



12.10.2009

Asianumero
Aluenumero

1424/503/2009
210310

Tapiolan keskus II

12. kaupunginosa, Tapiola
Osa puistoaluetta ja katualuetta
Muutoksella muodostuu korttelit 12190 ja 12191

Tapiolan keskus II, muutos

12. kaupunginosa, Tapiola
Kortteli 12044, kortteli 12050, tontti 5

12. kaupunginosa, Tapiola
Osa puistoaluetta (ent. rakennuskaava-alue)

Tapiolan keskus

12. kaupunginosa, Tapiola
Osa katualueita

Tapiolan keskus, muutos

12. kaupunginosa, Tapiola
osa torialuetta ja katualuetta

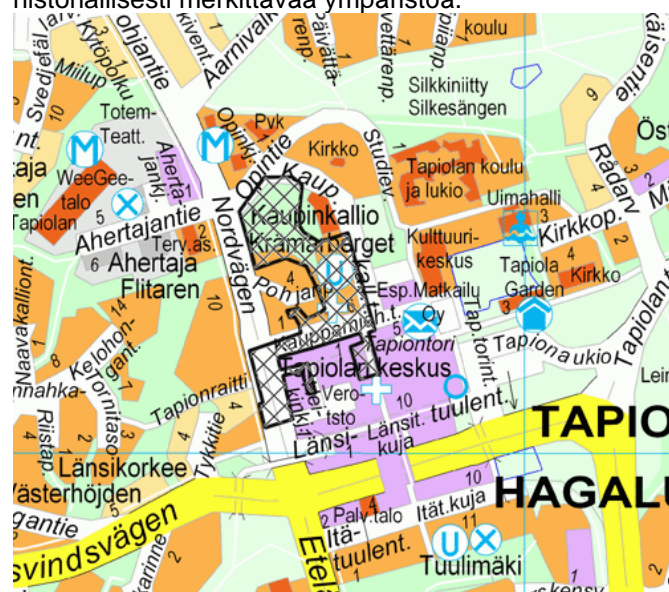
Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4 päivänä lokakuuta 2005 päivättyä ja 13.12.2006 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen laatimaa asemakaavakarttaa, piirustusnumero 6125.

Sijainti

Alue sijaitsee Tapiolan keskustassa Kauppamiehentien molemmilla puolilla rajautuen lännessä Pohjantiehen, pohjoisessa Opintiehen ja idässä Kaupinkalliontiehen. Alueen pinta-ala on n. 3,5 ha. Alue on tärkeä osa Tapiolan kulttuuri-historiallisesti merkittävää ympäristöä.





12.10.2009

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2004.

Laatija

Espoon kaupunki
kaupunkisuunnittelukeskus
asemakaavayksikkö
Kirkkojärventie 6 B
PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Leena Niini

puh. 09 – 816 21
Faksi 09 – 816 24016
etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Alueen nykytila.....	5
1.2	Asemakaavan muutoksen sisältö	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Suunnittelutilanne	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
2.1.2	Seutukaava	6
2.1.3	Yleiskaava.....	7
2.1.4	Asemakaava	7
2.1.5	Rakennusjärjestys	8
2.1.6	Kiinteistörekisteri ja tonttijako	8
2.1.7	Rakennuskiellot	8
2.1.8	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	8
2.1.9	Pohjakartta.....	9
2.2	Selvitys suunnittelualan oloista.....	9
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	9
2.2.2	Maanomistus	10
2.2.3	Rakennettu ympäristö	10
2.2.4	Luonnonolosuhteet	12
2.2.5	Suojelukohteet	13
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät	13
3	ASEMAKAAVAN (MUUTOKSEN) TAVOITTEET	13
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet	13
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	13
3.3	Liikenteen tavoitteet	14
3.4	Maisemalliset tavoitteet	14
3.5	Osallisten tavoitteet	14
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	14
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	14
4.2	Mitoitus.....	15
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	15
4.3.1	Maankäyttö	15
4.3.2	Liikenne.....	16
4.3.3	Palvelut	17
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	17
4.3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	17
4.3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö	17
4.4	Kaavan mukaiset erityispiirteet	18
4.5	Kaavan mukaiset suojelukohteet.....	18
4.6	Ympäristön häiriötekijät	18
4.7	Nimistö	18
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	19
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	19
5.2	Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin	19
5.3	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	19
5.4	Vaikutukset maaperään, rakennettavuuteen sekä kallio- että maapohjaveteen	19
5.5	Vaikutukset pintaveteen.....	20
5.6	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	20
5.7	Vaikutukset elämistöön	20
5.8	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	20
5.9	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

6.1	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	23
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	23
7.1	Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset	23
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	23
7.3.1	Suunnittelu	23
7.3.2	Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	24
7.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	24
7.4	Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	24

LIITTEET:

1. Tilastolomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote maakuntakaavaehdotuksesta (2004)
4. Ote seutukaavasta
5. Ote Espoon eteläosien yleiskaavaehdotuksesta (2006)
6. Maaperä- ja rakennettavuusluokitus
7. Maanomistajakartta
8. Asemakaavamuutoksen kartta määräyksineen (pienennös)
- 9a. Meluselvitykset
- 9b. "
10. Havainnemateriaali
11. Tapiolan kaupunkikuvahistoriallinen tarkastelu sekä tulevan rakentamisen ja ympäristöhoidon tavoitteet
- 12a-c. Kauppamiehentien pohjoisreunan rakentamismuutostoja
13. Keski-Tapiola maisema-analyysi

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Valmisteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutosehdotus (kartta), selostus liitteineen (liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja havainnepiirustukset.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa Kauppamiehentien molemmilla puolilla rajautuen lännessä Pohjantiehen, pohjoisessa Opintiehen ja idässä Kaupinkalliontiehen. Alueen pinta-ala on n. 3,5 ha. Espoon kaupunki omistaa alueen katu- ja puistoalueet ja lähes koko torialueen sekä vanhan terveystalon tontin.

Kauppamiehentien eteläpuolella alueeseen kuuluu Sampotori ja kadun pohjoispuolella vanha terveystalo, urheilutalo ja paikoitustalo sekä pääosa Kaupinkallion puistoalueesta. Kaupinkalliolle rakennetut asuinkorttelit sekä Tapiolan vanhusten palvelutalohanke eivät kuulu suunnittelualueeseen. Alue liittyy Pohjantiehen Opintien ja Kauppamiehentien välityksellä.

Kaupinkallion 50-luvulla ja 60-luvulla rakennetut rakennukset edustavat hyvin Tapiolan suunnittelun peruslähtökohtaa; luonnon ja rakennetun ympäristön vuorovaikutussuhdetta. Museovirasto on määritellyt Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi.

1.2 Asemakaavan muutoksen sisältö

Kaupinkallion puistoalueen pohjoisosaan Opintien ja Pohjantien varteen on kaavoitettu kaksi uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta 12190-12191 ja niille yhteensä kolme pistemäistä 4-5 kerroksista asuintaloa kukin kerrosalaltaan 1500 k-m². Talot on sijoitettu Tapiolan hengen mukaisesti, ryppäänä rinteiden alareunoille ja ne tulee sijoittaa hienovaraisesti maastoon.

Kaupinkallion puistoalueen keskeinen metsäinen kalliokumpare säilytetään puistoalueena.

Kauppamiehentien pohjoispuolella korttelissa 12044 (terveystalo ja urheilutalo) on voimassa olevan kaavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS-k) korttelialueen tontti 1 muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 3000 k-m². Korkein sallittu kerrosluku on IV-V.

Korttelin 12044 tontti 2 on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja rakennusoikeus pysyy ennallaan 5500 k-m²:ssä. Korkein sallittu kerrosluku on IV. Sallitusta kerrosalasta 30 % saadaan käyttää urheilutilojen rakentamiseen ja 30 % asuinhuoneistoja varten.

Paikoitus on tarkoitus siirtää pääosin maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee pääosaltaan Heikintorin alla.

Kaupinkallion paikoitustaloon kortteliin 12050 on lisätty uusien asuinkorttelien numerot 12190-12191, muutoin LPA-korttelin määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Kauppamiehentie muutetaan yksisuuntaiseksi siten, että ajo kadulle on vain Pohjantieltä päin. Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia muita muutoksia nykyiseen katuverkkoon

1.3 Suunnittelun vaiheet

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2004.

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.8.2005 ja kuulutettu lehdissä 13.9.2005.

Kaava-alue on osa suurempaa kaava-kokonaisuutta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.12.2006. Koska maankäyttösopimusneuvottelut eivät edenneet maanomistajan kanssa, jaettiin kaava lautakunnan hyväksymisen jälkeen kahteen eri kaava-alueeseen: Tapiolan keskus II, joka sisältää tämän

kaava-alueen (210310) sekä Tapiolan keskus (210416), joka sisältää ns. Heikintorin tontin. Kaavat ovat säilyneet sisällöltään ennallaan lukuun ottamatta, että ns. Raitinlukon tontti 5, korttelissa 12002 on jätetty pois em. kaavoista.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueutta koskee kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat -kohta (ohjelmakohta 4.4). Yleisiin tavoitteisiin on kirjattu tavoitteeksi, että kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä edistetään ja luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua edistetään parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.

Erityistavoitteissa on esitetty, että alueidenkäytössä on varmistettava että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueidenkäytössä on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit 1) otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät maisema- ja kulttuuriperintöalueet ja -kohteet. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.

1) Näillä tarkoitetaan kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevia viranomaisten laatimia valtakunnallisia inventointeja, jotka perustuvat riittävän laaja-alaiseen valmisteluun. Tätä päätöstä tehtäessä ovat olemassa seuraavat inventoinnit: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto, mietintö 66/1992), Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt (Museovirasto, rakennushistorianosasto, julkaisu 16, 1993) ja Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet (Sisäasianministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto, tiedotuksia 3/1983).

Tapiolan kaupunginosa: Tapiolan puutarhakaupunki sisältyy Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt -selvitykseen (Museovirasto, rakennushistorianosasto, julkaisu 16, 1993), ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueutta koskevat myös Helsingin seudun erityiskysymykset (ohjelmakohta 4.6). Niillä luodaan edellytyksiä asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle, hyödynnetään ympäröivän kaupunkiverkon mahdollisuuksia, varaudutaan raideliikenteen laajentamiseen asuntojen ja työpaikkojen sijoittelulla ja ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Laadittu asemakaavan muutos noudattaa yllämainittuja tavoitteita.

2.1.2 Seutukaava

Maakuntakaavaehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.12.2004, ote siitä on liitteenä 3. Maakuntakaavaehdotuksessa alue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuuriympäristön kannalta tärkeää aluetta. Raideliikenteen alustava linjaus kulkee Tapiolan keskuksen kautta.

Maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet ja suojelualueet käsittävä seutukaava (I)	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	12.12.1977 15.7.1980
Seutukaava I:n muutos	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	30.10.1987 20.1.1989
Suojelualueet, virkistysalueet ja maa- ja metsätalousalueet käsittävä seutukaava (II)	Ministeriö vahvistanut eräin poikkeuksin Lainvoimainen	30.10.1987 20.1.1989

Jätehuollon alueet käsittävä seutukaava (III)	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	30.10.1987 20.1.1989
Arvokkaat harjumaisemat käsittävä seutukaava	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	28.11.1994 7.10.1996
Energiahuollon seutukaava	Ministeriö vahvistanut Lainvoimainen	21.10.1994 21.11.1994
Taajama-alueet ja liikenneväylät ja -alueet käsittävä seutukaava	Ministeriö vahvistanut eräin poikkeuksin Lainvoimainen eräin poikkeuksin	18.6.1996 8.7.1997

Taajama-alueiden seutukaavassa kaavanmuutosalue on osittain keskustatoimintojen aluetta ja osittain työpaikka-alueita.

