

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.03.2026 § 36

§ 36

Louhentori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 212903, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Hanttu Marno
Pihkala Aapo
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 Louhentorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 212903,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 20.8.2025 päivätyn ja 11.3.2026 muutetun Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7545, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaa Pohjois-Tapiolan kaupunginosaa Louhentien varrella Louhentorin torialueelle kahdella asuinkerrostalolla, jotka ovat 5–6-kerroksisia. Kaavassa osoitetaan lisäksi ekologinen yhteys Keijumäen ja Louhenpuiston välille sekä uudet, korvaavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet poistuvien tilalle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut suunnitteluvarauksen Louhentorista rakennusliike SRV:lle 3.5.2021.

Suunnitteluvarausta on jatkettu 5.12.2022, 5.2.2024 sekä 18.8.2025.
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2026 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti palauttaa Louhentorin asemakaavan muutoksen valmisteluun 20.8.2025 siten, että pysäköintiratkaisusta tontille ei muodostu muurimaista näkymää Louhentien suuntaan. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida Tapiolan RKY-alueen ominaispiirteet tontin käyttöratkaisun osalta. Tontin pysäköintiratkaisu tulee toteuttaa siten, että kansipiharakenteen osuus tontilla minimoidaan. Kaavaehdotuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman suuri osa rakennusten piha-alueesta toteutetaan maanvaraisena. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavavalmistelussa yksittäisenä poikkeuksena vähentää siten, että laskennassa sovelletaan alueluokka 1, ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta (1ap/110k-m²). Pysäköinnin osalta asemakaavassa voidaan tarkastella myös lähialueen pysäköintipaikkojen hyödyntämistä pysäköintimitoituksen toteuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuksen jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- autopaikkamäärä on laskenut 11 autopaikkaa, ja osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen alle kansipihan pinta-alan minimoimiseksi
- Louhentien katualueen ja kansipihan väliin on osoitettu 5–6 metrin levyinen puilla ja pensailta istutettava alueen osa, joka tulee järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin
- eteläistä rakennusta on siirretty kauemmaksi Louhentien katulinjasta ja pohjoista rakennusta on lyhennetty
- kansipihan korkeusasemaa on laskettu vajaan metrin verran alemmaksi
- eteläistä asuinkerrostaloa on korotettu kerroksella, jotta korttelin rakennusoikeus on voitu säilyttää samana. Kaavakartassa rakennusta on korotettu kahdella, koska eteläisen rakennuksen kerrosten lukumäärä oli esitetty virheellisesti 4-kerroksisena aiemmassa ehdotuksessa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Louhentori - Louhitorget asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7545 muodostaa uuden korttelin 16060, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 212903

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut rakennusliike SRV Espoon kaupungin myöntämällä valtakirjalla. Hakemus on kirjattu 24.4.2023.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 3.5.2021 päättämään ja 5.12.2022, 5.2.2024 sekä 18.8.2025 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 22.5.2024.

Alueen nykytila

Alue sijoittuu Pohjois-Tapiolan kaupunginosaan, joka on pääosin asuntovaltaista aluetta. Kaupunginosan keskelle sijoittuu kerrostalovaltainen suorakulmaiseen koordinaatistoon rakennettu pohjoinen lähiö, jota ympäröivät viheralueiden rajaamat pientaloalueet sekä Kehä I:n varrella sijaitseva Tietäjän työpaikka- ja asuinalue. Kaava-alue sijoittuu pohjoisen lähiön pohjoisosaan. Kaava-alueen ympäröivien rakennusten kerrosten lukumäärä vaihtelee yhdestä neljään. Rakennuskanta on pääosin pohjoisen lähiön rakentamisen ajoilta 1960-luvulta, mutta Pohjois-Tapiolan uusi koulu on valmistunut 2022. Pohjoinen lähiö on edelleen lähes alkuperäisen korttelirakenteen mukainen. Alueelle on toteutettu joitakin täydennysrakentamiskohteita.

Louhentorin eteläpuolella, kaava-alueen vieressä oleva Louhentorin liikerakennus edustaa Louhentien päässä olevan Pohjantorin liikekeskuksen lailla aikakautensa rakentamista, jolloin vähittäiskauppa siirtyi rakennusten kivijaloista erillisiin liikerakennuksiin. Louhentorin liikekeskuksen tontille on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.3.2019 kaupunginhallitukselle hyväksymä kaavamuutos 212901 Laakakivi II, jonka myötä tontti muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavaan liittyvät maankäyttösopimusneuvottelut ovat edelleen kesken.

