



Tapiolan keskuksen uudistaminen

Suunnitelman kehittämisen taustat ja tavoitteet sekä toimenpiteitä ohjaavat keskeiset teesit



Tapiolan keskusprojekti, (Arkkitehtitoimisto SARC)

Tapiolan keskuksen uudistaminen on jo alkanut - teeseistä todellisuudeksi

(Tapiolan kehittämisprojekti/A Mäkinen 5.3.2012)

Tämä muistio pohjustaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle infossa 28.3.2012 esiteltävää tarkistettua asemakaavanmuutosehdotusta

Tapiolan keskuksen uudistamisen nykyvaihe

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.8.2011 ja 20.9.2011 Tapiolan keskuksen uudistamisen teesit. Lautakunta hyväksyi 20.9.2011 Tapiolan keskuksen I vaiheen asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville ja lausunnoille. Tapiolan keskuksen uudistamiseen liittyen Kino Tapiolassa pidettiin 21.11.2011 lautakunnan johdolla yleisötilaisuus, jossa oli yli 300 osallistujaa. Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Lausunto saatiin seuraavilta kaupungin ulkopuolisilta tahoilta: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Tapiolan keskuksessa on jo voimassa maanalainen asemakaava. Sen pohjalta käynnistetään metroaseman sekä keskuspysäköintilaitoksen ja keskushuollon rakentaminen (louhinta) maaliskuuhun 2012. Näihin hankkeisiin liittyvien ajotunneleiden rakentaminen aloitettiin vuonna 2010.

Kesäkuussa 2011 käynnistettiin Tapiolan keskuspysäköintijärjestelmän ensimmäisen vaiheen Tapiolaukion pysäköintilaitoksen rakentaminen. Vuoden 2012 alussa käynnistettiin entisen Sokoksen talon uudistaminen liiketaloksi, johon tulee päivittäistavarakaupan ohella useita eri kauppiaita.

Vuoden 2013 alussa käynnistetään metron rakentamiseen liittyen Merituulentien uudistaminen. Jo kesällä 2012 käynnistetään Merituulentien metrokuilujen rakentaminen. Tuolloin henkilöautoliikenne siirretään Merituulentien muille reiteille (Länsiväylä, Revontulentie, Itätuulentie). Vuoden 2013 alusta lukien bussit siirretään poikkeusreiteille (Westendintie, Revontulentie). Tapiolaukion eteläosaan valmistuu vuoden 2012 lopussa busseille tilapäinen terminaalitila.

Metro ja Merituulentien bussiterminaalit valmistuvat vuoden 2015 lopussa.

Tapiolan keskuksen uudistussuunnitelmia kehitetään jatkuvasti lautakunnan hyväksymien teesien pohjalta. Prosessin edetessä aukeaa jatkuvasti myös uusia mahdollisuuksia kehittää Tapiolan keskuksella todellinen kaupunkikehityksen edelläkävijä usealla alalla.

Teesit muuttuvat todellisuudeksi

Tapiolan keskuksen suunnitelmia kehitetään jatkuvasti avoimessa vuorovaikutuksessa ympäristön kanssa. Lautakunnan hyväksymät teesit eivät jää kauniiksi korulauseiksi, vaan ne muuttuvat todellisuudeksi jo nyt.

Yhä voimakkaammin on noussut esiin tavoite tehdä Tapiolan keskuksella kansainvälisesti huomattava kestävä kehitys mallikaupunki ja ekologisesti kestävä kehitys yhdyskuntasuunnittelun edelläkävijä.

Seuraavassa on käyty läpi keskeiset kehityssuunnat Tapiolan keskuksen uudistamisprosessissa sen jälkeen, kun lautakunta hyväksyi I vaiheen asemakaavaehdotuksen 20.9.2011.



Tapiolan keskusprojekti, (Arkkitehtitoimisto SARC)

Keskuksen uudistaminen osaksi Tapiolan kulttuuriympäristöä

Useissa lausunnoissa ja muistutuksissa oltiin huolissaan Tapiolan arvokkaan kulttuurimaiseman säilymisestä nykyistä korkeamman rakentamisen johdosta. Pelättiin, että Keskustornin keskeinen asema kaupunkikuvassa häviää.

Nykyistä korkeampi ja tehokkaampi rakentaminen Merituulentien kohdalla metroaseman yhteydessä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ratkaisu. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaista on keskittää palveluita ja asumista joukkoliikenteen yhteyteen. Keskuksen elävöittämisen kannalta asumisen tuntuva lisääminen keskukseen on perusteltua. Näin vähennetään myös paineita Tapiolan arvokkaan puutarhakaupungin puistojen ja metsikköjen täydennysrakentamiseen. Keskuksen voimakkaalla uudistamisella Merituulentien kohdalla turvataan Tapiolan arvokkaan ns. Ervin keskuksen säilyminen ja kehittymisedellytykset. Jotta keskuksen uudistaminen olisi taloudellisesti mahdollista, lisärakennusoikeutta ja erityisesti asuinrakennusoikeutta tarvitaan alueelle.

Suunnitelmien kehittämisessä pyrittiin löytämään tasapaino, jossa uudistamisen tavoitteet toteutuvat ja taloudelliset edellytykset säilyvät niin, että myös Tapiolan keskukseen sisältyvät kulttuuriset arvot turvataan.

Nyt käsittelyyn tuotavassa tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa keskeisessä korttelissa suurin sallittu kerrosluku on pienennetty 18:sta 12:een ja rakennusoikeutta on pienennetty 5 200 kem². Liiketilojen yläpuoliset asuinrakennusten rakennuspaikat on rajattu kaavakarttaan.

Tältä pohjalta ulkopuolinen asiantuntija (DI Mauri Heikkonen, rakennusneuvos ympäristöministeriössä 1987-2006) päätyy seuraavaan johtopäätökseen:

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

Kaava säilyttää valtakunnallisesti merkittävän Tapiolan rakennetun kulttuurimaiseman arvokkaimman osan. Keskustornin asema Tapiolan maamerkkinä säilyy. Ottaen huomioon, että muutokset kohdistuvat alueelle, jossa on jo aiemmin poikettu alkuperäisestä Tapiola rakentamisen periaatteista, kaavan aiheuttamia muutoksia Tapiolan kulttuurimaisemaan ei voida pitää merkittävinä.

Tapiolaan elävä avoin kaupunkikeskus

Tapiolaan tulee tehokkaaseen joukkoliikenteeseen tukeutuva avoin Suomen suurin jalankulkukeskus, jossa vastakohtana kauppakeskusmaailmaan nähden liikkeitä ja niiden näyteikkunoita aukeaa jalankulkualueille. Pyörille tehdään sujuvat reitit ja pyöräparkit ydinkeskuksen reunoille. Pysäköintipaikat ja huoltotilat (tavara- ja jätehuolto) ovat keskuksen alapuolella kalliossa.

Tältä pohjalta on jo käynnissä Tapiola-ryhmän toimesta entisen Sokoksen talon uudistaminen. Alimmalle tasolle tulee päivittäistavarakauppa, josta on säältä suojattu yhteys Tapionaukion parkkiin ja liukuporrasyhteys kallioparkkiin. Ylempiin kerroksiin tulee vaihtelevin tilaratkaisuin erikoisliikkeitä kolmeen tasoon. Liikkeitä aukeaa suoraan myös jalankulkualueille. Uudistettu liiketalo avataan kesäkuussa 2013. Tuolloin on myös uudistettuna Tapionaukion parkki sekä itse Tapionaukio perinteisine infokioskeineen.

Purettavan K-marketin talon paikalle ja Merituulentien yläpuolelle tulee uusi Stockmannin tavaratalo. Kiinteistön kehittäjänä ja sijoittajana toimii Tapiola-ryhmä. Stockmannin tavoitteena on



Tapiolan keskusprojekti, (Arkkitehtitoimisto SARC)

kehittää Tapiolaan uusi tulevaisuuden tavaratalokonsepti. Myös Stockmannin tavoitteisiin kuuluu ympäristöön kaupunkimaisesti avautuva malli, jossa tavaratalo ei näyttäydy kadulla kulkijalle isolta sisäänpäin kääntyneeltä möhkäleeltä, vaan elävältä ja houkuttelevalta katumiljööltä. Uusissa suunnitelmissa Stockmannin tavaratalolle on luotu aikaisempaa voimakkaampi, jopa veistoksellinen ilme. Rakennuksen itäiselle julkisivulle tulee viherkattopihalle johtava näyttävä portaikko, joka kytkee Kulttuuriraitin, Stockmannin tavaratalon ja viherkattopihan komeaksi julkiseksi arkkitehtoniseksi kokonaisuudeksi. Tätä kokonaisuutta säestää Kulttuuriraitilla soliseva vesiaihe. Stockmann palvelee asiakkaita Tapiolan keskuksessa jatkuvasti. Nykyinen tavaratalo toimii siihen asti, kun uusi tavaratalo avaa ovensa.

Merituulentielle tulee korkeatasoinen bussiterminaali, joka houkuttelee joukkoliikenteen käyttämiseen. Terminaalitilat kytketään kiinteäksi osaksi Tapiolan keskusta, jotta ei synny kylmää ja kolkkoa terminaalitunnelmaa. Terminaalit aukeavat ympäröiviin viheralueisiin. Näin vältetään kellarivaikutelma.

Merkittävä muutos keskuksen suunnitelmissa on tapahtunut Vesiputoustalon kohdalla. Nykyinen rakennus ja sen edustalla olevat toimimattomat vesiputousrakenteet puretaan ja niiden paikalle rakennetaan viereiseen Stockmann-kiinteistöön kiinteästi liittyvä liikerakennus, jonka päälle tulee viherpiha ja asumista. Näin saadaan poistettua suunnitelmiin aikaisemmin sisältynyt Stockmannin ja Vesiputoustalon väliin jäänyt kuilumainen tila ja liiketilojen päälle saadaan syntymään laaja asumis- ja viherpihamaailma: kaikille avoin puutarhakaupunki Tapiolan ydinkeskukseen. Tämä viherpihamaailma voidaan kytkeä kiinteästi ja esteettömästi myös keskuksen eteläpuoliseen puistoalueeseen. Toteuttamalla Vesiputoustalon tontin uudistaminen jo I vaiheessa, saataisiin Tapiolan keskuksen itäinen julkisivu ja Kulttuuriraitti vesiaiheineen valmiiksi ja viimeistellyksi samanaikaisesti metrolinikenteen käynnistymisen kanssa. Tuolloin myös Leimuniitty liikennemyröineen on uudistettu aiemmin esitettyjä maisemasuunnitelmia noudattaen.

Vesialtaan kohdalle kaavaillulle kulttuurirakennukselle (esimerkiksi teatteri) luodaan loistavat puitteet. Toteutusajankohta voidaan valita sen mukaan kuin hankkeelle syntyy muuten toteuttamisedellytykset.

Tapiolan keskuksen uudistamisella merkittävä rooli ilmastonmuutoksen torjunnassa

Rakennusten tavanomaisilla peruskorjauksilla ja pienillä energiaratkaisuilla ei asetettuja ilmaston muutoksen hallinnon kokonaistavoitteita kyetä saavuttamaan. Tapiolan keskuksen uudistamiseen liittyen on tehty aiemmin esitettyä energiaratkaisua täydentävä selvitys: Uusi vihreä Tapiolan keskus Osa puutarhakaupunkia, Kaava-alue 1, Energiatehokkuus, energiatalous ja energiantuotannon hiilijalanjälki (Insinööritoimisto Olof Granlund Oy 5.3.2012).

Nyt esitetty asemakaava luo edellytykset uusien olemassa oleva kiinteistöjen perusteellisesti. Näin perusteellinen uudistus mahdollistaa kokonaisvaltaisen päästöjen haltuunoton ja kiinteistöjen energiatehokkuuden ja -talouden merkittävän parantamisen.

Selvityksen keskeiset johtopäätökset ovat seuraavat:

Alueen lämmöntarve on vuonna 2022 15 % pienempi kuin vuonna 2011, vaikka rakennusten bruttopinta-ala kasvaa huomattavasti: Kaava I:n alueella bruttoneliöitä on nyt yhteensä 80 000 brm² ja lopputilanteessa 155 000 brm², minkä lisäksi tulee maanalaisia tiloja (metro, pysäköintilaitokset, keskushuolto) yhteensä 85 000 brm².

Rakennusten ostoenergian ominaiskulutus on vuonna 2022 ainoastaan puolet nykytilanteen mukaisesta energiankulutuksesta.



Tapiolan keskusprojekti, (Arkkitehtitoimisto SARC)

Uusien rakennusten energiatehokkuus on huomattavasti korkeammalla tasolla kuin olemassa olevan rakennuskannan. Samalla rakennusten viihtyisyys ja sisäilman laatu nousee ja ihmisten hyvinvointi paranee.

Lämpöenergiaa saadaan talteen lähes yhtä paljon kuin alueella tarvitaan lämpöä.

Huolimatta rakennuspinta-alan huomattavasta kasvusta kaava-alueen hiilijalanjälki säilyy lähes nykyisen suuruisena. Tämä johtuu energiatehokkaammasta rakentamisesta ja alueen sisällä talteen otetusta ja hyödynnetystä lämpöenergiasta. Lisäksi uusi tiivis kaupunkirakenne edistää jalan ja pyörällä liikkumista sekä julkisen liikenteen käyttöä ja vähentää liikenteen aiheuttamia päästöjä.

Arkkitehtikilpailu vai ei?

Asettaessaan asemakaavaehdotuksen nähtäville 20.9.2011 lautakunta päätti mm. seuraavaa:

a)
asemakaavaehdotukseen ns. ydinkeskuksen osalta sisältyviä rakennusalueen rajoituksia ja maksimikorkeuksia tarkistetaan kokonaisrakennusoikeuden maksimimäärää muuttamatta. Rakennusten maksimikorkeus on 18 kerrosta.

b)
ns. ydinkeskuksen toteuttamisen osalta hyvän kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen rakentamiskäytön saavuttamiseksi lautakunta suosittaa, että järjestetään arkkitehtikilpailu.

Saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella on käynyt ilmaiseksi, että eri tahot haluavat asemakaavaehdotuksen olevan yksityiskohtainen, eikä lautakunnan päättämää arkkitehtikilpailun tarvitsemaa väljyyttä ole mahdollista jättää vahvistettavaksi esitettävään asemakaavaan. Näin valmistelussa on päädytty rakennuskorkeuksien huomattavaan madaltamiseen ja samalla rakennuksien arkkitehtuurisen laadun korostamiseen.

Johdanto

Tapiolan keskuksen suunnitelmia on kehitetty voimakkaasti sen jälkeen, kun Länsimetron toteuttamisesta päätettiin vuonna 2008. Kehittämisprosessin luonteeseen vaikuttaa tuntuvasti se, että Tapiolan keskuksen kiinteistönomistus on hajanaista. Uudistamisen tarve on yleisesti todettu, mutta realistisen etenemispulun kehittäminen on ollut haasteellista.