Nyt laadittu asemakaavamuutos on maakuntakaavan ehdotuksen mukainen (liite 3). Voimassa olevassa seutukaavassa Kaupinkallio on osittain merkitty työpaikka-alueeksi ja kaavassa alue on merkitty pääosin asunto- ja puistoalueeksi (liite 4).

2.1.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava-alue käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 11.10.2006. Siinä suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu kehitettäväksi asuntoalueena (A) ja eteläosa keskustatoimintojen alueena (c-k). Urheilutalon kohta on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Raideliikenteen varaus kulkee Tapiolan keskustan läpi. Alue on merkitty myös kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Ote Espoon eteläosien yleiskaavaehdotuksesta on liitteenä 5.

2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja.

Kauppamiehentien pohjoispuolisella korttelilla 12044 on voimassa ympäristöministeriön 9.12.1988 vahvistama Tapiolan keskus II asemakaavan muutos. Kortteli on kaavoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin (YS-k). Korttelin rakennusoikeus on 7600 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku IV, kerrosluku alenee Kauppamiehentien varressa kahteen. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka kerrosalan 60 m² kohti. Autopaikat on osoitettu pysäköintipaikoille maantasoon ja Kaupinkallion paikoitustaloon.

Korttelin tontille 2 saa rakennuslalle sallitusta kerrosalasta käyttää 40 % liiketiloja ja 30 % urheilutiloja varten.

Autopaikkoja on rakennettava liikerakennuksissa 1 ap/50 k-m² ja ne saa sijoittaa Ap-kortteleihin, p-alueille sekä pihatason alapuolisiin tiloihin. Viereiset katualueet kuuluvat myös Tapiolan keskuksen kaavaan.

Sampotorilla on voimassa ympäristöministeriön 12.6.1986 vahvistama Tapiolan keskuksen asemakaavan muutos. Kaupinkalliolla ja Kaupinkalliontiellä on voimassa ympäristöministeriön 4.12.1984 vahvistama Tapiolan keskus II asemakaava, jossa suunnittelualue on kaavoitettu puistoalueeksi ja katualueeksi.

Korttelin 12050 tontilla 5 on voimassa kaupunginhallituksen 16.11.1993 hyväksymä Tapiolan keskus II muutoksen asemakaavan muutos, jossa tontti on kaavoitettu autopaikkojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 12.000 k-m² ja ra-

kennuksen suurin sallittu kerrosluku on III. Maanalaiseen tilaan saa rakentaa neljä kellarikerrosta pysäköintitiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Pohjantien länsipuolella olevalla kaistalla on voimassa 27.8.1962 vahvistettu Tapiolan rakennuskaavan muutos, jossa suunnittelualue on kaavoitettu puistoksi.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 14.10.2002 (5 §). Valtuusto määräsi 16.12.2002 (5 §) maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla 14.10.2002 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen tulemaan voimaan 1.1.2003 lukien ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

2.1.6 Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Alue on Espoon kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä. Tonttijako on tehty.

2.1.7 Rakennuskiellot

Asemakaavan muutosalueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.1.8 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

- Espoon kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2006 Länsimetron rakentamisesta.
- Heikintori-Kaupinkallio/Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto HKP OY 1.12.2006.
- Tapiolan kehittäminen, Tapiolan kaupunkikuvahistoriallinen tarkastelu sekä tulevan rakentamisen ja ympäristöhoidon tavoitteet, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2006.
- Ilmatieteen laitoksen raportti. Maanalaisen pysäköintihallin ilmastoinnin pako-kaasupäästöjen aiheuttamat ilmanlaatuvaikutukset ostoskeskuksen lähiympäristössä.
- Tapiolan alueen liikenne-ennusteet ja toimivuustarkastelut. 2010 ja 2020. Toukokuu 2006, Matrex Oy.
- Korttelin 12044 idealuonnos 16.6.2005. Gullichsen-Vormala, arkkitehdit Ky.
- Tapiolan keskustan kehittämisselvitys 2005. Arkkitehtitoimisto HKP Oy, Esi-suunnittelijat Sito Oy, Kalliosuunnittelu Oy
- Heikintori. Rakennushistoriaselvityksen väliraportti 22.1.2005. Arkkitehtitoimisto Okulus Oy.
- Tapiolan Kauppamiehentien ympäristön kehittämissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto HKP, 2004.
- Tapiolan keskustan pohjoisosan kaupunkikuvahistoriallinen tarkastelu 23.8.2004. (Arkkitehtitoimistot HKP Oy ja - Davidsson Oy).
- Tapiolan asumisen ja väestökehityksen vaihtoehtoja ja erityispiirteitä. Seppo Laakso, Arja Munter 2003.
- Tapiola huomenna, Tapiolan tulevaisuustyöryhmän raportti, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus 2003.
- Tapiolan Terveystalo ja Urheilutalo. Rakennushistoriaselvitys. 2002. Mikko Bonsdorff

- Tapiolan kulttuuriraitin kutsukilpailu 23.8. - 20.11.2001. Kilpailun voittajaksi valittiin 6.2.2002 nimimerkki "Jalan-Jalan" (Maisemasuunnittelu Hemgård / Vesa Honkonen Arkkitehdit Ky).
- Lausunto: Tapiolan asuntokanta 28.6.2002 (Engel palvelut Oy, Arviointipalvelu).
- Raideliikenteen yhdistelmävaihtoehto (PIRATE) linjausvaihtoehdot, väliraportti 2001.
- Länsimetro Ruoholahti-Matinkylä, tarve ja toteuttamisselvitys, I vaihe: Metro-linjaus- ja asemavaihtoehtojen vertailu 2000.
- Tapiolan keskustan kehittämisselvitys. Nortecon Oy, Davidsson Oy / Hyvämäki-Karhunen-Parkkinen, Esisuunnittelijat Oy, 28.11.2000.
- Tapiolan puuston hoito- ja uudistamissuunnitelma 2000-2030. Espoon kaupunki, Tekninen keskus, Viherpalvelut. LT-Konsultit Oy, Helsinki 1999.
- Tapiola ulkoalueiden perusparantaminen. Espoon kaupunki, Tekninen virasto, Tapiolan Lämpö Oy. Maisemansuunnittelu Iisakkila & Byman Oy, Espoo 1991.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueen etelä- ja itäpuolella jatkuu Tapiolan keskuksen vahvistettujen asemakaavan muutosten alue, jossa alueelle on kaavoitettu liike- ja yhdistettyjä liike- ja asuinrakennusten korttelialueita, autopaikkojen korttelialue ja jalankulkualueita. Kaupinkallion itäpuolelle jatkuu Tapiolan keskus II kaava, jossa Kaupinkallioon rajoittuvat alueet ovat puisto-, urheilu- ja torialueita. Kaava-alueen pohjoispuolella on Tapiolan keskus II A kaava, missä alueelle on kaavoitettu toimisto- ja asuinkorttelialueita. Kaupinkalliolla myös tehty Kaupinkallion paikokitustalon pohjoispuolelle vanhusten palvelutaloa varten asemakaavan muutos. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamutoksen 13.11.2006. Kaava-alueen luoteispuolella Pohjantien toisella puolella on meneillään Ahertajankulman kaavamutos.

Alueella lähtökohtavaiheessa tehdyt inventoinnit

Kaavoituksen pohjaksi on Arkkitehtitoimisto Okulus Oy tehnyt Kaupinkallion rakennushistoriaselvityksen, alueinventoinnin ja arvotuksen sekä Heikintorin tarvaratalon rakennushistoriaselvityksen. Lisäksi Espoon kaupungin mittausyksikö on käynyt maastossa mittaamassa Kaupinkallion pohjoisosan puut joulu-kuussa 2004.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta 1:1000 mittakaavassa on Espoon kaupungin kiinteistöpalvelukeskuksen kaupunkimittausyksikön laatima ja se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tapiolan keskustassa Kauppamiehentien molemmilla puolilla. Eteläpuolella suunnittelualueeseen kuuluu Sampotori ja kadun pohjoispuolella vanha terveystalo, urheilutalo ja paikoitustalo sekä pääosa Kaupinkallion puistoalueesta. Kauppamiehentien eteläpuolella sijaitsee Heikintorin tontti, joka aiemmin kuului kaava-alueeseen, mutta erotettiin omaksi kaavakseen. Kaupinkalliolle rakennetut asuinkorttelit sekä Tapiolan vanhusten palvelutalohanke eivät kuulu suunnittelualueeseen. Alue liittyy Pohjantiehen Opintien ja Kauppamiehentien välityksellä.

Kaupinkallion 50-luvulla ja 60-luvulla rakennetut rakennukset edustavat hyvin Tapiolan suunnittelun peruslähtökohtaa; luonnon ja rakennetun ympäristön vuorovaikutussuhdetta. Museovirasto on määritellyt Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi.

Kaupinkallion pohjoispuoliselle Kelloseppäkoulun alueelle on tehty kaavamuu- tos sekä luoteispuolella Ahertajantien ympäristössä on vireillä kaavamuu- toksia ja lisärakentamista.

2.2.2 Maanomistus

Espoon kaupunki omistaa alueen katu- ja puistoalueet ja lähes koko torialueen sekä vanhan terveystalon tontin. Kaupinkallion paikoitustalo ja Tapiolan urheilutalo ovat yksityisomistuksessa.

Maanomistuskartta on liitteenä 7.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue on Tapiolan valtakunnallisesti merkittävän puutarhakaupungin ydinaluetta, suuri osa rakennuksista pohjautuu Aarne Ervin 1950- ja 1960-luvun suunnitelmiin.

Kaavoituksen tueksi on Arkkitehtitoimisto Okulus Oy:ltä tilattu Tapiolan Kaupinkallion rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus sekä Heikintorin rakennushistoriaselvitys, väliraportti. Selvityksissä on käyty läpi alueen rakennushistoria ja rakennetun ympäristön nykytila. Kaupinkallion rakennuskanta on myös inventoitu ja arvotettu.

Heikintorin selvityksessä on myös kiinnitetty erityishuomiota Kauppamiehentien ja muun lähiympäristön kaupunkirakenteellisesti merkittäviin elementteihin.

Asemakaavamuutoksen alueella on Ervin suunnittelemlia rakennuksia toimistotalo Raitinlukko v. 1968, (viereisellä tontilla, kaava-alueen ulkopuolella Heikintori v. 1968), Tapiolan Terveystalo v. 1966 ja Tapiolan urheilutalo v. 1967. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Kaupinkallion Paikoitustalo, joka on otettu käyttöön vuonna 1986.

Väestö ja työpaikat

Asemakaava-alueella ei ole asuntoja, mutta kaava-alueen ulkopuolella Kaupinkalliolla on neljä Tapiolan vanhinta asutokantaa edustavaa kerrostaloa ja vuonna 1990 rakennettu Tapiolan Palvelukoti. Asukkaat ovat tehtyjen selvitysten mukaan ikääntyneitä.

Kaava-alueen työpaikat keskittyvät Kauppamiehentien varrelle. Kauppamiehentien pohjoispuolella oleva terveystalo on muuttanut Pohjantien varteen, Urheilutalo työpaikkoineen säilyy toistaiseksi. Kaava-alueen ulkopuolella, Heikintorilla on noin 200 työpaikkaa ja lähes 60 eri toimipistettä ja Raitinlukon toimitalossa oli v. 2003 n. 120 työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kauppamiehentien molemmin puolin sijaitseva suunnittelualue on keskeinen osa Tapiolan vanhaa puutarhakaupunkia, jonka historia alkaa Aarne Ervin 1950-luvun Tapiolan suunnitelmista.

