

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 374

§ 374

Tapiolan keskus, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 210430, 12. kaupunginosa Tapiola

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan FIM Tonttirahasto I Ky:n, Kiinteistö Oy Länsituuli 4:n, Avara Oy:n, Fira Rakennus Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 9.12.2025 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2
hyväksyy 26.9.2018 päivätyn ja 24.4.2019 muutetun Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7063, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210430.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan keskustaan uusien asuntojen sekä liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakentaminen hyvien joukkoliikennedyteyksiä ja palveluiden läheisyyteen aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumaan. Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 8 600 k-m². Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä nousee 5 200 k-m².

Asemakaavan muutosalue on ollut osa laajempaa kaavamuutosaluetta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.4.2019 ehdotuksena kaupunginhallitukselle. Maankäyttösopimusneuvotteluiden myötä kaavamuutos etenee yhden tontin osalta, joten kaava-alue on rajattu pienemmäksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7063, käsittää osan korttelia 12002, 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 210430.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavamuutosta on hakenut alueen maanomistaja 12.10.2016 kirjatulla hakemuksella.

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 12.4.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.3.2017.

Alueen nykytila

Muutosalue sijaitsee Tapiolan keskustassa aivan metroaseman ja bussiterminaalin tuntumassa. Alue rajautuu etelässä Länsituulen kävelykatuun, idässä Heikinkujaan ja pysäköintitaloon. Muutosalueen pohjoispuolella on Länsituulenukio, joka toimii nykyisin pysäköintialueena ja jota pyritään kehittämään vehreäksi aukioksi. Muutosalueen itäpuolella on kaksi liike- ja asuinkiinteistöä, jotka kuuluivat samaan kaava-alueeseen ehdotusvaiheessa ja on nyt hyväksymisvaiheessa irrotettu siitä.

Kaavamuutosalue on yksityisen tahon, Kiinteistö Oy Länsituulentien omistuksessa. Alueen liikerakennus on toteutettu 1970- ja 1980-luvun vaihteessa, samoin kuin naapurirakennukset. Liikerakennuksen kerrosluku on kaksi. Rakennuksessa on toiminut mm. pankki, posti, kahviloita, myymälöitä, parturi-kampaamoita ja muita vaihtelevia liiketiloja. Nykyisin tilat ovat pääosin tyhjiä. Viereisten asuin- ja liikerakennusten kerrosluvut vaihtelevat 6–9 kerrokseen ja liiketiloja niissä on 1–2 kerroksessa. Kaavamuutosalueen liikerakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakentamisella. Laajemminkin Merituulentien bussiterminaalin ja metroaseman ympäristössä keskustaa on uudistettu. 1970- ja 1980-

luvun liike- ja toimistorakennuksia on korvattu uusilla asuin-, liike- ja toimistorakennuksilla.

Muutosalueeseen rajautuu Tapiolan keskuspysäköinnin ja keskushuollon maanalaisia tiloja. Jalankulun sisäänkäynti keskuspysäköinnin tiloihin sijaitsee aivan korttelialueen itäreunalla Länsituulen varrella.

Kaavamuutosalue on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. 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. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen säilymisestä. Kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden ajallinen kerroksisuus. Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin. Museoviraston selvitys ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)” on tällainen inventointi. Tapiolan puutarhakaupunki on yksi selvityksessä mainitusta kulttuuriympäristöistä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa asemakaavan muutosalue 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 Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Alueelle saa osoittaa keskusta- soveltuvaan asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- koulutus- ja myymälätiloja.

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. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2024.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Tapiolan keskus, muutos, aluenro 210401 (lainvoimainen 28.6.1976). Alue on osoitettu yhdistetyksi liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (ALK). Suurin sallittu kerrosluku on viisi lähtien likimääräiseltä pihatasolta +12.0. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 3 400 k-m².

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava Otaniemen-Tapiolan metrotunneli, aluenro 920200 (lainvoimainen 21.4.2010). Siinä muutosalueen kohdalle on osoitettu yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 15.10.–13.11.2018. Nähtävillä olon aikana lausunnon antoi seitsemän tahoa: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Länsimetro, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Espoon kaupunginmuseum, Telia Finland ja Caruna Espoo Oy. Muistutuksia jätettiin viisi kappaletta. Ympäristön kiinteistöjen muistutuksissa kritisoitiin Tapiolan keskustan kaavamuutosten laatimista pieninä paloina ja toivottiin kokonaisuuden hallintaa ja laadun varmistamista suunnittelussa ja toteutuksessa. Yksi lähiympäristön asukas vastusti alueen lisärakentamista. Osa naapurikiinteistöistä oli huolissaan omista kehittämismahdollisuuksistaan.

Muistutuksissa esitettyihin huoliin vastattiin vastineissa mm. seuraavaa: Keskusten kokonaisuuden konkreettista suunnittelua ja toteutusta hallitaan yleissuunnitelmien avulla. Niiden taustalla on säännöllisesti päivitettävä kokonaisaikataulu sekä viitesuunnitelma. Yleissuunnitelma käsittää mm. LVI-, liikenne- ja opastus- sekä palo- ja pelastussuunnittelun. Tällä prosessilla varmistetaan, että eri tilanteet saadaan hallittua niin muutoksen kohteena olevien, toimivien kuin tulevaisuudessa uudistettavien kiinteistöjen osalta. Viitesuunnitelmassa huomioidaan mahdollisimman tasapuolisesti kaikkien kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

Saadun palautteen myötä kaavaehdotukseen tehtiin pieniä tarkistuksia. Pelastuslaitoksen lausunnon takia lisättiin määräys, että uudisrakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Rakennusoikeutta koskevaan määräykseen lisättiin maininta, että kerrosalaan laskettavaa tilaa saa sijoittaa enintään 500 k-m² Länsituulen katualueen likimääräisen kansitason +12.0 alle kaava-alueen ulkopuolella. Länsituuleen rajoittuvien kortteleiden tilojen rakentaminen katualueelle on määriteltä asemakaavassa Tapiolan keskus, aluenro 210418.

Pitkään jatkuneiden maankäyttösopimusneuvotteluiden myötä kaavamuutos voi edetä yhden tontin osalta, joten kaava-alue rajattiin

pienemmäksi. Samalla kaavaan muutettiin kokonaisuuden selkeyttämisen ja osoitteiden löydettävyyden vuoksi ehdotuksessa esitetty raitin nimi Tuirankuja Sammonsillaksi, joka jatkuu myös kaava-alueen eteläpuolella. Pysäköintimääräykset päivitettiin vastaamaan uusimpia ohjeita. Kaavaselistusta päivitettiin vanhentuneiden tietojen osalta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen sekä liike-, hotelli-, toimisto-, kulttuuri- ja palvelutilojen lisärakentaminen Tapiolan keskusta-alueen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja keskustapalvelujen läheisyyteen.

Kaavamuutos vastaa Tapiolan keskustan kehittämisen tavoitteita voimistaa ja monipuolistaa keskuksen vetovoimaa, kohentaa keskuksen kaupunkikuvaa ja jalostaa keskuksen luonnetta kaupunkilaisten kohtaamispaikkana. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää kaupunkikeskustoja ja sijoittaa niihin asumista mahdollisuuksien mukaan erityisesti raideliikenteen varrella.

Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen sopeutetaan vanhan keskustan ja Merituulentien ympäristöön rakentuvan uuden keskustan välimaastoon. Rakentaminen on korttelirakenteeltaan uutta kaupallista keskustaa pienipiirteisempää ja korkeuksiltaan hieman matalampaa ja jää myös vanhan keskustan maamerkkiä Keskustornia matalammaksi.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,16 hehtaaria.

Alueen kokonaiskerrosala on 8 600 k-m², mikä vastaa laskennallista tehokkuutta $e=5,51$. Kokonaiskerrosalasta on maanpäällistä kerrosalaa 7 300 k-m² ja maanalaista 1 300 k-m².

Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m². Lisäys on pääosin asuinkerrosalaa.

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

Nykyinen liike- ja asuinrakennusten korttelialue (ALK) muutetaan asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AL-1).

Alueelle mahdollistetaan 9–10-kerroksista rakentamista. Rakennukselle määrätään vesikaton ylimmän sallitun kohdan korkeusasema, eikä kerroslukuja, paitsi matalampiin jalustakerroksiin. Näin pyritään hallitsemaan päärakennusmassan korkeutta riippumatta siitä, minkä verran rakennetaan liikekerroksia, jotka ovat kerroskorkeudeltaan asuinkerroksia korkeampia. Julkisivut määrätään vastaamaan alueen itäpuolelle rakennetun uudisrakentamisen tapaa: yhtenäinen räystäslinja pitäytyy noin +41.0 tasolla ja sen yläpuoleinen kerros on sisäänvedetty ja julkisivujen käsittelyltään erilainen kuin alemmat kerrokset. Näin suhteutetaan uudisrakentaminen myös Länsituulenaukion ympäristöön.

Rakennusoikeus määritellään erikseen pihan perustasosta (+12.0) ylöspäin ja tason alle ja huomioidaan kellaritilojen muuttaminen liiketilaksi.

Kannenalaiset liiketilat voivat liittyä Länsituulen kävelykatualueen kansitason alle ja sen ympäristöön rakennettavaan liikegallerian kokonaisuuteen. Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan sinne sijoittuvien tilojen tulee toiminnallisesti ja visuaalisesti liittyä keskustan kävelykatumiljööseen sitä elävöittäen.

Korttelialueen itäreunalle merkitään yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Pohjois-eteläsuuntainen raitti Sammonsilta toimii myös osana keskustan pelastusteitä. Sammonsillan raitti kulkee Länsituulenaukiolta kaava-alueen läpi ja jatkuu alueen etäpuolelle Itätuulenkujaalle saakka. Se yhdistää näin Merituulentien kummankin puolen alueita toisiinsa.

Uudisrakennuksen leikki- ja oleskelupihat saa kaavan mukaan sijoittaa yksi- tai kaksikerroksisen rakennuksen osan katolle. Kattopihan yleisilmeen tulee olla vihreä.

Korttelialueen autopaikat saa sijoittaa tontille rakennuksen tai pihakannen alle likimääräiselle tasolle +4.0 tai Tapiolan maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen tai keskustan muihin pysäköintilaitoksiin. Yleinen pysäköinti sijoittuu keskustan pysäköintilaitoksiin.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja FIM Tonttirahasto I Ky:n, Kiinteistö Oy Länsituuli 4:n, Avara Oy:n sekä Fira Rakennus Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 9.12.2025.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 19.7.2019.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: hakija.
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.9.2018 § 179

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Tapiolan keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 210430,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.9.2018 päivätyn Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7063, 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 210430,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Esittelijä teki korjauksen AL-1 kaavamääräykseen, johon lisätään myös sana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.4.2019 § 64

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tapiolan keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210430,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.9.2018 päivätyn ja 10.4.2019 muutetun Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7063, 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 210430,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 767 euroa, eli yhteensä 3 967 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Keskustelun aikana Oila puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 24.4.2019 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.4.2019 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tapiolan keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210430,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.9.2018 päivätyn ja 10.4.2019 muutetun Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7063, 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 210430,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 767 euroa, eli yhteensä 3 967 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 EI JULKINEN Maankäyttösopimus_Tapiolan keskus

Oheismateriaali

- Maankäyttösopimus_Tapiolan keskus 210430
- 210430c Tapiolan keskus asemakaava
- 210430 Tapiola keskus kaavaselostus
- 210430 Tapiolan keskus kaavaselostuksen liitteet
- 210430 Tapiolan keskus havainnekuvat ksl 10.4.2019