Kaupungin ja kiinteistönomistajien kesken on kuitenkin päästy kehittämistyössä eteenpäin. Kehittämisen työkaluna on toiminut kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten mukaisesti laadittu kaupungin ja kiinteistönomistajien yhdessä teettämä koko keskusta koskeva viitesuunnitelma, jota on jatkuvasti kehitetty esille tulleiden uusien näkemysten ja mahdollisuuksien pohjalta.

Metron tulo Tapiolaan luo nyt edellytykset rakentaa Tapiolaan uusi keskus, joka toteuttaa Tapiolan alkuperäistä henkeä: uusi rohkea ratkaisu, jossa nykyajan kestävän kehityksen tavoitteista lähtien toteutetaan ihmisille elävä ja viihtyisä kaupunkikeskus Tapiolamaisen vihreyden keskelle. On huomattava, että uudessa suunnitelmassa rakennetaan vain alueelle, jossa jo nyt on rakennuksia.

Tämä esite kuvaa tavanomaista asemakaavamateriaalia havainnollisemmin, miten Tapiolan keskuksesta tulee Suomen oloissa ainutlaatuinen monitasoinen ja monipuolinen kävelykeskusta keskelle puutarhakaupunkia.

Tapiolan keskuksen uudistamisen edellyttämä asemakaavojen muutostyö on jaettu useampaan osaan. Metroaseman ja Merituulentien ympäristön aluetta koskeva asemakaavanmuutosehdotus eli kaava I hyväksyttiin 15.9.2010 kaupunkisuunnittelulautakunnassa nähtäville asetettavaksi. Sitten keskuksen suunnitelmat kehittyivät edelleen siinä määrin voimakkaasti, että kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.9.2011 asettaa kaava I:n uudelleen nähtäville. Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettujen lausuntojen ja tehtyjen muistutusten perusteella ehdotusta tarkistettiin ja ehdotukseen liittyvää havainnemateriaalia kehitettiin. Näin tarkistettuja suunnitelmia esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.3.2012 ja varsinainen esitys tuotiin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn 28.3.2012.

Metron rakentaminen Espooseen aloitettiin vuonna 2010. Tuolloin käynnistettiin Tapiolan keskuksessa työtunneleiden rakentaminen. Työtunnelit toimivat aikanaan myös keskuksen alapuolelle louhittavan Keskuspysäköintilaitoksen ja Keskushuollon ajotunneleina. Metro ja Keskuspysäköintilaitos sekä Keskushuolto valmistuvat vuoden 2015 lopussa.

Tapiolan keskuspysäköintijärjestelmän ensimmäisen vaiheen Tapionaukion pysäköintilaitoksen rakentaminen käynnistettiin kesällä 2011. KOy Biensin (ent. Sokoksen talo) uudistaminen aloitettiin vuoden 2012 alussa ja uudistettu kiinteistö valmistuu alkukesästä 2013. Tuolloin Tapionaukion pysäköintilaitoksesta pääsee suoraan uutta maanalaista kauppakäytävää pitkin Tapiolan keskukseen ja myös Stockmannille. Uusi Stockmannin tavaratalo rakennetaan purettavan K-marketin talon paikalle ja sen viereen Merituulentien päälle. Stockmann toimii nykyisellä paikallaan siihen saakka, kun uusi tavaratalo avataan vuoden 2015 lopussa. Merituulentie katkaistaan liikenteeltä vuoden 2013 alussa metroaseman ja linja-autotermiinalin rakentamista varten. Tapionaukiolle rakennetaan tilapäinen linja-autotermiinali. Tapiolan keskuksen kehittämisen johtavana kiinteistönomistajana toimii Tapiola-yhtiöt.

Tähän esitteeseen on koottu kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.3.2012 jaettu lausuntojen ja muistutusten perusteella tarkistettua asemakaavanmuutosehdotusta taustoittava muistio sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.8.2011 ja 20.9.2011 hyväksymät Tapiolan keskuksen uudistamisen teesit ja niihin liittyvät taustamuistiot. Esitteeseen on koottu Tapiolan keskuksen nykyistä kehittämisvaihetta havainnollistavaa kuvamateriaalia. Tämä esite on laadittu lautakunnalle 28.3.2012 esiteltävää asemakaavanmuutosehdotusta ja Tapiolan keskuksen kokonaisuutta esitteleväksi havainnolliseksi materiaaliksi.

Tapiolan keskuksen uudistamisen teesit ja taustamuistiot

Esitteen alkuun on liitetty kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.3.2012 jaettu tarkistettua asemakaavanmuutosehdotusta taustoittava Antti Mäkisen laatima 5.3.2012 päivätty muistio ”Tapiolan keskuksen uudistaminen on jo alkanut - teeseistä todellisuudeksi”. Muistion lopussa todetaan, että aikaisemmin päätetyn arkkitehtikilpailun järjestämiselle ei asemakaavan tarkistusten ja täsmennysten jälkeen enää ole edellytyksiä eikä perusteita, koska vahvistettavaksi esitettävään asemakaavaan ei ole mahdollista jättää arkkitehtikilpailun tarvitsemaa väljyyttä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti **24.8.2011** hyväksyä Tapiolan projektinjohtaja Antti Mäkisen laatimaan muistioon (Suunnitelman kehittämisen keskeiset teesit 14.8.2011) sisältyvät 20 teesiä (Teesit 1-20) jatkotyön pohjaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti **20.9.2011** hyväksyä Tapiolan keskuksen ns. kaava I:n ehdotuksen nähtäville asetettavaksi ja lausuntojen pyytämistä varten. Tässä yhteydessä lautakunta päätti, että kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.8.2011 hyväksymiin teeseihin tehdään pöytäkirjassa mainitut lisäykset. Lisäykset on merkitty teeseiksi 21-24. Lisäksi lautakunta päätti, että ns. ydinkeskuksen toteuttamisen osalta hyvän kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen rakentamisratkaisun saavuttamiseksi lautakunta suosittaa, että järjestetään arkkitehtikilpailu. Edelleen lautakunta päätti kiirehtiä kaupunginhallituksen toimia, joilla tähän kokonaisuuteen kuuluvan teatteritalon suunnittelusta ja rakentamisesta saadaan periaatepäätös ja samalla valmistellaan teatteritaloa ja sen kytkeytymistä muuhun kaupunkirakenteeseen koskeva arkkitehtikilpailu.

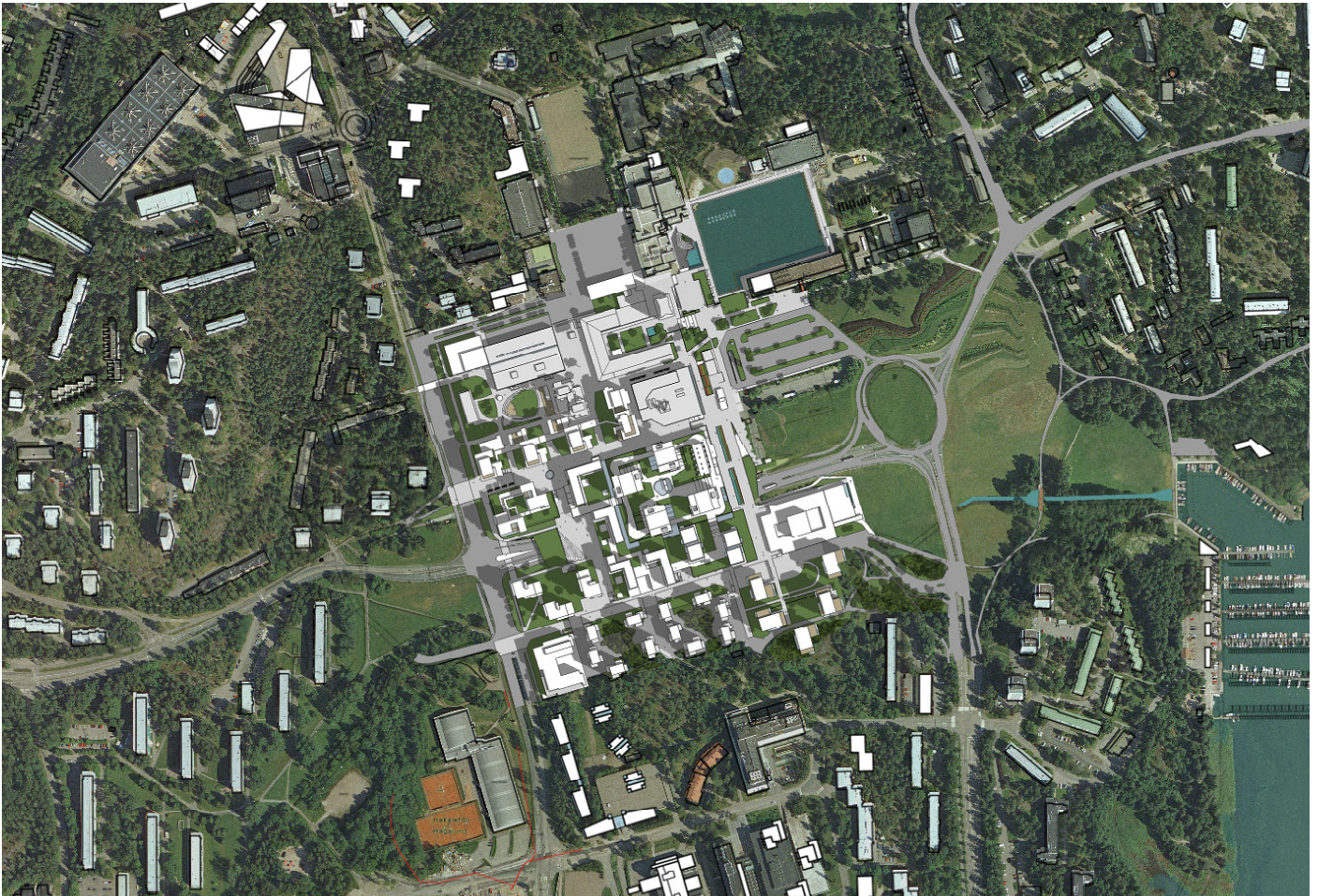
Kaupunkisuunnittelulautakunnalle jaettiin kokoukseen 20.9.2011 Antti Mäkisen laatima 19.9.2011 päivätty muistio (Tapiolan keskuksen uudistamiseen ja erityisesti kaava I:een liittyviä näkökohtia 19.9.2011).

Seuraavassa 14.8.2011 päivättyyn muistioon on täydennetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.9.2011 päättämät lisäteesit (21-24) ja 19.9.2011 päivättyä muistiota on tiivistetty.

Tästä esitteestä vastaa Tapiolan kehittämisprojektin projektinjohtaja Antti Mäkinen, antti.o.makinen@espoo.fi, puh 050-593 1339. Esitteen layout: Risto Marila, Olli Tallbacka, Arkkitehtitoimisto SARC



Kaavanmuutosalue ——



Tapiolan keskusprojekti, viitesuunnitelma 2011, (Arkkitehtitoimisto HKP)

Tapiolan keskuksen uudistaminen on edennyt voimakkaasti

Suunnitelman kehittämisen keskeiset teesit

(14.8.2011 A Mäkinen)

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 15.9.2010 Tapiolan keskuksen 1. vaiheen asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville.

Keskuksen suunnittelua on jatkettu koko ajan. Keskuksen suunnitelma on kehittynyt entistä voimakkaammin uudistavaan suuntaan. Kokonaan uusittavien kiinteistöjen (nykyinen rakennus puretaan ja tontille rakennetaan uusi rakennus) ja rakenteiden määrä on lisääntynyt. Nykyisen suunnitelman mukaan Merituulentien kohdalla ja ympäristöstä puretaan pääosa nykyisestä 1980-luvulla rakennetusta rakennuskannasta ja sen myötä uusitaan myös julkisten alueiden kansirakenteita. **Jatkosuunnittelussa on käynyt yhä ilmeisemmäksi, että Merituulentien ympäristössä pääosa rakennuksista ja rakenteista on sekä toiminnallisesti että teknisesti ja myös esteettisesti siinä määrin huonoja, ettei niiden kunnostaminen ja perusparantaminen pitkällä tähtäimellä ole tarkoituksenmukaista.**

Metron tuleminen Tapiolaan luo edellytykset kehittää Tapiolan keskuksella elävä ja monipuolinen kaupunkikeskus, joka turvaa Tapiolan kehittymisen arvokkaana puutarhakaupunkina. **Palvelujen ja asumisen keskittäminen Merituulentien ja metroaseman ympäristöön varmistaa, että Tapiolan puutarhakaupungin väljä, vihreä ilme voidaan säilyttää. Asuntojen lisäämisellä keskukseseen tuodaan elämää, mutta ratkaisu turvaa myös keskuksen uudistamisen taloudelliset edellytykset.** Tapiolan keskuksessa asunnoilla on vakaa kysyntä, mikä tasoittaa liike- ja palvelutilojen toteuttamiseen liittyvää taloudellista riskiä. Tapiolan keskuksen uudistaminen on taloudellisesti vaativa hanke, koska lyhyellä tähtäimellä kohtuullisesti tuottavat kiinteistöt puretaan uusien kiinteistöjen tieltä. Keskuksen kehittämisen edellytyksenä oleva kallioon louhittava yhteispysäköintilaitos on kallis ratkaisu. Kaupungin talouden näkökulmasta Tapiolan keskuksen julkiset investoinnit saadaan Tapiolan taseyksikön puitteissa rahoitettua maankäytön tehostamisesta saatavista lisäarvoista.

Tapiolan keskuksen radikaalilla uusimisella keskuksen energiatehokkuus saadaan parannettua nopeasti. Tapiolan keskuksella saadaan näin ekologisesti kestävä ja yhdyskuntasuunnittelun edelläkävijä niin kuin se oli aikanaan Tapiolaa perustettaessa 1950-luvulla.

Tapiolan keskuksen 1. vaiheen tarkistettu asemakaavanmuutosehdotus perustuu 23.6.2011 päivättyyn viitesuunnitelmaan.

Suunnittelussa ollaan nyt siirtymässä toimintojen yksilöityyn selvittämiseen. Tapiola-yhtiöt on käynnistänyt selvityksen, jota koskeva tiedote on liitteenä (Tapiolan kaupunkikeskuksen kaupallinen suunnittelu on käynnistynyt).

Seuraavassa on käyty läpi suunnitelman kehittymisen pääkohdat kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.9.2010 esityslistalla esitettyjen näkökohtien pohjalta. Lautakunnan päätöksestä ja sitä koskevasta esityslistasta 15.9.2010 tähän on otettu tärkeimpiä kohtia ja nämä on esitetty lainausmerkeissä. Uuden tekstin tärkeimmät kohdat esitetään **lihavoituna**. Kehittämisen pääperiaatteet on kiteytetty **teeseiksi**.