Kauppamiehentie on myös toiminnallinen raja Tapiolan kaupunkirakenteessa. Sen pohjoispuolella on väljästi rakennettu Kaupinkallio, jossa on sekä asumista että liike- ja julkista rakentamista ja eteläpuolella osa Tapiolan liikekeskustan vanhaa ydintä Heikintori ja Sampotori. Tapiolan liikekeskusta jatkuu Heikintorin etelä- ja itäpuolella.

Kaupinkallion vanhat eteläpuolen rakennukset liittyvät hyvin harkitusti Kaupinkallion luonnonympäristöön. Lomittuvat luonnonalueet ja vapaasti sijoitetut rakennukset muodostavat sekä kapeita näkymiä ulos Kaupinkallion alueelta Tapiolan keskustaan että tuovat luonnon osaksi keskustan pohjoista maisemaa. Tämä periaate on ilmeinen ja tyypillinen osa Tapiolan kaupunkirakennetta.

Sen sijaan Kaupinkallion itäpuolen eri-ikäiset rakennukset muodostavat Tapiolalle vieraan kaupunkimaisen julkisivun Kaupinkalliontielle.

Suurin osa Kaupinkalliosta on vielä luonnonvaraista melko iäkästä metsikköä ja alueen näkymät ovat melko sulkeutuneita sekä ulkopuolelta että sisäpuolelta katsottuna. Kaupinkallion puistoalue liittyy pohjoisessa Silkkiniityn laajaan virkistysalueeseen ja idässä Tapiolan urheilukenttään.

Tapiolan tulevaisuustyöryhmän raportissa 11.8.2003 suunnittelualue määritellään kuuluvaksi pohjois-eteläsuuntaiselle kehittämisvyöhykkeelle, jolla lisärakentaminen on mahdollista.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alueella on valmis katuverkko. Kaupinkalliontietä pääsee Pohjantielle ja edelleen muuhun katuverkkoon sekä eteläpuolelta Kauppamiehentien kautta että pohjoispuolelta Opintien kautta. Pohjantien arkivuorokauden nykyinen keskimääräinen liikennemäärä on 13 700 ajoneuvoa/vrk.

Kevytliikenne

Pohjantien itäreunassa on kaava-alueen kohdalla jalkakäytävä ja länsireunassa kulkee yhtenäinen kevyen liikenteen väylä. Opintien molemmin puolin on kevyen liikenteen väylät. Myös Kauppamiehentien pohjoisreunassa ja Kaupinkalliontien länsireunassa kulkee kevyen liikenteen väylät. Hieman Merituulentien liittymää pohjoisempaan kulkee kevyen liikenteen ylikulkukäytävä Pohjantien yli. Ns. kulttuuriraitti kulkee alueen pohjoisreunaa sivuten Ahertajantieltä Opintielle ja edelleen Tapiolan koulun editse.

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

Alueen itälaidalla on Kaupinkallion pysäköintitalo. Liikekeskuksen pysäköintiä varten on paikoitustalo Kauppamiehentien ja Pohjantien kulmauksessa, jonne on sisään/ulosajo Kauppamiehentieltä.

Julkinen liikenne

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pohjantietä kulkevat Espoon sisäiset bussilinjat 15, 18 ja 57 sekä seutubussilinjat 106, 110T, 194 ja 514. Kaupinkalliontietä kulkee palvelulinja.

Palvelut

Asemakaava-alueella toimii tällä hetkellä Urheilutalo, keilahalli, kuntosali ja apteekki. Viereisellä Heikintorilla on lukuisia myymälöitä ja ravintoloita.

Muita lähialueen asukkaiden ja työntekijöiden käyttämiä palveluita ovat:

Tapiolan Terveysasema os. Ahertajantie 2.

Päiväkodit :

- Jousenkaaren päiväkotit os. Jousenjanne 1
- Metsolan päiväkotit os. Kelohongantie 6
- Silkkiniityn päiväkotit os. Opinkuja 1
- Tuohimäen päiväkotit os. Tuohimäki 6
- Tapiolan päiväkotit os. Menninkäisentie 7

Ala-aste :

- Jousenkaaren koulu os. Jousenkaari 10
- Vindängens skola os. Tuulikuja 3

- Aarnivalkean koulu os. Aarnivalkeantie 9

Yläaste :

Tapiolan koulu os. Opintie 1

Lukio :

- Etelä-Tapiolan lukio, Ahertajantie 5
- Tapiolan lukio os. Opintie 1

Aikuislukio:

Espoon aikuislukio os. Opintie 1

Kirjasto :

Tapiolan kirjasto os. Kulttuurikeskus, Kaupinkalliontie 10

Kulttuuri :

- Louhisali Espoon Kulttuurikeskus
- Revontulihalli os. Revontulentie 8A
- Kulttuurikeskus, Kaupinkalliontie 10
- WeeGee-talo os. Ahertajantie 5. Talossa toimii viisi museota: EMMA - Espoon modernin taiteen museo, Espoon kaupunginmuseo, Helinä Rautavaaran museo, Leikkilinna - Suomen lelumuseo ja Suomen kellomuseo. Lisäksi WeeGee talossa toimii nykyaidegalleria, multimediatekeskus, kuvataidekoulu, lukio sekä musiikkileikkikoulu.

-

Liikunta :

- Tapiolan urheilupuisto / urheiluhalli os. Urheilupuistontie 2 ja jäähalli os. Urheilupuistontie 3
- Tapiolan uimahalli / kuntosali os. Kirkkopolku 3
- Tuulimäen palloiluhalli / kuntosali os. Itätuulenkuja 9
- Tapiolan urheilukenttä os. Kaupinkalliontie

Monipuoliset kaupalliset palvelut ovat Tapiolan keskustassa, johon myös suunnittelualue kuuluu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö. Alue kuuluu E.ON Finland Oyj:n toimintapiiriin (kaukolämpö ja sähkö) sekä keskitetyn jätehuollon ja puhtaanapidon piiriin.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Kasvillisuus ja topografia

Heikintorin ympäristöön on istutettu ympäristösuunnitelman mukaisesti puuta (pääasiassa vaahteraa) ja pensasta aidanteiksi ja riveiksi sinne, missä tilaa on pyritty jakamaan ja ohjaamaan alueen liikennettä. Merkittävien puustoryhmä - alkuperäisiä saaristomäntyjä - kasvaa Sampotorin leikkiaukiolla. Kauppamiehentien eteläpuolta rajaa paikoitellen puurivi, siitä pohjoiseen Kaupinkallion mäellä säilynyt maasto on luonnontilaista, harvahkoa mänty-kuusi-koivusekametsää. Kaupinkallion laella on puhdasta kalliomännikköä.

Kaupinkallio (26 m mpy) nousee suhteellisen jyrkästi Kauppamiehentien (10 m mpy), Kaupinkalliontien (10 m - 14 metriin mpy) ja Opintien (16 m mpy) perustasosta ja on säilynyt keskeiseltä osiltaan rakentamattomana.

Maaperä

Kaupinkallio on maaperältään kallioista moreenia ja kuuluu luokkaan 2, normaalisti rakennettavat alueet. Loppuosa alueesta on hiekkaa, luokkaa 2, normaalisti rakennettavat alueet (liite 6).

Pintavedet ja paikallisilmasto

Pintavesiä alueella ei ole johtuen vettä läpäisevästä maaperästä. Alue on tuulensuojainen topografiansa ja rakennusmassojen ansiosta.

Eläimistö

Alueen eläimistöä ei ole systemaattisesti tutkittu, mutta se koostuu tavallisimmista pikkunisäkkäistä ja -linnuista.

2.2.5 Suojelukohteet

Alueella ei ole rakennussuojelu-, muinaismuisto- tai luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja alueita tai kohteita. Museovirasto on määritellyt Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi.

Osa muinaista kylämäkeä on sijainnut Heikintorin, urheilutalon, terveystalon ja Kaupinkallion paikoitustalon kohdalla.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalue on länsireunaltaan Pohjantien liikenteen melualueella. Pohjantien melu (55 dB) ylittää noin 55 metrin etäisyydelle kadun keskeltä. Pohjantien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne alueen kohdalla on n. 13.700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3 ASEMAKAAVAN (MUUTOKSEN) TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Espoon kaupunginvaltuusto on Espoon eteläosien yleiskaavaluonnoksen nähtävillälöön (RakL 154 § v. 1997) jälkeen korottanut Espoon työpaikka- ja väestötavoitteita ja siten asettanut yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön tehostamisesta ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä.

Espoon kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2002 Espoon eteläosien yleiskaavan yleistavoitteiksi mm.:

"Tapiolan kaupunkikeskuksen suunnittelussa otetaan huomioon elinvoimaisuuden säilyminen, kaupunkikuvan ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot."

"Täydennysrakentaminen on oleellinen osa alueiden kehittämistä ja elinvoimaisuuden parantamista."

"Uusia asuntoaluevarauksia osoitetaan ennakoitua väestönkasvua ja asumisen tarpeita vastaavasti huomioon ottaen jo kaavoitettujen ja rakennettujen alueiden täydennysrakentaminen ja tiivistäminen sekä uusien alueiden toteutumisen edellytykset."

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Pysäköintiluola on suunniteltu Tapiolan liikekeskustan keskuspysäköintilaitoksen 1-vaiheeksi, jonka mitoitus olisi n. 480 ap. Luolaan ajo tapahtuisi Heikintorin kiinteistön kautta Kauppamiehentieltä, ulosajo Opintieltä. Luolasto sijoittuisi pääasiassa Heikintorin ja Raitinlukon kiinteistöjen sekä katu- ja torialueiden alapuolelle.

Tavoitteena on myös luoda uutta asuntorakentamista kävelyetäisyydelle Tapiolan palveluista ja omalta osaltaan lisätä Tapiolan elinvoimaisuutta ja ostovoimaisuutta. Erityisesti hissillisten asuntojen lisääminen Tapiolan alueella on tärkeää.

Terveyskeskus on siirtynyt syksyllä 2005 Pohjantien varteen ja terveyskeskustalo on tarkoitus korvata asuin-liikerakennuksella. Urheilutalo on tarkoitus säilyttää. Kaavamääräystä vain muutetaan liike- ja toimistorakennukseksi. Kaupinkallion pohjoisosaan suunnitellut kolme asuinkerrostaloa olisivat laajuudeltaan kukin n. 1700 k-m² ja kerrosluvultaan V.

Uudisrakennusten on sopeuduttava sijoituksen, massoittelem, näkymien, julkisivumateriaalien ja värityksen suhteen vanhaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

3.3 Liikenteen tavoitteet

AK-korttelien 12190 ja 12191 pysäköinnit osoitetaan olemassa olevaan Kaupinkallion pysäköintitaloon. Korttelin 12044 pysäköinti osoitetaan maanalaiseen Heikintorin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tulevaisuudessa pyritään koko Tapiolan keskustan kattavaan yhteiseen maanalaiseen pysäköintilouluoltoon (sisään/uloskäynnit pohjoisesta, etelästä ja idästä), jonka jälkeen alueen pysäköintiä on tarkasteltava uudelleen osana isomman alueen kokonaisuutta. Samanaikaisesti tämän kaavaprosessin kanssa on tehty vuonna 2005 Tapiolan kehittämiselvitys, jossa mm. yhtenäistä pysäköintilouluolastoä tutkitaan.

