

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2024

## **Kulttuurialue, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210341, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Minna  
Koivula Olli  
Pihkala Aapo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kulttuurialueen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210314,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 31.1.2024 päivätyn ja 27.11.2024 muutetun Kulttuurialueen - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

### **Käsittely**

### **Päätös**

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Tapiolan Kulttuurialueen ympäristöä monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Kulttuurialue muutetaan viihtyisäksi monitoimiauikioksi.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiolatorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vehreäksi ja jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on noin 53 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä uudisrakentamisen osuus on 26 000 k-m<sup>2</sup>. Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 8 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 18 000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Tavoitteena on toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen. Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion, ns. Marimekkotalon ja Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallion, ns. Urheilutalon suunnitteluvaraus on annettu HGR Property Partners Oy:lle. Tavoitteena on kehittää kumpaakin kiinteistöä monipuoliseksi ja eläväksi toimisto-, palvelu- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Suunnitteluvarausta jatkettiin viimeksi 4.12.2023.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kulttuuriauquio-Kulturplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7448, käsittää korttelit 12003, 12007, 12040, osan korttelia 12002, 12044, 12050, katu-, virkistys- ja vesialueet, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314.

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.11.2021 päättämään ja 4.12.2023 jatkamaan

suunnitteluvaraukseen perustuen sekä kaupunginhallituksen 20.9.2021 tekemään teatterilaajennusta koskevaan päätökseen pohjautuen.

Asemakaavan muutoksen hakijoina ovat suunnitteluvarauksen saanut HGR Property Partners Oy 19.5.2022 kirjatulla hakemuksella ja Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio 13.5.2022 kirjatulla hakemuksella sekä Espoon kaupunki.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.5.2022.

### **Alueen nykytila**

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Alueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on kaksikerroksinen U-muotoon rakennettu ostoskeskus, joka on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyy Keskustorni, joka on 13-kerroksinen liike- ja toimistorakennus vuodelta 1961. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja sen suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille. Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo on samoin Sipisen suunnittelema ja valmistunut vuonna 1989. Tällä hetkellä kiinteistön tilat ovat kaupungin tilapäiskäytössä, kun aiemmat vuokralaiset Marimekko ja Danske Bank ovat lähteneet. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Marimekkotaloa ja Keskustornia. Marimekkotalon päädyssä on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi. Rakennuksen takana on Tapiontorin liikerakennuksen huoltopiha ja pysäköintipaikkoja.

Kulttuurikeskusta vastapäätä Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Urheilutalo ja Kaupinkallion pysäköintitalo. Urheilutalo on toteutettu kahdessa vaiheessa. Rakennuksen vanhempi osa on valmistunut vuonna 1967 ja sen on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Rakennusta on laajennettu vuonna 1985 keilahallin osalta ja sen suunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Särkijärvi. Kaupinkallion pysäköintitalo on valmistunut vuonna 1986 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kauria & Turtola. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella on neljä liiketilaa. Niitä on laajennettu vuonna 2003. Pysäköintipaikkoja on maan alla kolmessa kerroksessa ja maan päällä neljässä.

Alueella on useita aukiotiloja. Ne ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä kulttuurikeskuksen ja Marimekkotalon reunustamana. Aukiota käytetään pysäköintiin ja erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Aukion pohjoispuolella on pieni puistikko ja pelikenttiä. Kaupinkalliontien katupuurivit muodostavat vihreän reunuksen Kulttuuriaukion länsipuolelle. Kaava-alueen lounaiskulmassa on Sampotori, jota reunustaa itäpuolella Tapiontorin liikerakennus ja länsipuolella Heikintorin kauppakeskus. Keskusaltaan vieressä on Aarne Ervin aukio, joka on osa vanhaa

keskustaa Tapionraitin varrella. Kulttuurikeskuksen itäpuolen aukiolla on amfirakennelma ja vesiputousallas, jotka ovat osa kulttuurikeskuksen rakennettua miljööä.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppamiehentie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Kaavamuutosalueen maanomistajana on pääosin Espoon kaupunki, jonka omistuksessa ovat kulttuurikeskus, yleisten rakennusten korttelialue, alueen aukiot, torit ja katualueet, urheilukenttä sekä keskusallas. Espoon kaupungin omistamia yhtiöitä ovat KOy Espoon Kaupinkallio ja KOy Tapiolan Kulttuuriaukio. Yksityisten omistuksessa ovat Tapiolan Ostoskeskus Oy, Tapiolan Pankkitalo Oy, Tapiolan Keskustorni Oy ja Kiinteistö Oy Biens.

