

## Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Kulttuuriaukio

Asemakaavan muutos

Korttelit 12003, 12007, 12040, osa korttelia 12002, 12044, 12050, katu-, virkistys- ja vesialueet.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.2.2024 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7448.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.3.–3.4.2024.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavoituksen palvelualue  
Käyntiosoite: Tekniikantie 15  
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Minna Järvenpää  
Olli Koivula  
Aapo Pihkala  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Yleistä muistutuksista

Teatterin rakentamista alueelle pidettiin yleisesti toivottavana. Kulttuuriaukion ilmettä ja vehreyttä kiitettiin, samoin sitä, että ympäröiviin rakennuksiin on tuotu katutason liiketiloja. Katsottiin, että Tapiolaa tulee kehittää näin viihtyisäksi, kävely-ystävälliseksi kaupunkiympäristöksi. Myös alueen uudisrakennusten madaltamista aiempaan nähdessä pidettiin onnistuneena. Kulttuurikeskuksen teatterin saattoliikenne herätti vielä kysymyksiä, samoin alueen jalankulun ja pyöräilyn reitit.

Alueen rakennusten ja ulkomiljöön suojelua pidettiin hyvänä. Osin toivottiin tarkennuksia suojelumääräyksiin, mm. Tapiontorin suihkulähteen palauttamisen osalta. Toisaalta maanomistajat toivoivat Tapiontorille käyttömahdollisuuksia laajemmin kaupalliseen tarkoitukseen. Tapiontorin korttelialueen ja yleisten alueiden rajauksiin otettiin myös kantaa, mm. Tuulensuojan muutokseen.

## Kulttuurikeskus ja teatteri

Tapiolan Kilta esitti, että teatterirakennukselta tulee edellyttää paikkaan sopivaa korkeatasoista arkkitehtonista ilmettä, vaikutelma ei saa olla aukiota sulkeva seinä.

Ympäristön asukas katsoi, että teatterirakennus istuu hyvin osaksi kulttuurikeskuksen kokonaisuutta ja Tapiolan keskustaa.

Toinen ympäristön asukas puolestaan esitti, että teatterin näyttämötornin itä-, länsi- ja pohjoisjulkisivut on rauhoitettava valo- ja melusaasteelta. Torni nousee rauhallisen puiston ääni/valomaisemaan. Muistuttaja toivoi havainnekuvia Silkkiniityn suunnasta ja Tapiolan koulun edestä.

Tapiolan seudun Vihreät piti hyvänä, että Kulttuurikeskus ja muut kohteet kaavassa (Keskustorni, Infokioski ja Tapiontori sisäpihoineen) esitetään suojeltaviksi. Suojelukaava ei saa olla kuitenkaan este Tapiolasalia ja Tapiola Sinfonietta alusta asti vaivanneiden akustisten ongelmien korjaamiselle.

Ympäristön asukas muistutti, että teatterin siirtämistä kulttuurikeskuksen yhteyteen on perusteltu yhteisten tilojen hyödyntämisellä. Ravintolatilat tehtäisiin suunnitelman mukaan myös teatteriin. Kun ravintolapalvelujen käyttäjien määrä on kuitenkin rajallinen, tulisi selvittää, saataisiinko hyvä ratkaisu yhteisestä ravintolatilasta niin nykyisten tilojen kuin teatterin käyttäjille.

### **Vastine:**

Suunnittelun teatterin lämpiöt, ravintola ja sisäänkäynnit avautuvat aukion suuntaan laajoin lasiseinin. Suunnitelman mukaan myös tapahtumissa esiintyminen suoraan sisältä ulos on mahdollinen. Kaavamääräyksiin pyritään varmistamaan suunniteltu korkeatasoinen arkkitehtuuri. Määräysten 8 §:ssä mainitaan mm. seuraavaa: "Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaa. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Rakennusten arkkitehtuurin

tulee olla omaleimaista ja laadukasta. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Korttelialueen YY/k 12040 uudisrakennuksen toteutuksessa erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesta sekä pääsisäänkäynnin korostumiseen näyttävin arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen massoittelemat tulee jäsentää vaihtelevan korkuisiin osiin. Julkisivumateriaalien valinnalla tulee saavuttaa yhtenäinen ilme siten, että näyttämötorni rakennuksen korkeimpana osana mukautuu kokonaisuuteen korostumatta liikaa.” Kaava-aineiston viitesuunnitelmassa näkyvät hyvin nämä arkkitehtoniset piirteet.

Näyttämötornilla on toiminnalliset vaatimuksensa, mutta se on pyritty pitämään mahdollisimman matalana. Teatterirakennuksen toiminta avautuu selkeästi Kulttuuriauktion suuntaan, muihin suuntiin rakennus näyttäyty rauhallisena ja suljetumpana. Viitesuunnitelmassa on havainnekuvia rakennuksesta eri suunnilta katsottuna, myös Silkkiniityn suunnasta ja Tapiolan koulun edestä kuten muistutuksessa toivottiin.

Kulttuurikeskus on kaavamuutoksessa osoitettu suojeltavaksi sr-1-merkinnällä. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja sekä keskeisiä sisätiloja, myös Tapiolasalia. Suojelumääräys ei kuitenkaan ole esteenä korjaustöille kuten Tapiolasalin akustisten ongelmien korjaamiselle. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksessa voidaan tehdä välttämättömiä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön vaatimia muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin.

Kuten ympäristön asukas muistutti, teatterin siirtämistä kulttuurikeskuksen yhteyteen on perusteltu yhteisten tilojen hyödyntämisellä. Tilojen on tarkoitus toimia joustavasti yhdessä, vaikka ravintolatilat tehtäisiin myös teatteriosaan. Sinne alustavasti suunniteltu ravintola sijoittuisi luontevasti rakennuksen lounaiskulmaan ja avautuisi Kulttuuriaukiolle ja ulkoterassille aurinkoiseen suuntaan. Tällä kohtaa olisi myös yksi teatteriosan sisäänkäynneistä lähellä Kaupinkalliontien saattoliikenteen paikkoja. Uusi ravintola samoin kuin kulttuurikeskuksen vanhan osan kahvila-ravintola voivat tuoda oman lisänsä kokonaisuuteen. Rakennuskokonaisuuden vanha ja uusi osa voivat myös tarvittaessa toimia erillään. Kaavamuutoksella ei määritellä sisätilojen toimintoja tarkasti ja ne voivat elää ja muuttua tulevaisuuden tarpeiden mukaan.