3.4 Maisemalliset tavoitteet

Maisemallisena tavoitteena Kaupinkallion puistomäelle on viheryhteyden säilyminen Silkkiniitylle. Puiston suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdaksi on otettava paikalla kasvavat, arvokkaat kalliomännyn ja paikan topografia.

3.5 Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka esitellään kaavamuutosluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteitä voi esittää myös valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana ja muistutuksia voi esittää kaavanmuutosehdotuksen nähtävilläoloaikana.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavanmuutosehdotus vastaa yleiskaavallisia tavoitteita maankäytön tehostamisesta ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Asemakaavan muutos on laadittu kohdassa 3 esitettyjen tavoitteiden pohjalta. Lisäksi kaavoituksessa on otettu huomioon Tapiolan keskustavyöhykkeen kaupunkikuvahistoriallisessa tarkastelussa sekä Tapiolan maisema-analyyssissä esiin tulleet selvitykset ja linjaukset (liitteet 11 ja 13).

Tapiolan tulevaisuusryhmän raportissa "Tapiola huomenna" suunnittelualue määritellään kuuluvaksi pohjois-eteläsuuntaisella kehittämisvyöhykkeelle, jolla lisärakentaminen on mahdollista. Myös Arkkitehtitoimisto Okulus Oy:n raportissa "Tapiolan Kaupinkallion rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus" yhteenvedossa sanotaan mm.:

"Kun katsotaan Kaupinkallion toiminnallista asemaa Tapiolan keskusta-alueen osana historiallisista lähtökohdista niin havaitaan, että Kaupinkallio on ainoa keskustan alue, johon alun perin suunniteltiin asuntorakentamista. Ervin keskustakilpailuehdotuksen jälkeen kehittämissä 1950-luvun aluesuunnitelmissa kaikki muut Tapiolan keskusta-alueet oli varattu yhteisölliseen rakentamiseen. Tapiola "city" oli varattu liiketoiminnalle, liikunnalle ja kulttuurille, johon ei ajateltu sekoittaa asumista. Kaupinkallio muodosti tästä kuitenkin poikkeuksen. Asuinrakentaminen tuotiin lähelle keskusta-alueetta, mutta omalle saarekkeelle, Kaupinkallion lämpimään etelärinteeseen havumetsän siimekseen, kuten Ervin suunnitteluperiaatteisiin kuului: "pohdimme paljon maisemallisten arvojen olemassaoloa ja päätimme säilyttää näkymät ja aukeamat ehjinä ja sijoittaa rakennukset metsiköiden katveeseen (Arne Ervi)".

Lopputuloksena voidaan todeta, että Ervin suunnitelmissa Kaupinkallion etelä-, länsi- ja pohjoispuoli oli varattu sekä asuin- että opetustilojen rakentamista varten, ja liikuntaan oli varattu maastomuodoltaan ja maaperältään sopivimmat alueet Kaupinkallion itäpuolella. Osa suunnitelmista toteutui, osa ei ja uusien aikakausien "välttämättömyyteen" tukeutuvat kehittämissarpeet ovat vieneet edellytykset joidenkin perusideoiden toteutumiselta. Kaupinkallion alueella on erityisesti vaalittava Ervin keskustasuunnitelman periaatteita ja sen aikaista rakentamista. Muilta osin Kaupinkallio kaipaa ja mahdollistaa ympäristöä kehittä-

viä toimenpiteitä, jotka toivon mukaan on yhtä harkitun kokonaisvaltaisia kuin 1950-luvulla."

Kaavaehdotuksessa on Kaupinkallion puistoalueen länsirinteeseen kaavoitettu kolme uutta asuinkerrostaloa ryppääksi tapiolamaiseen henkeen.

Pysäköinti on osoitettu maanalaiseen kalliopysäköintilaitokseen, joka sijaitsee pääosin Heikintorin alla. Tämän maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen vaatimien ajoyhteyksien vuoksi kaava-alue on laajennettu viereisille katu-, tori- ja puistoalueille.

Vanhan terveystalon tilalle on kaavoitettu asuinkerrostalo ja urheilutalo on esitetty säilytettäväksi.

Koska suunnittelualue on tärkeä osa Tapiolan valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä on kaupunkikuvaan, korttelirakenteeseen, rakennus- ja ympäristön-suojeluun kiinnitetty erityistä huomiota.

Pienennös asemakaavan muutoksen kartasta on liitteenä 8 ja havainnemateriaali liitteenä 10.

4.2 Mitoitus

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kaupinkallion puistoalueen pohjoisosaan Opintien ja Pohjantien varteen on kaavoitettu kaksi uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta 12190-12191 ja niille yhteensä kolme pistemäistä 4-5 kerroksista asuintaloa kukin kerrosalaltaan 1500 k-m². Talot on sijoitettu Tapiolan hengen mukaisesti, ryppäänä rinteiden alareunoille ja ne tulee sijoittaa hienovaraisesti maastoon.

Pohjantien varren talot sijoittuvat kadun melualueelle (melu yli 55 dB) ja muodostavat osaltaan meluesteen Kaupinkallion puistoalueen keskiosalle, joka säilyy puistona.

Kaavamääräyksissä on ulkoseinien ja parvekkeiden ääneneristävyysvaatimukset sekä leikki- ja ulko-oleskelualueen melukatvevaatimus. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap asuntokerrosalan 110 k-m² kohti ja ne on sijoitettava LPA-kortteliin 12050 ja myös sallittu rakennusten alle. Huoltoajoyhteys kortteleihin 12190-12191 kulkee Pohjanpolun liittymästä ja Opintiellä.

Kauppamiehentien pohjoispuolella korttelissa 12044 (vanha terveystalo ja urheilutalo) on voimassa olevan kaavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS-k) korttelialueen tontti 1 muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 3000 k-m². Korkein sallittu kerrosluku on IV-V. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta 20 % saadaan käyttää liiketiloja varten. Asuinkorttelin autopaikat on tarkoitus sijoittaa rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja myös sallittu Kaupinkallion paikoituslaitokseen, autopaikkanormi on 1 ap/110 k-m².

Vanha terveystalo on tarkoitus purkaa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Korttelin 12044 tontti 2 on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja rakennusoikeus pysyy samassa 5500 k-m²:nä. Korkein sallittu kerrosluku on IV. Sallitusta kerrosalasta 30 % saadaan käyttää urheilutilojen rakentamiseen ja 30 % asuinhuoneistoja varten. Tonttia on laajennettu hieman pohjoiseen päin, jotta keilahalli voisi laajentua kansainväliset mitat täyttäväksi keilahalliksi. Rakennusalan rajat ja kerrosluvut ovat muutoin nykyisen rakennuksen mukaisia.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 110 k-m2 kohti, 1 ap toimistokerrosalan 70 k-m2 kohti, 1 ap liikekerrosalan 50 k-m2 kohti ja 1 ap urheilutilojen kerrosalan 100 k-m2 kohti. Autopaikat on ensisijaisesti tarkoitettu sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja myös sallittu Kaupinkallion pysäköintilaitokseen.

Korttelialueet kuuluvat Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja siksi on kaavamääräyksissä edellytetty, että uudisrakentamisen tulee sopeutua olevaan korttelirakenteeseen siten, että korttelin perusrakenne ja tärkeät näkymät säilyvät. Uudisrakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa. Myös piha-alueiden pinnoitteiden, rakennelmien ja muiden rakenteiden tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön.

Virkistysalueet (VP)

Kaupinkallion puistoalueen keskeinen metsäinen kalliokumpare säilytetään puistoalueena. Puistoalueen melutaso tulee laskemaan, kun kaavoitetut uudet asuinkerrostalot on rakennettu. Puistoalueella on määräys, jonka mukaan alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 istutettavan alueen osan 40 m2 kohti.

Puistoalueen alle saa sijoittaa Heikintorin maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavan ajoyhteyden.

Entiselle puistoalueelle sijoittuvat uudet kerrostalot on pyritty sijoittamaan niin, että mahdollisimman vähän tarvitsisi kaataa puita. Espoon kaupungin mittausyksikkö on käynyt maastossa mittaamassa Kaupinkallion pohjoisosan puut jouluukuussa 2004.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaupinkallion paikoitustaloon kortteliin 12050 on lisätty uusien asuinkorttelien numerot 12190-12191, muutoin LPA-korttelin määräyksiin ei ole tehty muutoksia

4.3.2 Liikenne

Pysäköintilaitosten liikenne

Sisäänajo kalliopysäköintilaitokseen tapahtuu Kauppamiehentien länsipäässä, Heikintorin kyljessä sijaitsevan rampin kautta. Heikintorin kohdalla oleva sisäänajoramppi on orientoituvuuden ja opastettavuuden kannalta hyvä sijainti. Se on myös helposti saavutettavissa kaikista tulosuunnista.

Ulosajo kalliopysäköintilaitoksesta tapahtuu ensimmäisessä vaiheessa Opintielle, josta päästään Pohjantien kiertoliittymän kautta sekä pohjoiseen että etelään.

Kaupinkallion pysäköintilaitokseen voidaan ajaa sisään nykyiseen tapaan sekä Kauppamiehentien että Opintien kautta. Ulosajo tapahtuu vain Opintien kautta Pohjantien kiertoliittymään.

Katujärjestelyt

Pohjantietä pohjoisesta pysäköintilaitokseen saapuvan liikenteen toimivuutta lisätään muuttamalla Kauppamiehentien yksisuuntaiseksi itään päin. Tällä ratkaisulla Pohjantieltä vasemmalle Kauppamiehentielle kääntyvälle liikenteelle voidaan varata liikennevaloissa oma vihreä vaihe. Vasemmalle kääntyvän liikenteen varasta muodostuu myös nykyistä pidemmäksi. Yksisuuntaistamisen ansiosta Kauppamiehentien liikenne vähenee ja katutila voidaan jäsentää uudelleen. Kauppamiehentien pohjoisreunalle voidaan rakentaa leveä kevyen liikenteen väylä, joka erotetaan ajoradasta puurivillä. Kauppamiehentien eteläreunaan voidaan sijoittaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Kauppamiehentien ja Kaupinkalliontien risteysalue käsitellään korotettuna kaupunkiaukiona, jossa hidas autoliikenne on sallittu. Aukio yhdistää Sampotorin Kulttuuriaukioon.

Opintien varrella oleva kevyen liikenteen väylä siirretään ensimmäisen vaiheen ulosajorampin eteläpuolelle, jolloin kevyt liikenne ei risteä pysäköintilaitoksesta ulos ajavan liikenteen kanssa.

Huoltoliikenne

Heikintorin huoltoliikenne ajaa sisään huoltotilaan samasta rampista pysäköintiliikenteen kanssa. Ulosajo tapahtuu nykyiseen tapaan Heikintorin itäpäästä ja Kauppamiehentien – Opintien kautta Pohjantielle. Kulttuuriaukion eteläreunalla olevan liikerakennuksen huolto tapahtuu nykyiseen tapaan Kauppamiehentien itäpäässä olevan rampin kautta sisään ja ulos. Liittyminen Pohjantiehen tapahtuu Opintien kautta.

Kulttuurikeskuksen liikenne

Kulttuurikeskuksen saapuva liikenne opastetaan pohjoisesta Opintien kautta ja etelästä Kauppamiehentien kautta. Poistuva liikenne ohjataan Opintien ja Pohjantien kiertoliittymään.

Muutokset pysäköintilaitoksen laajentuessa

Pysäköintilaitoksen laajentamisen yhteydessä pohjoisesta laitokseen saapuvan liikenteen ja pohjoiseen lähtevän liikenteen toimivuutta parannetaan rakentamalla Pohjantien kiertoliittymän pohjoispuolelle keskelle ajorataa sisään- ja ulosajoramppi. Samalla poistetaan ensimmäisessä vaiheessa rakennettu ulosajoramppi Opintielle. Ulosajo etelän suuntaan tapahtuu toisessa vaiheessa Etelätuulentielle rakennettavan sisään- ja ulosajorampin kautta. Heikintorin pohjoisreunassa Kauppamiehentiellä oleva ramppi säilyy laitoksen sisäänajorampina ja huoltoliikenteen rampina. Kauppamiehentie säilyy edelleen yksisuuntaisena, koska sen Kauppamiehentien ympäristön laatua parantavat vaikutukset ovat merkittävät.

4.3.3 Palvelut

Alue tukeutuu Tapiolan liikekeskuksen valmiisiin palveluihin. Uusien asukkaiden toivotaan virkistävän liikekeskuksen elinvoimaisuutta. Kauppamiehentien pohjoispuolella olevan asuinkerrostalon alakertaan on kaavoitettu liiketiloja.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakentaminen on suhteellisen pienin kustannuksin liitettävissä olemassa oleviin vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostoihin.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää eikä alueella ole pilaantuneita maaineuksia.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaupinkallion mäkipuisto on tähän saakka palvellut lähinnä Kauppamiehentien ja Pohjantien asuinkerrostalojen asukkaita luonnontilaisena puistona ja kävelyliikenteen oikopolkuna Heikintorilta Ahertajantielle.

Kaupinkallion mäen lakialueen luontoyhteys Silkkiniitylle säilyy. Lakialue säilytetään muutenkin luonnontilaisena mäntypuistona vahvistaen ainoastaan jo olemassa olevaa polkuverkostoa sorapinnoitteella. Tämä ehkäisee uusien kerrostalojen asukkaista koituvaa lisääntyvää kulutusta mäen maaperälle ja kasvilisuudelle.

Kaupinkallion uudet rakennukset sisääntuloteineen tulee sovittaa maastoon hellävaraisesti mahdollisimman pienialaisin louhinnoin. Maasto on sen jälkeen korjattava viherrakennustoimenpitein.

Sampotorin kasvillisuus ja kaupunkikuva säilyy ennallaan.

4.4 Kaavan mukaiset erityispiirteet

4.5 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaavassa ei ole suojelukohteita.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalue on länsireunaltaan Pohjantien liikenteen melualueella ylittäen 62 dB Pohjantietä lähimmäksi suunniteltujen kolmen kerrostalojen 4. kerroksen tasolla. Pohjantien merkitys tulevaisuudessa Tapiolan pohjoisena sisääntulotienä korostuu, kun Kehä I:ltä yhteys Tapiolantielle poistuu. Lisäksi Pohjantiellä on raidejokeri-raitiotievaraus.

Meluhaittaa on tutkittu pohjoismaiseen melulaskentamalliin perustuvalla ohjelmalla. Laskennat on tehty normaalin 2 m lisäksi myös 11 metrin korkeudelta maan pinnasta. 11 m laskenta on tehty ilman rakennusten heijastusvaikutusta rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksen ja parvekelasituksen tarpeellisuuden määrittämistä varten. Laskennat 2 ja 11 metrin korkeudelta vastaavat pihatason ja 4. kerroksen tasoja.

Rakenteilta vaadittu desibelimäärä on määritelty tehtyjen meluselvitysten perusteella. Kaavaluonnoksessa on kaavamuutosalueen kolmelle asuinkerrostalon lännen puolelle esitetty kaavamerkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys on oltava vähintään 32 dB. Lisäksi parvekkeet on lasitettava ja oleskelupihat on sijoitettava talojen itäpuolelle. Tavanomaisilla parvekelaseilla voidaan alentaa äänitasoa parvekkeilla 10 dB.

Uudet kerrostalot suojaavat Kaupinkallion puistoa ja puiston länsireunalla melutasot pienenevät nykyisestä.

Melulaskentakartat (liite 9a ja 9b) on asuinkerrostalojen pihatasolta ja 11 m korkeudelta nykytilanteessa ja ennustetilanteessa vuonna 2030.

4.7 Nimistö

Kaupinkallio

Nimistön perusteluteksti

Tapiolan kaavanimistön aiheita on ammennettu paikallisen perinteisen nimistön lisäksi mm. metsämytologiasta ja luonnonilmiöistä.

Kaava-alueen nimistö on vahvistettu jo aiemmin asemakaavassa. Nimeämissä on käytetty Kalevalan, tuulten ja kaupankäynnin aihepiirejä. Suurkorttelin ja puiston nimi **Kaupinkallio - Krämarberget** perustuu sijaintiin liikekeskuksen läheisellä kalliolla. Pohjois-Tapiolaan Etelätuulentien-Louhentien akselilla vievä pääkatu **Pohjantie - Nordvägen** samoin kuin Länsituulenaukion laidan jalkukutue **Tuulikannel - Vindharpn** yhdistävät Kalevalan ja tuulten aihepiirejä. Tuulikannel esiintyi ensi kertaa 1970 nimitoimikunnan ehdotuksessa vähän eri paikassa parinaan Tuuliviiri.

Heikinkuja - Henriksgården tulee viereisen Heikintorin kauppakeskuksen nimen tavoin kauppiaiden suojelijan Pyhän Henrikin nimestä. Kaupankäynnistä kertoo myös kadunnimi **Kauppamiehentie - Köpmannavägen**. Kauppojen ympäröimä aukio **Sampotori - Sampotorget** on saanut nimensä Kalevalan rik kautta jauhavasta Sammosta. Heikintorin ja Sampotorin läpi kulkeva **Tapion-**

raitti - Tapiostråket viittaa taas metsän kuninkaaseen Tapioon, jonka valtakunta on Tapiola.
(29.8.2005 nimistöryhmä/SBS, MVL)

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat pääosin positiivisia, koska Tapiolassa väestön vanhenemisen ja asumisväljyyden lisääntymisen myötä asukkaat ovat vähentyneet ja uusista asuinkerrostaloteista on kova pula. Palveluiden säilymisen kannalta uusien asukkaiden saaminen Tapiolaan on tärkeätä.

Uudet asuinrakennukset on sijoitettu niin, että Tapiolan kaupunkirakenteelle tyypillinen luonnon ja rakennusten lomittelu säilyy.

Pysäköinnin siirtäminen maanalaiseen pysäköintilaitokseen parantaa rakennettua ympäristöä huomattavasti.

5.2 Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaavan mukainen rakentaminen sijoittuu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävän aluekokonaisuuden keskeiselle alueelle. Arvokkaan aluekokonaisuuden muuttaminen sisältää myös riskitekijöitä, kuten uuden lisärakentamisen liittyminen olevaan ympäristöön.

Suunnittelualueen merkittävin rakennus Raitinlukko on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi ja kaavamääräyksissä edellytetään kaiken uudisrakentamisen sopeutumisesta nykyisiin rakennuksiin.

5.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asuinkerrostalot lisäävät liikennettä jonkin verran, mutta niiden aiheuttama liikennemäärän lisäys ei ole merkittävä. Kaavamuutosalueella maanalainen pysäköintilaitos sijoitetaan Kauppamiehentien eteläpuolelle. Laitoksen ulosjoramppi sijoitetaan Opintielle. Pohjoinen ajoluiska kulkee siten Kaupinkallion alta Opintieltä pysäköintiluolastoon. Sisäänajoramppi on pysäköintiluolaston ensimmäisessä toteutusvaiheessa Kauppamiehentien alkupäästä. Pysäköintiluolasto toteutetaan vaiheittain. Kun luolastoa laajennetaan, Kauppamiehentien sisäänajoramppi jää huoltoliikenteen ja asiakasliikenteen käyttöön. Nykyinen pysäköintilaitos Kauppamiehentien länsipäässä puretaan. Nykyisen liikekeskuksen pysäköintilaitoksen paikalle tulee lisää liike-/toimistorakennustiloja.

Voimassa olevan kaavan mukainen puistossa oleva ajoyhteysvaraus Kaupinkalliontien YS-kontille poistetaan tarpeettomana. Myös kevyen liikenteen eritasovaraus Pohjantien yli poistuu tarpeettomana ja kaupunkikuvan kannalta huonona ratkaisuna.

Tulevassa maankäyttötilanteessa vuoden 2030 liikenne-ennusteen mukaan arivuorokauden keskimääräinen liikennemäärä on Pohjantielle pistetalojen kohdalla 18 000 ajoneuvoa. AK-korttelien 12190 ja 12191 autopaikkatarve on 47 autopaikkaa, jotka sijoitetaan Kaupinkallion pysäköintilaitokseen LPA-tontille 12050. Korttelin 12044 autopaikkatarve on asuinkerrosalan osalta 1 autopaikka 110 k-m2 kohti, liikekerrosalan osalta 1 autopaikka 50 k-m2 kohti, 1 autopaikka toimistokerrosalan 70 k-m2 kohti ja urheilutilojen kerrosalan osalta 1 autopaikka 100 k-m2 kohti.

5.4 Vaikutukset maaperään, rakennettavuuteen sekä kallio- että maapohjaveteen

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää eikä alueella ole pilaantuneita maaineksia.

Uudet asuinkerrostalot perustetaan louhimalla. Samoin louhitaan Opintieltä tuleva, Heikintorin alle rakennettavan pysäköintiluolan ajotunneli suunnittelualueen poikki. Tunnelin ulosajoaukko on esitettävä tarkemmin kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmassa.

Kallio- ja maapohjavesi laskee rakennusten perustamissyvyyteen alueella, mutta sillä ei oletettavasti ole vaikutusta kallionpäällisen kasvillisuuden vedensaantiin.

5.5 Vaikutukset pintaveteen

Pintavesien keräämisen suunnittelu täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

5.6 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaupinkallion maisemakuvaan kuuluu nykyisellään vapaa Kaupinkallionmäen viheralue, jota rajaavat joka puolelta kadut ja niiden varrelle itä-, etelä- ja länsipuolelle mäkeä sijoittuvat palvelu-, urheilu- ja asuinrakennukset. Asemakaavaluonnoksessa Kaupinkallion nykyiselle puistoalueelle mäen länsirinteeseen on suunniteltu kolme uutta pistemäistä asuinkerrostaloa.

Kaupinkallion tulevassa rakentamisessa rikkoontuva maaston osa uusien pistekerrostalojen lähiympäristössä korjataan viherrakentamalla tontti pihatointoja (leikki, oleskelu, pyykinkuivaus, tomutus) varten ja istuttamalla kestävää kasvillisuutta pihaille. Kaupinkallion mäen ydinosa jää siten luonnontilaiseksi männiköksi, jonka kautta kulkeva kevyen liikenteen raitti Kauppamiehentieltä Ahertajantielle säilytetään, mutta sen pinta vahvistetaan soralla.

Kauppamiehentien varteen tulevan uuden asuinkerrostalon molemmin puolin jää vapaata tilaa, jolloin luontoyhteys Kaupinkalliolle säilyy.

Sampotori säilyy asemakaavaluonnoksessa nykyisessä tilassaan myös istutusten osalta.

5.7 Vaikutukset eläimistöön

Suunnittelualueelta ei ole tutkittu sen eläimistöä systemaattisesti. Se koostunee kuitenkin pääasiassa pikkumetsälinnuista ja piennisäkkäistä (orava, jänis, metsähiiri, siili jne). Alueen uudisrakentamisella voidaan olettaa olevan vähäisiä vaikutuksia eläimistöön, lähinnä niiden elinpiirin pienenemisenä.

5.8 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Hissillinen uudisasuntotuotanto parantaa mm. lapsiperheiden ja ikääntyvän väestönosan elinoloja Tapiolassa, jossa monet haluavat vaihtaa asuntoa alueen sisällä itselleen paremmin sopivaksi.

Asuinrakentaminen kävelyetäisyydelle kulttuuri-, sosiaali- ja kaupallisista palveluista parantaa eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä ja monipuolistaa yhdyskuntarakennetta.

Ihmisten elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ovat pääasiassa tilapäisiä, rakentamisen aikaisia häiriöitä, jotka poistuvat, kun rakennustyöt päättyvät. Rakennustöiden aiheuttamia häiriöitä ei voida oleellisesti vähentää kaavallisin toimenpitein. Tarvittavat haitallisten vaikutusten lieventämistoimenpiteet suunnitellaan määräysten ja ohjeiden mukaan, ja ne käsitellään lupamenettelyjen yhteydessä.

Rakentamisen vaikutukset

Rakentamisen aikaisia keskeisiä ympäristövaikutuksia ovat ääriä, melu, vaipautuva paine, pohjavesiseikat ja työmaaliikenteen vaikutukset.

Rakentamisen aikaisten ympäristöhaittojen häiritsevyyttä alueen asukkaille voidaan vähentää huolellisella työmaasuunnittelulla sekä avoimella tiedottamisella.

Tärinä

Louhintatöitä suunniteltaessa tehdään riskianalyysi, jossa selvitetään tärinän osalta kriittiset kohteet. Kohteille määritellään raja-arvot (mm/s) rakenteiden ja laitteiden laadun pohjalta sekä louhinnan aikarajoitukset. Ennen räjäytystöiden aloittamista lähialueen kiinteistöt katselmoidaan. Rakenteiden kunto taltioidaan pöytäkirjoihin, valokuviiin ja videointeihin. Samalla selvitetään muut tärinäherkät laitteet ja toteutetaan mahdolliset tärinäeristykset. Jokainen kohde saa näin kahdessa vaiheessa täsmennetyn tärinän raja-arvon ja taltioinnin nykytilasta ennen louhintatöiden alkua. Louhinnan päätyttyä kohteet katselmoidaan uudelleen, mahdolliset vauriot selvitetään ja työstä aiheutuneet vahingot korvataan.

Räjäytyksistä aiheutuvaa tärinää seurataan rakennusaikana jatkuvasti alueelle sijoitetuilla tärinämittareilla. Sallittuja tärinäarvoja ei ylitetä.

Liiallinen tärinä vaikuttaa ympäristöön eri tavoilla. Se saattaa vaurioittaa louhintaa ympäröivää kalliota, aiheuttaa maanpäällisten rakenteiden rikkoutumista sekä aiheuttaa ihmisille epämiellyttäviä tuntemuksia. Täysin tärinätön louhinta on poraus-räjäytysmenetelmällä mahdotonta. Tärinää voidaan kuitenkin pienentää rajoittamalla kerrallaan räjähtävän räjähdysaineen määrää. Tärinän maksimisuuruuden määrittää lähes aina rakennuksille tai niissä oleville laitteille määritetyt tärinäraja-arvot.

Melu

Räjähdystapahtumassa aiheutuva melu on lyhytaikaista ja jää usein räjäytyksestä aiheutuvan paineaallon ja tärinän varjoon. Häiritsevin melun lähde louhinnassa onkin porauksesta aiheutuva meteli. Suurimmillaan meteli on avolouhinnassa tai tunneleiden suuaukoilla, joissa meteli pääsee vapaasti välittymään ilmassa. Tunneleissa tapahtuva poraaminen aiheuttaa huomattavasti vähemmän meluhaittoja. Porausääni saattaa kuitenkin määrättyissä olosuhteissa välittyä kalliota pitkin maanpinnan rakenteisiin ja runkoääninä voi aiheuttaa häiriötä ihmisille. Runkoäänin suuruus riippuu rakenteiden perustamistavoista ja kalliolaadusta. Ne onkin aina selvitettävä kohdekohtaisesti. Meluavalle työlle on asetettu selkeät määräykset, joita valvoo paikallinen ympäristökeskus.

Paine

Räjäytystapahtumassa vapautuvan paineen vaikutukset sekoitetaan useasti tärinävaikutuksiin. Paineaallot saavat aikaan esimerkiksi ikkunoiden helinää. Paineaallon vaikutus on suurinta louhinnan alkuvaiheessa, kun paine ei vielä pääse tasaantumaan louhittavan tilan sokkeloihin. Paineaaltoa ei voida kokonaan estää, mutta sen vaikutusta voidaan pienentää asettamalla tunnelin suuaukoille hirsij- ja kumimattoja. Yleensä paineaalto ei aiheuta vauriota jos räjäytyksissä noudatetaan tärinäraja-arvoja.

Pohjavesi

Maanalaisten tilojen rakentaminen aiheuttaa pohjaveden virtausta rakennettuihin tiloihin. Tämä virtaus pyritään estämään injektioimalla kallio. Kalliossa liikkuva vesi virtaa kalliossa olevia rakoja pitkin. Injektioinnissa raot tukitaan pumppaamalla paineella sementtilaastia rakoihin. Näin estetään pohjaveden pinnan haitallinen lasku. Rakennustyön aikana pohjaveden pintaa seurataan ympäristöön sijoitettujen seurantaputkien avulla.

Tunnelin rakentaminen

Tunnelin louhinta aloitetaan mittaamalla louhittava tunnelinpätkä suunnitelmien mukaiseen suuntaan. Kun koordinaatit on saatu kohdalleen tehdään n. 20 metriä pitkä tunnusteluporaus, jolla selvitetään porattavan kallion laatu ja vedenjohdavuus. Saatuja tietoja verrataan suunnitelmätietoihin ja tämän perusteella tehdään päätös mahdollisesta kallioseinämän lujitustarpeesta.

Jos tunnusteluporauksen perusteella saatujen tietojen mukaan porattava kallio on kovin vettäjohtavaa, suoritetaan esi-injektointi. Injektointiporauksessa tehdään kallioon 18 metriä pitkiä reikiä, joihin pumpataan hydraulisella pumpulla sementtiliuosta. Näin tiivistetään ympäröivää kalliota.

Tämän jälkeen tunnelin seinämään porataan yhteensä alle 100 reikää, jotka ovat n. 5-6 m pitkiä. Reikien poraamiseen kuluu aikaa noin kolmisen tuntia. Jokaiseen porattuun reikään laitetaan n. 2-4 kiloa räjäytysainetta. Panokset räjähtävät eriaikaan sarjassa, jonka kokonaiskesto on noin kuusi-seitsemän sekuntia. Lopputuloksena syntyy kerralla valmista kalliotilaa viisi metriä kerrallaan.

Puolen tunnin tuuletuksen jälkeen tunnelin perä tyhjennetään louheesta. Yhden räjäytyksen tuottaman louheen lastaaminen kuorma-autoihin ja poiskuljettaminen kestää n. 4-5 tuntia.

Kuormauksen jälkeen seuraava työvaihe on nimeltään rusnaus, joka suoritetaan joko käsin tai koneella. Rusnaus tarkoittaa heikosti kiinni olevien kivien irrottamista tunnelin katosta ja seinistä. Mahdollisesti tarvitaan myös tunneliseinämän lujitusta, joka tehdään pulttauksella ja ruiskubetonoinnilla.

Louhinnan edettyä itse halleihin asti työvaiheet vuorottelevat keskenään luolaston eri osissa. Kun tunnelin toista perää tyhjennetään louheesta, pystytään tunnelin toisessa perässä aloittamaan tunnusteluporaus ja näin tunnelinrakennustyöt etenevät nopeasti.

Vaikutukset ilman laatuun

Ilmatieteenlaitoksen raportin johtopäätökset keväältä 2006:

Tutkimuksessa arvioitiin leviämismallilaskelmin Tapiolan Heikintorin ostoskeskuksen yhteyteen suunnitellun maanalaisen pysäköintihallin ilmastoinnin pakokaasupäästöjen aiheuttamia ilmanlaatuvaikutuksia ostoskeskuksen lähiympäristössä.

Leviämismallilaskelmien tulosten mukaan tutkimuksessa tarkastelluilla päästöillä Heikintorin ostoskeskuksen ympäristöön muodostuisi maanpintatasoon ja lähirakennusten kattotasoiille typpidioksidi- ja hiilimonoksidipitoisuuksia, jotka korkeimmillaankin alittavat erittäin selvästi maassamme voimassa olevat terveysvaikutusperusteiset ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot.

Päästölähdettä lähimpien rakennusten kattotasoiille muodostuneet typpidioksidi- ja hiilimonoksidipitoisuudet ovat hieman maanpintatasoon muodostuvia pitoisuuksia korkeampia.

Pysäköintihallin ilmastoinnin päästöjen aiheuttamat korkeimmat typpidioksidi- ja hiilimonoksidipitoisuudet olisivat tehtyjen laskelmien mukaan alle 1 % voimassa olevista ohje- ja raja-arvoista. Suurimmat mallilaskelmin saadut hiilimonoksidipitoisuuden vuorokausi- ja tuntikeskiarvot olisivat maanpintatasossa alle 1 % ohje- ja raja-arvoista ja lähimpien rakennusten kattotasoiilla noin 6 % ohje- ja raja-arvoista.

Tapiolan keskuspysäköinnin 1-vaiheen ilmastoinnin pakokaasupäästöjen aiheuttamat ilmanlaatuvaikutukset jäisivät ostoskeskuksen lähiympäristössä maanpinnan tasossa ja lähirakennusten kattotasoiilla vähäisiksi, eivätkä aiheuttaisi terveydellistä haittaa. Mallilaskelmien tulosten perusteella voidaan arvioida, että pysäköintilaitokselle suunniteltu noin 30 m korkeudella merenpinnasta oleva piippu takaa ilmanlaadun kannalta riittävän hyvät päästöjen leviämisen ja laimenemisolosuhteet.

Heikintorin pysäköintilaitoksen poistoilmahormi on suunniteltu integroitavaksi Heikintorin nykyisen pysäköintitalon kohdalle tulevaan uudisrakennukseen ja poistopiste on sen katolla. Kaavassa on myös varaus Kaupinkallion pysäköintitalon yhteydessä ilmanvaihtoyhteyden toteuttamiseen. Tämän varauksen toteuttaminen on nykyisen suunnitelman mukaan epävarmaa. Varaus tulee korkeintaan palvelemaan osaa ajoyhteyden ilmanvaihdosta. Tällöin siinä liikkuva ilmamäärä ja sen myötä haitta-aineet ovat vain murto-osa päällimmäisistä, joka siis sijaitsee Heikintorin katolla.

5.9 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella hyödynnetään jo rakennetun Tapiolan teknisiä verkostoja sekä kaupallisia ja julkisia palveluita.

Asuinrakentaminen osaltaan lisää Tapiolan elinvoimaisuutta ja ostovoimaisuutta. Uusien asukkaiden työmatkakustannukset, samoin kuin matkoista aiheutuva ympäristörasitus, ovat keskeisellä kaupunkialueella pienemmät kuin jos sijoitettaisiin keskuksista kauemmaksi. Joukkoliikenteen käyttöasteen voidaan olettaa muodostuvan korkeammaksi.

