

Asianumero
5579/2020
Aluenumero
210807

Tapiolan jalkapallostadion

Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa, Tapiola

Osa korttelia 12135 sekä katu- ja virkistysalueet

Asemakaavan muutos

15. kaupunginosa, Niittykumpu

Katu- ja virkistysalueet

Asemakaavan muutos selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka koskee 10. päivänä kesäkuuta 2020 päivättyä, 31. päivänä maaliskuuta 2021 muutettua Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7260.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolassa Tuohimäen eteläpuolella ja Koivu-Mankkaan tien itäpuolella. Itäpuolella sijaitsee Kaskiniitty ja etelässä Esport Arena -liikuntahalli.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 11.12.2019.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6
Arkkitehti Toni Saastamoinen
Maisema-arkkitehti Jenny Asanti
Liikenneinsinööri Marno Hanttu
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 040 520 8272
etunmi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	6
2.	Lähtökohdat	7
2.1.	Suunnittelutilanne	7
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	7
2.1.2.	Maakuntakaava.....	8
2.1.3.	Yleiskaava	10
2.1.4.	Asemakaava	11
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	12
2.1.6.	Tonttijako	12
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	12
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	13
2.1.9.	Pohjakartta.....	13
2.2.	Selvitys alueesta.....	13
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	13
2.2.2.	Maanomistus.....	14
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	15
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	24
2.2.5.	Suojelukohteet	25
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	25
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	25
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	25
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	25
3.3.	Osallisten tavoitteet	26
4.	Asemakaavan kuvaus	27
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	27
4.2.	Mitoitus	27
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	28
4.3.1.	Maankäyttö	28
4.3.2.	Liikenne	29
4.3.3.	Palvelut.....	30
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	30
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	32
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	33
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	33
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	33
4.7.	Nimistö	33
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	35
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	35
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	35
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	35

5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	36
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	36
5.6.	Muut merkittävät vaikutukset	38
6.	Asemakaavan toteutus.....	39
6.1.	Rakentamisaikataulu	39
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	39
6.3.	Toteutuksen seuranta	39
7.	Suunnittelun vaiheet	39
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	39
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	39
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	40
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	41

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu Asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen.

Selvitykset

Tapiolan urheilupuiston viite- ja lähiympäristösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto HKP Oy, Loci Maisema-arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy, 2021

Tapiolan urheilupuiston meluselvitys, Sitowise Oy, 2020

Luontolausunto ja liito-oravaselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2020

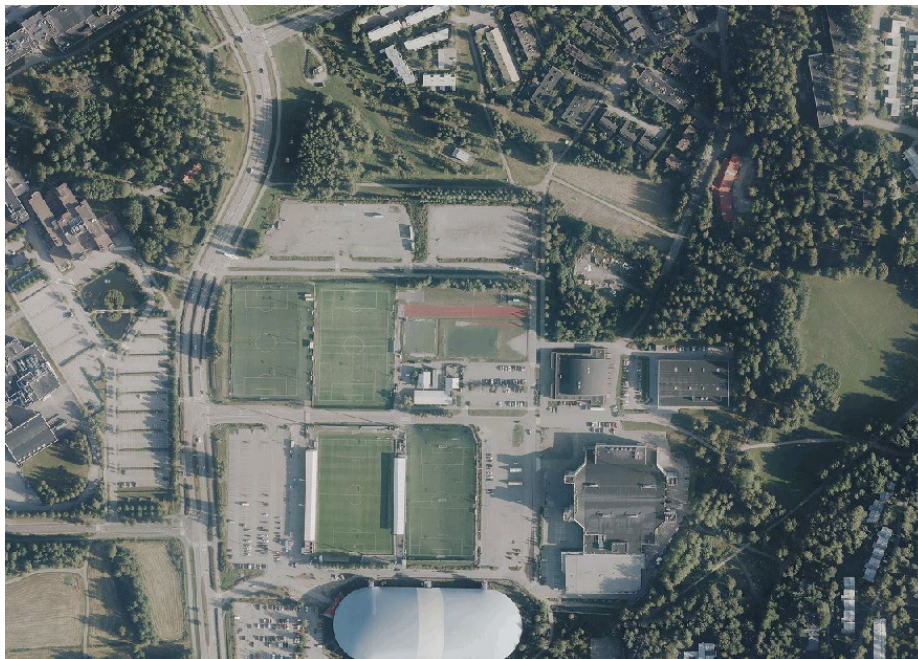
Vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2021

Tapiolan urheilupuisto – Toimivuustarkastelut, Sitowise Oy, 2019

Tapiolan jalkapallostadionin kaava-alueen toteutuksen ja toiminnan hiilineutraaliussuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ja Green Building Partners Oy, 2021

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila



Asemakaavanmuutoksen kohteena oleva Tapiolan urheilupuiston pohjoisosa ilmaku-
vassa.

Alue on nykyisin Tapiolan merkittävin ja Espoon merkittävimpiä urheilupalveluiden keskittymiä. Siellä on muun muassa Espoon Metro Areena, harjoitusjäähalli, Tapiolan liikuntahalli, Honkahalli, jalkapallostadion, kolme tekonurmikenttää, pienpelikenttiä, yleisurheilun suorituspaikkoja ja FC Honka ry:n toimistona toimiva rakennus. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevat lisäksi Esport Center ja Esport Arena, jotka tarjoavat monipuolisia urheiluharrastusmahdollisuuksia.

Suuri osa kaava-alueesta on varattu myös urheilutoimintoja palvelevalle pysäköin-
nille. Alueen yleisilme on avara, sillä maanpinta on tasaista ja valtaosan alueesta täyttävät pelikentät, asfaltoidut pysäköintialueet ja kulkuväylät. Avara ja toiminnalli-
suuteen keskittynyt maisema on suurpiirteinen ja pienempää mittakaavaa tuovat yksi-
tyiskohdat ovat harvassa. Suuret urheilurakennukset korostavat vaikutelmaa. Pohjois-
essa ja idässä alue liittyy osaksi Tuohimäen ja Kaskiniityn avoimia puistoalueita.

Urheilupuiston metroasema sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä alueen eteläpuo-
lilla.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Tapiolan urheilupuiston alueen kehittämi-
nen yhä monipuolisemmaksi urheilupalvelujen keskittymäksi uusilla urheilupalvelura-
kennuksilla – stadionilla, monitoimihallilla ja mailapelihallilla. Samalla alueelle

suunnitellaan myös asuntoja ja hotelli Koivu-Mankkaan tien varteen. Alueella olevat rakennukset säästetään pääosin. Hankekokonaisuudesta suunnitellaan hiilineutraali.

Suunnitelmalla kehitetään viheralueverkkoa yhdistämällä Kaskiniityn ja Tonttuleikin viheralueet toisiinsa aiempaa paremmin. Samalla luodaan sujuva kulkuyhteys suunnittelualueen läpi. Tuohipuistoa myöten kulkeva viheryhteys Kaskiniityltä Tuohimäen ohi pohjoiseen säilytetään.

Alueen laidalle ulottuvan Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvot sekä Kaskiniityn puistomaisema huomioidaan.

Rakentaminen vaiheistetaan siten, että Tapiolan urheilupuiston alue läpikulkuyhteyksineen pysyy käytettävänä rakentamisaikanakin.

Kaavanmuutos lisää palveluita ja asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaava-alueen koko on noin 242 800 m², eli hieman yli 24 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 108 200 k-m². Asumiseen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 40 500 k-m². Stadioniin, monitoimihalliin, palvelutiloihin ja mailapelihalliin osoitetaan 27 000 k-m². Hotellia varten osoitetaan 10 000 k-m². Loput osoitetaan alueella oleville urheilurakennuksille. Alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta yhteensä 69 950 k-m², eli rakennusoikeus lisääntyy 38 250 k-m². Kaava-alueen tehokkuus eli rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin $e=0,45$.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutosta on 29.10.2019 hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 11.12.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.12.2019–20.1.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2020 § 7 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Muutosehdotus oli nähtävillä 29.6.–25.8.2020.

Kaavaan on tehty pieniä, vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia nähtävilläolon jälkeen:

- Urheilurakennuksille on osoitettu korkeudet pääosin julkisivukorkeuksilla kerroslukujen sijaan.
- VU-alueelle on lisätty rakennusala katsomolle.
- Mailapelihallin ja harjoitusjäähallin väliin on lisätty LP-alue.
- Korttelin 12277 rakennusoikeutta on lisätty 500 kerrosneliömetrillä.
- Mailapelihallin korttelin rakennusoikeutta on lisätty 5000 kerrosneliömetrillä ja korttelin rajausta tarkastettu.

- Kulkureittien laatutaso on varmistettu paremmilla asemakaavamerkinnoillä.
- Korttelin 12276 ja VU-alueen väliin on lisätty Syöttäjänkuja.
- Aluemarkintöjen rajauksia on tarkastettu huomioiden muun muassa Tuohipuistossa olevan kaasuaseman turvaetäisyydet paremmin. Rakentamista ja kenttiä on siirretty suurelta osin etelään tuoden samalla lisää tilaa Tuohipuistoon ja tiivistäen aiemmassa versiossa massiivisia aukiotiloja.
- Suunnitelmasta on poistettu Jousenkaaren koulun käyttöön ajateltu hiekkakenttä. Koulun liikunnassa voidaan käyttää alueen muita kenttiä.
- Katupuumerkintöjä on tarkennettu toteutettavuuden näkökulmasta.
- Istutettavia alueita on lisätty aukioille.
- Hotellin kortteliin on sallittu myös muiden palvelujen rakentaminen muun muassa väliaikaisen käytön mahdollistamiseksi, jos hotelli ei heti toteudukaan.
- Stadionkorttelin rajausta on muutettu viitesuunnitelman muutosten takia: Aukion laidalta on poistettu amfimuoto paremman ja toimivamman aukiotilan saamiseksi.
- Kaupunkikuvaa ja rakentamisen tapaa ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu.
- AK-kortteleiden järjestelyjä on tarkennettu.
- Lisärakennusoikeuksia on täsmennetty ja tarkastettu.
- Kaavaan on lisätty rakennusala ja huoltoyhteys olevalle kaasuasemalle.
- Kaavaan on lisätty määräyksiä energiahuollosta.
- Asukaspysäköintiin osoitetaan erikseen 150 autopaikkaa. Loput paikat ovat nimeämättömiä ja vuorottaiskäytössä.
- Koivu-Mankaan tien varteen melusuojaukseksi rakennettaville katoksille ja muille rakenteille on asetettu laatumääräyksiä.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua yleispiirteisellä tasolla turvaamalla erityisen tärkeiksi katsottujen asioiden toteutumista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioidaan jokaisella kaavoituksen tasolla.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia teemoja:

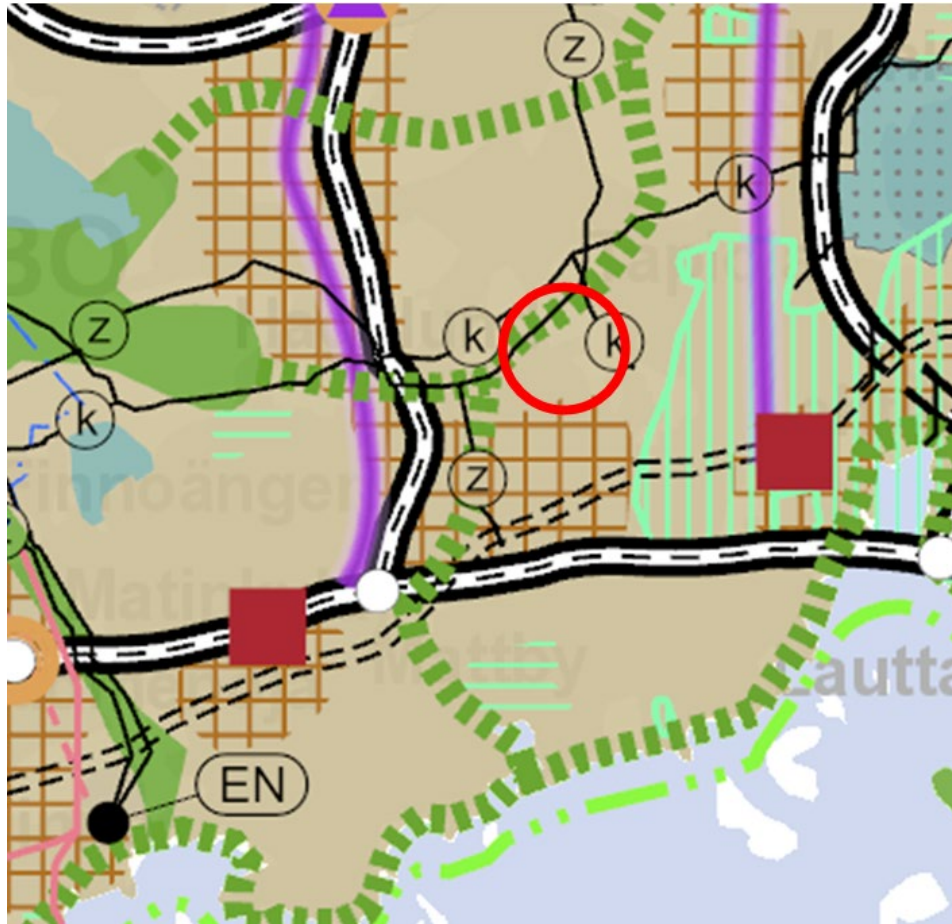
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista muun muassa edistämällä kestävää liikkumista, luomalla terveellistä ja turvallista elinympäristöä sekä vaalimalla ja kehittämällä paikallista viherrakennetta.

2.1.2. Maakuntakaava

Voimassa olevat:

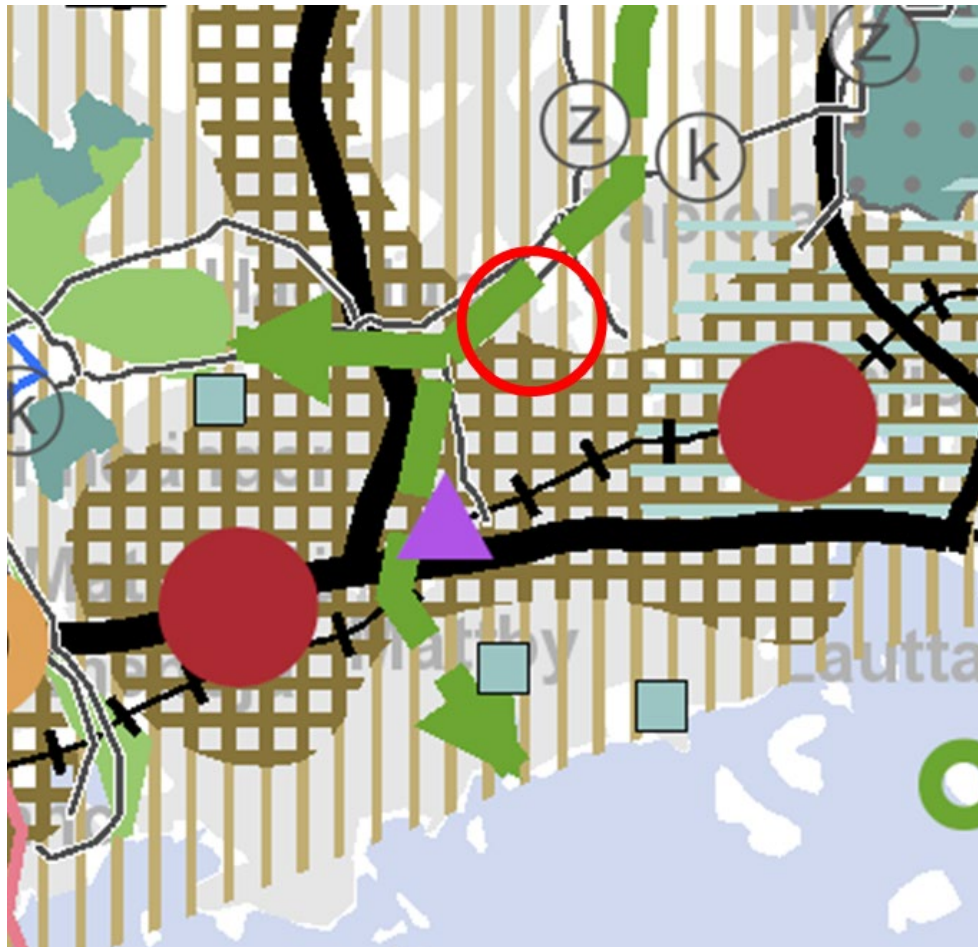
- Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.
- Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamo koskee Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman huhtikuussa 2014.
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissijat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Vireillä oleva:

- Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.