## **Kulttuuriauquio**

Ympäristön asukas mainitsi, että Kulttuuriauktion suunnitelmat vaikuttavat kokonaisuudessaan hyviltä ja keskustan viihtyisyyttä lisääviltä. Isot aukiot voivat olla kolkkoja, mutta suunnitelmassa tätä vaikutelmaa ei synny. Tähän vaikuttavat puiden ja istutusten kiitettävä määrä sekä monipuoliset materiaalivalinnat. Ympäröiviin rakennuksiin on tuotu useita katutasen liiketiloja, mikä on hieno asia. Tapiolaa tulisi kehittää näin viihtyisäksi, kävely-ystävälliseksi kaupunkiympäristöksi.

Tapiolan seudun Vihreät mainitsi, että Kulttuuriaukio on Tapiolan kävelykeskustan pohjoinen pääte ja sen on vastattava tapahtumien, kaupallisen toiminnan ja musiikkiopiston tarpeisiin parhaalla mahdollisella tavalla. Yksi avoin asia on, onko Kulttuuriaukiolla mahdollista käyttää telttoja tapahtumapaikkoina myös jatkossa, kuten April Jazz ja Espoon teatteri ovat käyttäneet.

Helsingin ortodoksinen seurakunta muistutti, että seurakuntalaisten pysäköintiolosuhteet huononevat, kun Kulttuuriaukion yleiset pysäköintipaikat poistetaan. Kirkon piha-alueissa ei ole mahdollisuutta pysäköintiin. Kirkon pysäköinnin tilannetta tulisi helpottaa lisäämällä asemakaavaan uusi pohjoinen yhteys Tapiolan keskuspysäköintiin ja sijoittamalla se Kaupinkalliontien ja Uimahallinpolun risteykseen, tulevan teatterirakennuksen yhteyteen.

**Vastine:**

Keskuspysäköinnin jalankulun sisäänkäynnistä on kirkolle matkaa noin 300 metriä. Keskuspysäköinnissä pysäköintipaikan saaminen on lähes varmaa ja sinne on selkeä opastus. Uimahallinpolun risteuksen kohdalla ei ole tilaa keskuspysäköinnin ajoyhteydelle. Lisäksi Kaupinkalliontietä ei ole suunniteltu sellaiseksi kaduksi, joka välittää vilkasta liikennettä keskuspysäköintiin.

Kirkon pihan pysäköintimahdollisuuksien parantamista voidaan myös selvittää, mikäli autopaikan saaminen osoittautuu vaikeaksi. Toinen mahdollisuus on käydä kaupungin kanssa keskustelua siitä mahdollisuudesta, että kirkon ympärillä olevien yleisten kadunvarsipaikkojen aikarajoituksissa otetaan huomioon seurakunnan tarpeet. Näitä yleisiä autopaikkoja on sekä Opintiellä että Kaupinkalliontiellä noin 12 autopaikkaa.

Tapiolan seudun Vihreiden muistutuksessa kysyttiin Kulttuuriaukion käytöstä telttatahtumiin. Aukiolla on mahdollista käyttää telttoja tapahtumapaikkoina myös jatkossa, kuten April Jazz ja Espoon teatteri ovat käyttäneet. Teatterin viitesuunnitelmassa on näytetty Kulttuuriaukion erilaisia käyttömahdollisuuksia. Yhdessä viitekuvaassa on esimerkinomaisesti esitetty aukiolle tapahtumateltilta halkaisijaltaan 15 m kuvaamaan mahdollisuuksia telttatahtumiin.

**Hulevedet**

Tapiolan Kilta mainitsi, että kaavaehdotuksessa on hyvin varattu mahdollisuudet hulevesien käsittelyyn. Edellytetyn hulevesiselvityksen tulee olla riittävän yksityiskohtainen ja painottua sekä hulevesien määrän vähentämiseen että niiden puhdistamiseen.

**Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

## Kulttuurikeskuksen ja teatterin saattoliikenne

Tapiolan seudun Vihreät muistutti, että huomattava osa kulttuurikeskuksen ja teatterin yleisöstä tarvitsee helppoa saattoliikennettä. Saattoliikenteen paikat ovat ehdotuksessa kuitenkin säältä suojaamattomia ja kaukana sisäänkäynneistä. Myös suuria soittimia kuljettavien musiikkiopiston nuorten oppilaiden saattajat ja noutajat tarvitsevat pysähdyspaikkoja. Pitempiaikaisen pysäköinnin kannalta olisi parempi, jos Tapiolan keskuspysäköinnistä luotaisiin sisäyhteys kulttuurikeskuksen ja teatterin tiloihin.

Tapiolan Kilta esitti, että kaavamääräykseen map (kulkuyhteys pysäköintilaitoksesta maanpintaan) tulee lisätä maininta mahdollisuudesta yhdistää kulkuyhteys suoraan maan alla kulttuurikeskukseen.

Tapiolan Kilta huomautti myös, että kulttuurikeskuksen ja teatterin saattoliikenteen ratkaisut vaativat korjaamista erityisesti linja-autojen pysäköintipaikkojen osalta, joita kaavaehdotuksessa on vain yksi.

### **Vastine:**

Saattoliikenteen on mahdollista käyttää aukiolle ajoa, mikäli esim. painavat kantamukset tai liikuntaesteisten tarpeet sitä edellyttävät. Aukiolle ei ole merkitty autopaikkoja, koska aukiolla tapahtuva saattoliikenne halutaan pitää mahdollisimman vähäisenä. Yksi vaihtoehto on käyttää tulevan lisärakennuksen ovia, joiden läheisyyteen (20 m) on mahdollista ajaa samasta liittymästä, josta huoltoliikenne ohjataan huoltopihalle. Kulttuurikeskuksen nykyiselle pääovelle on myös mahdollista ajaa. Reitti sijaitsee aukion etelä- ja itäreunassa.

Tilausliikennettä varten Kaupinkalliontien varressa on yksi bussin pysäköintipaikka. Kulttuurikeskuksen tapahtumia ajatellen yksi paikka on riittävä. Bussi voi tarvittaessa odottaa ajoradalla, mikäli pysäköintipaikka on varattu hetkellisesti.