Tapiolan keskusprojekti, viiteseunnitelma 2011, (Arkkitehtitoimisto HKP)

”Kaavoituksen pohjana on ollut alueen huomattavimpien toimijoiden kaupungin kanssa yhteistyössä laadittu viitesuunnitelma (Arkkitehti HKP Oy). Suunnitelma on yhtenäinen kokonaisuus, joka käsittelee Tapiolan keskustaa ja siihen liittyviä alueita laajemmin kuin käsillä oleva kaavamuutosalue. Suunnitelma käsittää paitsi kortteli- ja yleisiä alueita, myös metroasema-, joukkoliikenneterminaali- ja pysäköintisuunnitelmat. Suunnitelma nivoo osasuunnitelmat yhteen ja antaa käsityksen, miltä keskusta-alue toteutettuna näyttää ja kuinka se toimii.

Tapiolan keskuksen suunnittelua on tärkeää viedä eteenpäin laajana kokonaisuutena. Tavoitteena on elävä ja monipuolinen kaupunkikeskus, jossa on korkeatasoiset joukkoliikenneterminaalit, toimivat pysäköinti- ja huoltojärjestelyt, monipuoliset palvelut sekä viihtyisät jalankulkualueet ja kohtaamispaikat (joista osa säältä suojattuja). Erityisenä tavoitteena on pyöräilyolosuhteiden parantaminen (selkeät reitit ja oikein sijoitetut pyöräparkit). Tavoitteena on asumisen lisääminen keskuksessa, mikä turvaa osaltaan keskuksen elinvoimaa ja elävyyttä. Asumisen lisääminen palveluiden ja hyvien joukkoliikennenyhteyksien yhteydessä on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista.

Tapionraitin ja Keskusaltan ympärillä olevaa Tapiolan alkuperäistä rakennustaiteellisesti arvokasta ns. Ervin keskustaa kehitetään sen omista lähtökohdista lähtien perinteitä kunnioittaen.”

”Lautakunnan keskusteluissa tuli voimakkaasti esiin pyrkimys saada Tapiolan keskukselta elävä kaupunkikeskus, joka on laadullisesti paljon enemmän kuin kauppakeskus tai muutaman kauppakeskuksen yhteenliittymä. Kaupunkikeskuksessa on monipuoliset palvelut ja persoonallisia ja viihtyisiä aukioita ja toreja, tunnistettavia omaleimaisia paikkoja. Tärkeänä pidettiin myös esteettömiä, hyvin opastettuja jalankulku- ja pyöräilyreittejä.”

Tapiolan 1980-luvulla rakennettua keskuksen osaa ei yleisesti ottaen ole koskaan pidetty erityisen onnistuneena. Museoviraston laatimassa Tapiolan keskusta koskevassa kuvauksessa todetaan 1980-luvulla rakennettuun keskukseseen liittyen ainoastaan, että ”myöhemmin Tapiolan liikekeskusta on huomattavasti laajennettu rakentamalla sinne liike- ja toimistorakennuksia alkuperäisestä Tapiolasta poikkeavaan tapaan”. Nyt tästä kokonaisuudesta varmuudella jää vain Sokoksen talo, mutta sekin uusitaan perusteellisesti. Keskuksen toteutuksen etenemisen ristiriitaisuudet käyvät hyvin ilmi Heikki von Hertzenin ja Uolevi Itkosen kirjasta Raportti kaupungin rakentamisesta (1985).

Metron tulo Tapiolaan luo nyt edellytykset rakentaa Tapiolaan uusi keskus, joka toteuttaa Tapiolan alkuperäistä henkeä: uusi rohkea ratkaisu, jossa nykyajan kestävä kehityksen tavoitteista lähtien toteutetaan ihmisille elävä ja viihtyisä kaupunkikeskus Tapiolamaisen vihreyden keskelle. On huomattava, että uudessa suunnitelmassa rakennetaan vain alueelle, jossa jo nyt on rakennuksia. Suunnittelun edetessä asuntojen määrää on entisestään lisätty, mikä turvaa edellä mainittujen tavoitteiden toteutumista.

Keskuksen suunnitelma on kehittynyt perusratkaisultaan siten, että **Merituulentien eteläpuolella painottuu asuminen. Keskuksen kaupallinen painopiste on Merituulentien kohdalla ja pohjoispuolella.** Rakennustaiteellisesti arvokasta Tapionraittia ja erityisesti Keskustornin-Tapiontorin-Tapionaukion ympäristöä kehitetään perusarvot turvaavasta näkökulmasta. Tapionraitti muodostaa pienimuotoisten kaupallisten toimintojen vyöhykkeen siirryttäessä kohti Kulttuuriaukion ympäristöä. Asumista tulee merkittävästi myös Merituulentien kohdalle ja sen pohjoispuolelle. Länsituulenkuja kehitetään nyt ulkotilana. Itätuulenkuja haetaan uutta ratkaisua, joka parantaisi nykyisin kokonaan kannenalaisen Itätuulentien ympäristön viihtyisyyttä.

Tällä hetkellä autojen valtaama **Länsituulenaukio on uusitussa suunnitelmassa esitetty**



Näkymä Samposillan aukiolta uusien asuintalojen suuntaan koilliseen. Aukion alla Merituulentie ja joukkoliikenneterminaali. (Arkkitehtitoimisto SARC)



Näkymä Merituulentietä koilliseen 2011. Kuvassa Merituulentien sisäänajo keskustan alle maantasossa

keskuksen eläväksi päätorialueeksi, jolta autot poistetaan. Se sijaitsee erinomaisesti uudistettavan liikekeskuksen ja perinteisen Tapionraitin saumakohdassa. Aukiolle saadaan huoltoajoa varten ajoyhteys suoraan Pohjantieltä, mikä osaltaan luo edellytykset monipuoliselle toiminnalle torialueella.

Kokonaistavoitetta on selkeytetty siten, että **Tapiolan ytimeksi ei luoda kauppakeskusta (kuten Iso Omena, Sello, Kamppi), vaan toiminnallinen kaupunkikeskus**. Merkittävä asukasmäärä, monipuoliset ja korkeatasoiset palvelut, ravintolat ja kahvilat, viihtyisät ja turvalliset julkiset alueet, kulttuuripalvelut (uutena mm. teatteri ja Espoon teatterin yhteyteen tarvittavat muut eri ihmisryhmiä innostavat aktiviteetit) ja hotellit luovat edellytykset vilkkaan ja sykkivän kaupunkielämän syntymiselle Tapiolaan. Ja kaikki tämä on vihreän puutarhakaupungin ytimessä.

Asumisen lisäämisellä luodaan myös edellytykset mielenkiintoisten ja viihtyisien kattopihojen ja -terassien sekä kattoasuntojen suunnittelulle. Keskukseen kattomaailmasta saadaan näin komea viides julkisivu. Nykyisin keskuksen kattomaailma on masentava, mikä todettiin Keskustornin terassilta 31.5.2010 kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavakävelyn aikana. Itätuulenkujan eteläpuolella sijaitsevien nykyisten asuinrakennusten katoille selvitetään myös 1-2-kerroksisten kattoasuntojen rakentamista. Näin nämäkin rakennukset saataisiin sovitettua keskuksen uuteen ilmeeseen. Kattomaailman viihtyisyyden kannalta on myös tärkeää, että Tapiolaan saadaan keskitetty kylmän tuottamisjärjestelmä (kaukokylmä). Fortumin tarkoitus on toteuttaa Tapiola-Otaniemi-Keilaniemi-alueelle kaukokylmäverkosto. Järjestelmän toteutus alkaisi Tapiolan keskuksesta.

Laaditut suunnitelmat perustuvat edelleen siihen, että Merituulentie painetaan nykyistä alemmaksi tasolle +1,0 ja nykyisestä ajoneuvoliikennetasosta (+7,0) tulee uusi jalankulku- ja liiketilataso Tapiolan keskukseen. Siis todellinen maantaso muutetaan jalankululle. Merituulentien laskeminen alemmaksi on välttämätöntä, jotta metroaseman yhteyteen voidaan toteuttaa nykyaikainen asiakasystävällinen liityntäbussiterminaali. Merituulentien luonne muuttuu läpiajoväylästä korkeatasoiseksi liityntäbussiterminaaliksi, jonka läpi pääsee myös normaali läpikulkuliikenne.

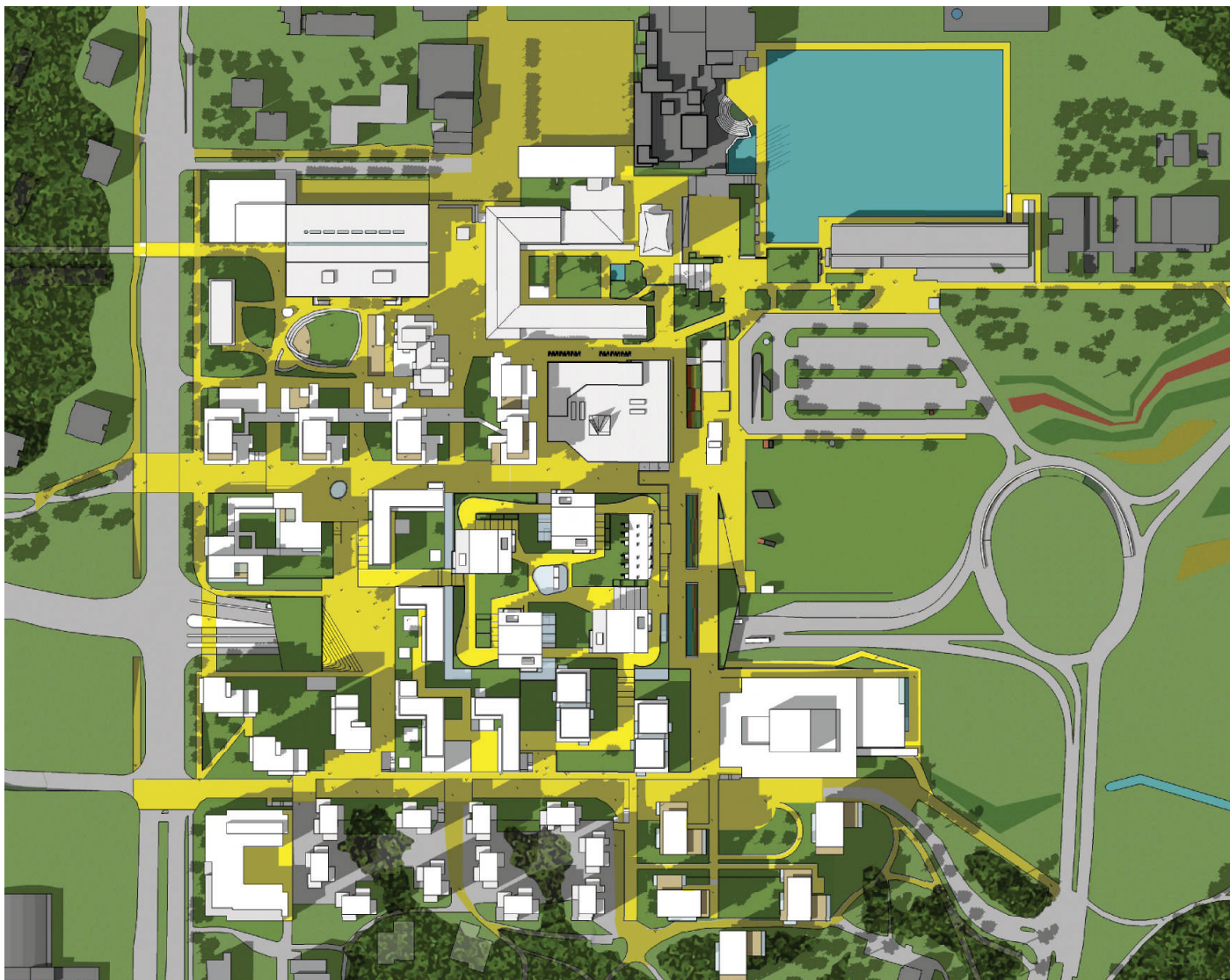
Teesi 1: Metron tulo Tapiolaan luo edellytykset rakentaa Tapiolaan uusi keskus, joka toteuttaa Tapiolan alkuperäistä henkeä: uusi rohkea ratkaisu, jossa nykyajan kestävän kehityksen tavoitteista lähtien toteutetaan ihmisille elävä ja viihtyisä kaupunkikeskus tapiolamaisen vihreyden keskelle.

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

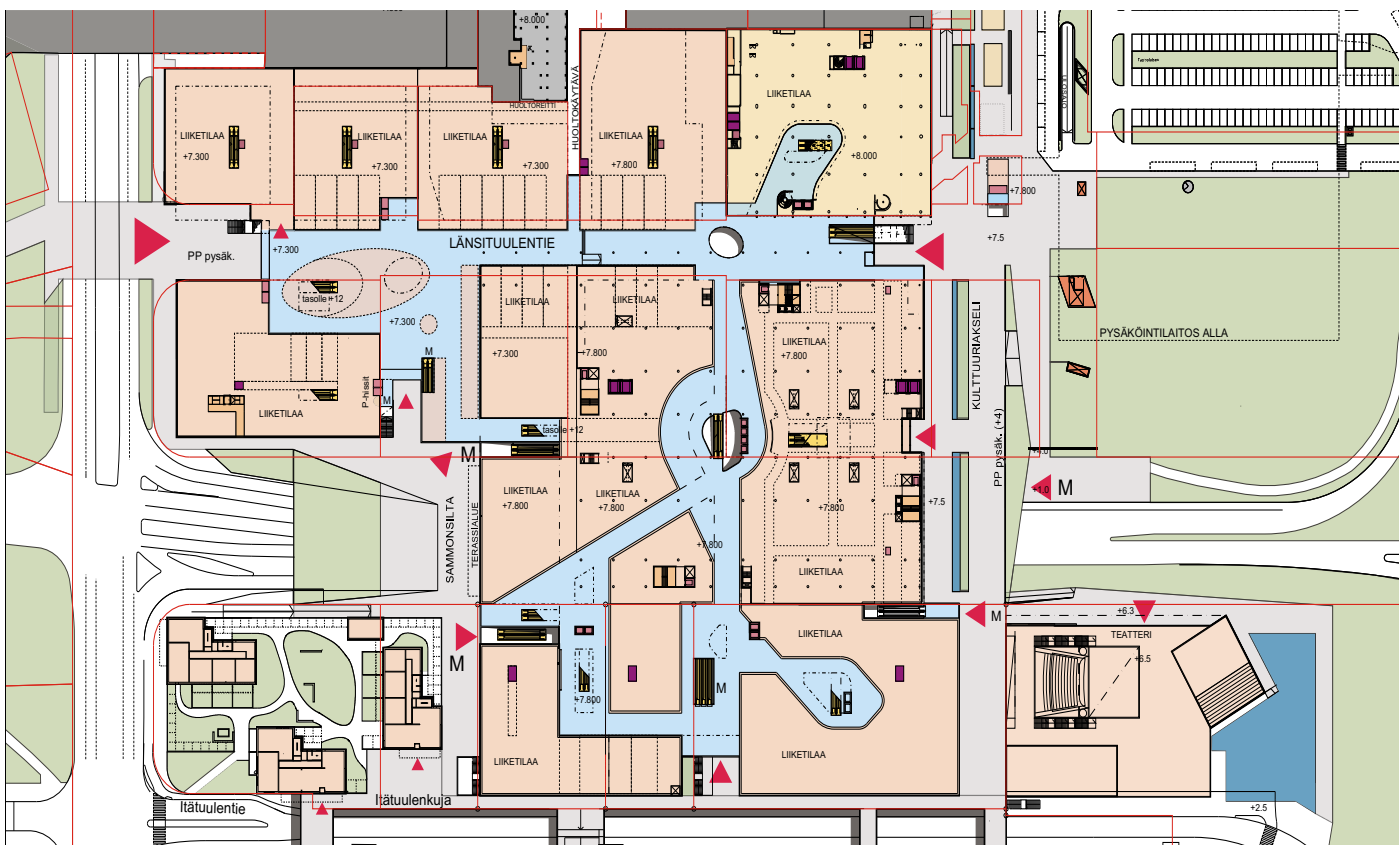
Teesi 3: Keskukseen nykyinen ajoneuvoliikenteen käytössä oleva taso noin + 7 muutetaan jalankulkutasoksi ja eläväksi kaupunkitilaksi.

