhdistyy luontevasti Tapiolan nykyiseen puutarhakaupungin ympäristöön. Tavoitteena on myös mahdollisuuksien mukaan viivyttää hulevesiä maanalaisten ratkaisujen lisäksi kasvillisuusalueilla ja muodostaa kasvillisuudeltaan monimuotoista kaupunkiympäristöä.

Suunnittelussa pyritään alueen arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen ja ekologisten ja kestävien ympäristöratkaisuiden yhdistämiseen. Pyrkimyksenä on toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevaa ja hulevesien luonnonmukaista käsittelyä mahdollistavaa kaupunkiympäristöä. Suunnitelma sidotaan tilaratkaisuiltaan ja materiaaleiltaan laadukkaaksi ja luontevaksi osaksi Tapiolan kävelykeskustaa. Kaavan ratkaisuilla pyritään olemaan linjassa Espoon kaupungin hiilineutraaliustavoitteen ja kestäväen energian ja ilmaston toimenpideohjelman kanssa.

Suunnittelussa pyritään tukemaan kaupunkikulttuurin toteutumista ja tapahtumatoimintaa alueella. Tavoitteena on yhdistää alueen uudet rakennushankkeet toisiinsa ja Tapiolan olemassa olevaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Pyritään mahdollistamaan monipuolinen ja esteetön liikkuminen alueen läpi. Tavoitteena on edistää kestäväen kaupunkiympäristön toteutumista.

Viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta järjestettiin 19.1.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa esille tuli seuraavaa:

- Teatterin suunnittelun on tarkoitus käynnistyä loppukeväästä 2022 ja rakennus on arvioitu valmistuvan keväällä 2027.
- Suunnittelualue on Tapiolan RKY-aluetta, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.
- Yleiskaavassa osoitetun rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet on huomioitava suunnittelussa.
- Täydennysrakentaminen ja muut muutokset on sopeutettava alueen kaupunkikuvaa vaalien ja erityisesti ympäristön ominaisluonteeseen sekä erityispiirteisiin sovittaen.
- Kaavahankkeen yhteydessä rakennusten suojelumerkinnät on ajantasaistettava.
- Teatterissa on huomioitava kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys.
- Uudisrakennusten mittakaavan tulisi olla alisteinen kulttuurikeskukselle.
- Jatkokehittämisessä tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen keskusta.
- Suunnittelussa on huomioitava alueen ulkotilojen ominais- ja erityispiirteet sekä mahdollinen suojelutarve.
- Kaupinkalliontien varren rakennusten mittakaavaa on tutkittava huolellisesti.
- Marimekkotalon suojelukysymys on ratkaistava.
- Kävelykeskustan, pyöräilyreittien ja huoltoajon toimivuus ja yhteydet metroasemalle on varmistettava.
- Ajoyhteydet, saavutettavuus ja pelastusreitit sekä maanalaisten tilojen kantaavuus on varmistettava.
- Avoimessa jalankulkuympäristössä osoitteiden selkeys on erittäin tärkeää ja se on selvitettävä hyvissä ajoin.
- Bussiliikenteen kulku kulttuurikeskukseen ja teatteriin on selvitettävä.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

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

Tapiolan keskustaan sijoitetaan kaupunkirakenteen tiivistymisen myötä lisää asuntoja liikekeskustan pohjoispuolelle Kaupinkallion alueelle täydentämään nykyistä asuinmiljöötä. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja yhteyksiin. Rakentamista sijoitetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle sekä luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja asuntotuotannolle. Suunnitelussa huomioidaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä huolehditaan virkistysyhteyksien jatkumisesta.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vihreäksi ja jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi.

Kaavamuutos edistää Tapiolan keskustan kehittämisen tavoitteita voimistaa ja monipuolistaa keskuksen kaupallista ja kulttuurista vetovoimaa, kohentaa keskuksen kaupunkikuvaa ja jalostaa keskuksen luonnetta kaupunkilaisten olohuoneena ja kohtauspaikkana. Tapiolan Kulttuurialueen ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän ja asumisen kokonaisuudeksi. Uudet kulttuuri-, liike-, toimisto- ja palvelurakennukset liittyvät toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittävät Tapiolan kulttuurista keskusta.

Tavoitteena on luoda alueesta Tapiolan keskukseen ja sen ympäristön puisto- ja asuinalueisiin liittyvä, Tapiolan puutarhakaupungin perinteistä lähtevä uusi mielenkiintoinen, toiminnallinen ja maisemallinen osa, joka kunnioittaa alueen vanhaa kulttuuriympäristöä. Alueelle tavoitellaan arkkitehtonisesti ja maisemallisesti korkeatasoista keskustamiljöötä aukioineen ja raitteineen. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiolatorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on noin 53 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 18 000 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 90 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 300 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalueelle osoitetaan kolme liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Niille osoitetaan uudisrakentamista korttelialueella K 12050 purettavan Urheilutalon paikalle ja korttelialueella K 12040 purettavan Marimekkotalon paikalle. Korttelialueen K 12040 muut rakennukset, Keskustorni ja Tapiontorin liikekeskus säilyvät, samoin korttelialueen K 12003 infokioski.

Uusi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), jolle saa toteuttaa myös palvelutiloja, osoitetaan Kaupinkallion purettavan pysäköintilaitoksen alueelle kortteliin 12050.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k) varataan kunnan tarpeisiin korttelissa 12040. Alueelle osoitetaan uusi teatterilaajennus kulttuurikeskuksen yhteyteen.

Tuulikinsillan reunalla sijaitseva yleisten rakennusten korttelialue (Y) 12007, jolle on toteutettu Tapiolan keskuspysäköinnistä maanpintaan tulevat kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut, säilyy ennallaan.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä noin 53 000 k-m², josta uudisrakentamista on 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 8 000 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 18 000 k-m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös palvelutiloja ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja (AL-1)

Kaupinkallion pysäköintitalon tilalle osoitetaan asumista ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Paikalle esitetään kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuintalot. Asuinkerrosalaa on 4 500 k-m² ja liike- ja palvelutilaa 1 100 k-m². Kaupinkalliontiehen nykyään rajautuvan pysäköintitalon tilalle sovitettu uudisrakennus vetäytyy osin katulinjaa sisemmäksi. Pieni etuaukio luo uuden teatterin länsipuolelle lisäväljyyttä. Samalla toteutuu aikaisempien kokonaistavoitteiden mukainen nykyistä katutilaa avoimempi pyöräilyn ja jalankulun reitit sisältävä ”viherväylä” Tapionkentän ja Silkkiniityn suuntaan.

Asuinrakennusten muoto ja mitoitus tarjoavat joustavat mahdollisuudet huoneistokoon ja asuntotyyppien varioimiselle. Ylimpään asuinkerrokseen on suunnitelmassa esitetty isompia asuntoja avonaisiin kattoterasseihin/-parvekkeihin. Osana Kulttuuriauktion ja pohjoisen kävelykeskustan toiminnallisia aktivoimistavoitteita on suunnitelmassa esitetty korvaava tilavaraus Urheilutalon purkamisessa katoavalle keilahallitoiminnalle. Pysäköintikerrosten määrästä ja laajuudesta riippuen keilahallitila voidaan toteuttaa myös korkeampana ja laajempaan. Nykyinen pysäköintitalo jatkuu useampia kerroksia maan alle. Tähän valmiiksi louhittuun tilaan saadaan mahdutettua korttelin tarvitsemat autopaikat ja asuntojen aputilat.

Uudisrakennusten kellarirakenteissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan maanpäällisiltä osiltaan purettavien vanhojen rakennusten rakenteita. Runkomateriaaleina käytetään kestäviä, tavoitteena hiilijalanjäljeltään kevytvaikutteisia ratkaisuja. Uudisrakennuksiin tulee hulevesiä viivyttävä ja haihduttava viherkattorakenne.

Uudet asuinrakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaan. Julkisivuratkaisut noudattavat tapiolalaista henkeä. Vaaleat kiviaineiset umpiosat, suuret ikkunapinnat, puurakenteiden käyttö ja harmoniset mittasuhteet kytkevät uudisrakennukset luontevasti osaksi Tapiolan keskustaa. Uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä on kaavan §:ssä. Niistä on kerrottu selostuksen kohdassa ”Kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä”.



Kaupinkallion asuintalot, Arkkitehtitoimisto HKP

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k)

Kulttuurikeskuksen yhteyteen osoitetaan uusi teatterilaajennus korttelialueelle YY/k 12040. Alue on varattu kunnan tarpeisiin. Laajennus on kooltaan noin 8 500 brm². Teatteri on päätetty rakentaa kiinteästi kulttuurikeskukseen liittyen ja uudisrakennus kytetään siihen gallerian välityksellä. Jalankulkuyhteys Silkkiniityn suunnalta Kulttuuriaukiolle järjestetään uuden kokonaisuuden läpi.

Laajennusosan sisätilat avautuvat Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Teatterin rakennuspaikan etelä- ja itäpuoli on yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Lämpötilat avautuvat Kulttuuriaukiolle. Ravintolatila sijoitetaan aukion puolelle siten, että sen yhteyteen saadaan aurinkoinen ulkoterassi. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen kaikissa neljässä tasossa (kolme pääkerrosta ja kellarin). Lämpötilat jatkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusaltaalle.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Toisaalta uudisrakennus saa olla omaleimainen ja kulttuuritilojen uuden kokonaisuuden pääsisäänkäyntiä voidaan korostaa näyttävin arkkitehtonisin keinoin. Suunnitelmassa teatterin pystysuora eteläjulkisivu taittuu vaakasuoraksi sisäänkäyntikatokseksi kulttuurikeskuksen vanhojen pääovien päälle. Uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä on kaavan §:ssä. Niistä on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”Kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä”.

Korttelialueen YY/k 12040 nykyinen rakennus, kulttuurikeskus säilyy. Se osoitetaan asemakaavalla suojeltavaksi rakennukseksi. Korttelialueen ulkotilaa Keskusaltaan reunalla osoitetaan suojeltavaksi alueen osaksi. Kts. tarkemmin kohta 4.7. Suojelu-kohteet.



Teatterilaajennus ja Kulttuuriaukio, Arkkitehtitoimisto ALA ja Nomaji maisema-arkkitehdit

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)

Kulttuuriauxion eteläreunalla nykyisen Marimekkotalon paikalle osoitetaan uusi liike- ja toimisto- ja palvelurakennus korttelialueella K 12040. Rakennus on nelikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja Kulttuuriauxion suuntaan kolmikerroksinen. Tapiontorin vanhaan liikerakennukseen liittyviltä osiltaan rakennus on yksikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 5 000 k-m². Korttelialueella K 12050 osoitetaan Urheilutalon paikalle uutta liike- ja toimisto- ja palvelurakentamista 7 000 k-m². Rakennus on viisikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja muuten nelikerroksinen.

Uudet toimisto- ja palvelurakennukset muodostavat kehitettävän Kulttuuriauxion uudet etelä- ja länsijulkisivut kooten sen yhdessä kulttuurikeskuksen ja tulevan teatterirakennuksen kanssa eheäksi aukiotilaksi. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasetmat on sovitettu yhteen kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Toimistotalojen maantasokerroksiin sekä osin kellarikerroksiin sijoittuu liike- ja ravintolatoimintoja sekä toimistoja palvelevia neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ylempiin kerroksiin esitetään toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin.

Uudisrakennusten kellarirakenteissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan maanpäällisiltä osiltaan purettavien vanhojen rakennusten rakenteita. Runkomateriaaleina käytetään kestäviä, tavoitteena hiilijalanjäljeltään kevytvaikuttavia ratkaisuja. Kaikkiin uudisrakennuksiin tulee hulevesiä viivytävä ja haihduttava viherkattorakenne.

Uudet toimitilarakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin. Julkisivuratkaisut noudattavat tapiolalaista henkeä. Vaaleat kiviaineiset umpiosat, suuret ikkunapinnat, puurakenteiden käyttö ja harmoniset mittasuhteet kytkevät uudisrakennukset luontevasti osaksi Tapiolan keskustaa. Uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä on kaavan §:ssä. Niistä on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”Kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä”.



Kulttuuriauxion ja Kaupinkallion toimitilat, Arkkitehtitoimisto Sarc

Korttelialueen K 12040 vanhat rakennukset, Tapiontorin liiketalo ja Keskustorni säilyvät alueella. Ne osoitetaan asemakaavalla suojeltaviksi rakennuksiksi. Myös alueen sisäpiha osoitetaan suojeltavaksi. Kts. tarkemmin kohta 4.7. Suojelukohteet.

Tapiontorin suojeltuun liikerakennukseen sallitaan jonkun verran muutoksia. Tarkoitus on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen kaupallisesti kannattavaan käyttöön ja vaikuttaa näin alueen elävyyteen ja rakennusten käyttötarkoituksen säilymiseen alkuperäisenä ostoskeskuksena.

Tapiolan uuden keskustan puolella sallitaan liikerakennuksen julkisivujen muutoksia. Tarkoitus on avata tiloja lasipinnoin Tuulensuojan suuntaan ja liittyä näin keskustan kaupalliseen miljööseen.

Tapiontorin liiketalon kaakkoispäädyn rakennusosalle sallitaan kaavassa asumista rakennuksen toiseen kerrokseen kaavamerkinnällä as 45%. Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalta sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten rakennuksen toisessa kerroksessa. Asuntojen parvekkeet tai terassit saa rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan katolle julkisivulinjasta sisennettynä.

Kaavan suojelumääräyksessä mainitaan, että julkisivujen mahdollisessa avaamisessa laajemmin lasipinnoin Tuulensuojan suuntaan tulee noudattaa Tapiontorin puoleisten julkisivujen rakentamistapaa. Rakennusosalalla, jolla asuntojen rakentaminen liikerakennuksen toiseen kerrokseen on sallittu, tulee mahdolliset terassit/parvekkeet yksikerroksisen rakennuksen osan katolla sopeuttaa rakennuksen luonteeseen.

Keskustorniin sallitaan myös jonkun verran muutoksia. Kerrosluvuksi on kaavassa merkitty XV, jolloin rakennuksen huipun sisällä voidaan ottaa sisätilaa käyttöön välitilojen avulla. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +60.0 säilyy ennallaan. Myös rakennuksen huipun alkuperäinen ilme valaistuna "majakkana" säilytetään.



Näkymä idästä Tapiontorin liikekeskuksen ja Keskustornin suuntaan.

Korttelialueella K 12003 oleva kioskirakennus säilyy ja se osoitetaan kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Kts. tarkemmin kohta 4.7. Suojelukohteet.

Kaavamerkinnän K käyttötarkoitus antaa suojellulle rakennukselle mahdollisuuksia monenlaiseen käyttöön ja varmistaa sen säilymisen osana elävää keskustaa: liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa myös palvelutiloja.

Korttelialueen lounaiskulmaa koskee kaavamerkintä ma-1 I. Sillä on osoitettu korttelin tai katualueen osa, jolle saa rakentaa maanalaista tai kannen alaista liike- ja varastotilaa, sosiaalitilaa, teknistä tilaa ja kulkuyhteyksiä. Roomalainen numero osoittaa maanalaisen tai kannen alaisen tilan suurimman sallitun kerrosluvun. Alueelle saa toteuttaa siihen rajoittuvan korttelialueen K-1 12204 asemakaavassa annettuun rakennusoikeuteen kuuluvaa kerrosalaa. Alueelle on aikoinaan toteutettu Ainoan maanalaisia tiloja ja ne on päivitetty kaavaan. Määräyksen ma-1 I mukaan alueelle saa rakentaa myös maanalaisista tiloista maanpintaan tulevat poistumistieportaat, hissien kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut. Ne on jo toteutettu viereiseen Y-kortteliin.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Tuulikinsillan reunalla sijaitsee yleisten rakennusten korttelialue (Y) 12007, jolla sijaitsee Tapiolan keskuspysäköinnistä ja maanalaisista tiloista maanpintaan tulevat poistumistieportaat, hissien kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut. Järjestelyt säilyvät ennallaan. Aluetta koskee kaavamerkintä ma-1 I, josta on kerrottu yllä. Määräyksessä mainitun korttelialueen K-1 12204 maanalaisia tiloja sijoittuu myös Y-korttelin alueelle.



