

Asianumero 5398/10.02.03/2020

Aluenumero 213501

Ahertajankulma II

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola

Korttelit 12137 ja 12250, osa korttelia 12249, katu-, liikenne-, ja virkistysalueet, poistuu kortteli 12250

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 210900, hyväksytty 20.8.2018

Aluenro 213500, hyväksytty 15.4.2002

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7428.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa Ahertajantien eteläpuolella, näyttelykeskus WeeGee-taloa vastapäätä, noin 600 m päässä Tapiolan keskustasta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ahertajantien katualueeseen, idässä lämpökeseuksen korttelin 12138 rajaan, etelässä kerrostalokorttelin 12249 rajaan ja lännessä Oravametsän puistoalueeseen. Suunnittelualueen osoite on Ahertajantie 6.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.12.2020.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Virpi Pulkkanen

Puh. 040 506 7428

Jenny Asanti (maisema)

Hannu Granberg (liikenne)

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila.....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	7
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	8
2	Lähtökohdat.....	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	9
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	9
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.....	9
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	10
2.2	Maakuntakaava.....	11
2.3	Yleiskaava.....	11
2.4	Asemakaava.....	12
2.5	Rakennusjärjestys.....	14
2.6	Tonttijako.....	14
2.7	Rakennuskiellot.....	14
2.8	Pohjakartta.....	14
2.9	Maanomistus.....	15
2.10	Maaperä.....	15
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	15
2.12	Rakennettu ympäristö.....	17
2.12.1	Yhdyskuntarakenne.....	17
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	18
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	18
2.12.4	Palvelut.....	19
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	19
2.13	Liikenne.....	19
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	19
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	21
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	21
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	22
2.14	Luonnonolosuhteet.....	22
2.15	Suojelukohteet.....	23
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	23
3	Asemakaavan tavoitteet.....	24
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	24
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle.....	24
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	24
4.1	Yleisperustelut.....	24
4.2	Mitoitus.....	25
4.3	Maankäyttö.....	25
4.3.1	Korttelialueet.....	25

4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	27
4.3.3	Palvelut	27
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	27
4.4	Liikenne	27
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	27
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	29
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	29
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	31
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	31
4.6	Luonnonympäristö	31
4.7	Suojelukohteet	32
4.8	Ympäristön häiriötekijät	32
4.9	Nimistö	32
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	32
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	32
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	32
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	33
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	34
6	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Rakentamisaikataulu	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35
6.4	Sopimukset	35
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	35
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	35
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	35
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	35
7.2	Kaavan hyväksyminen	36
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	36
7.4	Käsittelyvaiheet	37

Liitteet

Liite 1, Katukartta

Liite 2, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Ahertajakulma II 213501.

Selvitykset

- Luontolausunto, Faunatica, 2022
- Tapiolan teollisuustalon rakennushistoriallinen selvitys, SARC 2023
- Korttelisuunnitelma, SARC 7.6.2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Kaavamuutosalue on osa Ahertajankulman alkuperäistä teollisuusaluetta, joka sisältyi Tapiolan puutarhakaupunkiin. Ahertajankulman ympäristössä säilyneitä rakennuksia ovat Näyttelykeskus WeeGeeksi kunnostettu vanha kirjapainotalo, Tapiolan lämpökeskus ja Tapiolan Teollisuustalo 1960-luvulta sekä Tapiolan terveysasema, joka on toteutettu 1970-luvun toimistorakennusta uudistamalla.



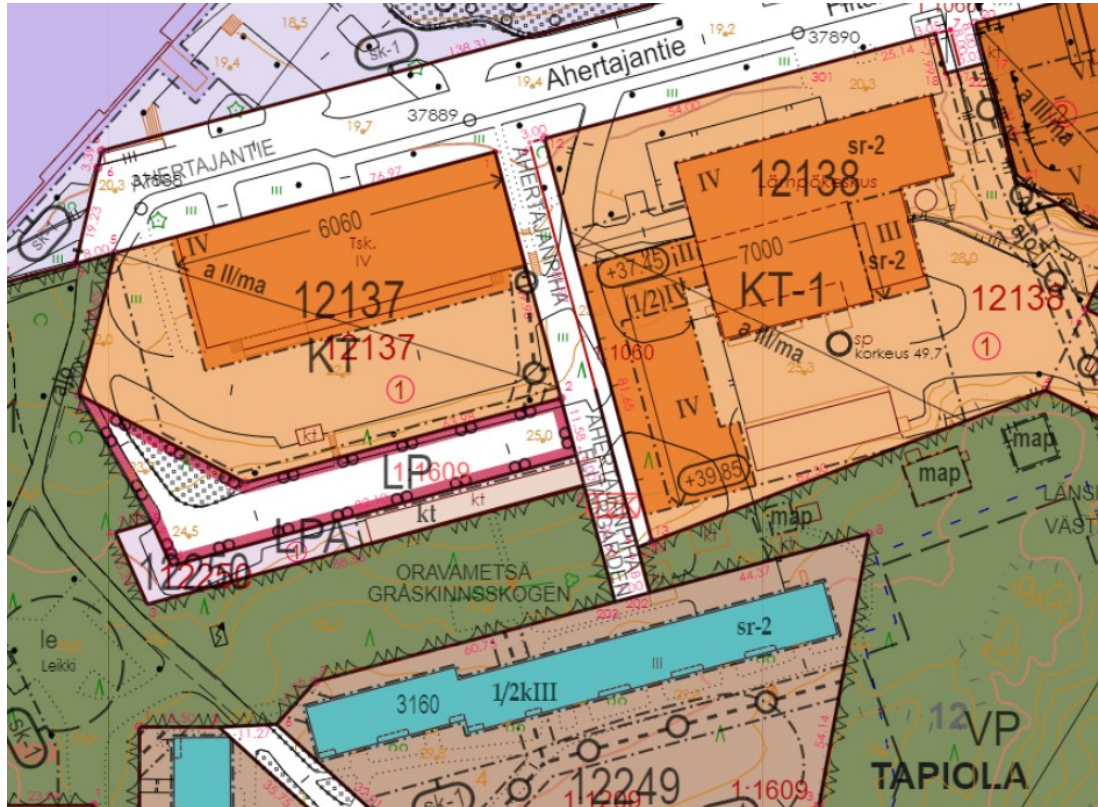
Ilmakuva etelään Tapiolan teollisuustalosta ja sen ympäristöstä. (Field Group, 2021)

Alue on nykyisin toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelissa 12137 sijaitsee Aulis Salon suunnittelema 1960 valmistunut Tapiolan teollisuustalo. Kiinteistölle on 12.8.2022 myönnetty 10 vuoden määräajaksi osittainen käyttötarkoituksen muutos, joka koskee toimistotilojen muuttamista musiikkiopiston opetustiloiksi. Osa tiloista on jo muutettu haettuun käyttöön aikaisemmin annetulla tilapäisellä rakennusluvalla. Teollisuustalon tontin kautta on ajoyhteys eteläpuoliselle pysäköintialueelle, jossa on sekä yleisiä että kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevia pysäköintipaikkoja.

Viereisessä korttelissa 12138 sijaitsee Aarne Ervin suunnittelema 1958 valmistunut Tapiolan lämpökeskus, joka on suojeltu. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

Asemakaavan mukaista Ahertajanpihan katualuetta ei ole toteutettu, vaan ajo Ahertajantieltä on tapahtunut lämpökeskuksen tontin kautta. Teollisuustalon eteläpuolella oleva korttelin 12249 käytössä oleva autokatos sijaitsee asemakaavassa osittain katualueella. Lämpökeskuksen tontin kautta asemakaavan mukaisen rakennusalan päältä on ajoyhteys eteläpuolisen kerrostalokorttelin 12249 käytössä oleviin

autokatoksiin ja kerrostalon alimman kerroksen autotalleihin. Korttelin 12249 käytössä olevat autokatokset ja pelikenttä sijaitsevat puistoalueella.



Yhdistelmäkuva, jossa näkyy päällekkäin pohjakartta ja voimassa oleva asemakaava.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Tapiolan teollisuustaltoa ja mahdollistaa kiinteistölle asuinkerrostalon rakentaminen. Korttelin 12137 käyttötarkoitus muutetaan toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja.

Kaavanmuutokseen liittyy myös Ahertajantien ja Ahertajanpihan katualueiden ja ajojärjestelyjen päivittäminen. Ahertajanpihan rakentamaton katualue ja yleinen pysäköintialue (LP) poistetaan asemakaavasta. Katualue muutetaan korttelin 12137 osaksi, johon osoitetaan ajo tontille, autopaikkojen korttelialueelle LPA ja muodostettavalle asumista palvelevalle korttelialueelle AH.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on myös tutkittu kaava-alueen ulkopuolisen korttelin 12138 alueella sijaitsevan käytössä olevan ajoyhteyden säilyttämistä. Ajoyhteyden käyttäminen on edelleen mahdollista kiinteistöjen omistajien välisellä sopimuksella.