Ote valmisteilla olevan Uusimaa-kaava 2050:n nähtävillä olleesta ehdotuksesta.

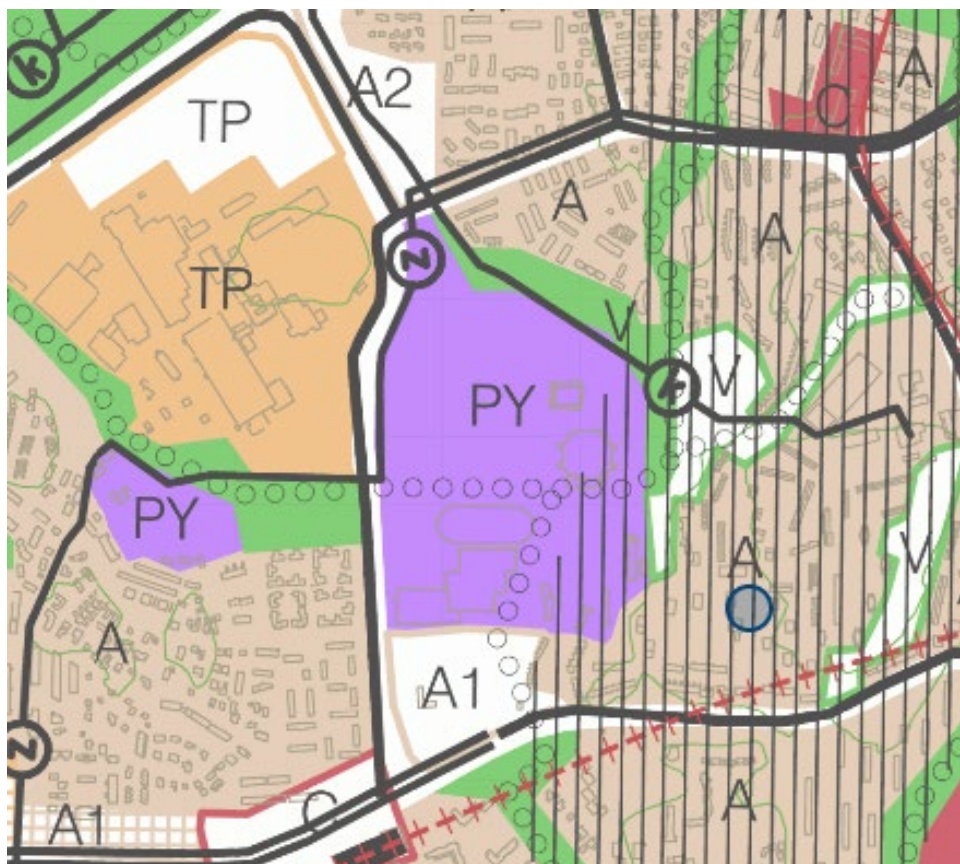
Alue on molemmissa kaavoissa taajamatoimintojen alueella. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Alueen pohjoisosassa on viheryhteystarve sekä maakaasun runkoputki.

2.1.3. Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 2008) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) sekä virkistysalueeksi (V). Alue on osittain kaupunkikuvallisesti arvokasta (pystysuuntainen viivarasteri). Sen läpi kulkee virkistysyhdistyksiä (palloviivat) ja päävoimansiirtolinja (z) sekä maakaasulinja (k). Suunnittelualueella on myös yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoajakatu (musta viiva alueen länsilaidalla; Koivu-Mankkaan tie).

Nyt laaditulla asemakaavan muutoksella osoitetaan alueelle asumista, eikä se siltä osin ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Voimassa olevan yleiskaavan voidaan katsoa olevan osin vanhentunut, sillä kaavassa muun muassa Urheilupuistoon rakennettu metroasema on osoitettu eri paikkaan.

2.1.4. Asemakaava

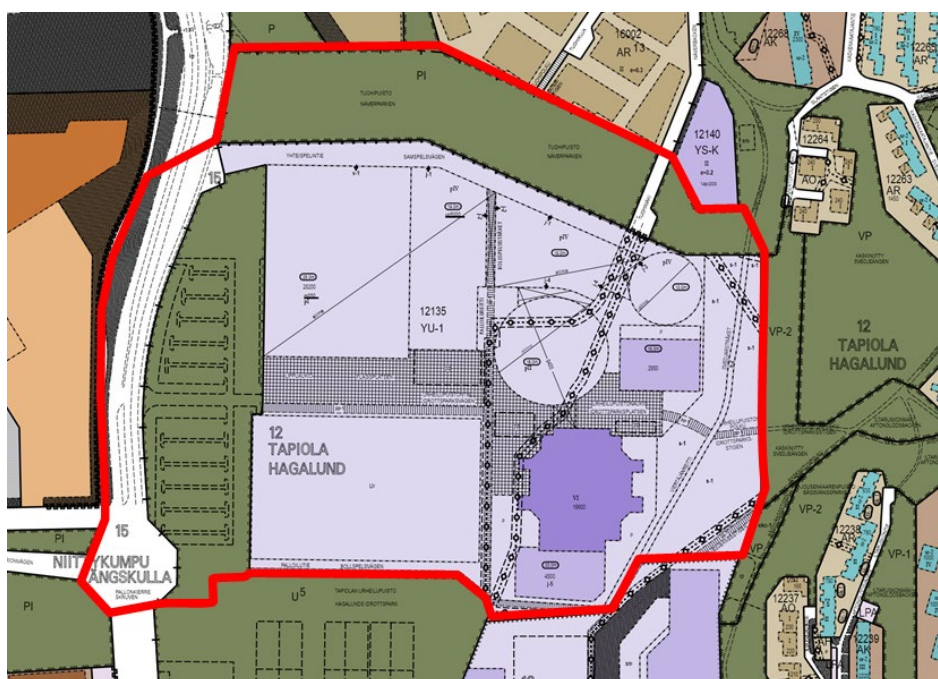
Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoimainen 5.2.1973), 210803 Koivu-Mankkaa (lainvoimainen 5.6.2013), 211100 Tuohimäki (lainvoimainen 29.6.1973), 211201 Jousenpuisto (lainvoimainen 30.4.2014) ja 211900 Koivumankkaa II (lainvoimainen 28.11.1977).

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa urheilualuetta, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, istutettavaa puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Alueelle on osoitettu olemassa olevia rakennuksia rakennusalojin. Lisäksi alueella on muun muassa rakennusaloja, joille ei ole rakentunut rakennuksia,

torialueita, jalankululle ja pyöräilyllä varattuja alueen osia, alueen osia, joiden puusto tulee säilyttää, suojeltava tykkitie, maanalaisen rakentamisen alueita ja maanalaisia johtoja varten varattuja alueen osia.

Valtaosalla alueesta on voimassa asemakaava 210803 Koivu-Mankkaa. Kaavassa on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta liikuntapalveluille – alue on toteutunut ainoastaan osittain kaavassa suunnitellulla tavalla.

Eteläreunaltaan asemakaava rajautuu osin 210805 Jousenkaaren koulun vireillä olevaan asemakaavan muutokseen. Se huomioidaan suunnittelussa.



Ote ajantasa-asemakaavasta 19.5.2020. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella viivalla.

2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa, vaan se laaditaan kaavan saatua lainvoiman.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelussa huomioidaan aiemmat alueelle laaditut viite- ja kehittämissuunnitelmat. Alueen kehittämiseksi on 2018 laadittu myös Tapiolan urheilupuiston visio, jota on käytetty suunnittelussa lähtöaineistona. Lähtöaineistona on käytetty myös länsipuolella olevaan Tonttuleikkiin 2016 laadittua luonnossuunnitelmaa.

Tapiolan urheilupuiston aluetta on käsitelty kaupungin luottamuselimissä useaan otteeseen. Kokonaissuunnitelmaa on käsitelty elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 27.6.2016, 13.3.2017, 30.10.2017, 12.3.2018 ja 10.9.2018.

Espoon kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 § 31 hyväksyä hankekokonaisuuden alustavat luonnossuunnitelmat jatkokehittämisen lähtökohdaksi ja kehotti kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään asemakaavanmuutoksen laadinnan. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan osana suunnittelun lähtökohtia on alueen pysäköinnin toteutus stadionin alle noin 660-paikkaiseen pysäköintihalliin.

Stadioniin liittyvät erilliset kiinteistösaakeyhtiöt perustettiin jalkapallo- ja tapahtumastadionia sekä pysäköintilaitosta varten kaupunginhallituksen päätöksellä § 166 4.5.2020.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa, rajautuen pohjoisessa Tuohimäen alueeseen, idässä Kaskiniittyyn, etelässä Jousenkaaren sekä Tapiolan urheilupuiston alueisiin ja lännessä Koivu-Mankkaan tiehen. Urheilupuiston metroasema sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä etelässä. Kaavamuutos sisältää Tuohipuiston alueen, osia Koivu-Mankkaan tiestä, Tapiolan urheilupuiston pohjoisosan ja osan Kaskiniitystä.

Alue on nykyisin Tapiolan merkittävin ja Espoon merkittävimpiä urheilupalveluiden keskittymiä. Siellä on muun muassa Espoon Metro Areena, harjoitusjäähalli, Tapiolan liikuntahalli, Honkahalli, jalkapallostadion, 3 tekonurmikenttää, pienpelikenttiä, yleisurheilun suorituspaikkoja ja FC Honka ry:n toimistona toimiva rakennus. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee lisäksi Esport Center ja Esport Arena, jotka tarjoavat monipuolisia urheiluharrastusmahdollisuuksia ja ovat kiinteä osa Tapiolan urheilupuistoa.

Nykyinen urheilupuisto on avara ja jäsentyy erilaisten rakennusten, liikunta-alueiden ja niiden tukitoimintojen sekä liikennejärjestelyiden ympärille.



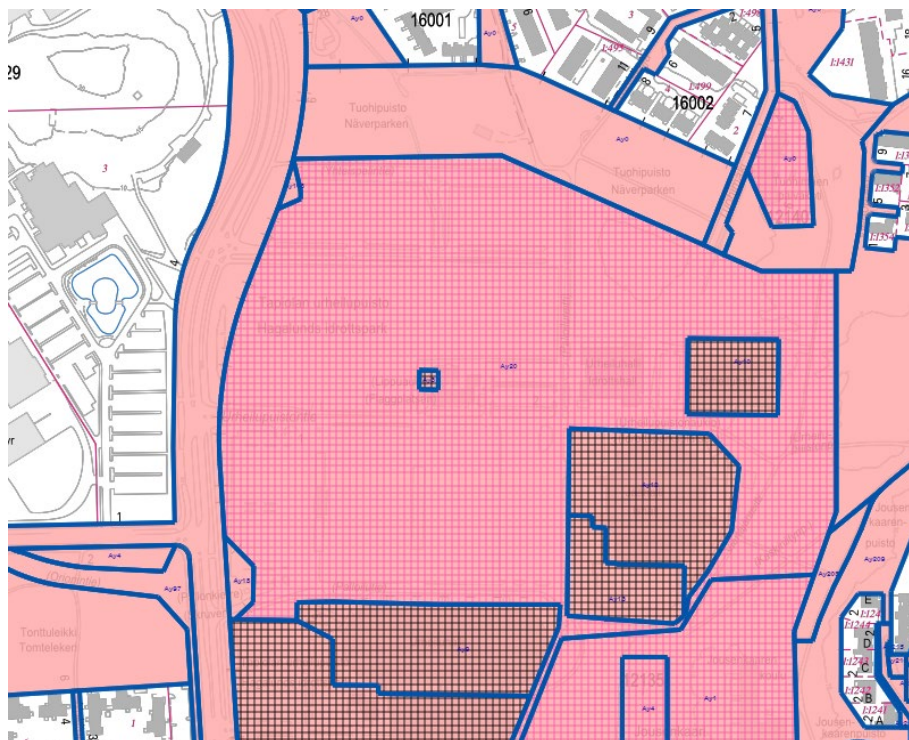
Näkymä Tapiolan urheilupuistoon Kaskiniityltä päin. Vasemmalla Espoon Metro Areena ja suoraan edessä Tapiolan liikuntahalli. Oikealla puiden takana näkyy Honkahalli.

Suuri osa kaava-alueesta on varattu myös urheilutoimintoja palvelevalle pysäköinnille. Alueen yleisilme on avara, sillä suuret osat siitä ovat pelikenttiä tai asfaltoituja pysäköintialueita ja kulkuväyliä. Avara ja toiminnallisuuteen keskittynyt maisema on suurpiirteinen ja pienempää mittakaavaa tuovat yksityiskohdat ovat harvassa. Suuret urheilurakennukset korostavat vaikutelmaa. Pohjoisessa ja idässä alue liittyy osaksi Tuohimäen ja Kaskiniityn avoimia puistoalueita.

Urheilupuiston metroasema sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä alueen eteläpuolella.

2.2.2. Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa. Osia alueesta on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla kaupungin organisaation sisällä tai muulle haltijalle.



Maanomistuskartta. Kaupungin organisaation sisäisesti vuokratut alueet pinkillä rasterilla. Muulle haltijalle vuokratut alueet mustalla rasterilla.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Kaavanmuutosalue on suurimmaksi osaksi urheilutoimintojen ja niitä tukevien toimintojen käytössä. Urheilualueet käsittävät muun muassa avoimia pelikenttiä, edustuskentän kevytrakenteisine katsomoineen, lähiliikuntapaikkoja voimistelutelineineen, FC Honka ry:n toimistorakennuksen, kaksi liikuntahallia, Espoon Metro Areenan ja harjoitusjäähallin. Suunnittelualueen pohjois- ja itäosissa on puistoa.

