Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2026

Itäranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 211700, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Minna
Pihkala Aapo
Koivula Olli
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 Itärannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 211700,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.5.2023 päivätyn ja 25.11.2026 muutetun Itäranta–Österstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6917, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Selostus

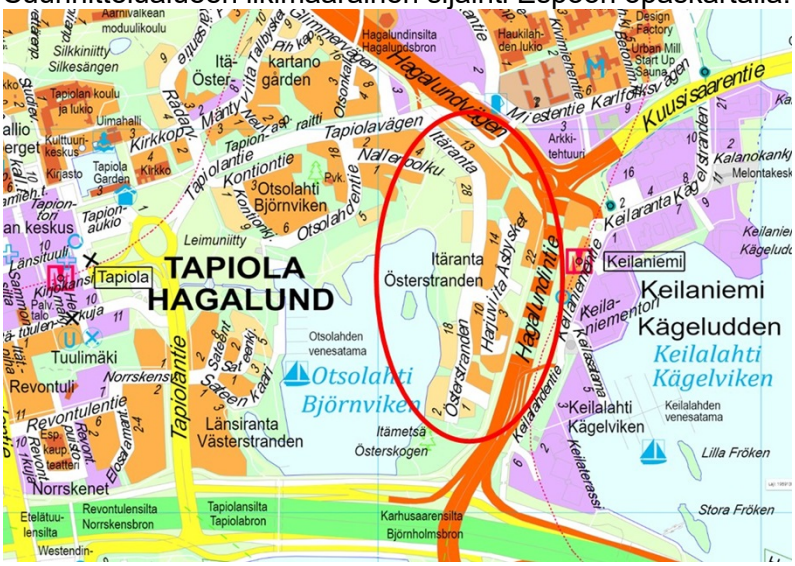
Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Alue on osa Tapiolan alkuperäistä puutarhakaupunkia. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan

suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Asemakaavoina voimassa olevia vanhoja rakennuskaavoja, Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutoksia, uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöä ja alueen toteutunutta tilannetta. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia ja kaavan teknisluonteista sisältöä muutetaan tarvittavin osin. Alueen pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia.

Rakentamaton huolto- ja autosuojarakennusten korttelialue pysäköintikenttineen muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon tulee rakentaa myös maanalainen pysäköintilaitos. Rakennusoikeutta korttelialueelle osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisen 1 800 k-m^2 sijasta 5 200 k-m^2, jolloin rakennusoikeus kasvaa 3 400 k-m^2.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Itäranta–Österstranden, asemakaavan muutos ja kaupunginosan rajan muutos, piirustusnumero 6917, käsittää korttelit 12141, 12144–12147, 12149–12157, katu-, virkistys- ja vesialueet 12. kaupunginosassa Tapiolassa ja 10. kaupunginosassa Otaniemessä, alue 211700.

Aloite ja vireilletulo

Itärannan alueen kaavoitus on käynnistetty Espoon kaupungin aloitteesta alueen puutarhakaupunkiluonteen säilyttämiseksi ja voimassa olevan asemakaavan, entisen rakennuskaavan uudistamiseksi vastaamaan nykykäytäntöä. Huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H 81) kaavamuutosta osoitteessa Harjuviita 5 on hakenut alueen maanomistaja.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu 11.4.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.3.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskuksesta itään. Alue rajautuu idässä Hagalundintiehen, Kehä I:een ja sen kannen päälliseen

Keilaniemenpuistoon, etelässä Itämetsään ja lännessä Otsolahden asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria.

Itäranta on puistomainen asuinalue kerros- ja pientaloineen. Se kuuluu Tapiolan puutarhakaupungin asumalähiöihin ja on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyyppinen asemakaava ovat tehneet Tapiolasta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Itärannan rakennuskanta on kokonaisuudessaan hyvin samanikäistä ja yksittäiset rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Alueen rakennuskanta ja muu miljöö on myös verraten hyvin säilynyttä.

Otsolahdenniityn avoin nurmialue ja sen istutettu reunakasvillisuus muodostavat Itärannan alueen keskeisen maisematilan. Otsolahden ranta ja vesipinta ovat Tapiolan maisemallinen kohokohta. Metsäiset luonnonalueet mäkien rinteillä ja lakialueilla muodostavat kehyksen ja taustan rakentamiselle ja muulle maankäytölle.