Rakennusoikeutta muutosalueelle osoitetaan yhteensä 8500 k-m², josta asumista on 2850 k-m². Korttelialueen tehokkuus on $e=1,8$. Rakennusoikeuden määrä kasvaa nykyisestä 2440 k-m². Poistuvalla pysäköintialueelle osoitetaan uutta puistoaluetta 919 m², joka on noin puolet nykyisestä pysäköintialueesta. AH-korttelialueeksi muutettava alue pienentää puistoaluetta noin 715 m², mutta käytännössä alue on ollut tähänkin asti korttelin 12249 käytössä olevaa piha-aluetta.

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

1.3 Suunnittelun vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta Tapiolan teollisuustalo Oy:ltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 7.12.2020-11.1.2021. Mielenkiintoa saatiin viideltä taloyhtiöltä, kahdelta yksityishenkilöltä ja lisäksi Etelä-Tapiolan lukion opiskelijoille oli teetetty kysely, johon vastasi 19 opiskelijaa ja 3 henkilökuntaan kuuluvaa. Lausuntoja saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Palautteissa alueen uudistamista ja kehittämistä pidettiin pääosin hyvänä asiana, kriittikki kohdistui työmaa-aikaisiin häiriöihin ja kaava-alueen ulkopuolisiin liikenteellisiin asioihin. Lisäksi palautteiden aiheita olivat asuinrakennuksen sijainti ja koko, materiaalit, kaavaprosessi, selvitykset, vaikutukset, suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asemakaavaan, pysäköinti ja liikenne, kulttuuriympäristö ja maisema sekä luontolosuhteet.

Ajojärjestelyjen vuoksi suunnittelualuetta laajennettiin kaavaehdotusvaiheessa koskemaan myös pysäköintialueita LP ja LPA-korttelia 12250, osaa Oravametsän puistoalueesta, osaa Ahertajantien katualueesta ja Ahertajanpihan katualuetta.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja

yrittötoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensi sijassa olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. *

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Ahertajankulma II asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista etenkin kohtien 1–4 osalta.

* Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Museoviraston selvitys ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)” on tällainen inventointi. Tapiolan puutarhakaupunki on yksi selvityksessä mainitusta kulttuuriympäristöistä. Ahertajankulma II -kaavanmuutosalue sisältyy inventoinnin mukaiseen rajaukseen.



Ote RKY-selvityksestä (lähde: Museoviraston karttapalvelu)

© Museovirasto, pohjakartta © Maanmittauslaitos).

2.2 Maakuntakaava

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



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.
Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on myös osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, joka käsittää Tapiolan sekä Otaniemen kampusalueen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.
Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A), nykyisellään säilyväksi alueeksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alue kuuluu kaupunkimaisemaan, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen.

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Ahertajankulma II asemakaava, aluenumero 213500 (lainvoimainen 5.6.2002). Kortteli 12137 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavaan on osoitettu neljäkerroksinen rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 5050 k-m². Lisäksi kaavassa on rakennusala, johon voi sijoittaa maanalaisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen paikoituslaitoksen, jossa on enintään kaksi pysäköintitasoa. Asemakaavassa alueen kaakkoiskulmassa on varattu alueen osa maanalaista johtoa varten. Alueella on voimassa myös asemakaava Länsikorkee,

alunumero 210900, hyväksytty 20.8.2018. Yleinen pysäköintialue LP, autopaikkojen korttelialue LPA, Oravametsä-niminen metsäpuisto VP-1 ja osa Ahertajanpihan katualueesta kuuluvat Länsikorkeen asemakaavaan.

Oravametsän aluetta koskevat seuraavat määräykset:

Metsäpuisto, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Puistoihin alkuperäisillä paikoilla sijoittuvien, läheisten kiinteistöjen käytössä olevien varusteiden kuten pyykinkuivaustelineiden kunnossapito on kiinteistöjen vastuulla.

1§ Kortteli-, katu- ja puistoalueita tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen luonteen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle ominaisiin hienovaraisiin maastonmuotoiluihin, luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyyppisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin. Kortteli- katu- ja puistoalueiden välisten rajojen ei tule näkyä maastossa. Tontteja ei saa aidata rakennelmin ennen aitaamattomilla rajoilla lukuun ottamatta Merituulentien ja Pohjantien varrella olevia tontteja, joihin saa rakentaa ympäristöön sopivia aitoja tai aitauksia suojaamaan oleskelualueita melulta.

Autopaikkojen korttelialue LPA 12250 on kortteleiden 12241 ja 12249 käyttöön. LPA-alueella on katos. LPA-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

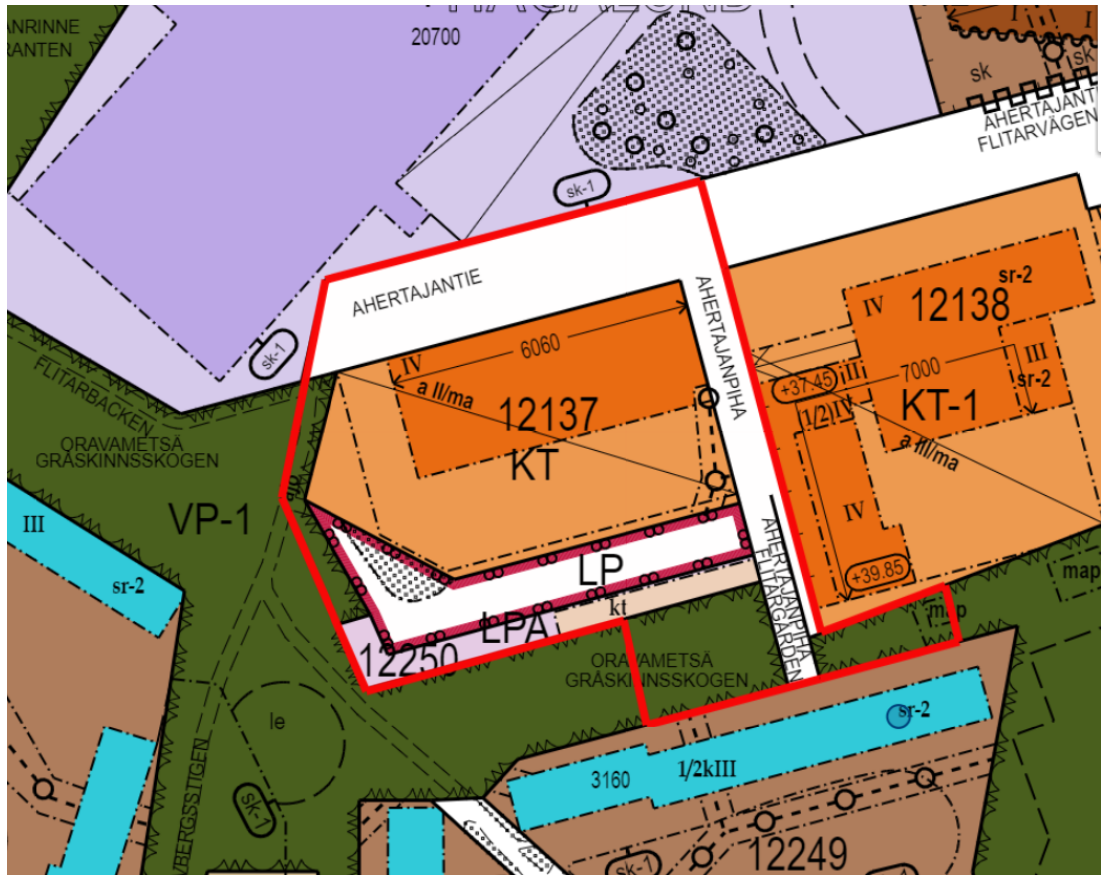
1§ joka koskee myös Oravametsän aluetta.

2§ AK-korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/150 k-m². Autopaikat on sijoitettava tontille, LPA- tai LPA-1-korttelialueille tai AH-korttelialueille, joissa on p-merkintä.

3§ Pysäköintialueet tulee maastouttaa osaksi puistomaista ympäristöä. Alueiden rakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa ja autopaikat tulee sijoittaa luontevasti lomittain puukasvillisuuden kanssa. Pysäköintialuetta ei saa aidata.

4§ Syväkeräys- ja muut jäteastiat tulee ympäröidä puisella aitauksella, jossa on ympäristöön sopiva, neutraali väri sekä riittävän korkea ja peittävä verhoilu. Jäteaitaukset tulee sijoittaa tontille, LPA-, LPA-1- tai AH-korttelialueille.

5§ Tonttien autopaikat, ajoyhteydet, jätehuoltotilat, pelastustiet ja väestönsuojat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Korttelin 12137 omistaa Tapiolan Teollisuustalo Oy, autopaikkojen korttelialueen 12250 (LPA), yleisen pysäköintialueen (LP) sekä katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Korttelissa 12137 kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä on silttiä, hiekkaa ja soraa alle 3 metriä (vinoviivoitus). Rakennettavuusluokka alueella on 2, normaalisti rakennettava. Kaavamuutosalueen kaakkois- ja eteläosassa maaperä on moreenia (oranssi alue) ja LPA- korttelin 12250 keskiosassa kalliota (punainen alue).