Vanhin alueen rakennuksista on 1974 valmistunut alun perin Kaakkois-Espoon monikäyttöhalliksi nimetty arkkitehti Osmo Siparin suunnittelema halli. Kaarevakattoinen, betonirakenteinen ja osin puulla verhoiltu halli on hyvin alkuperäisenä säilynyt, mutta alkaa nyt olla peruskorjauksissa. Historiansa aikana hallilla on ollut monta eri nimeä. Nykyisin se tunnetaan Tapiolan liikuntahallina tai lempinimellä Monari.



Tapiolan liikuntahalli on alueen rakennuksista vanhin.

Tapiolan liikuntahallin itäpuolella on 2011 valmistunut teräsrakenteinen, peltikatteinen ja osin puuverhoiltu urheiluhalli, joka nykyisin tunnetaan Honkahallina. Tapiolan Honka ry:n rakennuttama halli on aiemmin tunnettu myös muun muassa Summa-hallina.



Vasemmalla oleva Honkahalli edustaa alueen uudempaa rakentamista.

Tapiolan liikuntahallin ja Honkahallin eteläpuolella sijaitsee nykyisin Espoon Metro Areenana tunnettu 1999 valmistunut rakennusarkkitehti Matti Savolaisen suunnittelema jäähalli ja tapahtuma-areena. Kookas, suureksi osaksi värjätyillä metallilevyillä verhottu halli toimii alueen selkeimpänä maamerkinä. Rakennuksen aiempia nimiä ovat esimerkiksi Länsiautoareena ja Barona-areena. Rakennusta on laajennettu etelään päin vuonna 2015 samaa arkkitehtuuria jatkavalla harjoitusjäähallilla.



Espoon Metro Areena tarjoaa tilat laajojenkin tapahtumien järjestämiseen.

Lisäksi alueella sijaitsee FC Honka ry:n toimistorakennus huoltorakennuksineen. Huoltorakennus on valmistunut 1983 ja toimistorakennus 1995. Punaiset puuverhotut rakennukset muodostavat pienen pihapiirin urheilukenttien ja pysäköintialueiden keskelle. Huoltorakennus sisältää muun muassa pukeutumis- ja suihkutiloja.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole tällä hetkellä asutusta. Alueen rakennukset ovat urheilupalvelukäytössä ja työllistävät pienen määrän ihmisiä. Alueella sijaitsee Espoon Metro Areena, harjoitusjäähalli, Tapiolan liikuntahalli, Honkahalli ja FC Honka ry:n toimistorakennus. Lisäksi alueella on jalkapallostadion, kolme tekonurmikenttää, pienpelikenttiä ja yleisurheilun suorituspaikkoja. Alue on elinkeino- ja urheilutoiminnan kannalta merkittävä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue erottuu pohjoisilta, itäisiltä ja läntisiltä alueilta selkeästi omana urheilupalvelujen alueenaan, joka jatkuu yhtenäisenä etelään Jousenpuiston asuinalueelle ja Urheilupuiston metroasemalle asti. Länsipuolella on liikenteellisesti tärkeä Koivu-Mankkaan tie, joka rajaa suunnittelualueen tehokkaasti erilliseksi sen toisella puolella olevasta teollisuusalueesta sekä matalasta rivitalovaltaisesta Tontunmäen alueesta. Tuohipuisto rajaa suunnittelualueen pohjoispuolella olevasta rivitaloalueesta ja idässä Kaskiniitty toimii rajaavana viheralueena Tapiolan asuinalueita ja WeeGee-talolta päin.

Alueen sisällä hahmottuvat omina osinaan avoimet asfaltti- ja hiekkapintaiset pysäköintialueet, aidatut kulkuesteen muodostavat pelikentät sekä pohjois- ja itälaidoilla olevat puistoalueet. Alueen läpikulkuyhteyksiä rajoittavat merkittävästi suuret rakennukset ja yhtenäiset aidatut pelikenttien muodostamat kokonaisuudet.

Tapiolan viheralueverkosto ulottuu suunnittelualueen laidalle asti. Verkosto ulottuu Otaniemen kärjestä Olarinluomaan ja Lukupuron sekä Vanha-Mankkaan alueille lähes katkeamattomana. Tällä hetkellä Tapiolan urheilupuisto katkaisee yhteyden osittain Olarinluoman suuntaan.

Kaupunkikuva

Aluetta ympäröivä rakentaminen on Tapiolan Jousenkaaren ja Kaskenkaatajan pääosin 1960-luvun kerros- ja rivitaloja, Tuohimäen 1970–1990-luvun rivitaloja, Orionin 1970–1980-lukujen teollisuusrakentamista ja Tontunmäen koillisnurkan 1980–1990-lukujen luhtitalokortteleita. Suunnittelualueen eteläpuoleisella urheilupuiston osalla oleva Esport Center on rakennettu 1980-luvulla ja sen pohjoispuolella oleva Esport Arena 2000-luvulla.

Kaupunkikuvaa hallitsevat suuret, hallimaiset urheilupalvelurakennukset, jotka massiivisuudellaan hämärtävät alueen mittakaavaa. Rakennukset on rakennettu eri aikoina, jolloin arkkitehtuuriin on muodostunut ajallisia kerrostumia. Rakennuksia yhdistävänä tekijänä näkyy voimakkaasti niiden suunnittelu urheilukäyttöön. Suuri osa alueesta on varattu myös urheilutoimintoja palvelevalle pysäköinnille. Alueen yleisilme on avara, sillä suuret osat siitä on pelikenttiä tai asfaltoituja pysäköintialueita ja kulkuväyliä. Avoin, toiminnallisuuteen keskittynyt maisema on suurpiirteinen ja pienempää mittakaavaa tuovat yksityiskohdat ovat harvassa. Suuret urheilurakennukset korostavat vaikutelmaa. Urheilupuiston alueella nykyistä kasvillisuutta on suhteellisen vähän.

Pohjoisosassa on Tuohipuiston viheralue, jolla sijaitsee myös alueen läpi kulkevaan maakaasuputkeen liittyvä kaasuasema. Tuohipuisto toimii reunavyöhykkeenä Tuohimäen asuinalueen ja urheilupuiston välillä.



Tuohipuiston avoimia alueita rajaavat metsiköt erottavat sen urheilupuiston kentistä. Kuvassa näkyy myös Tuohipuistossa oleva kaasuasema.

Suunnittelualueen itälaita on osa Kaskiniittyä (ennen Laurinniitty), joka on Tapiolan läntisen lähiön keskeinen puisto. Se liittyy Tapiolan laajaan yhtenäiseen

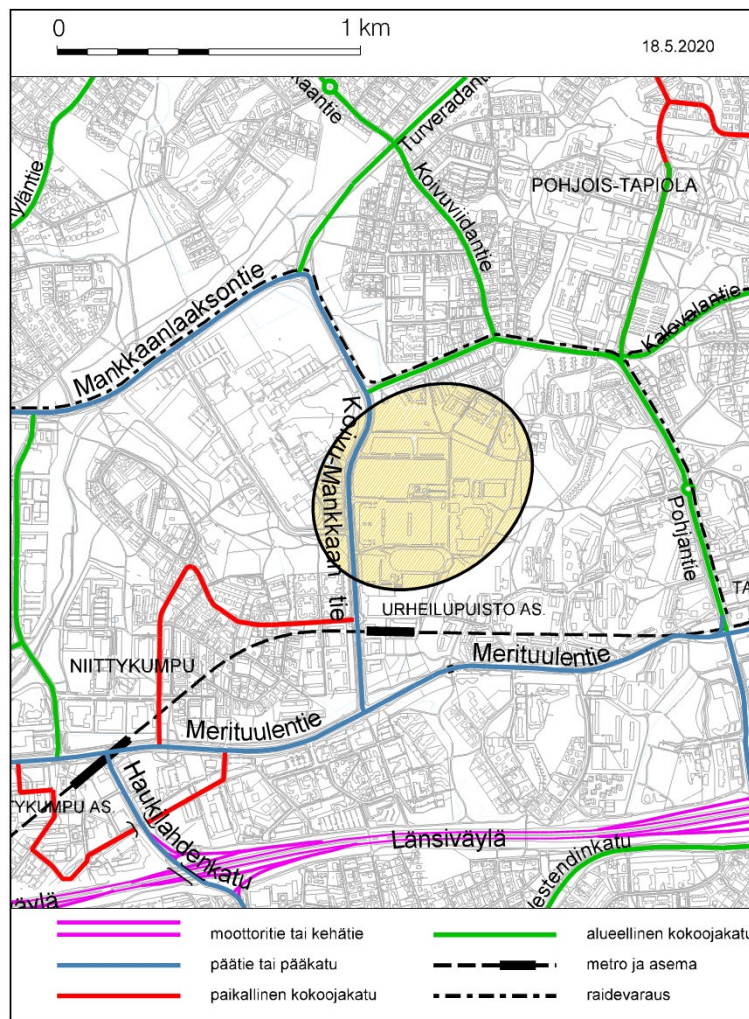
viheralueverkostoon, johon kuuluvat myös muun muassa Leimuniitty, Silkkiniitty, Pohjankulman puisto ja Otsolahdenniitty. Kaskiniityllä maasto nousee puiston reunoja kohti. Laaja avoin nurmi rajautuu pohjois- ja itäreunoilla reunakasvillisuuteen, joka toimii rauhallisena taustana vihreälle nurmelle. (Tapiola – Kasvillisuuden uusimisen ja hoidon suuntaviivat, yleisohjeet 28.1.2009. Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy.)

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Autolla urheilupuistoon pääsee sujuvasti pääkatuja pitkin. Parkkipaikkoja on nykyisin hyvin tarjolla, mutta saattopaikoista on paikoin pulaa. Koivu-Mankkaan tien luonteen takia kääntymisiä vasemmalle on rajoitettu.

Koivu-Mankkaan tien vuosittainen keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) välillä Orionintie-Kalevalantie oli 10 500 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2019.

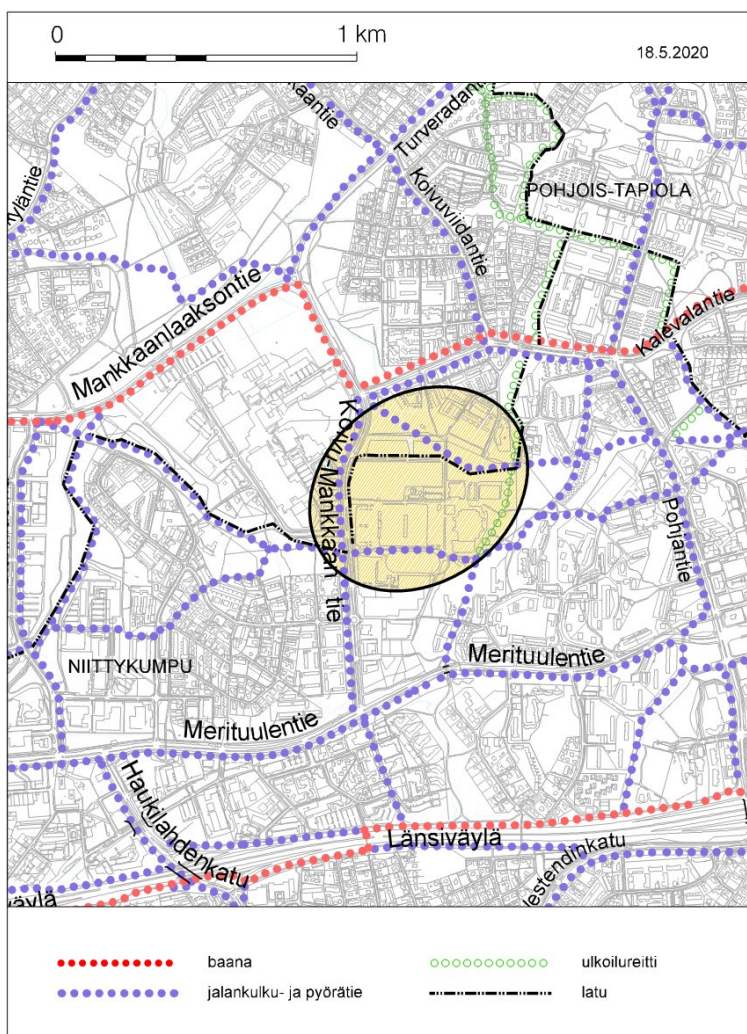


Autoliikenteen tavoiteverkko vuodelle 2050.

Jalankulku ja pyöräily

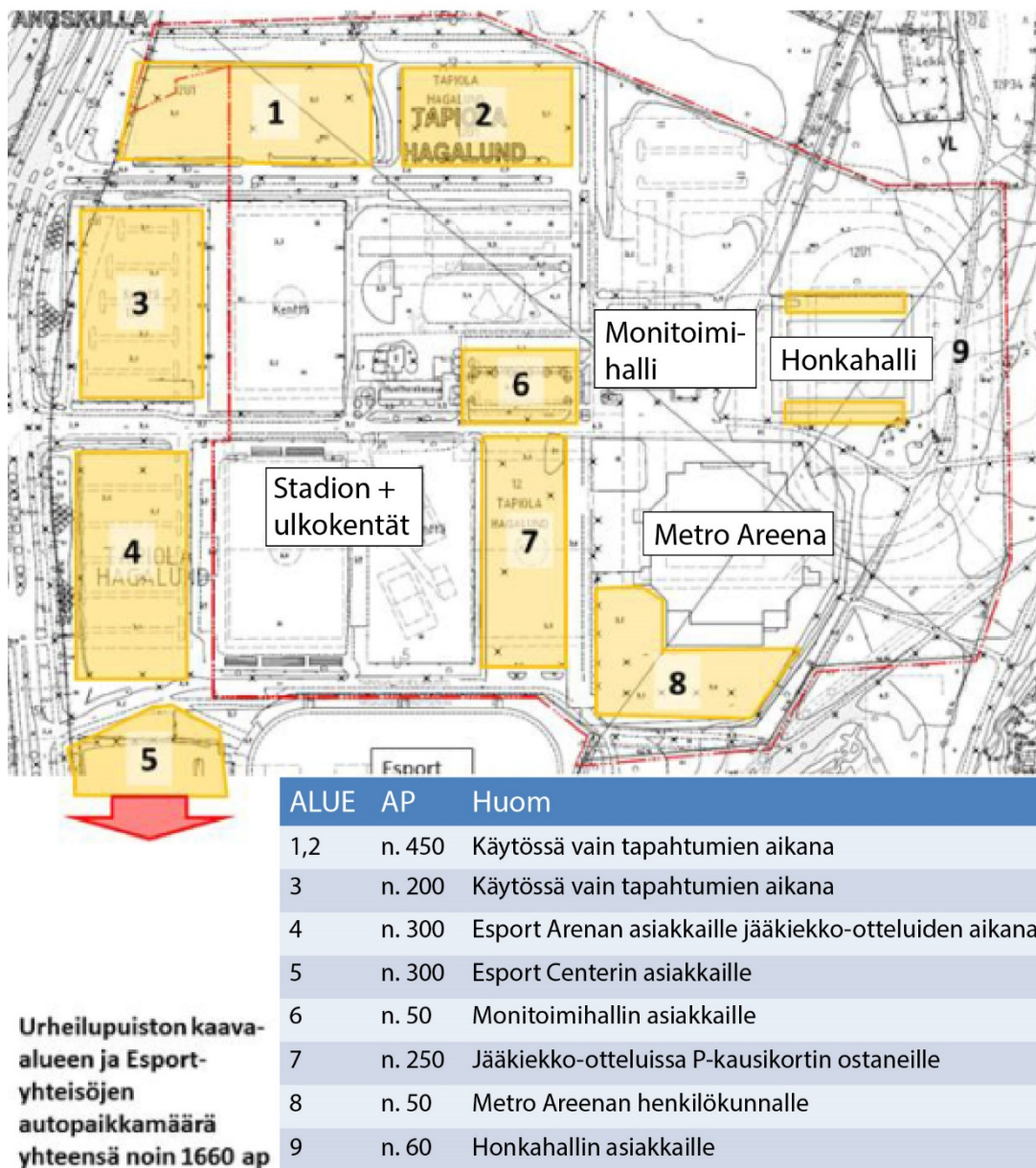
Pyöräilyn tavoiteverkossa vuodelle 2050 itä-länsisuunnassa kulkee kaksi pääreittiä. Nykyisin alueen läpi pääsee, mutta selkeää pääreittiä on vaikea hahmottaa. Epäjatkuvuuskohtia on paljon ja reitit polveilevat tarpeettoman mutkikkaasti.