Myös liikekeskuksen sijoittuminen Tapiolan keskukseen jo olemassa olevien asuntojen lähelle mahdollistaa palveluiden tehokkaan järjestämisen ja laajentamisen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaava-alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma 1.12.2006 (Arkkitehtitoimisto HKP), joka esitetään liitettäväksi maankäyttösopimukseen tai tontin luovutusehtoihin sekä lähetettäväksi rakennusvalvontakeskukselle ja tekniselle keskukselle tiedoksi.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo sekä sitä koskevat päätökset

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituslautakunnassa 2004. Heikintori Oy ja Espoon kaupunki, kiinteistöpalvelukeskus ovat hakeneet asemakaavanmuutosta 13.4.2005 päivätyllä anomuksella. Samalla on peruttu aiemmat Heikintoria koskevat kaavamuutosanomukset DNo 04097/97/503 (päiv. 24.10.1997 ja 1.6.1999), DNo 5619/2001/503 (päiv. 28.6.2001 ja 1.11.2001). Tapiolan Urheilutalo Oy ja Kaupinkallion Paikoitustalo Oy ovat 28.6.2005 päivätyillä hakemuksilla ilmoittaneet yhtyvän Heikintorin ja Espoon kaupungin 13.4.2005 päivätyyn kaavamuutoshakemukseen.

Sopimukset

Alueen toteuttamisesta neuvotellaan tarvittaessa maanomistajan kanssa rakentamis- ja yhteistoimintasopimus siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, kun asemakaava on valtuuston hyväksyttävänä tai sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia kehittämiskorvauksen määräämisestä.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestetään keskustelu- ja tiedotustilaisuus yhdessä valmisteluaineiston kanssa. 14.9.2005 kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asiakaspalvelussa.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

7.3.1 Suunnittelu

Asemakaavanmuutos on laadittu yhteistyössä maanomistajan konsultin Arkkitehtitoimisto Hyvämäki-Karhunen-Parkkinen Oy:n kanssa.

Liikennesuunnittelijana on ollut Seppo Karppinen (Esisuunnittelijat Sito Oy). Pysäköintiluolan suunnittelijana on ollut Jannis Mikkola (Sito Oy).

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusarkkitehti Leena Niini.

Liikennesuunnittelijana on toiminut suunnitteluinsinööri Matti Peltola, ympäristövaikutukset on arvioinut erikoissuunnittelija maisema-arkkitehti Marja-Leena Miettinen ja nimistön nimistösuunnittelija Marja Viljamaa-Laakso.

7.3.2 Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavoituksen aikana on tutkittu useita eri vaihtoehtoja lisärakentamisen sijoittamisesta Kaupinkalliolle varsinkin Kauppamiehentien varteen (liite 12a).

Vaihtoehto 1:ssä terveys- ja urheilutalot on säilytetty ja kadunvarsi ennallaan. Vaihtoehto 2:ssa terveystalo on korvattu asuinrakentamisella ja urheilutalo korvattu kulttuurirakentamisella ja vaihtoehto 3:ssa Kauppamiehentien varressa on tiivis asuinkortteli.

Vaihtoehto 3 hylättiin liian tiiviinä ja kaupunkimaisena ja koska se muodosti epätapiolamaista katutilaa.

Terveystalo on muuttanut syyskuussa 2005 Pohjantien varteen ja talo jää tyhjilleen. Kaupunki on anonut purkulupaa terveystalolle ja sen säilyttämisvaihtoehdosta luovuttiin. Sen jälkeen tutkittiin vaihtoehtoa, missä terveystalon tilalle tulisi asuinrakentamista ja urheilutalo säilyisi (liite 12b) ja viimeisimpänä vaihtoehtona sekä terveys- että urheilutalo purettaisiin ja tilalle tulisi asuinkerrostalo (12 c).

Viimeisimmän vaihtoehdon hyvinä puolina on nähty mahdollisuus vetää uusi rakennus pohjoisemmaksi ja näin avartaa katutilaa ja näkymää kulttuuriaukiolle. Huonoina puolina se muodostaa yhdessä Heikintorin laajennuksen kanssa Tapiolalle vierasta katutilaa, katkaisee Kaupunginkallion luontoyhteyden ja on mittakaavaltaan massiivinen.

Urheilutalon säilyttävän vaihtoehdon huonoina puolina on nähty sen jäävän yksinäisenä ilman paria paikalleen ja sulkevan näkymän kulttuuriaukiolle. Hyvinä puolina taas ratkaisu sopii paremmin Tapiolan mittakaavaan ja säilyttää luontoyhteyden Kaupinkalliolle. Lisäksi se muodostaa uuden pienen aukion Kauppamiehentien varteen.

Kaavaehdotusvaiheessa palattiin tähän vaihtoehtoon (12 b), koska se sopii Tapiolan kaupunkikuvaan paremmin.

Kaupinkallion pohjoisosaan suunniteltiin alussa viittä pistemäistä asuinkerrostaloa, mutta suunnittelun edetessä määrä vähennettiin neljään ja muurimainen sommitelma muutettiin Tapiolan henkeen paremmin sopivaksi. Ehdotusvaiheessa vähennettiin vielä yksi pistemäinen asuinkerrostalo, jotta yhteys Silkinäytelälle ei katkeaisi.

Pysäköintiä on koko suunnittelun ajan tutkittu lähinnä Heikintorin alapuolelle sijoittuvaan maanalaiseen paikoituslaitokseen. Sen sijainti ja tarvittavat ulos ja sisäänajot ovat myös tarkentuneet jonkunverran suunnittelun kuluessa.

7.3.3 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu (Ympäristöministeriö, Uudenmaan ympäristökeskus, Museovirasto, Uudenmaan liitto, Espoon kaupunginmuseo, Espoon Ympäristökeskus, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus) pidettiin 25.8.2004. Tällöin tuli esille, että Tapiolan kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle on laadittava selkeät kulttuurihistoriallisia arvoja suojelevat linjaukset, joita on helppo soveltaa eri kaavoihin (yleisinventointi). Rakennussuojelulle on esitettävä riittävät selvitykset ja pitävät perustelut, koko rakenteen, korttelirakenteen ja kaupunkikuvan osalta ja kaavoja on siis vielä kehitettävä keskustelussa esiin tulleiden periaatteiden pohjalta.

MRL 66 §:n mukaisessa 4.5.2005 viranomaisneuvottelussa, joka koski Tapiolan asemakaavoitusta kaivattiin edelleen Tapiolan alueen kokonaissuunnitelmaa, josta ilmeni mm. aluerajaus, kaupunkikuvalliset ja -tilalliset seikat, viheralueverkosto ja jalankulkuyhteyksien jatkuvuus.

7.4 Käsittelyvaiheet, vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

- 2004 Asia tuli vireille kaavoituskatsauksessa.
Kauppamiehentien kehitysryhmä on kokoontunut 13 kertaa 17.1.2003 - 25.8.2005 välisenä aikana.
- 15.6.2004 Kauppamiehentien ympäristön kehittämissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto HKP
9.3.2005 Museoviraston lausunto Espoon Tapiolan Heikintorin liikekeskuksen laajenuksen ja Kaupinkallion uusien asuintalojen esisuunnitelmasta.
- 11.5.2005 Tapiolan-Pohjantien kaavahankkeiden yhteiskokous
21.9.2005 "
16.6.2005 Tapiolan keskusta, kortteli 12044 idealuonnos, arkkitehti Vormala
14.9.2005 Kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asiakaspalvelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 18.8.2005.
- 27.10.2005 Kaupunkisuunnittelulautakunta
- 1
hyväksyy MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteen esittämistä varten Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos, alue 210416, 4.10.2005 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen, piir.nro 6125
- 2
pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä
- 3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja IV maksuluokan mukaisen palkkion 7000 € ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä 2100 € eli yhteensä 9100 €, josta kaupungin osuus 1550 € (maksuluokka VI eli 500 € + puolet kuulutuskuluista eli 1050 €). Laatimiskuluista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3 laskutetaan heti ja loput kustannukset asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen
- 4
järjestää Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos asemakaavan muutosluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi Jaana Leppäkorven.
- 5
edellyttää, että sopimusneuvottelutyöryhmä selvittää ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä maankäyttösopimuksen tarpeellisuuden ja neuvottelee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, ennen kuin asemakaavan muutos hyväksytään.
- Lisäksi lautakunta päätti antaa keskuksen tehtäväksi valmistella kaavoitusta ohjaavat Tapiolan aluetta koskevat yleiset periaatteelliset linjaukset, jotka lautakunta voi käsitellä ja päättää viimeistään helmikuussa 2006. Nämä linjaukset kohdistuvat lautakunnan viime kokouksessa kaavoituksen työohjelmaan lisäämään kohtaan "Tapiolan kehittäminen".
- Lautakunta edellyttää, että jatkosuunnittelussa:
- 1) Kaupinkallion lakialue säilytetään rakentamattomana ja suunnittelussa painotetaan näkymiä ja yhteyksiä Silkkiniityn viheralueeseen. Kaupinkallioon suunnitellun palvelutalon massoittelua tutkitaan Kaupinkallion palvelutalon kaavan yhteydessä.
 - 2) Kehitetään Kauppamiehentien tilallista ja toiminnallista jäsentelyä edelleen huomioon ottaen Tapiolan kulttuurihistorialliset arvot ja edustavan sisääntulon tarve Tapiolan keskusta.
 - 3) Parannetaan Opintien ja Pohjantien risteystä kehittämällä pysäköintiluolaston ajoaukon visuaalista ilmettä ja antamalla liikennesuunnittelun tavoitteeksi kulttuuriraittikilpailun voittaneen ehdotuksen ideat. Selvitetään mahdollisuudet ohjata liikenne pysäköintiluolastoon suoraan kiertoliittymästä.

4) Ehdotusvaiheeseen laaditaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, jossa erityisesti kiinnitetään huomiota em. strategiaan kohteisiin. Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmassa tulee säätää mahdollisimman paljon Kaupinkallion puiston alkuperäistä puustoa.

Selvitetään, miten AK-talojen välissä oleva ajoyhteys voidaan siirtää liikenteellisesti järkevämpään paikkaan, esim. Pohjantielle.

Asemakaavatyön ohella valmistellaan liikenteen kokonaisselvitys, jossa huomioidaan merkittävimpien asemakaavahankkeiden vaikutukset Tapiolan liikenteen sujuvuuteen sekä esitetään tarpeet liikennejärjestelmän kehittämiseen.

Tilataan koko Tapiolan keskuksen osalta selvitys jatkosuunnittelun pohjaksi, jossa alueen rakennukset ja maisemantilat arvotetaan.

Tutkitaan LPA-korttelin12050 hyödyntämistä asuntokäyttöön.

Nähtävillöön aikana tutkitaan:

- Tapiolan osalta on tehtävä kokonaissuunnitelma huomioiden kaupallinen näkökulma ja arkkitehtuurin korkeatasoisuus. On järjestettävä yhdistetty arkkitehti - kaupallisuus ja toiminnallisuus -ideakilpailu.
- Tapiolan elinvoimaisuus edellyttää erilaisuutta kaupallisesti verrattuna Omena- ja Selloon.
- Liikenteen kokonaisuussuunnitelmassa on tarkasteltava Tapiolan saavutettavuus Kehä I:ltä ja Länsiväylältä. Pohjantie ja Kalevalantie ovat jo nyt ruuhkautuneita.
- P-tunnelin selkeys, helppo saavutettavuus, sisäänajoramppien houkuttelevuus, sijainti ja pituus on tutkittava, samoin pysty-yhteydet (sijoitus ja käytettävyys) huomioiden kärry-yhteydet päivittäistavarakaupoista p-tilaan
- Asuntojen 1 ap/110 kem2 on liian pieni.
- Uusien asuntojen pysäköinti on järjestettävä ma-pysäköintinä lähellä rakennuksia.
- Asuntojen sijoittaminen liiketilojen ylempiin kerroksiin kerrosaluetta korottamalla on tutkittava.