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

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



Jalankulkijoiden alue keltaisella. Viitesuunnitelma 2011, (Arkkithehtitoimisto HKP)



Jalankulkuyhteydet tasolla +7,6 (Arkkithehtitoimisto HKP)

Teesi 6: Länsituulenkujaista kehitetään palveluiltaan monipuolinen elävä avoin kävelykatu.

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

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

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

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

Galleria ja jalankulkuyhteydet

”Nyt suunnitelluilla uudistuksilla kävelykeskusta laajenee nykyiselle ajoneuvoliikenteen käytössä olevalle Merituulentien ja Länsituulentien tasolle, joka muutetaan jalankulkutasoksi. Tämä taso liittyy saumattomasti Tapiolan arvokkaimpaan viheralueeseen Leimuniittyyn. Keskuksen pohjoiset ja eteläiset osat yhdistyvät maan tasossa keskuksen itäreunassa Kulttuuriakselia ja länsireunassa Länsisiltaa pitkin.

Alueen ytimeen tulee laaja galleria-alue, monipuolisia palveluja sisältävä ja sateelta suojattu keskustan osa, joka on sekä valoisa että eri suunnista luontevasti ja helposti saavutettavissa. Sokoksen talon ja Merituulentien uudisrakennuksen välissä galleria avautuu Kulttuuriakselin yli Leimuniitylle ja Otsolahdelle. Tästä kohdasta tulee Tapiolan uudistuvan keskuksen merkittävin kaupunkitila. Se on luonteva paikka sekä ulkoilmassa että sisätiloissa järjestettävälle tilaisuuksille ja tapahtumille. Nykyisen Sokoksen ja Stockmannin välisen aukion kohdalle tulee em. kaupunkitilaan linkittyvä pystysuuntainen aukiotila, joka nivoo yhteen molemmat kävelytasot ja lisäksi niiden alapuolisen terminaalitason. Terminaalitasolta on esteetön yhteys tasossa Tapionaukion pysäköintilaitokseen. Keskuksen eri osiin tulee hissiyhteydet keskuksen alapuolelle kalliioon toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Pohjois-eteläsuuntaisesta galleriatilasta on helposti orientoitavat yhteydet liityntäbussiterminaaliin, josta on edelleen liukuportaat metroon.

Näiden uudistusten myötä Tapiolan keskukselta tulee Suomen oloissa ainutlaatuinen monitasoinen ja monipuolinen kävelykeskusta keskelle puutarhakaupunkia.”

Kuten edellä on jo kerrottu, Länsituulenkujaan itäpäähän aikaisemmin esitetty galleria on poistettu suunnitelmista ja **Länsituulenkuja kehitetään jatkossa ulkotilana**. Länsituulenkujaan kansirakenteet ja pääosa kujaan rajoittuvista kiinteistöistä uusitaan kokonaisuudessaan, mikä luo edellytykset mielenkiintoisen ja viihtyisän vaihtelevat ilmasto-olot huomioonottavan kävelykadun toteuttamiselle (ks. edellä teesi 5).

Galleriatilat liittyvät nyt ainoastaan Merituulentien uudisrakennuksiin, joiden uudet ratkaisut on esitetty seuraavassa kohdassa.



Näkymä Länsituulenkujan aukiolta itään. Oikealla uusi kaupunkikeskus, jonka päältä nousevat asuintalot.
(Arkkitehtitoimisto SARC)



Näkymä Länsituulenkujan aukiolta itään 2011

Merituulentien uudisrakennus

”Merituulentien yläpuolelle ja purettavan K-kaupan talon tilalle suunnitellun liike/asuinrakennuksen asuinosien massoittelusta on Arkkitehtitoimisto SARC Oy laatinut aikaisemmin esillä olleen suunnitelman rinnalle neljä vaihtoehtotarkastelua (vaihtoehdot 2-5). Vaihtoehtojen vertailun perusteella on päädytty esittämään vaihtoehtoa 5 kaavan ja jatkosuunnittelun pohjaksi. Esitettävässä ratkaisussa asuntomassat on vedetty liikekerrosten itäisestä julkisivusta jonkin verran sisään. Asuntomassojen itäpuolelle syntyy puolijulkisen kaltainen istutettu kattovyöhyke, johon voidaan suunnitella liiketiloihin tulevien ravintoloiden ja kahviloiden kattoterasseja. Asuntomassojen sisäänvedolla keskuksen itäisen julkisivun räystäslinja on saatu rauhallisemmaksi. Asuntomassoja on rytmitetty niin, että asuntoihin on saatu hyvät näkymät myös itään ja länteen ja asuntojen lähiympäristö on saatu kodikkaammaksi. Esitetyssä vaihtoehdossa inhimillinen ja rikas asuinympäristö saadaan yhdistettyä rakennustaiteellisesti merkittäväksi todetun keskuksen itäisen julkisivun julkiseen luonteeseen. Rakennuskokonaisuuden volyymi on pysynyt ennallaan, mikä osaltaan luo edellytykset tämän Tapiolan keskuksen uudistamisen käynnistämisen kannalta tärkeän hankkeen toteutumiselle.”

Tältä osin keskuksen suunnitelma on kehittynyt huomattavasti. Kehitysprosessi käy ilmi oheisesta lainauksesta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston esityslistasta 16.5.2011, jonka pohjalta jaosto päätti varata Merituulentien alueen ja tontit Tapiola-ryhmälle.

Lainaus jaoston esityslistatekstistä:

Tapiola-ryhmä ja Merituulentien kohdalla olevan kiinteistön omistaja (Finprop Tapiola Oy) ovat sopineet kiinteistöjensä kehittämisestä yhtenä kokonaisuutena. Finprop Tapiola Oy:n kiinteistössä toimii tällä hetkellä pääosa Stockmannin tavaratalosta. Kehittämissuunnitelmien mukaisesti Stockmann todennäköisesti siirtyy Tapiola-ryhmän toteuttamaan uuteen liiketilakokonaisuuteen Merituulentien yläpuolelle ja purettavan K-marketin talon paikalle. Siihen saakka, kun uudet tilat valmistuvat, Stockmann toimii nykyisissä tiloissa. Tämän jälkeen käynnistettäisiin Stockmannin nykyisten tilojen purkaminen ja keskuksen jatkorakentaminen.

Tämän kiinteistökehityssuunnitelman pohjalta Tapiola-ryhmä on kehittänyt aiempia viitesuunnitelmia. Ratkaisuperiaatteet ovat samat kuin nähtävillä olleen asemakaavanmuutosehdotuksen pohjana olleissa suunnitelmissa, mutta saadun palautteen pohjalta aluetta on tarkasteltu laajemmin.

Tapiolan tulevaisuuden kannalta keskeistä on, että Suomen vähittäiskaupan johtava ja perinteikäs toimija Stockmann pääsee kehittämään toimintojaan Tapiolassa uusissa tiloissa.

Tapiola-ryhmän toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto SARC Oy on laatinut Merituulentien kohdalta uudet suunnitelmat, joissa liiketilakokonaisuuden päälle on esitetty monipuolinen asuinkortteli. Asuinkorttelissa on Tapiolan perinteiden mukaisesti neljä asuintornia ja niiden yhteydessä pienimuotoisempaa asuntorakentamista.

Tapiola-ryhmä on yhteistyössä kaupungin kanssa kehittänyt Merituulentien liike/asuinrakennuksen suunnitelmia osana Tapiolan keskuksen uudistamisen kokonaissuunnittelua. Hankkeen suunnittelulle tulee tiukat toiminnalliset ja tekniset reunaehdot rakennuksen alapuolelle suunniteltavasta metrosta ja bussiterminaalista. Metron tiukka aikataulu asettaa myös haasteita rakennuksen perusratkaisujen kiinnittämiseksi. Rakennuskokonaisuuden merkitys Tapiolan keskukselle ja erityisesti sen arkkitehtoniselle ilmeelle on kuitenkin suuri ja siitä syystä sen



Näkymä kulttuuriakselilta länteen ja tavaratalojen suuntaan nykyisen Länsituulentien tasosta, jolta autoliikenne on poistunut. Oikealla uudistettu tavaratalo, vasemmalla Merituulentien rakennus tavarataloineen. (Arkkitehtitoimisto SARC)



Näkymä Länsituulenkadulta länteen Sokoksen suuntaan 2011. Länsituulenkadun huolto- ja paikoitusliikenteen sisäänajot

suunnittelulle asetetaan poikkeuksellisen korkeat tavoitteet.

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

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

Tapiolan vanhusten asumis- ja palveluhanke

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.5.2011 varata SRV Yhtiöt Oy:lle Kiinteistö Oy Kielaksen ja Palvelukeskuksen alueen ehdolla, että ns. Juva-talon paikalle toteutetaan vanhusten asumis- ja palvelukeskus ja Kielaksen ja Palvelukeskuksen alueelle toteutetaan asuntoja. Uuden vanhusten asumis- ja palvelukeskuksen tulee olla valmis ennen kuin nykyinen Palvelukeskus puretaan. SRV Yhtiöt Oy:n alustavat suunnitelmat (Gullichsen Vormala Arkkitehdit Ky), jotka olivat em. esityslistan liitteenä, on otettu huomioon koko Tapiolan keskuksen viitesuunnitelmassa.

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

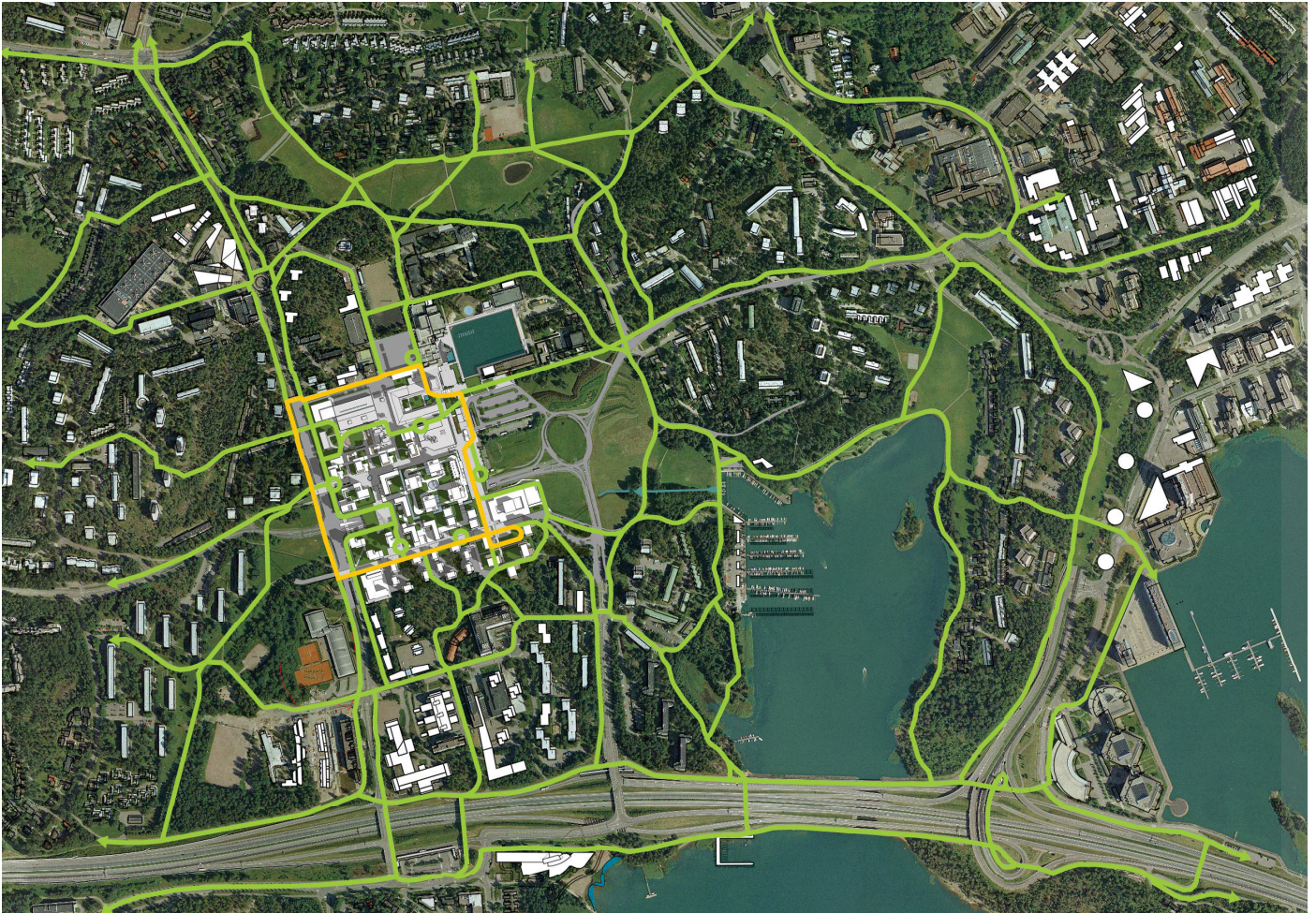
KOy Biens (ns. Sokoksen talo)

”Sokoksen talon kehittämistä osana Tapiolan keskuksen uudistamista pidettiin lautakunnan keskusteluissa tärkeänä. Esille tuotiin myös ajatuksia rakennuksen mahdollisen korottamisen suhteen. Rakennuksen korottaminen ei ole perusteltua sen paremmin kaupunkikuvallisista syistä kuin rakennuksen sisäisistä syistäkään. Rakennus on suunniteltu tavarataloksi. Siihen ei korottamalla saada toiminnallista tai kaupallista lisäarvoa. Rakennuksen asema Länsituulentien paikalle tulevan galleriakäytävän ja Kulttuuriakselin risteyksessä luo kuitenkin edellytykset erityisesti rakennuksen nykyisen kellarikerroksen toiminnalliselle kehittämiselle. Kellarikerros muuttuu ympäröivään maantasoon suoraan avautuvaksi liiketilaksi, joka tuo toimintoja Kulttuuriakselin suuntaan ja kohentaa keskuksen itäistä Leimuniitylle avautuvaa julkisivua. Tätä on Arkkitehtitoimisto SARC Oy:n havainnekuvin käsitelty vielä viitteellisesti. Kaavaehdotus luo edellytykset rakennuksen jatkokehittämiselle mielenkiintoiseksi osaksi Tapiolan uudistuvaa keskustaa.”