Pohjois-eteläsuuntaisena yhteytenä Koivu-Mankkaan tien jalankulku- ja pyörätie on selkeä, mutta sen leventämiselle on tarvetta etenkin, kun suoraa yhteyttä Urheilupuiston metroasemalta ei voida vielä tämän asemakaavan muutoksen puitteissa toteuttaa.



Pyöräilyn tavoiteverkko vuodelle 2050.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti



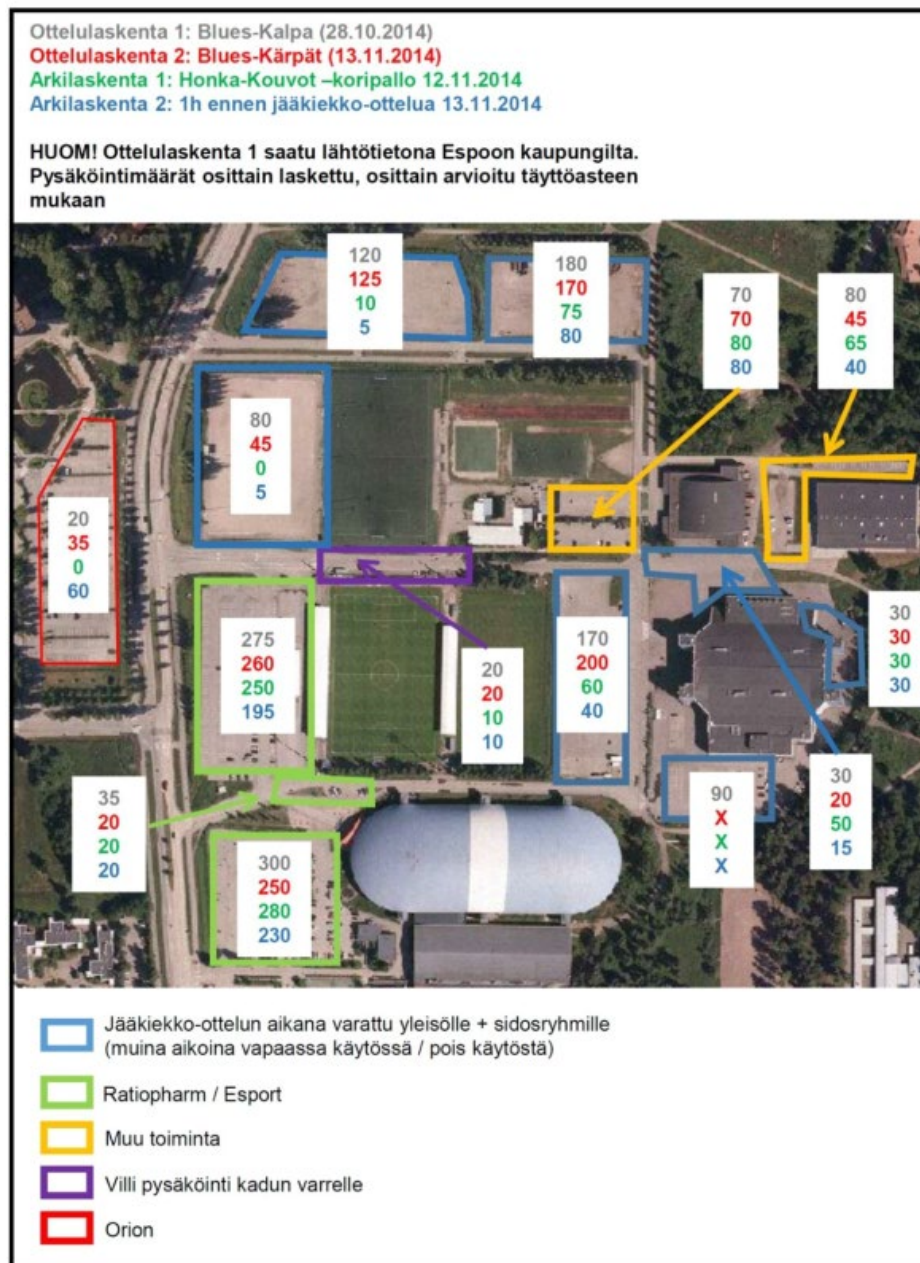
Urheilupuiston pysäköinnin nykytilanne.

Urheilupuistossa on nykyisin noin 1 660 autopaikkaa. Pysäköintitutkimuksia on tehty edellisen kerran vuonna 2014. Tuolloin Espoon Blues pelasi jääkiekkoa vielä miesten mestaruustasolla ja käytti jäähallia kotikenttänään. Nykyisin liikennemäärät ja pysäköintitarve ovat hieman vähäisempiä.

Tavanomainen pysäköintikysyntä ilman tapahtumia on koko urheilupuiston alueella 750–800 autoa. Se jakautuu eri toimintojen välille seuraavasti:

- Harjoitusjäähalli 50 autoa
- Honkahalli 50 autoa

- Urheiluhalli 50 autoa
- Ulkokentät 50 autoa
- Esport Arena ja Esport Center 550–600 autoa



Kooste Urheilupuistossa suoritetuista pysäköintilaskennoista loka–marraskuussa 2014.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Kaava-alue sijaitsee aivan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Lähimmät bus-pysäkit ovat niin ikään aivan vieressä Koivu-Mankkaan tiellä.

Liikenneturvallisuus

Esport Arenan pohjoispuolella kulkeva Palloilutien katuyhteys on jäsentymätön. Esport Arenan asiakkaat pysäköivät nykyisin edellisellä sivulla olevan pysäköinnin nykytilanne -kuvan alueelle 4 ja ylittävät Palloilutien suojatien puuttumisen takia vapaasti eri kohdin katua. Palloilutiellä on myös paljon saattoliikennettä ja autot parkkeeraavat eri kohtiin Palloilutietä, sillä kadun varressa ei ole varsinaisia saattopaikkoja.

Lähialueen asukkaat ovat olleet myös huolissaan pysäköintikenttien iltakäytöstä ”ajo-harjoitteluun ja kumin polttamiseen” ja sen aiheuttamasta turvallisuusriskistä – meluhaitan lisäksi.

Palvelut

Alueen ympäristössä on kattavat palvelut Tapiolassa, Niittykummussa ja Urheilupuiston metroaseman lähellä. Jousenkaaren uusi koulu on rakenteilla suunnittelualueen viereen.

Alueella sijaitsevat palvelut keskittyvät urheilumahdollisuuksien ja niitä tukevien toimintojen tuottamiseen. Ulkokentät toimivat pääosin jalkapallojoukkueiden harjoitus- ja pelikenttinä. Alueella on jalkapalloon soveltuvien kenttien lisäksi myös muun muassa pienempiä urheilukenttiä, kuulantyyntöön soveltuva alue, pituushyppyrata, juoksurata ja kuntoilulaitteita.

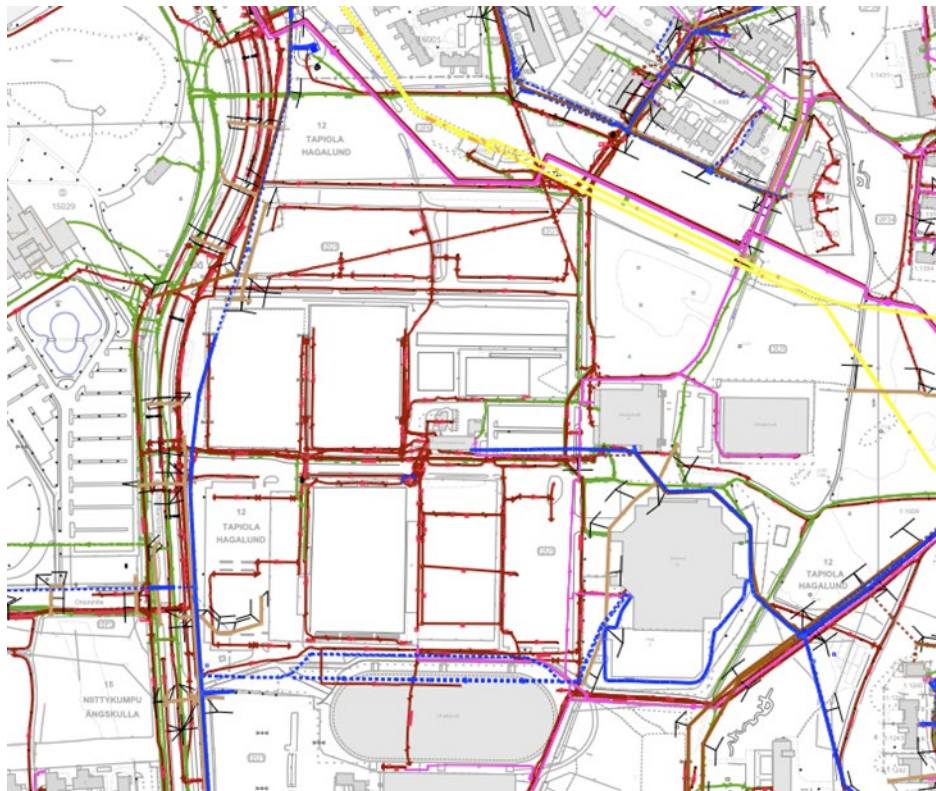
Tapiolan liikuntahallissa on mahdollisuus pelata koripalloa, salibandya ja lentopalloa. Lisäksi judolle, voimailulle ja baletille on omat tilansa. Hallissa on lisäksi 2 600-paikkainen katsomo.

Honkahalli toimii koripallojunioreiden harjoitushallina. Välioverhoin jaettavan hallin tilat riittävät kolmeen täysmittaiseen harjoituskenttään. Tilan voi yhdistää kokonaan avoimeksi yhtenäiseksi saliksi tai jakaa vielä pienempiin osiin. Rakennuksessa on lisäksi kahvila-, toimisto- ja kokoontumistilaa.

Espoon Metro Areena sisältää useita eri tiloja tapahtumien järjestämiseen, kokoustamiseen ja urheilutapahtumiin. Areenan ympärille sijoittuu katsomo, johon jääkiekko-otteluihin tai vastaaviin tapahtumiin mahtuu noin 7 000 katsojaa. Rakennuksessa on lisäksi harjoitusjäähalli, kuntosali ja useita tapahtumiin ja toimintaan liittyviä oheispalveluita, kuten ravintoloita, kahviloita, vuokrattavia kokoustiloja ja seurojen toimintaan liittyviä tiloja.

Laajoja asfaltoituja pysäköintialueita käytetään autokoulujen järjestämään moottoripyörien ja autojen ajoharjoitteluun.

Yhdyskuntatekninen huolto



Kunnallistekniikka alueella. Pohjoisosassa oleva keltainen viiva on maakaasuputki ja Koivu-Mankkaan tien varressa on suurjännitejohto. Niiden siirtäminen on kallista.

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Johtoja ja kaapeleita kulkee alueen läpi useita ja osan siirtäminen on myös välttämätöntä aluetta rakennettaessa. Pääosin linjat kulkevat katujen ja pysäköintialueiden alla sekä puistossa. Huomattavimmat johdot ja kaapelit alueella ovat suurjännitejohto Koivu-Mankkaan tien itälaidalla ja maakaasuputki, joka kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa Tuohipuistossa. Isoimpien johtojen siirtotarvetta vältetään. Tarvittavista siirroista sovitaan johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa erikseen.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Alue on nykytilassaan pääosin rakennettua ympäristöä. Pohjois- ja itäreunalla sijaitsee puistoalueita, joilla on sekä istutettua kasvillisuutta että alueella säilynyttä vanhempaa puustoa. Alueen kasvillisuudessa näkyy sen historia viljelykäytössä 1970-luvulle saakka.

Urheilupuiston alue on tasaista. Alueen pohjois- ja itäreunalla kulkee avo-ojia. Alue jakaantuu kahteen eri valuma-alueeseen. Itäinen valuma-alue johtaa vedet Nässelkärrinojaan. Kyseisen ojan ympäristössä on tunnistettu haasteita hulevesiin ja etenkin tulvatilanteisiin liittyen.

Pienilmastoltaan urheilupuisto on avoimuutensa vuoksi tuulinen ja kesällä myös paahteinen.

2.2.5. Suojelukohteet

Urheilupuiston alueella ei sijaitse suojelukohteita. Urheilupuiston itäreunalla, Jousenkaaren puiston ja Tuohimäen puiston alueella sijaitsee liito-oravan suojeltuja elinympäristöjä. Lisäksi alueen itälaidalla on voimassa olevalla asemakaavalla suojeltu tykkitie.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Alueen länsipuolelle kantautuu nykyisin jonkin verran melua läheiseltä Koivu-Mankaan tieltä. Liikenne ei kuitenkaan ole kovin vilkasta, joten haitat jäävät lähelle katuja.

Alueen sisällä tapahtuvasta urheilutoiminnasta aiheutuu myös melua, joka ympäröivien alueiden asukkaiden mukaan kulkeutuu läheisille asuinalueille. Haittaa voivat kokea myös alueen läpi liikkuvat. Lähialueen asukkaat ovat kertoneet myös alueella erityisesti iltaisin tapahtuvasta kaahailusta ja huviajelusta, josta koetaan aiheutuvan paljon epämieluisaa melua. Alueen viheralueilla liikkuvat ovat kokeneet myös ulkoilureittejä käyttävien urheiluseurojen käyttäytymisen välillä puiston käyttöä häiritsevänä.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Tapiolan urheilupuiston alueen kehittäminen yhä monipuolisemmaksi urheilupalvelujen keskittymäksi. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan urheilupalvelurakennusten, mukaan lukien stadionin, rakentaminen. Samalla alueelle suunnitellaan myös asuntoja. Alueella olevat rakennukset säästetään pääosin. Hankekokonaisuudesta suunnitellaan hiilineutraali.

