

Asianumero 2337/10.02.03/2022

Aluenumero 210314

## Kulttuurialue

### Asemakaavan muutos

12. kaupunginosa Tapiola

Korttelit 12003 ja 12040, osa korttelia 12002, 12044 ja 12050, katu-, virkistys- ja vesi-alueet.

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 210300

Aluenro 210310

Aluenro 210400

Aluenro 210403

Aluenro 210408

Aluenro 210412

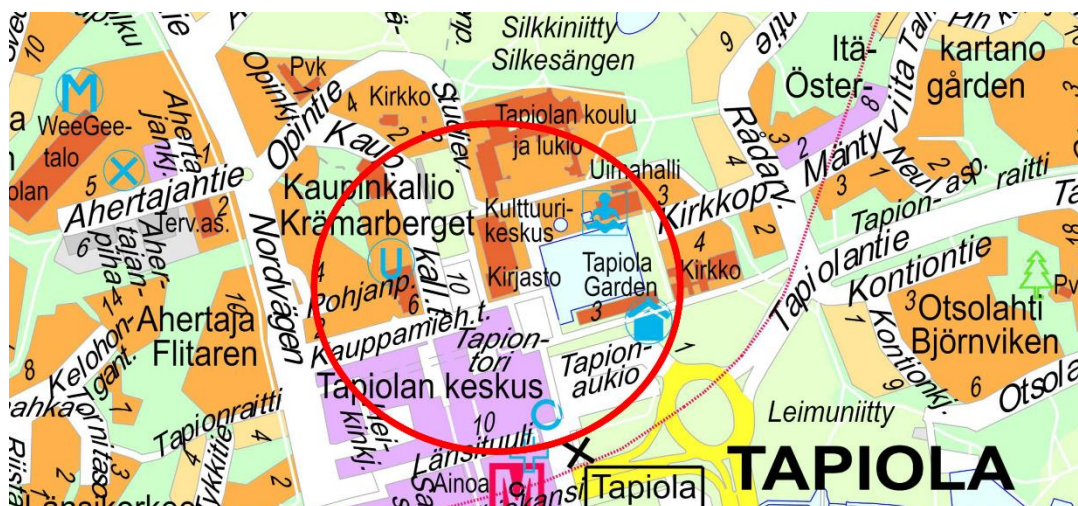
### Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7448.

### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tapiolan keskustassa Tapionraitin varrella ja sen pohjoispuolella. Alue rajoittuu pohjoisessa Tapionkenttään ja Tapiolan koulun alueeseen, idässä Keskusaltaaseen ja lännessä Heikintoriin ja Kaupinkallioon.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



## Vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnitteluvarauksen saaneet HGR Property Partners Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio sekä Espoon kaupunki.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.11.2021 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen sekä kaupunginhallituksen 20.9.2021 tekemään päätökseen pohjautuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.5.2022.

## Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Minna Järvenpää, arkkitehti, puh. 043 825 5187

Olli Koivula, suunnitteluinsinööri, puh. 046 877 3003

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä .....	7
1.1	Alueen nykytila .....	7
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus .....	8
1.3	Suunnittelun vaiheet .....	8
2	Lähtökohdat .....	10
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	10
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen .....	10
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä .....	10
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö .....	11
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat .....	11
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto .....	11
2.2	Maakuntakaava .....	12
2.3	Yleiskaava .....	12
2.4	Asemakaava .....	14
2.5	Rakennusjärjestys .....	16
2.6	Tonttijako .....	16
2.7	Rakennuskiellot .....	16
2.8	Pohjakartta .....	16
2.9	Maanomistus .....	16
2.10	Maaperä ja pohjaolosuhteet .....	18
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset .....	18
2.12	Rakennettu ympäristö .....	19
2.12.1	Yhdyskuntarakenne .....	19
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva .....	20
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta .....	21
2.12.4	Palvelut .....	21
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	22
2.13	Liikenne .....	22
2.13.1	Ajoneuvoliikenne .....	22
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily .....	23
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti .....	25
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	25
2.13.5	Liikenneturvallisuus .....	25
2.14	Luonnonolosuhteet .....	25
2.15	Suojelukohteet .....	26
2.16	Ympäristön häiriötekijät .....	27
3	Asemakaavan tavoitteet .....	28
3.1	Kaupungin / maanomistajan / hakijan tavoitteet kaavoitukselle .....	28
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus .....	30
4.1	Yleisperustelu .....	30
4.2	Mitoitus .....	30
4.3	Maankäyttö .....	31
4.3.1	Korttelialueet .....	31