Kuva: Maaperäkarta.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-

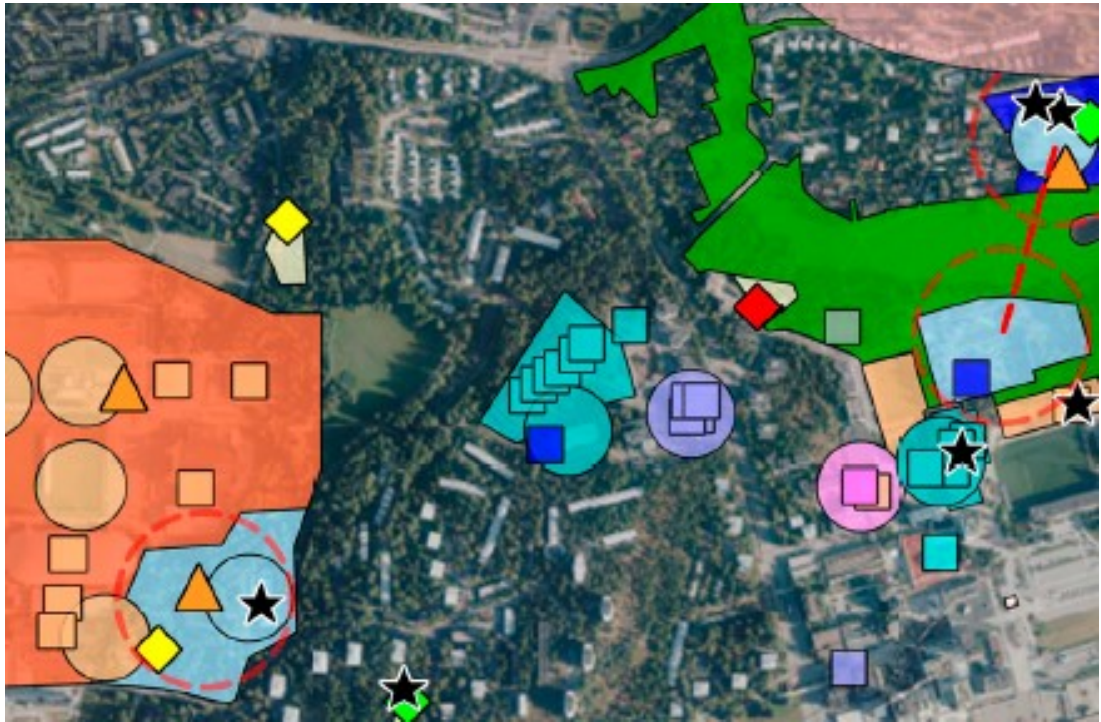
sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 (KSL 1.3.2023) luo kokonaiskuvan Suur-Tapiolan alueen virkistys- ja liikuntapalveluiden tarpeesta vuoteen 2050 ja varata näille toiminnolle riittävästi tilaa maankäytön suunnittelussa. Työ palvelee mm. maankäytön, yleisten alueiden sekä liikunta- ja virkistyspalveluiden kokonaisuuden suunnittelua.



Ote Suur-Tapiolan virkistysvision kartalta. Kaava-alueen ympäristössä on kulttuuri-kohte EMMA ja Oravametsän sekä Länsikorkeen rinteiden laaja ulkoilualue.

Pasma 2050 Tapiola, palvelujen ja maankäytön selvitys (14.12.2020) tarkentaa yleiskaavoituksessa yhteistyössä muiden toimialojen/keskusten kanssa laadittua Palvelukudelman 2050. Pasma 2050 lopputuotoksena on teemakarttana esitettävä palveluiden strateginen maankäyttösuunnitelma, joka kokoaa yhteen eri toimialojen merkittävimmät palveluiden maankäyttölinjaukset, palveluiden kannalta tärkeät kehittämistarpeet (esim. yhteistarpeet) sekä ylemmän tason linjausta ja tarkempaa suunnittelua edellyttävät alueet.



Ote pasma Tapiola 2050 -kartasta. Alueelle on merkitty kulttuuripalveluja ja koulu.

Kaavanmuutos on jatkoa Ahertajantien alueen kehittämiseksi. Näyttelykeskus WeeGeen pysäköinnin siirtyessä rakennuksen päätyyn pysäköintilaitokseen, ja Ahertajantien päässä olevan pysäköintialueelle johtavan ajoyhteyden poistuminen vapauttaa alueen autoliikenteeltä eikä Ahertajantien ole välttämätöntä jatkaa katualueena teollisuustalon edessä. Tapiolan teollisuustalon ja näyttelykeskus WeeGeen välissä olevalle piha-/katualueelle on WeeGee Oy:n toimeksiannosta laadittu alustava lähiympäristösuunnitelma.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Muutosalue on osa Ahertajantien ympäristön alkuperäistä teollisuusaluetta, joka sisältyi Tapiolan puutarhakaupunkiin. ”Teollisuusalueen” ympäristössä on puutarhakaupungin vanhoja metsäisiä asuinalueita sekä myös uudisasuntoja Pohjantien varrella.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee WeeGee-talo. Alun perin painotalona toiminut rakennus muutettiin kulttuuritaloksi vuonna 2005. Talossa toimii nykyään näyttelykeskus WeeGee, jossa on viisi museota: Espoon modernin taiteen museo EMMA, Espoon kaupunginmuseo, Helinä Rautavaaran museo, Suomen Lelumuseo Hevosenkä ja Suomen Kellomuseo. Rakennuksessa toimii myös Etelä-Tapiolan lukio.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa hallitsee WeeGee-talo. Ahertajantien ympäristössä säilyneitä rakennuksia on WeeGeen lisäksi Tapiolan lämpökeskus ja Teollisuustalo 1960-luvulta, sekä Tapiolan terveysasema, joka on toteutettu vuonna 2003 uudistamalla 1970-luvun toimistotaloa. Muutosalue on osa Tapiolan puutarhakaupunkia ja museoviraston määrittämää valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Kaavamuutosalue on nykyisin toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelissa 12137 sijaitsee Aulis Salon suunnittelema 1960 valmistunut Tapiolan teollisuustalo. Kiinteistölle on 12.8.2022 myönnetty 10 vuoden määräajaksi osittainen käyttötarkoituksen muutos, joka koskee toimistotilojen muuttamista musiikkiopiston opetustiloiksi. Osa tiloista on jo muutettu haettuun käyttöön aikaisemmin annetulla tilapäisellä rakennusluvalla. Teollisuustalon tontin kautta on ajoyhteys eteläpuoliselle pysäköintialueelle, jossa on sekä yleisiä että kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevia pysäköintipaikkoja.

Tapiolan teollisuustalon tontti sijaitsee Oravametsän puistoalueen reunalla, metsäisessä rinteessä, joka kohoaa etelää kohti. Puiston metsäisen silhuetin ja luonteenomaisen lajiston säilyminen on tärkeää. Eteläpuolella mäen päällä sijaitsevat Espoon tunnetut ”taskumattitalot” ja länsi- sekä eteläpuolella rinteessä suojellut kolme-neljäkerroksiset asuinkerrostalot.

Viereisessä korttelissa 12138 sijaitsee Aarne Ervin suunnittelema 1958 valmistunut Tapiolan lämpökeskus, joka on suojeltu. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

Muutosalueen pohjoispuolella sijaitseva WeeGee-talo on alkunaan Weilin & Göösin kirjapainotalo, joka on toteutettu 1960-luvulla Aarno Ruusuvuoren suunnittelemana ja jatkettu 1970-luvulla Bertel Ekegrenin suunnitelmien mukaan. Rakennuksen muutokset nykyistä käyttötarkoitusta varten on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kari Järvinen ja Timo Airas.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tapiolan teollisuustalossa on tällä hetkellä toimisto- ja varastotiloja, tiloja, joissa valmistetaan hammasimplantteja ja elektroniikkaa, musiikinopetus- ja harjoitustiloja, pari äänitysstudiota sekä joogatiloja. Rakennuksessa toimii myös lukkoseppä ja -huolto, jolla on myymälätilaa. Aikaisemmin rakennuksessa on ollut myös näyttelytilaa, harrastetilaa ja ravintola. Työpaikkoja on arviolta n. 100–150.

Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevassa WeeGee-talossa henkilökuntaa / työpaikkoja on noin 50–100.