Suunnitelmalla kehitetään viheralueverkkoa yhdistämällä Kaskiniityn ja Tonttuleikin viheralueet toisiinsa aiempaa paremmin. Samalla luodaan sujuva kulkuyhteys suunnittelualueen läpi. Tuohipuistoa myöten kulkeva viheryhteys Kaskiniityltä Tuohimäen ohi pohjoiseen säilytetään.

Suunnittelussa huomioidaan alueen laidalle ulottuvan Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) arvot sekä Kaskiniityn puiston maisema.

Suunnitelman toteuttaminen vaiheistetaan siten, että Tapiolan urheilupuiston alue pysyy käytettävänä rakentamisaikanakin.

Kaavanmuutos lisää palveluita ja asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei ole erikseen linjannut tavoitteita kaavaa varten. Asemakaavalle on linjattu tavoitteita Espoon kaupunginhallituksessa 17.6.2019.

Silloin hyväksyttiin hankekokonaisuuden alustavat luonnossuunnitelmat lähtökohdaksi jatkokehittämiselle.

Alustavat luonnossuunnitelmat sisälsivät 6 000-katsojapaikkaisen jalkapallostadionin, vaihteittain toteutettavan noin 27 000-kerrosneliömetrisen asuinkorttelin ja vaihteittain toteutettavan 20 000-kerrosneliömetrisen palvelukorttelin, johon sisältyy palvelu- ja liiketiloja sekä opiskelija-asuntoja ja majoitustiloja. Jalkapallostadionin alle oli lisäksi suunniteltu 500+160-autopaikkainen yleinen pysäköintihalli. Tavoitteeksi asetettiin hiilineutraali jalkapallostadion ja kestävä kehityksen periaatteiden noudattaminen hankkeessa. Viitesuunnitelman rinnalla päätettiin laadittavaksi koko urheilupuiston yleissuunnitelma.

3.3. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 2.12.2019. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 20.1.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 19 kappaletta. Lisäksi Caruna jätti lausunnon. Yksityishenkilöiden lisäksi mielipiteitä jättivät As Oy Tuohipuisto, Viertopolun asukkaat ja seuraavat yhdistykset: Esport Honka ry ja FC Honka ry, Tapiolan kiltä ry, Esport-yhteisöt (Espoon Tennistuki ry, Esport Arena oy, Esport Development oy, Esport Honka oy, Esport Oilers ry, Tennisclub Tapiola ry), Kiinteistö Oy Honkahalli ja Tapiolan Honka ry sekä Helsingin polkupyöräilijät ry.

Mielipiteissä käsiteltiin stadionin taloudellista kannattavuutta ja sitä, mihin Espoon tulisi keskittää varojaan. Alueelle toivottiin monipuolisempia harrastusmahdollisuuksia eri lajeille. Alueen käyttöä pidettiin tehottomana ja toivottiin, että alue saataisiin tehokkaampaan käyttöön myös keskellä päivää. Nykyisin alue on palautteen mukaan epäsiisti ja sen toivotaankin siistiytyvän rakentamisen myötä. Alueesta halutaan edustava, viihtyisä ja Tapiolan arvoihin sopiva. Tuohipuiston säilyttämistä suojaavana puistona toivottiin pohjoiselle asuinalueelle kohdistuvien melu- ja valohaittojen vähentämiseksi. Lähialueen asukkaat pelkäsivät häiriöiden kasvavan, jos toimintoja ulotetaan lähemmäs asuinalueita. Honkahallille toivottiin laajentumismahdollisuutta uusien koripallokenttien rakentamista varten.

Stadionista toivottiin ulkoasultaan edustavaa, ekologista ja puurakenteista. Sen melusuojaukseen toivottiin kiinnitettävän huomiota, jotta melua ei kulkeudu ympäristöön niin paljon. Monitoimihallia esitettiin rakennettavaksi erillisenä toteutettavuuden parantamiseksi. Toisaalta myös stadionin yhteyteen toteutettavassa monitoimihallissa nähtiin hyviä puolia. Eräässä mielipiteessä esitettiin myös monitoimihallin rakentamista nykyisen Tapiolan liikuntahallin yhteyteen.

Pysäköintiä ja paikkamääriä kommentoitiin paljon. Toisaalta alueelle haluttiin riittävästi paikoitusta ja nähtiin, että esitetty määrä ei ole riittävä. Toisaalta alueen saavutettavuus koettiin joukkoliikenteellä niin hyvänä, että paikkoja toivottiin vähemmän tai jopa ei lainkaan. Esport Arenalla kerrottiin olevan noin 250 pysäköintipaikkaa

suunnittelualueella ja niille pyydetään osoittamaan jokin uusi paikka. Pyöräpysäköintiä toivottiin alueelle riittävästi ja siitä toivottiin sujuvaa. Ajoneuvoliikenteen rajoittamista alueen reunoille pidettiin hyvänä ratkaisuna. Toivottiin myös, että tapahtumien järjestämisen mahdollisuuksiin kiinnitetään huomiota.

Hankkeen ilmastovaikutuksista huomautettiin ja todettiin, että vaikutukset tulisi tutkia tarkasti. Kaavalle asetettua tavoitetta hiilineutraaliudesta pidettiin hyvänä.

Yleisötilaisuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana pidettiin yleisötilaisuus 9.1.2020 Etelä-Tapiolan lukiossa. Tilaisuus keräsi runsaasti osallistujia, arvioiden mukaan noin 80 henkeä. Esitellyn suunnitelman päälinjoja pidettiin hyvinä. Tilaisuudessa kysyttiin investoinnin taloudellisesta kannattavuudesta ja Tapiolan urheiluhallin kohtalosta. Pysäköintipaikkoja toivottiin alueelle riittävästi. Toisaalta esitettiin myös näkemys, että autoilua tulisi pyrkiä vähentämään nopealla aikataululla ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Stadionista aiheutuvaan meluun ja valoon toivottiin kiinnitettävän huomiota. Lisäksi kysyttiin myös hankkeen aikataulusta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Tapiolan urheilupuistoa kehitetään rakentamalla jalkapallostadion ja muita urheilutoimintoja. Asumista limitetään urheilutoimintojen lomaan hyvien kulkuyhteyksien äärelle. Kulkuyhteydet alueelle sekä alueen läpi suunnitellaan sujuviksi. Rakentamisella kehitetään alueen ilmettä ja luodaan sille identiteetti. Asemakaavan muutos on osa Tapiolan urheilupuiston laajempaa pitkäjänteistä kehittämistä.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 242 800 m², eli hieman yli 24 hehtaaria. Kerrostalokorttelien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Hotellille tai muille palveluille osoitetaan 0,2 hehtaaria ja urheilupalvelurakentamiseen 6,4 hehtaaria. Kaualueita on yhteensä noin 6,9 hehtaaria ja viheralueita 9,3 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 108 200 k-m². Asumiseen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 40 500 k-m², joista 5 500 k-m² sijaitsee stadionin korttelissa. Stadionin, monitoimihalliin, palvelutiloihin ja mailapelihalliin osoitetaan 27 000 k-m². Hotellia varten osoitetaan 10 000 k-m². Loput osoitetaan alueella jo oleville urheilurakennuksille.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 38 250 k-m². Kaava-alueen tehokkuus eli rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin $e=0,45$.

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Kaavan korttelialueista suunnitellaan laadukkaat ja Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) välittömään läheisyyteen sopivat.

Asuinkorttelit osoitetaan AK-merkinnällä Koivu-Mankkaan tien varteen. Ne muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden stadionin kanssa. Talot on suunniteltu korkeintaan 13-kerroksisiksi. Pohjoisempi kortteli on kerrosluvultaan matalampi. Pihat ovat maanvaraisia ja laajoilta osin niille on osoitettu ohjeellisena puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Asumista on lisäksi osoitettu stadionin yhteyteen kapeana stadionin katoksen alle sijoittuvana lamellina. Siten asuminen asettuu osaksi stadionin veistoksellista arkkitehtuuria. Asuinrakennuksen länsipuolelle sijoittuu kansipiha ja alle stadionin liittyviä toimintoja. Eteläisemmälle hieman tarkemmin suunnitellulle korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus rakennusaloittain ja pohjoisemmalle korttelitasolla ennen tarkempaa suunnittelua.

Alueen urheilutoiminnot osoitetaan YU-merkinnällä. Asemakaavan eteläosan kortteli mahdollistaa mailapelihallin rakentamisen. Olemassa oleville rakennuksille osoitetaan rakennusoikeus toteutuneen mukaan ja siten tuetaan niiden säilymistä. Stadionin ja monitoimihallin muodostama kortteli osoitetaan erillisellä YU-1-merkinnällä, jolla määrätään monitoimihallin katolle viherkatto tai liikuntatoimintoja. Lisäksi pykälämääräyksillä ohjataan pihoja muodostumaan laadukkaammiksi. Stadion suunnitellaan kansainväliset UEFA 3 -kategorian vaatimukset täyttäväksi. Stadion soveltuu lisäksi erilaisten tapahtumien ja esitysten järjestämiseen. Monitoimihalli sisältää muun muassa sisäpelikentän n. 2000-paikkaisine katsomoineen. Stadionin kortteliin on mahdollista sijoittaa myös toimintaa tukevia palvelu-, toimisto-, ym. tiloja. Korttelin alle maantasoon rakennetaan pysäköintilaitos, jonne lähes kaikki alueen pysäköintipaikat sijoitetaan.

Alueen lounaiskulmaan sijoittuva 14-kerroksinen hotelli on osoitettu KL-1-merkinnällä. Sen piha-alue on laajalta osin osoitettu istutettavaksi alueeksi. Hotellin muoto on suunniteltu veistokselliseksi.

Saavutettavuuden parantamiseksi pysäköintiä on osoitettu pysäköintihallin lisäksi LP-alueille hotellin eteläpuolelle ja Tapiolan urheiluhallin sekä Honkahallin väliin.

Virkistys- ja torialueet

Kaavalla tavoitellaan vihreää ja elävää urheilupuistoa, jonka alueelle sijoittuu monipuolisesti erilaisia toimintoja. Kaavassa avoimet ulkotilat on merkitty kolmella eri merkinnällä: Puisto (VP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä katuaukio/tori. Puistoalue (VP) sijoittuu nykyisille Tuohipuiston ja Kaskiniityn puistoalueille. Näiden alueiden osalta muutokset ovat hyvin pieniä: Tuohipuiston pohjoisosan puustoista

vyöhykettä täydennetään uusilla istutuksilla. Merkittävin muutos puistoalueilla kohdistuu uudelle VU-alueelle.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) sijoittuvat uudet tekonurmipintaiset pelikentät, pienpelikenttiä sekä yksi hiekkapintainen kenttä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa urheilutoiminnot alueen laajempi maisema huomioiden. Pelikenttien ympäristöön esitetään myös istutuksia ja oleskelupaikkoja alueen eri käyttäjien viihtyisyyden parantamiseksi.

Urheilupuiston ytimeen on esitetty torimerkinnällä monipuolinen, erilaisista aukioista ja niitä rajaavista istutuksista ja rakenteista koostuva kokonaisuus. Tori mahdollistaa monien erilaisten toimintojen, tapahtumien ja palveluiden sijoittumisen alueelle. Kaavamääräyksellä korostetaan alueen korkealaatuista toteuttamista viherrakentamisen keinoin. Torialueella liikkuminen jalan tai pyörällä on sujuvaa ja pääreitit on huomioitu riittävin tilavarauksin.

4.3.2. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne keskitetään pääasiassa pohjoisen kautta pysäköintilaitokseen sekä saattoliikenne- ja ulkopysäköintialueille (LP). Jousenkaaren koululle päättyvä Palloilutie mahdollistaa myös saattoliikenteen Esport Arenalle ja hotellille, mutta LP-alueelle ei ole suunniteltu pidempiaikaista pysäköintiä.

Koivu-Mankkaan tien liittymiä kehitetään kiertoliittymillä, jotka myös palvelevat paremmin joukkoliikennettä mahdollisia tapahtumia varten tai muista syistä tehtäviä liikenteen poikkeusjärjestelyjä ajatellen.

Jalankulku ja pyöräily

Itä-länsisuuntainen jalankulun pääreitti kulkee keskusaukion kautta, kun tavoiteverkossa se kulkee Palloilutietä pitkin. Palloilutien yhdistetty jalankulku- ja pyörätie säilyy kadun etelälaidalla ja pyöräilyn pääreitti ohjataan sitä myöten keskusaukion rauhoittamiseksi läpikulkupyöräilyltä.

Pohjois-eteläsuuntaista kulkemista helpottaa asuinkorttelin ja stadionin välissä oleva Kulmalipunkujan kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Se on suunniteltu julkiseksi ja mahdollistaa kulun pohjoisesta saavuttaessa.

Metrolta saavuttaessa kuljetaan Koivu-Mankkaan tien yhdistettyä jalankulku- ja pyöräilytietä pitkin. Yhteyttä on esitetty levennettäväksi nykyisestä. Suunnitelmassa on kuitenkin huomioitu Tapiolan urheilupuiston eteläosan yhteydessä kehitetty suorempi yhteys, joka kauempana tulevaisuudessa kulkisi korttelirakenteen sisällä suoraan metroasemalta Esport Arenan editse stadionille. Yhteyden toteuttaminen ei ole mahdollista ennen urheilupuiston eteläosien kehittämistä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Pysäköinti keskitetään stadionkortteliin maantasoon sijoitettavaan pysäköintilaitokseen. Kaikki pysäköinti on nimeämätöntä ja vuorottaiskäytössä. Lisäksi LP-alueilla ja kadun varsilla on saattopaikkoja, joiden toivotaan olevan lyhytaikaista (< 30 min) pysäköintiä palvelevaa. Pysäköintipaikkojen käyttöaika ei kuitenkaan ole asemakaavalla päätettävä asia.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Urheilupuisto sijaitsee metroaseman välittömässä läheisyydessä ja lähimmät bussipysäkit ovat Koivu-Mankkaan tien varressa. Bussien kääntösaiteet alueelle saavuttaessa on huomioitu katuja mitoittaessa. Bussien saattopaikka on stadionin pohjoislaidalla.

Esteettömyys

Liikkumisesteisten autopaikat on mahdollista sijoittaa korttelialueelle, mikäli pysäköintilaitokseen on liian pitkä matka. Urheilupuiston yleisessä käytössä olevat alueet ja osat pyritään toteuttamaan esteettömyyden erikoistasoa noudattaen.

4.3.3. Palvelut

Alueelle mahdollistetaan urheilua tukevien palvelujen, kuten toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolatilojen rakentaminen. Palveluja on mahdollista sijoittaa stadionin ja monitoimihallin muodostaman kokonaisuuden osaksi sekä aukion laidalle rakennettavaan asuinkerrostaloon.