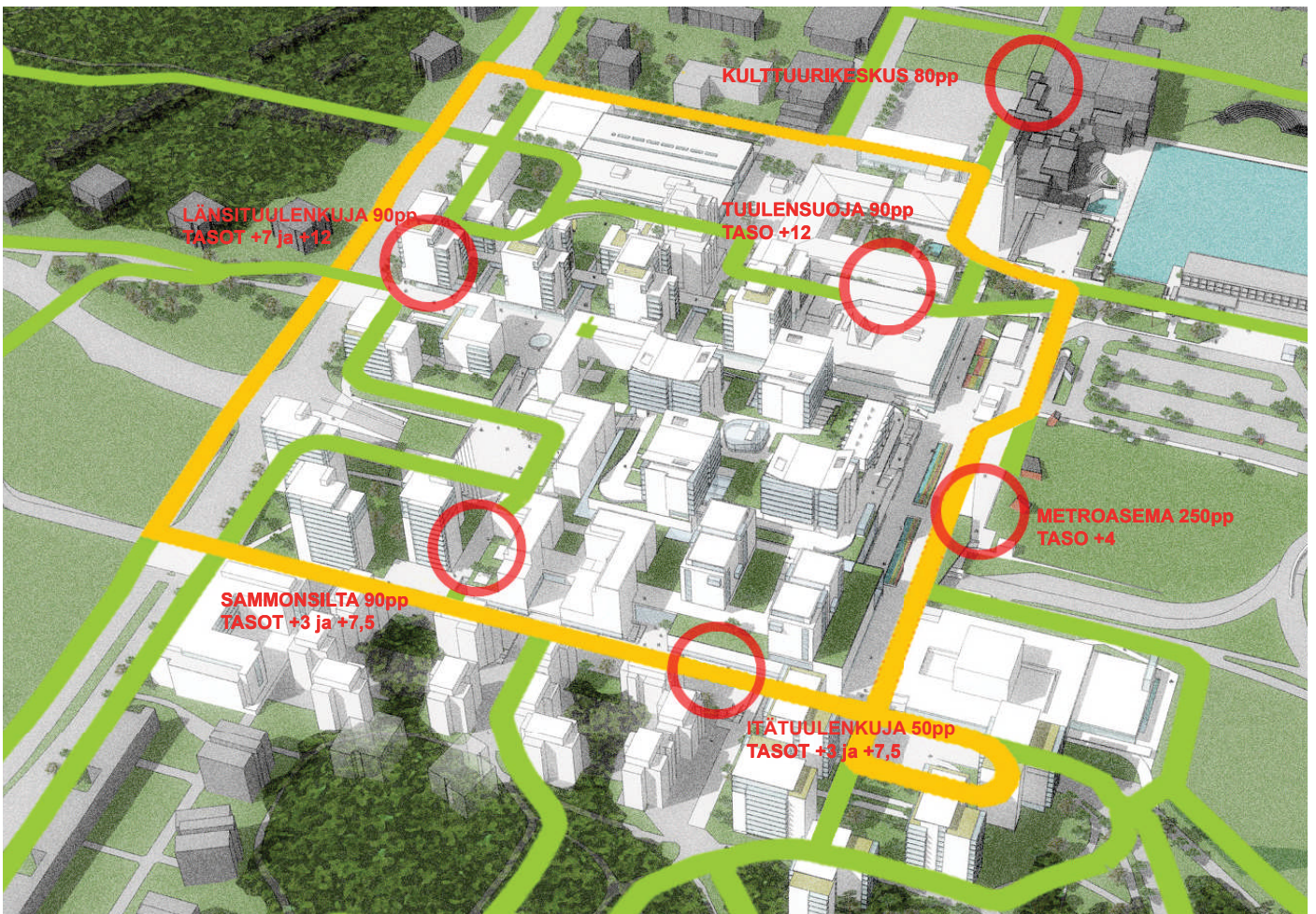
Kiinteistön omistaja Tapiola-yhtiöt on hakenut poikkeamispäätöstä rakennuksen nykyisen pysäköintikellarin muuttamiseksi liiketilaksi. Tilan lattiatasoa laskettaisiin 3 m alemmaksi, jolloin se olisi samalla tasolla kuin Tapiolankuolalle rakennettava pysäköintilaitos. Kiinteistön remontti käynnistetään vuoden 2012 alussa ja uudistustyö valmistuu kesään 2013 mennessä. Näin osaltaan turvataan Tapiolan keskuksen palvelutarjonta ja elinvoima Merituulentien alueen uudistustyön aikana.

Teatteri ja hotelli

Uudistetussa suunnitelmassa Vesiputoustalon tontille esitetään mahdollisuutta rakentaa uusi rakennuskokonaisuus, johon parhaiten soveltuvat toiminnot ovat hotelli tontin pohjois- ja itäisivulle ja asuminen tontin lounaiskulmaan. Vesiputoustalon tontin itäosassa on oltava Kirjokannen jatkeena pohjois-eteläsuuntainen jalankulkuyhteys.



Tapiolan pyöräilyn pääreitit, (Arkkitehtitoimisto HKP)



Keskitetyt pyöräparkit, (Arkkitehtitoimisto HKP)

Kaupunkikuvallisissa ja –rakenteellisissa selvityksissä on todettu, että nykyisen vesialtaan alue soveltuu erinomaisesti kulttuurirakennuksen (esimerkiksi teatterin) sijoituspaikaksi. Olisi kuitenkin suotavaa, ettei kulttuurirakennus olisi kovin massiivinen, vaan mieluummin muodoltaan ja ilmeeltään persoonallinen ja ehkä hieman jännittäväkin.

Vesiputoustalon tontin nykyisen rakennuksen itäpuolella olevaa tontinosaa ei voi rakentaa ennen kuin kulttuurirakennus toteutetaan. Näin suunnitelma mahdollistaa aikaisemmin esillä olleen tavoitteen hotellin ja teatterin kesken saatavista synergiaeduista.

Kulttuurirakennuksen kehittämisen kannalta Satakielitalon uudistaminen asuintontiksi on myönteistä.

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

Polkupyöräreitit ja niiden jäsentäminen

”Polkupyöräreitistöä on tarkasteltu ja siihen liittyen on laadittu havainnekuvia (Arkkitehtitoimisto HKP Oy) siitä kuinka polkupyöräliikenne ja jalankulkuliikenne jäsennöidään ilman, että muodostetaan polkupyörille liian suuriin nopeuksiin houkuttelevia väyliä. Täsmennettyyn reitistökuvaan liittyen on laadittu havainnekuvia Kulttuuriakselista (Arkkitehtitoimisto SARC Oy), Itätuulenkujalta ja Kauppamiehentieltä. Polkupyörille järjestetään toimivat kävelykeskustaan ja sen palveluihin suoraan kytkeytyvät pysäköintitilat eri suunnista keskukseen ja metroon saapuville.”

Polkupyöräreittejä on edelleen kehitetty siltä osin, että keskuksen reunoille on suunniteltu kehämäinen pikapyörätieverkosto, joka mahdollistaa sujuvan pyöräliikenteen keskustaan ja sen sivuilta.

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

Läntinen terassiaukio

”Keskukseen länsisivulle rakennetaan uusi maantasoinen jalankulkuyhteys, jonka pohjoispäähän syntyy uusi keskuksen kaksi päätasoa yhdistävä aukio. Tästä aukioista on muodostettavissa uusi etelään ja länteen ilta-aurinkoon aukeava monipuolinen ja vilkas kaupunkitila, josta on suora liukuporrasyhteys uuteen bussiterminaaliin ja edelleen metroon. Tästä läntisestä terassiaukiosta on laadittu havainnekuva (Arkkitehtitoimisto HKP Oy), joka osoittaa alustavasti minkälaista potentiaalia tähän uuteen aukiotilaan sisältyy.”

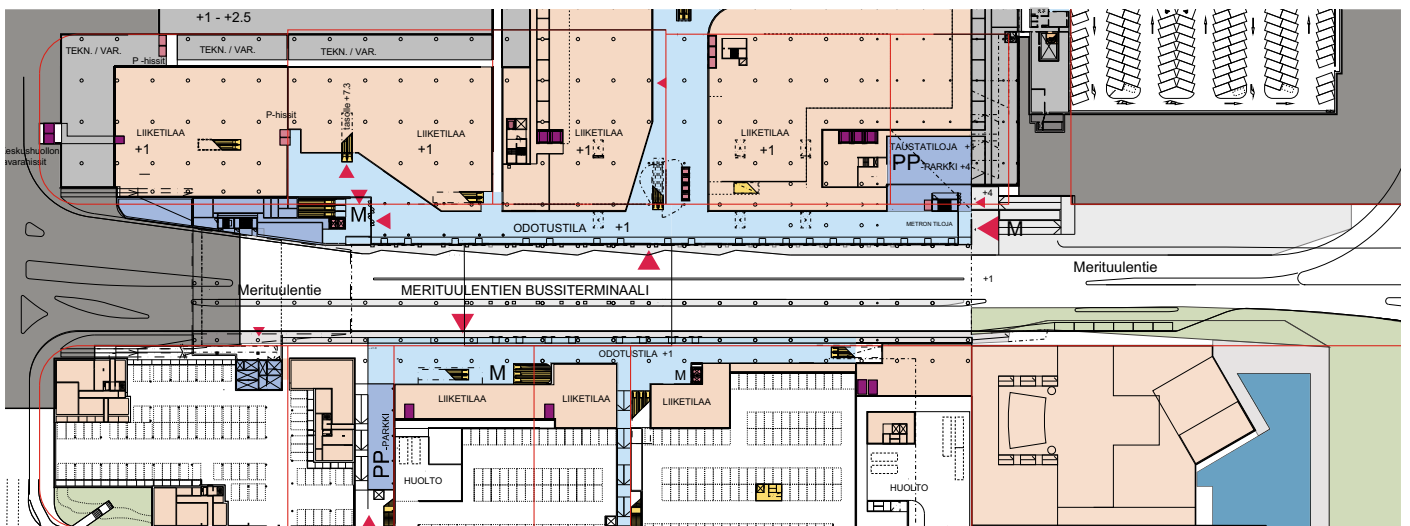
Teesi 16: Läntisestä terassiaukiosta suunnitellaan ilta-aurinkoon aukeava tuulensuojainen kaupunkitila, jossa luodaan edellytykset ulkoilmaoleskeluun ympäri vuoden. Suunnitelmissa Merituulentien yläpuolelle esitetty viherkansi kytketään toiminnallisesti Läntiseen terassiaukioon.



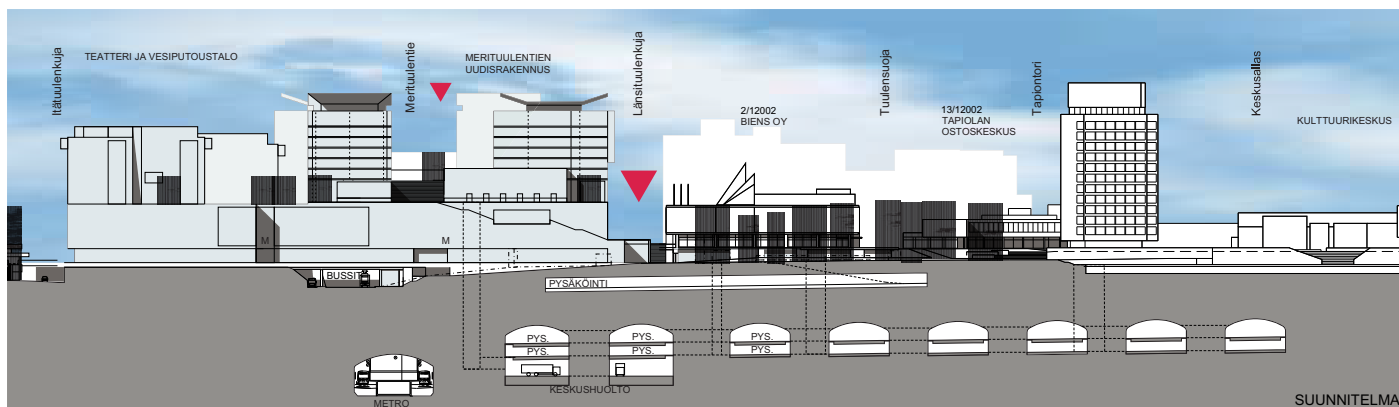
Kuva keskuksenalaisesta pysäköintihallista, (Arkkitehtitoimisto HKP)



Näkymä bussiterminaalin laituritasolta, (Arkkitehtitoimisto SARC)



Terminaalitaso, (Arkkitehtitoimisto HKP)



Tapiolan keskusprojekti, leikkaus pysäköintitilojen kohdalta länteen, (Arkkitehtitoimisto HKP)

Metroasema ja liityntäbussiterminaali

”Metroaseman ja liityntäbussiterminaalin suunnitelmia on kehitetty siten, että metro ja bussit olisivat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikkina vuorokauden aikoina keskuksen eri puolilta. Lisäksi itse metroaseman tilallisilla ja toiminnallisilla ratkaisulla luodaan edellytykset sille, että Merituulentien pohjoispuolella sijaitseva keskuspysäköintilaitos on mahdollisimman hyvin saavutettavissa myös Merituulentien eteläpuolelta. Tällä tavoin voidaan hyödyntää keskuspysäköintilaitosta myös Tapiolan keskuksen eteläosan kehittämisessä.

Metroaseman suunnitelmat ovat täsmentyneet. Metroasemalla on laituritason yläpuolella ns. lippuhallitaso, johon nouseaan laituritasolta lyhyin liukuportain. Lippuhallitasolta on samassa tasossa suora yhteys keskuspysäköintilaitokseen, jossa ovat metron liityntäpysäköintipaikat. Tämä lippuhallitason ratkaisu tekee keskuspysäköintilaitoksen houkuttelevaksi myös keskuksen eteläosassa asioivien, toimivien ja asuvien kannalta.

Lippuhallitasolta nousee liityntäbussiterminaaliin Merituulentien pohjoispuolelle kahdet liukuportaat ja eteläpuolelle yhdet liukuportaat.

