

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 16

§ 16

## **Tapiolan keskus II A, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210102, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
Sillanpää Minna-Maija  
Koivula Olli

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tapiolan keskus II A:n asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, alue 210102,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.9.2020 päivätyn ja 3.2.2021 muutetun Tapiolan keskus II A - Hagalunds centrum II A asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7300, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210102,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 3 966,66 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Lintunen puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

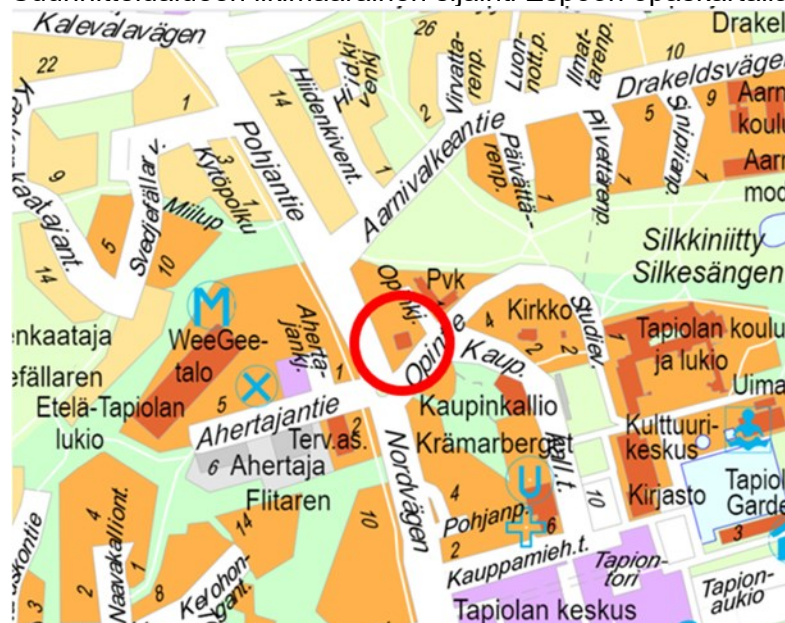
Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinrakentamiseen soveltumattoman toimistorakennuksen purkaminen ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Asemakaavan muutoksella käyttötarkoitus

muuttuu yleiskaavan mukaiseksi. Rakennusoikeus nousee 2 650 kerrosneliometriin nykyisestä 1 400 kerrosneliömetristä ja rakennuskorkeus kolmesta kerroksesta seitsemään kerrokseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Tapiolan keskus II A - Hagalunds centrum II A, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7300, osa korttelia 12049 tontti 5, 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 210102.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 11.12.2019.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.12.2019.

### **Alueen nykytila**

Alueella on vuonna 1987 rakennettu kolmekerroksinen toimistorakennus, jonka kerrosala on 1 717 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksen pohjoispuolella noin 400 metriä Tapiolan metroasemasta ja bussiterminalista. Alueen ympärillä on asuinkerrostaloja ja viereisellä tontilla päiväkotit. Silkkiniityn laajalle puistoalueelle on alueelta alle 100 metriä.

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Kellovasara.

### **Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Kaavanmuutos lisää asuntonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on osoitettu siinä asuntoalueeksi (A).

Alueella on voimassa (lainvoimainen 4.2.2009) asemakaava 210101 Tapiolan keskus II a (Kelloseppäkoulu). Korttelin 12049 tontti 5 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Suurin sallittu kerrosluku lähtien likimääräiseltä pihatasolta +16 on kolme. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 1 400 k-m<sup>2</sup>. Alueen länsireunalla on puilla istutettava alue. Tontilla tai alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 istutettavan tontin tai alueen osan 40 m<sup>2</sup> kohti. Alueen etelä- ja länsireunalla on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Alueen itäreunassa Opinkujan vieressä on pysäköimispaikka.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10. - 3.11.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi muistutusta ja saatiin kuusi lausuntoa. Viidessä muistutuksessa allekirjoittajia on 1 - 2 ja yhdessä muistutuksessa 45.

Muistutuksissa suunnitelman mukaista rakentamista pidetään liian tehokkaana ympäristöönsä nähden, piha-alueita pidetään riittämättömänä, rakennusta pidetään liian korkeana suhteessa etäisyyteen naapurirakennuksista ja nykyisen rakennuksen purkamista ja puuston menetystä vastustetaan.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueeseen on lisätty alue eteläpuolella olevasta katualueesta, jolloin piha-alueita ja etäisyyttä pohjoispuolen naapurirakennukseen on saatu kasvatettua. Kaavaehdotuksessa tontin koko on ollut noin 1 020 m<sup>2</sup>, johon on lisätty noin 140 m<sup>2</sup>. Rakennusta on siirretty mahdollisimman kauas naapurirakennuksesta ja käännetty rajan suuntaiseksi, jolloin myös näkymät Opinkuja 4 ja 2 asunnoista suuntautuu rakennusten ohi.

### **Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen.

Muutoksella tiivistetään olemassa olevaa asuinalueita yleiskaavan mukaisesti. Alueella on kunnallistekniikka valmiiksi ja liikenneyhteydet sekä palvelut ovat lähellä. Pysäköinti osoitetaan rakennuksen alle ja piha rakennetaan vehreäksi.

Kaava-alue osoitetaan kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus osoitetaan kerrosneliömetreinä rakennusalueelle. Rakennusoikeutta on 2 650 k-m<sup>2</sup>. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII). Ylimmän kerroksen julkisivujen tulee olla tummat ja ulkoseinien noin 55 asteen valokulmassa sisäänvedetyt, jolloin syntyy vaikutelma räystästä kuudennen kerroksen kohdalla.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Rakennuksen tulee sopeutua ympäröivään rakentamiseen ja materiaalien tulee olla laadukkaita.

Piha-alueet tulee toteuttaa laadukkaasti.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

1 autopaikka/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikka/asunto.

Autopaikkoja voidaan sijoittaa lisäksi Tapiolan keskuspysäköintiin.

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pyöräpaikka/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi on varattava tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavasta ei aiheudu kaupungille ylimääräisiä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimusmaksuista ja tonttiin liitettävästä katualueesta.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 26.12.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3, 766,66 euroa, yhteensä 3 966,66 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: [ksk.laskutus@espoo.fi](mailto:ksk.laskutus@espoo.fi)

<b>Päätösehdotus</b>	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta</p> <p>1 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Tapiolan keskus II A osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210102,</p> <p>2 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2020 päivätyn Tapiolan keskus II A - Hagalunds centrum II A asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7300, 16. kaupunginosassa Tapiola, alue 210102,</p> <p>3 pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.</p>
<b>Käsittely</b>	<p>Keskustelun aikana Oila Åkerlundin kannattamana teki muutosehdotuksen kerrosluvun pudottamisesta viiteen.</p> <p>Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.</p> <p>Äänestyksessä JAA äänesti Nevanlinna, Karimäki, Louhelainen, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Saramäki ja Karhu. EI äänestivät Särkijärvi, Oila, Åkerlund, Laakso ja Donner.</p> <p>Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.</p>
<b>Päätös</b>	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta: Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.</p>
<b>Päätöshistoria</b>	