Itärannan kaava-alueen itäreuna on muuttunut Keilaniemen rakentuessa. Kehä I:n kattamisen myötä alueet liittyvät toisiinsa ja Itärannan alueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaniemenpuistoon ja Keilaniemen metroasemalle. Harjuviita 5:n pysäköintialue sijaitsee Keilaniemenpuiston ja jalankulun ja pyöräilyn pääraitin läheisyydessä. Pysäköintialueen reunalla maastoa on muokattu Kehä I:n kannen ja Itärannan puolen tasoerojen sovittamiseksi, ja pysäköintialue on jäänyt ympäristön maastoon nähden painaumalle.

Itärannan alueen katujen varsilla on paljon pysäköintipaikkoja, jotka ovat asukkaiden käytössä. Useat pysäköintialueet sijoittuvat nykyisen kaavan mukaiselle katu- tai puistoalueelle. Tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Harjuviita 5:n kohdalla on pysäköintikenttä, jossa on noin 70 autopaikkaa. Alue on alkujaan tarkoitettu sen pohjoispuoleisen asuntoyhtiön käyttöön ja on sen omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Otatallien omistuksessa. Kentän autopaikkoja on myös ympäröivien kortteleiden asukkaiden sekä vierailijoiden käytössä.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Itäranta ja Harjuviita. Alue liittyy Itärannan kadun kautta Tapiolantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Uusimaa-kaavassa 2050 Itärannan alue on osana Tapiolaa myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Itärannan alue on siinä osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) ja osin virkistysalueeksi (V) sekä vesialueeksi (W). Ranta-alueelle sekä asuinalueen poikki ranta-alueen ja Keilaniemen välille on merkitty virkistysyhteys. Aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: kaupunkimaisema, 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 3.6.–3.9.2024. Nähtävillä olleessa luonnoksessa Itärannan alue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) sekä virkistysalueeksi (V) ja vesialueeksi (W). Rantaan on merkitty merenrannassa kulkeva rantaraitti ja alueen itäreunalle pyöräliikenteen baana. Itärannan alueen poikki ranta-alueelta Keilaniemen rantaan on merkitty kaupungin keskeinen pääulkoilureitti. Itärannan aluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on osoitettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Asemakaava

Alueella on asemakaavana voimassa pääosin Tapiolan rakennuskaava T13 vuodelta 1959 eli Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutos. Kaavassa on osoitettu maastoa myötäillen kerrostalojen, pientalojen, yleisten rakennusten ja huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueet sekä puisto- ja katualueet.

Nykyisten kerrostalojen alueet on T13 kaavassa osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa asuin- ja liikerakennuksia (K). Kortteleissa 73–76, 80, 83 ja 85 saa rakentaa myymälöiden kerrosalaa yhteensä 800 m^2. Pientalojen alueet on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa alleviivatun numeron osoittaman määrän asuinhuoneistoja (r). Ne saa rakentaa joko omille tonteilleen erillisiksi rakennuksiksi tai kiinni toisiinsa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Kerrostalojen alueilla tehokkuusluku vaihtelee 0,70–1,60 välillä ja pientalojen alueilla 0,30–0,40 välillä.

Nykyinen Harjuviita 5:n pysäköintialue sekä Itäranta 3:n autotallialue on T13 kaavassa osoitettu korttelialueeksi, jolle saa rakentaa huolto- ja autosuojarakennuksia (H). Rakentamattomalle Harjuviita 5:n korttelialueella sallitaan kaksikerroksinen huolto- ja autosuojarakennus tehokkuudella 0,50 eli noin 1 800 k-m^2. Kaava-alueella on myös kaksi rakentamatonta yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Toiselle sallitaan yksikerroksinen rakennus tehokkuudella 0,30 eli noin 930 k-m^2 ja toiselle tehokkuudella 0.40 eli noin 1 460 k-m^2.