Tapiolan keskuspysäköinnistä on mahdollista luoda sisäyhteys kulttuurikeskuksen ja teatterin tiloihin. Tämä pyritään varmistamaan myös kaavamääräyksin. Kaavamerkin­nän map määräykseen tehdään lisäys kuten muistutuksessa esitetään ja se muutetaan muotoon map-1: Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta maanpintaan johtavan kulkuyhteyden ja ilmanvaihtokuilun. Kulkuyhteys tulee mahdollistaa myös viereisen korttelialueen YY/k 12040 maanalaisiin tiloihin.

Lisäksi kaavaan merkitään oleva maanalainen huoltopiha (ma-h) ja sen kaavamääräyksessä mainitaan myös kulkuyhteydestä: Alueen itäreunalla tulee mahdollistaa huoltopihasta erotettu yleinen kulkuyhteys korttelialueen YY/k 12040 kulttuuritilojen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteyden (map-1) välille.

## Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Tapiolan Kilta huomautti, että alueen suunnittelun seuraavissa vaiheissa tulee kiinnittää erityistä huomiota sujuvien ja turvallisten pyöräreittien rakentamiseen erityisesti pohjoiseteläsuunnassa nykyisen yhteyden katketessa.

Tapiolan seudun Vihreiden mukaan alueen ohittavan pyöräliikenteen ratkaisut vaativat vielä hiomista. Keskusaltaan laatoitettu ympärys on tarkoitettu perinteisesti jalankululle, mutta ehdotuksessa Kulttuurikeskuksen ja altaan välin on osoitettu eteläpohjoissuuntainen pyöräreitti, joka tekee siitä jalankulkijoille vaarallisen.

Tapiolan seudun Vihreät muistutti myös, että kulkureitit eri suunnista tulee suunnitella edustaviksi, houkutteleviksi ja turvallisiksi. ”Galleriaksi” kutsutun teatteriaulan pohjoispuolinen kuja on talvikunnossapidon kannalta haastava. Yhteys Sampotorilta Kulttuuriaukiolle olisi komeampi ja paremmin hahmotettavissa, jos Marimekkotalon tilalle hahmoteltu uudisrakennus olisi lyhyempi tai sen pääty olisi porrastettu tai viistetty.

Ympäristön asukas huomautti, että nykyisen vilkkaan jalankulku- ja pyörätien katkaisemisesta aiheutuu useita haittoja. Kulttuurikeskuksen ja teatterin välisessä galleriatilassa risteilisivät pohjoisen suunnan jalankulkuliikenne ja kulttuurikeskuksen ja teatteriosan välinen liikenne. Tila on kaukana galleria-sanan tuomasta mielikuvasta, pikemminkin se on tuulikaapin luonteinen. Kulkuyhteyttä tuskin voidaan pitää auki ympärivuorokautisesti, jolloin turhat käynnit lukossa olevalle ovelle ovat ärsyttäviä. Lisäksi pohjoisen suunnalta lähestyttäessä ovi on ulkoseinien rajaaman umpikäytävän päässä, jolloin hiljaiseen aikaan voi turvallisuus vaarantua, kun ainoa pakoreitti on takaisin tulosuuntaan. Kun kulttuuritalon ja teatterin väliselle sisäyhteydelle ei ole hyvää ratkaisua, tulisi arvioida liikenteen viemistä alikulkua käyttäen yhdysosan ali. Näin säästyttäisiin suunnitelman haitoilta ja mahdollistettaisiin myös pyöräilyliikenne.

Ympäristön asukas muistutti, että Tapiolan keskustan saavutettavuus pohjoisesta kävellen, pyöräillen, pyörätuolilla, rollaattorilla jne. on otettava yhdeksi suunnittelun lähtökohdaksi. Nykyisen pohjoiseteläsuuntaisen kulkureitin katkaisu ja kevyen liikenteen ohjaaminen huoltoliikenteen sekaan ei toteuta seuraavia kaavalle asetettuja tavoitteita: Suunnittelussa on huomioitava alueen ulkotilojen ominais- ja erityispiirteet sekä mahdollinen suojelutarve; Kävelykeskustan, pyöräilyreittien ja huoltoajon toimivuus ja yhteydet metroasemalle on varmistettava; Ajoyhteydet, saavutettavuus ja pelastusreitit sekä maanalaisten tilojen kantavuus on varmistettava; Kulttuuriaukiolle ei esitetä ajoneuvoliikennettä eikä pysäköintiä.

### **Vastine:**

Alueen reitit on suunniteltu mahdollistamaan eri kulkumuotojen sujuva ja turvallinen liikkuminen sekä Kulttuuriauktion muuttuvan ympäristön hyvä saavutettavuus.

Uuden lisärakentamisen myötä poistuva pohjoiseteläsuuntainen reitti on suunniteltu korvattavan siten, että liikkujat ohjataan Kulttuuriauktion eteläpuolitse Kaupinkalliontien jalankulku- ja pyörätielle sekä siitä edelleen tulevan teatterirakennuksen

pohjoispuolitse Uimahallinpolkua nykyiselle reitille. Uuden korvaavan reitin laatutaso paranee nykyisestä.

Kaupinkalliontien länsipuolelle on suunniteltu nykyistä leveämpi eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie, jossa erottelu toteutetaan pintamateriaaleilla. Tämä on osa pyöräilyn seutureittiä. Pyörätie on leveydeltään 3,0 metriä ja jalkakäytävä 2,5 metriä. Myös kadun itäpuolelle toteutetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka puuttuu nykytilanteessa. Seutureitti -tason pyöräyhteys jatkuu Kaupinkalliontien poikki teatterin pohjoispuolelle Uimahallinpolulle. Tämä itä-länsisuuntainen pyöräreitti ohjautuu saumattomasti itään jalankulusta eroteltuna pääreitinä liittyen nykyiseen raittiin.

Kulttuurikeskuksen pääovien edessä kulkevaa reittiä ei ole tarkoitus korvata Keskukseltaan vieressä kulkevalla reitillä. Korvaava reitti on suunniteltu siten, että liikkujat ohjataan Kulttuuriaukion eteläpuolitse Kaupinkalliontien jalankulku- ja pyörätielle sekä siitä edelleen tulevan teatterirakennuksen pohjoispuolitse nykyiselle reitille.