2.12.4 Palvelut

Muutosalue sijaitsee Tapiolan aluekeskuksen läheisyydessä, joten kaupalliset ja julki-set palvelut haetaan keskuksesta ja sen ympäristöstä kaava-alueen ulkopuolelta. Vie-reisessä WeeGee-talossa toimii useita näyttely- ja museotiloja sekä Etelä-Tapiolan lukio. Kulttuuritiloja on myös Weegeen viereisessä Kulttuurimajakassa. Kouluja on lisäksi keskustan ympäristössä Tapiolan koulu ja lukio sekä aikuislukio ja Etelä-Ta-piolassa Vindängens skola och daghem Tuulikujan varrella. Keskustan tuntumassa on myös Aarnivalkean koulu ja Silkkiniityn päiväkot. Kulttuuripalveluja on keskus-tassa Kulttuurikeskuksen yhteydessä Tapiolan kirjasto ja konserttitiloja. Etelä-Tapio-lassa toimii Espoon teatteri. Liikuntapalveluita on Tapiolan keskustassa mm. Tapiolan uimahalli/kuntosali, joka on suljettu peruskorjauksen ajaksi, Tapiolan keilahalli ja kun-tosali, Tapiolan urheilukenttä sekä talvisin Keskusaltaan luistelurata- ja kenttä. Tapio-lan urheilupuistossa on mm. urheiluhalli ja jäähalli. Etelä-Tapiolassa on Tuulimäen palloiluhalli, kuntosali ym. liikuntatilat, jotka sijaitsevat väestösuojatiloissa sekä Ten-nispuiston tilat Tuuliniityn alueella.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

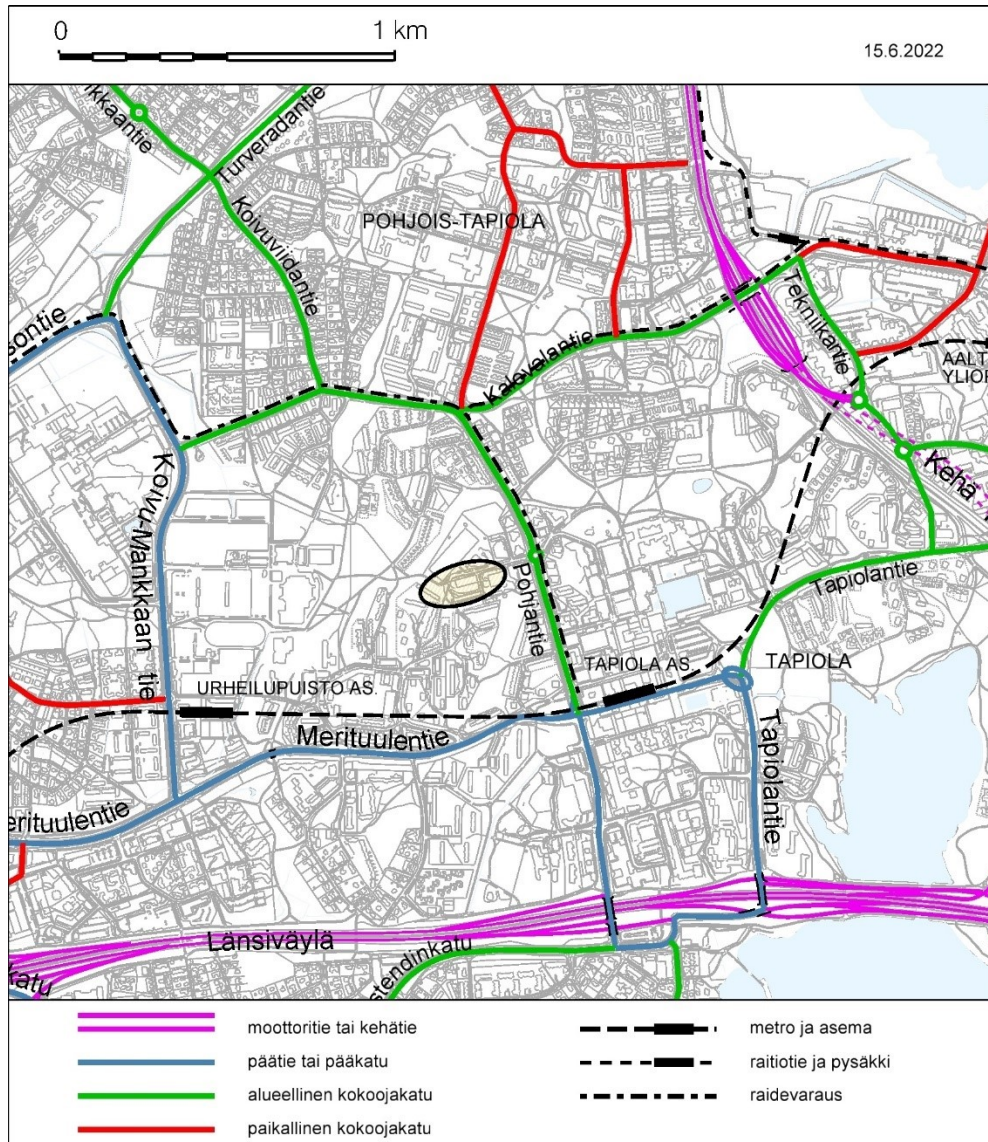
Alueella on kunnallinen vesijohto- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon ja puhtaanapidon piiriin.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

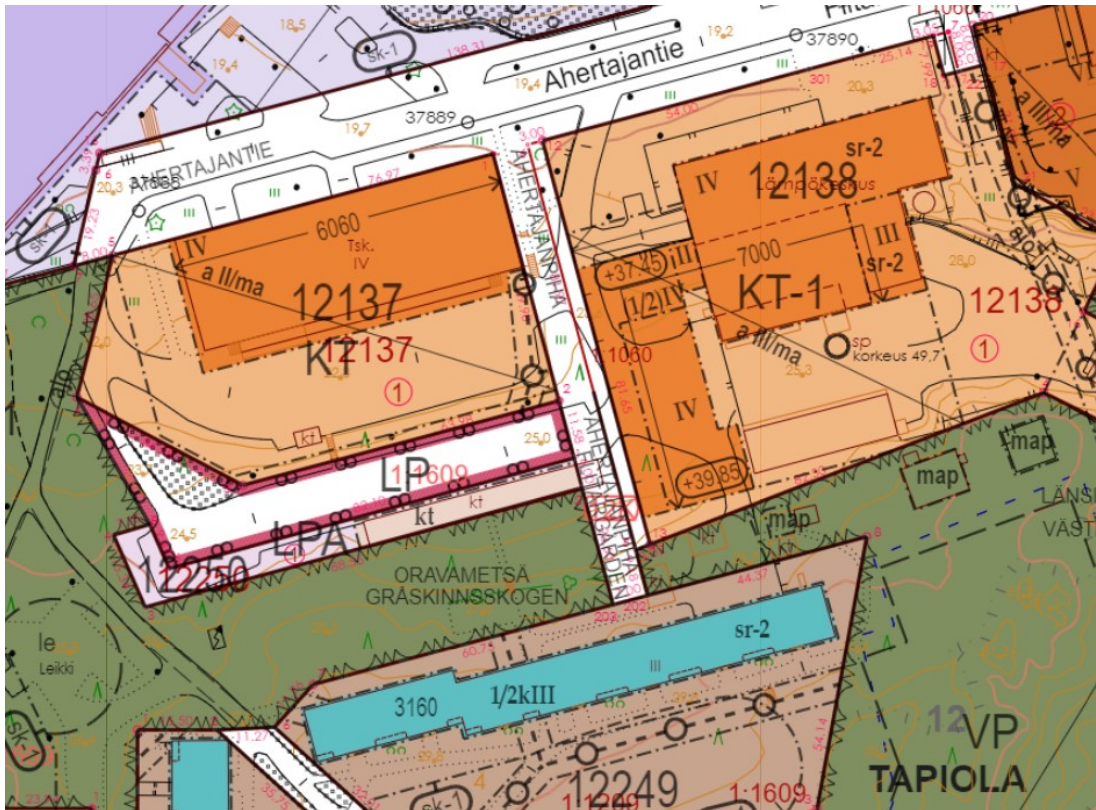
Alue liittyy liikenneverkkoon Ahertajantie-nimisen tonttikadun kautta. Ahertajantie liittyy itäpäästään Pohjantie-nimiseen alueelliseen kokoojakatuun, joka liittyy pohjoisessa Kalevalantiehen (alueellinen kokoojakatu), jonka kautta itään on yhteys Kehä I:lle. Etelässä Pohjantie liittyy Merituulentiehen (pääkatu) sekä myöhemmin Länsiväylään. Suunnittelualueelta on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet niin Länsiväylälle kuin Kehä I:lle.

Ahertajantien ja Pohjantien välisessä liittymässä on liikenneympyrä. Muut alueen liittymät ovat pääasiassa valo-ohjattuja. Pohjantie on pääosin 1+1 kaistainen. Nykytilanteessa Ahertajantien liikennemäärä on noin 2 900 ajon. / vrk. ja Pohjantien liikennemäärä on noin 11 300 ajon. / vrk.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen tavoiteverkossa.

Nykytilanteessa kaava-alueella olevalle LPA- sekä LP-alueille ja eteläpuoleisen korttelin 12249 asuinkerrostalon pohjoispuoleiselle piha-alueelle kuljetaan viereisen Tapiolan lämpökeskuksen tontin kautta kulkevaa ajoyhteyttä pitkin. Varsinainen ajoyhteys Ahertajanpihan katualueen kautta ei ole toteutunut kaavan mukaisesti. Ahertajanpihan katualue sijaitsee jyrkässä pohjoisrinteessä ja olemassa oleva teollisuustalon kulma aiheuttaa Ahertajantien liittymän kohtaan näkemäesteen.