Näkymä Tuulikinsillalle. Etualalla on Keskuspysäköinnin rakennus ja takana infokioski.

Kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä

Pysäköinti

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- toimistot 1 ap / 75 k-m²
- liike-, palvelu-, urheilu- ja kulttuuritilat 1 ap / 200 k-m²

Korttelialueen AL-1 12050 autopaikat saa sijoittaa tontille rakennuksen tai pihakan-
nen alle tai Tapiolan maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen. Muut autopaikat tu-
lee pääsääntöisesti sijoittaa maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen. Korttelialueen
AL-1 12050 pysäköintilaitokseen tulee rakentaa 37 autopaikkaa viereisten korttelialu-
eiden AK-1 ja AK 12050 käyttöön. Autopaikkamääräys ei koske korttelin K 12040 ja
12003 suojeltuja rakennuksia, jotka on osoitettu kaavamerkinnällä sr-2, sr-3 ja sr-4.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m²
- toimistot, liike- ja palvelutilat 1 pp / 70 k-m²,
suojeltujen rakennusten osalta 1 pp / 200 k-m²
- kulttuuritilat 1 pp / 200 k-m²

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Asumisen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee
sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön
kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä
kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Toimistotilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään puolet
tulee sijoittaa katettuun tilaan. Korttelialueen YY/k 12040 pyöräpaikkoja saa sijoittaa
viereiselle yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä.

Korttelialueen K 12040 suojeltuun ulkomiljööseen ei veloiteta rakentamaan katettuja
pyöräpaikkoja. Korttelialueen suojeltujen rakennusten osalta pyöräpaikkoina voidaan
hyödyntää myös viereiselle yleiselle alueelle sijoitettavia pyöräpaikkoja.

Lisärakennusoikeus

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- maanalaiset, rakennuksen ja kannen alaiset tilat.

Korttelialueella AL-1 lisäksi:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Korttelialueella Y 12007 ja Tuulikinsillan katualueella lisäksi:

- maanalaiset tilat lukuun ottamatta kaavamerkinnän ma-1 I mukaista kerrosalaa, joka kuuluu korttelialueen K-1 12204 asemakaavassa annettuun rakennusoikeuteen
- maanalaisista tiloista maanpintaan tulevat poistumistieportaat, hissien kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut.

Yleisillä katuaukioilla /toreilla lisäksi:

- maanalaiset tilat ja kulkuyhteydet.

Lisäksi maanalaisessa asemakaavassa määritellyt tilat niillä alueilla, joita se koskee.

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Kaupunkikuva ja rakentamisen tapa

Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljööön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattoa. Viherkaton suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan.

Korttelialueen YY/k 12040 uudisrakennuksen toteutuksessa erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti sekä pääsisäänkäynnin korostumiseen näyttävien arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen massoittelua tulee jäsentää vaihtelevan korkuisiin rakennuksen osiin. Julkisivumateriaalien valinnalla tulee saavuttaa yhtenäinen ilme siten, että näyttämötorni rakennuksen korkeimpana osana mukautuu kokonaisuuteen korostumatta liikaa. Uudisrakennuksen päämassan räystäslinjan tulee pitäytyä noin +23.0 tasolla noudatellen suojellun rakennuksen Kulttuuriaukion puoleisen julkisivun räystäslinjaa.

Korttelialueiden AL-1 ja K 12050 ja K 12040 uudisrakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liike- tai palvelutiloja, jotka avautuvat ympäristöönsä elävöittäen

keskustamijöötä. AL-1-korttelialueen pohjoisemman rakennuksen parvekkeet saavat ulottua korttelin rajan yli siten, että siitä ei aiheudu haittaa katualueelle ja siten että julkisivu sopeutuu viereisen korttelialueen AK-1 12050 asuinrakennuksen linjaan ja ilmeeseen. Parvekkeiden kantavat rakenteet eivät saa sijoittua katualueelle.

Kortteleiden ulkoalueita koskevia määräyksiä

Yleistä

Aukioiden, pihojen ja muiden ulkoalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Tapiolalle luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

Toisiinsa rajautuvat tontit, korttelialueet ja yleiset alueet tulee sovittaa yhteen ulkoalueiden pintamateriaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta ja häivyttäen hallinta- ja omistusrajojen näkymistä maastossa. Aitaaminen on sallittu vain vaarallisen maastokohdan tai korkeuseron niin vaatiessa. Alueiden läpi kulkevien pyöräilyn ja kävelyn reittien jatkuvuus tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa.

Aukioille tai torialueille sijoittuvat siirrettävät myyntikojut ja -katokset, kausikioskit ja väliaikaiset rakennelmat tulee suunnitella ja rakentaa Tapiolan kaupunkikuvaan sopiviksi ja niistä tulee neuvotella rakennusvalvontakeskuksen kanssa.

Piha-alueet

Korttelialueen AL-1 12050 piha-alueet tulee rakentaa viihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensaille ja maanpeitekasveilla. Etupihan tulee olla luonteeltaan puolijulkinen aukio liittyen ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin. Leikki- ja oleskelupaikat tulee sijoittaa yksikerroksisen rakennuksen osan katolle. Kattopihalle tulee olla myös ulkoyhteys, portaat ja hissi likimääräiseltä tasolta +11.0...+12.0. Kansipihan rakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutusten ja kasvualustojen kuorma.

Korttelialueella K 12050 rakennuksen kulman ulokkeen alla ulkotilan tulee olla luonteeltaan julkinen aukio liittyen ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin. Aukion kalusteet ja muut rakenteet tulee sopeuttaa osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Aukio tulee liittää luontevaksi ja toimivaksi osaksi Kaupinkalliontien ja Kauppamiehentien risteyksen katumiljöötä.

Kestävä rakentaminen

Alueen rakentamisesta muodostuvia massoja ja purkumateriaaleja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti. Purkavassa uudisrakentamisessa tulee hyödyntää olemassa olevia kellarirakenteita eikä tehdä uutta louhintaa näiden osalta.

Uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten mitoituksen, runkorakenteen ja kerroskorkeuden tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut ja erityyppiset toimitilakäyttötarkoitukset.

Uudisrakennusten rakenne- ja julkisivuratkaisuissa tulee suosia vähähiilisiä rakennusmateriaaleja sekä pitkäikäisiä, helposti huollettavia ja korjattavia materiaaleja.

Uudisrakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Maalämpöä tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää hyödyksi. Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää aurinkoenergiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna. Myös viherkatoille saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita.

Kulttuuriauktion ympäristön uudisrakentamisessa on huomioitava alueen hulevesitulvariski.

Yhteisjärjestelyt

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat, leikkipaikat ja hulevesijärjestelyt sekä ajo- ja kulkuyhteydet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Yleisen katuaukion/torin alle saa sijoittaa maanalaisia tiloja siten, että niistä ei aiheudu haittaa alueen muulle maankäytölle, istutuksille, rakenteille tai maanalaisille johdoille. Yleiselle alueelle sijoittuvista ympäristön kiinteistöjen käyttöön tulevista maanalaisista tiloista tulee sopia kaupungin ja kiinteistöjen kesken.

Asemakaavaan merkitty maanalainen huoltopiha (ma-h) kulkuyhteyksineen korttelissa 12040 ja Kulttuuriaukiolla tulee toteuttaa yhteisin järjestelyin tonttijaosta riippumatta. Korttelialueen K 12040 länsireunan kiinteistöä palvelevan huoltotilan ja -käytävän sijoittuminen tulee mahdollistaa korttelialueen pohjoisosan uudisrakennukseen maanalaisen huoltopihan yhteyteen.

Korttelialueen YY/k 12040 maalämpöjärjestelmään liittyviä maalämpökaivoja saa sijoittaa yleiselle alueelle. Maalämpökaivojen sijainti tulee sovittaa yhteen alueen puitten, varusteiden ja muiden rakennelmien kanssa.

Muuntamot ja huoltotilat

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin tai maanalaiseen tai kannen alaiseen tilaan. Tiloihin tulee olla helppo pääsy ulkoa.

Kiinteistöjen jätehuolto tulee sijoittaa kellariin tai pihakannen alaiseen tilaan, jätehuoneena rakennukseen tai Tapiolan keskushuollon tiloihin. Korttelialueen K 12040 kiinteistöjen jätteenkuljetus tulee järjestää maanalaisen huoltopihan tai Tapiolan keskushuollon kautta.

Maanalaiset johdot

Korttelialueella / alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Korttelialueen YY/k 12040 eteläosassa sijaitsee rakennuksen alla vesihuoltolinjoja. Rakentaminen vesihuoltolinjojen läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että niille ei aiheuteta haittaa. Maanalaisen huoltopihan ajotunnelin (ma-ajo) korkeus-asema tulee varmistaa sellaiseksi, että alueella oleviin vesihuoltolinjoihin ei kohdistu törmäysriskiä ja että ne ovat helposti huollettavissa ja kunnossapidettävissä.

Maanalainen asemakaava

Alueeseen liittyy osiltaan maanalainen asemakaava, Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (aluenro 920200), jonka määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa ja rakentamisessa.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Puistoalueet (VP)

Kaavamuutosalueella on muutama pieni puistoalue (VP).

Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa.

Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto terasseineen on nimetty Raittipuutarhaksi.



Näkymä Keskusaltaalle Tapionraitin suunnalta.

4.3.3 Yleiset aukiot

Kaavamuutosalueella yleisiä aukioita ovat uudistettava Kulttuuriauکیo sekä vanhat säilyvät aukiot Aarne Ervin aukio ja Sampotori. Ne on osoitettu kaavassa katuauکیoksi /toriksi, jonka kaavamääräyksessä mainitaan lisäksi seuraavaa: Osa alueesta toimii myös pelastustienä ja nostopaikkana. Rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon pelastustoiminnan vaatimukset. Autopaikkoja auکیolle ei saa osoittaa. Autopaikkoja Kaupinkalliontien varrella saa kuitenkin tarvittaessa laajentaa aukion puolelle. Katuauکیo/tori on maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n mukaista yleistä aluetta (katualuetta), jonka kautta tonteille on järjestettävissä MRA 37 §:n edellyttämä ajokelpoinen yhteys.

Katuauکیoita/toreja koskevia ohjeita on myös kaavamääräysten §:ssä.

Kaavamuutosalueen kaikkia alueita koskee kaupunkikuvaa ja rakentamisen tapaa ohjaava kaavamääräysten yleisohje 7 §:

Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljööön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaikkia ulkoalueita koskee kaavamääräysten yleisohje 9 §:

Aukioiden, pihojen ja muiden ulkoalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Tapiolalle luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyypillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

Toisiinsa rajautuvat tontit, korttelialueet ja yleiset alueet tulee sovittaa yhteen ulkoalueiden pintamateriaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta ja häivyttäen hallinta- ja omistusrajojen näkymistä maastossa. Aitaaminen on sallittu vain vaarallisen maastokohdan tai korkeuseron niin vaatiessa. Alueiden läpi kulkevien pyöräilyn ja kävelyn reittien jatkuvuus tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa.

Aukiolle tai torialueille sijoittuvat siirrettävät myyntikojut ja -katokset, kausikioskit ja väliaikaiset rakennelmat tulee suunnitella ja rakentaa Tapiolan kaupunkikuvaan sopiviksi ja niistä tulee neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

Yleisiä aukioita ja toreja koskee tarkemmin kaavamääräysten 10 §:

Kulttuuriauکیo tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi, vehreäksi ja viihtyisäksi monitoimiauکیoksi, jolla voi olla oma luonteensa Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen. Aukion jäsentelyn, pintamateriaalien, kalusteiden ja tekniikan tulee mahdollistaa niin kulttuuritapahtumien kuin muiden vaihtelevien tapahtumien järjestäminen sekä muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Kulttuuriauکیolle tulee istuttaa puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Aukion länsilaidan yhtenäinen istutusalue tulee toteuttaa siten, että pintavedet pääsevät ohjautumaan istutusalueelle esteettömästi. Istutusalueen maanpäällisen lammikoitumistilavuuden tulee olla n. 25 m².

Aukio voidaan jäsentää sopivin laatoituksin siten, että sen ruudukkosommitelma luo joustavan näyttämön tapahtumille ja erilaisten tilojen muodostamiseen. Aukiolle voidaan toteuttaa erikorkuisia istuskelu- ja oleskelutasoja, joihin tekniikkaa saa piilotettua.

Sampotorilla tulee alkuperäisiä osatekijöitä kuten säilyneitä tukimuureja, leikkipaikkaa ja vanhaa kasvillisuutta säilyttää ja ennallistaa. Mahdollisuuksien mukaan aukiota tulee palauttaa alkuperäiseen asuunsa mm. laatoituksen ja muiden materiaalien osalta. Alueen valaisimet voidaan uusia ja aukiolle voidaan toteuttaa istuskelutasoja ja muita rakenteita, joihin tekniikkaa saa piilotettua.

Aarne Ervin aukiolla kasvillisuus, laatoitus, portaat, muurit, valaisimet ja muut rakenteet tulee hoitaa ja tarvittaessa ennallistaa alueen alkuperäisen ilmeen mukaisesti. Aukiolle voidaan kunnostaa uusi esteetön jalankulun ja pyöräilyn ramppi ja osin jäsentää aukiota uusien istutuksien.

Keskusaltaan ympäristön avoimen maisematilan erityispiirteet tulee säilyttää. Alkuperäinen maanpinnan laatoitus, reunamuurit ja niihin integroitu valaistus tulee säilyttää tai tarvittaessa uudistaa alkuperäistä vastaavaksi. Rakenteiden ja yksityiskohtien kunnostuksessa ja uusissa rakenteissa tulee säilyttää alueen alkuperäinen ilme.



Näkymä etelästä Aarne Ervin aukiolle.

Ohjeet yleisten aukoiden hoidosta ja uusimisesta alueen alkuperäisen luonteen mukaisesti pätevät myös Tapiontorin sisäpihaan etenkin puuston ja muun kasvillisuuden hoidon sekä karsimisen ja suihkulähteen palauttamisen osalta suojelumääräyksen mukaisesti.

4.3.4 Katualueet

Kaavamuutosalueella uudistettavia katualueita ovat Kaupinkalliontie ja Kauppamiehentie sekä Uimahallinpolku, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Säilyviä raitteja alueella ovat Tapionraitti ja Tuulikinsilta.

Kaavamuutoksella Kaupinkalliontien katualuevarausta levennetään kolme metriä. Suunnitelmassa Kaupinkalliontien ajoradan leveys vastaa edelleen nykyistä leveyttä. Aluevarauksen leventämisen myötä kadun itäreunalle voidaan toteuttaa saattoliikenteen pysäköintipaikkoja ja kadun länsireunalle nykyistä leveämpi eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie. Tämä seutureitti -tason pyöräyhteys jatkuu Kaupinkalliontien poikki teatterin pohjoispuolelle uudistettavalle Uimahallinpolulle. Kaupinkalliontien itäpuolelle teatterin kohdalle on suunniteltu kokonaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Ajoneuvoliikenteen ja jalankulun ja pyöräilyn uusista suunnitelmista kaava-alueella on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.4. Liikenne.

Katualueiden istutettavat puurivit on merkitty kaavaan. Katualueita koskevia yleisiä ohjeita on myös kaavamääräysten §:ssä.

Katualueita koskee mm. ulkoalueita ohjaavan kaavamääräyksen 11 § Katualueet:

Kaupinkalliontien, Uimahallinpolun, Tuulikinsillan ja Tapionraitin puutarhamaista, vehreää luonnetta tulee säilyttää ja vahvistaa. Kaupunkitilan luonnetta tuodaan esiin korkeatasoisen viherrakentamisen keinoin. Kaupinkalliontien itäreunalle tulee toteuttaa saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja istutusten lomaan.