4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	36
4.3.3	Yleiset aukiot .....	37
4.3.4	Vesialueet.....	37
4.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	38
4.4	Liikenne .....	41
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	41
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	42
4.4.3	Sisäinen liikenne, huolto- ja pelastusliikenne sekä pysäköinti .....	43
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne .....	43
4.5	Maaperä ja rakennettavuus .....	44
4.6	Luonnonympäristö .....	45
4.7	Suojelukohteet.....	45
4.8	Ympäristön häiriötekijät .....	46
4.9	Nimistö .....	46
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	47
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	47
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	47
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	49
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	50
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	51
6	Asemakaavan toteutus.....	54
6.1	Rakentamisaikataulu .....	54
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	54
6.3	Toteutuksen seuranta .....	54
6.4	Sopimukset.....	54
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	55
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto .....	56
7.1.1	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu .....	56
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo .....	57
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon .....	58
7.2	Kaavaehdotus.....	59
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	60
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana .....	60
7.5	Käsittelyvaiheet .....	62

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Katukartta

## Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kulttuuriau-  
kio 210314.

### Suunnitelmat

Espoon kulttuurikeskuksen teatteri, Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, 2023

Tapiolan Kulttuuriau-  
kio, Viitesuunnitelma, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2023

Kulttuuriau-  
kion toimisto- ja palvelurakennukset, KOy Kulttuuriau-  
kio ja Tapiolan Urhei-  
lutalo Oy, Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto SARC Oy, 2023

KOy Espoon Kaupinkallio, Pysäköintitalon tontti, Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto  
HKP Oy, 2024

Tapiolan Pankkitalo Oy (ja Tuulensuoja), Alustava luonnossuunnitelma, Arkkitehtitoi-  
misto HKP Oy, 2023

Tapiolan Keskusaltaan tukitoimintorakennus, Viitesuunnitelma, Luutonen Palomeras  
Arkkitehdit Oy 2023

Tapiolan Kulttuuriau-  
kion kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 2023

Tapiolan Kulttuuriau-  
kion kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Liite 1, Hulevesien hal-  
linnan yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 2023

Tapiolan Kulttuuriau-  
kion kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Liite 2, Kulttuuriau-  
kion lähiympäristösuunnitelma, Sitowise Oy, 2024

## Selvitykset

Espoon kulttuurikeskus, Rakennushistoriaselvitys ja arkkitehtuurianalyysi, Arkkitehdit Mustonen Oy, 2021–2022

Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuuriauquio / Marimekkotalo, Rakennushistoriaselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2022

Tapiolan Keskustorni, Rakennushistoriaselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2023

Tapiolan Ostoskeskus Oy, Rakennushistoriaselvitys, Leppänen Arkkitehdit Oy, 2023

Tapiolan terveystalo ja urheilutalo, Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Okulus Oy, 2002

Kaupinkallio, Rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus, Arkkitehtitoimisto Okulus Oy, 2004

Tapiolan torit, aukiot ja solmukohtat, Ympäristöhistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, 2023

Espoon ostoskeskusten inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021

Tapiolan keskusta-alueen designmanuaali, Espoon kaupunki, Sitowise Oy ja Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, 2023

Kulttuuriauquio, Luontolausunto ja liito-oravaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2022

# 1 Tiivistelmä

## 1.1 Alueen nykytila

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kaava-alueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyvä Keskustorni on liike- ja toimistorakennus vuodelta 1961. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konsertttilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnolle. Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo 1990-luvulta on samoin Sipisen suunnittelema. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Keskustornia ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota.

Kulttuurikeskusta vastapäätä, Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Keilahallin talo (Tapiolan Urheilutalo Oy) vuodelta 1967. Sen on suunnitellut Aarne Ervi ja laajennuksen vuodelta 1985 Särkijärvi Oy. Kaupinkallion pysäköintitalo vuodelta 1986 on arkkitehti Risto Kaurian suunnittelema. Siihen liittyvä myymälälaajennus on vuodelta 2003.