Kuva: Yhdistelmäkuva, jossa päällekkäin pohjakartta ja voimassa oleva asemakaava. Kuvassa nähtävissä nykyinen ajoyhteys Tapiolan lämpökeskuksen tontin puolella sekä katualuevaraus, jolle ei ole toteutettu Ahertajanpiha-nimistä katua.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Nykytilanteessa Ahertajantien eteläreunassa on jalkakäytävä ja pohjoisreunassa on yhdistetty jalkakäytävä sekä pyörätie. Pohjantien varressa on länsipuolella eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie, kun taas kadun itäpuolella on pelkästään jalkakäytävä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Yleinen pysäköinti:

Laajemmin tarkasteltuna alueella on nykytilanteessa 40 yleistä pysäköintipaikkaa. Yleisen pysäköinnin paikat sijaitsevat Ahertajantien varressa ajoratapysäköintinä (8 ap) sekä Teollisuustalon takana sijaitsevalla hiekkapäällysteisellä LP-alueella (yleisen pysäköinnin alue), jossa on yhteensä noin 32 pysäköintipaikkaa. Hiekkapäällysteisellä LP-alueella olevia pysäköintipaikkoja ei ole merkitty, joten todellisuudessa alueella olevien pysäköintipaikkojen määrä on riippuvainen pysäköijien pysäköintikäyttäytymisestä.

WeeGee-talon pysäköinti:

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä WeeGee:n piha-alueella sijaitsee maksullisia pysäköintipaikkoja yhteensä 96 autopaikan verran. Nämä paikat palvelevat WeeGee-talon käyttäjiä sekä lisäksi myös muita alueella asioivia sekä vierailijoita.

WeeGee:n piha-alueella olevat 96 pysäköintipaikkaa poistuvat piakkoin käytöstä kun piha-alue muutetaan hyväksytyyn pihasuunnitelman mukaisesti taide- ja tapahtumapuistoksi. Korvaavat pysäköintipaikat ovat jatkossa WeeGee-talon koillis päätyyn valmistuneessa ns. Kulttuuriparkissa.

Pysäköintipaikkoja Kulttuuriparkissa on yhteensä 47 ap maantasossa, 49 autopaikkaa ensimmäisessä maanalaisessa kerroksessa ja 51 autopaikkaa toisessa maanalaisessa kerroksessa. Yhteensä autopaikkoja on siis 147 ap. Tämän lisäksi piha-alueelle on sijoitettu hyväksytyssä pihasuunnitelmassa 6 autopaikkaa. Kulttuuriparkissa olevista autopaikosta 45 kappaletta on varattu Ahertajantie 3 asukas- ja asiakaspysäköintiä varten. Muutoksen myötä WeeGee-talon käyttäjiä ja yleistä pysäköintiä palvelevien autopaikkojen määrä tontilla lisääntyy 12 autopaikalla. Yhteensä WeeGee:n käyttäjille sekä yleiseen pysäköintiin jää 108 pysäköintipaikkaa. Kulttuuriparkin pysäköintipaikat ovat yleisessä käytössä ympäri vuorokauden maksua vastaan.

Maastopysäköinti:

Ajoa Teollisuustalon ympärillä oleville puistoalueille ei ole estetty rakenteellisesti ja nykytilanteessa alueella on luvatonta pysäköintiä asemakaavan mukaisella puistoalueella kulkuväylien varrella sekä Teollisuustalon eteläpuoleisen LP-alueen ympäristössä. Osa laittomasti pysäköidyistä ajoneuvoista on LP-aluetta ympäröivien asuinkortteleiden asukkaiden ajoneuvoja, kun taas osa ajoneuvoista kuuluu alueella asioiville.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee noin 800 m päässä Tapiolan metroasemasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Pohjantiellä noin 300 m päässä suunnittelualueelta. Pohjantiellä liikennöivät linjat 111 (Hyljeveneentie - Otaniemi), 113 (Tapiola - Leppävaara), 548 (Tapiola - Jupperi), 549 (Tapiola - Jorvi) sekä lähibussi 117, joka kulkee Tapiolassa Itärannan ja Tapiolan terveystaseman välillä.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaavamuuotosalueella on maisemallisesti kaksi eriluonteista osaa. Pohjoisreunalla alue rajautuu Tapiolalle tyypilliseen katu ympäristöön. Länsi- ja eteläreuna rajautuvat maisemallisesti Oravametsän puistoon, jossa kasvaa suurta, pääosin mäntypuustoa.

Maasto nousee kohti etelää. Alueen matalin kohta sijaitsee Ahertajantien katualueella noin korossa +19.4 ja korkein kohta Länsikorkeerrinne-puistossa noin korossa +29.

Pienilmastoltaan alue on miellyttävä. Metsäinen puistoalue tasaa tuulisuutta ja varjostaa aluetta. Aurinkoisia, paahteisiakin paikkoja syntyy erityisesti nykyisille pysäköintialueille.

Kaavamuutosalueella on luonnonympäristöä suhteellisen vähän. Alueelta laaditun luontolausunnon (Faunatica, 2022) mukaan alueelta havaitut niukat luontoarvot edustavat ns. tavanomaista luontoa. Muille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille kuin tarkastelluille liito-oravalle ja lepakoille ei ole potentiaalisesti sopivaa elinympäristöä selvitysalueella. Liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen suunnitelma-alueella on hyvin epätodennäköistä. Luontolausunnon loppupäätelmä on, ettei luontoarvojen osalta ole tarvetta lisäselvityksille.

Liito-oravat voivat käyttää puiston puustoa kulkureittinään tunnettujen ydin- ja elinalueiden välillä.

Kaavamuutosalueen kasvulliset, vettä läpäisevät alueet sijoittuvat pääosin puistoalueelle, vähäisin määrin myös pysäköintialueiden reunoille. Suuri osa alueen pinta-alasta on kovaa pintaa, joko kattoja tai asfalttia. Hulevedet ohjautuvat sadevesiviemäriin Ahertajantien katualueelle.



Kuvaote alueen maanpeitteestä (HSY maanpeiteaineisto.)

2.15 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee etäällä Pohjantien aiheuttamasta liikennemelusta.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on kehittää Tapiolan teollisuustaloa laajentamalla käyttötarkoitusta sekä mahdollistaa kiinteistölle uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Tapiolan teollisuustaloa ja mahdollistaa kiinteistölle asuinkerrostalon rakentaminen.

Tapiolan teollisuustalossa mahdollistetaan nykyinen toiminta ja jatkossa myös opetustilat.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään alueen ominaispiirteet ja kaupunki-kuva. Alueiden käytössä varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavallista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Teollisuustalon kiinteistölle mahdollistetaan asuinkerrostalon rakentaminen ja käyttötarkoitusta laajennetaan. Yhdyskuntarakennetta täydennetään Länsikorkean asuinalueen ja Ahertajantien kulttuuri- ja toimistoalueen rajapinnassa. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä kiinnitetään huomiota alueen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Kaavamuuotosalueen eteläosassa osa pysäköintialueesta muutetaan puistoksi. Kulku pysäköintialueelta Ahertajantien päähän poistuu kaavamutoksen myötä. Puistoalueella korttelin 12249 käytössä olevat pihakatokset ja pelikenttä osoitetaan korttelin 12249 käytössä olevaksi asumista palvelevaksi korttelialueeksi. Ahertajanpihan katualue muutetaan puisto- ja korttelialueiksi. Teollisuustalon kortteliin 12137 osoitetaan ajorasite, josta on yhteys myös kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle pysäköintialueelle ja korttelin 12249 käytössä olevalle AH-alueelle.

Ahertajantien katualueen länsiosa muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 10171 m²

Kokonaiskerrosala on 8500 k-m².

Korttelitehokkuus on $e_k=1,82$.

Aluetehokkuus on $e_a=0,84$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2440 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 57 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 9 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

Puistoalue kasvaa 203 m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Teollisuustalon kortteli 12137 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja (AL-1).

Uudisrakennuksen arkkitehtuuri pyrkii jatkamaan Teollisuustalon ilmettä vaakasuunnitelmilla, vaaleilla julkisivulinjoilla ja selkeällä ikkunajaolla. Viitesuunnitelmissa asuinrakennus koostuu kahdesta lamellista, joihin on sijoitettu 3–4 asuntoa kerrosta kohden kuhunkin porrashuoneeseen. Ylimpään kerrokseen on sijoitettu 2 asuntoa. Pienellä asuntomäärällä saadaan luotua läpi rungon asuntoja, jolloin asunnon oleskelutilat sijoittuvat parvekkeen puolelle Naavankallionpolulle päin ja makuuhuoneet sijoittuvat Teollisuustalon suuntaan.