Lisäksi kaava-alueen kaikkia alueita, myös katualueita koskee kaupunkikuvaa ja rakentamisen tapaa ohjaavien kaavamääräysten 7 § Yleistä:

Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljööön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaikkia ulkoalueita koskee kaavamääräysten 9 § Yleistä:

Aukioiden, pihojen ja muiden ulkoalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Tapiolalle luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyyppillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

Toisiinsa rajautuvat tontit, korttelialueet ja yleiset alueet tulee sovittaa yhteen ulkoalueiden pintamateriaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta ja häivyttää hallinta- ja omistusrajojen näkymistä maastossa. Aitaaminen on sallittu vain vaarallisen maastokohdan tai korkeuseron niin vaatiessa. Alueiden läpi kulkevien pyöräilyn ja kävelyn reittien jatkuvuus tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa.

4.3.5 Vesialueet

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltaan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitin ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltaan kokonaishahmon pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Heikki von Hertzenin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta suunnittelualueelle. Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimistorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputan-kojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputousaltaan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystäskorkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen.

Kaavassa on osoitettu rakennusala, jolle tukitoimintorakennuksen saa sijoittaa. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia huolto- ja aputiloja, teknisiä tiloja sekä kahvilan ja katettua ulkotilaa. Rakennusalan rajan ulkopuolelle saa toteuttaa kattamatonta terassia.

Tukitoimintorakennuksen tulee ilmeeltään olla ilmava ja kutsuva paviljonkimainen rakennus. Julkisivumateriaalien tulee olla kestäviä ja korkealaatuisia ja mahdollisimman suurelta osin läpinäkyviä. Luonteeltaan rakennuksen tulee olla itsenäinen elementti Keskusaltaan kokonaissommitelmassa. Rakennuksen massoittelussa tulee kiinnittää huomiota näkymien säilymiseen keskustan aukioilta Keskusaltaalle. Keskusaltaan ympäristön avoimen maisematilan erityspiirteet tulee säilyttää. Rakennuksen korkeus ei saa ylittää +11.0 korkeusasemaa. Mahdollisen kattamattoman terassin rakennelmat eivät saa muodostaa näköestettä korttelialueen YY/k vesiputousaltaan eteen.

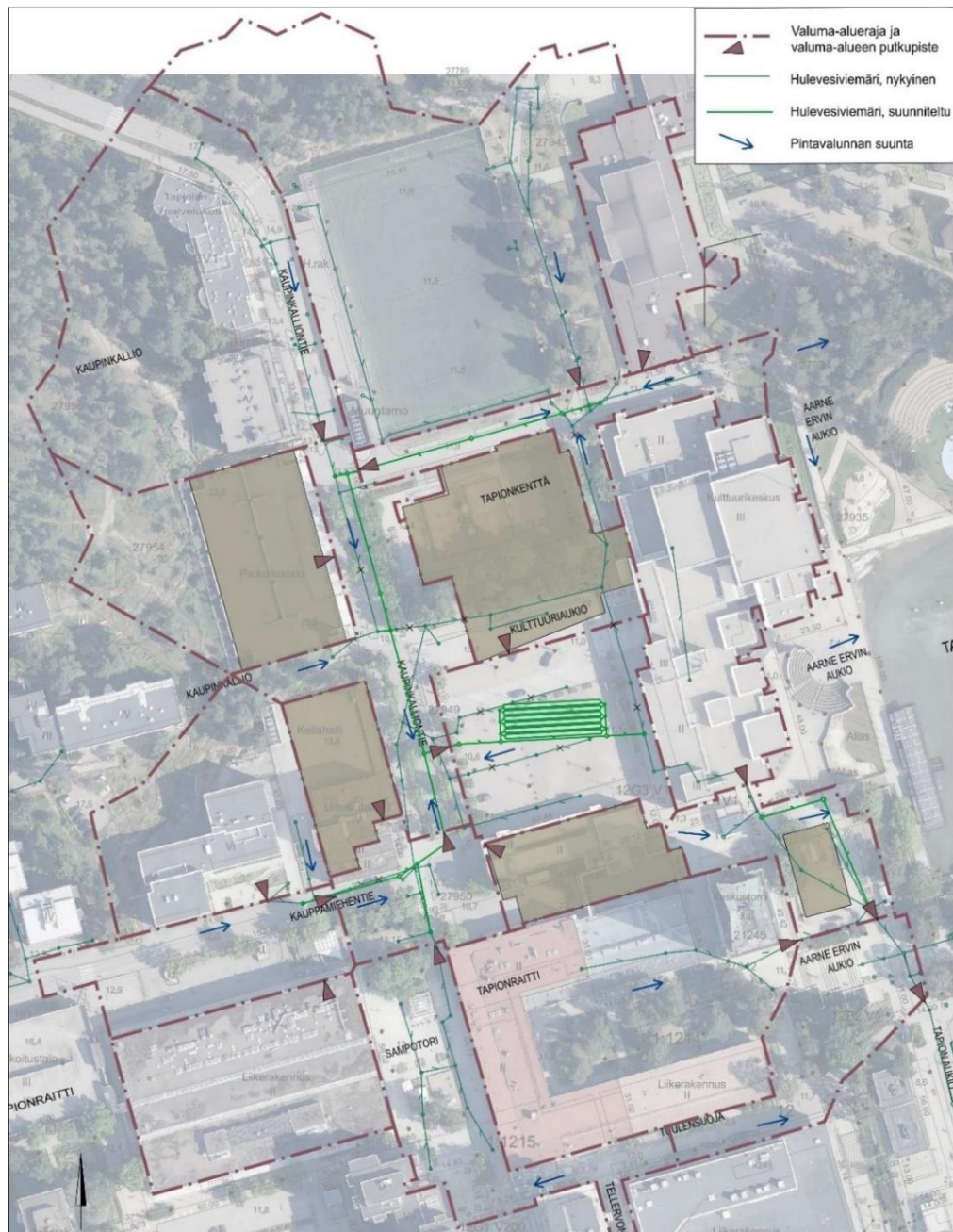


Näkymä Keskusaltaalle ja uudelle jääpuutarhan paviljongille, Luutonen-Palomeras Arkkitehdit.

4.3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Hulevesien hallinta

Tavoitteena on hyödyntää ja puhdistaa hulevesiä mahdollisimman paljon jo katualueella. Kaupinkalliontien ja aukoiden istutusalueet toteutetaan biosuodattavina rakenteina, joissa hulevettä hyödynnetään kasteluvetenä ja suodatetaan kasvualustan läpi. Samalla hulevedet johdetaan viivyttämällä salaojien kautta hulevesiverkostoon. Kulttuuriraukion alle sijoitetaan maanalainen hulevesien viivytysjärjestelmä. Lisäksi pyritään käyttämään läpäiseviä päällysteitä, joilla ehkäistään hulevesien muodostumista.



Valuma-alueet ja virtausreitit suunnitellussa tulevassa tilanteessa.

Hulevesien hallinnan lähtökohdat

Kulttuuriauxio on nykyisin alempana kuin suunniteltavat kadut, ja alueelta ei löydy maanpäällistä tulvareittiä. Myös tulevassa tilanteessa Kulttuuriauxion länsireunaan jää pinnantasaukseltaan alava kohta. Kulttuuritalon alla olevan kapasiteetiltaan liian pienen hulevesiviemärin ja alueen tulvareitin puuttumisen vuoksi hulevesien määrällinen hallinta korostuu. Hulevesien hallinta pyritään toteuttamaan hajautetusti mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkaa seuraavilla menetelmillä:

Katualueilla hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä päällysteillä, ja ohjaamaan hulevedet mahdollisimman laajalti biosuodatuspaineisiin.

Kulttuuriauxiolla hulevesiä tullaan viivyttämään sekä sen alla maanalaisessa viivytysjärjestelmässä, että maanpinnalla istutusalueella.

Kiinteistöillä hulevesien muodostumista tulee ehkäistä ja hulevesiä hallita kasvillisuuden hyödyntämiseen, haihduntaan ja imeyttämiseen perustuvilla menetelmillä esim. viherkatolla, istutusalueilla ja läpäisevillä päällysteillä. Hallintamenetelmien yhteenlasketun pinta-alan tulee kattaa vähintään 1/3 maanvaraisesta, kansi- ja kattopintojen rakennettavasta alasta.

Hulevesien hallintarakenteet

Katualueet

Tavoitteena on hyödyntää ja puhdistaa hulevesiä mahdollisimman paljon jo katualueella. Katualueen istutusalueet voidaan toteuttaa biosuodattavina rakenteina, joissa hulevettä hyödynnetään kasteluvetenä ja suodatetaan kasvualustan läpi. Samalla hulevedet johdetaan viivyttäen salaojien kautta hulevesiverkostoon. Lisäksi kaava-alueella pyritään käyttämään läpäiseviä päällysteitä, joilla ehkäistään hulevesien muodostumista. Esimerkiksi parkkipaikat soveltuvat hyvin päällystettäväksi läpäisevällä materiaalilla (esim. hulevesilaatta) asfalttipinnan sijaan.

Kulttuuriauxio

Suunnittelualueelta purkuvirtaamaa ja virtausnopeutta tullaan hallitsemaan maanalaisella hulevesien viivytysjärjestelmällä ennen niiden purkamista Kulttuuritalon alla joltavaan hulevesiviemäriin. Hulevedet ohjataan Kaupinkalliontieltä rakenteeseen hulevesiverkoston kautta. Järjestelmä koostuu kuudesta hulevesiputkesta, jotka on asennettu vierekkäin ja joihin vesi jaetaan jakokaivojen kautta. Yhteensä järjestelmän maksimikapasiteetti on n. 200 m³.

Lisäksi Kulttuuriauxiolla sijoitetaan alas laskettu istutusalue, jonne ohjataan mahdollisimman laajalti Kulttuuriauxiolla muodostuvat hulevedet pintoja pitkin. Rakenteen tavoitteena on hyödyntää hulevesiä ja viivyttää aukiolla muodostuvia hulevesiä mahdollisimman paljon ennen niiden ohjaamista hulevesiverkostoon. Lisäksi, mikäli hulevesiverkostossa ilmenee ylivuotoja, rakenteeseen on tarkoituksena ohjautua mahdolliset

tulvavedet, sillä rakenne sijaitsee alueen tasaukseltaan alimmassa kohdassa. Istutusalueen maanpäällisen lammikoitumistilavuuden tulisi olla n. 25 m³.

Kiinteistöt

Kaupinkalliontien ympäristössä sijaitsevien kiinteistöjen tulee liittyä Kaupinkalliontien hulevesiviemärintiin. Tällöin hulevedet ohjautuvat Kulttuuriaukiolla sijaitsevaan hulevesiviivytukseen. Alueen tulvariskin ja puutteellisen tulvareitin vuoksi kiinteistöillä on tarpeellista ehkäistä hulevesien muodostumista sekä hallita hulevesiä suosimalla viherkattoja, istutusalueita ja läpäiseviä päällysteitä, missä mahdollista.

Tulvareitit

Kauppamiehentien ja Kaupinkalliontien tulvareitit ovat maanpäällisiä ja noudattavat katujen linjauksia Kulttuuriaukiolle saakka. Kuten nykyisinkin, Kulttuuriaukiolta maanpäällinen tulvareitti katkeaa aukion tasauksen ja rakennusten sijoittumisen vuoksi.

Kulttuuriauktion viivytysjärjestelmällä saadaan hallittua hulevesiä siten, että jopa keran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvalla mitoitusasteella hulevesiverkostossa ei ilmene ylivuotoja, vaikka verkoston kapasiteetti ylittyykin. Poikkeuksellisissa sadetapahtumissa Kulttuuriaukiolle voi lammikoitua hulevesiä, jonka vuoksi aukion tasauksen tulee viettää poispäin rakennuksista ja alas laskettuja istutusalueita kohti.

Vesihuolto

Vedenkulutusmitoituksen lähtökohtana on käytetty alueelle sijoittuvan uuden asuinrakentamisen määrää, joka on yhteensä n. 5 460 k-m². Alueen asukasmäärän kasvu on arvioitu kriteerin 40 k-m²/as perusteella. Kasvu asukasmäärässä on arvion perusteella 137 as. Asukkaiden ominaiskulutuksena on käytetty 140 l/as/vrk.

HSY:n saneeraustarpeet alueella rajoittuivat Kulttuuriaukiolla sijaitseviin johtoihin. Vedenkulutuksen lisäys suhteessa alueen nykyiseen kokonaisvedenkulutukseen on pieni, eikä aiheuta muutostarpeita alueen vedenjakeluverkkoon.

Alueen kaduille, raiteille ja aukioille on suunniteltu uutta hulevesiviemäriä. Lisäksi Kulttuuriaukiolle on suunniteltu hulevesien viivytystä. Alueelta ei ole maanpäällistä tulvareittiä, joten osa hulevesiviemäreistä on suunniteltu tulvamitoitettuna.

Muu tekninen huolto

Kaukolämpö ja kaukojäähdytys

Kaupinkalliontien nykyinen kaukolämpö korvataan kadun länsireunan pyörätien kohdalle rakennettavalla KL125 johdoilla. Kulttuurikeskuksen KL-liittymä rakennetaan uuteen sijaintiin Kulttuuriaukiolle. Liittymän siirto on yhteensovitettava Kulttuurikeskuksen kanssa. Kaukojäähdytykselle on varattu tilaa Kaupinkalliontielle.

Sähkö

Suunnittelualueen sähköverkko rakennetaan pitkälti uudestaan palvelemaan muuttunutta maankäyttöä. Uusiin rakennuksiin sijoittuu kiinteistömuuntajia.

Tietoliikenne

Suunnittelualueen tietoliikenneverkko rakennetaan pitkälti uudestaan palvelemaan muuttunutta maankäyttöä.

Teatterin maalämpöjärjestelmä

Uuden teatterikiinteistön lämmitys ja jäähdytys perustuu maalämpöön. Teatterin ympärille sijoittuu noin kymmenen maalämpökaivoa. Niiden sijainti on yhteensovitettu kadulle suunniteltujen puiden ja varusteiden kanssa. Rakennussuunnitteluvaiheessa yhteensovitus on tarkastettava.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaupinkalliontie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Katu säilyy läpiajettavana. Merkittävä muutos on Kulttuuriaukiolla olevan yksisuuntaisen ajoyhteyden ja pysäköintipaikkojen poistuminen. Liikennejärjestelyt on esitetty Tapiolan Kulttuuriauktion kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (SitoWise 2023) sekä asema-kaavan liitteen katukartassa.

Suunnitelmassa Kaupinkalliontien ajoradan leveys (6,0 m) vastaa nykyistä leveyttä, uusi katulinjaus liittyy pohjoisosastaan nykyiseen katulinjaan. Kauppamiehentielle on suunniteltu myös muutoksia. Ajoina leveydeltään vastaa nykyistä, mutta ajoradan keskilinja siirtyy hieman etelään pohjoispuolelle tulevan uuden erotellun jalankulun ja pyöräilyn väylän vuoksi. Kaupinkalliontien ja Kauppamiehentien korotettu osuus Kulttuuriauktion kohdalla on kivettyä myös ajoradan osalta. Kivetylle osuudelle ajetaan korotusviisteiden kautta, jotka viestivät alueen rauhallisesta nopeustasosta.

Suunnittelualueen liittymät Kaupinkalliontiellä ja Kauppamiehentiellä ovat ympäröivien kiinteistöjen tonttiliittymiä, joille ajaminen tapahtuu madalletun reunakiven yli. Kaupinkalliontien itäpuolelle osoitetaan kadunvarsipysäköintiä saattoliikenteen tarpeisiin sekä linja-auton pysähtymispaikka. Yleinen autoliikenne Tapionkentän ja uuden teatterirakennuksen välistä poistuu uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden vuoksi, mutta huoltoliikenne kyseisellä väylällä on edelleen sallittua.

Kaupinkalliontien varresta on varattu tilaa yhden linja-auton pysähtymiseen. Pysähtymispaikka on tarkoitettu tilauslinjaliikenteen bussille vain matkustajien jättöpaikaksi.