### **Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskevat mm. seuraavat tavoitteet.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Tehokas liikennejärjestelmä: Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

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

Uusimaa 2050 -kaavassa Kulttuuriaukion kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys. Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa

myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alueen eteläosa on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K) ja pohjoisosa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Muutosaluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoitaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa seuraavat maanpäälliset asemakaavat:

210400 Tapiola keskus (lainvoimainen 30.1.1975) on voimassa Kulttuuriaukion kaakkoiskulmassa ke5-alueella. Alue on likimääräisellä tasolla +7.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusoikeuteen 1 200 kuuluvaa kerrosalaa sekä tähän liittyvää piha-alueita. Kaava on voimassa myös pienellä kaistaleella katualuetta, joka on osa nykyistä Tuulikinsiltaa.

210403 Tapiolan keskus (lainvoimainen 18.9.1978) on voimassa korttelin 12003 tontilla 3, joka on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja siihen pohjoisessa rajoittuvalla istutettavalla puistoalueella (PI). Kaava on voimassa myös korttelin 12007 tontilla 1, joka on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

210300 Tapiola keskus II (lainvoimainen 21.10.1985) on voimassa korttelissa 12040, Tapionkentän, Kulttuuriaukion, Arne Ervin aukion ja Keskusaltan alueella sekä Kulttuuriaukion lounais-eteläosan ke- ja ke5-alueilla. Ke-alue on katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettua maanalaista tilaa tarvitsemat liityntäluiskat. Katualueen osa ke5 on likimääräisellä tasolla +11.00 sijaitseva osa katualuetta, jolla saa rakentaa Kauppamiehenaukion rakennusoikeuteen 700 kuuluvaa kerrosalaa.

210408 Tapiolan keskus (lainvoimainen 23.6.1986) on voimassa Sampotorin eteläosassa.

210412 Tapiolan keskus (lainvoimainen 1.2.1995) on voimassa liikerakennusten korttelialueella (KL) korttelissa 12002. Korttelin etelälaidassa on jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

210310 Tapiolan keskus II (lainvoimainen 21.4.2010) on voimassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) korttelissa 12044 ja autopaikkojen korttelialueella (LPA) korttelissa 12050 sekä näiden välisellä VP-alueella.

Suunnittelualan eteläosassa on voimassa maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen - Tapiolan metrotunneli (lainvoimainen 17.2.2010).

Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualan alla on yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-py-2(-4.25) /p). Kaava sisältää myös alueen osan, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) ja alueen osan, johon saa sijoittaa yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-2).

### **Viranomaisneuvottelu**

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 19.1.2022.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3.–3.4.2024. Info- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.3.2024. Paikalla oli 90 aktiivista asukasta. Nähtävilläolon aikana muistutuksia saatiin 12 kappaletta mm. ympäristön asukkailta ja yhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Uudenmaan elinkeino, liikenne ja ympäristökeskuksesta (ELY), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta, Espoon vammaisneuvostolta ja sen Rakennetaan Kaikille-työryhmältä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Fortum Power and Heat Oy:ltä ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Muistutuksissa teatterin rakentamista alueelle pidettiin yleisesti toivottavana. Kulttuurialueen ilmettä ja vehreyttä kiitettiin, samoin sitä, että ympäröiviin rakennuksiin on tuotu katutaso liiketiloja. Katsottiin, että Tapiolaa tulee kehittää näin viihtyisäksi, kävely-ystävälliseksi kaupunkiympäristöksi. Myös alueen uudisrakennusten madaltamista aiempaan nähden 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. Tapiointorin suihkulähteen palauttamisen osalta. Toisaalta maanomistajat toivoivat Tapiointorille käyttömahdollisuuksia laajemmin kaupalliseen tarkoitukseen.