Tapiolantien ja Itärannan kadun risteysalueella ja sen ympäristössä on asemakaavana voimassa Tapiolan rakennuskaava T14 vuodelta 1961. Itärannan kaavamuutosalueeseen liittyvä alue on siinä osoitettu liikennealueeksi.

Otsolahden vesialueen osalla on asemakaavana voimassa Tapiolan rakennuskaava T1 vuodelta 1947. Kaava on alkuperäisessä laajuudessaan ollut Tapiolan ensimmäisen kaava eli Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelma.

Kaava-alueen itäreunalla on pienellä osalla voimassa asemakaava Keilaniemi 220823 vuodelta 2012. Itärannan kaavamuutosalueeseen liittyvä alue on Keilaniemen asemakaavassa osoitettu puistoksi (VP-1).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.5.–27.6.2023. Ehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 6.6.2023. Nähtävilläolon aikana saatiin muistutuksia kaava-alueen ja sen ympäristön asukkailta sekä asukasyhdistykseltä Tapiolan Kilta ry:ltä yhteensä 27 kpl. Lisäksi 35 asukasta oli allekirjoittanut yhteisen adressin koskien uudisrakentamista. Yleisesti muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakennusten suojeluun, luontoon ja virkistysalueisiin, uudisrakentamiseen, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyihin, osin myös jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä korttelialueiden kaavamerkintöihin ja rajauksiin.

Lausunnon antoi kaavan nähtävillä olon aikana kahdeksan tahoa: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Espoon kaupunginmuseo, Alvar Aalto -säätiö, Länsimetro Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Caruna Espoo Oy, Fortum Power and Heat Oy ja Telia Finland Oy. Espoon kasvun ja oppimisen toimialalta pyydettiin myös lausuntoa, mutta sieltä vastattiin, että heillä ei ole kyseisestä kaava-alueesta erityistä lausuttavaa.

Kaavaehdotukseen tehtiin saadun palautteen takia tarkistuksia mm. seuraavasti:

Asukkaiden muistutuksissa esitettiin kritiikkiä etenkin AK-1-korttelin uudisrakentamista kohtaan. Tämän takia Harjuviidan kadun puoleista rakennusta madallettiin kaksi kerrosta. Sen myötä myös rakennusoikeutta vähennettiin. Aiemman 6 000 k-m^2 sijaan osoitettiin kahdelle asuintalolle yhteensä 5 200 k-m^2. Vähentyvän kerrosalan myötä pysäköintihallin pinta-alaa pienennettiin. Pihakansi ja sen alainen pysäköintihalli maastoutettiin paremmin puiston suuntaan. Myös rakennusten arkkitehtuuria kehitettiin ja kaavamääräyksiä tarkistettiin.

Pysäköintijärjestelyjä koskevia kaavamääräyksiä tarkennettiin muistutusten myötä. Vanhojen asuntoyhtiöiden pysäköintipaikat AK-1-korttelialueen pysäköintilaitoksessa määriteltiin tarkemmin kaavassa. Asuntoyhtiöiden toiveita lisäautopaikosta ja muista korttelikohtaista järjestelyistä otettiin myös huomioon.

Kaavamääräyksiin lisättiin muistutusten takia kohta ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet”, jossa määrättiin myös pysäköinnin järjestelyistä. Siinä mainitaan, että korttelialueen AK-1 rakentamisen ajaksi hankkeeseen ryhtyvän tulee järjestää kohtuulliselta etäisyydeltä 50 autopaikkaa niiden asuinkortteleiden käyttöön, joiden autopaikat on asemakaavassa määrätty rakennettavaksi AK-1-korttelialueen pysäköintilaitokseen.

Katumiljöön säilymistä sekä rakennusten edustan ja kadunvarren puuston säilymistä varmistettiin muistutusten takia paremmin. Nämä huomioidaan mm. ”Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet” -pykälissä sekä istutettavan alueen osan kaavamerkinnässä ja -määräyksessä.