Pysähtymispaikka mahdollistaa 13 metrisen bussin pysähtymisen, pidempi bussi voi hyödyntää hetkellisesti teatterin huollon huoltoajoliittymää.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Liikennejärjestelyt on suunniteltu mahdollistamaan eri kulkumuotojen sujuva ja turvallinen liikkuminen sekä Kulttuuriauktion muuttuvan ympäristön hyvä saavutettavuus. Suunnitelmissa osoitetaan seutureitti -yhteys alueen läpi itä-länsisuuntaisesti. Alueen kehittyvät kiinteistöt ovat muodostaneet osaltaan rajalliset lähtökohdat katutilan jäsentelylle. Kulkumuotojen erottelulla ja toimintojen osoittamisella on haluttu varmistaa mahdollisimman hyvä liikenneturvallisuus ja arkiliikkumisen toimivuus.

Kaupinkalliontien länsipuolelle on suunniteltu nykyistä leveämpi eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie, jossa erottelu toteutetaan pintamateriaaleilla. Pyörätie on leveydeltään 3,0 metriä ja jalkakäytävä 2,5 metriä. Seutureitti -tason pyöräyhteys jatkuu Kaupinkalliontien poikki teatterin pohjoispuolelle. Tämä itä-länsisuuntainen pyöräreitti ohjautuu saumattomasti itään jalankulusta eroteltuna pääreitteinä liittyen nykyiseen raittiin Kulttuurikeskuksen ja Tapiolan uimahallin välisellä kohdalla. Teatterin pohjoispuolisella pyörätieosuudella sallitaan Kulttuurikeskuksen nykyinen huolto- ja pelastusliikenne sekä Tapiolankentän ja Keskusaltaan välinen huoltoliikenne (mm. jäähoidokone, jätehuoltoliikenne ja lumenauraus).

Uuden teatterirakennuksen pohjoispuolella oleva parannettava pyörätie on 3,5 metriä leveä. Jalankulun osuus rajautuu teatterin seinälinjaan ja yhdistyy teatterin yhteyteen rakennettaviin katuaukiomaisiin tiloihin. Pyörätien risteäminen Kaupinkalliontien kanssa toteutetaan korotettuna, ja pyörätien jatke pinnoitetaan punaisella huomiovärillä. Pyörätie on asfalttia kaikilta osin. Väistämisvelvollisuus osoitetaan Kaupinkalliontien ajoneuvoliikenteelle. Muilta osin Kaupinkalliontien ylitys tapahtuu korotetun alueen keskivaiheilla sijaitsevan ylityspaikan tai Kaupinkalliontien eteläpään suojatieyhteyksien kautta.

Kaupinkalliontien länsipuolen eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie on osa alueen läpi kulkevaa itä-länsi-suuntaista pyöräilyn seutureittiä. Pohjoisesta Kalevalantieltä saapuva yhteys Kuuttarenpolkua ja Opintien vartta pitkin on myös jalankulun ja pyöräilyn merkittävä reitti. Muut suunnittelualueen reitit ovat paikallisreittejä ja kävelykeskustan alueella olevia reittejä, joilla pyöräily tapahtuu jalankulun ehdoilla. Kaupinkalliontien itäpuolelle teatterin kohdalle on suunniteltu kokonaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Osana pyöräilyn seutureittiä myös Kauppamiehentien pohjoispuolen jalkakäytävä ja pyörätie esitetään levennettynä ja kulkumuodot eroteltuna. Tilajako on sama kuin Kaupinkalliontien varrella (jalkakäytävä 2,5 metriä ja pyörätie 3,0 metriä, ajorata 6,0 metriä), mutta ajoradan ja pyörätien välissä on puurivin sijaan 0,75 m levyinen kivetty erotuskaista.

Kävelykeskustan alueella Tapiolan keskusaltaan lounaiskulman nykyisen porrasyhteyden vierelle rakennetaan uusi 3,0 metrin levyinen luiska, joka palvelee etelä-

pohjoissuuntaisen pyöräliikenteen lisäksi muuta esteetöntä liikkumistarvetta, kuten pyörätuolilla ja lastenrattailla kulkevia. Lisäksi parannetaan Arne Ervin aukion nykyistä luiskaa aukion kehittämisen yhteydessä. Arne Ervin aukiolta etelään Tuulikin sillan liityntäpyöräpysäköintiin jatkuvat kulkuyhteydet säilytetään nykyisellään.

Pyöräilijöiden yhteys teatterin pohjoispuolelta metron liityntäpyöräpysäköintipaikoille kulkee Kaupinkalliontien varren uutta pyörätietä pitkin Sampotorille ja edelleen Merituulentorin pyöräpysäköintiin. Kävelykeskuksen alueella pyöräily tapahtuu jalankulun ehdoilla, pyöräreitit on silti mahdollista viitoittaa ja merkitä materiaalein. Toinen reittimahdollisuus on se, että Kaupinkalliontien päätteestä siirrytään Kulttuuriauktion eteläreunaan, jossa pyöräily tapahtuu kävelykeskuksen periaatteiden mukaan. Tältä reitiltä on pääsy Tuulikin sillan pyöräpysäköintiin (metron liityntäpysäköinti).

4.4.3 Pysäköinti, sisäinen liikenne, saatto-, huolto- ja pelastusliikenne

Kulttuurikeskuksen vieraspysäköinti opastetaan Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Kaupinkalliontien varrelle on suunniteltu kahdeksan uutta kadunvarsipaikkaa saattoliikenteen tarpeisiin sekä lyhytaikaiseen pysäköintiin. Kaksi paikkaa lähellä teatterin sisäänkäyntejä osoitetaan liikkumisesteisten käyttöön. Pysäköintiruutujen mitoituksessa on myös muiden paikkojen osalta huomioitu pyörätuolin kääntymistila auton takana, jolloin mm. tapahtumien aikana paikoista voidaan osoittaa tarvittaessa suurempi osa liikkumisesteisten käyttöön.

Liikuntaesteisten saattoliikenteen kuljetukset, joiden on tarve päästä ovien läheisyyteen, voivat ajaa teatterirakennuksen länsipuolella olevan liittymän kautta aukiolle. Näin on pääsy rakennuksen lounaiskulmassa esiintymislavan läheisyydessä oleville oville. Toinen vaihtoehto on ajaa nykyisen kulttuurikeskuksen pääoville aukion etelä- ja itäreunaa pitkin. Reitti toimii myös pelastusreitinä.

Kummassakin edellä mainitussa vaihtoehdossa saattoliikenteen ajoneuvo käyttää aukiota ajamiseen ja lyhytaikaiseen pysähtymiseen. Pysäköintipaikkoja ei ole merkitty tällaista saattoliikennettä varten aukiolle. Aukiolle ajaminen halutaan pitää mahdollisimman vähäisenä. Normaali saattoliikenne tapahtuu kadun varressa. Pakollinen tavaroiden kuljetus ja liikuntaesteisten kuljetukset kuitenkin saadaan ohjattua ovien eteen.

Kaupinkalliontien varresta on varattu tilaa yhden linja-auton pysähtymiseen. Pysähtymispaikka on tarkoitettu tilauslinjaliikenteen bussille vain matkustajien jättö- ja noutopaikaksi. Pysähtymispaikka mahdollistaa 13 metrisen bussin pysähtymisen, pidempi bussi voi hyödyntää hetkellisesti teatterin huollon huoltoajoliittymää. Pysäköintiä varten bussit voivat käyttää Tapionaukiolla olevia bussin pysäköintipaikkoja. Tilausbussille osoitetun pysähtymispaikan tilavarausta voidaan käyttää myös saattoliikenteen tai lähibussin tarpeisiin paikan ollessa vapaana.

Poistuvia autopaikkoja ovat Kulttuuriauktion nykyinen pysäköintialue (n. 50 ap) ja uuden teatterirakennuksen pohjoispuolen autopaikat (n. 5–7 ap) huoltoliikenteen autopaikkoja lukuun ottamatta.

Pyöräpysäköintiä sijoitellaan tärkeimpien pyöräreittien varten nykyiset toiminnot huomioiden. Uusia pyöräpysäköintipaikkoja sijoitetaan Kulttuuriauktion länsilaidalle, uuden teatterirakennuksen länsi- ja luoteiskulmaukseen, Aarne Ervin aukiolle sekä kulttuurikeskuksen etelä- ja pohjoispuolelle.

Kulttuuriaukiolle on mitoitettu pelastusliikenteen ajoyhteydet. Kaupinkalliontien ratkaisussa on huomioitu pelastusreitit Kulttuuriaukiolle ja uuden teatterirakennuksen pohjoispuoliselle reitille. Mitoituksessa on noudatettu Uudenmaan pelastustieohjeessa mainittuja mitoitusajoneuvoja ja ohjearvoja.

Huoltoliikenteen osalta säilytetään nykyisten kulttuuri- ja liikuntapalvelujen vaatimat huoltoreitit ja Keskusaltaan tekojään huoltoreitti. Teatterin huollolle on esitetty sisään- ja ulosajo Kaupinkalliontielle huomioiden huoltoajoneuvon vaatima kääntymistila. Mitoitusajoneuvona teatterin huollolle on käytetty puoliperävaunua.

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia. Kaupinkalliontien kadunvarressa oleva varaus bussien lyhytaikaiselle pysähtymiselle on tilausliikennettä varten.

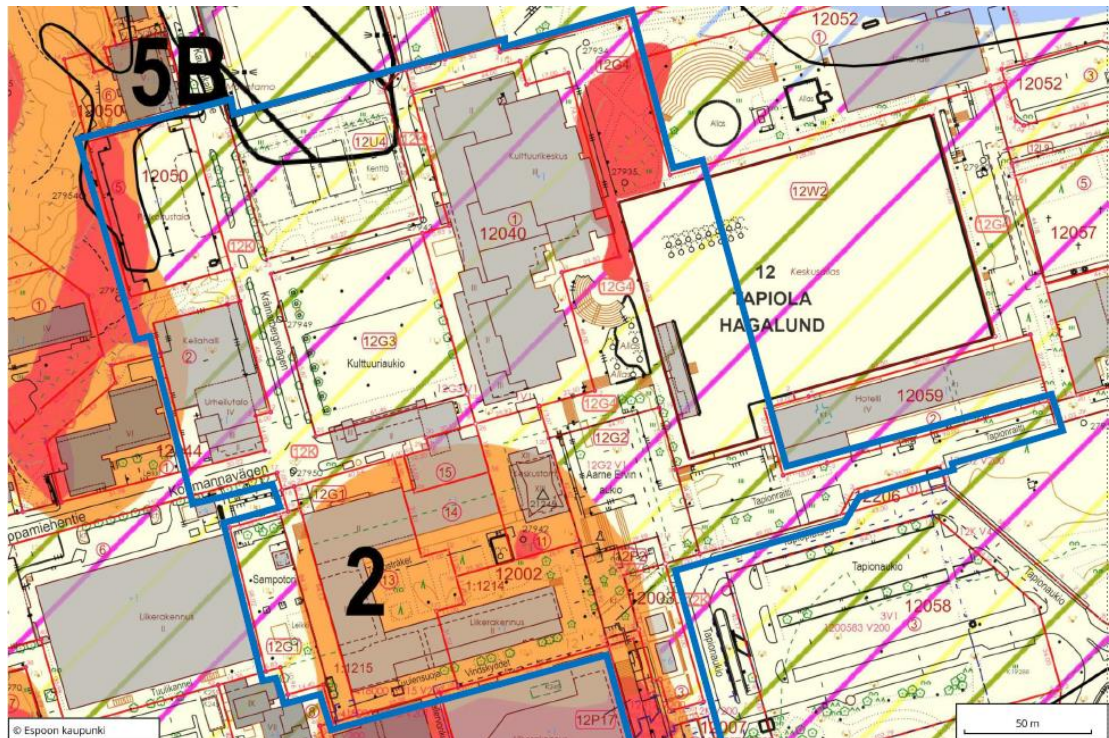
4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maanpinnan taso alueella on pääosin +11...+12, mutta vaihtelee kokonaisuudessaan Keskusaltaan reunan +7,4 tasolta Kulttuuriauktion +11,0 tasolle ja aina Kaupinkallion rinteeseen +15...+20 tasolle. Kaupinkalliontiellä maanpinnan taso vaihtelee välillä +10,2...+12,1. Nykyiset kadut ja vesihuoltolinjat on perustettu maanvaraisesti.

Maaperä on rakennekerrosten alla pääosin silttiä, silttistä hiekkaa tai silttistä hiekkamoreenia. Porakonekairauksin varmistettu kallionpinnan korkeustaso vaihtelee Kaupinkalliontiellä välillä +1,0...+10,3. Tapiontorin kohdalla maaperä on moreenia. Kaupinkallion rinteessä kalliota ja moreenia. Myös Kulttuurikeskuksen itäpuolen rinteessä on kalliota. Kulttuuriauktion etelä- ja itäreunoilla sijaitsee kallioon louhittuja maanalaisia tiloja Marimekkotalon ja Kulttuuritalon yhteydessä. Myös Kaupinkalliontien länsipuolella sijaitsevan parkkitalon alimmat kerrokset on louhittu kallioon.

Alueen rakennettavuudeltaan on pääosin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2). Tällöin perustamistapa rakennuksille on maanvaraan anturoilla ja katujen osalta päällysrakenne maanvaraan. Alueen luoteisosassa Kaupinkallion reunalla on erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne (rakennettavuusluokka 5b). Siellä rakennusten ja pihojen perustamistapa louhitulle kalliopohjalle.

Pohjaveden taso on vaihdellut alueella välillä +3,9...+6,1 (16.8.1991-7.9.2022) ollen noin 5,4–6,6 m etäisyydellä maanpinnasta. Viimeisimmät tulokset ovat havaintoputkesta VP107, jolloin pohjaveden taso on vaihdellut välillä +5,15...+5,64 (9.10.2019-7.9.2022) ollen korkeimmillaan noin 5,2 m syvyydellä maanpinnasta.



Maaperä ja rakennettavuuskartta.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella on muutama pieni puistoalue.

Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti tulee maisemoida. Ulkoilureitin määräyksessä on mainittu seuraavaa:

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, jolla huoltoajo on sallittu. Huoltoajoreitti tulee maisemoida huolitelluksi osaksi Altainrinteen puistoa sekä viereistä puistomaista pihaympäristöä korttelialueella YU-k 12052.

Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella olevat puistot on nimetty Raittipuutarhaksi.

4.7 Suojelukohteet

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski osoitetaan suojeltaviksi. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä on esitetty merkittävien ulkotilojen osalta.

Kulttuurikeskus ja sen ulkomiljöö

Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi. Kaavamääräyksessä mainitaan seuraavaa:

”Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet.

Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikatto- ja sekä keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskeisten sisätilojen suojelu käsittää myös kiinteän sisustuksen kuten rakennusosat, kalusteet, materiaalit, yksityiskohdat, kiinteät valaisimet ja värikyksen.

Rakennuksessa voidaan tehdä välttämättömiä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön vaatimia muutoksia edellyttäen, että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”

Kulttuurikeskuksen itäpuolen ulkotila vesialtaineen ja amfirakenteineen, joka on toteutettu yhtenäisenä kokonaisuutena rakennuksen kanssa, osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Kaavamääräyksessä mainitaan seuraavaa:

”Suojeltu alueen osa. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas osa YY/k-korttelialueen sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen ympäristökokonaisuutta. Alueella sijaitseva vesiputousallas, amfirakennelma, muurit, portaat ja muut rakenteet tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet säilyvät.”

Keskustorni

Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä suojeltavaksi. Kaavamääräyksessä mainitaan seuraavaa:

”Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet.

Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja ja sekä ensimmäisen kerroksen sisääntulo- ja hissiaulaa. Myös rakennuksen huipun alkuperäinen ilme valaistuna ”majakkana” tulee säilyttää. Mainittujen sisätilojen suojelu käsittää myös kiinteän sisustuksen kuten rakennusosat, kalusteet, materiaalit, yksityiskohdat, kiinteät valaisimet ja värityksen.