Hotellia tai muuta liiketoimintaa varten on osoitettu KL-1-kortteli suunnittelualueen lounaisnurkkaan.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Energian tuotanto ja kulutus

Kaavan mahdollistamat jalkapallostadion, muut urheilupalvelurakennukset, hotelli- ja asuinrakennukset kasvattavat ja muuttavat toteutuessaan alueen energiatarpeita ja osaa energiaverkostoista. Alue on kaukolämpöverkoston alueella, kaukolämmön runkolinjat kulkevat lähellä. Alueen pohjoisosassa on kaasuasema ja kaasunjakelulinjoja. Koivu-Mankkaan tiellä on kaksi 110 kilovoltin sähkölinjaa maakaapeleina, jotka ovat lähellä kaavan mahdollistamia rakennuksia. Alue soveltuu hyvin keskitetyn energijärjestelmän toteutukseen. Keskitettyä energijärjestelmää voidaan tukea hajaantuilla alueellisilla, korttelikohtaisilla tai kiinteistökohtaisilla ratkaisulla. Alueen energijärjestelmää on tutkittu suunnittelun ohessa teetetyllä FCG:n laatimalla hiilineutraaliussuunnitelmalla.

Alueen lähellä kulkeva kaukolämmön runkolinja haaroineen mahdollistaa uudisrakennusten liittämisen kaukolämpöverkostoon verkostoa paikoin laajentamalla. Muita

mahdollisia alueen päälämmöntuotantotapoja ovat ainakin maalämpö ja muut lämpöpumppuratkaisut sekä eri teknologioiden yhdistelmäratkaisut.

Alueella yleinen savinen maaperä ei sovellu hyvin maalämpökaivojen hyödyntämiseen. Lämpökaivojen toteuttaminen on mahdollista, mutta se on normaalia vaikeampaa ja kalliimpaa. Savipeitteisellä paalutusta vaativalla maaperällä on mahdollista käyttää energiapaaluja, joilla voidaan tuottaa lämpöpumpputekniikalla sekä lämmitystä että jäähdytystä hyödyntämällä maaperään varastoitunutta energiaa. Tapauskohtaisesti paaluja on mahdollista jatkaa porakaivoilla, jolloin voidaan pintamaan lisäksi hyödyntää myös kallioperään sitoutunutta energiaa. Huomioitavia tekijöitä maalämmön käytössä ovat pintamaan lisäksi maanalaisten rakenteiden asettamat rajoitteet ja kallioperän ominaisuudet.

Tiiviisti rakennettavilla alueilla on usein vaikea löytää tarpeeksi tilaa maalämpökaivoille. Lämpökaivot tarvitsevat suojaetäisyyden suhteessa toisiin lämpökaivoihin ja erilaisiin muihin rakenteisiin. Tähän ongelmaan voidaan ainakin joissain tapauksissa käyttää ratkaisuna normaalia syvempiä lämpökaivoja. Mikäli sopivia alueita maalämpökaivoille löytyy, järjestelmä voidaan toteuttaa joko keskitettynä tai kiinteistökohtaisena. Keskitetty useita rakennuksia palveleva maalämpöjärjestelmä vaatii kaivokentän perustamisen.

Mahdollisuudet aurinkoenergian hyödyntämiseen alueella ovat hyvät. Laajoja katopintoja ja mahdollisesti ainakin tulevaisuudessa julkisivupintoja sekä muita laajoja auringon säteilyä saavia pintoja voidaan hyödyntää aurinkosähkön ja -lämmön tuotannossa. Etelään suunnatuilta pinnoilta saadaan luonnollisesti suurin aurinkoenergiantuotto. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen on syytä huomioida yhtenä kaavoituksessa yhteensovittettavana tekijänä. Massoittelussa ja aukoituksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää rakennusten lämmitystarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllämmöltä suojautuminen kesällä. Huolimatta mahdollisesta aurinkosähkön tuotannosta suurin osa alueen sähköenergiasta tulee lähtökohtaisesti valtakunnallisesta sähköverkosta.

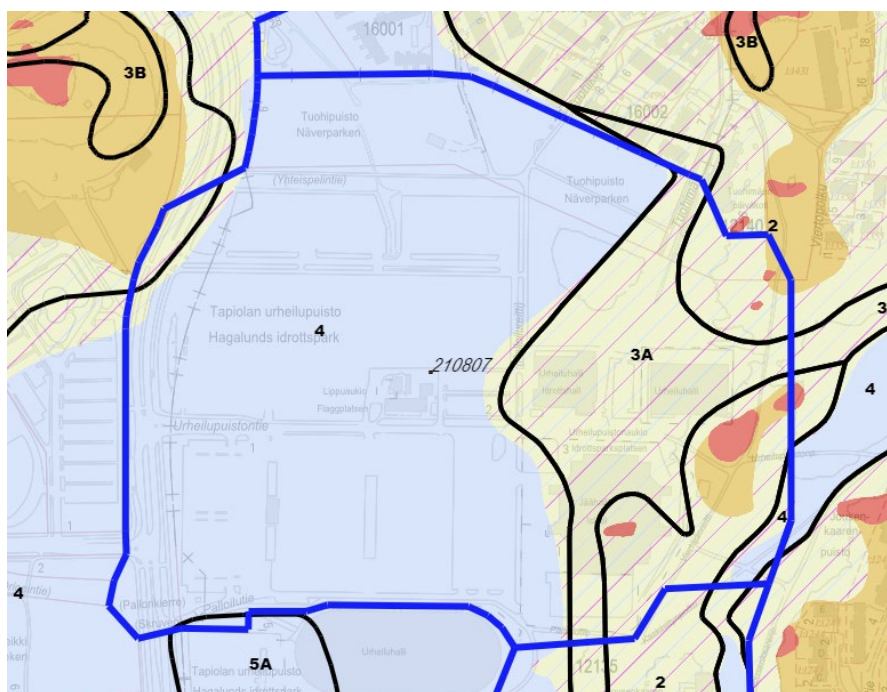
Energiantarve voidaan kattaa myös erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin voidaan yhdistää esimerkiksi kaukolämpöä, maalämpöä ja muita lämpöpumppuja sekä aurinkoenergiaa hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa järjestelmän tapauskohtaisen optimoinnin sekä sen, ettei tarvitse sitoutua vain yhteen teknologiaan ja sen toimittajaan.

Urheilupalvelurakennukset

Urheiluhallit ja monitoimihallit ovat suuria energian kuluttajia. Ne kuluttavat tyypillisesti lähes saman määrän sähköenergiaa ja lämpöenergiaa vuodessa. Tämä poikkeaa asuinrakennuksista, joissa lämpöenergian kulutus on vuositasolla suurempaa kuin sähköenergian. Sähköenergian kulutus on urheiluhalleilla melko tasaista ympäri vuoden, kun taas lämpöenergian tarve vaihtelee paljon. Kesällä hallit tarvitsevat yleensä melko suurta jäähdytystehoa, jos lämpö- ja kosteusolosuhteet halutaan pitää hyvinä.

Jalkapallokentän talvella sulana pitämiseen tarvittava lämmitys kuluttaa yleensä suurimman osan esimerkiksi jalkapallostadionin vuoden mittaan tarvitsemasta energiasta. Kentän lämmitys voidaan toteuttaa monella tavalla. Yleisin lämmitystapa on kaukolämmitys, mutta lämpöä voidaan tuottaa myös esimerkiksi lämpöpumpuilla. Kenttää lämmittävässä putkistossa kentän alla voi kiertää neste tai ilma. Muita suuria stadionin energiankulutuskohteita ovat valaistus, sisätilojen lämmitys, käyttöveden lämmitys sekä kentän lämmityksen koneisto. Nykyisin yleisesti stadionkäytössä oleva valaistustekniikka kuluttaa paljon energiaa. Vähemmän energiaa kuluttava LED-tekniikka on kuitenkin kehittymässä stadionkäyttöön sopivaksi.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus



Alueen maaperä ja rakennettavuusluokitus. Kuvassa siniset alueet ovat savea, vaaleanvihreät moreenin päällä olevaa silttiä ja savea, oranssit moreenia ja punaiset kalliota.

Suunnittelualan maaperä on lähes kauttaaltaan savea. Alueen itäreunalla on osin moreenia ja kalliota. Maan pinta on tasossa +2,8...+4,2 ja pinnassa on lähes koko alueella noin metrin kerros nykyisten tekonurmikenttien, katujen ja pysäköintialueiden rakennekerroksia. Pohjavesi on lähellä maan pintaa.

Alueelta on tehty pohjatutkimuksia aiempiin hankkeisiin liittyen vuosien 1967 ja 2014 välillä. Valtaosa tutkimuksista on painokairauksia, mutta alueelta löytyy myös varsin edustavasti siipikairauksia ja maanäytteitä, joita on tutkittu laboratoriossa. Yleissuunnitelmavaiheen perustamistapojen määrittämistä varten pohjatutkimuksia on alueelta varsin kattavasti, mutta tarkempaa suunnittelua varten tutkimuksia tarvitaan merkittävästi lisää.

Normaalien käytäntöjen mukaisesti tällaisissa paikoissa rakennukset ja kantavat rakenteet tulee perustaa paaluilla ja painumille herkät alueet, kuten liikennealueet, infrarakenteet, aukiot, pihat ja kentät stabiloida. Alueen itäreunan ohuen savikon ja moreenialueen rakenteet on mahdollista perustaa massanvaihdon tai maan varaan.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavassa nykytilaan jäävää viherympäristöä on puistoalueella. Uutta, vihreää ympäristöä syntyy pienempinä kokonaisuuksia eri osiin urheilupuistoa. Lisäksi hulevesien hallinnassa kannustetaan monimuotoisiin, viherrakentein toteutettaviin ratkaisuihin.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaavaan on merkitty luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisäksi kaavassa on esitetty eko-1–merkinnällä ekologinen yhteys liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen itälaidalla on voimassa olevallakin asemakaavalla suojeltu tykkitie, joka on osoitettu s-2–merkinnällä.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Ympäröiviltä katualueilta kantautuu alueelle melua. Se on huomioitu suunnitelmissa ja asuinkortteleille on annettu melun ehkäisemiseksi määräyksiä julkisivuille ja pihoihin. Alueella tapahtuva urheilutoiminta tuottaa jonkin verran ympäristöön leviävää melua. Myös se on huomioitu alueen suunnitteluratkaisuissa. Melua on käsitelty laajemmin teetetyssä meluselvityksessä.

4.7. Nimistö

Tapiolan urheilupuisto – Hagalunds idrottspark on yksi Espoon urheilupuistoista. Sen nimi suunniteltiin toukokuussa 1970 ja merkittiin opaskarttaan 1973. Paikalla olleet pellot ja niityt kuuluivat vanhastaan Mankkaan eli Mankansin kylään, ja alueen ensimmäistä palloiluhallia (nykyinen Tapiolan liikuntahalli) kutsuttiinkin alkuun epävirallisesti nimellä Mankkaan monikäyttöhalli. Jo pitkään alue on kuitenkin hahmottunut kiinteästi osaksi Tapiolaa.

Uudessa kaavassa katuverkko muuttuu niin, että nykyisen Urheilupuistontien paikalle ei jää katuja, ja sen pitkään käytössä ollut nimi jää pois. Nimenaihe säilyy kuitenkin aukionnimessä **Urheilupuistonaukio – Idrottsparksplatsen** ja jalankulkutien nimessä **Urheilupuistonpolku – Idrottsparksstigen**, jotka vahvistettiin vuoden 2012 asemakaavassa palloiluhallien ja areenan tuntumaan.

Vuoden 2005 nimistösuunnitelmasta lähtien alueella on muutakin urheilun ja erityisesti palloilun aihepiirin kaavanimistöä. Nimet **Palloilutie – Bollspelsvägen** ja **Yhteispelintie – Samspelsvägen** suunniteltiin 2005 ja vahvistettiin kaavassa 2012. Palloilutie otettiin käyttöön ajotien nimenä 2019, ja tässä kaavamuutoksessa nimi merkitään samalle paikalle sijoittuvalle kadulle. Myös pohjoisempi ajoyhteys muuttuu kaduksi. Sen linjaus muuttuu hieman, mutta nimi Yhteispelintie säilyy. Kadulle tulee lisäksi itäinen sivukuja, **Yhteispelinkuja**. Kaavaan merkitään myös kiertoliittymien

2012–13 suunnitellut jalkapalloaiheiset nimet **Pallonkierre – Skruven ja Syöttörinki – Passningscirkeln**.

Tulevalle stadionille merkitään kaavassa nimi **Tapiolan stadion – Hagalunds stadion**. Kaava-alueen nimenä on sen pitempi rinnakkaisnimi **Tapiolan jalkapallostadion**. Stadionin edustalle kaavaillulle aukiolle annettiin nimi **Lippuaukio – Flaggplatsen** jo vuoden 2010 suunnitelmassa ja vuoden 2012 kaavassa. Tässä kaavassa aukio ja sen myötä nimikin sijoitetaan hieman tuolloin aiottua etelämmäs. Nimi kuvaa urheilu- ym. yleisötapahtumien tunnelmaa, jota osaltaan luo värikäs liputus. Stadionin kupeessa kentän sivurajan suuntaisesti kulkeva jalankulku-pyörätie saa jalkapalloon liittyvän toisenlaisen lippuaiheisen nimen **Kulmalipunkuja – Hörnflaggsgången**. Sitä vastapäätä Yhteispelintieltä pohjoiseen lähtevä jalankulku- pyörätie puolestaan saa nimekseen **Syöttäjänkuja – Passargången**.

Läheisen asuinalueen nimi **Koivu-Mankkaa – Björkmankans** tulee vanhasta torpanimestä Björkmankans. Urheilupuistoa sivuavan kokoojakadun nimi **Koivu-Mankkaan tie – Björkmankansvägen** on vuodelta 1970. Seudulla on paljon koivuaihepiirin nimistöä, lähimpänä Tapiolan urheilupuistoa **Tuohimäen** suurkorttelissa, jonka asemakaavan nimistösuunnitelma laadittiin samoin 1970. Tuohimäkeä reunustava viheralue **Tuohipuisto – Näverparken** sisältyy tähän kaava-alueeseen.

Tuohiaiheinen nimistö säilyy, ja sitä täydennetään paikoin. Kadunnimi **Tuohimäki – Näverbacken** ulotetaan nyt myös kadun jatkeena olevalle ulkoilutiesuudelle. Vastaavasti **Tuohipolku** jatkuu aiempaa etelämmäs urheilupuistoon, Yhteispelintielle asti.

Tuohimäen luoteisosan pikkukatuja **Tuohivirsua** ja **Konttia** yhdistää pitempi, suora kävelytie **Tuohitorvi** – nimenannossa 1970 pyrittiin selvästikin siihen, että nimenaiheena olevan tuohituotteen muoto sopisi paikan muotoon. Periaatteen mukaisesti Tuohivirsusta etelään vievä suorahko ulkoilutie saa nyt nimen **Tuohituppi – Näverslidan**. Tuohipuistossa luoteesta kaakkoon kulkevalle polulle annetaan puolestaan nimi **Siisnapolku – Näverremsan** (sisna merkitsee tuohinauhaa).