Kaava-alue rajautuu länsipuolelta Louhenpuistoon, pohjoisesta ja idästä Louhentiehen ja eteläosasta Louhentorin liikekeskukseen.

Suunnittelualan eteläosa on avokalliota. Louhentorin torialue on laatoitettu avokalliosta pohjoiseen päin, ja sitä rytmittävät suorakulmaiset istutusaltat. Alueen pohjoisosa on toiminut bussin päätepysäkinä sekä kääntöpaikkana. Kääntöpaikan päässä on kuusia, jotka ovat liito-oravan kulkuyhteyden kannalta tärkeää puustoa.

Louhentorin liikekeskuksen ympäristön on suunnitellut Asuntosäätiön puutarhatoimiston ylipuutarhuri Carl-Johan Gottberg. Suunnitelman jalankulun ja pyöräilyn reitit mukailevat vuoden 1958 kutsukilpailun voittanutta Takasuora-nimistä, Pentti Aholan tekemää suunnitelmaa. Myös bussien kääntöpaikka on esitetty kilpailun voittaneessa työssä. Kaupunkisuunnittelukeskuksen vuonna 2023 teettämässä ympäristöhistoriallisessa selvityksessä Tapiolan torit, aukiot ja solmukohtat Louhentorin torialueella on todettu olevan merkittäviä arvoja. Selvityksen mukaan aukio on ”erityinen kokonaisuus sekä maisema-arkkitehtuuriltaan että arkkitehtuuriltaan.”

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi kaava-alue sijoittuu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on varattu siinä asuntoalueeksi (A), joka sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Louhentielle on osoitettu raidelinja.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu siinä monipuolisen asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen alueelle. Aluetta kehitetään monipuolisena, tiiviisti rakennettujen pientalojen ja muun alueen luonteeseen sopivan asuinrakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen (A). Kaava-alue sijoittuu lisäksi joukkoliikenteen poikittaisyhteyden tukeutuvalla kehittämisvyöhykkeelle ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee viheryhteys.

Asemakaava

Alueella on voimassa Laakakivi II asemakaava. Kaava-alue on siinä osoitettu torialueeksi ja puistoalueeksi. Torialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosneliometriä liiketiloja varten. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankulkuyhteys Louhenpuistosta Louhentorille sekä Louhentielle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.5.2024. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 25.6.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin 24 kappaletta.

Mielipiteissä otettiin kantaa rakennushankkeen sopimattomuuteen Pohjois-Tapiolan RKY-alueelle. Niiden mukaan suunnitelma rikkoo Pohjois-Tapiolan rakennustapaa rakennusten mittakaavallaan, massoitteellaan, muurimaisuudellaan sekä kansipiharatkaisullaan. Tämän lisäksi otettiin kantaa mm. liikenneturvallisuuteen, jalankulkuyhteyksiin sekä viheryhteyksien merkitykseen.

Mielipiteiden lisäksi saatiin kaupunginmuseon kannanotto sekä HSY:n lausunto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin Suur-Tapiolan aluetta koskeva Keskustellaan kaavoituksesta -tilaisuus

30.5.2024. Alueellisessa asukastilaisuudessa pääsi keskustelemaan kaavoittajan ja valmistelijoiden kanssa valmisteluaineistosta. Nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on päivitetty. Eteläinen rakennusmassa on käännetty itä-länsi-suuntaiseksi, mikä väljentää korttelirakennetta. Kansipihaa on painettu alemmas ja piha-alueita on sovitettu paremmin ympäröiviin korkoihin. Suunnitelman muurimaisuutta on saatu vähennettyä. Lisäksi pysäköintihallin sisäänkäynti on siirretty tontin eteläosaan. Lautakunnan palautuksen jälkeen tehdyt muutokset on esitetty selostusosassa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka kokonaisrakennusoikeus on 4100 kerrosneliometriä. Loivasti rinteiselle korttelialueelle, sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa, joista toinen on 5-kerroksinen ja toinen 6-kerroksinen. Räystäskoroiltaan rakennukset ovat yhtä korkeita. Autopaikat sijoitetaan osin pohjoisemman asuinrakennuksen ja osin kansipihan alle. Eteläisen rakennuksen kerrosluku oli esitetty edellisen lautakuntakäsittelyn yhteydessä virheellisesti. Rakennus oli esitetty 4-kerroksisena, vaikka todellisuudessa se oli 5-kerroksinen. Tämän takia kerrosluku on kasvanut eteläisen rakennuksen osalta kahdella.

Rakennusten massoitteluun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia Louhenpuiston puoleista pitkää julkisivua lukuun ottamatta. Materiaalien tulee olla kestäviä ja korkeatasoisia.

Parvekkeiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja osa rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivumaailmaa. Louhentien ja Louhentorin puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa osittain umpinaisina. Täysin lasisia parvekkeita ei sallita.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Tontille osoitetaan maanvaraisia alueita, joille istutetaan puita. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Piha- ja oleskelualueet edellyttävät melusuojausta Louhentien puolelle. Meluesteen kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sen tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Pitkää umpinaista muuria ei sallita.

Kansipiha sijoittuu päivitettyssä suunnitelmassa puiston korkeusasemaa matalammalle. Uusi kansipihan korko on +12.3. Louhenpuiston ja pihan välisen korkeuseron saa tukea tukimuurirakentein, mutta niiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia puiston suuntaan, ja niitä tulee käyttää istutusalueina.

Lisäksi kansipihalle tulee olla suora porrasyhteys Louhentieltä. Kansipihan ja Louhentien väliin osoitetaan 5–6 metrin levyinen puilla ja pensailta istutettava alueen osa, joka tulee järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin.

Kaavamuutoksen myötä 11 yleistä pysäköintipaikkaa poistuu entiseltä bussien kääntöpaikalta. Louhentorin bussipysäkki etelään päin siirretään lähemmäksi koulua.

Jalankulun- ja pyöräilyreitit ohjataan uuden asuinkerrostalokorttelin pohjois- ja eteläpuolelta Louhenpuistosta Louhentielle. Molemmat yhteydet ovat esteettömiä.

Louhenpuistoon (VP) osoitetaan ekologinen yhteys (eko-1) liito-oravan kulkureitin turvaamiseksi.

Korttelialueen eteläpuolelle osoitetaan torialue jäljelle jäävälle Louhentorin osalle. Olemassa olevaa avokalliota ja Louhentorin alkuperäistä puistosuunnitelmaa noudattavia rakenteita säilytetään.

Louhentorin läpi kulkevan, esteettömän jalankulun ja pyöräilyn reitin alle sekä Louhenpuiston polun alle siirretään nykyiset Louhentorin ali kulkevat kunnallistekniikan johdot.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaavaehdotukseen ei liity maankäyttösopimusta. Kaava-alueen omistaa Espoon kaupunki, joka myy korttelialueeksi muutettavan alueen SRV:lle.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma arkkitehtitoimisto Sarc+Siggen toimesta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.6.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

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: Hakija
- Lausuntopyynnöt
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2025 § 89

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 91 jälkeen.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kerolan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Asia palautetaan valmisteluun siten, että pysäköintiratkaisusta tontille ei muodostu muurimaista näkymää Louhentien suuntaan. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida Tapiolan RKY-alueen ominaispiirteet tontin käyttöratkaisun osalta. Tontin

pysäköintiratkaisu tulee toteuttaa siten, että kansipiharakenteen osuus tontilla minimoidaan. Kaavaehdotuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman suuri osa rakennusten piha-alueesta toteutetaan maanvaraisena. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavavalmistelussa yksittäisenä poikkeuksena vähentää siten, että laskennassa sovelletaan alueluokka 1, ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta (1ap/110k-m²). Pysäköinnin osalta asemakaavassa voidaan tarkastella myös lähialueen pysäköintipaikkojen hyödyntämistä pysäköintimitoituksen toteuttamiseksi.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 12 ja EI ääniä 1. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdellatoista (12) äänellä yhtä (1) vastaan hyväksyneen palautusehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti äänestyksen jälkeen palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintiratkaisusta tontille ei muodostu muurimaista näkymää Louhentien suuntaan. Kaavaehdotuksessa tulee huomioida Tapiolan RKY-alueen ominaispiirteet tontin käyttöratkaisun osalta. Tontin pysäköintiratkaisu tulee toteuttaa siten, että kansipiharakenteen osuus tontilla minimoidaan. Kaavaehdotuksessa tulee pyrkiä siihen, että mahdollisimman suuri osa rakennusten piha-alueesta toteutetaan maanvaraisena. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavavalmistelussa yksittäisenä poikkeuksena vähentää siten, että laskennassa sovelletaan alueluokka 1, ydinkeskustan välittömän ympäristön laskentamitoitusta (1ap/110k-m²). Pysäköinnin osalta asemakaavassa voidaan tarkastella myös lähialueen pysäköintipaikkojen hyödyntämistä pysäköintimitoituksen toteuttamiseksi.

Liitteet

- 1 212903 Louhentori mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 212903 Louhentori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 212903 Louhentori kaavakartta
- 212903 Louhentori havainnekuva
- 212903 Louhentori kaavaselostus
- 212903 Louhentori selostuksen liitteet