Rakennuksessa voidaan tehdä välttämättömiä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön vaatimia muutoksia edellyttäen, että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”

Tapiontorin liikekeskus ja sisäpiha

Tapiontorin liikekeskus osoitetaan suojeltavaksi sr-3-merkinnällä. Kaavamääräyksessä mainitaan seuraavaa:

”Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Rakennuksessa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön vaatimia muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin.

Julkisivujen mahdollisessa avaamisessa laajemmin lasipinnoin Tuulensuojan suuntaan tulee noudattaa Tapiontorin puoleisten julkisivujen rakentamistapaa. Rakennusalalla, jolla asuntojen rakentaminen liikerakennuksen toiseen kerrokseen on sallittu, tulee mahdolliset terassit/parvekkeet yksikerroksisen rakennuksen osan katolla sopeuttaa rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”

Tapiontorin sisäpiha osoitetaan s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Kaavamääräyksessä mainitaan seuraavaa:

”Suojeltu alueen osa. Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljöötä. Alueen kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa, kunnostaa ja tarvittaessa palauttaa alkuperäiseen asuunsa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Aukion vesiallas suihkulähteen tulee ennallistaa alkuperäistä vastaavaksi. Alueella tulee suosia alkuperäiseen tapaan aukiota jäsentäviä selkeitä istutus- ja nurmialueita. Aukiolla voidaan järjestää vaihtelevaa aluetta elävöittävää ja liikekeskusta tukevaa toimintaa ja eri toiminnot voidaan alkuperäisen idean mukaan erotella pihamateriaalien käytöllä toisistaan. Maisemaa tulee hoitaa siten, että alueella avautuu pitkiä näkymiä ja maisemallisesti merkitävät yksittäispuut säilyvät.”



Alun perin eri toiminnoille tarkoitettut alueet sekä istutusalueet olivat Tapiontorilla jäsenneiltyjä ja piha muodosti harmonisen kokonaisuuden yhdessä rakennuksen kanssa.

Tapionaukion infokioski

Tapionaukion laidalla sijaitseva kioskirakennus, vanha infokioski osoitetaan suojeltavaksi sr-4-merkinnällä. Kaavamääräyksessä mainitaan seuraavaa:

”Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja ja rakennusrunkoa. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”



Tapionaukion infokioskille on tunnusomaista valaistu lipan etureuna. Keskustornin valohuippu loistaa kaiken yllä. Kuva: Tapiolan torit, aukiot ja solmukohdat, Ympäristöhistoriallinen selvitys

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu on vähäistä, koska alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaita katuja tai pääväyliä.

4.9 Nimistö

Kulttuuriauktion kaava-alueen nimistössä näkyy Tapiolan keskustan ympäristön rakennukset ja historia. Vierekkäin olevat **Heikki von Hertzenin aukio** ja **Aarne Ervin aukio** muistavat Tapiolan ilmeeseen suuresti vaikuttaneita henkilöitä. Aarne Ervi oli arkkitehti ja Tapiolan keskustan suunnittelija, Heikki von Hertzen taas Asuntosäätiön toimitusjohtaja, joka visioi Tapiolan puutarhakaupungin. Heikki von Hertzenin aukio sijaitsee Aarne Ervin aukion eteläpuolella, mutta tilanpuutteen vuoksi nimeä ei merkitä kaavakarttaan. Aarne Ervin aukion nimi annettiin 1981 ja Heikki von Hertzenin aukion 1992.

Uudet nimet ammentavat aiheensa Tapiolan tunnuspiirteisistä rakennuksista ja miljööstä. Kulttuurikeskuksen itäpuolella kulkeva jalankulkutie saa nimen **Suihkulähteenpolku – Fontänstigen**. Kun Keskusallasta lähestyy siitä suunnasta, aukeaa näkymä altaan suihkulähteille. **Keskusallasta** alettiin kutsua sillä nimellä jo 1960-luvulla, ja 1980-luvulla nimi lisättiin asemakaavaan.

Tapiolan uimahallin ulkoaltaista on puhekielessä käytetty yhteisnimeä Altaat. Nyt nimi tulee osaksi myös virallista nimistöä, kun ulkoaltaiden ja amfiteatterin vieressä oleva viheralue saa nimen **Altaidenrinne – Bassängbrinken**. Altaidenrinteen ja kulttuurikeskuksen pohjoispuolella kulkee Tapiolan uimahallille vievä **Uimahallinpolku**, jonka nimi suunniteltiin 2013. Uimahallinpolulta Kulttuuriaukiolle vievä jalankulkuyhteys saa nimen **Teatterikuja – Teatergränden**. Nimen perusteena on läheisyys tulevaan teatterisaliin. **Kulttuuriauktion** nimi otettiin käyttöön 1980-luvun lopulla.

Etelämpänä oleva pieni, puita kasvava viheralue saa nimen **Raittipuutarha – Stråträdgården**. Nimessä yhdistyy Tapiolan puutarhakaupungin teema ja viheralueen sijainti Tapionraitin varressa. **Tapionraitti** kulkee kaava-alueen läpi Raittipuutarhan ja Tapiontorin poikki. Tapionraitin nimi on ollut käytössä jo 1960-luvulta lähtien. **Tapiontori** on nimenä sekä kohdalla sijaitsevalle liikerakennukselle että aukion muodostavalle piha-alueelle. Tapiontorin lounaissivulla on **Sampotori**, jonka nimi suunniteltiin 1970-luvulla. Sen, Tapiontorin ja Tapionraitin nimet liittyvät Kalevalaan ja suomalaisen mytologiaan. Tapiontorin luoteiskulmasta lähtevät **Kaupinkalliontie** ja **Kauppamiehentie**. Nimet otettiin käyttöön 1980-luvun tienoilla, ja niiden aiheena on kaupan käynti.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos edistää Tapiolan keskustan kehittämisen tavoitteita voimistaa ja monipuolistaa keskuksen kaupallista ja kulttuurista vetovoimaa, kohentaa keskuksen kaupunkikuvaa ja jalostaa keskuksen luonnetta kaupunkilaisten olohuoneena ja kohtaamispaikkana.

Ihmisten elinympäristö muuttuu osin uudisrakentamisen myötä. Keskustan pohjoispuoleiset alueet ovat kehittyneet entistä monipuolisemmaksi asumisen, toimitilojen ja kulttuurin ympäristöksi. Kaavamuutoksen mukaiset asuin-, liike-, palvelu-, toimisto- ja kulttuurirakennukset jatkavat tätä kehitystä muuttaen aluetta eläväisemmäksi.

Nykyisen pysäköintilaitoksen poistuminen ja asumisen tuominen Kaupinkallion ympäristöön tälläkin kulmalla tekee puistosta samoin kuin Kulttuuriaukiosta viihtyisämmän ja turvallisemman alueen asukkaiden käyttöön. Rakentamisessa otetaan huomioon myös ympäristön asuintalojen mittasuhteet ja näkymät. 6- ja 7-kerroksisten uudisrakennusten korkeudet noudattavat niin läntisen Kaupinkallion nykyisten asuinrakennusten kuin myös Kaupinkalliontien palvelurakennusten ja Tapiolan Urheilutalon tontin uudisrakennuksen räystäskorkeuksia. Kohti Kaupinkalliota vetäytyvä eteläisempi asuinrakennus nousee taustalla yhtä kerrosta korkeammaksi.

Tapiolan Urheilutalon paikalle 4–5-kerroksinen uusi toimitilarakennus ottaa samoin huomioon viereisen asuinrakennuksen. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Kaava monipuolistaa alueen palvelurakennetta. Uudisrakentamisen myötä alueen asukkaille ja muille toimijoille tulee lisää monipuolisia palveluita ja liikkeitä, uusia kulttuuritiloja Kulttuuriauktion ympäristöön sekä liikuntaa palvelevia tiloja Keskusaltaan laidalle Jääpuutarhan uuteen paviljonkiin. Urheilutalossa sijaitseva keilahalli on alueen perinteinen toiminta. Tämän toiminnan turvaamiseksi jatkossa alueella on Kaupinkallion pysäköintitalon tontille esitetty kaavassa mahdollisuutta toteuttaa uusi keilahalli asuinrakennusten alapuolelle.

Alueen yleinen ilme ja elinympäristö kohentuvat aukoiden ja raittien uudistamisen myötä. Kulttuuriaukiolta poistuvat pysäköintialueet ja tilalle tulee vihreää oleskelu- ja tapahtumatilaa. Mahdollisuudet järjestää entistä monipuolisempia kulttuuritapahtumia ja muita tilaisuuksia alueella paranee.

Marimekkotalon kiinteistön alapuolella sijaitsevaan huoltotilaan johtava ajoyhteyttä muutetaan. Nykyisessä ratkaisussa jalankulku risteää vaarallisesti huoltoajoon, pysäköintiin ja Kulttuuriaukiolle ajavien autojen kanssa. Huoltojärjestelyt uudistetaan ja ajoramppi korvataan ajotunnelilla, jonka alkupää sijoittuu Heikintorin kulmille. Tällä järjestelyllä uudisrakennuksen edusta saadaan rauhoitettua ajoneuvoliikenteeltä.

Alueen suunnittelussa on keskeistä laadukkaan ja viihtyisän jalankulkuympäristön kehittäminen ja myös sujuvien reittien varmistaminen polkupyörille. Kulkuyhteydet alueella muuttuvat, kun kulttuurikeskuksen ohittavasta reitistä muodostuu sisätilan kautta kulkeva kävelyreitti. Alueen muut reitit kohentuvat uusien järjestelyjen ja esteettömien ramppien myötä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vihreäksi ja jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Kts. myös kohta 5.4. vaikutukset liikenteeseen.

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

Suunnittelualue on nykyisin hyvin pitkälti rakennettua (valuntakerroin n. 0.73), joten hulevesimäärä ei tule nykyisestään merkittävästi kasvamaan. Alueelle on suunnitteilla neljä uutta rakennusta. Nykyisen Tapiolankentän viereisille pelikentille sijoittuu uusi teatteri. Kolme muuta rakennusta tulevat nykyisten rakennusten sijainneille.

Alueen rakentamisen ja uudistamisen myötä hulevesiä hyödynnetään ja puhdistetaan mahdollisimman paljon jo katualueella. Kaupinkalliontien ja aukoiden istutusalueet toteutetaan biosuodattavina rakenteina, joissa hulevettä hyödynnetään kasteluvetenä ja suodatetaan kasvualustan läpi. Samalla hulevedet johdetaan viivyttaen salaojien kautta hulevesiverkostoon. Kulttuuriauktion alle sijoitetaan maanalainen hulevesien viivytysjärjestelmä. Lisäksi pyritään käyttämään läpäiseviä päällysteitä, joilla ehkäistään hulevesien muodostumista. Kaikkiin uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivytävää ja imeyttävää viherkattorakennetta. Hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittely parantaa osaltaan keskustan aiheuttamaa kuormitusta myös Otsolahteen.

Alueen rakentamisessa varaudutaan myös hulevesien tulvarisktiin. Kulttuuriauktion viivytysjärjestelmällä saadaan hallittua hulevesiä siten, että jopa kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvalla mitoitusasteella hulevesiverkostossa ei ilmene ylivuotoja, vaikka verkoston kapasiteetti ylittyikin. Poikkeuksellisissa sadetapahtumissa Kulttuuriaukiolle voi lammikoitua hulevesiä, jonka vuoksi aukion tasauksen tulee viettää pois-päin rakennuksista ja alas laskettuja istutusalueita kohti.

Maaperä alueella on rakennekerrosten alla pääosin silttiä, silttistä hiekkaa tai silttistä hiekkamoreenia. Kallionpinnan korkeustaso vaihtelee pääosin välillä +1,0...+10,3. Kaupinkallion rinne on kalliota ja moreenia. Kaupinkalliontien länsipuolella sijaitsevan nykyisen parkkitalon alimmat kerrokset on louhittu kallioon. Kulttuuriauktion etelä- ja itäreunoilla sijaitsee myös kallioon louhittuja maanalaisia tiloja Marimekkotalon ja Kulttuuritalon yhteydessä.

Uudisrakentaminen Kaupinkalliolla ja Kulttuuriauktion eteläreunalla sijoittuu purettavien rakennusten paikalle. Näissä kohteissa on nykyisellään kellarikerroksia ja ne hyödynnetään uudisrakentamisessa. Uutta maaperän ja kallion louhimista ei näillä kohdilla tehdä. Kaava ohjaa kellarirakenteiden hyödyntämiseen purkavassa rakentamisessa. Uuden kulttuurirakennuksen kohdalle tehdään uutta maanalaisista tilaa ja maaperää louhitaan. Maanalainen rakentamisen rajoittuu 1–2 kellarikerrokseen.

Ilmastovaikutukset

Yhdyskuntarakenne ja kestävä liikkuminen

Uusi asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja kulttuurirakentaminen sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tapiolan keskustassa bussiterminaalin ja metroaseman läheisyydessä. Asemalle on matkaa noin 100–400 metriä ja kaupallinen keskusta rajautuu kaava-alueeseen, mikä mahdollistaa palveluiden käytön jalan tai pyörällä.

Alueelta on hyvät yhteydet paikallisiin ja seudullisiin pyöräreitteihin. Yhteyksiä myös parannetaan nykyiseen verrattuna mm. jalankulun ja pyöräilyn erottelun sekä uusien esteettömien ramppien ansioista. Pyöräpysäköinnin määrää ja laatua ohjataan.

Pysäköintialue poistuu Kulttuuriaukiolta ja autot ohjataan pääosin maanalaiseen Tapiolan keskus pysäköintiin. Kaupinkallion purettavan pysäköintitalon paikalle rakennetaan uusi asuinkortteli, jonne valmiiksi louhittuja kellaritiloja hyödyntäen voidaan sijoittaa uusien asuintalojen maanalaiset autopaikat ja viereisten asuintalojen rasitepaikat.

Energia ratkaisut

Uudisrakennukset tulee suunnitella energiatehokkaiksi. Rakennukset voidaan liittää kaukolämpöverkkoon, jonka on tavoitteena olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä. Kaavamääräyksillä kannustetaan myös vähäpäästöisten energiajärjestelmien, kuten maalämmön ja aurinkopaneelien rakentamiseen.

Kulttuurikeskuksen korttelin uudisrakennukseen toteutetaan maalämpöjärjestelmä ja siihen liittyviä maalämpökaivoja saa kaavan mukaan sijoittaa myös yleiselle alueelle. Maalämpökaivojen sijaintia on tutkittu alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleisuunnitelmassa. Uudisrakennusten julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää aurinkoenergian tuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna. Myös viherkatoille saa sijoittaa aurinkoenergian tuottamiseen käytettäviä laitteita. Tutkimusten mukaan aurinkopaneelien on mahdollista sijoittaa myös viherkatoille (Espoon viherkattovisio, 2020). Viherkatot vähentävät rakennuksen lämmitys- ja viilennystarvetta ja aurinkopaneelien avulla vähennetään fossiilisten polttoaineiden käyttöä. Näillä toimilla pienennetään rakentamisesta ja rakennusten käytöstä aiheutuvia ilmastopäästöjä.

Ilmastoviisas rakentaminen

Uudisrakennusten elinkaarta pyritään pidentämään muuntojoustavuudella. Kaavan mukaan liike-, toimisto- ja palvelurakennuksen mitoituksen, runkorakenteen ja kerroskorkeuden tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut ja erityyppiset toimitilakäyttötarkoitukset. Asuinrakennusten muoto ja mitoitus tarjoavat joustavat mahdollisuudet huoneistokoon ja asuntotyyppien varioimiselle. Maantasokerroksiin sijoittuu niin asuintaloissa kuin toimitilarakennuksissa liike- ja palvelutiloja. Ylempiin kerroksiin on toimitaloissa esitetty toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin. Pysty-yhteydet suunnitellaan tukemaan muuntojoustoa.

Rakennusten runkomateriaaleina pyritään käyttämään kestäviä, tavoitteena hiilijalanjäljeltään kevytvaikutteisia ratkaisuja. Kaava ohjaa suosimaan rakenne- ja julkisivuratkaisuissa vähähiilisiä rakennusmateriaaleja sekä pitkäikäisiä, helposti huollettavia ja korjattavia materiaaleja.