Gallerian pohjoispuolella oleva lyhyt kuja johtaa sisäänkäynnille. Reitti ei ole verkollisesti merkittävä, sitä ei ole tarkoitettu läpikulkevalle jalankulku- ja pyöräliikenteelle.

## Marimekkotalo

Lähiympäristön asukas huomautti, että Kulttuurikeskus ja Marimekkotalo ovat Arkkitehtitoimisto Arto Sipisen suunnittelemia, joten ne sopivat yhteen. Marimekkotalon säilyttäminen tarpeellisine peruskorjauksineen on tärkeää seuraavista syistä: Tilanne on kaupunkikivullisesti hyvä ja talon rakennushistoriallinen arvo tulee nousemaan. Talon purkaminen ja korvaaminen uudella liike- ja toimistorakennuksella ei paranna tilojen houkuttelevuutta. Toimistotiloja on jo riittämiin ja uusi ratkaisu on menetys Kulttuuriaukion näkymille ja aurinkoisuudelle. Noin 30 vuotta vanhan rakennuksen säilyttäminen on myös ekologisessa mielessä tärkeää ja vastaa kaupungin ympäristötaavoitteita. Marimekkotaloon tulee toteuttaa tarkoituksenmukainen peruskorjaus tilajärjestelyineen uusien toimintojen saamiseksi olemassa olevaan rakennuskantaan.

### Vastine:

Marimekkotalon (ent. KOy Kulttuuritorin) paikalle on perusteltua suunnitella kokonaan uusi nykyistä toimivampi kokonaisuus. Nykyisen rakennuksen tilat ovat varsin pienet. Ne on räätälöity pankin toimintoja ajatellen ja erityisesti peittämään ajoluiskaa. Koska pankin toiminnot ovat nyt päätyneet, tilojen hyödyntäminen muuhun käyttöön edellyttäisi merkittäviä muutos- ja korjaustöitä, jotka olisivat suhteettoman suuria ja kalliita niistä saatavaan hyötyyn nähden.

Rakennuksen alapuolella sijaitsevaan huoltotilaan johtavaa ajoyhteyttä on tarpeen muuttaa. Nykyisessä ratkaisussa jalankulku risteää vaarallisesti huoltoajoon, pysäköintiin ja Kulttuuriaukiolle ajavien autojen kanssa. Valmisteilla olevassa Heikintorin kaavamuutoksessa ajoyhteyden alkupää muutetaan. Tällä järjestelyllä KOy Kulttuuritorin edusta saadaan rauhoitettua ajoneuvoliikenteeltä.

KOy Kulttuuritorin ja Tapiolan Ostoskeskus Oy:n välinen sisäpihan alue saadaan uudishankkeessa muodostettua liiketilaksi. Alue on palvellut Tapiolan Ostoskeskus Oy:n lastauslaiturin huoltotilana, jolle ei enää ole käyttöä. Marimekkotalon paikalle toteutettavasta uudisrakennuksesta saadaan merkittävä kohde Tapiolan keskukseen – ulos avautuvia liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen ja keskusta virkistäviä työpaikkoja ylempiin kerroksiin. On tärkeää, että Kulttuuriaukion ja muut jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä.

Marimekkotalon rakennus edellyttäisi merkittävää muutosta ja peruskorjausta, jonka kokonaiskustannukset kiinteistön omistavalle Espoon kaupungille olisivat liian korkeat arvioituun, alueelta saavutettavissa olevaan vuokratuottoon nähden. Tällaista investointipäätöstä ei voi taloudellisesti perustella, minkä seurauksena olisi todennäköistä, että nykyisen kaltainen tilapäis-/vajaakäyttö jatkuisivat. Kaavaehdotuksessa Marimekkotalon paikalle on suunniteltu 5 000 k-m<sup>2</sup>:n uudisrakennusta, kun nykyisen rakennuksen laajuus on 1 275 k-m<sup>2</sup>.

## Toimitalot

Ympäristön asukas kyseli, miksi kiirehditään keskustaa entisestään autioittavan toimistotilan rakentamista kulttuurin sydämeen. Keskustornin ja Marimekkotalon hotelli-suunnitelma sai kannatusta tapiolalaisten keskuudessa, koska se oli järkevä ja alueelta elävöittävä hanke. Nyt olisi syytä ottaa aikalisä ja ohjata kaupunkisuunnittelun keinoin paikalle seuraava kannatettava hanke, eikä täyttää tilaa toimistoilla.

### **Vastine:**

Hotelli- ja liikerakennushankkeesta luovuttiin suunnitteluvarauksen saajan esityksestä sen selvitettyä kohteen toteutusedellytyksiä. Espoon kaupunki samoin kuin suunnitteluvarauksen haltija näkee suunnitteluvarausalueen soveltuvan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle ja tiloiltaan monipuoliselle liike-, toimisto- ja palvelurakennukselle. Metron ja runsaiden palveluiden myötä Tapiolan keskustalla on myös edellytykset pääkonttoritasoiselle toimistolle.

Asemakaavassa nämä uudiskorttelit osoitetaan liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi, johon saa toteuttaa myös palvelutiloja. Tämä mahdollistaa alueen toteuttamisen monenlaiseen käyttötarkoitukseen tulevaisuuden tarpeiden mukaan eikä sulje pois myöskään hotellitoimintaa.

## Keskustorni

HGR Property Partners Oy esitti, että Tapiolan keskustan palvelutarjonnan ja elinkeinon vaihtoehtokirjon ylläpitämiseksi jatkotyössä tulisi pohtia Tapiolan keskustornin soveltuvuutta toimistotilojen lisäksi laajemmin myös muihin käyttötarkoituksiin.

Tapiolan Killan mukaan Keskustornin sr-2 määräykseen tulee lisätä spesifinen maininta siitä, että rakennuksen ominaispiirteisiin kuuluu katolla oleva valaistu ”kruunu”.



**Vastine:**

Kaavamuutoksessa Keskustornin korttelialue osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Tämä mahdollistaa rakennuksen monenlaisen käytön tulevaisuuden tarpeiden mukaan eikä sulje pois myöskään hotellitoimintaa eikä yksityisiä tai julkisia palveluita.

Keskustornia koskevan kaavamerkinnän sr-2 määräykseen lisätään muistutuksen myötä maininta, että rakennuksen huipun alkuperäinen ilme valaistuna "majakkana" tulee säilyttää.

## Keskusaltaan tukitoimintorakennus

Tapiolan Kilta esitti, että Keskusaltaan tukitoimintorakennuksen määräykseen (kl-1) tulee lisätä maininta siitä, että määräyksessä mainitun kattamattoman terassin rakennelmat eivät saa muodostaa minkäänlaista näköestettä esim. kulttuurikeskuksen vesiputousaltaaseen.

**Vastine:**

Keskusaltaan tukitoimintorakennuksen kl-1-kaavamerkinnän määräyksessä mainitaan näkymien säilymisestä mm. seuraavaa: Rakennuksen massoittelussa tulee kiinnittää huomiota näkymien säilymiseen keskustan aukioilta Keskusaltaalle. Rakennuksen korkeus ei saa ylittää +11.0 korkeusasemaa. Määräykseen lisätään vielä muistutuksessa esitetyn mukaisesti, että mahdollisen kattamattoman terassin rakennelmat eivät saa muodostaa näköestettä korttelialueen YY/k vesiputousaltaan eteen.

## Kaupinkallion uudisrakennukset

Tapiolan seudun Vihreät mainitsi, että ehdotus on kehittynyt edelliseen versioon verrattuna. Tapiolan urheilutalon ja Kaupinkallion paikoitustalon paikoille hahmoteltujen uudisrakennusten kerrosluvut sopivat ympäristöönsä paremmin aikaisempaan suunnitelmaan verrattuna. Tapiolan Keilahallillekin näyttäisi syntyvän mahdollisuuksia jatkaa toimintaansa – tosin vasta viiveellä purku- ja rakennustöiden jälkeen.

**Vastine:**

Kaupinkallion purettavan paikoitustalon paikalle kaavamuutoksessa osoitetulle AL-1-korttelialueelle on mahdollista rakentaa uudet keilahallin tilat. Ne voidaan sijoittaa pohjakerrokseen tai laajemminkin osin kellarikerroksen tasoon, jolloin olisi mahdollista toteuttaa myös korkeampaa kahden kerroksen korkuista tilaa. AL-1-kaavamerkinnän määräystä tarkennetaan vielä varmuuden vuoksi maininnalla urheilutoimintaa palvelevista tiloista: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja.

## Tapiontorin liiketalon suojeleminen ja kehittäminen

Tapiolan Pankkitalo Oy piti tärkeänä, että kaavaehdotuksessa mahdollistetaan rakennuksen korottaminen nykyisestä joillakin kerroksilla pääosin asuintarkoitukseen. Korottaminen on Yhtiön mielestä rakennushistorian kannalta mahdollista ja perusteltua, koska rakennus sijaitsee selvästi korkeamman Ainoa-tavaratalon naapurissa. Siinä Yhtiö pitää positiivisena kaavaehdotuksessa mahdollistettua asumista nykyisen rakennuksen toisessa kerroksessa. Tähän liittyen merkinnän sr-3 selostuksessa tulisi mainita myös mahdollisuus toteuttaa asuntojen parvekkeet yksikerroksisen osan katolle, jotta vältetään ristiriita ”as 45%” -määräyksen kanssa.

Tapiolan Ostoskeskus Oy esitti, että Yhtiön ja koko Tapiontorin tulevaisuutta tulee pohtia kokonaisvaltaisesti eikä suojelumääräys saa aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia Yhtiölle. Yhtiö ei näe periaatteessa estettä sille, että kiinteistön suojeltavat kohteet määritellään harkitusti siten, että samalla mahdollistetaan kiinteistön kaupallisesti kannattava kehittäminen.

Tapiolan Ostoskeskus Oy mainitsi, että se selvittää mahdollisuuksia maanalaisen yhteyden toteuttamiseksi Kauppakeskus Länsituulen kautta Ainoan kauppakeskukseen. Suunnitelmana on tarjota sisätilareitti Kulttuuriauktion laidalta metroon ja Kauppakeskus Ainoaan. Yhtiö esitti, että yllä mainittu suunnitelma huomioidaan tulevassa kaavassa riittävällä tavalla. Lisäksi Yhtiö esitti, että maanalaisia tiloja voidaan laajentaa rakennuksen rungon ulkopuolelle Tapiontorin sisäpihan puolella ja laajennettuihin tiloihin sallitaan kaupallista toimintaa.

KOy Tapiolan Kulttuuriauktion alueen suunnitteluvarauksen haltija HGR Property Partners Oy katsoi, että Tapiontoria kehystävän liiketalon koilliskulmaus on toteutettu muusta liikerakennuksesta poikkeavalla tavalla yksikerroksisena. Kaavan viimeistelyvaiheessa olisi syytä miettiä yksikerroksisen rakennusosan yhtenäistämistä ympäristöönsä mahdollistamalla korotus kaksikerroksiseksi. Toiminnallisesti korotus mahdollistaisi erittäin hyvät yhteydet Tapiolan liiketalosta ns. Marimekkotalon paikalle kaavassa osoitettuun uudisrakennukseen sekä maantaso- että 2. kerroksesta ja ratkaisutukisi näin luontevasti Tapiontorin alueen kehittämistä. Korotus parantaisi huomattavasti kohteen vetovoimaisuutta pääkonttoritalon vuokralaisten houkuttelemiseksi Tapiolan keskustaan suurempien kerroskokojen ansiosta.

### **Vastine:**

Tapiolan Pankkitalo Oy:n ja KOy Tapiolan Kulttuuriauktion vanhan liiketalon korottamisesta on keskusteltu Espoon kaupunginmuseon edustajien kanssa. Kaupunginmuseo ei pidä rakennuksen korotusta mahdollisena rakennuksen suojelutavoitteiden vuoksi. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa Tapiontorin liiketalo oli jo osoitettu suojelemerkinnällä sr-3, joka koskee julkisivuja ja vesikattoa.

Suojelumerkinnän sr-3 kaavamääräystä on osin tarkistettu Tapiolan Pankkitalo Oy:n muistutuksen takia. Siihen on lisätty maininta, että rakennusalalla, jolla asuntojen rakentaminen toiseen kerrokseen on sallittu, tulee mahdolliset terassit/parvekkeet

yksikerroksisen osan katolla sopeuttaa rakennuksen luonteeseen. Parvekkeiden/terassien rakentaminen oli jo nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa sallittu kaavamääräyksen as 45% yhteydessä.

Tapiolan Ostoskeskus Oy:n huoli suojelumääräysten kohtuullisuudesta ja mahdollisuudesta kiinteistön kaupallisesti kannattavaan kehittämiseen on otettu huomioon. Suojelumääräys ei aiheuta kohtuuttomia kustannuksia Yhtiölle. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistön kaupallisesti kannattavan kehittämisen.

Kuten muistutuksessa toivottiin, kaavamuutos mahdollistaa maanalaisen yhteyden toteuttamisen Kauppakeskus Länsituulen kautta Ainoan kauppakeskukseen. Kaavamääräys K I mahdollistaa koko korttelialueelle yhden kerroksen maanalaista, rakennuksen tai pihakannen alaista tilaa. Määräyksen mukaan tiloihin saa sijoittaa myös niihin soveltuvaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Eli maanalaisia tiloja voidaan laajentaa rakennuksen rungon ulkopuolelle Tapiontorin sisäpihan puolella ja laajennettuihin tiloihin sallitaan kaupallista toimintaa. Lisämääritteenä kaavamääräyksessä mainitaan, että maanalainen tai pihakannen alainen rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa korttelialueen mahdollisille suojeluarvoille tai maisemallisesti merkittävillä puilla. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana. Tämä varmistaa sen, että esim. liian lähelle säilytettäviä puita maanalaisia tiloja ei voida rakentaa.

Tapiolan Ostoskeskus Oy:n maanalaiden tilojen liittyminen Kauppakeskus Länsituulen jo rakennettuihin maanalaisiin tiloihin Tuulensuojan alueen alla on mahdollista. Näihin maanalaisiin tiloihin on kulkuyhteys myös keskuspysäköinnistä nykyisen maanpintaan johtavan kulkuyhteyden (map) kautta. Tuulensuojan alla olevat maanalaiset tilat on lisätty myös kaavaan ma-3 II -merkinnällä ja mainittu, että tilojen kautta voidaan mahdollistaa yhteys ympäristön liikekeskustiloihin ja edelleen metro- ja bussterminaaliin.

Tapiontorin suojellun sisäpihan kaupallinen käyttö on mahdollista kuten alla on tarkemmin kerrottu.

## **Tapiontorin sisäpiha**

Tapiolan Pankkitalo Oy ja Tapiolan Ostoskeskus Oy mainitsivat, että Tapiontorin sisäpiha on liikekeskuksen kiinteistöjen aluetta. Yhtiöiden tavoitteena on kehittää sisäpihaa yhdessä kaikkien Tapiontorin kiinteistöjen kesken. Yhtiöt pitävät tärkeänä, että asemakaava mahdollistaa ja luo edellytykset sisäpihan aktivoimiselle ja kaupallisesti kannattavalle kehittämiselle. Kaavamääräystä on syytä tarkistaa paremmin kaupallisuuden kehittämisen mahdollistavaksi. Tapiolan Ostoskeskus Oy katsoo, että kaavamääräyksen tulisi sallia esimerkiksi pop-up-tyyppinen kaupallinen toiminta, väliaikaiset myyntikojut, terassirakenteet, väliaikaiset katokset, sateensuojat ym. vastaavat rakennelmat ja rakenteet.

Tapiolan Kilta esitti, että Tapiontorin s-2-määräykseen tulee lisätä maininta siitä, että palauttaminen alkuperäiseen asuun koskee myös (kaavaan merkittyä) vesiaihetta, joka tulee palauttaa vesialtaaksi ja toimivaksi suihkulähteeksi.

**Vastine:**

Tapiontorin liikekeskuksen alue sisäpihoineen on kaavamuutoksessa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa myös palvelutiloja (K). Piha-alueita eli aukiota/toria voi käyttää kaupalliseen toimintaan. Tätä tukemaan on tehty myös lisäys s-2-kaavamääräykseen, kuten alempana on tarkemmin kerrottu.

Tapiontori on merkitty au-merkinnällä ja viivoituksella aukioksi/toriksi. Se mahdollistaa kaupallisen toritoiminnan. Kaavamerkintä au määrittelee mm, että alue tulee toteuttaa laadultaan, materiaaleiltaan ja rakenteiltaan vastaavaan tapaan kuin Tapiolan keskustan yleiset aukiot ja torit. Tapiolan keskusta-alueen designmanuaalilla ohjataan julkisen kaupunkitilan laatutasoa ja yhtenäisyyttä, ja sitä voidaan soveltaa myös Tapiontorilla. Tapiontorille voidaan toteuttaa tekniikkaa, rakenteita, myyntikojuja kuten muillakin aukiolla erilaisia tapahtumia varten.

Tapiontorin sisäpiha on merkitty myös s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Kaavamääräystä on täydennetty muistutusten pohjalta. Siihen on sisällytetty erikseen maininta vesiaiheen ennallistamisesta suihkulähteineen kuten Tapiolan Kilta esitti. Määräykseen on lisätty myös maininta aluetta elävöittävästä ja liikekeskusta tukevasta toiminnasta ja aukion jäsentämisestä selkeästi: ”Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljööstä. Alueen kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa, kunnostaa ja tarvittaessa palauttaa alkuperäiseen asuunsa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Aukion vesiallas suihkulähteineen tulee ennallistaa alkuperäistä vastaavaksi. Alueella tulee suosia alkuperäiseen tapaan aukiota jäsentäviä selkeitä istutus- ja nurmialueita. Aukiolla voidaan järjestää myös vaihtelevaa aluetta elävöittävää ja liikekeskusta tukevaa toimintaa ja eri toiminnot voidaan alkuperäisen idean mukaa erotella pintamateriaalien käytöllä toisistaan. Maisemaa tulee hoitaa siten, että alueella avautuu pitkiä näkymiä ja maisemallisesti merkittävät yksittäispuut säilyvät.”

Tapiontorin s-2-määräys koskee nimenomaan siinä kuvattuja asioita, alueen alkuperäistä ilmettä ja rakennetta. Se ei estä kaupallista toimintaa väliaikaisine myyntikojuineen ym. etenkin, kun alueella on alkujaankin ollut vastaavan tapaista toimintaa. Aluetta elävöittävä ja aktivoiva toiminta on hyvinkin toivottavaa.

**Tapiontorin liikekiinteistön pysäköintipaikat**

Tapiolan Pankkitalo Oy:n ja Tapiolan Ostoskeskus Oy:n mukaan polkupyöräpaikoista pitäisi määrätä Yhtiöiden olosuhteet erityisesti huomioiden.

Tapiolan Pankkitalo Oy:n mukaan toimitilojen polkupyörien vieminen kellariin olisi hyvin hankalaa ja niiden osalta riittäisi muutama paikka Tuulensuojan puolella rakennuksen sivulla. Asuntojen paikoista osa voitaisiin osoittaa rakennuksen kellariin.

Tapiolan Ostoskeskus Oy:n mukaan toimitilojen polkupyörien vieminen kellariin ei käytännössä onnistu lainkaan. Niiden osalta riittäisi muutama paikka maanpäällä rakennuksen sivuilla ja piha-alueella.

Tapiolan Pankkitalo Oy ja Tapiolan Ostoskeskus Oy muistuttivat autopaikoista seuraavaa: Kaavaehdotuksen määräyksissä todetaan, ettei autopaikkavelvoite koske korttelin 12040 tontteja 11, 12 ja 13 / suojeltuja kiinteistöjä, joille ei esitetä laajennuksia. Tämä on tärkeä ja hyvä määräys, mutta kaavakartasta ei käy ilmi mitä kiinteistöjä määräys koskee.

**Vastine:**

Autopaikkoja koskevaa kaavamääräystä (1 §) on tarkistettu muistutusten takia. Korttelialuetta K 12040 koskeva lievennys on muutettu selkeämpään muotoon: Autopaikkamääräys ei koske korttelialueen K 12040 ja 12003 suojeltuja rakennuksia, jotka on osoitettu kaavamerkinnällä sr-2, sr-3 ja sr-4.

Polkupyöräpaikkoja koskevaa kaavamääräystä (2 §) on tarkennettu muistutusten takia. Määräystä on lievennetty suojeltujen rakennusten osalta 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup> (aiemmin 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi korttelialueen K 12040 suojellussa ulkomiljöössä ei velvoiteta rakentamaan katettuja pyöräpaikkoja.

## Tapiontorin korttelialueen muutos osin yleiseksi alueeksi

Tapiolan Pankkitalo Oy ja Tapiolan Ostoskeskus Oy mainitsivat, että kaavaehdotuksen mukaan Yhtiön tonttiin kuuluva Tuulensuojan jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on tarkoitus muuttaa yleiseksi alueeksi. Tuulensuojan luonne on muuttunut, kun sen etelänpuoleiset kiinteistöt ovat uudistuneet ja Tuulensuojan alue on kaupungin toimesta rakennettu uudelleen. Tuulensuojan rakenteisiin Pankkitalon kohdalla liittyy ratkaisuja, jotka aiheuttavat vahinkoa Yhtiön ulkoseinän rakenteille. Yhtiö ja kaupunki neuvottelevat ratkaisujen parantamisesta ja esiin on tullut ajatus, että Yhtiön omistaman tontin tulisi ulottua noin neljän laatan verran ulkoseinälinjasta ulospäin. Tämä on alustavasti 3100 mm etäisyys ulkoseinästä, johon tontinraja olisi tarkoituksenmukaisista kaavaehdotuksissa merkitä. Tässä yhteydessä on todettu tarkoituksenmukaiseksi myös rakennuksen itäpuolisen alueen lohkaiseminen pois yhtiön tontista. Kysymyksessä on julkisessa käytössä oleva alue, joka ei erityisesti palvele Yhtiötä.

Ympäristön asukas muistutti, että Tuulensuoja on ilmakuvien perusteella ollut liikennekäytössä 60-luvulta lähtien. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1995 Tuulensuoja on osoitettu osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Tuulensuojan muutos katuaukioksi aiheuttaa kaupungille velvollisuuden hankkia alue omistukseensa, mikäli nykyinen maanomistaja haluaa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 101 §). Tämä aiheuttaa kaupungille satojen tuhansien eurojen maanhankintakustannuksen. Lähialueilla on kaavoitettu kevyen liikenteen yhteyksiä korttelialueille. Tämä vaihtoehto tulisi tutkia myös Kulttuuriaukion asemakaavassa.

KOy Tapiolan Kulttuuriaukion alueen suunnitteluvaramuksen haltija HGR Property Partners Oy esitti, että jatkotyössä tulisi kiinnittää huomiota tonttijakoihin niin, että aukiotilaksi merkityt kaupunkitilat siirtyvät pois yksityisestä omistuksesta ylläpito- ja toteutusvastuiden selkeyttämiseksi.

**Vastine:**

Tuulensuojan alueen muutos korttelialueesta katualueeksi/-aukioksi on niin liikerakennusten korttelialueen kuin kaupungin intresseissä. Alue on nykyiselläänkin yleisessä käytössä olevaa aluetta, eikä liikerakennusten korttelialueen maanomistajat halua pitää sitä kokonaan omistuksessaan. Alueen hoidon ja kunnossapidon kannalta on luontevaa, että se on pääosin kaupungin hallinnassa. Yleisen alueen tonttimaan hankinnan hinta kaupungille on vaatimaton. Voidaan puhua ennemminkin muutamista kymmenistä tuhansista kuin sadoista tuhansista euroista.

Kaavaehdotukseen merkitään korttelialueen raja hieman etäämmälle ulkoseinästä kuten Tapiolan Pankkitalo Oy ja Tapiolan Ostoskeskus Oy toivovat. Rajaus on tarkentunut muistutuksen jättämisen jälkeen siten, että rakennuksen edustalla olevat istutukset säilyvät korttelialueen puolella laaditun maisemasuunnitelman mukaisesti. Istutusalueiden muurit on jo purettu ja korvataan uusilla maanpinnan tasossa jatkuvilla istutusalueilla. Näin rakennusten julkisivun vierellä voidaan maan kallistus ja huilavesien ohjaus hoitaa toimivasti rakennuksista pois päin. Muu osa Tuulensuojan alueesta osoitetaan yleiseksi alueeksi, samoin KOy Tapiolan Pankkitalo Oy:n tontin itäosa, joka on julkisessa käytössä kuten Yhtiön muistutuksessa esitetään.

Tapiolan Ostoskeskus Oy:n kanssa on lisäksi neuvoteltu, että osa ko. pohjoispuoleisesta, yleisessä käytössä olevasta alueesta muutetaan kaavassa katuaukioksi, jolloin se tulee luontevasti kaupungin käyttöön ja osaksi keskustan aukioita.