Kaupunginmuseo lausui, että kaavamuutoksen myötä useat alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset saavat asianmukaiset suojelumerkinnot. Uudisrakennuksia koskevat ohjeet ja ulkotiloja koskevat määräykset noudattelevat Tapiolalle tyypillistä luonnetta. Museo piti valitettavana Marimekkotalon poistumista kaavahankkeen yhteydessä, mutta katsoi, että Kulttuurialueen etelä- ja länsireunoille suunnitellut uudisrakennukset ovat kuitenkin alueen ilmettä yhtenäistäviä ja maltillisen korkeatasoisia. ELY-keskus katsoi, että kaavaratkaisu mahdollistaa korkeatasoisen ja laadukkaan sekä nykyistä jäsennellymmän ympäristön muotoutumisen. Marimekkotalon purkamisen osalta se toivoi tarkempia perusteluja. ELY-keskus otti kantaa myös ilmastovaikutusten käsittelyyn.

Espoon vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan Kaikille työryhmä otti kantaa alueen suunnitelmiin esteettömyyden näkökulmasta, ja etenkin kulttuurikeskuksen ja teatterin saattoliikenteen järjestelyihin. HSY toi lausunnossaan esiin vesihuoltolinjojen huomioimisen suunnittelussa ja rakentamisessa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavaehdotukseen.

Saatujen muistutusten ja lausuntojen takia on kulkua teatteriin ja kulttuurikeskukseen pyritty parantamaan. Kaavassa on määrätty sisäyhteyden toteuttamisesta kulttuurikeskuksen ja maanalaisen keskuspysäköinnin kulkuyhteyden välillä. Kaupinkalliontien kadunvarsipaikkojen osalta on mahdollistettu niiden leventäminen tarvittaessa Kulttuuriaukion reunalla ajatellen liikkumisesteisten pysäköinnin tilantarvetta.

Aukioiden kaavamääräyksiä on täydennetty. Tapiontorin sisäpihan vesiaiheen ennallistaminen suihkulähteineen on varmistettu ja lisätty tarkennusta istutusalueiden luonteesta. Kaavamääräyksiin on otettu huomioon myös Tapiontorin käyttö vaihteleviin tapahtumiin.

Aukioiden / katualueiden alle sallitut tai jo rakennetut maanalaiset tilat viereisten kiinteistöjen käyttöön on lisätty kaavaan. Kaava-alueeseen on otettu mukaan myös osa Tuulikinsillan katualuetta ja sen viereinen kortteli Y 12007. Näiden alle aikoinaan rakennetut Ainoan kauppakeskuksen tilat on päivitetty asemakaavaan. Tämän osalta maanomistajia on kuultu erikseen kirjeellä.

Korttelialueiden muutoksia yleiseksi katuaukioksi on osoitettu laajemmin kiinteistöjen ja kaupungin kesken sopien. Yleinen aukio kulttuurikeskuksen amfin ja vesiputousaltaan kohdalla puolestaan on osoitettu osaksi korttelia liittyen luontevasti kulttuurikeskuksen rakennettuun miljööseen.

Autopaikka- ja pyöräpaikkamääräyksiä on lievennetty suojeltujen rakennusten osalta. Uudisrakennusten rakentamistapaa ja kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä on tarkennettu. Kaavamääräyksiin on lisätty tarkempi määräys purkumateriaalien käytöstä ja rakentamisen vähähiilisydestä.

Kaavaselostukseen on lisätty purkamisen ja korvaavan uudisrakentamisen tarkempia perusteluja. Kaavaselostusta on täydennetty myös ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

## **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

### **Yleiskuvaus**

Tapiolan keskuksen kehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot.

Kulttuuriaukion ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Kulttuuriaukio muutetaan viihtyisäksi monitoimiaukioksi.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuuriaukion eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Uudet rakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

### **Korttelialueet**

Kaavamuutosalueelle osoitetaan kolme liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Uudelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1) saa toteuttaa myös palvelutiloja. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k) varataan kunnan tarpeisiin. Yleisten rakennusten korttelialue (Y) säilyy ennallaan. Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle osoitetaan yhteensä noin 53 000 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamista on 26 000 k-m<sup>2</sup>. Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 8 000 k-m<sup>2</sup> (mukaan lukien pysäköintitalon rakennusoikeus 1 200 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeuden määrä nousee noin 18 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k)**

Kulttuurikeskuksen yhteyteen osoitetaan uusi teatterilaajennus. Se on kooltaan noin 8 500 brm<sup>2</sup>. Laajennus sijoittuu kiinteästi kulttuurikeskukseen ja kytketään siihen gallerian välityksellä. Jalankulkuyhteys Silkkiniityn suunnalta Kulttuuriaukiolle järjestetään uuden kokonaisuuden läpi.

Laajennusosan sisätilat avautuvat Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Teatterin rakennuspaikan etelä- ja itäpuoli on yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Lämpöä avautuvat Kulttuuriaukiolle. Ravintolatila sijoittuu aukion puolelle siten, että sen yhteyteen saadaan aurinkoinen ulkoterassi. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen neljässä tasossa. Lämpöä jatkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusaltaalle.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Toisaalta uudisrakennus saa olla omaleimainen ja kulttuuritilojen uuden kokonaisuuden pääsisäänkäyntiä voidaan korostaa näyttävin arkkitehtonisin keinoin.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)**

Kulttuuriaukion eteläreunalla nykyisen Marimekkotalon paikalle osoitetaan uusi liike- ja toimisto- ja palvelurakennus. Rakennus on nelikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja Kulttuuriaukion suuntaan kolmikerroksinen. Tapiontorin vanhaan liikerakennukseen liittyviltä osiltaan rakennus on yksikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 5 000 k-m<sup>2</sup>. Urheilutalon paikalle osoitetaan uutta liike- ja toimisto- ja palvelurakentamista 7 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on viisikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja muuten nelikerroksinen.

Uudet toimisto- ja palvelurakennukset muodostavat kehitettävän Kulttuuriaukion uudet etelä- ja länsijulkisivut kooten sen yhdessä



kulttuurikeskuksen ja tulevan teatterirakennuksen kanssa eheäksi aukiotilaksi. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on sovitettu yhteen kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Toimistotalojen maantasokerrokseen sijoittuu liike- ja ravintolatoimintoja sekä toimistoja palvelevia neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ylempiin kerrokseen esitetään toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin.

### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)**

Kaupinkallion pysäköintitalon tilalle osoitetaan asumista ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Paikalle esitetään kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuintalot. Asuinkerrosalaa on 4 500 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 1 100 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelmassa esitetään myös korvaava tilavaraus Urheilutalon purkamisessa katoavalle keilahallitoiminnalle. Kortteliin rakennettavien pysäköintikerrosten määrästä ja laajuudesta riippuen keilahallitila voidaan toteuttaa myös korkeampana ja laajempaan. Purettavan pysäköintitalon paikalle valmiiksi louhittuun tilaan saadaan mahdutettua korttelin tarvitsemat autopaiikat ja asuntojen aputilat.

Uusi asuinrakentaminen vetäytyy osin Kaupinkalliontien katulinjaa sisemmäksi. Pieni etuaukio luo uuden teatterin länsipuolelle lisäväljyyttä. Samalla toteutuu nykyistä katutilaa avoimempi pyöräilyn ja jalankulun reitit sisältävä ”viherväylä” Tapionkentän ja Silkkiniityn suuntaan.

### **Maanalaiset tilat yleisillä alueilla**

Aukioiden / katualueiden alle on kaavassa osoitettu sallitut tai jo rakennetut maanalaiset tilat viereisten kiinteistöjen käyttöön. Näitä maanalaisia tiloja on osoitettu Tuulikinsillan, Tuulensuojan, Aarne Ervin aukion ja Kulttuuriauktion alle. Näiden kaikkien yhteydessä, paitsi Aarne Ervin aukiolla, on myös maanalaisista pysäköintitiloista maanpintaan johtava kulkuyhteys. Tuulensuojan alle on rakennettu Kauppakeskus Länsituulen tiloja kahteen kerrokseen. Tuulensuojan pohjoispuolella olevan Tapiontorin liiketalon kellarikerroksesta on mahdollista rakentaa yhteys näihin tiloihin ja liittää ne näin ympäristön liiketiloihin ja edelleen metro- ja bussiterminaaliin. Maanalaiset liiketilat ja kulkuyhteydet ulottuisivat näin keskustasta Kulttuuriauktion kulmille saakka.

### **Suojelukohteet**

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski osoitetaan suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä on esitetty aukioiden osalta.

Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja, vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä sisääntulo- ja hissiaulaa. Sisätilojen suojelu käsittää näissä kohteissa myös kiinteän sisustuksen. Tapiontorin liikekeskus

osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Asemakaavalla luodaan myös edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Suojelukohteissa voidaan tehdä 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.

### **Aukiot ja muut ulkotilat**

Kulttuuriauukio toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi, vehreäksi ja viihtyisäksi monitoimiaukioksi, jolla on oma luonteensa Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen. Aukion järjestelyt mahdollistavat niin kulttuuritapahtumien kuin muiden vaihtelevien tapahtumien järjestämisen. Alueelle istutetaan puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

Aukion itäreunalle puiden ympärille voidaan sijoittaa leveitä oleskelutasoja, joiden sisään on piilotettavissa tekniikkaa. Monimuotoiselle kasvillisuudelle annetaan tilaa aukion länsilaidalla. Sinne muodostetaan yhtenäinen istutusalue, johon aukion pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Samalla varataan tilaa hulevesien viivytystä ja tilapäistä lammikoitumista varten. Aukiolle tulee toteuttaa myös maanalainen hulevesijärjestelmä.

Kulttuurikeskuksen itäpuolen aukio vesiputousaltainen ja amfirakenteineen osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas osa kulttuurikeskuksen ympäristökokonaisuutta. Tapiontorin sisäpiha osoitetaan s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljöötä.

Aarne Ervin aukiolla ja Sampotorilla alkuperäisiä rakenteita ja vanhaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa palauttaa alueen alkuperäisen ilmeen mukaiseksi. Aarne Ervin aukiolle voidaan toteuttaa uusi esteetön jalankulun ja pyöräilyn ramppi ja jäsentää aukiota uusin istutuksin.

Kaupinkalliontien, Uimahallinpolun, Tuulikinsillan ja Tapionraitin puutarhamaista, vehreää luonnetta tulee säilyttää ja vahvistaa. Kaupunkitilan luonnetta tuodaan esiin korkeatasoisen viherrakentamisen keinoin.

### **Virkistysalueet**

Kaavamuutosalueelle osoitetaan muutama pieni puistoalue (VP). Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti, joka palvelee Keskusaltaan jääpuutarhan huoltoa, tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa. Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto nimetään Raittipuutarhaksi.

### **Keskusallas ja jääpuutarhan paviljonki**

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltaan länsireunalle, allasta kiertävän

laatoitetun kävelyreitit ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltaan kokonaisuuden pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Aarne Ervin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta alueelle. Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimistorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputankojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputousaltaan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystäskorkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen.

## **Liikenne**

Kaupinkalliontie uudistetaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vihreäksi ja jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Kulttuurikeskuksen saattoliikenteen (8 ap) ja tilausliikenteen bussien paikat sijoittuvat Kaupinkalliontien varteen pysäköintitaskuihin. Teatterirakennuksen huoltoliikenne järjestetään huoltopihalle, johon ajetaan Kaupinkalliontien liittymästä. Huolto- ja lastausalue sijoittuu korttelialueelle rakennuksen länsipuolelle.

Suunnitelmissa kiinnitetään erityisesti huomiota esteettömiin ja sujuviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Pyöräilyn pääreitit ts. seutureitit linjataan Kaupinkalliontien länsipuolelle ja sieltä Urheilukentän eteläpuolitse kohti idän suuntaan. Pyöräilyn pääreitit osuuksilla jalankulku- ja pyöräily on erotettu toisistaan. Pyöräily-yhteyksiä parannetaan myös Kulttuuriaukion läpi Aarne Ervin aukiolle. Aarne Ervin aukiolla esteetöntä yhteyttä Kulttuuriaukion tasolle parannetaan muotoilemalla muureilla rajattu luiska uudelleen ja tilavammin. Aukiolta rakennetaan myös uusi esteetön yhteys Keskusaltaan tasolle uuden luiskan myötä.

Tuulensuoja, joka on osana tontteja oleva, julkiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, muutetaan yleiseksi alueeksi.

Kulttuuriaukiolta poistuu merkittävä määrä pysäköintipaikkoja, mikä rauhoittaa aukioalueen autoliikenteestä. Muutoksen myötä asiakaspysäköinti siirtyy entistä enemmän Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Keskuspysäköinnin luolastosta nousee olemassa oleva hissi Kulttuuriaukion lounaiskulmaan, Keskustornin viereen. Kaavassa on määrätty sisäyhteyden toteuttamisesta kulttuurikeskuksen ja maanalaisen keskuspysäköinnin kulkuyhteyden välille.