Hankkeiden ilmastovaikutuksia vähennetään purkujätteen ja massojen kierrättämisellä. Kaava-alueella syntyviä massoja ja purkumateriaaleja tulee kierrättää mahdollisimman tehokkaasti. Uusien rakennusten kellarirakenteissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan maanpäällisiltä osiltaan purettavien vanhojen rakennusten rakenteita. Uudisrakentamisen perustamisessa hyödynnetään purettavien rakennusten valmiiksi louhittua kellaritilaa, mikä keventää ilmastopäästöjä. Kaava ohjaa hyödyntämään olemassa olevia kellarirakenteita ja välttämään uutta louhintaa näiden osalta.

Säilyttäessään nykyistä rakennuskantaa ja pitäen siitä huolta kaavamuutos hillitsee ilmastomuutosta. Osa olevista rakennuksista puretaan ja korvataan uudisrakentamisella, mikä puolestaan lisää ilmastopäästöjä. Alueen uusi rakentaminen on merkittävästi tiiviimpää kuin nykyinen.

Rakennusten purkaminen

Olemassa olevien rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen on lähtökohtaisesti ilmastovaikutuksiltaan huonompi ratkaisu kuin korjaaminen. Korjausrakentaminen on usein vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä.

Ilmastovaikutusten käsittelyssä huomioidaan myös uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys. Kulttuuriauktion ympäristön rakentaminen ajoittuu pitkälle ajanjaksolle rakentamisen suuren määrän ja eri hankkeiden vaiheistamisen vuoksi. Kiinteistönomistajat ovat laatineet purettavista rakennuksista Marimekkotalosta, Urheilutalosta ja Kaupinkallion pysäköintilaitoksesta arvion rakennusten kunnosta ja käyttökelpoisuudesta sekä uudisrakentamisen perusteluista. Tarkemmin näistä perusteluista on kerrottu kohdassa 2.17 Purettavat rakennukset. Seuraavassa on koottu kuvaus purkamisen perusteluista ja uudisrakentamisen tarpeellisuudesta.

Marimekkotalo

Marimekkotalon paikalle on suunniteltu 5 000 k-m²:n uudisrakennus, kun nykyisen rakennuksen laajuus on 1 275 k-m². Rakennuksen tilat ovat varsin pienet. Ne on räätälöity pankin toimintoja ajatellen ja erityisesti peittämään ajoluiskaa. Koska pankin toiminnot ovat nyt päättyneet, tilojen hyödyntäminen muuhun käyttöön edellyttäisi merkittäviä muutos- ja korjaustöitä, jotka olisivat suhteettoman suuria ja kalliita niistä saatavaan hyötyyn nähden. Rakennus edellyttäisi merkittävää muutosta ja peruskorjausta, jonka kokonaiskustannukset kiinteistön omistavalle Espoon kaupungille olisivat liian korkeat arvioituun, alueelta saavutettavissa olevaan vuokratuottoon nähden. Tällaista investointipäätöstä ei voi taloudellisesti perustella, minkä seurauksena olisi todennäköistä, että nykyisen kaltainen tilapäis-/vajaakäyttö jatkuisivat. Tilat soveltuvat

heikosti tämän hetken ja tulevaisuuden tarpeisiin. Kiinteistön paikalle on perusteltua suunnitella uusi nykyistä toimivampi kokonaisuus.

Marimekkotalon kiinteistön alapuolella sijaitsevaan huoltotilaan johtavaa ajoyhteyttä on tarpeen muuttaa. Toimiva yhteys on tärkeä kulttuurikeskuksen tavaralogistiikan vuoksi. Nykyisessä ratkaisussa jalankulku risteää vaarallisesti huoltoajoon, pysäköintiin ja Kulttuuriaukiolle ajavien autojen kanssa. Huoltojärjestelyt voidaan uudistaa purkamalla nykyinen rakennus ja ajoramppi ja korvaamalla ajoyhteys ajotunnelilla, jonka alkupää sijoittuu Heikintorin kulmille. Maanalaisen ajoyhteyden myötä nykyinen ympäristöä häiritsevä ajoramppi voidaan poistaa.

Marimekkotalon ja Tapiontorin liikerakennuksen välinen tila ei sovi nykyisin toiminnoin (pysäköinti ja tavaraliikenne) tulevaan uuteen Kulttuuriaukion kokonaisuuteen. Pihatila saadaan uudishankkeessa muodostettua liiketilaksi. Alue on palvellut Tapiolan Ostoskeskus Oy:n lastauslaiturin huoltotilana, jolle ei enää ole käyttöä. Alue toimii lisäksi noin kymmenen ajoneuvon suuruisena julkisena pysäköintialueena.

Marimekkotalon paikalle toteutettavasta uudisrakennuksesta saadaan merkittävä kohde Tapiolan keskukseen – ulosavautuvia liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen ja keskusta virkistäviä työpaikkoja ylempiin kerroksiin. On tärkeää, että Kulttuuriaukion ja muiden jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä.

Urheilutalo

Urheilutalon paikalle on suunniteltu 7 000 k-m² uutta monikäyttöistä toimitilaa nykyisen 3 330 k-m²:n sijaan. Urheilutalo on elinkaarensa päässä. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta, vaan se on teknisesti pääosin alkuperäisessä kunnossa. Vuosien varrella on tarpeen mukaan tehty pienehköjä korjauksia. Rakennuksessa on viime aikoina ilmennyt vakavampia korjattavia kohteita, joiden korjauskustannukset kohoavat korkeiksi. Korjauskohteet liittyvät erityisesti maanalaisiin tiloihin ja keilahallin taustatiloihin sekä vesikattoon ja keilahallin päällä olevaan pysäköintitasoon. Rakennus edellyttää mittavaa peruskorjausta, mutta sille ei ole perusteita, koska rakennuksen tilat ovat vaikeasti hyödynnettäviä. Rakennuksen purkaminen ja alueen uudisrakentaminen Kulttuuriaukion ympäristön kokonaisuuteen sopivalla tavalla eheyttää kaupunkirakennetta.

Kaupinkallion pysäköintitalo

Kaupinkallion pysäköintitalon paikalle on suunniteltu 5 600 k-m² asumista sekä liike- ja palvelutilaa nykyisen 1 200 k-m² hallin sijaan. Pysäköintilaitos on kohtuullisessa kunnossa, mutta sille ei ole enää tarvetta, koska Tapiolan keskuksen alle on toteutettu 2 100 autopaikan keskuspysäköintilaitos. Pysäköintitalon purkamisella ja uusrakentamisella kohennetaan ympäristöä. Toimintona asuintalot sopivat tälle paikalle Kaupinkallion alueen nykyisten asuinkerrostalojen jatkeeksi. Purettavan pysäköintitalon louhittua kellaritilaa voidaan hyödyntää asukkaiden pysäköintiin ja urheilutoimintaa palvelevina tiloina kuten keilahallin tilana. Pysäköintitalo voidaan tarvittaessa pitää paikoillaan muun ympäristön rakentamisen aikana.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kulttuuriauktion ympäristö muodostaa Tapiolan keskusta-alueen yhdessä sen rinnalla olevan kaupallisen keskustan kanssa. Alueella on koulu sekä kulttuuri-, virkistys-, ja kaupallisia palveluita, jotka vaikuttavat voimakkaasti ympäristön luonteeseen. Alueen ilme muuttuu ja vihreä pinta vähenee Kulttuuriauktion ja urheilukentän välisen puustoisin rinteiden korvautuessa uudella teatterirakennuksella. Keskusta-alueen tiivistyessä kontrasti luonnontilojen ja rakennetun ympäristön välillä voimistuu rakennusmassojen korkeuden kasvaessa nykyisestä. Toisaalta nykyiset muurimaiset rakennukset Kaupinkallion reunalla korvataan väljemmin sijoittuvilla asuintaloilla ja puistoalue liittyy lähemmin keskusta-alueeseen.

Teatterin eteläpuolella nykyisen pysäköintivaltaisen Kulttuuriauktion uudistaminen vehreäksi aukioksi tuo alueelle uutta monimuotoista miljöötä. Alueelle istutetaan puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Monimuotoiselle kasvillisuudelle annetaan tilaa aukion länsilaidalla. Sinne muodostetaan yhtenäinen istutusalue, johon aukion pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Samalla varataan tilaa hulevesien viivytystä ja tilapäistä lammitumista varten. Aukiolle tulee toteuttaa myös maanalainen hulevesijärjestelmä.

Alueen nykyiset pienet puistoalueet säilyvät ennallaan. Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella on puisto nimeltään Raittipuutarha.

Huolimatta siitä, että alue on voimakkaasti rakennettua keskustaympäristöä, on ympäristö nykyisellään hyvinkin vihreä ja noudattaa Tapiolan kaupunkikuvalla asetettuja ominaispiirteitä, joita ulkotilassa ovat luonnonläheisyys ja väljyys sekä luonnonelementtien runsaus kaupunkikuvassa, metsäluonnon ja puutarhan onnistunut yhdistäminen sekä alueita rajaavat rinnemetsiköt. Tätä luonnetta alueen uudistamisessa edelleen säilytetään ja vahvistetaan.

Suunnittelualueella on kaupunkikuvallisesti merkittäviä monilajisia istutusalueita, mäntyryhmiä ja yksittäispuita. Yleinen katutilan vehreys on merkittävää ja säilytettävä alueen ominaispiirre, jota uusilla istutuksilla vahvistetaan. Istutusalueilla kasvavat yksittäiset komeat männyt, joita kasvaa esimerkiksi Aarne Ervi aukion ympäristössä, ovat erityisesti säilyttämisen arvoisia ja ne säilyvät edelleen.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on säilytetty puustoisia tai paikoin metsäisiä tai sen kaltaisia mäntyvaltaisia alueita, joissa aluskasvillisuutena on luonnonnurmien. Vastakohtana metsäisille alueille keskusta-alueella on korotettuja betonisia istutusaltaita, joiden kasvillisuus on puutarhamaista.

Aarne Ervin aukiolla säilytetään alueen pääasialliset linjat ja yleisilme osana Kulttuurikeskuksen ja altaan kokonaisuutena. Aukion olevat männyt säilytetään. Nurmialueelle istutetaan nykyistä kasvillisuutta täydentävä mäntyryhmä.

Sampotorin suunnalta Kaupinkalliontielle tuleva jalankulkuyhteys muodostaa kadun risteykseen uuden pienen kaupunkiaukion. Alueen kehittämisen myötä olevaa kasvillisuutta joudutaan poistamaan. Aukiolle sijoitetaan alas laskettuja istutusaltaita, joihin voidaan ohjata hulevesiä. Istutusalueelle istutetaan alueen luonteeseen sopiva kookaskasvuinen aukiopuu, kuten hopeapaju tai isoriippasalava.

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

Yhdyskuntarakenne tiivistyy osin kaavamuutoksen myötä ja Tapiolan keskusta täydentyy pohjoisosaltaan. Alueelle saadaan lisää asuntoja ja asukkaita, palveluja ja toimitiloja Tapiolan keskusta hyvien palvelujen ja joukkoliikennedyhteyksien lähelle ja metroaseman vaikutusalueelle. Kaavamuutos edistää Espoon tavoitetta luoda hallittua, rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan taloudellista kaupunkirakennetta.

Valtakunnallisten alueidenkäytöntavoitteiden mukaisesti kaavamuutos edistää elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamaa. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä vähennetään liikennetarvetta ja edistetään joukkoliikenteen edellytyksiä. Tavoitteiden mukaisesti keskusta-alue kehittyy monipuolisena palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueena. Kaava monipuolistaa alueen palvelurakennetta.

Alue liittyy oleviin kunnallistekniikan verkostoihin (liikenneverkko, vesihuoltoverkko, energiahuoltoverkko). Kuitenkin verkostojen siirrosta aukio- ja katualueilla sekä katu- ja raiteiden uudistamisesta tulee kaupungille merkittäviä kuluja. Alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Sitowise 2023) on esitetty kustannusarviot rakenteen mukaan.

Keskusaltaan jääpuutarhan uusi paviljonki aiheuttaa myös kunnallistekniikan kustannuksia. Kylmätekniikan siirtyminen hieman kohti altaan eteläreunaa aiheuttaa muutostöitä jäähdytysputkistoon ja jäänhoitokoneen uusi säilytyskuone vaatii lyhyen jäälle johtavan ajoreitin rakentamista altaan pohjalle.

Kaupinkalliontie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella, ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Katu säilyy läpiajettavana. Merkittävä muutos on Kulttuuriaukiolla olevan yksisuuntaisen ajoyhteyden ja pysäköintipaikkojen poistuminen. Poistuvia autopaikkoja ovat Kulttuuriauktion nykyinen pysäköintialue (n. 50 ap) ja uuden teatterirakennuksen pohjoispuolen autopaikat (n. 5–7 ap) huoltoliikenteen autopaikkoja lukuun ottamatta. Myös Kaupinkalliontien pysäköintilaitoksen poistuminen vähentää pysäköintipaikkoja Kulttuuriauktion välittömässä ympäristössä. Muutoksen myötä asiakaspysäköinti siirtyy entistä enemmän Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen.

Liikennejärjestelyt on esitetty Tapiolan kulttuuriaukion kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (SitoWise 2023) sekä asemakaavan liitteen katukartassa. Suunnitelmat edellyttävät kaupungilta katujen ja yleisten alueiden rakentamista.

Teatterirakennus katkaisee Kulttuurikeskuksen pääovien edestä kulkevan nykyisen jalankulku- ja pyöräyhteyden pohjoiseen Silkkiniityn suuntaan. Muiden reittien laatutaso parantuu suunnitelmien myötä mm. jalankulun ja pyöräilyn erottelun ansiosta.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos turvaa alueen kulttuuriympäristön arvot, maisemallisen kokonaisuuden sekä alueen miljööön säilymisen mahdollistaen kuitenkin hoidon ja tarpeellisen uusimisen sekä elävän keskustamiljööön muodostumisen uudisrakentamisella. Uudet rakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin. Arvokkaan rakennuskannan säilyminen turvataan suojelumerkinnöin. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä esitetään aukoiden osalta. Samalla luodaan edellytykset näiden alueiden ja kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja, vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä pääaulaa ja hissiauloja. Sisätilojen suojelu käsittää näissä kohteissa myös kiinteän sisustuksen. Tapiontorin liikekeskus osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Suojelukohteissa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön edellyttämiä muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin.

Kulttuuriaukion ympäristö muodostaa Tapiolan keskusta-alueen yhdessä sen rinnalla olevan kaupallisen keskustan kanssa. Alueella on koulu sekä kulttuuri-, virkistys-, ja kaupallisia palveluita, jotka vaikuttavat voimakkaasti ympäristön luonteeseen. Keskusta-alueen tiivistyessä kontrasti luonnontilojen ja rakennetun ympäristön välillä voimistuu rakennusmassojen korkeuden kasvaessa nykyisestä. Alueen ilme muuttuu ja vihreä pinta vähenee Kulttuuriaukion ja urheilukentän välisen puustoisin rintein korvautuessa uudella teatterirakennuksella. Toisaalta nykyiset muurimaiset rakennukset

Kaupinkallion reunalla korvataan väljemmin sijoittuvilla asuintaloilla ja puistoalue liittyy lähemmin keskusta-alueeseen. Myös nykyisen pysäköintivaltaisen Kulttuuriauxion uudistaminen vehreäksi tapahtuma-aukioksi kohentaa alueen ilmettä merkittävästi.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Kulttuurikeskuksen laajennusosan arkkitehtuurissa pyritään toistamaan kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys. Laajennusosan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriauxiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Lämpio ja ravintolatila avautuvat Kulttuuriauxiolle. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen neljässä tasossa, ja lämpiöt jatkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusaltaalle.