Alueella on monta suurempaa ja pienempää aukiotilaa. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä. Sitä käytetään pysäköintiin sekä erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Kaupinkallion ja Kauppamiehentien risteysalueen aukiomainen tila ei nykyisin hahmotu varsinaisena aukiona. Marimekkotalon ajoramppi maanalaisiin tiloihin ja Tapiontorin liikerakennuksen huolto muodostavat alueelle takapihamaista ympäristöä. Kaava-alueen lounaiskulmassa on Sampotori ja alueen itäosassa Keskusaltaan vieressä Aarne Ervin aukio. Kulttuurikeskuksen sisäänkäyntien yhteydessä Keskusaltaan puolella on lisäksi pienempiä aukiotiloja sekä amfirakenne ja vesiaihe.

Alueen aukiot ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Myös Kaupinkalliontien katupuurivit ovat kaupunkikuvassa vahva elementti ja ne muodostavat selkeälinjaisen vihreän reunuksen Kulttuuriaukiolle.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppamiehentie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Tapiolan Kulttuurialueen ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuurialueen eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskustaa.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiolatorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja vihreäksi. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä kehitetään. Kulttuurikeskuksen editse kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden vaihtoehtoisia reittejä Tapiolan keskuksesta Silkkiniityn ja Pohjois-Tapiolan suuntaan parannetaan.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 53 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä uudisrakentamisen osuus on 26 000 k-m<sup>2</sup>. Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan rakennusoikeus nousee kaavamuutoksen myötä noin 8 700 k-m<sup>2</sup>.

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021, että kulttuurikeskuksen yhteyteen suunnitellaan uusi esityssali pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Laajennuksen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurikeskuksen arkkitehtonisten arvojen kanssa ja olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi.

Kulttuurilautakunta hyväksyi 22.3.2022 Espoon kulttuurikeskuksen teatterisalin tarveselvityksen muutoksen.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto päätti 26.09.2022 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.



Kaupunginhallitus käsitteli asiaa 10.10.2022 ja 31.10.2022 ja päätti ehdottaa, että valtuusto hyväksyy kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman. Valtuusto hyväksyi hankesuunnitelman 21.11.2022.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi 1.11.2021 ja 6.3.2023 HGR Property Partnersille suunnitteluvarauksen Tapiolan Urheilutalo Oy:n ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistamille tonteille sekä niihin liittyville yleisille alueille.

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnitteluvarauksen saaneet HGR Property Partners Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio sekä Espoon kaupunki.

Asemakaavasta järjestettiin 19.1.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30.5.–28.6.2022. Mielenkiintoa jätettiin 13 kappaletta. Ne saatiin mm. ympäristön asukailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.2.2024 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti.



Kuva 1. Ilmanäkymä etelästä.

## **2 Lähtökohdat**

### **2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja yhteyksiin. Kaavamuutoksessa sijoitetaan rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle sekä luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja asuntotuotannolle. Suunnittelussa huomioidaan mm. kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä huolehditaan virkistysyhteyksien jatkumisesta. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asema-kaavan muutosta koskevat seuraavat tavoitteet:

#### **2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### **2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä**

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

### **2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

### **2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### **2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto**