Puistoja koskevia määräyksiä tarkennettiin mm. puuston säilymisen ja liito-oravien kulkuyhteyden varmistamisen osalta. Kaavamääräysten kohtaan ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet” lisättiin myös maininta, että puiden

kaadot tulee ajoittaa liito-oravan lisääntymisajan ulkopuolella ja että liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Hulevesiä koskeva kaavamääräys lisättiin puistoalueille ELY:n lausunnon takia. Samoin lisättiin tulvariskin huomioimista koskeva kaavamääräys ja kirjaus alimmasta rakentamiskorkeudesta. Kaavan luo-merkinnän sisältöä ja rajausta tarkennettiin. Merkittiin erikseen luo-1 ja luo-2 tuoden esiin ranta-alueen ja Itärannansaaren luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät piirteet.

Suojeltujen rakennusten kaavamääräyksiin lisättiin kaupunginmuseon ja Alvar Aalto -säätiön lausuntojen takia maininta, että rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kaavaan lisättiin myös s-2-merkintä kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti. Merkinnällä osoitetaan suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävä kivinen portinpylväs, joka liittyy 1890-luvun alussa valmistuneeseen Karhusaaren huvilaan.

Pumppaamoa koskevaa kaavamerkintää ja -määräystä tarkennettiin HSY:n lausunnon takia. Alueen rajausta laajennettiin ja määräys muutettiin muotoon ”Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueenosa”.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella pyritään säilyttämään Itärannan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilyminen pyritään turvaamaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Myös arvokkaiden viheralueiden ominaispiirteet ja maisemallinen kokonaisuus turvataan.

Nykyään asemakaavana voimassa olevia vanhoja kaavoja vuodelta 1947, -59, ja -62 eli Tapiolan ja Hagalundin rakennussuunnitelmien muutoksia uudistetaan vastaamaan nykykäytäntöä. Muodoltaan ja sisällöltään vanhentuneet ja osin vaikeasti tulkittavat kaavamerkinnät ja -määräykset uudistetaan. Kortteli-, katu- ja puistoalueiden rajauksia, pysäköinnin järjestelyjä ja kaavan teknisluonteista sisältöä muutetaan tarvittavin osin.

Lisäksi rakentamaton huolto- ja autosuojarakennusten korttelialue pysäköintikenttineen muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntarakennetta täydennetään näin Keilaniemen metroaseman läheisyydessä kaava-alueen itäosassa. Alue sopii hyvin asumiseen. Se liittyy läheisesti Kehä I:n kannen päälliseen Keilaniemenpuistoon sekä Viidansolan puistoalueeseen ja sijoittuu Itärannan ja Keilaniemen läpi kulkevan keskeisen pääulkoilureitin varrelle. Uudet asuintalot pyritään sopeuttamaan Itärannan rakennettuun miljööseen ja luonnon ympäristöön.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 48 000 k-m^2. Asemakaavan muutoksessa alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m^2 uusien asuinkerrostalojen myötä. Uudisrakennusten paikalta poistuu rakentamattoman huolto- ja autosuojarakennusten korttelialueen (H) rakennusoikeus 1 800 k-m^2. Rakentamattoman yleisten rakennusten korttelialueen (Y) kerrosalaa poistuu Itärannankentän kohdalta noin 930 k-m^2 ja kaava-alueen

pohjoisosasta noin 1 460 k-m^2. Lisäksi alueelta vähenee nykyisten rakennusten toteutumatonta rakennusoikeutta noin 640 k-m^2.

Alueen suojelutavoitteiden mukaisesti rakennusoikeus oleville rakennuksille merkitään toteutuneen tilanteen mukaan rakennuskohtaisesti hieman ylöspäin pyöristäen. Pientalojen osalta annetaan vähän enemmän väljyyttä rakennusoikeuteen. Käyttämätöntä poistettavaa rakennusoikeutta alueella on melko vähän. Kaavamuutoksen rakennusoikeus vastaa melko pitkälle voimassa olevaa asemakaavaa, jossa rakennusoikeus on ilmaistu korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla.

Alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 104 asukkaalla (1 asukas/ 50 k-m^2) uuden asuntorakentamisen myötä.