Idempänä **Kaskenkaatajan** suurkorttelin edustalla avautuva nurmikkoinen viheralue tunnetaan nimellä **Kaskiniitty – Svedjeången**. Kaava-alueelle ulottuvat myös sen reunamien ulkoilutiet **Kaskiniitynpolku** ja **Viertäjänreitti**.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Nykyisin Tapiolan urheilupuisto laajoine avoimine kenttineen ja pysäköintialueineen muodostaa yhdyskuntarakenteesta erottuvan aukon. Kaavan toteutumisen myötä yhdyskuntarakenne eheytyy ja alue muuttuu laadukkaammin rakennetuksi. Uusi yhdyskuntarakenne tukee kävelen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä liikkumista entistä paremmin ja muodostaa viihtyisämpää ympäristöä. Pysäköintialueet korvautuvat laadukkaasti rakennettavalla aukiosarjalla ja urheilupalvelurakennuksilla. Uusi rakentaminen ja asuminen luovat alueen kehittymiselle hyvät puitteet. Alueen ympärillä pohjoisessa ja idässä olevat viheralueet säilytetään yhdyskuntarakenteen tiiviimpien kohtien välisinä vehreinä puistoina.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteelliset vaikutukset ovat suuret. Pysäköintipaikkamäärä vähenee nykyisestä 1660:stä reilusti, noin 850 halliin sijoitettavaan paikkaan ja Esport Centerin asiakkaiden käytössä olevaan 300 autopaikkaan. Näiden lisäksi alueelle tulee LP-alueille rakennettavat paikat. Urheilupuiston kadut joudutaan rakentamaan uudelleen lähes kokonaan. Myös Koivu-Mankkaan tielle on tulossa mittavia muutoksia – mm. kiertoliittymät ja jalankulku- sekä pyörätien levennys. Jousenkaaren koulun huolto- ja saattoliikenne vaatii myös Palloilutien saneerauksen. Voisi todeta, että koko urheilupuisto rakennetaan pohjanvahvistuksia myöten uudelleen vaiheittain.

Alueen rakentaminen edellyttää runsaasti kunnallistekniikan siirtämistä. Rakentaminen on suunniteltu siten, ettei pohjoisessa olevaa kaasuputkea ja kaukolämpöputkea tai Koivu-Mankkaan tien vieressä kulkevaa suurjännitejohtoa tarvitse siirtää. Siirrettävistä kohteista valtaosa on katuvalojen kaapeleita. Koivu-Mankkaan tien varren liikennevaloihin liittyviä kaapeleita on myös tarpeen siirtää pois muodostettavilta korttelialueilta. Alueella on myös siirrettäviä puhelinkaapeleita. Siirrettävistä sähkökaapeleista suurin osa on pienijännitteisiä, mutta alueen keskellä kulkee myös itä–länsi- ja pohjois–eteläsuuntaiset suurjännitekaapelit, jotka ovat osin tarpeen siirtää. Alueen länsilaidalla on asuinrakentamisen kohdalle jäävä pohjois–eteläsuuntainen 400 mm vesijohto ja pienempiä jäte- sekä sadevesijohtoja, jotka jäävät suunnitellun rakentamisen alle ja on tarpeen siirtää. Siirrot suunnitellaan tarkemmin myöhemmissä vaiheissa.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutoksella on merkittävä maisemallinen vaikutus. Kaavan toteutuessa alueen maisemakuva muuttuu avoimesta, hajaantuneesta urheilutoimintojen alueesta yhtenäiseksi, rakennusten, pelikenttien ja muiden toimintojen sekä kasvillisuuden muodostamaksi kokonaisuudeksi.

Laajassa maisemakuvassa merkittävin muutos syntyy uudesta hotellista ja asuinrakentamisesta Koivu-Mankkaan tien varrella.

Tuohipuiston etelä- ja länsireunalla puoliavoin maisematila muuttuu eri luonteiseksi pelikenttien ja asuinrakentamisen myötä. Urheiluhallien alueella avara maisematila muuttuu rakennusten rajaamaksi erilaisten aukiotilojen sarjaksi. Vehreys alueen keskellä lisääntyy merkittävästi.

Koivumankkaantien katunäkymät muuttuvat uusien liikennejärjestelyiden sekä rakennusten myötä. Asuinrakennusten massoittelu jatkaa Koivumankkaantien eteläosassa kehittyntä uutta, tiivistä korttelirakennetta. Kadulta urheilupuiston suuntaan avautuviin näkymiin on kiinnitetty erityistä huomiota kaavan valmistelussa.

Kaavan mukainen ratkaisu vaikuttaa alueen pienilmastoon. Tuulisuus ja paahteisuus vähenevät alueella uusien rakennusten ja kasvillisuuden tuoman suojan ja varjostuksen myötä.

Alueen hulevesien hallinnalla voidaan vähentää viereisten vesistöjen vastaanottamien vesien määrää ja parantaa niiden laatua. Lisäksi istutuksilla ja viherrakentein toteutettavilla hulevesien hallintarakenteilla voidaan luoda alueelle uusia elinympäristöjä.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Jalkapallostadionin ja sen ulkoalueiden valaistuksessa ja valaistusratkaisuissa, mukaan lukien opasteissa ja valonäytöissä, on otettava huomioon ne tekijät, jotka vaikuttavat ympäristöön ja siihen kohdistuviin vaara- ja häiriötekijöihin. Valaistusratkaisuilla minimoidaan ympäristöön, kuten liikenteeseen, luontoon, taivaalle, viereisiin asuinloihin ja naapurikiinteistöille aiheutuvaa vaaraa, haittaa, häikäisyä, häiriötä, suoraa tai hajavaloa eli valosaastetta.

Uudet liikuntamahdollisuudet monipuolistavat urheilupuiston tarjontaa ja huomioivat entistä paremmin eri väestöryhmät. Uusissa rakennuksissa ja yleisillä alueilla huomioidaan esteettömän rakentamisen periaatteet.

Urheilupuiston kehittäminen monipuolisemmaksi alueeksi mahdollistaa paitsi urheilun ja siihen liittyvät tapahtumat, myös muiden kulttuuritapahtumien järjestämisen alueella.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaupunginhallituksen 17.6.2019 päätöksen mukaan stadion toteutetaan kaupungin toimesta ja tätä varten perustetaan kiinteistöyhtiö. Kiinteistöyhtiön toiminta suunnitellaan niin, että käyttötalous on tasapainossa. Kaupunki luovuttaa suunnitelmaan sisältyvät asuinrakennusoikeudet markkinahintaan ja kaupunki rahoittaa jalkapallostadionin ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen asuntorakennusoikeuksien myymisestä saatavilla tuloilla. Palvelukorttelin tulee olla toteutettavissa vaiheittain palvelutarpeen ja

kysynnän kehittymisen myötä; palvelukorttelin tulee palvella monipuolisesti urheilupuistossa kävijöitä. Kaupunki luovuttaa palvelukorttelista rakennusoikeuksia markkinahintaan kiinnostuneille tahoille.

Kaupunginhallitus päätti 4.5.2020 perustaa Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin, jonka pääasiallisena toimialana on rakennuttaa ja omistaa Tapiolan urheilupuistoon rakennettava jalkapallo- ja tapahtumastadion sekä Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin, jonka pääasiallisena toimialana on rakennuttaa ja omistaa Urheilupuiston aluetta palveleva pysäköintilaitos.

Energian tuotanto ja päästöt

Kaavaratkaisu mahdollistaa vähäpäästöisen ja tehokkaan energijärjestelmän toteuttamisen alueelle. Asemakaavaratkaisussa mahdollistetaan joko hajautetun tai keskitetyn energijärjestelmän rakentaminen. Keskitetyssä, kaukolämpöön perustuvassa järjestelmässä alueen kasvihuonekaasupäästöjen kannalta ratkaisevinta on kaukolämmön- ja sähköntuotannon päästöjen kehitys. Paikallisen kaukolämpöyhtiön tavoite on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä, jolloin kaukolämmöstä tulee ympäristöystävällinen lämmitysmuoto. Yleisestä sähköverkosta hankitun sähkön tuotannon päästöjen oletetaan laskevan melko nopeasti. Alue- ja rakennuskohtaisesti sähkönkäytön päästöjä voidaan lisäksi pienentää sopimusteknisesti hankkimalla vähäpäästöisesti tuotettua sähköä.

Alue sijaitsee kaukolämmön runkolinjan lähellä. Verkostoa laajentamalla uudet rakennukset ja muut käyttökohteet voidaan liittää kaukolämpöjärjestelmään. Kaukolämpöverkostoa voidaan käyttää myös mahdollisen ylijäämälämmön hyödyntämiseen syöttämällä ylijäämälämpöä verkostoon. Kaukolämpöverkosto voidaan toteuttaa myös matalalämpöisenä, jolloin voidaan paremmin hyödyntää matalan lämpötilan lämmönlähteitä. Muita mahdollisia vähäpäästöisiä energiantuotantotapoja ovat ainakin maalämpö ja muut lämpöpumppuratkaisut, aurinkoenergia sekä erilaiset yhdistelmäratkaisut. Oletettavasti lähes kaikki alueen toiminnot lämmitetään tulevaisuudessa jollakin vähäpäästöisellä tekniikalla, joten lämmitysvaihtoehtojen suhteellisilla osuuksilla ei ole suurta vaikutusta kasvihuonekaasupäästöihin.

Kerrostaloissa vaipan ala on pieni suhteessa kerrosalaan. Uudet asuinrakennukset ovat myös lähtökohtaisesti melko energiatehokkaita. Pienehkön energiankulutuksen ansiosta uusien rakennusten energiankäytöstä aiheutuvat päästöt tulevat olemaan suhteellisen pieniä. Asuinrakennusten jäähdytysenergian tarve on melko pientä verrattuna esimerkiksi toimisto- ja liiketiloihin. Jäähdytystarve on alueella mahdollista toteuttaa ympäristöystävällisesti maakyymällä tai kaukokylmällä. Maakyymä vaatii toteutukseen lämpökaivoja ja kaukokylmä sen, että energiayhtiö investoi jäähdytysverkkoon. Myös esimerkiksi rakennuskohtaisia ilmalämpöpumppuja voidaan käyttää viilennyksessä. Tällöin on tärkeää, että käytettävä sähkö on tuotettu vähäpäästöisesti.

Kaava-alueen lämpöenergiankäytöstä aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä voidaan kauko- ja maalämmön sekä kauko- ja maakyymän lisäksi vähentää hyödyntämällä

alueella aurinkoenergiaa, kulutusjousto ja energian kierrätystä. Kulutusjousto tarkoittaa energiankulutuksen tilanteenmukaista vaihtelua, jolla vältetään suurta samanaikaista energiakäyttöä. Suuri samanaikainen energiankäyttö aiheuttaa yleensä suuria kasvihuonekaasupäästöjä energian tuotannossa. Energian kierrättäminen on yksi keino vähentää tarvittavan energian määrää ja aiheutuneita päästöjä. Ylijäämäenergian hyödyntämistä helpottaa sekoittunut energiarakenne, mikä mahdollistaa ylijäämäenergian siirtämisen suoraan sen tarvitsijalle tai kaukolämpöverkostoon. Tällöin tarvitaan samanaikaista ylijäämäenergian tuotantoa ja kysyntää.

Energian varastointia voidaan käyttää kulutusjouston apuna päästöjen vähentämisessä. Lyhytaikaisesti lämpöä voidaan varastoida rakennusten rakenteisiin tai vesisäiliöihin. Lämmön pitkäaikainen kausivarastointi maaperään tai muuhun suureen lämpövarastoon voi mahdollistaa ylijäämäenergian tai muun uusiutuvan energian normaalia suuremman käytön. Laajamittaisen sähkön tai lämmön varastoinnin toteuttavuuden selvittäminen alueella vaatisi tarkempia selvityksiä.

5.6. Muut merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksen toteuttamisesta ja alueen käyttämisestä aiheutuvia päästöjä ja niiden pienentämistä on tutkittu erillisellä kaavan oheen teetetyllä hiilineutraaliussuunnitelmalla. Siinä on otettu kantaa päästöjen muodostumiseen, mittaluokkaan ja kaupungin keinoihin puuttua niihin suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheissa. Suunnitelmassa on tuotu esille eri energiajärjestelmien eroja, maanrakennuksen päästöjä ja rakentamisen sekä alueen rakennusten käytön ja purun tuottamia päästöjä. Samalla on tutkittu alueen viheralueiden muodostamia hiilinieluja ja sitä, miten rakennusten materiaaleilla voidaan sitoa hiiltä tilapäisesti.

Liikenteen päästöt

Kaavaratkaisussa on huomioitu ilmastonmuutoksen torjunta siten, että uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, hyvien joukkoliikennetyksien sekä olemassa olevien palvelujen äärelle. Myös virkistysalueiden ja lähivirkistyspalveluiden riittävällä määrällä, laadulla ja hyvällä saavutettavuudella vähennetään vapaa-ajalla tapahtuvaa henkilöautoilua.

Rakentamisen päästöt

Rakentamisen päästöihin voidaan vaikuttaa rakennusmateriaalien ja rakentamistapojen kautta. Esimerkiksi betonirakentaminen aiheuttaa nykyisin suuria päästöjä. Lisäksi rakentamisessa tarvittavien maa- ja kiviainesten sekä rakennusjätteiden kuljetusten päästöjä voidaan vähentää tukemalla niiden kierrätystä ja paikallista välivarastointia.

Maankäytön päästöt, hiilivarastojen muutokset

Rakennettujen alueiden laajeneminen vaikuttaa päästöihin rakentamisen syrjäyttäessä muita alueidenkäyttömuotoja. Vaikutukset syntyvät yleensä poistuvan puuston ja maaperän hiilivarastojen vähenemisen sekä metsäalueiden

hiilensitomispotentiaalin laskun kautta. Suunnittelualueella suuri osa rakennettavista alueista sijoittuu jo nykyisellään rakennetuille tai vähäisen kasvillisuuden alueille, minkä vuoksi vaikutukset hiilinieluihin ovat suhteellisen pienet. Kaavan mukaisen rakentamisen myötä metsäisiä tai puustoisia alueita otetaan melko vähän rakentamiskäyttöön. Kaavalla osoitetaan puustoa ja pensaita nykyisin rakennetuille alueille.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen. Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa osissa siten, että alueen läpi kulkeminen ja siellä harrastaminen on mahdollista koko ajan. Alueen rakenteen vuoksi aukioiden ja uusien urheiluhallien ympäristö on mahdollista sulkea työmaaksi siten, että läpikulkuyhteydet ja urheilupalvelujen käyttö on koko ajan mahdollista. Jalkapalloilun jatkuvuus alueella turvataan ennen stadionin valmistumista liigatason vaatimukset täyttävällä kentällä alueen pohjoisosassa.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamishjeet

Kaavamääräysten lisäksi kaavaa varten tehty viitesuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma sekä Espoon kaupungin rakennusjärjestys liitteineen toimivat ohjeina jatkosuunnittelulle.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Asemakaavan muutosta on hakenut Espoon kaupungin tonttiyksikkö 29.10.2019.

Tapiolan urheilupuiston aluetta on käsitelty kaupungin luottamuselimissä useaan otteeseen. Kokonaissuunnitelma hyväksyttiin kehittämisen pohjaksi elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 27.6.2016.

Espoon kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 § 31 hyväksyä hankekokonaisuuden alustavat luonnossuunnitelmat jatkokehittämisen lähtökohdaksi.