Nykyisen pysäköintilaitoksen poistuminen ja asumisen tuominen Kaupinkallion ympäristöön kohentaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaa. Rakentamisessa otetaan huomioon ympäristön rakennusten mittasuhteet. 6- ja 7-kerroksisten uudisrakennusten korkeudet noudattavat niin läntisen Kaupinkallion nykyisten asuinrakennusten kuin myös Kaupinkallion palvelurakennusten ja Tapiolan Urheilutalon tontin uudisrakennuksen räystäskorkeuksia. Kohti Kaupinkalliota vetäytyvä eteläisempi asuinrakennus nousee taustalla yhtä kerrosta korkeammaksi.

Tapiolan Urheilutalon paikalle sijoittuva 4–5-kerroksinen uusi toimitalo ja Marimekkotalon paikalle sijoittuva 3–4-kerroksinen toimitalo ottaa samoin huomioon ympäristön rakennusten mittakaavan. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on sovitettu yhteen Kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Marimekkotalon paikalle sijoittuvan uudisrakentamisen myötä huoltoajo eteläiseen toimistorakennukseen tapahtuu Kulttuuriauxion länsipuolella sijaitsevan Heikintorin uudistettavan ajorampin ja maanalaisen yhdystunnelin kautta, jolloin Sampotorin ja Kulttuuriauxion välinen kevyt, maanpäällinen liikenne ei risteile sen kanssa. Alueen kiinteistöjen huolto järjestetään maanalaisen ajoyhteyden myötä uudelleen niin, että nykyinen ympäristöä häiritsevä ajoramppi voidaan poistaa. Näin Sampotorin suunnalta Kaupinkallion tontille tuleva jalankulkuyhteys muodostaa kadun risteykseen uuden pienen kaupunkiauxion, jonka myötä kaupunkikuva kohenee merkittävästi. Aukiolle voidaan sijoittaa istutusaltaita ja alueen luonteeseen sopiva kookaskasvuinen aukiopuu, kuten hopeapaju tai isoriippasalava.

Huolimatta siitä, että alue on voimakkaasti rakennettua keskustaympäristöä ja sijaitsee osin kansirakenteilla, on ympäristö nykyisellään hyvinkin vihreä ja noudattaa Tapiolan kaupunkikuvalla asetettuja ominaispiirteitä, joita ulkotilassa ovat luonnonläheisyys ja väljyys sekä luonnonelementtien runsaus kaupunkikuvassa, metsäluonnon ja puutarhan onnistunut yhdistäminen sekä alueita rajaavat rinnetalot. Tätä luonnetta alueen uudistamisessa edelleen säilytetään ja vahvistetaan.

Aarne Ervin aukiolla säilytetään alueen pääasialliset linjat ja yleisilme osana Kulttuurikeskuksen ja altaan kokonaisuutena. Nykyiset portaot säilytetään, mutta altaan reunan tasolta ohjataan uusi esteetön luiska aukiotasolle. Keskusaltan reunalla olevat jalopähkinät poistetaan muutoksen myötä. Aukion olevat mäännetyt säilytetään. Nurmi-alueelle istutetaan nykyistä kasvillisuutta täydentävä mäntyryhmä. Aukiotasolta ylemmälle, Kulttuurialueen tasolle vievä luiska uusitaan esteettömäksi ja kulmiltaan loivemmaksi.

Keskusaltan alueella sijaitsevan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitin ja Kulttuurialueen altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltan kokonaisuutensa pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Heikki von Hertzenin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta suunnittelualueelle. Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimintorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputankojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputouksen edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystäs-korkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittamaan lopputulokseen.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolisten kulttuuri-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen lisärakentaminen Tapiolan keskustaan hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien ja keskustapalvelujen läheisyyteen. Uudisrakentamisella luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Kaavamutoksen vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ovat myönteiset. Alueen liiketilan määrä kasvaa, ja uudisrakentaminen mahdollistaa alueelle toimivien ja nykyaikaisten liiketilojen rakentamisen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen toteutussuunnittelu ja rakentaminen voivat alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2025. Kulttuurikeskuksen teatterin on tavoitteena valmistua vuonna 2028.

Marimekkotalon paikalle sijoittuva uusi toimitalo ja sen maanalaiset huoltojärjestelyt liittyvät niin kulttuurikeskuksen kuin Keskustornin ja Tapiontorin liiketalon järjestelyihin ja rakentamisen aikataulut yhteensovitetaan.

Kaupinkallion laidalla Urheilutalo voidaan mahdollisesti purkaa kaava-alueen muutostöiden alkuvaiheessa. Kaupinkallion pysäköintitalo voidaan tarvittaessa pitää paikoillaan muun ympäristön rakentamisen aikana. Kaupinkallion uuden toimitalon ja asuintalojen toteutusaikatauluun vaikuttavat yhteiset huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyt. Kaupinkalliontien uudistaminen edellyttää kummankin korttelialueen rakentamista kaavan mukaisesti, kun katualuetta levennetään nykyisten korttelialueiden puolelle.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin. Lisäksi alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma (Sitowise Oy), joka ohjaavat osaltaan yleisten alueiden ja kunnallistekniikan toteuttamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista rakennusten osalta valvovat kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset. Katu- ja puistoalueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

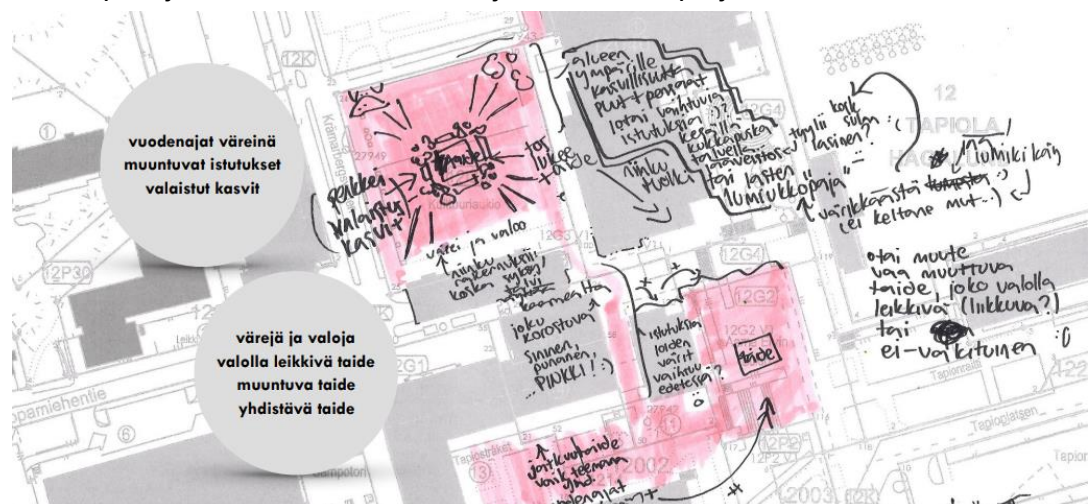
Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana Kulttuuriaukiota ideoitiin Lasten ja nuorten arkkitehtikoulu Arkissa vuoden 2022 aikana. Arkkitehtuurikoulu Arkki ja Espoon kaupunkisuunnittelu keräsivät yhdessä lasten ja nuorten ajatuksia siitä, millainen Tapiolan uusi Kulttuuriauquio voisi olla. Lasten ideoissa korostui etenkin toiminnallisuus, nuorilla viihtyisät ajanviettopaikat ja kaupunkivihreä.

Asemakaavan ehdotusvaiheen alkupuolella Kulttuuriauktion ja sen ympäristön suunnittelusta järjestettiin myös avoimia työpajoja kaikenikäisille. Työpajat fasilitoi Arkkitehtikoulu Arkki. Kaksi työpajaa alueen asukkaille ja muille kiinnostuneille pidettiin 1.2.2023 ja 14.2.2023. Yhteenvetona työpajoista avautui näkemys kolmen aukion ajattomasta kokonaisuudesta:

”Kulttuuriauquio on tulevaisuudessa aurinkoinen ja vihreä elämän keidas, joka kahviloineen ja siirrettävine istutusaltaineen luo erinomaiset puitteet monenkirjaville tapahtumille. Valon saanti maksimoidaan rakentamalla uutta korkeintaan 4-kerroksisena ja luomalla pimeneviä iltoja varten monipuolinen keinovalaistus. Uusi teatteri sijoitetaan kilpailun voittajaehdotuksen mukaisesti osin maan alle, jolloin kevyelle liikenteelle jää väylä uuden ja vanhan kulttuurirakennuksen väliin. Viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi aukiota palveleva huolto- ja saattoliikenne ohjataan osin maan alle.

Tapiontori säilyy tuleville sukupolville näytteenä alkuperäisen Tapiolan ajattomasta tunnelmasta. Toria reunustavaa rakennusta peruskorjataan ja ympäristöä hoidetaan pieteetillä ja vanhaa kunnioittaen. Tapiontori erilaisine ravintoloinneen, putiikkeineen ja käsityöpajoineen on sekä asukkaita että vierailijoita houkutteleva yhteinen olohuone, Tapiolalaisten ylpeyden aihe! Näkymät altaalle ja hotellille säilyvät avoimina.

Aarne Ervin aukiota leimaa toiminnallisuus. Siellä on mahdollista pelata esimerkiksi puistoshakkia. Keskusaltaan laidalta aukion itälaitaan siirtyvä huoltorakennus palvelee aukiolla pelaavia ja altaalla aikaansa viettäviä niin kesällä kuin talvella. Aukion betonisia pintoja elävöitetään istutuksin ja esimerkiksi projisoitavin taideteoksien.”



Nuorten ajatuksia kolmen aukion kokonaisuudesta.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

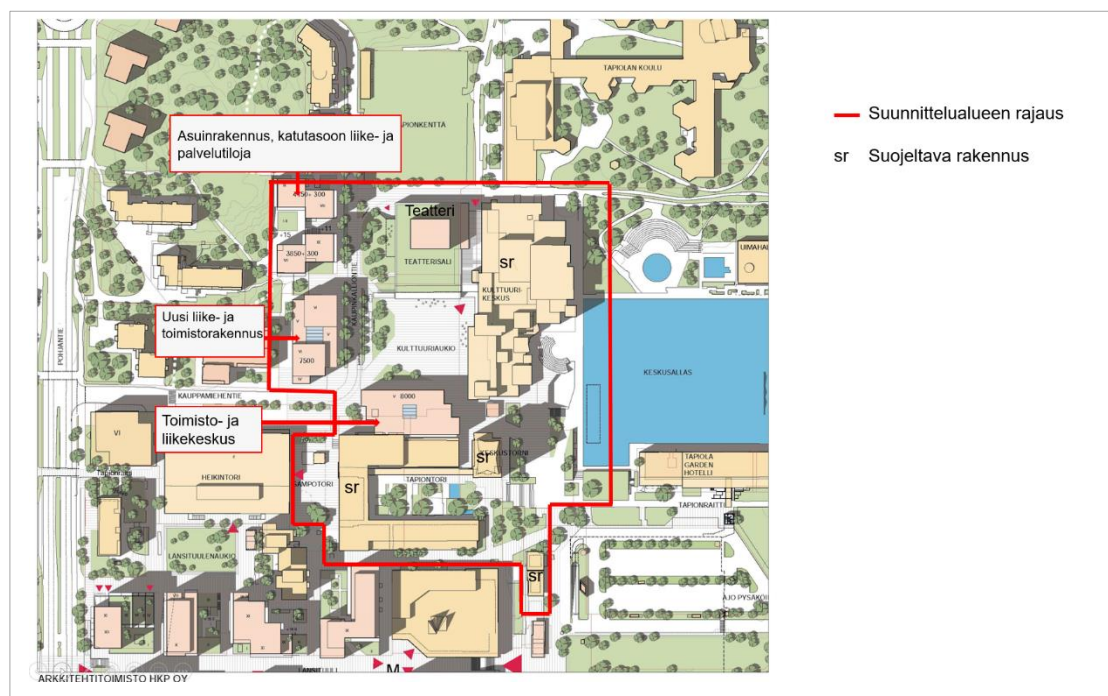
Asemakaavasta järjestettiin 19.1.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa esille tuli seuraavaa:

Suunnittelualue on Tapiolan RKY-alueetta, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet. Yleiskaavassa osoitetun rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet on huomioitava suunnittelussa. Täydennysrakentaminen ja muut muutokset on sopeutettava alueen kaupunkikuvaa vaalien ja erityisesti ympäristön ominaisluonteeseen sekä erityispiirteisiin sovittaen. Kaavahankkeen yhteydessä rakennusten suojelumerkinnot on ajantasaistettava. Marimekkotalon suojelukysymys on ratkaistava.

Teatterissa on huomioitava kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys. Uudisrakennusten mittakaavan tulisi olla alisteinen kulttuurikeskukselle. Kaupinkalliontien varren rakennusten mittakaavaa on tutkittava huolellisesti.

Jatkokehittämisessä tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen keskusta. Suunnittelussa on huomioitava alueen ulkotilojen ominais- ja erityispiirteet sekä mahdollinen suojelutarve.

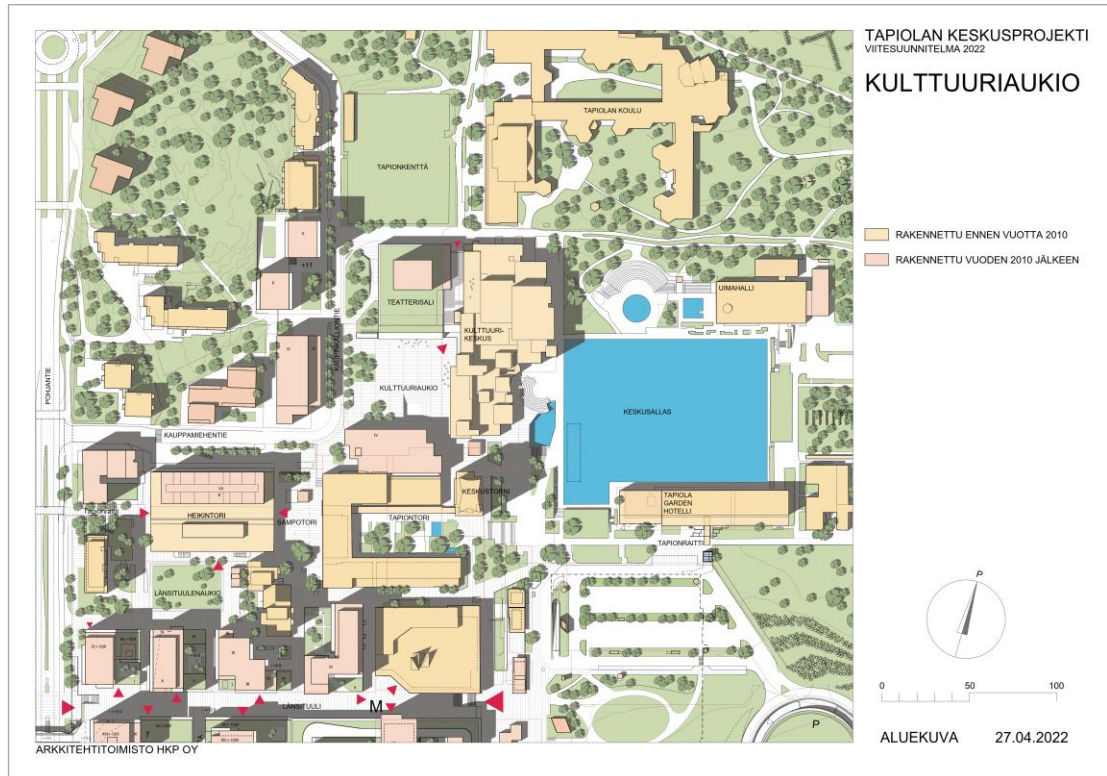
Kävelykeskustan, pyöräilyreittien ja huoltoajon toimivuus ja yhteydet metroasemalle on varmistettava. Ajoyhteydet, saavutettavuus ja pelastusreitit sekä maanalaisten tilojen kantavuus on varmistettava. Bussiliikenteen kulku kulttuurikeskukseen ja teatteriin on selvítettävä.