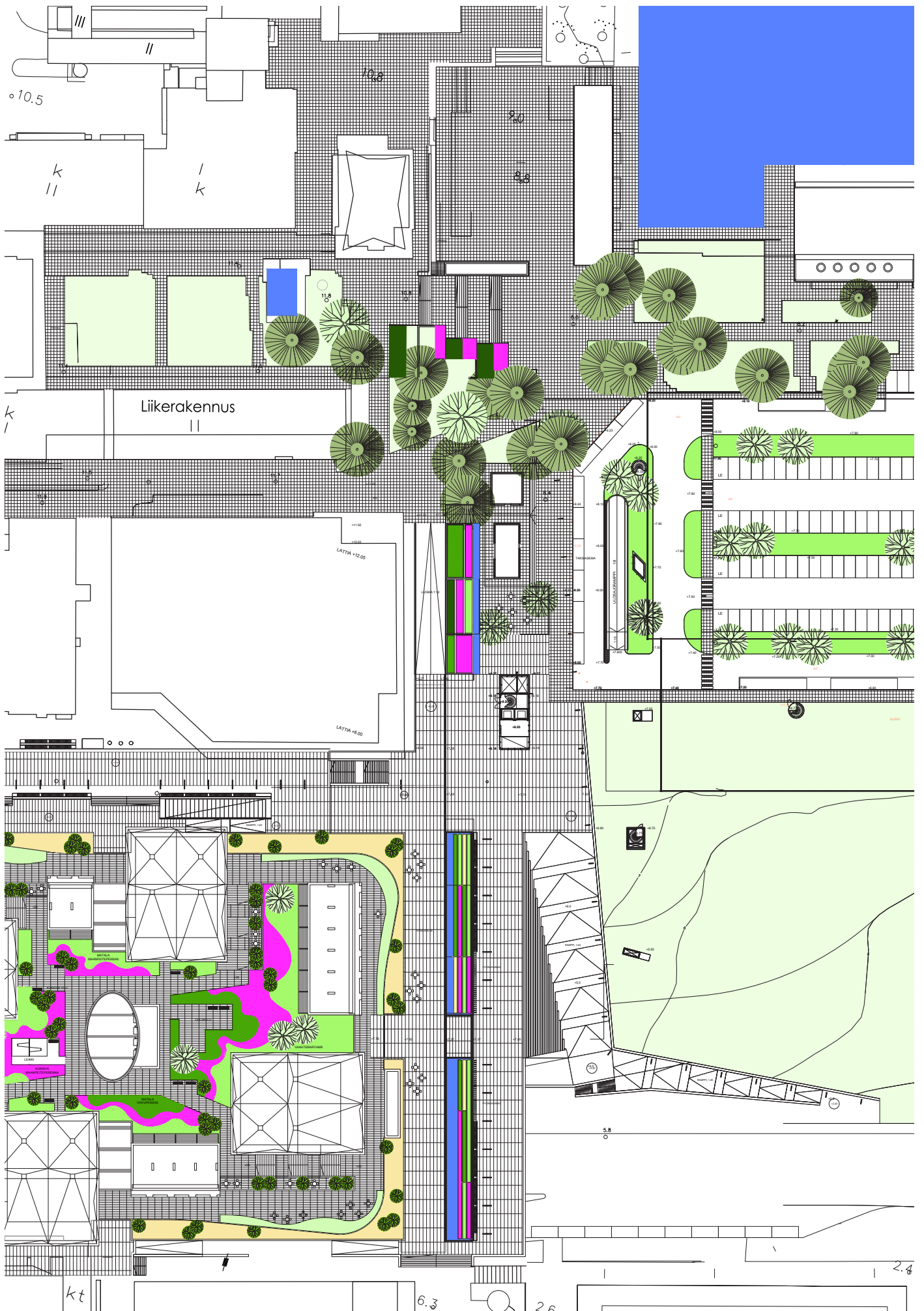
Merituulentien pohjoispuoliseen bussiterminaaliin on ympäri vuorokauden auki pidettävissä oleva yhteys idästä Kulttuuriakselilta ja lännestä uudelta aukiolta. Lisäksi bussiterminaaliin pääsee keskeiseltä galleriakäytävältä.

Merituulentien eteläpuoliseen bussiterminaaliin on ympäri vuorokauden auki pidettävissä oleva yhteys kolmesta kohdasta: terminaalin itäpäästä Vesiputoustalon ja Teatteritalon väliseltä aukiolta, lännestä uudelta kevyen liikenteen sillalta, ja lisäksi keskikohdalta nykyisen Kirjokannen eteläosan uudelta Galleriasisäänkäyntiaukiolta.

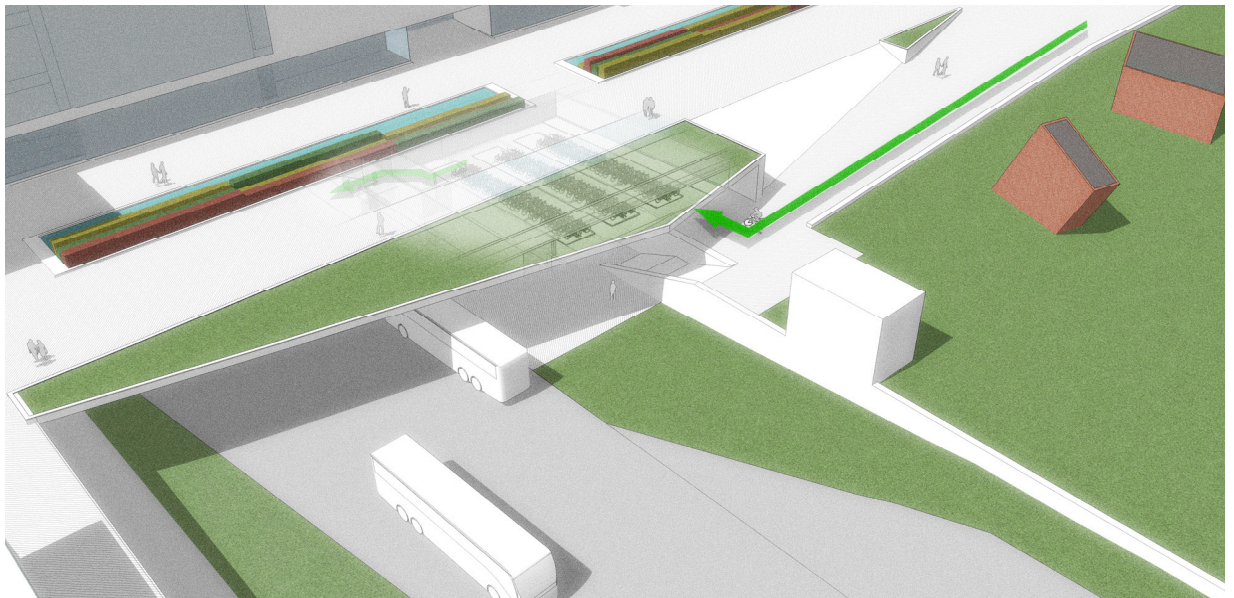
Kaikkiin em. liukuporrasyhteyksiin liittyy hissiyhteys.”

Merituulentien liike/asuinrakennuksen uudet suunnitelmat sisältävät korttelin keskelle bussiterminaalin yhteyteen toteutettavan valopihan, joka menee läpi koko kiinteistön liiketilojen päälle suunniteltujen asuinrakennusten pihatasolle.

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



Maisemasuunitelma (Byman-Ruokonen). Keskellä pohjois-eteläsuuntainen jalankulun- ja pyöräilyn kulttuuriakseli ja kirjokansi, jolla vesiaihe ja sen yhteydessä värikäs istutusvyöhyke.



Merituulentien laskeutuminen keskuksen alle sen itä laidalta. Nykyisen maantason korkeudella kirjokansi vesi-aiheineen, sen alla polkupyöräparkki. (Arkkitehtitoimisto HKP)

Vesiaiheet

”Uutena elementtinä Kulttuuriakselille on esitetty osittain luonnonmukaista vesiaihetta, joka saisi alkunsa Tapiontorin nykyisestä suihkulähdealtaasta. Kulttuuriakselilla vesiaihe istutuksineen jakaisi luontevalla tavalla alueen eri toimintoihin (mm. jalankulku, pyöräily, oleskelu, leikki, tapahtumat). Rakennusten edustalle saadaan rauhoitettua oleskelualue, johon tulee ravintoloita ja kahviloita.

Vesiaihe jatkuisi kongressihotelli-teatteritontin ja tontin itäreunaan toteutettavan uuden vesialtaan kautta Leimuniityn eteläreunan maastonmuotoja myötäilevää kanavaa pitkin Otsolahteen. Tällä tavalla saataisiin luonteva ja perusteltu, myös kevyen liikenteen reittinä toimiva yhteys ja merinäkö Tapiolan keskuksen ja Otsolahden välille. Tätä yhteyttä on lautakunnan tilaisuuksissa kovasti kaivattu ja se on kongressihotelli-teatterikaavan käsittelyn yhteydessä edellytetty selvitettäväksi (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.6.2010). Tapiolan keskus saataisiin näin samalla yhdistettyä mielenkiintoisella tavalla Espoon rantaraittiin. Kanavan päähän Otsolahden rantaan on lisäksi esitetty rantaravintola. Näin Tapiolaan syntyisi vaikuttava, olemassa olevaa reitistöä täydentävä kehämäinen ulkoilureitti - promenadi - joka tarjoaisi alati muuttuvat, mielenkiintoiset näkymät niin keskuksen kuin merellisen Otsolahden suuntaan.

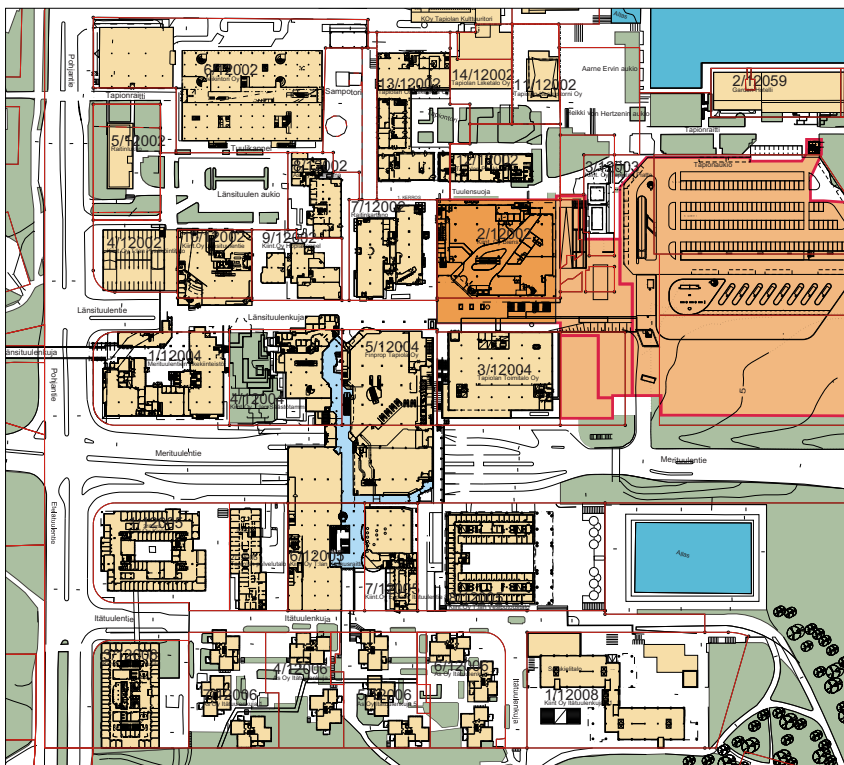
Vesiaiheet olisivat osa hulevesien käsittelyjärjestelmää. Vesiaiheissa virtaava vesi olisi pääosan vuotta luonnonmukaisesti vaihtelevia hulevesiä. Kuivina kausina käytettäisiin tarvittaessa myös Keskusaltan kanssa yhteistä Tapionaukion alta pumpattavaa pohjavettä.

Keskuksen länsipuolelle Tuulipuistoon on myös esitetty vesiaihe, joka toimisi hulevesien säännöstelyaltaana.

Vesiaiheet olisivat pääosin istutettuja uomia.”

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

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

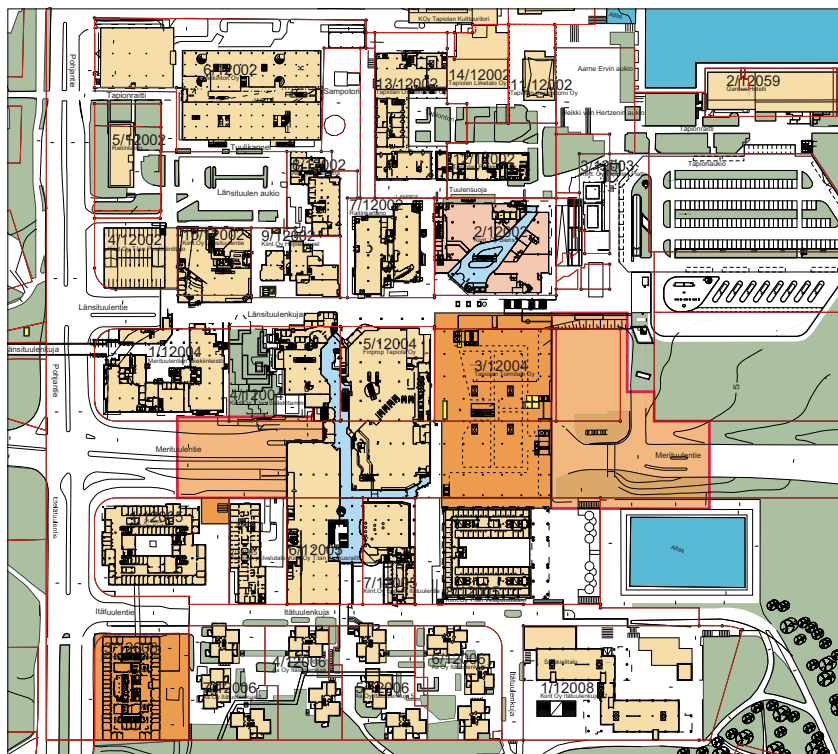


TAPIOLAN KESKUSPROJEKTI
VIITESUUNNITELMA 2012
1.TOTEUTUSVAIHE, KEVÄT 2012-KESÄ 2013

- NYKYISTÄ TILAA
- TYÖMAA
- TILAPÄINEN HUOLTOALUE
- TYÖMAIDEN RAJAT
- AULATILAT

0 50 100
TASO +12.000

Työmaa-alue, 1. Toteutusvaihe kevät 2012 - kesä 2013, (Arkkitehtitoimisto HKP)

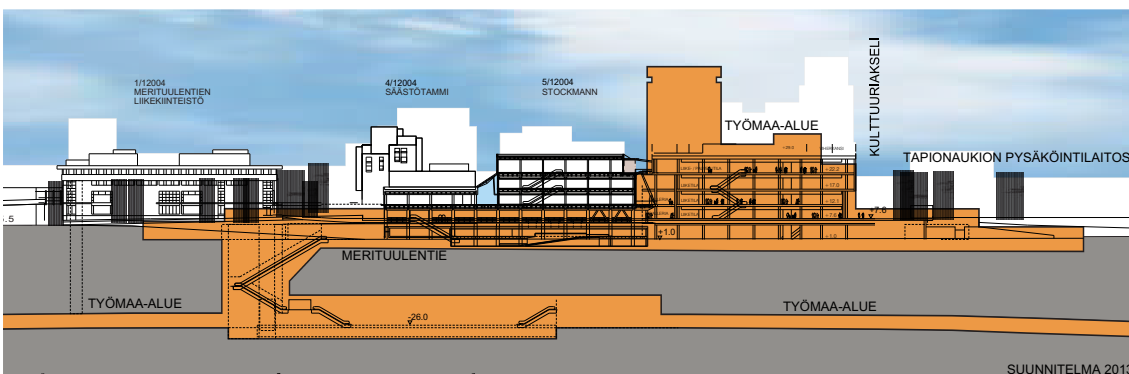


TAPIOLAN KESKUSPROJEKTI
VIITESUUNNITELMA 2012
2.TOTEUTUSVAIHE, KESÄ 2013-SYKSY 2015

- NYKYISTÄ TILAA
- TYÖMAA
- TILAPÄINEN HUOLTOALUE
- TYÖMAIDEN RAJAT
- VALMIS RAKENNUS
- AULATILAT
- TKP:N KUILUT

0 50 100
TASO +12.000

Työmaa-alue, 2. toteutusvaihe kesä 2013 - syksy 2015 (Arkkitehtitoimisto HKP)



Leikkaus Työmaa-alueesta, 2. toteutusvaihe kesä 2013 - syksy 2015 (Arkkitehtitoimisto HKP)

Suunnitelman toteutus

”Lähtökohtana kaikille toimenpiteille on, että Tapiolan keskus kaavoitetaan ja myös toteutetaan useassa vaiheessa. Keskusta suunnitellaan kuitenkin jatkuvasti kokonaisuutena. Suunnitelmaa kehitetään joustavasti uusien tarpeiden ja ajatusten mukaisesti. Kiinteistöjen omistuksissakin mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin tulee varautua. Toteutuksessa huolehditaan siitä, että keskus pysyy jatkuvasti toimivana eli että joukkoliikenteen palvelut sekä kaupalliset ja muut palvelut ovat ihmisten saavutettavissa ja ympäristö on viihtyisä. Työmaan läheisyydessä myös asutaan.