Uuden asuinkorttelin pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sinne osoitetaan myös viereisten senioritalojen veloittepaikat, jotka sijaitsevat nykyisessä Kaupinkallion pysäköintilaitoksessa.

Asuntojen polkupyöräpaikat osoitetaan rakennusten pihalle, pohjakerrokseen tai kellaritiloihin. Kulttuuritilojen pyöräpaikat sijoitetaan yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä.

Huoltoajo Kaupinkallion toimistorakennukseen ja asuinrakennukseen osoitetaan rakennusten välistä yhteiskäyttöisen kaupunkiaukion kautta.

Huoltoajo eteläiseen toimistorakennukseen, kulttuurikeskukseen ja Keskustorniin tapahtuu Kulttuuriaukion länsipuolella sijaitsevan Heikintorin

uudistettavan ajorampin ja maanalaisen yhdystunnelin kautta, jolloin Sampotorin ja Kulttuuriauktion välinen jalankulun ja pyöräilyn liikenne ei risteile sen kanssa. Maanalaisen ajoyhteyden myötä nykyinen ympäristöä häiritsevä ajoramppi voidaan poistaa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksia. Tonttiyksikkö hoitaa sopimuksiin liittyvät neuvottelut.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Kaavamuutosalueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma. Uudisrakennusten osalta on tehty viitesuunnitelmat. Alueen vanhoista rakennuksista, kulttuurikeskuksesta, Marimekkotalosta, Urheilutalosta, Keskustornista ja Tapiontorin liiketalosta on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Lisäksi on laadittu maanomistajien toimesta lausunto Marimekkotalon, Urheilutalon ja Kaupinkallion pysäköintitalon purkamiseen liittyen.

### **Perittävät maksut**

Kaavamuutoksen hakijat ovat 22.8.2022 maksaneet kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2024 § 25

## **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriauktion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriauktion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

## Käsittely

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen uuden päätöskohdan lisäämiseksi:

”Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että katusuunnitelma laadittaisiin siten, että Kaupinkalliontien itäpuolelle on mahdollista toteuttaa eroteltu jalkakäytävä + pyörätie”.

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen uudesta päätöskohdasta: ”Lautakunta päättäne, että kaavaehdotuksesta järjestetään informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sen puheenjohtajaksi N.N:n”.

Järvinen Sammallahden kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Muutetaan kulttuurikeskuksen ja teatterirakennuksen välinen KE-alue yleiseksi alueeksi, jotta mahdollistetaan pyöräily ja jalankulku rakennusten välistä ilman rajoituksia.”

Finström Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: ”Kaupunkisuunnittelulautakunta toivoo, että jatkotyöstössä kiinnitetään erityistä huomiota Kulttuuriaukiolle saapumiseen. Kulkeminen tehdään mahdollisimman sujuvaksi sekä Ainoan/metroaseman suunnalta saavuttaessa, että saattoliikenteen osalta”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Finströmin ja puheenjohtajan kannatetut lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan ehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 3 ja 3 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kolmea (3) vastaan, kolmen (3) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 11 ja EI ääniä 2. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin äänestysten jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriauktion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriauktion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

päätää, että kaavaehdotuksesta järjestetään informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen,

5

toivoo, että jatkotyöstössä kiinnitetään erityistä huomiota Kulttuuriaukiolle saapumiseen. Kulkeminen tehdään mahdollisimman sujuvaksi sekä Ainoan/metroaseman suunnalta saavuttaessa, että saattoliikenteen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 16

## **Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuuriauktion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuuriauktion - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen puheenjohtajan kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 14.2.2024 pidettävään kokoukseen.

## **Liitteet**

1 210314 Kulttuuriauquio muistutusten yhteenveto ja vastineet

2 210314 Kulttuuriaukio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- 210314b Kulttuuriaukio asemakaava
- 210314b Kulttuuriaukio ajantasakaava
- 210314b Kulttuuriaukio määräykset
- 210314b Kulttuuriaukio havainnekuva
- 210314 Kulttuuriaukio kaavaselostus
- 210314b Kulttuuriaukio selostuksen liitteet