Korttelin AL-1 uudisrakentamisen osalta kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatuun. Määräyksissä mainitaan mm. seuraavaa: AL-1-korttelialueella uudisrakennusten massoittelematon, kattomuodon ja julkisivujen jäsentelyn, materiaalien ja värien tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja vähäeleistä tapiolamaiseen tapaan. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava korkeatasoisesti. Kortteliin rakennettavan pihakannen laajuus tulee minimoida ja istuttaa maanvaraiselle alueelle suureksi kasvavia puita. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.



Kuvaopetusnäkyä uudisrakennuksesta Naavakallion polun suunnasta, Arkkitehtitoimisto Sarc.

Teollisuustalon korttelin 12137 eteläpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue kortteleiden 12241 (As Oy Naavakallio) ja 12249 (As Oy Kelopirtti) käyttöön.

Korttelin 12249 (As Oy Kelopirtti) käytössä oleva alue, jossa taloyhtiön pelikenttä ja pihakatokset sijaitsevat, on osoitettu asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH). Alueelle ei saa sijoittaa katoksia tai pysäköintipaikkoja olemassa olevien katosten ja pysäköintipaikkojen lisäksi.

Alueen arvokas miljöö on tunnistettu ja pyritty turvaamaan useilla alueen kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan puistoalueita alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteeluun ja lajivalintoihin. Myös kansipihan, pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuihin on erilliset määräykset alueen miljöö arvon turvaamiseksi.

Uudisrakennuksen myötä korttelista tulee hyvin tiivis ja ulkotilojen viherpinta-alaa osaltaan vähentää myös pysäköintikansi. Korttelin vehreyden ja hulevesien hallinnan laadun varmistamiseksi kaavassa on määrätty viherkertoimen käytöstä ja sille on asetettu tavoiteluvuksi 0,8. Lisäksi uudisrakennukselta vaaditaan viherkatto. Näilläkin kaavamääräyksillä sovitetaan uutta rakentamista osaksi arvokasta, tapiolalaista kulttuuriympäristöä.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Osa nykyisestä pysäköintialueesta osoitetaan metsäpuistoksi, jota on hoidettava niin, että sen metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy (VP-1).

Puistoalueelle (VP) on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatimien ilmastointi- ja hätäpoistumiskuilujen sekä teknisen huollon vaatimien kuilujen maanpäälliset rakenteet (map). Kyseessä on oleva ilmastointikuilu, jolla on jo voimassa olevassa kaavassa kaavamerkintä, jonka sijainti tarkennetaan kaavakarttaan.

4.3.3 Palvelut

Kaava alue sijaitsee Tapiolan aluekeskuksen läheisyydessä. Suurin osa niin kaupallisista palveluista kuin julkisistakin palveluista haetaan kaava-alueen ulkopuolelta.

Kaava mahdollistaa palveluja tällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella, jolle saa rakentaa myös opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

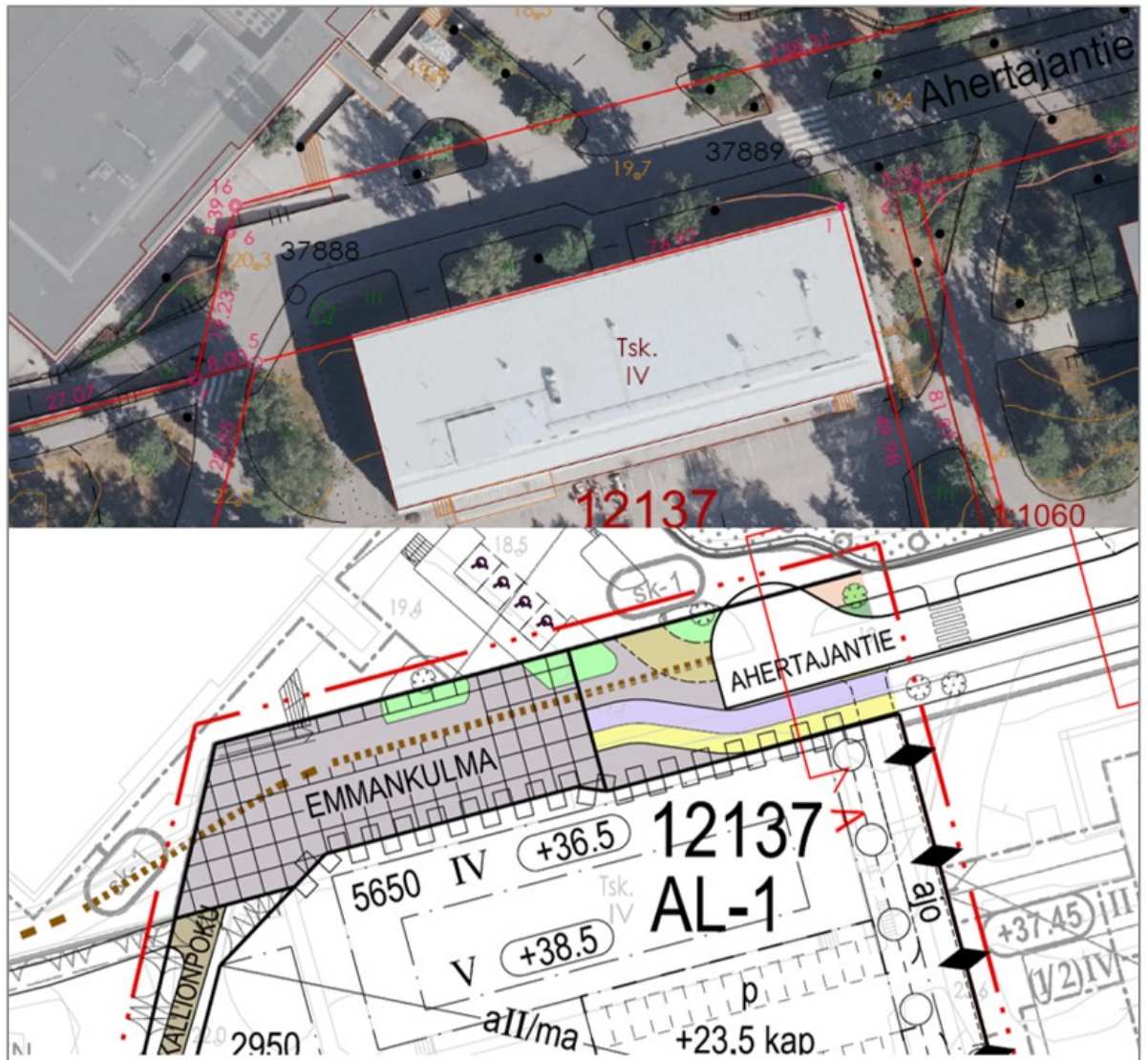
Alueella on valmis kunnallistekniikka. Johtoja ja kaapeleita kulkee pääosin katu- ja puistoalueilla sekä paikoin korttelialueilla. Pysäköintialueella LPA, korttelialueilla AL-1 ja AH sijaitsee HSY:n sadevesiviemäri. Pysäköintialueella LPA ja korttelialueella AH sijaitsee maakaasuputki.

Alueen hulevedet johtuvat nykytilassa pintoja pitkin kaivoihin ja sieltä edelleen Ahertajantien alla kulkevaan yleiseen sadevesijärjestelmään. Kaavam muutoksen hulevesiä koskeva määräys edellyttää viivyttämään alueella syntyviä hulevesiä nyt jo yleisesti käytetyn mitoituksen mukaan. Liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Lisäksi edellytetään rakentamisen aikaisten vesien hallintaa. Hulevesien hallinnan ratkaisut tulee tehdä korttelikohtaisesti yhtenäisenä mikä parantaa haastavan kohteen hulevesien hallinnan suunnittelun mahdollisuuksia.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavam muutoksen myötä ajoneuvoliikenteen järjestelyissä alueella tapahtuu muutoksia. Ahertajantien katualueen länsiosa muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi. Aukion läpi ei sallita ajoneuvoliikennettä WeeGee:n huoltoajoliikennettä lukuun ottamatta. Samalla kadun päätä jäsennetään siten, että jatkossa sen päässä on kääntöpaikka ympäröivien rakennusten saattoliikennettä ja kääntymistä varten. Samalla kadun päästä poistuu nykyiset kahdeksan yleistä pysäköintipaikkaa.



Kuva: Kuvayhdistelmässä yläpuolella ilmakuva nykytilanteesta alueella sekä alapuolella ote liitteenä olevasta katukartasta, jossa kuvattuna esitetyt muutokset Ahertajantien päässä.