Aloitusvaiheen havainnekuva.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 30.5.-28.6.2022. Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely ja info- ja keskustelutilaisuus 14.6.2022.



Valmisteluvaiheen havainnekuva.



Valmisteluvaiheen suunnitelman ilmanäkymä lounaasta.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävillääolon aikana mielipiteitä jätettiin 13 kappaletta. Niitä saatiin mm. alueen asukkailta ja Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Mielipiteissä otettiin kantaa Kulttuuriaukion suunnitteluun ja aukiolle toivottiin erityisesti lisää vehreyttä. Aukion ympäristön lisärakentamisen korkeutta arvosteltiin ja toimistorakentamisen tarvetta kyseenalaistettiin muutamassa mielipiteessä. Yhdessä mielipiteessä alueelle ehdotettiin myös tehokkaampaa lisärakentamista ja kiiteltiin Tapiolan keskustan kehittämistä. Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä kommentoitiin useassa mielipiteessä. Erityisesti kiinnitettiin huomiota pohjois-eteläsuuntaisten raittien parantamisen tarpeeseen. Alueen rakennusten ja ulkotilojen suojelun ja kehittämisen näkökohtia tuotiin esiin muutaman kiinteistön osalta. Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle toivottiin uutta sijaintia.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu hyvin esiin alueen ja sen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Kulttuurikeskuksesta, Marimekkotalosta sekä Tapiolan terveystalosta on tehty hyvät ja kattavat rakennushistoriaselvitykset. Vastaavat selvitykset tulee tehdä muista alueen rakennuksista ja kaava-aineistoon tulee lisätä vuonna 2004 laadittu Tapiolan Kaupinkallion rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus.

Kaupunginmuseo mainitsi, että se on osallistunut hankkeesta 19.1.2022 pidettyyn viranomaisneuvotteluun ja esittänyt kantanaan mm. seuraavaa: Alueen täydennysrakentaminen ja muut muutokset on sopeutettava alueen kaupunkikuvaa vaalien ja ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin sopeuttaen. Olisi toivottavaa, että laajennusosan arkkitehtuurissa toistuisivat kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys. Kulttuuriaukion reunoille suunniteltavat rakennukset olisi syytä toteuttaa maksimissaan kulttuurikeskuksen korkuisina. Kaupunginmuseo piti valitettavana sitä, ettei viranomaisnäkemystä ole otettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioon, vaan hanketta oli viety eteenpäin alkuperäisessä muodossaan.

HSY:n lausunnossa mainittiin mm, että nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston tilatarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

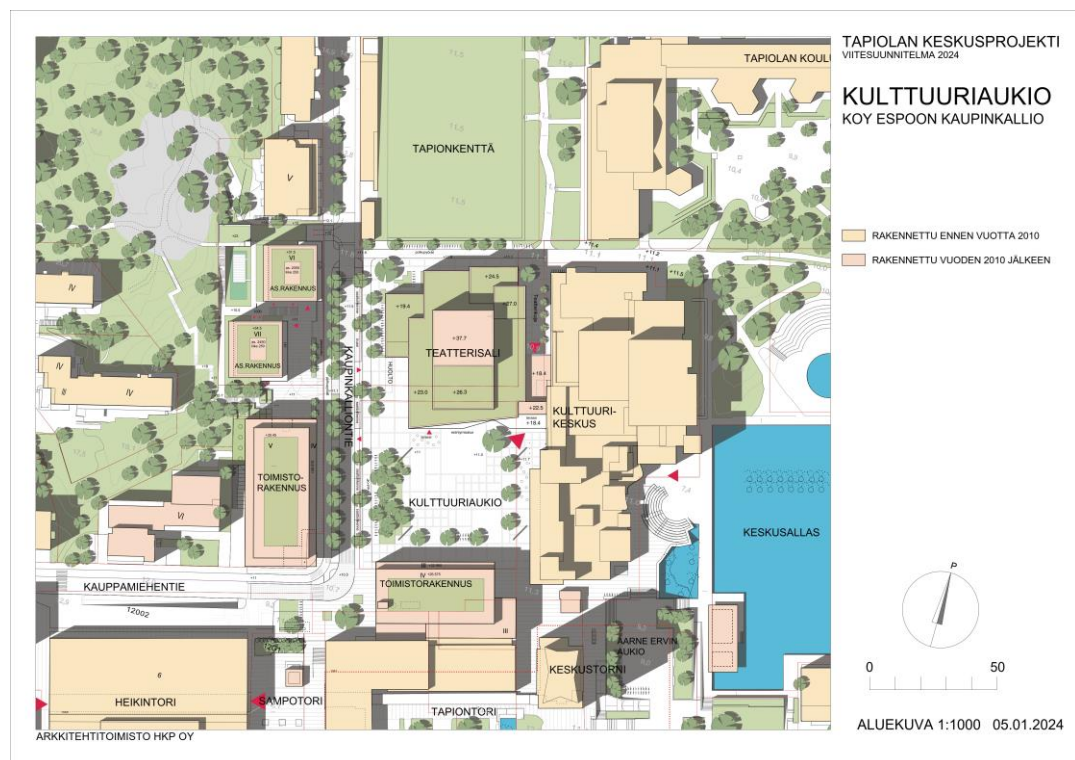
Caruna Espoo Oy esitti lausunnossaan, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet olemassa oleville muuntamoille. Lisäksi lausunnossa mainittiin, että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen suunnitelmia on kehitetty edelleen. Asuintaloja on madallettu aiemmasta kymmenestä kerroksesta kuuteen ja seitsemään kerrokseen. Toimistorakennuksia on madallettu kerroksella. Teatterirakennuksen massoittelua on jaettu pienemmiksi, erikorkuisiksi rakennuksen osiksi rinnastuen kulttuurikeskuksen vaihtelevaan rakennusmassaan. Jääpuutarhan huoltoviljongille on tutkittu uusi toteutus ja sijainti Keskusaltaan lounaiskulmalla. Kadut, aukiot, jalankulun ja pyöräilyn reitit on suunniteltu tarkemmin huomioiden saatu palaute.

7.2

Kaavaehdotus

Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3.-3.4.2024. Kaavahankkeesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus kulttuurikeskuksessa 19.3.2024. Paikalla oli 90 aktiivista asukasta tai asiasta kiinnostunutta.



Ehdotusvaiheen havainnekuva.



Ehdotusvaiheen suunnitelman ilmanäkymä lounaasta.

7.2.1 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana muistutuksia saatiin 12 kappaletta mm. ympäristön asukkailta ja yhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä, Tapiolan seudun Vihreät ry:ltä ja Helsingin ortodoksiselta seurakunnalta. Lausunnot saatiin Uudenmaan elinkeino, liikenne ja ympäristökeskukselta (ELY), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta, Espoon vammaisneuvostolta ja sen Rakennetaan Kaikille-työryhmältä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Fortum Power and Heat Oy:ltä ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Muistutuksissa teatterin rakentamista alueelle pidettiin yleisesti toivottavana. Kulttuuriauktion ilmettä ja vehreyttä kiitettiin, samoin sitä, että ympäröiviin rakennuksiin on tuotu katutason liiketiloja. Katsottiin, että Tapiolaa tulee kehittää näin viihtyisäksi, kävely-ystävälliseksi kaupunkiympäristöksi. Myös alueen uudisrakennusten madaltamista aiempaan nähden pidettiin onnistuneena. Kulttuurikeskuksen teatterin saattoliikenne herätti vielä kysymyksiä, samoin alueen jalankulun ja pyöräilyn reitit. Alueen rakennusten ja ulkomiljöön suojelua pidettiin hyvänä. Osin toivottiin tarkennuksia suojelumääräyksiin, mm. Tapiontorin suihkulähteen palauttamisen osalta. Toisaalta maanomistajat toivoivat Tapiontorille käyttömahdollisuuksia laajemmin kaupalliseen tarkoitukseen.

Kaupunginmuseo lausui, että kaavamuutoksen myötä useat alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset saavat asianmukaiset suojelumerkinnot. Uudisrakennuksia koskevat ohjeet ja ulkotiloja koskevat määräykset noudattelevat Tapiolalle tyypillistä luonnetta. Museo piti valitettavana Marimekkotalon poistumista kaavahankkeen yhteydessä, mutta katsoi, että Kulttuuriauktion etelä- ja länsireunoille suunnitellut uudisrakennukset ovat kuitenkin alueen ilmettä yhtenäistäviä ja maltillisen korkuisia. ELY-keskus katsoi, että kaavaratkaisu mahdollistaa korkeatasoisen ja laadukkaan sekä nykyistä jäsennellymmän ympäristön muotoutumisen. Marimekkotalon purkamisen osalta se toivoi tarkempia perusteluja. ELY-keskus otti kantaa myös ilmastovaiikutusten käsittelyyn.

Espoon vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan Kaikille työryhmä otti kantaa alueen suunnitelmiin esteettömyyden näkökulmasta, ja etenkin kulttuurikeskuksen ja teatterin saattoliikenteen järjestelyihin. HSY toi lausunnossaan esiin vesihuoltolinjojen huomioimisen suunnittelussa ja rakentamisessa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Saatujen muistutusten ja lausuntojen takia on kulkua teatteriin ja kulttuurikeskukseen pyritty helpottamaan. Kaavassa on määrätty sisäyhteyden toteuttamisesta kulttuurikeskuksen ja maanalaisen keskuspysäköinnin kulkuyhteyden välillä. Kaupinkalliontien kadunvarsipaikkojen osalta on mahdollistettu niiden leventäminen tarvittaessa Kulttuuriauktion reunalla ajatellen liikkumisesteisten pysäköinnin tilantarvetta.

Aukioiden kaavamääräyksiä on täydennetty. Tapiontorin sisäpihan vesiaiheen ennalistaminen suihkulähteineen on varmistettu ja lisätty tarkennusta istutusalueiden luonteesta. Kaavamääräyksiin on otettu huomioon myös Tapiontorin käyttö vaihteleviin tapahtumiin.

Aukioiden / katualueiden alle sallitut tai jo rakennetut maanalaiset tilat viereisten kiinteistöjen käyttöön on lisätty kaavaan. Tämän takia kaava-alueeseen on otettu mukaan myös osa Tuulikinsillan katualuetta ja sen viereinen kortteli Y 12007. Näiden alle aikoinaan rakennetut Ainoan kauppakeskuksen tilat ja kulkuyhteys maanalaisesta pysäköintitilasta maanpintaan on päivitetty asemakaavaan.

Korttelialueiden muutoksia yleiseksi katuaukioksi on osoitettu laajemmin kiinteistöjen ja kaupungin kesken sopien. Yleinen aukio kulttuurikeskuksen amfin ja vesiputouksaltaan kohdalla puolestaan osoitettu osaksi korttelia liittyen luontevasti kulttuurikeskuksen rakennettuun miljööseen.

Autopaikka- ja pyöräpaikkamääräyksiä on lievennetty suojeltujen rakennusten osalta. Uudisrakennusten rakentamistapaa ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräyksiin on lisätty tarkempi määräys purkumateriaalien käytöstä ja rakentamisen vähähiilisyydestä.

Kaavaselostukseen on lisätty purkamisen ja korvaavan uudisrakentamisen tarkempia perusteluja. Selostusta on täydennetty myös ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaavamutokseen otettiin teknisenä lisäyksenä mukaan Tuulikinsillan ja Y-korttelin aluetta niiden alle jo rakennettujen Ainoan maanalaisten kauppakeskustilojen päivittämiseksi asemakaavaan. Tämän muutoksen osalta maanomistajia kuultiin erikseen kirjeellä 23.9.–7.10.2024.

7.3

Kaavan hyväksyminen

Valtuusto hyväksyi asemakaavan 28.4.2025. Lisäksi hyväksyttiin seuraavat toivomukset: Valtuusto toivoo, että kaava-alueella pyritään jatkossakin järjestämään mahdollisuuksia matalan kynnyksen kulttuuritapahtumille Marimekko-talossa toimineen Kupla-

tilan hyvän esimerkin mukaisesti. Valtuusto toivoo, että kulttuuriauukio ja teatteri toteutetaan tavalla, jossa aukio on mahdollisimman aktiivinen kaupunkikulttuurin paikka ja sillä on mahdollisimman vähän autoliikennettä.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Teatterin ja Kulttuuriauukion hanke:

- Juha Iivanainen, Espoon kaupunki, TILPA
- Juho Grönholm, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Pauliina Rossi, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Riikka Nousiainen, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
- Minna-Maija Sillanpää, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
- Mikko Vuorinen, Sitowise Oy

Liike-, toimisto- ja palvelurakennusten hanke:

- Ilkka Mäkelä, HRG Property Partners
- Miro Pojanluoma, HRG Property Partners
- Petteri Malm, HRG Property Partners
- Antti-Matti Siikala, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- Sakari Forsman, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- Arja Collan, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

Kaupinkallion asuinrakennusten hanke:

- Antti Mäkinen, KOy Kaupinkallio / Espoon kaupunki
- Jukka Hyvämäki, Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- Ria Ruokonen, Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy

Tapiontorin liikerakennuksen / Pankkitalon hanke:

- Mikael Paatela, KOy Pankkitalo
- Jukka Hyvämäki, Arkkitehtitoimisto HKP Oy

Keskusaltaan huoltopaviljongin hanke:

- Juha Iivanainen, Espoon kaupunki, TILPA
- Antti Luutonen, Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy
- Francesc Palomeras, Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy
- Mattias Nyman, Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Sitowise Oy:

- Juha Lahti, projektipäällikkö
- Jaana Turunen, projektisihteeri

- Satu Korander, katusuunnittelu
- Milla Nappa, vesihuoltosuunnittelu
- Veera Ahti, vesihuoltosuunnittelu
- Tiina Okkonen, hulevesisuunnittelu
- Emmi Kääriä, hulevesisuunnittelu

- Nora Sillanpää, hulevesisuunnittelu
- Suvi Saastamoinen, katu ympäristö ja valaistussuunnittelu
- Karita Liikka, katu ympäristösuunnittelu
- Henriikka Salonen, katu ympäristösuunnittelu
- Elina Nykänen, liikennesuunnittelu
- Matias Härme, liikennesuunnittelu
- Emma Keski-Kuha, geosuunnittelu
- Pirkka Elfving, valaistussuunnittelu

HSY Vesihuolto:

- Janika Linninen, alueinsinööri

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Minna Järvenpää, arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti (31.5.2023 asti)
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti
- Kallas Lukka, nimistösuunnittelija
- Sami Suviranta, nimistöntutkija
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja

Espoon kaupungin edustajia lisäksi ohjausryhmissä:

- Antti Mäkinen, projektinjohtaja, kaupunkiympäristön toimiala
- Jarmo Kulmala, projektinjohtaja, kaupunkiympäristön toimiala
- Juha Iivanainen, hankekehityspäällikkö, TILPA
- Miikka Hakari, kaupunkitekniikan keskus (31.8.2023 asti)
- Kati Tolvanen, Welado, edustaa kaupunkitekniikan keskusta (1.9.2023 alkaen)
- Leena Ihalainen, kaupunkitekniikan keskus, viherpalvelut
- Tiina-Liisa Toivanen, kaupunkitekniikan keskus, geotekniikka
- Maaret Louhelainen, Espoon kaupungin museo
- Kaisa Pelttonen, elinvoiman tulosalue
- Jarmo Ikävalko, liikunnan ja urheilun tulosyksikkö
- Susanna Kaitanen, kaupunkisuunnittelukeskus
- Kristiina Kartimo, kaupunkitekniikan keskus, pyöräliikenne

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekvj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
13.5.2022 ja 19.5.2022		Kaavoitushakemus saapui
19.1.2022		Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
2.5.2022	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
30.5.2022–28.6.2022		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
31.1.–14.2.2024	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
4.3.–3.4.2024		Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §)
23.9.–7.10.2024		Kirjeellä kuuleminen
27.11.2024	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
31.3.2025	kh	Ehdotus valtuustolle asemakaavan hyväksymiseksi
28.4.2025	kv	Asemakaavan hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Minna Järvenpää

Minna Järvenpää

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja