

Kaupunginhallitus 11.04.2022 § 121

§ 121

## **Tapiolan keskus II A, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 210102, 12. kaupunginosa Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
Koivula Olli  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Kellovasaran ja Espoon kaupungin välillä 7.4.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueen luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

hyväksyy 16.9.2020 päivätyn ja 11.4.2022 muutetun Tapiolan keskus II A - Hagalunds centrum II A asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7300, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210102.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinrakentamiseen soveltumattoman toimistorakennuksen purkaminen ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Asemakaavan muutoksella käyttötarkoitus muuttuu yleiskaavan mukaiseksi. Rakennusoikeus nousee 2 150 kerrosneliömetriin nykyisestä 1 400 kerrosneliömetristä ja rakennuskorkeus kolmesta kerroksesta viiteen kerrokseen.

Asemakaavan muutosehdotus jätettiin pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 3.2.2021 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.2.2021 § 28 palautettiin

valmisteluun siten, että suurin sallittu kerrosluku on sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla eli viisi.

Päätöksen jälkeen kaavaan on tehty seuraavia muutoksia:

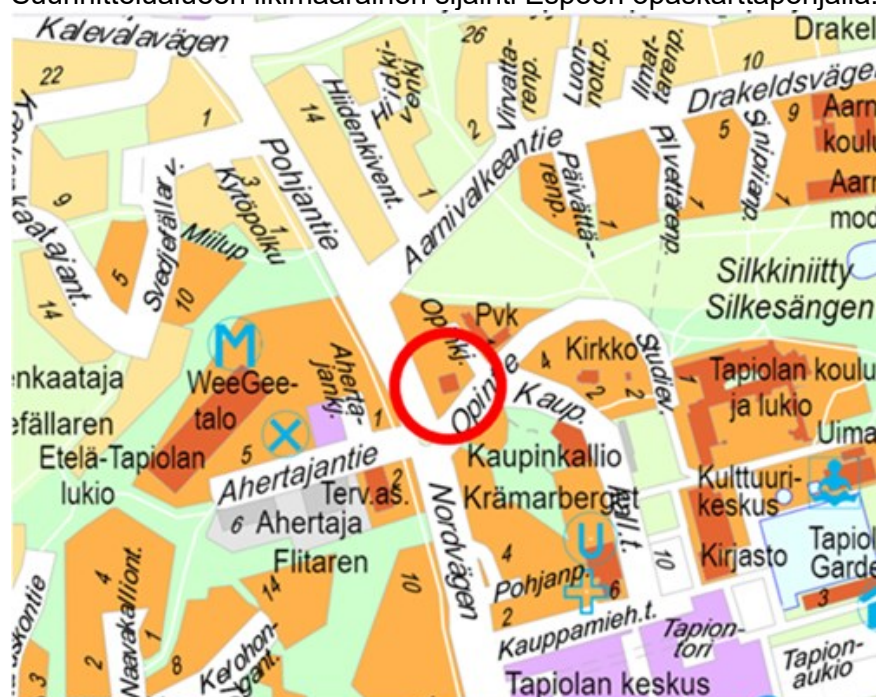
- kerroslukua on muutettu niin, että suurin sallittu kerrosluku on viisi
- rakennusala on laajennettu hieman
- kaavamääräyksiä on tarkistettu ja päivitetty muutosten mukaiseksi

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.2.2022 §15 päätöksen mukaisesti pysäköintipaikkoja koskevaan kaavamääräykseen on täydennetty lauseeseen sana "edellisten", jolloin määräys kuuluu seuraavasti: "Autopaikkoja voidaan sijoittaa edellisten lisäksi Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen".

Asemakaavakarttaan on tehty tarkistusesitys 10.3.2022.

Kaavaehdotusvaiheessa hyväksytty lisärakennusoikeutta koskeva teksti on teknisen virheen vuoksi jäänyt pois kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.2.2022 hyväksymästä asemakaavan muutoksesta. Kaavaehdotuksessa ollut kaavamääräystä on ollut tarkoitus muuttaa vain kerrosneliömetrien osalta siten, että kaavaehdotuksessa ollut 100 k-m<sup>2</sup> on muutettu 70 k-m<sup>2</sup>:ksi. Tarkistusesityksessä lisärakennusoikeutta koskevat kaavamääräykset on korjattu kaavaehdotusvaiheessa hyväksytyin mukaiseksi siten, että kaavaehdotuksessa ollut 100 k-m<sup>2</sup> on muutettu 70 k-m<sup>2</sup>:ksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tapiolan keskus II A-Hagalunds centrum II A, asemakaavan muotosehdotus, piirustusnumero 7300, osa korttelia 12049 tontti 5 ja katualue, 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 liittyen 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 bussiterminaalista. Alueen ympärillä on asuinkerrostaloja ja viereisellä tontilla päiväkotia. Silkkiniityn laajalle puistoalueelle on alueelta alle 100 metriä.

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Kellovasara.

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

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi 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 kerrosaluku 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 yksi 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 näkyvät Opinkuja 4 ja 2 asunnoista suuntautuu rakennusten ohi.

Asemakaavan muutosehdotus jätettiin pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 3.2.2021 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.2.2021 § 28 palautettiin valmisteluun siten, että suurin sallittu kerrosluku on sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla eli viisi.

Päätöksen jälkeen kaavaan on tehty seuraavia muutoksia:

- kerroslukua on muutettu niin, että suurin sallittu kerrosluku on viisi
- rakennusala on laajennettu hieman
- kaavamääräyksiä on tarkistettu ja päivitetty muutosten mukaiseksi

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakennuksen purkaminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen.

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

Kaava-alue osoitetaan kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus osoitetaan rakennusalueelle kerrosneliömetreinä. Rakennusoikeutta alueella on 2 150 k-m<sup>2</sup> ja kerroskorkeus on viisi. Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Vähintään 70 k-m<sup>2</sup> kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta tulee käyttää sellaisena työ-, palvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle.

Uudisrakennuksen massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Julkisivun värityksen tulee olla pääosin vaalea ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappausta. Kerrosten välisten lasitusten tulee näyttää yhtenäisiltä ja saumattomilta. Rakennuksen kaikissa kerroksissa tulee olla sisään vedetyt parvekkeet. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljööön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Alueen luoteisosaan on osoitettu alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihalle tulee istuttaa pikkupuita ja pensaita. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Pysäköintipaikkojen osoittaminen kansipihalle on kielletty. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa.

Piha-alueet tulee toteuttaa tapiolalaiseen tapaan siten, että ne muodostavat sujuvan kokonaisuuden ympäristönsä kanssa. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Kansirakentamisessa syntyvät tasoerot tulee sovittaa luontevasti maisemaan ensisijaisesti luiskaamalla tai terassoimalla ja istuttamalla. Jos

tasoeroja kuitenkin toteutetaan pystyseininä, tulee ne suunnitella eläväpintaisina tai verhoilla köynnöksillä tai pensailla.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: yksi autopaikka/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikka/asunto. Autopaikkoja voidaan sijoittaa edellisten lisäksi Tapiolan keskuspysäköintiin. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa yksi pyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi pyöräpaikka/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi on varattava tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Kellovasaran kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja alueen luovutusta koskeva esisopimus, joka on allekirjoitettu 7.4.2022.

### **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.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 1.3.2022.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.02.2022 § 15

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.9.2020 päivätyn ja 2.2.2022 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 laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa, sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 3 966,66 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

#### **Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavan täydennyksen pysäköintipaikkoja koskevaan kaavamääräykseen: "Lisätään lauseeseen sana "edellisten", jolloin määräys kuuluu seuraavasti: "Autopaikkoja voidaan sijoittaa edellisten lisäksi Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen"."

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 28

#### **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 puheenjohtaja Oilan kannattamana teki seuraavan asian palauttamisehdotuksen: "Lautakunta palauttaa asian siten valmisteltavaksi, että suurin sallittu kerrosluku on sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla eli viisi."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 9 sekä 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 16

**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:  
Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.2.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2020 § 119

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Tapiolan keskus II A osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210102,

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,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

Keskustelun aikana Oila Åkerlundin kannattamana teki muutosehdotuksen kerrosluvun pudottamisesta viiteen.

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.

Äänestyksessä JAA äänesti Nevanlinna, Karimäki, Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Hentunen, Saramäki ja Karhu. EI äänestivät Särkijärvi, Oila, Åkerlund, Laakso ja Donner.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## **Liitteet**

1 Maankäyttösopimus KOy Kellovasara

## **Oheismateriaali**

- 210102c Tapiolan keskus II A asemakaava
- 210102c Tapiolan keskus II A havainnekuva
- 210102 Tapiolan keskus II A kaavaselostus
- 210102 Tapiolan keskus II A kaavaselostuksen liitteet