Korttelialueet

Alueen rakennetuista korttelialueista pääosa on asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) ja osa erillispientalojen korttelialueita (AO). Itärannan ja Harjuviidan kadun risteyksen tuntumassa on alueen vanha liikekeskus, joka merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen asuntoyhtiöiden käyttöön varataan autopaikkojen korttelialueita (LPA). Rakentamattomat yleisten rakennusten korttelialueet (Y) poistetaan Itärannan kadun länsipuolelta ja alueet osoitetaan toteutuneen tilanteen mukaisesti osaksi Otsolahdenniityn puistoa, joka on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue reunavyöhykkeineen.

Nykyisen huolto- ja autosuojarakennusten korttelin paikalle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), johon tulee rakentaa myös maanalainen pysäköintilaitos. Kortteliin esitetään 5- ja 8-kerroksinen asuintalo. Rakennusten ja pihakannen alainen pysäköintilaitos palvelee niin uudisasuntoja kuin ympäristön nykyisiä asuintaloja.

Uudiskorttelin ratkaisu hyödyntää maisemassa olevaa korkeuseroa. Pysäköintikenttänä toiminut, painaumalle jäänyt alue liitetään rakentamisen ja maaston muotoilun avulla ympäristöön. Kansipiha tulee liittää huolellisesti maastoon. Harjuviidankallion suunnalla piha sovitetaan rinteen korkoon ja etelässä Viidansolan suuntaan kansipiha tuetaan matalalla tukimuurilla, joka edusta luiskataan kohti puistoa ja maisemoidaan istutuksilla.

Rakentaminen pyritään sopeuttamaan myös alueen suurmaisemaan. Otsolahden rannoilta Harjuviidankalliolle rakennusten korkeudet porrastuvat nousten rinteen myötä. Tapiolan keskustan suunnalle puuston yli näkyvät Harjuviidan nykyiset 7–8-kerroksiset pistetalot. Näiden talojen linjaan asettuu uusi 8-kerroksinen pistetalo. Toinen 5-kerroksinen uudisrakennus asettuu Harjuviidan kadun varrelle. Kadun toisella puolella sijaitsevat nykyiset 4-kerroksiset lamellitalot ja lähempänä rantaa matalat rivi- ja omakotitalot.

Alueen kaikki 1960-luvun rakennukset osoitetaan suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on kolmentyyppisiä. Sr-1-merkinnällä osoitetaan suojeltavaksi Alvar Aallon suunnittelemat Harjuviidan kerrostalot koskien niiden julkisivuja, vesikattoja ja porrashuoneita. Sr-2-merkinnällä osoitetaan useimmat muut kerros- ja rivitalot, suojelun koskiessa julkisivuja ja vesikattoja. Korjaustöissä tule säilyttää rakennusten ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Sr-3-merkinnällä osoitetaan Itärannan kadun länsipuolen pientalot ja niiden

suojelumääräys koskee julkisivuja aitamuureineen sekä vesikattoja. Suojelumääräys on hieman väljempi, mutta näidenkin korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet.

Itärannan arvokas miljöö pyritään turvaamaan useilla kaupunkikuvaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaavamääräyksillä edellytetään säilyttämään, hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan kortteli-, katu- ja puistoalueita alkuperäisen suunnitelman tai toteutuksen mukaisesti. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maastonmuotoiluun, materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, valaisimiin, rakennelmiin sekä kasvillisuuden massoitteluun ja lajivalintoihin. Myös pysäköintialueiden ja jätehuollon ratkaisuista on erilliset määräykset Itärannan miljöön arvon turvaamiseksi. Samoin uudisrakentamisen sovittamista alueen ympäristöön ja sen laatutasoon ohjataan kaavamääräyksin.

Kaavamuutoksessa korttelialueiden tarkistuksia tehdään muutamaan kortteliin. Niitä laajennetaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden pihatoimintojen järjestelyjen vuoksi. Esimerkiksi taloyhtiöiden käytössä olevia puisto- tai katualueella sijainneita pysäköintipaikkoja liitetään osaksi asuinkorttelia. Yleisellä alueella sijainneet rakenteet ja toiminnot pyritään sijoittamaan pääsääntöisesti korttelialueelle.

Virkistysalueet

Kaavamuutoksessa on tunnistettu Itärannan viheralueiden maisemalliset ominaisuudet sekä luontoarvot. Kaavassa on neljää erilaista viheraluetta.