Keskuksen ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan ainakin Tapionaukion pysäköintilaitos ja kalliopysäköintilaitos, Tapionaukio ja Leimuniitty, metroasema ja Merituulentien uudistaminen ja sen kohdalle tulevat uudet tilat sekä Merituulentien yläpuolelle ja purettavan K-kaupan talon tilalle tuleva liike/asuinrakennus. Myös Sokoksen taloa uudistetaan tässä vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan myös uusien ja uudistettaviin rakennuksiin rajoittuvat uudet galleriakäytävät. Galleriakäytävistä tehdään palveluiltaan monipuolisia ja persoonallisia kulkuväyliä ja kohtaamispaikkoja. Edellä kuvattu ensimmäinen vaihe valmistuu vuoden 2015 loppuun mennessä, jolloin myös metro valmistuu. Tapiolan keskuksen uudistaminen jatkuu tämän jälkeen edelleen useita vuosia. Korkeatasoisesti toteutettu ensimmäinen toteutusvaihe käynnistää Tapiolan keskuksen perusteellisen uudistumisen, jonka seurauksena saadaan jälleen Tapiolaan keskus, johon tullaan katsomaan uusinta ja parasta kaupunkirakentamista ja kaupunkielämää.”

Teesi 20: Tapiolan keskusta-alueen suunnittelu ja toteutus edellyttävät parhaiden asiantuntijatahojen kanssa tapahtuvaa innovatiivista ja avointa vuorovaikutusta.

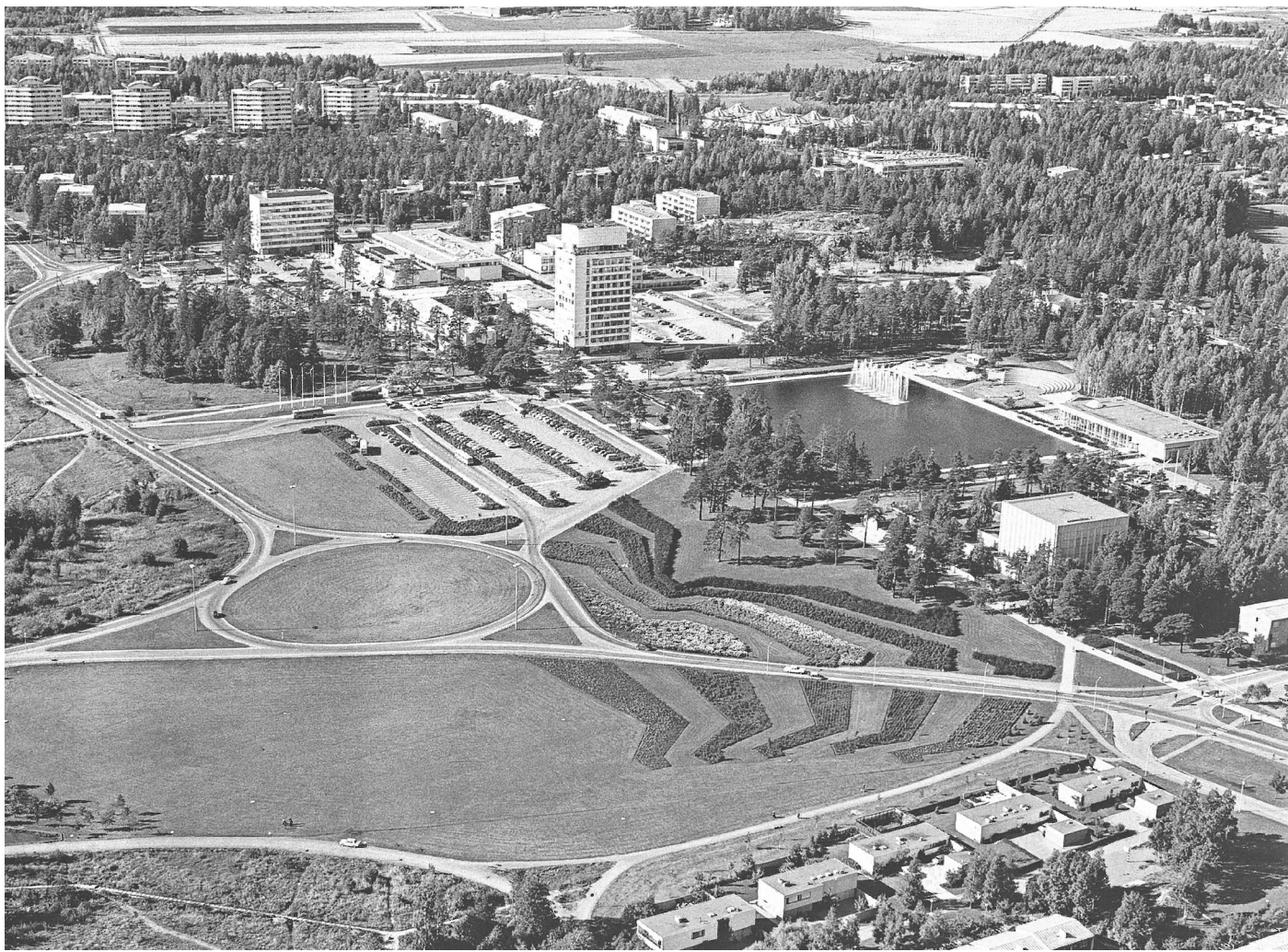
Kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.9.2011 hyväksymät lisäteesit:

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

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

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

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



Tapiolan Keskus ja Leimuniitty n.1970 (Sankaruus ja arki)



Tapiolan Keskus 1987 (Soukan kamerakerho/Espoon kaupungin museo)

Tapiolan keskuksen uudistamiseen ja erityisesti kaava I:een liittyviä näkökohtia

(19.9.2011 A Mäkinen, tiivistetty 2.11.2011)

Suunnitelmiin on tehty valtavasti muutoksia lautakunnan tekemien päätösten (erityisesti teesien) sekä lautakunnan seminaari- yms. työskentelyssä esille tulleen johdosta.

Vanha keskus ja uusi keskus

Vanha keskus ennen ja nyt

Tapiolan arvokas alkuperäinen keskus (Aarne Ervi) suunniteltiin 1950-luvulla ja rakennettiin pääosin 1960-luvulla. Se on itä-länsisuuntainen Tapionraitin varrelle toteutettu rakennusten ja aukoiden sarja, jonka näkyvimmat elementit ovat Keskustorni, Keskusallas ja Leimuniitty. Tämän kokonaisuuden rakennustaiteellinen arvo on kiistaton ja yleisesti tunnustettu.

Alkuperäisen Tapiolan puutarhakaupungin lähipalvelut tarjottiin em. pääkeskuksen lisäksi osaluokkien pikkukeskuksissa ja kivijalkakaupoissa. Nämä pikkukeskukset ja kivijalkakaupat ovat pääosin hävinneet. Vain Pohjois-Tapiolassa sijaitsevat Pohjantori ja Louhentori ovat jäljellä.

Tapiolan alkuperäisen keskuksen kaupallinen vetovoima on tällä hetkellä vähäinen. Tämä johtuu siitä, että sen tilarakenne ei vastaa nykyaikaisen kaupan vaatimuksia, mutta ennen kaikkea omistusrakenteen hajanaisuudesta, mikä ei luo edellytyksiä kiinteistöjen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle.

Keskustornilla ei ole enää toiminnallisesti julkista luonnetta. Ylimmässä kerroksessa toiminut kahvila on poissa. Sen tilalla on yksityinen toimistotila. Tämän seurauksena myöskään näköalaterassi ei ole yleisölle avoin. Keskustornin 12. kerroksessa toimi alussa ravintola Linnunrata. Nyt tämäkin tila on tavanomaisessa toimistotilakäytössä.

Keskuksen laajennus Merituulentien päälle 1970- ja 1980-luvuilla

Jo 1960-luvun lopussa todettiin, että Tapiolan keskusta on laajennettava. Yhteiskunta kehittyi nopeasti ja kaupan rakenteet sen mukana.

Keskus laajennettiin etelään Merituulentien päälle tuon ajan hyvinä pidettyjen kaupunkisuunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Jalankulku ja autoliikenne erotettiin omille tasoilleen. Samaa mallia sovellettiin mm. Itä-Pasilassa ja Merihaassa sekä Raision ja Lappeenrannan keskustoissa.

Keskuksen laajennus toteutettiin pääosin arkkitehti Timo Penttilän suunnitelmien pohjalta. Sitä edelsi arkkitehtien Juutilainen-Kairamo-Mikkola-Pallasmaan suunnitelma. Siinä keskuksen laajennus oli matala tasainen keskustakone, jossa ajoneuvoliikenne oli omalla tasollaan alimpana ja sen päällä oli liiketilakerroksia. Penttilän suunnitelmassa maanpäällinen suunnitelma perustui satulamalliin, jossa Merituulentien kohdalla (satulan keskellä) oli matalaa ja vähän rakentamista. 1990-luvulla Merituulentien päälle rakennettiin lisää niin, että satulamalli on nyt kokonaan kadonnut.

Tapiolan keskuksen laajennusta etelään Merituulentien päälle ei pidetä rakennustaiteellisesti arvokkaana Rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arviointitekstissä todetaan tästä alueesta lakonisesti ainoastaan, että se ei ole tehty Tapiolan alkuperäisten periaatteiden mukaisesti.

Minkälainen laajennus Tapiolan keskukselle olisi suunniteltu, jos se olisi tehty alkuperäisten periaatteiden mukaisesti. Tällaista suunnitelmaa ei ole missään vaiheessa ollut. Ns. Ervin keskusta



Näkymä Tapionraitolta hotellin kohdalta nykyään



Sama näkymä kaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna

on tehty silloisten ihanteiden ja periaatteiden mukaisesti. Jos keskuksen laajennuksessa halutaan hyödyntää samoja ihanteita ja periaatteita, ne on muokattava nykypäivän ja tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi.

Tapiolan pääosin 1980-luvulla toteutettu keskus on osoittautunut toiminnallisesti, teknisesti ja esteettisesti siinä määrin vanhentuneeksi, ettei se luo edellytyksiä toimivan keskuksen kehittämiseksi pitkällä tähtäimellä nyt, kun Tapiolaan tulee metro. Itä-Pasila-malli on yleisesti todettu epäonnistuneeksi kaupunkirakenteen ratkaisuperiaatteeksi.

Uusi tulevaisuuden keskus

Tapiolaan tarvitaan uusi keskus, joka katsoo pitkälle tulevaisuuteen, mutta hyödyntää Tapiolan parhaita perinteitä ja arvoja. On perusteltua, että tämä myös näkyy kaupunkikuvassa. Olisi virheellistä, jos Tapiolan uudistetun keskuksen symboli olisi edelleen Keskustorni. Kaupunkirakenteessa tulee näkyä aito hierarkia. Merituulentielle tulee metroasema ja voimakas kaupallinen keskus. Tämän tulee näkyä kaupunkikuvassa selkeästi samalla, kun alkuperäinen Ervin keskus Keskustorneineen hahmottuu omana kokonaisuutenaan. Kaupunkikuvassa tulee näkyä selkeästi myös uuden keskuksen luonne: voimakkaan palvelukeskuksen yhteydessä on runsaasti asumista.

Vain uudella monipuolisella ja voimakkaalla keskuksella, jossa on runsaasti asukkaita, luodaan edellytykset Tapiolan alkuperäisen keskuksen kehittymiselle uudelleen vireäksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi ja tämän myötä koko puutarhakaupungin säilymiselle elinvoimaisena.

Mikäli Tapiolan uuden keskuksen toteuttamista ei nyt käynnistetä rohkeasti, Tapiolan koko puutarhakaupunki taantuu ja menettää elinvoimansa. Tämä heijastuu väistämättä myös Otaniemeen ja Keilaniemeen. Tapiola taantuu kaupunkikeskuksesta nukkumalähiöksi. Tapiolaan ei tulla, sieltä vain lähdetään. Puutarhakaupungin säilyminen pitkällä tähtäimellä on uhattuna.

Asunnoilla ratkaiseva merkitys Tapiolan keskuksen kehittämisedellytysten kannalta

Asunnoilla on ratkaiseva merkitys sekä keskuksen elävöittämisen että keskuksen uudistamisen taloudellisten edellytysten kannalta.

Tapiolan keskuksessa on nyt noin 300 asuntoa. Uudistussuunnitelmien (jotka siis käsittävät nyt esillä olevaa asemakaavaehdotusta laajemman alueen) mukaan asuntojen määrä kohoaa lähes 2000:een.

Asunnot tuovat keskukseen tarvittavaa elinvoimaa. Sen lisäksi niiden merkitys talouden näkökulmasta perustuu siihen, että asuntorakennusoikeuden arvo on tällä hetkellä yli kaksinkertainen liiketilarakennusoikeuden arvoon verrattuna.