Kaavamuutoksen myötä Ahertajanpuhan rakentamaton katualue poistetaan ja alue liitetään Teollisuustalon tonttiin. Samalle paikalle Teollisuustalon kortteliin 12137 osoitetaan ajorasite, josta on yhteys myös korttelien 12241 ja 12249 käytössä olevalle pysäköintialueelle ja korttelin 12249 käytössä olevalle AH-alueelle. Suunnitelma mahdollistaa edelleen nykyisen Tapiolan lämpökeskuksen tontilla sijaitsevan ajoyhteyden säilyttämisen, mutta järjestely vaatii kiinteistöjen omistajien välisen sopimuksen. Niin maisemallisista kuin liikenteellisistä syistä nykyisen ajoyhteyden säilyminen myös jatkossa olisi uutta ajoyhteyttä parempi ratkaisu.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

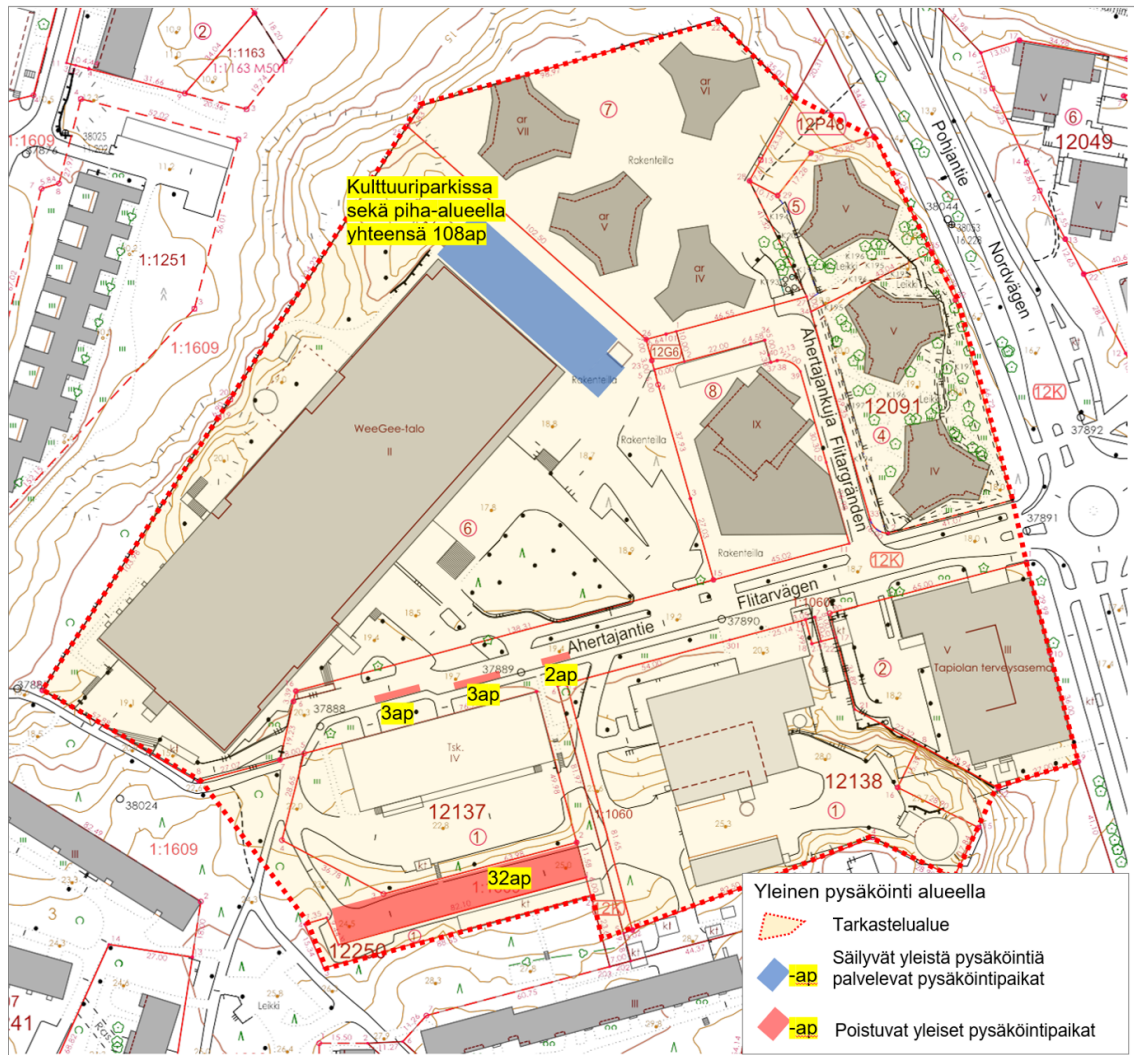
Ahertajantien varressa säilyy jatkossakin pohjoispuolella yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kaavamuutoksen yhteydessä Ahertajantien eteläreunaan esitetään eroteltua pyörätietä ja jalkakäytävää, jolloin itä-länsi suuntainen ohikulkeva pyöräliikenne ohjautuu sujuvasti toiselta puolelta katua kuin millä WeeGee-talo sijaitsee. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet Ahertajantien päässä paranevat, kun kaavamuutoksen myötä Ahertajantien pää muutetaan Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi, mikä mahdollistaa kadun pään suunnittelun viihtyisäksi kaupunkitilaksi. Liitteenä olevassa katukartassa on kuvattu jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueella tarkemmin.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Yleinen pysäköinti suunnitelman mukaan:

Kaavamuutoksen myötä Ahertajantien pää tullaan muuttamaan toriksi/katuaukioksi. Samalla kadun päätä jäsenetään siten, että jatkossa sen päässä on kääntöpaikka ympäröivien rakennusten saattoliikennettä ja kadun päähän ajavien ajoneuvojen kääntymistä varten. Samalla kadun päästä poistuu nykyiset kahdeksan yleistä pysäköintipaikkaa.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu 40 yleistä pysäköintipaikkaa. Yleiset pysäköintipaikat ovat palvelleet alueella asuvia, asioivia ja työssä käyviä. Yleiset pysäköintipaikat ovat olleet maksuttomia ja maksuttomuudesta johtuen niiden käyttöaste on ollut suhteellisen korkea. Kun huomioidaan Kulttuuriparkin yleisessä käytössä olevat maksulliset pysäköintipaikat (108 ap), säilyy Ahertajantien ympäristössä kaavamuutoksen jälkeen yhteensä 108 yleisessä käytössä olevaa pysäköintipaikkaa.



Kuva: Yleistä pysäköintiä palvelevat pysäköintipaikat alueella. Kuvassa esitettynä säilyvät ja poistuvat pysäköintipaikat.

Teollisuustalon korttelin pysäköinti

Teollisuustalon korttelin pysäköinti on suunniteltu järjestettävän jatkossa rakenteellisena siten, että kannen päälle sijoittuisi 28 autopaikkaa ja kannen alle 47 autopaikkaa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- Toimisto-, toimi-, liike- ja kulttuuritilat 1 ap / 100 k-m²
- Opetustilat 1 ap / 200 k-m²

Kaavassa on määrätty, että autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 %. Toimenpiteistä on erillinen ohje. Vähennysten määrä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Pyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 40 k-m²
- Toimisto-, toimi-, liike-, ja kulttuuri- ja opetustilat 1 pp / 100 k-m²

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia julkisen liikenteen järjestämiseen alueella. Alueiden tiivistyminen voi mahdollistaa nykyisen joukkoliikenteen palvelutason säilymisen ja voi johtaa palvelutason paranemiseen pidemmällä aikajänteellä.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Korttelissa 12137 kitkamaalajin (hiekkasora/moreeni) päällä on silttiä, hiekkaa ja soraa alle 3 metriä (vinoviivoitus). Rakennettavuusluokka alueella on 2, normaalisti rakennettava. Kaavamuutosalueen kaakkois- ja eteläosassa maaperä on moreenia (oranssi alue) ja LPA- korttelin 12250 keskiosassa kalliota (punainen alue).



Maaperä ja rakennettavuuskartta.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään puistoalueiden nykytilaa. Muutoksia alueen kasvillisuuteen syntyy erityisesti nykyisten kiinteistöjen reuna-alueilla. Pysäköintialueesta puistiksi muutettavalla alueella luodaan uutta viherympäristöä, jonka on tarkoitus jatkaa metsäpuiston maisemallista ja ekologista kokonaisuutta. Piha-alueista on suunniteltu rakennettuja ja niillä on useita pieniä istutusalueita.

4.7 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

4.9 Nimistö

Ahertajantien länsipäähän on nimetty Emmankulma – Emmahörnet -niminen katuaukio.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ihmisten elinympäristö alueella muuttuu osin uudisrakentamisen myötä. Alue kehittyy työpaikkavaltaisesta ympäristöstä monipuolisemmaksi asumisen, toimistojen ja kulttuurin ympäristöksi.

Uudisasuntorakentaminen on tehokkaampaa kuin perinteisessä Tapiolan puutarha-kaupungissa alueen sijainnista ja luonteesta johtuen. Alueelle luodaan uusia asumismahdollisuuksia Tapiolan vanhaa asuinympäristöä täydentämään. Keskustan tuntuun saadaan laadukkaita ja kaivattuja hissillisiä asuintaloja. Hissillinen uudisasunto-tuotanto parantaa mm. lapsiperheiden ja ikääntyvän väestönosan elinoloja Tapiolassa, jossa monet haluavat vaihtaa asuntoa alueen sisällä itselleen paremmin sopivaksi.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia kaupunkitiloja ja -toimintoja alueelle. Tapiolan teollisuustalossa mahdollistetaan mm. musiikin opetustoiminta, jolla on tarvetta tiloille Tapiolassa. Asuinrakentaminen kävelyetäisyydelle kulttuuri-, sosiaali-, ja kaupallisista palveluista parantaa eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Emmankulman katuaukio/tori Ahertajantien päässä mahdollistaa Weegeen piha-alueen yhdistymisen luontevasti puistoalueeseen ja muodostaa oleskelu- ja jalankulkualueen Tapiolan teollisuustalon edustalle.