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 16.12.2019–20.1.2020.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä Arkkitehtitoimisto HKP Oy:n, Loci Maisema-arkkitehdit Oy:n, Sitowise Oy:n ja Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet Toni Saastamoinen, Jenny Asanti ja Marno Hanttu.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelun aikana on tutkittu useita erilaisia vaihtoehtoja toimintojen sijoittamiselle. Kaikissa vaihtoehdoissa yhteistä on keskeinen aukioiden sarja, jonka ympärille toiminnot sijoittuvat ja kenttien sekä puistomaisten osien sijoittuminen suunnittelualueen pohjois- ja itäosiin. Pysäköinti on kaikissa vaihtoehdoissa sijoitettu pääosin stadionin alle.

Osassa vaihtoehdoista monitoimihalli on ollut erillinen rakennus toteutettavuuden parantamiseksi. Se on kuitenkin päädytty sijoittamaan stadionin kiinni tilojen yhteiskäytön mahdollistamiseksi. Hotellin sijoittamista stadionin kaakkoisnurkkaan on myös hahmoteltu, mutta Koivu-Mankkaan tien viereen sijoitettuna se sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti paremmassa paikassa. Asuinkortteleille on hahmoteltu useita eri muotoja ja rakennusten sijoitteluita. Yhtenä merkittävänä lähtökohtana on ollut, ettei Koivu-Mankkaan tien vieressä kulkevaa suurjännitekaapelia tarvitse siirtää. Alueen pohjoisosaan sijoitetut kentät on sommiteltu siten, ettei niiden pohjoispuolella kulkevaa maakaasulinjaa tarvitse siirtää. Lähtökohtana on myös ollut laadukkaiden, mieluiten pohjois–eteläsuuntaisten kenttien saaminen alueelle ja toisaalta läpikulkuyhteyksien sujuvuus. Kaavaan merkitylle Yhteispelintielle on tutkittu erilaisia linjauksia, joista osa on kulkenut hieman pohjoisempaa kuin kaavaehdotukseen valittu. Silloin kadun eteläpuolellekin on sijoitettu ulkopelikenttiä.

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Käsittelyvaiheet

- 29.10.2019 asemakaavan muutoshakemus
- 11.12.2019 kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville
- 16.12.2019–20.1.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti
- 10.6.2020 kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen nähtäville
- 24.6.2020 kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen asettamisesta nähtäville
- 29.6.–25.8.2020 asemakaavan muutosehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti
- 20.1.2021 kaupunkisuunnittelulautakunta jättää asemakaavan muutoksen pöydälle
- 3.2.2021 kaupunkisuunnittelulautakunta jättää asemakaavan muutoksen pöydälle
- 18.2.2021 kaupunkisuunnittelulautakunta päättää esittää asemakaavan muutosta kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi
- 1.3.2021 kaupunginhallitus päättää esittää asemakaavan muutosta valtuustolle hyväksyttäväksi
- 22.3.2021 valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen
- 31.3.2021 laaditaan tarkistus, jolla lisätään kaavamääräysten YU- ja YU-1- aluumerkintöihin viittaus määräysten 2 §:ään. Pykälässä 2 on esitetty lisärakennusoikeudet YU-kortteille.
- 12.4.2021 kaupunginhallitus päättää esittää tarkistusta valtuustolle hyväksyttäväksi
- 26.4.2021 valtuusto hyväksyy kaavamääräysten tarkistuksen

Vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.12.2019–20.1.2020. Mielenpiiteitä saatiin 19 kappaletta. Lisäksi Caruna jätti lausunnon. Yksityishenkilöiden lisäksi

mielipiteitä jättivät As Oy Tuohipuisto, Viertopolun asukkaat ja seuraavat yhdistykset: Esport Honka ry ja FC Honka ry, Tapiolan kiltä ry, Esport-yhteisöt (Espoon Tennistuki ry, Esport Arena oy, Esport Development oy, Esport Honka oy, Esport Oilers ry, Tennisclub Tapiola ry), Kiinteistö Oy Honkahalli ja Tapiolan Honka ry sekä Helsingin polkupyöräilijät ry.

Mielipiteissä käsiteltiin stadionin taloudellista kannattavuutta ja Espoon varojenkäyttöä. Alueelle toivottiin tehokkaampaa käyttöä myös keskelle päivää ja monipuolisempia harrastusmahdollisuuksia eri lajeille. Nykyisin alue on palautteen mukaan epäsiisti ja sen toivotaankin siistiytyvän rakentamisen myötä Tapiolan arvoihin sopivaksi. Tuohipuiston säilyttämistä suojaavana puistona toivottiin pohjoiselle asuinalueelle kohdistuvien melu- ja valohaittojen vähentämiseksi. Lähialueen asukkaat pelkäsivät häiriöiden kasvavan, jos toimintoja ulotetaan lähemmäs asuinalueita. Honkahallille toivottiin laajentumismahdollisuutta kaavassa uusien koripallokenttien rakentamista varten.

Stadionista toivottiin edustavaa, ekologista ja puurakenteista. Sen melusuojaukseen toivottiin kiinnitettävän huomiota, jotta melua ei kulkeudu ympäristöön niin paljon. Monitoimihallia esitettiin toteutettavaksi erillisenä toteutettavuuden parantamiseksi. Toisaalta myös stadion yhteyteen toteutettavassa monitoimihallissa nähtiin hyviä puolia. Eräässä mielipiteessä esitettiin myös monitoimihallin rakentamista nykyisen Tapiolan liikuntahallin yhteyteen.

Pysäköintiä ja paikkamääriä kommentoitiin paljon. Toisaalta alueelle haluttiin riittävästi paikoitusta ja nähtiin, että esitetty määrä ei ole riittävä. Toisaalta alueen saavutettavuus koettiin joukkoliikenteellä niin hyvänä, että paikkoja toivottiin vähemmän tai jopa ei lainkaan. Esport Arenalla kerrottiin olevan noin 250 pysäköintipaikkaa suunnittelualueella ja niille pyydetään osoittamaan jokin uusi paikka. Pyöräpysäköintiä toivottiin alueelle riittävästi ja siitä toivottiin sujuvaa. Ajoneuvoliikenteen rajoittamista alueen reunoille pidettiin hyvänä ratkaisuna. Toivottiin myös, että tapahtumien järjestämisen mahdollisuuksiin kiinnitetään huomiota.

Hankkeen ilmastovaikutuksista huomautettiin ja todettiin, että vaikutukset tulisi tutkia tarkasti. Kaavalle asetettua tavoitetta hiilineutraaliudesta pidettiin hyvänä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.6.–25.8.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin 15 muistutusta ja saatiin 8 lausuntoa ja 4 kannanottoa. Muistutuksista yksi on Tapiolan Honka ry:n parantelema versio aiemmin jättämästään muistutuksesta. Valtaosa muistutuksista annettiin osoitteiden perusteella lähialueilta. Osa muistutuksista on asunto-osakeyhtiöiden tai monen allekirjoittajan laatimia. Muistutuksen antoivat yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden lisäksi Tapiolan Kiltä, Tapiolan Honka ry ja FC Honka ry. Lausuntoja kaavaehdotuksesta saatiin 8 ja kannanottoja 4.

Muistutukset käsittelivät alueelle suunniteltuja toimintoja, alueen liikennettä ja yhteyksiä, pysäköintiä, toiminnan aiheuttamia häiriöitä ympäristöön, hulevesiä, alueen

reunan metsien luontoarvoja ja rakentamisen ilmastovaikutuksia. Erityistä huomiota kiinnitettiin Honkahalliin ja sen ympäristön toimintoihin, Tuohipuistoon, Yhteispelintiehen ja alueen keskiössä olevaan aukiosarjaan.

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ei pidetty asukastilaisuutta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä pidettiin tilaisuus 9.1.2020.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Toni Saastamoinen
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	049 Espoo	Täyttämispvm	26.03.2021
Kaavan nimi	TAPIOLAN JALKAPALLOSTADION		
Hyväksymispvm	22.03.2021	Ehdotuspvm	10.06.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.12.2019
Hyväksymispykälä	39	Kunnan kaavatunnus	210807
Generoitu kaavatunnus	049V220321A39		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,2800	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,2900

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

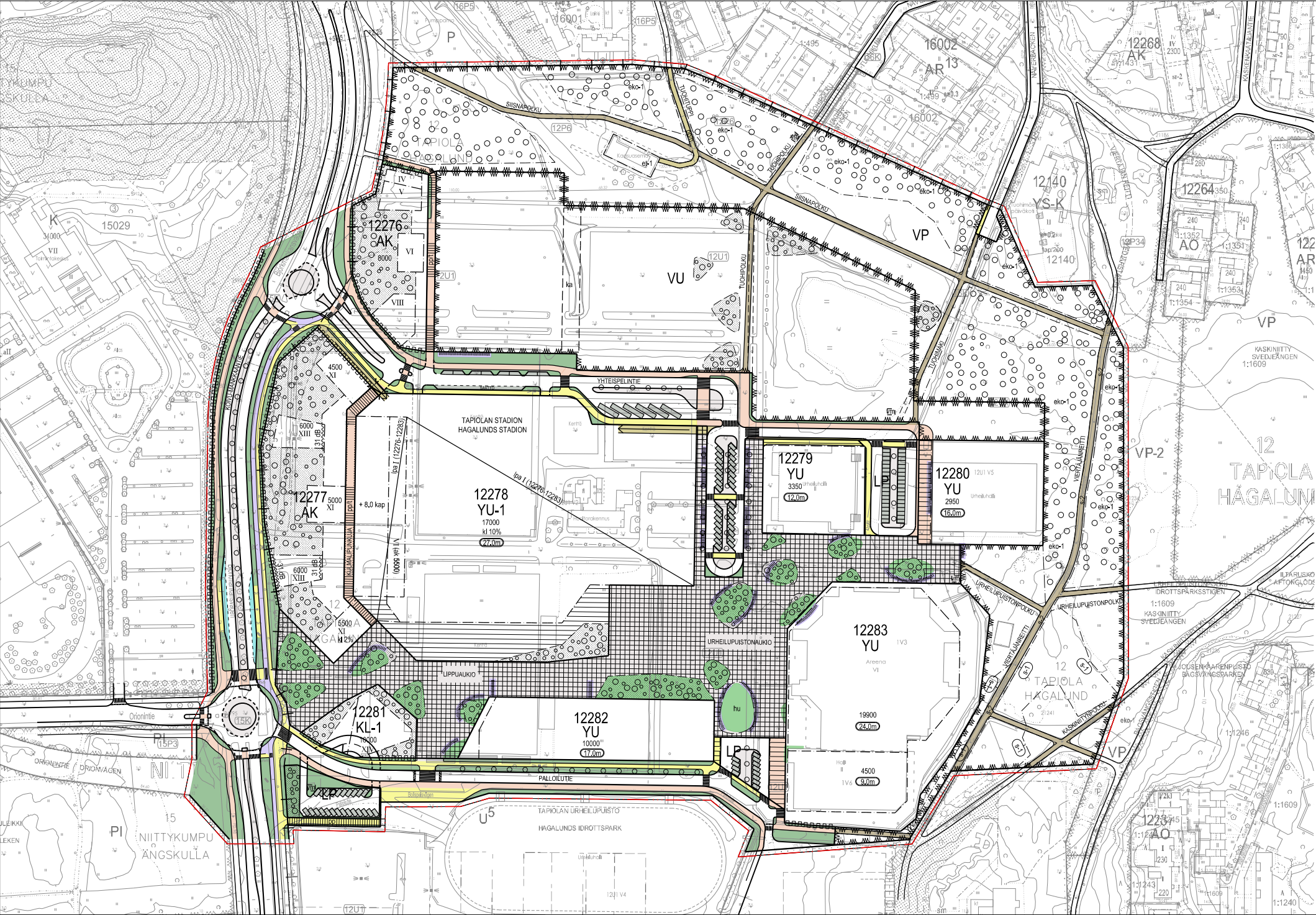
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	24,2786	100,0	108200	0,45	0,0000	38250
A yhteensä	1,4265	5,9	35000	2,45	1,4265	35000
P yhteensä						
Y yhteensä	6,3801	26,3	63200	0,99	-9,0299	-6750
C yhteensä						
K yhteensä	0,2247	0,9	10000	4,45	0,2247	10000
T yhteensä						
V yhteensä	9,2647	38,2			2,6253	
R yhteensä						
L yhteensä	6,9826	28,8			4,7534	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

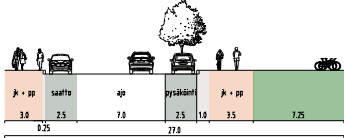
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	24,2786	100,0	108200	0,45	0,0000	38250
A yhteensä	1,4265	5,9	35000	2,45	1,4265	35000
AK	1,4265	100,0	35000	2,45	1,4265	35000
P yhteensä						
Y yhteensä	6,3801	26,3	63200	0,99	-9,0299	-6750
YU	3,1728	49,7	40700	1,28	3,1728	40700
YU-1	3,2073	50,3	22500	0,70	-12,2027	-47450
C yhteensä						
K yhteensä	0,2247	0,9	10000	4,45	0,2247	10000
KL-1	0,2247	100,0	10000	4,45	0,2247	10000
T yhteensä						
V yhteensä	9,2647	38,2			2,6253	
VP	5,7292	61,8			5,7292	
VL					-0,4142	
VU	3,5355	38,2			3,5355	
V (vanha PI)					-3,0021	
V (vanha U5)					-3,2231	
R yhteensä						
L yhteensä	6,9826	28,8			4,7534	
Kadut	3,8315	54,9			1,6023	
Katuauk./torit	2,4340	34,9			2,4340	
Kev.liik.kadut	0,1843	2,6			0,1843	
LP	0,5328	7,6			0,5328	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

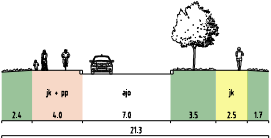


OHJEELLISET POIKILEIKKAUKSET

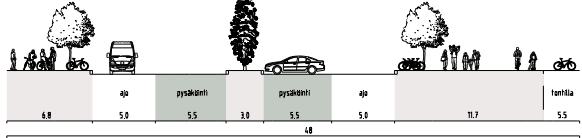
YHTEISPELINTIE SAATTOPAIKKA



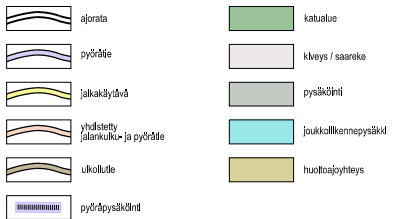
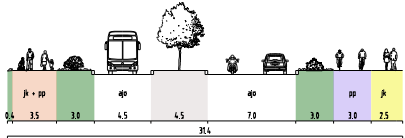
PALLOLUTIE



YHTEISPELINTIEN PYSÄKÖINTIALUE



KOIVU-MANKKAANTE



 Esimies ja puheenjohtaja Esimies ja puheenjohtaja Esimies ja puheenjohtaja Esimies ja puheenjohtaja Esimies ja puheenjohtaja	b		KV htv.	
	657910.02.03.2020		22.03.2021	
	MM		MajH	
	Stowise		-	
	10.06.2020		2	
7310		210807		
Tasokoodi		1:3000		