Kaupungin puolella keskuksen kehittämiseen on käytettävissä rahaa vain sen verran kuin kiinteistöjen arvonnoususta saadaan. Kaupungin omistamien tonttien myynnistä saatavat tulot saadaan täysimääräisesti kehittämiseen. Jo rakennettujen yksityisten tonttien arvonnoususta kaupungille saadaan noin puolet. Pääosa Tapiolan keskuksen tonteista on rakennettuja ja yksityisessä omistuksessa. Kaupungin talousarvioon sisältyvä Tapiolan taseyksikkö mahdollistaa pitkäjänteisen kehittämistyön. Investointeja voidaan tehdä ennakkoon, koska taseyksikkö voi olla jonkin aikaa miinuksella.

Tapiolan keskuksen kiinteistöjen omistajuus on hajautunutta. Vaikka keskukseen on laadittu kokonaissuunnitelma, suunnitelman toteuttamisedellytykset punnitaan kiinteistökohtaisesti. Tapiola-ryhmä on keskuksen johtava kiinteistönomistaja, mutta sekin joutuu tarkastelemaan



Tapiolantien suunnasta. Näkymä nykyään. Keskusta näkyy melko kaukaisena, Keskustornia ei näy



Sama näkymä kaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna

kiinteistöjen kehittämisedellytyksiä kiinteistökohtaisesti.

Keskuksen taloudellisten edellytysten luomisessa kiinteistöt ja kaupunki toimivat rinnan, koska keskuksen kehittämiseen käytettävissä olevat kaupungin rahat perustuvat yksityisten hankkeisiin.

Rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen tekeminen tilalle on taloudellisesti raskas toimenpide. Kahden vuoden ajan kiinteistön omistajalla on vain menoja. Olemassa olevan kiinteistön uusiminen uudeksi samankokoiseksi kiinteistöksi ei ole taloudellisesti mahdollista. Lisäämällä kiinteistöön riittävä määrä asuntoja investoinnista saadaan kannattava.

Keskuksen taloudellisten edellytysten arvioinnissa on otettava huomioon myös aikataulu.

Keskuksen uudistamisen ensimmäinen toteutusvaihe vuosina 2013-2015 sisältää seuraavat hankkeet (tärkeimmät):

- Tapiola-ryhmän Kaupunkikeskus Tapiola-hanke, jossa K-market puretaan ja sen paikalle ja Merituulentien päälle rakennetaan uusi Stockmannin tavaratalo ja päälle asuntoja
- Merituulentien uudistaminen ja liityntäbussiterminaali
- Keskuspysäköintilaitos ja Keskushuolto

Vuoden 2015 jälkeen (jolloin metro toimii) päästään jatkamaan keskuksen uudistustyötä. Näin turvataan keskuksen toiminta koko rakennustyön ajan.

Tapiolan keskuksesta kestävä kehityksen mallikaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.9.2010 hyväksymään asemakaavanmuutosehdotukseen verrattuna Tapiolan keskuksen suunnitelma on muuttunut niin, että 1980-luvulla rakennettu keskuksen osa uusitaan lähes kokonaisuudessaan. Ensimmäisen asemakaavanmuutosehdotuksen alueella vain Sokoksen talo säilyy, mutta sekin uudistetaan ja pysäköintikellari muutetaan liiketilaksi.

Tapiolan uudistettavan keskuksen pääpiirteet ovat seuraavat:

- Keskuksen ytimeen tulee korkeatasoinen ja käyttäjäystävällinen joukkoliikenneterminaali (metro, liityntäliikennebussit, varaus Raide-Jokerille), joka lisää joukkoliikenteen houkuttelevuutta.
- Keskukseen tulee monipuolinen palvelutarjonta kaupunkimaiseen jalankulkuympäristöön.
- Tapiolaan tulee Suomen laajin kävelykeskus
- Keskukseen tulee paljon uusia asuntoja (2000 uutta asukasta), jotka luovat edellytykset ympäristön kannalta mahdollisimman saasteettomalle asumiselle: palvelut ovat lähellä, joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät, virkistys-, kulttuuri- ja koulutuspalvelut ovat kävelyetäisyydellä.
- Keskuksen kattomaailmasta tulee vihreä ja elävä: kattomaailma toimii keskuksen keuhkoina, se myötä puutarhakaupungille saadaan vihreä nykyaikainen keskus



Näkymä uimahallilta keskuksen suuntaan nykyään. Kulttuurikeskus oikealla, valmistunut vuonna 1989



Sama näkymä kaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna

- Tiivistävä keskus turvaa arvokkaan puutarhakaupungin säilymisen elinvoimaisena
- Kiinteistökannan uusiminen ja uuden integroidun lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmän toteuttaminen merkitsevät sitä, että keskuksen energiankulutus ei kasva, vaikka keskuksen rakennusten laajuus yli kaksinkertaistuu.

Tapiolan keskuksesta tulee kestävän kehityksen mallikaupunki.

Tapiolan keskuksen uusi suunnitelma jatkaa alkuperäisen Tapiolan tavoitteita ja arvoja nykypäivään muunnettuna. Tapiolassa saattoi aikanaan elää ilman autoa.

Tapiolan uusi monipuolinen keskus tarjoaa kaikille T3-alueen asukkaille ja alueella työskenteleville ja opiskeleville täyden palvelun keskuksen kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Hyvät joukkoliikenneyhteydet kytkevät alueen kiinteästi koko pääkaupunkiseutuun.

Tapiolan uusi keskus rakennetaan tuleville sukupolville ja niidenkin näkemykset on otettava huomioon (ks. Espoon nuorisovaltuuston tuore kannanotto: ”Espoon nuorisovaltuusto on tyytyväinen suunnitteilla olevaan Tapiolan liikekeskuksen uudistukseen.”)

Raide-Jokeri

Tapiolan keskuksen suunnitelmissa varaudutaan toiminnallisesti ja teknisesti Raide-Jokeriin. Konkreettisia rakennustoimenpiteitä sitä varten ei tehdä, koska Raide-Jokerin kaikki ratkaisut ovat auki. Suunnitelmissa sen suunnittelulle ja rakentamiselle ei tule esteitä.

Raide-Jokeriin liittyen on kuitenkin syytä korostaa, että metron syöttöliikenne perustuu myös Raide-Jokerin mahdollisen toteutumisen jälkeen voittopuolisesti bussiliikenteeseen. Raide-Jokeri ei siis vaikuta liityntäbussiterminaalien pääasialliseen toimintaan.

Pyöräily-yhteydet

Suunnitelmissa jo aikaisemmin esitettyjen pyöräily-yhteyksien lisäksi suunnitelmiin on nyt lautakunnalle 20.9.2011 esitettävässä korjatussa ehdotuksessa merkitty luonnosmaisesti suora pyörätie Tapiolantieltä kirkon itäpuolelta Leimuniityn yli Stockmannin kohdalle. Tällä ratkaistaan Tapiolantien kehittämiseen liittyvä ongelma Garden-hotellin ja kirkon edustalla.

Polkupyöräparkkien hoitaminen on ollut kaikkialla ongelmallista. Missään ei ole toimivaa hallintomallia. Tapiolan keskuksessa autojen pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti. Toteutuksesta vastaa keskuksen kiinteistönomistajien, Länsimetron ja kaupungin omista Tapiolan Keskuspysäköinti Oy. Myös paikkojen operointi hoidetaan keskitetysti. Pysäköintiyhtiö valitsee käytännön pysäköintitoimintaa hoitamaan alan yrityksen, operaattorin. **Tarkoitus on, että tämä operaattori tulisi hoitamaan pyöräparkkien toiminnan pyörittämisen ja valvonnan varsinaisten pyöriensäilytystilojen osalta. Tilat toteutettaisiin yksittäisten kiinteistöjen osana.**

Toimitilojen toteuttaminen keskukseen

Tapiolan keskuksen uudistettavat korttelit on asemakaavassa varustettu AL-merkinnällä: asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa julkisia lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Merkintä on väljä, jotta luodaan edellytykset monipuolisen keskuksen kehittymiselle. Täytyy, ottaa huomioon, että I-kaavankin toteutusaika on minimissään vuoden 2013-2018. Keskuksen suunnitelmat kehittyvät jatkuvasti ja myös toimitilojen syntyminen keskukseen on mahdollista. Kaava luo tähän edellytykset.



Näkymä kaupunkikeskuksen alemmalta kattotasolta viherpihan suuntaan. (Arkkitehtitoimisto SARC)



Näkymä keskustornista nykyisen liikekeskuksen sorakaitoilte 2011.

Kattoterassitoiminta

Tapiolan keskuksen suunnitelmassa liiketilojen katoilla on asutopihoja, jotka muodostavat keskukselle vihreän viidennen julkisivun. Merituulentien kohdalle suunniteltavan Tapiola-ryhmän Kaupunkikeskus-Tapiolan liiketilojen yläpuolisesta laajasta, asumista painottavasta viherkattoalueesta tulee julkinen. Sinne pääsee paitsi hisseillä, myös portaita pitkin ympäröiviltä julkisilta alueilta. Tämän viherpihan päältä kohoavien asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin tulee puolijulkisen oloisia kattoterasseja ja asukkaiden yhteistiloja.

Kulttuuriraitin ja Merituulentien yli johtavan sillan suunnittelu

Kulttuuriraitin kehittäminen on käynnistymässä muun suunnittelun rinnalla. Suunnitteluun liittyy moninaisia mahdollisuuksia. Seuraavassa on lueteltu eräitä keskeisiä alueen suunnittelun lähtökohtia:

- Tapiolan perinteinen info-kioskirakennusryhmä on nyt siirtynyt Tapiola-ryhmän omistukseen. Näin on luotu edellytykset näiden alkuperäisen Tapiolan keskuksen ilmeeseen kiinteästi kuuluvien rakennusten kehittämiseksi ja nostamisella uuteen kukoistukseen.
- Kulttuuriraitti liittyy arvokkaaseen Tapionraittiin.
- Kulttuuriraitti on tärkeä pohjois-eteläsuuntainen jalankulun reitti, johon myös polkupyöräilyllä liikkuminen mahdollistetaan.
- Kulttuuriraitin yhteydessä on tärkeä pyöräparkkitila, joka palvelee myös metron liityntäpyöräilijöitä.
- Sokoksen talo avautuu tulevaisuudessa myös suoraa Tapionaukion tasolle.
- Kulttuuriraittiin liittyvä Länsituulentie muuttuu jalankulkualueeksi (nyt henkilöauto- ja huoltoliikenteen käytössä).
- Sokoksen talon ja uuden Stockmannin talon väliin tulee aukio, josta pääsee leveän portaikon kautta nousemaan nykyiselle jalankulkutasolle Länsituulenkujan kävelykadulle.
- Uuden Stockmannin talon tiloja avautuu Kulttuuriraitille, joten Kulttuuriraitti on luontevasti myös kahvila- ja ravintolatoiminnan aluetta.
- Kulttuuriraitin itäpuolinen Tapionaukion pysäköintialueen ja Merituulentien välinen nykyisestä laajentuva puistoalue sisältää kehittämismahdollisuuksia.
- Kulttuuriraitilta on käynti metroon ja bussiterminaaliin.
- Merituulentien (tasaus lasketaan) yli johtava silta (Kirjokansi) on osa Kulttuuriraittia. Silta-aukon suunnittelu on haasteellinen miljöösuunnittelutehtävä.
- Kulttuuriraitin eteläpään muodostuu teatterin ja hotellin väliin aukio, joka rajautuu etelässä uudistettavaan Itätuulentiehen ja Satakielitalon tontille tulevaan uuteen asuinkortteliin.
- Kulttuuriraitin eteläpäästä on hyvä yhteys Tuulimäen väestönsuojan monipuoliseen



Näkymä kulttuuritalon ja keskusaltaan kulmalta Tapiolantorille ja etelään



Sama näkymä kaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna

liikuntakeskukseen.

- Kulttuuriraitin suunnittelun yksi keskeinen haaste on se, että se avautuu itään.
- Kulttuuriraitin eteläosassa teatteritalon ja hotellin muodostama kokonaisuus on lautakunnan linjaamalla tavalla merkittävä osa alueen toiminnallista ja maisemallista kokonaisuutta. Siitä voidaan järjestää arkkitehtikilpailu.

Keskuksen läntinen sivu: Sammonsilta ja siihen liittyvä viherkansi

Keskuksen länsipuolella Merituulentien yli johtaa Sammonsilta. Merituulentien kohdalla silta laajenee länteen Merituulentien yläpuolelle suunnitelluksi loivasti kohoavaksi viherkanneksi.

Sammonsillan pohjoispäähän syntyy mielenkiintoinen uusi aukio, jonka kehittämiseen ja suunnitteluun liittyy ainakin seuraavia näkökohtia:

- Sammonsilta ja em. aukio aukeavat ilta-aurinkoon länteen.
- Aukiolta on käynti metroon ja bussiterminaaliin.
- Aukiolta on tasossa yhteys Länsituulentien katetulle jalankulkualueelle.
- Aukiolta pääsee leveän portaikon välityksellä Länsituulenkujan kävelykadulle.
- Aukiolta pääsee leveän portaikon välityksellä Kaupunkikeskus-Tapiolan viherkattoalueelle.
- Kaikki em. tasonvaihdot on suoritettavissa esteettömästi myös hissejä käyttäen.
- Sammonsillan eteläpää liittyy uudistettavan Itätuulentien ympäristön uusiin asuinkortteleihin.

Itätuulentien/kujan kehittäminen ja tien jatkaminen Tapiolantielle

Itätuulentie ja sen yläpuolella nyt oleva Itätuulenkuja ovat nyt erityisesti kannenalaisilta osiltaan epäviihtyisää ympäristöä. Kansirakenteet ovat niin huonossa kunnossa, että ne on kokonaisuudessaan uusittava. Kannenalainen maailma on nykyisellään myös paloturvallisuuden kannalta epätydyttävä.

Itätuulentien varren rakennuksista puretaan merkittävä osa ja tilalle rakennetaan uusia rakennuksia. Alueen kehittämisen painopiste on asumisen lisäämisessä. Itätuulentien itäpäähän on tulossa uusia toimintoina teatteri ja hotelli, jotka aiheuttavat erityisesti lisää huoltoliikennettä.

Itätuulentien kehittämisen lähtökohtana on, että läpiajoliikenne saadaan vähenemään ja katuja saadaan avattua ja Itä-Pasila-mallista päästään eroon. Näin Itä-Pasila-malli saadaan hävitettyä Tapiolasta kokonaan. Tämä edellyttää, että Itätuulentie jatketaan Tapiolantielle kuitenkin siten, että tämä ei ole läpikulkuyhteys, vaan paikallisiin huolto- yms. toimintoihin tarvittava yhteys. Tämä mahdollistaa tonteille ajon niin, että Itätuulentien keskiosa voidaan muuttaa viihtyisäksi kaupunkialueeksi. Tällä ratkaisulla Itätuulentiestä saadaan uusi itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti.



Näkymä nykyisin Otsolahden suunnasta



Sama näkymä kaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna



Näkymä lännestä Merituulentieltä nykyään. Kulttuurikeskusta ja Keskustornia ei näy, ei myöskään lähempää tarkasteltuna



Sama näkymä kaavamuutoksen viitesuunnitelman mukaisesti toteutettuna