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

Kaavan mahdollistama uusi rakennusala vaikuttaa maaperään. Suurin osa korttelin 12137 maaperästä muuttuu uuden rakennuksen sekä pysäköintilaitoksen seurauksena.

Korttelissa 12137 pienilmasto muuttuu, kun uusi rakennus varjostaa alueen lounaisreunaa ja pihaa. Lisäksi alueelta poistuu jonkin verran varjostavaa suurta puustoa. Paahteisuus saattaa lisääntyä piha-alueilla.

Korttelissa 12137 hulevesien hallinta muuttuu alueen tiiviin rakentamisen myötä. Vettä läpäisemättömän pinnan ala vähenee korttelissa 12137. Vettä läpäisevä pinta-ala taas lisääntyy hieman, kun nykyistä pysäköintialuetta muutetaan metsäpuistoksi (VP-1). Uudella kaavamääräyksellä vaaditaan hulevesien viivyttämistä ja liikennöityjen alueiden osalta myös laadullista hallintaa, joita ei nykytilassa alueella ole käytössä. Uudisrakennukselle määrätty viherkatto edesauttaa korttelin hulevesien hallintaa.

Vaikutuksia ilmastomuutoksen hillinnän tai sopeutumisen näkökulmasta ei ole erikseen selvitetty.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta merkittäviin luontoarvoihin. Alueelta poistuu kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen johdosta jonkin verran nykyistä puustoa ja matalampaa kasvillisuutta. Merkittävin poistuva puusto sijoittuu nykyisen pysäköintialueen (LP) ja korttelin 12137 väliseltä alueelta. Poistuva puusto ei heikennä liito-oravan yhteyksiä alueella sillä puustoa säilyy puistoalueilla riittävästi.

Kaavalla osoitetaan täydennysrakentamista tontin osalle, jolla on jonkin verran nykyistä kasvillisuutta. Vaikutus luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin on hyvin vähäinen. Uudisrakennuksen viherkatolla saattaa olla vähäinen, positiivinen vaikutus alueen monimuotoisuuteen riippuen sen lopullisesta suunnitteluratkaisusta.

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

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu 40 yleistä pysäköintipaikkaa. Yleiset pysäköintipaikat ovat palvelleet alueella asuvia, asioivia ja työssä käyviä. Yleiset pysäköintipaikat ovat olleet maksuttomia ja maksuttomuudesta johtuen niiden käyttöaste on ollut suhteellisen korkea. Kun huomioidaan Kulttuuriparkin yleisessä käytössä olevat maksulliset pysäköintipaikat (108 ap), säilyy Ahertajantien ympäristössä kaavamuutoksen jälkeen yhteensä 108 yleisessä käytössä olevaa pysäköintipaikkaa, jotka ovat kaikki maksullisia. Osa maksuttomalle pysäköintialueelle pysäköijistä hakeutuu jatkossa maksulliseen Kulttuuriparkkiin, osa etsii lähialueilta muita maksuttomia pysäköintipaikkoja ja osa siirtynee käyttämään muita kulkumuotoja.

Kaavamuutos lisää liikennettä Ahertajantiellä vain vähänlaisesti. Ahertajantien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä vuosina 2015–2019 ja 2022 on ollut noin 2900 ajoneuvoa. Kaavamuutoksen aiheuttama lisäys arkivuorokausiliikenteeseen on noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta Ahertajantien tai sen kiertoliittymän toiminnallisuuden kannalta.

Kaavamuutos mahdollistaa Ahertajantien pään muuttumisen nykyisestä katumaisesta ympäristöstä viihtyisäksi katuaukioksi / toriksi.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva Ahertajantien alueella muuttuu, kun kadun päätte muuttuu kadusta katuaukioksi / torialueeksi.

Puistoalueen paikallinen maisema muuttuu selvästi uuden rakennuksen myötä. Uusi rakennus rajaa näkymiä ja maisematilaa erityisesti Oravametsän puistoalueelta ja ahertajanmäen puistoraitilta tarkasteltuna. Nykyisen pysäköintialueen ja Teollisuustalon tontin väliseltä alueelta poistunee lähes koko puusto, joka muuttaa paikallista maisemaa ja maisematilan reunaa selvästi. Nykyisen pysäköintialueen muutos puistoalueeksi vähentää uuden rakennuksen maisemavaikutusta vuosien saatossa, kun uusi puusto kasvaa suuremmaksi. Maisemallinen vaikutus Ahertajantien katutilaan on vähäisempi.

Nykyisen toimistorakennusten korttelialueen muuttaminen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös opetus- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä lähipalvelu- ja työtiloja, muuttaa alueen luonnetta alkuperäisestä ”teollisuusmaisesta” alueesta monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi. Rakentamisen alta ei pureta mitään, vaan tontti täydentyy uudisrakentamisella. Alueella ei menetetä alkuperäistä kulttuuriympäristöä, vaan korjataan ”takapihamaista” ilmettä. Uudisrakentaminen on sovitettu niin alueen alkuperäiseen imagoon WeeGeen läheisyydessä ja ympäristön vanhaan miljööseen kuin uudempaankin rakentamiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista aloittaa, kun asemakaavan muutos on lainvoimainen.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kortteliin AL-1 on laadittu korttelisuunnitelma, ja siitä on maininta kaavamääräyksissä. Suunnitelman ovat laatineet Arkkitehtitoimisto SARC ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavaratkaisusta saadaan palautetta osana normaalia asiakaspalvelua. Tarkemmin toteutus määrittyy rakennuslupavaiheessa, missä kaupunkisuunnittelukeskus tarvittaessa toimii yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suunnittelun aikana ajojärjestelyjä tutkittaessa mukana ovat olleet myös viereisen lämpökeskuksen kiinteistön, korttelin 12138 tontin 1 maanomistajan edustajat. Heidän kanssaan on yhdessä tutkittu nykyisen epävirallisen ajoyhteyden käytön mahdollistamista edelleen. Ajoreitin säilyttäminen on oleellista ympäristön kallioisen ja jyrkän maaston vuoksi. Kiinteistöllä ei ole tarvetta muuttaa asemakaavaa, eikä tässä vaiheessa ole vielä tietoa tulevaisuuden suunnitelmista. Näin ollen korttelin 12138 tonttia 1 ei ole otettu mukaan kaavamuutosalueeseen.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 7.12.2020–11.1.2021.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Lausuntoja saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Mielipiteitä saatiin viideltä taloyhtiöltä, kahdelta yksityishenkilöltä ja lisäksi Etelä-Tapiolan lukiolaisille oli teetetty kysely, johon vastasi 19 opiskelijaa ja 3 henkilökuntaan kuuluvaa.

Kyselyn vastauksissa alueen uudistamista ja kehittämistä pidetään pääosin hyvänä asiana. Kritiikki kohdistuu työmaa-aikaisiin häiriöihin ja kaava-alueen ulkopuolisiin liikenteellisiin asioihin.

Rakennuksen sijaintia ja massoittelemia on kehitetty alkuvaiheesta. Rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolelle. Rakennus ei peitä Teollisuustalon päätyä kokonaan, vaan sijoittuu etelämmäksi kuin alkuvaiheessa. Teollisuustalon päädyistä saadaan näkymiä myös puistoon. Uudisrakennuksen korkeutta on madallettu alkuvaiheen seitsemän kerroksisesta rakennuksesta kuusikerroksiseksi ja massoittelemia sekä rakennuksen sijoittelua on kehitetty. Kaavassa on määrätty rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Kaavassa on käytetty Tapiolan alueelle tyyppillisiä kaavamääräyksiä. Uudisrakennuksen massoittelemia, julkisivujen jäsentelyä ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Simo Luotonen, Tapiolan teollisuustalo Oy, hallituksen pj.
- Ville Vääntinen, Newil&Bau Oy, hankekehitysjohtaja
- Sarlotta Narjus, SARC Oy, pääarkkitehti
- Helena Vartia, SARC Oy, arkkitehti
- Ria Ruokonen, Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, maisema-arkkitehti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta ovat vastanneet

- Virpi Pulkkanen, arkkitehti
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti
- Hannu Granberg, suunnitteluinsinööri
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
23.9.2020		Kaavoitushakemus saapui
26.10.2020		Kaavahankkeen aloituskokous
23.11.2020	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
7.12.2020-11.1.2021		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
7.6.2023	ksl	

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Virpi Pulkkanen

Virpi Pulkkanen

arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja