

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 35

§ 35

Heikintori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210434, 12. kaupunginosa Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusimäki Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Asemakaavapäällikkö Keränen Ossi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Heikintorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210434,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.3.2026 päivätyn Heikintori – Heikintori asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7550, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210434,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Asia palautetaan valmisteluun siten, että AK-korttelin asuinrakennuksen runkosyvyyttä kevennetään ja ulostyönnettyjä lasitettuja parvekkeita ei sallita rakennukseen. Rakennuksen kerrokorkeutta voidaan nostaa IX-kerrokseen rakennusoikeuden määrän säilyttämiseksi. Heikintorin sisällä kulkevan Tapionraitin historiallista ajatusta varjellaan siten, että osa liiketiloista veloitetaan avautuvan raitille. Sampotorin luonne vehreänä ja istutettuna pohjoisosana koko Sampotorille vahvistetaan kaavamääräyksellä”.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi palautusehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että AK-korttelin asuinrakennuksen runkosyvyyttä kevennetään ja ulostyönnettyjä lasitettuja parvekkeita ei sallita rakennukseen. Rakennuksen kerroskorkeutta voidaan nostaa IX-kerrokseen rakennusoikeuden määrän säilyttämiseksi. Heikintorin sisällä kulkevan Tapionraitin historiallista ajatusta varjellaan siten, että osa liiketiloista veloitetaan avautuvan raitille. Sampotorin luonne vehreänä ja istutettuna pohjoisosana koko Sampotorille vahvistetaan kaavamääräyksellä.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella Heikintori ja laajentaa sen käyttötarkoitusta. Heikintorin vieressä oleva pysäköintitalo puretaan ja sen tilalle rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, jolla on ullakko. Kauppamiehentietä levennetään, joten Heikintorin kiinteistö pienenee hiukan. Kauppamiehentien ja Pohjantien nurkassa tontista viistetään pala risteyksen näkemäalueeksi. Heikintorin tontin koilliskulma muutetaan osaksi Sampotorin aukiota. Alueen kokonaiskerrosala on 13 000 k-m², Heikintorilla 8 500 k-m² ja asuinkerrostalolla 4 500 k-m². Kaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 2 150 k-m².

Heikintorin peruskorjaus ja suojelu on ollut ajankohtainen kysymys jo pitkään. Heikintori on olennainen osa Tapiolan kävelykeskustan kokonaisuutta ja ansaitsee uuden elämän niin, että sille mahdollistetaan uusia käyttötarkoituksia. Rakennus suojellaan asemakaavalla. Nykyistä laajempi käyttötarkoitus edistää rakennuksen pysymistä kunnossa.

Heikintorin yhteyteen vuonna 1978 rakennettu pysäköintilaitos ei vastaa Tapiolan kehittämisen tavoitteita. Tapiolan keskuspysäköinti on vähentänyt olennaisesti maanpäällisten pysäköintilaitosten tarpeellisuutta Tapiolan keskustassa. Kävelykeskustaa uudistetaan pala palalta, ja siihen kuuluu valtaosan autojen pysäköinnin saattaminen määrin maan alle. Pysäköintilaitos purkamisen myötä tulee tilaa asuinrakennukselle, joka on arkkitehtoniselta ilmeeltään selkeä, vaalea ja antaa tilaa sekä Heikintorille, Raitinlukolle että Keskustornille.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 30.10.2017 suunnittelualueelle seuraavat tavoitteet:

”Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa teknistä ja ympäristötointa käynnistämään Tapiolan Heikintorin ja sen ympäristön kehittämisen ja maankäytön suunnittelun Heikintori Oy:n pääomistajan Citycon Finland Oy:n 21.9.2017 päivätyssä kirjeessään esittämien Heikintorin kauppiastavarataloa koskevien kehittämissuunnitelmien pohjalta niin, että Heikintorin kehittämisen rinnalla luodaan edellytyksiä myös Kulttuuriaukion ympäristön sekä Länsituulenaukion kehittämiseksi korkeatasoiseksi ja eläväksi jalankulkuympäristöksi.”