Alueen keskeisin puistoalue (VP-1) on Otsolahdenniityn alue, jota koskee seuraava kuvaus: Alueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä niittyalue ja sitä rajaavat reunavyöhykkeet. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät.

Tapiolantien ja Itäranta-kadun risteysalueen kupeessa sijaitsee pieni puistoalue (VP-3) nimeltään Itäpohjanrinne. Alue on kaupunkikuvallisesti ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä viheralue. Puistoaluetta tulee hoitaa ja uudistaa niin, että sen maisema-arkkitehtoniset arvot säilyvät. Itäpohjanrinteen puistossa on säilynyt muodoltaan voimakas, Leimuniityn istutusalueiden muotoon viittaava istutusalue.

Metsäisemmät viheralueet on osoitettu metsäpuistoksi (VP-2), jota on hoidettava ja uudistettava niin, että sen maisemallisesti arvokas metsäinen silhuetti ja luonteenomainen lajisto säilyy. Lisäksi määräyksessä on huomioitu, että alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreittinä. Itämetsän alueella on erikseen osoitettu s-1-merkinnällä suojeltu alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Alueen eteläisemmät ranta-alueet ja Itärannansaari on merkitty kaavaan puistoksi (VP), jota koskee lisäksi kaavamerkintä luo-1 tai luo-2 tuoden esiin luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät piirteet.

Liikenne

Alueen katuverkko sekä liikennejärjestelyt säilyvät kaavamuutoksen myötä nykyisenlaisina. Katualuerajoihin tehdään joitain muutoksia. Tarkoitus on osoittaa katuun kuuluvat rakenteet ja tilavaraukset katualueille. Ajantasa-asemakaavassa katu sijoittuu paikoin kaupungin puistoalueen puolelle.

Pysäköinnin järjestelyihin tehdään muutoksia. Kaavamuutoksen myötä kadulla olevia yleisiä autopaikkoja osoitetaan LPA-alueiksi, joissa autopaikat ovat vain erikseen mainittujen kortteleiden käytössä. Tarkoitus on, että muutoksen myötä asuintonttien autopaikat sijoittuvat pelkästään tonteille, LPA-alueille tai Harjuviita 5:n pysäköintilaitokseen.

Vanhojen kerrostalokortteleiden pysäköintimääräys on 1ap/150 k-m^2. Tämän mukaisesti jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava autopaikat edellä mainituissa paikoissa. Uusien LPA-alueiden muodostaminen kaavaan on perusteltua, koska tonteilla ei ole riittävästi autopaikkoja. Pysäköintipaikkoja ei tule lisää eikä niitä poistu, ainoastaan käyttöoikeus ja hallinta muuttuvat. Poikkeuksena on Harjuviita 5, jossa autopaikat vähentyvät.

Harjuviita 5:n uuteen pysäköintilaitokseen on kuitenkin tarkoitus jatkossakin sijoittua ympäröivien ulkopuolisten tonttien autopaikkoja. Autopaikoitus tulee sijoittumaan kahteen tasoon pihakannen alle. Ajo autohalliin on järjestetty Harjuviidan puolelta tontin pohjoisreunalta. Autopaikkoja laitoksessa on 90 kpl, josta 52 kpl on kaavassa määrätty ympäristön asuinkortteleita varten. Kaavamuutoksessa on kerrottu ne asunto-osakeyhtiöt, joiden autopaikkoja sijoittuu laitokseen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että Harjuviita 5:n asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle 12149 AK-1 on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 8.5.2023 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii AKL/MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % eli 1 600 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 eli 600 euroa, yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2023 § 60

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Itärannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 211700,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.5.2023 päivätyn Itäranta – Österstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6917, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 211700,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä muutti asian polkupyöräpysäköintiä koskevat kaavamääräykset kaupunkisuunnittelulautakunnan § 58 päätöksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 211700 Itäranta muistutusten yhteenveto ja vastineet
2 211700 Itäranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 211700b Itäranta asemakaava
- 211700b Itäranta ajantasakaava
- 211700b Itäranta määräykset
- 211700 Itäranta kaavaselostus
- 211700 Itäranta kaavaselostuksen liitteet