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

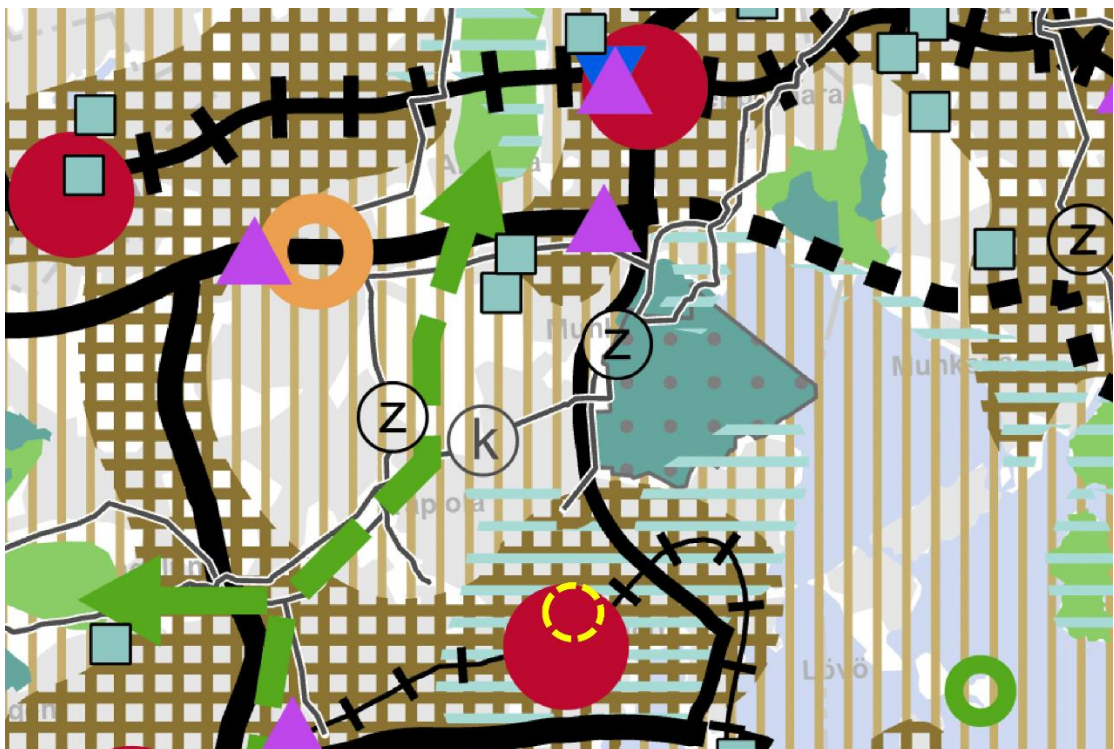
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

## 2.2 Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihe-maakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys.

Alue on merkitty Uusimaa 2050 -kaavassa valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009).



Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

## 2.3 Yleiskaava

### Espoon eteläosien yleiskaava

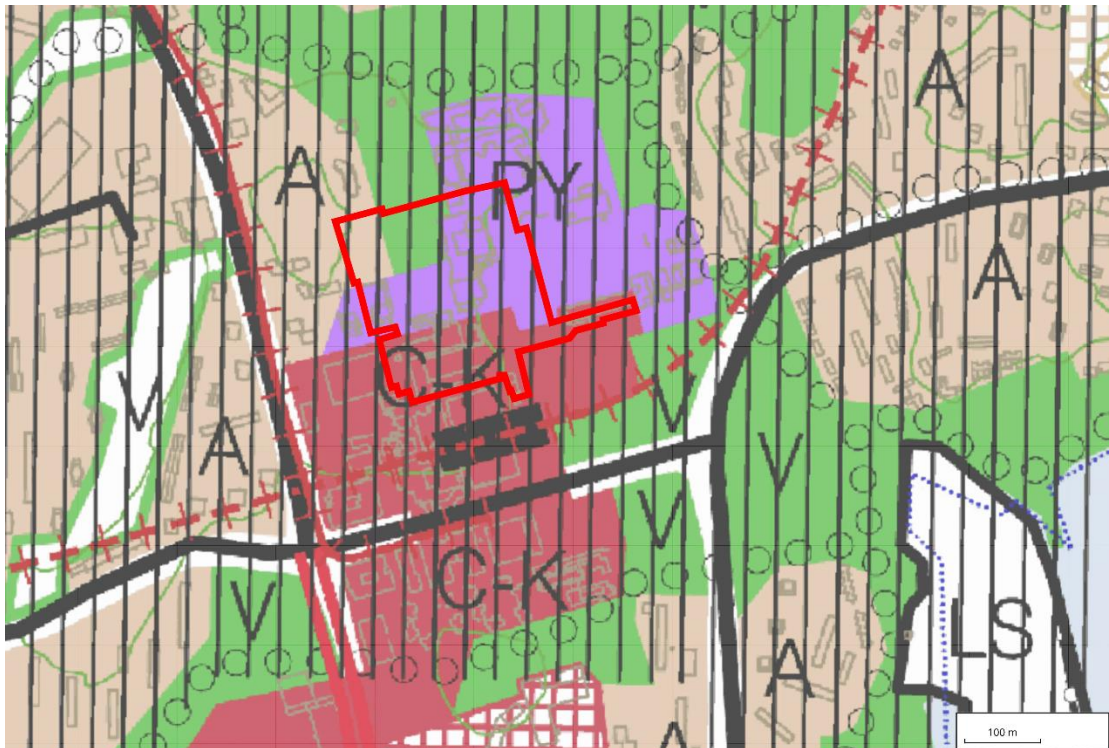
Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Se sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen eteläosa on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K) ja pohjoisosa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskustaansoveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa

vähittäiskaupan suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Alueella on myös maanalainen raide (metro) asemineen.

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti arvokas alue: kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.



Kuva 3. Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

### **Espoon yleiskaava 2060**

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoidaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

## 2.4 Asemakaava

### Maanpäälliset asemakaavat

210400 Tapiola keskus (lainvoimainen 30.1.1975) on voimassa Kulttuuriaukion kaakkoiskulmassa ke<sup>5</sup>-alueella. Alue on likimääräisellä tasolla +7.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusoikeuteen 1200 kuuluvaa kerrosalaa sekä tähän liittyvää piha-aluetta. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden on oltava vähintään 3,6 metriä.

210403 Tapiolan keskus (lainvoimainen 18.9.1978) on voimassa korttelin 12003 tontilla 3, joka on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja siihen pohjoisessa rajoittuvalla istutettavalla puistoalueella (PI).

210300 Tapiola keskus II (lainvoimainen 21.10.1985) on voimassa korttelissa 12040, Tapionkentän alueella, Kulttuuriaukion alueella, Aarne Ervin aukiolla ja Keskusaltaan alueella, sekä Kulttuuriaukion lounais-eteläosan ke- ja ke<sup>5</sup>-alueilla. Ke-alue on katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettun maanalaisen tilan tarvitsemat liityntäluiskat. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden tulee olla vähintään 2,5 metriä. Katualueen osa ke<sup>5</sup> on likimääräisellä tasolla +11.00 sijaitseva osa katu-aluetta, jolla saa rakentaa Kauppiamiehenaukion rakennusoikeuteen 700 kuuluvaa kerros-alaa. Ajoneuvoliikenteen kulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,6 metriä.

210408 Tapiolan keskus (lainvoimainen 23.6.1986) on voimassa Sampotorin eteläosassa.

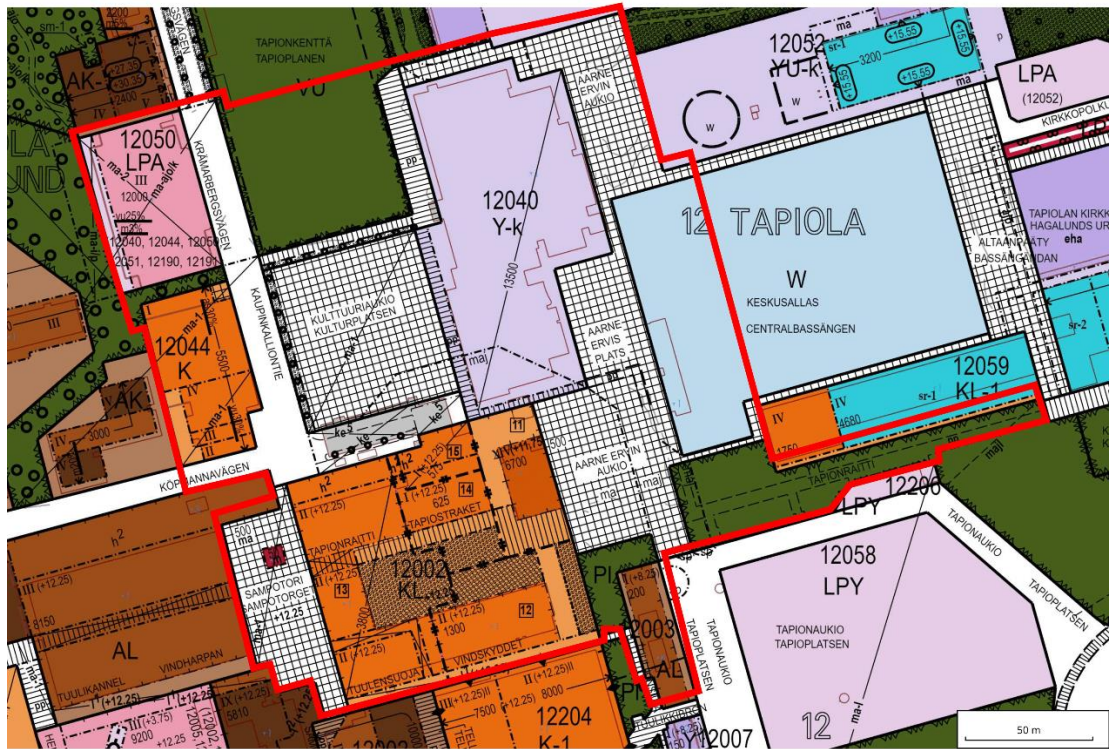
210412 Tapiolan keskus (lainvoimainen 1.2.1995) on voimassa liikerakennusten korttelialueella (KL) korttelissa 12002. Korttelin etelälaidassa on jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

210310 Tapiolan keskus II (lainvoimainen 21.4.2010) on voimassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) korttelissa 12044 ja autopaikkojen korttelialueella (LPA) korttelissa 12050 sekä näiden välisellä VP-alueella.

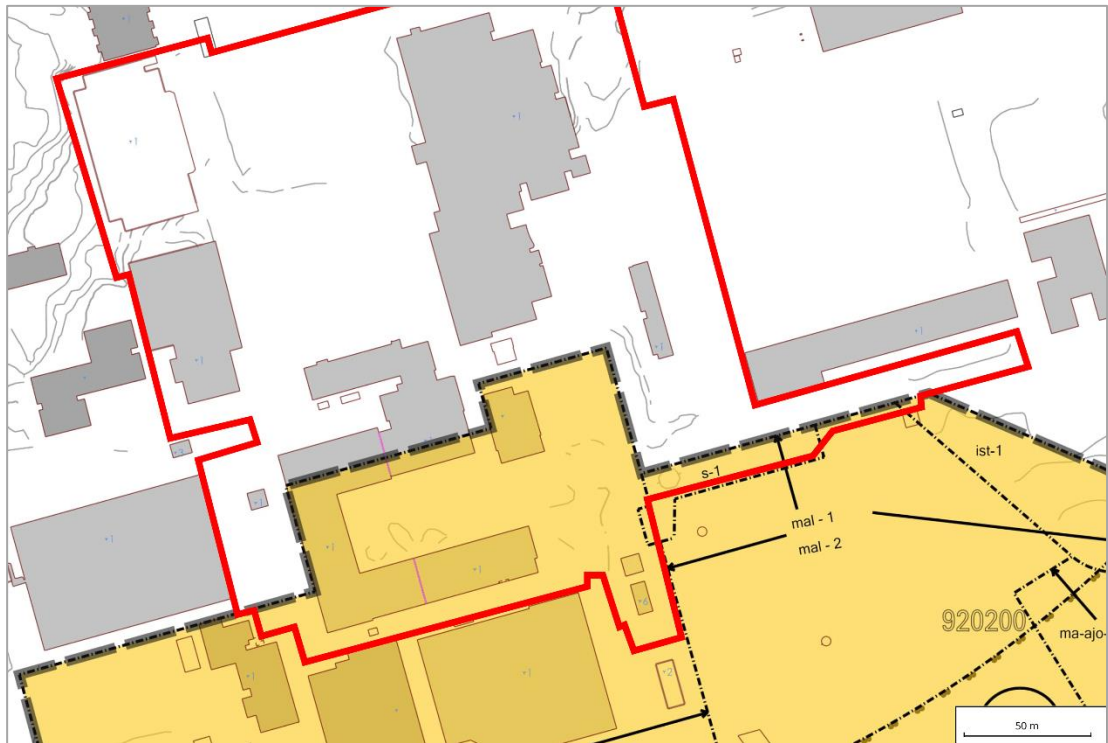
### Maanalainen asemakaava

Suunnittelualueen eteläosassa on maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen - Tapiolan metrotunneli (lainvoimainen 17.2.2010).

Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualueen alla on yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-py-2(-4.25) /p). Alueen osa, jolla olemassa olevan puukujan jatkeena ja yksittäisten puiden säilyminen maamerkinä on huomioitava (s-1). Alueen osan, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) ja alueen osan, johon saa sijoittaa yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-2).



Kuva 4. Ote ajantasa-asetmakaavasta.



Kuva 5. Ote maanalaisesta asemakaavasta.

## **2.5 Rakennusjärjestys**

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

## **2.6 Tonttijako**

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

## **2.7 Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## **2.8 Pohjakartta**

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

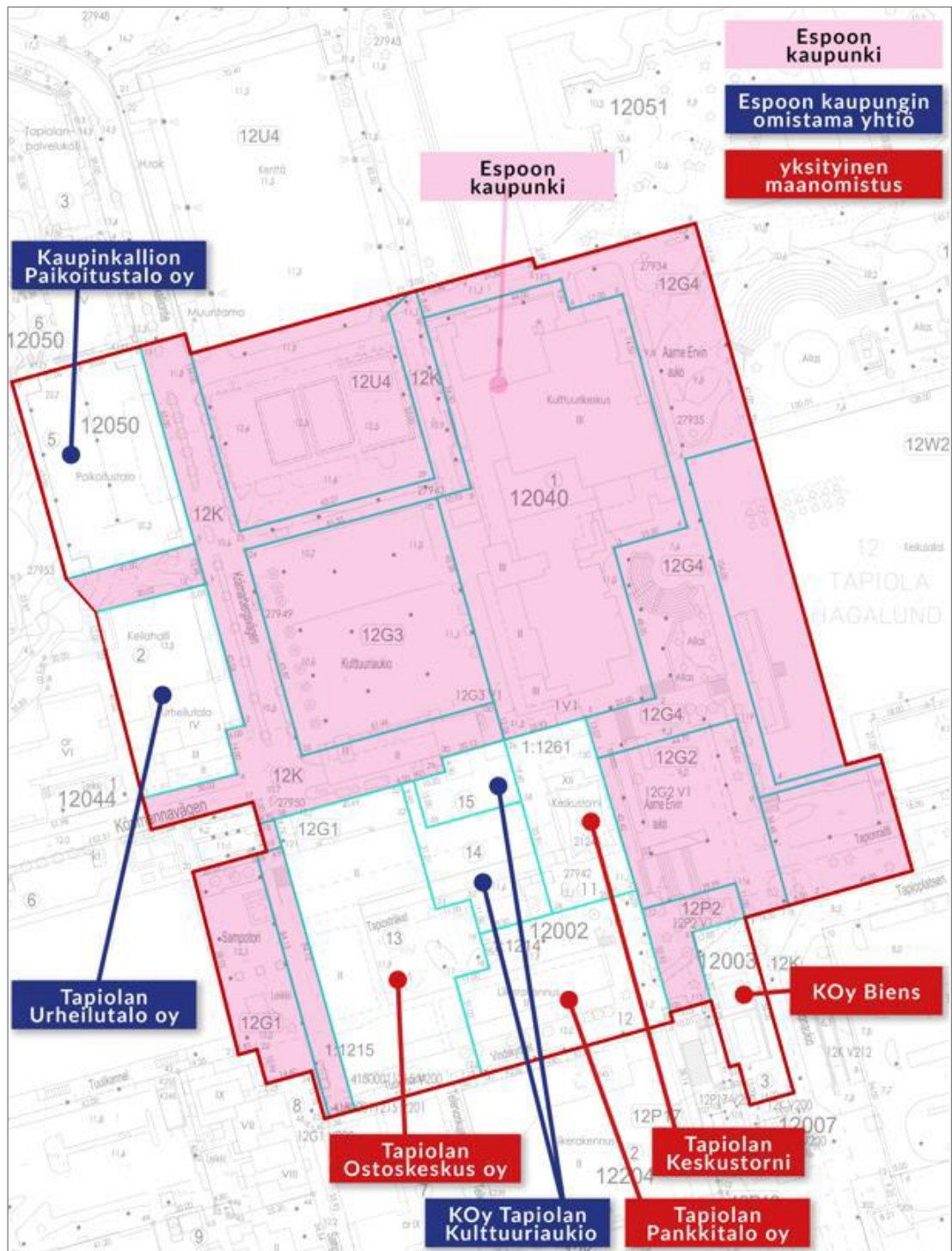
## **2.9 Maanomistus**

Korttelin 12050 tontti 5 ja korttelin 12044 tontin 2 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio. Korttelin 12002 tontit 14 sekä 15 omistaa Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuurialue. Nämä yhtiöt ovat kokonaan Espoon kaupungin omistuksessa.

Korttelin 12002 tontin 13 omistaa Tapiolan Ostoskeskus Oy. Kiinteistö 418-1-1214 on Tapiolan Pankkitalo Oy:n omistuksessa, kiinteistö 418-1-1261 Tapiolan Keskustorni Oy:n omistuksessa ja korttelin 12003 tontin 3 omistaa Kiinteistö Oy Biens.

Kiinteistö 418-1-1215 on Espoon kaupungin omistuksessa. Kulttuurikeskus, suunnittelualueen aukiot, tori- ja katualueet, urheilukenttä sekä keskusallas ovat kaupungin omistuksessa.





Kuva 6. Alueen maanomistus kartalla.

## 2.10 Maaperä ja pohjaolosuhteet

Maanpinnan taso alueella on pääosin +11...+12, mutta vaihtelee kokonaisuudessaan Keskusaltaan reunan +7,4 tasolta Kulttuuriaukion +11,0 tasolle ja aina Kaupinkallion rinteeseen +15...+20 tasolle. Kaupinkalliontiellä maanpinnan taso vaihtelee välillä +10,2...+12,1. Nykyiset kadut ja vesihuoltolinjat on perustettu maanvaraisesti.