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Heikintori - Heikintori, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7550, käsittää osan korttelia 12002 ja katualueet, 12. kaupunginosa Tapiola, alue 210434

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Citycon Finland Oy, 5.11.2017 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu kaavaan tehtyjen ensimmäisten osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.5.2018. Kaavasta tehtiin toinen OAS ja uusi valmisteluaineisto vuonna 2024, kun maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle olivat muuttuneet.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella on kaksi-kolmekerroksinen Heikintorin liikerakennus, alun perin 60 erikoisliikkeen muodostama yhtenäistavaratalo. Tavaratalo on valmistunut vuonna 1968 ja sen on suunnitellut Aarne Ervi. Rakennus edusti ajalleen uudenlaista, yksittäisten erikoisliikkeiden asuttamaa kauppiastavarataloa. Tilan tuntu ostoskadun ja liiketilojen välillä oli avara lasiliukuseinien ja talon eri tilojen läpi jatkuvien näkymien ansiosta. Heikintorin osakkaina olivat siinä toimineet yritykset, ja tavaratalon rakentaminen yhteisvoimin ilmensi 1960-luvun yhteisöllistä ajankuvaa.

Heikintori on suunniteltu osaksi Tapiolan kävelykeskustan aukoiden ja raittien sarjaa. Kävelykeskustan elämänlanka on Tapionraitti, joka kulkee Tornitasolta Heikintorille, sen läpi, Sampotorin, Tapiolan ostoskeskuksen ja Tapiontorin kautta Tapiola Gardenin hotellin ja kirkon editse Tapiolantien viertä. Raitti kulkee sisätiloissa vain Heikintorilla.

Heikintorin rakennus on tärkeä osa Tapiolan rakennustaiteellisesti arvokasta kaupunkiympäristöä. Alueen ja liikerakennuksen läpi kulkee itä-länsisuuntainen kävelyn ja pyöräilyn raittiyhteys Tapionraitti. Pyöräilyn pohjoiseteläsuuntaiset pääreitit kulkevat Heikintorin länsipuolella ja Kauppamiehentie pohjoislaitaa pitkin. Heikintori Oy:n autopaikat sijaitsevat alueen pysäköintitalossa ja rakennuksen pohjoispuolen pysäköintialueella.

Rakennus on kokenut liudan muutoksia vuosikymmenten varrella ja on huonossa kunnossa. Viimeiset vuokrasopimukset on irtisanottu alkuvuodesta 2026. Sittemmin tavarataloon on tehty liuta muutoksia, joiden myötä tavaratalon alkuperäiset ideat ovat osin hävinneet. Rakennukseen on lisätty 60-luvun hahmoon vieraita materiaaleja, kaiteita, teippauksia ja väriä.

Kauppakeskuksen länsipuolella on Pekka Riikosen suunnittelema ja 1978 rakennettu kaksikerroksinen pysäköintilaitos, jossa on 241 autopaikkaa. Pysäköintitaloa ja kauppakeskusta yhdistää toisen kerroksen tasolla kulkeva kävelysilta.

Alueella sijaitsevat rakennukset palvelevat alkuperäisissä käyttötarkoituksissaan tavaratalona ja pysäköintilaitoksena. Tavaratalon ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa toimii liikkeitä ja ravintoloita. Kolmannen kerroksen toimitilat ovat tyhjillään. Heikintorin tavaratalo on heikossa kunnossa ja odottaa peruskorjausta. Pysäköintitalon käyttö on vähentynyt Tapiolan keskuspysäköinnin valmistumisen myötä.

Suunnittelualueen koilliskulmassa sijaitsevassa paviljongissa toimii Garden City Cafe -kahvila.

Korttelialueen omistaa Citycon Finland Oy. Kauppamiehentie on kaupungin katualuetta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Alueen ali kulkee metro.