HGR Property Partnersin muistutuksen takia on tarkasteltu myös muun alueen tonttijakoa siltä näkökulmalta, että aukiotilaksi merkityt kaupunkitilat siirtyisivät pois yksityisestä omistuksesta ylläpito- ja toteutusvastuiden selkeyttämiseksi. Tapiontorin sisäpiha ja muut KOy Tapiolan Kulttuuriaukion alueet on kuitenkin syytä säilyttää yhtenäisesti korttelialueena eikä pilkkoa sitä osin yleiseksi alueeksi. Tästä syystä sen tonttijakoon johtavia muutoksia ei kaavassa ole tehty.

**Tapiontorin kiinteistöjen väliset järjestelyt / sopimukset**

KOy Tapiolan Kulttuuriaukio halusi tuoda esiin kaavaehdotukseen sisältyvän naapuriyhtiön Tapiolan Ostoskeskus Oy:n tontille merkityn yksi- ja nelikerroksisen osan, joka on osa KOy Tapiolan Kulttuuriaukion tontille suunniteltua uudisrakennusta. Kyseiset rakennusalat eivät liity Tapiolan Ostoskeskus Oy:n suojeltavaksi esitettävään rakennukseen. Tämä tarkoittaa sitä, että ennen kuin asemakaava voidaan hyväksyä, tarvitaan kyseisestä alueesta sopimus kaupungin ja Tapiolan Ostoskeskus Oy:n kanssa.

Tapiolan Ostoskeskus Oy mainitsi samoin kuin KOy Tapiolan Kulttuuriaukio, että Yhtiöllä ei ole rakennuksen pohjoispuoliselle alueelle suunnitelmia, vaan ne ovat KOy Kulttuuriaukion suunnitteluvastuun haltijan (HGR) suunnitelmaan perustuva ratkaisu. Yhtiö edellyttää, että Yhtiön ja KOy Kulttuuriaukion omistavan kaupungin kesken tehdään sopimus Yhtiön tontin tämän osan kaupasta. Em. sopimuksessa tulee sopia luovutettavan tontinosan suunnittelun ja toteutuksen periaatteet sekä myös periaatteet, joilla Yhtiön jäte- ja muu huolto turvataan myös jatkossa. Yhtiön jätteet

kerätään nykyisin Yhtiön ja naapuriyhtiön KOy Kulttuuriauukion välisen sopimuksen mukaisesti naapuriyhtiön maanalaisiin huoltotiloihin ns. Marimekkotalon alle. Yhtiön jäte- ja muu huolto tulee jatkossa turvata rasitesopimuksin pohjoispuolen kautta siten, että kulkuyhteydet kellari-/sisätilojen kautta säilyvät, kehittyvät ja täydentyvät. Tapiolan Ostoskeskus Oy esitti myös, että Yhtiön omistaman rakennuksen pohjoispuolen toisen kerroksen ikkunanäkymää ei tule heikentää sallimalla naapurikiinteistön rakentaminen niin lähelle, että se vähentää luonnonvaloa sisätiloissa.

Tapiolan Pankkitalo Oy muistutti, että Yhtiön jätteet kerättiin aikaisemmin Tuulensuojalla olleen rampin alapäässä sijainneeseen jätetilaan. Koska ramppi ja jätetila on Tapiolan keskuksen uudistamisen yhteydessä purettu, Yhtiön jätteet viedään nykyisin Tuulensuojan eteläpuolella sijaitsevan Ainoa 1-kauppakeskuksen porrashuoneen hissillä kalliossa sijaitsevaan keskushuollon keräysjärjestelmään. Yhtiön yksittäiset toimijat eivät kuitenkaan saa viedä jätteitään keskushuoltoon, vaan Yhtiössä tarvitaan jätteiden kokoamista varten pienehkö tila. Nyt tämä tila on tilapäisesti ratkaistu Yhtiön kellarissa, mutta ratkaisu on vaikeakulkuinen eikä ole pysyvänä ratkaisuna mahdollinen. Yhtiö pitää välttämättömänä, että asemakaavassa mahdollistetaan Yhtiölle maanpäällisen jätetilan toteuttaminen rakennuksen ulkopuolelle. Samaan yhteyteen tulee mahdollistaa myös polkupyörien säilytystila.

#### **Vastine:**

Muistutuksissa mainitut kiinteistöjen väliset järjestelyt vaativat sopimuksen kaupungin ja kiinteistöjen kesken. Kaupungin tonttiyksikkö vastaa näistä neuvotteluista.

Kaavamuuutoksessa on otettu huomioon Tapiolan Ostoskeskus Oy:n alueelle esitetyn uudisrakentamisen liittyminen KOy Tapiolan kulttuuriauukion kokonaisuuteen sekä Tapiolan Ostoskeskus Oy:n rakennukseen. Kaavaan on merkitty uudisrakennuksen rakennusoikeus erikseen liitettäväksi KOy Tapiolan Kulttuuriauukion kokonaisuuteen. Uudisrakennuksen länsipuoleinen ulkoalue, joka nykyisin on korttelialuetta, on kaavassa puolestaan osoitettu yleiseksi aukioksi, kuten kiinteistön kanssa on sovittu. Tapiolan Ostoskeskus Oy:n ikkunanäkymä on uudisrakennuksessa otettu huomioon siten, että rakennukset liittyvät toisiinsa yksikerroksisella osalla ja korkeampi osa nousee taaempana päästäen luonnonvaloa sisätiloihin.

Kaavamääräyksissä tuodaan myös esiin muistutuksissa mainitut kiinteistöjen jätehuollon järjestelyt toisen kiinteistön alueella 4 §:ssä (Yhteisjärjestelyt). Kaavamääräyksessä mainitaan, että tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat, leikkipaikat ja hulevesijärjestelyt sekä ajo- ja kulkuyhteydet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille. Tämä mahdollistaa Tapiolan Pankkitalo Oy:n jätteiden kokoamistilan toteuttamisen rakennuksen ulkopuolelle tarvittaessa toisen kiinteistön alueelle. Tapiolan Ostoskeskus Oy:n huoltotilan ja -käytävän sijoittumisesta naapurikiinteistöön on 4 §:ssä erikseen mainittu ja siitä voidaan tehdä rasitesopimus.