14.11.-13.12.2005

MRA 30 §:n mukainen kuuleminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.10.2005 asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä lukuisin evästyksin.

1.12.2005

Asemakaavan muutosluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuus pidettiin 1.12.2005. Tilaisuudessa osalliset esittivät mielipiteitä:

- uusien asuntojen rakentamisen puolesta ja vastaan
- kritiikkiä urheilu- ja terveystalon tilalle suunnitellusta tornista
- hyvänä pidettiin pysäköinnin siirtämistä maan alle
- Pohjantien liikenteen sujumisesta oltiin huolissaan ja kiirehdiin kiertoliittymää Pohjantien ja Opintien risteykseen
- Kaupinkallion puistoalueen tulisi ulottua yhtenäisenä Silkkiniitylle.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 14.11. - 13.12.2005. Osallisten mielipiteitä saatiin 11, joissakin oli useampia allekirjoittajia ja yhdessä 1140. Viimeinen mielipide saatiin myöhästyneenä keväällä 2006.

Asukasmielipiteissä esitettiin mm., että:

- kaavaluonnos sallii liian tiivistä rakentamista kansallismaisemaan, näkymät ja ilmavuus tulee säilyttää ja jatkuva viheryhteys Silkkiniitylle
- terveys- ja urheilutalon purkamista vastustettiin ja tilalle suunniteltua pitkää ja korkeaa uutta asuinrakennusta, joka muodostaa Tapiolalle vierasta katujulkisivua
- Opintielle suunniteltu ajotunneli tukkii Pohjantien liikenteen ja on vaarallinen liikenneturvallisuudelle
- räjäytyksistä koituvaa haittaa rakennuksille pelättiin.

Lausunnot ja kannanotot

Asemakaavasta saatiin neljä lausuntoa, Museovirastolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta, YTV:ltä ja E.ON Finlandilta. Sekä Museovirasto että Uudenmaan ympäristökeskus vastustivat Terveystalon ja Urheilutalon tilalle suunniteltua massiivista asuinkerrostaloa liian voimakkaana elementtinä, joka tuhoaa Tapiolalle ominaiset puoliavoimet tilat, väljyyden ja luontoyhteydet ja lisäksi torniosa kilpailee keskustornin kanssa. Molemmat puuttuivat myös Heikintorin laajennuksen räystäslinjaan ja massoitteluun. Uudenmaan ympäristökeskuksen mielestä Kaupinkallion alue tulisi toteuttaa kevyemmällä lisärakentamisella. YTV lausui, että pysäköintilouaston suunnittelussa tulee huomioida Pohjantien liikenne.

Lausuntojen lisäksi asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu kannanotot sivistystoimelta, Espoon vedeltä, kiinteistöpalvelukeskukselta, tekniseltä keskukselta ja ympäristökeskukselta.

Tekninen keskus lausui mm., että Kaupinkallion AK-tonttien huoltoyhteys tulee järjestää joko Pohjantieltä tai Pohjanpolun liittymän kautta. Opintien ajoluiskan liikenneturvallisuutta tulee parantaa. Kiinteistöpalvelukeskus piti korttelin 12044 nykyisen kiinteistöjaotuksen noudattamista parempana. Sivistystoimen lausunto oli hyvin samanlainen kuin Museoviraston ja Uudenmaan ympäristökeskuksen. Espoon ympäristölautakunta ei pitänyt hyvänä sitä, että vahvan kaavan puistoaluetta muutetaan asuinkäyttöön.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkistukset

- AK kortteli 12192 on muutettu takaisin puistoalueeksi.
- Kortteli 12044 on muutettu vaihtoehto I mukaiseksi, jossa tontin 2 urheilutalo säilyy, mutta kaavamääräys muuttuu (YS-k):sta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
- Vanhan terveystalon tontti on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Heikintorin uudisrakennuksen räystäslinja on muutettu koko Kauppamiehentien varrella vanhan rakennuksen korkuiseksi.
- Maanalaisiin tiloihin johtava tilapäinen ajoluiska siirretään Opintien varteen kadun suuntaiseksi ja osaksi katualuetta. Ajoluiska on vain ulosajo varten ja lopullisessa vaiheessa sisään- ja ulosajo pohjoisesta paikoituslaitokseen on Pohjantieltä ennen kiertoliittymää.
- Kaavamääräyksiä on tarkistettu.

21.6.2006

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä 7.6.2006/§ 6. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos asemakaavan muutosluonnoksesta, alue 210416

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos, alue 210416, 4.10.2005 päivätyn, 30.5.2006 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6125

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta Museoviraston lausunnon kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä

4

edellyttää, että maanomistajien kanssa neuvotellaan maankäytösopimus siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, ennen kuin asemakaavan muutos on valtuuston hyväksyttävänä.

7.8. - 5.9.2006

MRA 27 §:n mukainen kuuleminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 21.6.2006 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville (MRA 27 §).

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin Museoviraston lausunto.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7. 8. - 5.9.2006. Kirjallisia muistutuksia saatiin 15, joista yksi nähtävilläolon päätyttyä.

Muistutuksissa esitettiin mm. seuraavaa:

- Kaupinkallion puistoalue tulisi säilyttää ennallaan ja pistetaloja pitäisi vähentää tai poistaa kaikki. Taloja pidetään liian korkeina ja niiden paikoitusratkaisua epärealistisena. Maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavan tunnelin suuaukkoa pidetään vaarallisena ja tunnelin rakentamista asuinrakennuksille haitallisenä.
- Terveystalon tilalle suunniteltu asuinkerrostalo on myös liian suuri ja näkymiä peittävä sen takana olevan asunto-osakeyhtiön mielestä.
- Kiinteistö Oy Raitinlukko esittää tilansa kaavamääräystä tarkistettavaksi toimistorakennusten korttelialueesta takaisin voimassa olevan kaavan mukaisesti myös liikerakennukset sallivaksi.
- Heikintorin laajennusta kritisoidaan myös liian massiivisena ja varjostavana. Yhdenvertaista kohtelua ja suurempia kokonaisuuksia kaavoituksessa halutaan ja huoltoliikenteen toimivuutta kaava-alueen ulkopuolella epäillään.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin Museoviraston lausunto. Lausunnossaan Museovirasto puoltaa kaavaehdotusta Kaupinkallion osalta. Heikintorin laajentamisen lopullinen hyväksyminen edellyttää tarkempaa suunnitelmaa, joka sr-2 kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa Museovirastolta tuleekin pyytää.

Muistutusten johdosta kaavaan tehdyt tarkistukset

- Osa Kaupinkallion pistetalojen sekä terveyskeskuksen korvaavan asuinrakennuksen rakennusaloista on merkitty korkeintaan nelikerroksisiksi.
 - Kiinteistö Oy Raitinlukon kaavamääräystä on tarkistettu toimistorakennusten korttelialueesta takaisin alueella voimassa olevan kaavan mukaisesti myös liikerakennukset sallivaksi.
 - Lisäksi kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmassa esiintulleiden seikkojen ja muistutusten johdosta Kaupinkallion pistetalojen ja terveyskeskuksen korvaavan asuinrakennuksen rakennusoikeuksia on alennettu kaikkia 200 k-m². Rakennukset sijaitsevat kaupungin maalla.
- Myös rakennusvalvonnan maanalaisten tilojen rakennusoikeustulkinnan johdosta kaavamääräykseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.
- Tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä eivätkä aiheuta kaavaehdotukseen uudelleen nähtäville asettamista.

13.12.2006

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset ja lausunto on annettu Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210416

2

hyväksyy Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos, alue 210416, 4.10.2005 päivätyn, 4.12.2006 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle, piir.nro 6125

3

ilmoittaa muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 2800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 700 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, josta kaupungin osuus on 550 euroa

4

edellyttää, että maanomistajan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, ennen kuin asemakaavan muutos on valtuuston hyväksyttävänä.

Lisäksi lautakunta päätti, että Kaupinkallion alueen jatkosuunnittelussa mahdollistetaan maanalainen pysäköinti siten, että pistetalojen pysäköinti saadaan sijoitettua rakennusten alapuolelle.

MRA 32 §:n mukainen kaavaehdotuksen erillinen kuuleminen

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon ja kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen on ilmennyt ma-1 kaavamääräyksen osalta tarkistustarvetta alueen laajuuden suhteen. Tehdyn teknisen tarkistuksen vuoksi on asianosaisia maanomistajia (As.Oy Pohjanpolku, As.Oy Pohjankontu ja Tapiolan Ostoskeskus Oy) kuultu kirjallisesti. Maanomistajat eivät ole muistuttaneet tehdystä kaavaehdotuksen tarkistuksesta. Tarkistus on tehty kaavakarttaan.

3.8.2009

Kaava-alueen jako

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksytyä asemakaavan muutoksen eivät kaupungin ja maanomistajan väliset maankäyttösopimusneuvottelut edenneet. Tämän johdosta kaava-alue jaettiin kahteen eri kaava-alueeseen: Tapiolan keskus II, joka sisältää tämän kaava-alueen (alue 210310) sekä Tapiolan keskus (alue 210416), joka sisältää ns. Heikintorin tontin. Kaavat ovat säilyneet sisällöltään ennallaan.

21.9.2009

Kaupunginhallitus:

1

päättää, että kaava-alue 210416 jaetaan kahtia niin, että tässä vaiheessa valtuustolle esitettävästä kaavasta rajataan pois tontit 5 ja 6 korttelista 12002 (muutoksen jälkeen alue 210310)

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos, 4.10.2005 päätystä ja 4.12.2006 muutetusta alueen 210416 asemakaavan muutosehdotuksesta erotetun alueen 210310 asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6502 siten korjattuna, että siitä rajataan pois kaava-alueesta poistettut tontit.

12.10.2009

Valtuusto

Valtuusto hyväksyy Tapiolan keskus ja muutos, Tapiolan keskus II ja muutos, 4.10.2005 päätystä ja 4.12.2006 muutetusta alueen 210416 asemakaavan muutosehdotuksesta erotetun alueen 210310 asemakaavan muutosehdotuksen, piir.nro 6502 siten korjattuna, että siitä rajataan pois kaava-alueesta poistettut tontit.

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti .

Lisäksi valtuusto hyväksyi seuraavat toivomukset:

-Tapiolan keskus II, asemakaavan alueen 210310 kaavamääräyksen 7 §:ssä määrätään, että "uudisrakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon ja jäsenelyn suhteen olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa".

Valtuusto toivoo, että kaavamääräyksen 7 §:n lisäksi otettaisiin huomioon se, että uudisrakennukset olisivat sopusoinnussa myös lähialueelle vielä suunnitelluissa olevien uudisrakennusten kanssa siten, että Pohjantien, Opintien ja Ahertanjantien jakavan kierto liittymän ympärille rakennettavat uudisrakennukset muodostaisivat korkealaatuisen arkkitehtonisen kokonaisuuden.

- Valtuusto toivoo, että Tapiolan keskus II, asemakaavan aluetta 210310 jatkosuunniteltaessa että rakennettaessa mahdollisimman suuri osa kaava-alueen olemassa olevasta puustosta säilytetään.

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS
Asemakaavayksikkö

Leena Niini
Kaavoitusarkkitehti

Kristiina Peltomaa
Asemakaavapäällikkö