Yleiskaava

Alueella on voimassa asemakaavan, muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Tapiolan C-K-alueelle voidaan myös sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja kaupunkimaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Pohjantie on merkitty yksiajorataiseksi pääkaduksi, jolla kulkee myös merkittävästi parannettava/uusi maanalainen raide, jonka yhteys on sitova ja sijainti ohjeellinen.

Asemakaava

Alueella on voimassa Heikintorin korttelialueella on voimassa 210400 Tapiolan keskus -asemakaava (lainvoima 30.1.1975). Kaava-alueeseen kuuluvilla katualueilla Pohjantiellä ja Heikintorin länsipuolella on voimassa 210310 Tapiolan keskus II-asemakaava (lainvoima 21.4.2010). Heikintorin tontti 12002/6 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten.

Tontilla on 15 150 k-m² rakennusoikeutta, josta 8 150 k-m² on liike- ja asuntorakentamiseen ja 7 000 k-m² pysäköintilaitosta varten.

Kauppiastavaratalon kolme kerrosta alkavat pihatasolta. Pihatason alapuolelle saa sijoittaa pysäköinti-, sisäänkäynti-, hissi-, varasto-, sosiaali-, sauna-, konehuone-, kellari-, kiinteistöhuolto-, bussipysäkki- ja alueen järjestyksenvalvontaan liittyviä tiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Huoltoliikenne kaikkiin korttelialueen kiinteistöihin tulee järjestää rakennusten ja Kauppiamiehentien välisen alueen kautta. Liiketilaille on rakennettava 1 autopaikka/50 k-m² ja toimistotiloille 1 autopaikka/60 k-m². Asemakaavassa on mainittu, että järjestysoikeus voi rakennuslupaa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestämisessä lykkäystä siten, että vähintään 60 % autopaikkojen määrästä järjestetään rakentamisen yhteydessä ja loput sitä mukaan kuin autoistumisen tarve vaatii.

Tontteja ei saa aidata.

Tapiolan keskus II -asemakaavan muutoksessa, alue 210310, Kauppiamiehentie ja Pohjantie on osoitettu katualueeksi. Pohjantien itäreunassa on liittymäkielto Tapionraitin liittymäkohtaa lukuun ottamatta.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty AKL/MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 19.6.2018.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kaavaan on tehty kaksi valmisteluaineistoa ja kaksi OAS:ia. Ensimmäinen OAS ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 4.6.–4.7.2018. Tällöin ehdotettiin Heikintorin korottamista asuinkerroksilla. Maanomistaja päivitti tavoitteet kaavoitukselle, minkä takia vuonna 2024 tehtiin uusi OAS ja valmisteluaineisto, jotka olivat nähtävillä 7.10.–5.11.2024. Mielipiteitä saatiin kaksitoista kappaletta. Mielipiteet koskivat Heikintorin tulevaa käyttöä, Heikintorin suojelua ja arkkitehtonisia arvoja, asuinkerrostalon vaikutusta kaupunkikuvaan ja Heikintorin ympäristön ulkotiloja.

Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely 29.10.2024. Lisäksi kaavasta on saanut keskustella kaavasuunnittelijoiden kanssa Tapiolan alueellisissa asukastilaisuuksissa 22.10.2024, 16.4.2025 ja 21.10.2025. Aasukkaat ovat olleet hyvin kiinnostuneita Heikintorin tulevasta käytöstä ja pitäneet peruskorjausta odotettuna ja hyvänä asiana.

Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta (HSY ja Caruna) ja yksi kannanotto (Espoon kaupunginmuseo).

Mielipiteissä toistui toive uudisrakennuksen massoittelun uudelleentarkastelusta. Rakennuksen kerroslukua on tarkasteltu sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen sisällä että kaupunginmuseon kanssa, ja kahdeksankerroksista rakennusta paikalle pidetään sopivana. Rakennus sovitetaan korkeudeltaan Raitinlukkoon. Rakennuksen massoittelussa on kuitenkin edetty valmisteluaineiston versiosta yhden väliversion kautta ehdotusvaiheen kaavan pohjana olleeseen suunnitelmaan, jossa L:n muotoisesta rakennuksesta on luovuttu ja sen sijaan tontille esitetään pistetaloa.

Suojelumääräys on muodostettu ensisijaisesti kaupunginmuseon kannanoton mukaiseksi hankkeen tarpeet huomioiden, mutta muotoilu vastaa hyvin myös sitä, mitä osalliset ovat toivoneet.

Sähköverkon ja vesihuollon tarpeet on otettu huomioon kaava-alueen tilavarauksissa ja huoltotunnelin suunnittelussa. Alueelle on myös tekeillä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Palautteeseen on vastattu seikkaperäisemmin vastineraporteissa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaava osoittaa kaksi korttelialuetta.

Heikintorin kauppiastavaratalon kiinteistö erotetaan palvelujen korttelialueeksi. Heikintorin rakennus suojellaan asemakaavalla. Näin varmistetaan, että käyttötarkoituksen muutoksen myötä ei menetetä Heikintorin kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Rakennuksen laajuus pysyy ennallaan. Asemakaava osoittaa Heikintorin kauppiastavaratalolle 8 500 k-m² rakennusoikeutta. Kerrosluku on rakennuksen pohjoisosassa kolme ja eteläosassa kaksi.

Heikintori peruskorjataan ja sen pohjoispuolella sijaitseva huollon käyttämä kansipiha rakennetaan uudelleen. Kauppamiehentien varrella sijaitseva Garden City -kahvilan rakennus puretaan, eikä vastaavalle enää osoiteta rakennusoikeutta eikä -alaa.

Heikintoriin kytketty pysäköintilaitos puretaan. Kaavamuutos osoittaa paikalle uuden asuinkerrostalojen korttelialueen, jolle saa rakentaa korkeintaan kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, jolla on ullakkokerros. Asuinkerrostalolle osoitetaan 4 500 k-m² rakennusoikeutta. Korttelin luoteiskulmasta Pohjantien ja Kauppamiehentien risteyksessä viistetään pieni osa näkemäalueeksi.

Heikintorin kiinteistöön kuuluva, noin 350 m² kokoinen ulkoalue kiinteistön koillisnurkassa muutetaan yleiseksi alueeksi.

Kauppamiehentien katualuetta laajennetaan huomioiden muun muassa sille rakennettava pyöräbaana. Heikintorin kiinteistöllä alkava huoltotunneli, piha-alueet ja liittymät suunnitellaan niin, että tunnelin kautta Kulttuuriauktion maanalaiselle huoltopihalle suuntautuvat suuret kulkuneuvot mahtuvat liikennöimään.

Alla tarkemmin eri käyttötarkoitusalueista.

Heikintori (P)

Palvelurakennusten korttelialueelle saa toteuttaa palveluita, sekä julkisia että yksityisiä, sekä liiketiloja, toimistoja ja hotellimajoitusta.

Heikintorin rakennukseen on tehty tilankäyttökaaviot kolmelle eri käyttötarkoitukselle, joista käyttö terveys- ja sosiaalipalveluiden keskuksena on asemakaavan ehdotusvaiheessa ensisijainen vaihtoehto. Toisena vaihtoehtona on pitää ensimmäisen kerroksen tilat liiketiloina ja toisen ja kolmannen kerroksen toimitiloina. Kolmannessa vaihtoehdossa rakennus muunnetaan hotellimajoitukseksi sekä siihen liittyviksi työ- ja oleskelutiloiksi.

Kaava osoittaa Heikintorille 8 500 k-m². Korkein sallittu kerrosluku on rakennuksen eteläosassa kaksi ja pohjoisosassa kolme.

Heikintorin huoltopiha tontin pohjoisosassa sijaitsee kannen alla. Kansirakenne uusitaan kokonaan ja samassa yhteydessä Garden City -paviljonki puretaan. Piha osoitetaan alueen sisäiselle huoltoajolle varatuksi alueeksi (h). Huoltopihan on tarkoitus palvella huollon lisäksi vain saattoliikennettä. Tontin luoteiskulmassa on ajoyhteys, jonka kautta on ajoyhteys kadulta asuinkerrostalon tontille.

Heikintorin pääsisäänkäynnit säilyvät itä- ja länsipäädyissä. Tapionraitin kulku rakennuksen läpi osoitetaan omalla merkinnällään, joka osoittaa yleiselle jalankululle tarkoitetun keskikäytävän. Tuulikanteleen ja Heikinkujan puolella jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Koko Heikintorin kiinteistön alle osoitetaan kaavassa rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen, jolla on yksi maanalainen pysäköintitaso. Kannelta johtaa kohti itää maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja huoltopihalle johtava ajoyhteys (ma-ajo), jonka kautta ajetaan Kulttuurikeskuksen maanalaiselle huoltopihalle. Rampin mitoitus ja sijainti pitää sovittaa sekä maanalaiseen infraan että mm. kirjastoauton mukaan. Rampin itäpäässä tonttirajauksessa on pieni nitkautus itään, mikä johtuu sekä rampin että Heikintorin huoltokannella ajavien kulkuneuvojen ajourien mitoittamisesta niin, että ne mahtuvat kääntymään kannelta Kauppamiehentielle. Ajourista ja liikenteen mitoittamisesta on enemmän tietoa kaava-aineistoon kuuluvissa liikennesuunnitelmissa.

Heikintori suojellaan kattavalla suojelumerkinnällä, jonka kaavoitus on laatinut yhdessä Kaupunginmuseon ja maanomistajan kanssa. Rakennuksen suojelussa otetaan huomioon, että rakennuksen käyttötarkoitus tulee todennäköisesti muuttumaan nykyisestä, ja että kaikki alkuperäisen kaltaiset ratkaisut eivät tulevaisuudessa ole toimivia. Uudet ratkaisut kuitenkin tehdään rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen, ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Asuinkerrostalo (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueella osoitetaan rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle rakennukselle, jolle saa rakentaa sisäänvedetyn ullakkokerroksen. Ullakolle saa rakentaa ainoastaan asukkaiden yhteistiloja ja ilmanvaihtolaitteiden vaatimia tiloja. Rakennukselle osoitetaan kaavassa 4 500 k-m² rakennusoikeutta. Korkein sallittu julkisivun ja vesikaton leikkauspinnan korko on 39 metriä merenpinnan yläpuolella. Ullakkokerroksen korko nousee tämän koron yläpuolelle. Suunnitellun kerrostalon kattokorko on sovitettu vieressä olevan Raitinlukon vastaavaan.

Kerrostalo on pistetalo, jossa asunnot on kytketty yhteen porraskäytävään. Ullakkokerrokseen saa toteuttaa ainoastaan yhteistiloja ja ilmanvaihtokoneiden vaatimat tekniset tilat.

Kaava osoittaa korttelialueelle määräyksiä myös kaupunkikuvasta, rakentamisen tavasta ja piha-alueista. Kootusti alueen kaikki rakentaminen tulee sovittaa Tapiolan keskustan arvokkaaseen miljööseen.

Asuinkerrostalon tontti rajautuu Tapionraittiin, joka on Tapiolan keskustan tärkein kävelykatu. Sen maisemalliset ja historialliset arvot ovat merkittävät. Asuinkorttelin viitesuunnitelmassa koko Tapionraitin varsi on osoitettu puilla ja pensailta istutettavaksi alueenosaksi. Lisäksi Pohjantien varrelle on osoitettu istutettavaksi puurivi. Asuinkerrostalon piha on sijoitettu tontin koillisnurkkaan, jotta Tapionraitin varteen ei tarvitsisi rakentaa kaksimetristä meluseinää.

Asuinkerrostalon pysäköintipaikat ovat Heikintorin pysäköintilaitoksessa. Yhteisjärjestelyistä on kaavassa määräys.

Asuinkerrostalon korttelialueen pihan vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalun avulla. AK-korttelialueella viherkertoimen tavoitetaso on 0,9.

Liikenne

Kauppamiehentie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella. Katu säilyy läpiajettavana. Merkittävin muutos koskee jalankulkua ja pyöräilyä, suojatien poistoa sekä uusia tonttiliittymiä. Kadun pohjoispuolelle on nykyisen jalkakäytävän paikalle suunniteltu erotettu jalankulku- ja pyörätie, jossa jalkakäytävän leveys on 2,5 metriä ja pyörätien 3,0 metriä. Näin pyörätien laatu paranee, ja se vastaa Espoon tavoiteverkon mukaista tasoa (pääreitti). Ajouradalla on yksi kaista suuntaansa ja sen kokonaisleveys on 6 metriä. Ajourata leveydeltään vastaa nykyistä, mutta ajoradan keskilinja siirtyy hieman nykyistä leveämpien kevyen liikenteen järjestelyjen vuoksi.

Purettavan pysäköintitalon kohdalla Kauppamiehentiellä on nykyään suojatie. Suojatie poistuu, koska sen paikalle tulee tonttiliittymä, joka vaatii tilaa. Tonttiliittymästä ajetaan sisään tontille, josta edelleen on mahdollisuus ajaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai Heikintorin pihan yksisuuntaiselle ajoyhteydelle. Yksisuuntaisen ajoyhteyden ulosajo on Kauppamiehentien itäpäästä. Pysäköintikellariin rampin kautta ohjataan vain työntekijöiden ja asukkaiden liikenne, asiointiliikenne ohjataan Heikintorin pihan yksisuuntaiselle ajoyhteydelle. Toimivuustarkastelun perusteella nähdään, että asiointiliikennettä ei ole mahdollista ohjata pysäköintiramppiin jonoutumisen vuoksi.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Heikintorin kiinteistön sekä uuden asuinrakennuksen velvoiteautopaikat sijoittuvat Heikintorin alle suunniteltuun pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on noin 80 kpl. Pysäköintiin ajetaan tontille sijoittuvan yksisuuntaisen rampin kautta. Ramppi palvelee myös Kulttuuriauukion alueen rakennuksien huoltoliikennettä. Se mahdollistaa kirjastobussin ajon huoltopihalle.

Ajo asuinkerrostalotontille on Heikintorin huoltopihan kautta. Ajoyhteys on osoitettu kaavassa merkinnällä a.

Heikintorin pohjoiselle piha-alueelle (huoltoalue h) osoitetaan muutamia lyhytaikaisia asiointipaikkoja, saattopaikkoja sekä liikuntaesteisten autopaikkoja. Mahdollista terveysasemaa varten pohjoinen piha-alue toimii myös ambulanssien yhteytenä sisäänkäynnin eteen. Ajoyhteys piha-alueella on 1-suuntainen, läntisemmästä liittymästä ajetaan sisään ja itäisemmästä ulos Kauppamiehentielle.

Asuinrakennuksen vieraspysäköintiä palvelee Tapiolan maanalainen keskuspysäköinti, joka sijoittuu kävelymatkan päähän kohteesta. Kävelymatkaa on noin 200–300 metriä. Länsituulenaukiolla on myös maksullisia pysäköintipaikkoja yksityisellä pysäköintialueella.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Sarc+Sigge on laatinut kaavaa varten korttelisuunnitelman (2026).

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 22.10.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 210434 Heikintori mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 210434 Heikintori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 210434a Heikintori asemakaava
- 210434a Heikintori ajantasakaava
- 210434a Heikintori määräykset
- 210434a Heikintori havainnekuva
- 210434 Heikintori kaavaselostus
- 210434 Heikintori kaavaselostuksen liitteet