Maaperä on rakennekerrosten alla pääosin silttiä, silttistä hiekkaa tai silttistä hiekkamoreenia. Porakonekairauksin varmistettu kallionpinnan korkeustaso vaihtelee Kaupinkalliontiellä välillä +1,0...+10,3. Tapiatorin kohdalla maaperä on moreenia. Kaupinkallion rinteessä kalliota ja moreenia. Myös Kulttuurikeskuskuksen itäpuolen rinteessä on kalliota. Kulttuuriaukion etelä- ja itäreunoilla sijaitsee kallioon louhittuja maanalaisia tiloja Marimekkotalon ja Kulttuuritalon yhteydessä. Myös Kaupinkalliontien länsipuolella sijaitsevan parkkitalon alimmat kerrokset on louhittu kallioon.

Alueen rakennettavuudeltaan on pääosin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2). Tällöin perustamistapa rakennuksille on maanvaraan anturoilla ja katujen osalta päällysrakenne maanvaraan. Alueen luoteisosassa Kaupinkallion reunalla on erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne (rakennettavuusluokka 5b). Siellä rakennusten ja pihojen perustamistapa louhitulle kalliopohjalle.

Pohjaveden taso on vaihdellut alueella välillä +3,9...+6,1 (16.8.1991-7.9.2022) ollen noin 5,4–6,6 m etäisyydellä maanpinnasta. Viimeisimmät tulokset ovat havaintoputkesta VP107, jolloin pohjaveden taso on vaihdellut välillä +5,15...+5,64 (9.10.2019-7.9.2022) ollen korkeimmillaan noin 5,2 m syvyydellä maanpinnasta.

## 2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen.

Espoo-tarina on valtuustokausittain päivitettävä strategia, joka suuntaa kaupungin toimintaa yhteisten tavoitteiden mukaisesti. Strategian tavoitteisiin kuuluvat muun muassa sivistyksen ja koulutuksen tukeminen, kansainvälinen vetovoima yrittää ja innovoida, turvallisuus, viihtyisyys ja luonnonläheisyys. Lisäksi Espoo pyrkii hiilineutraaliksi vuonna 2030.

Tapiolan keskuksen kehittäminen ja uudistaminen pohjautuu Tapiolan kehittämisprojektiin selvityksiin ja keskustan kehittämisen teeseihin, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt vuonna 2011.

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Päätöksen mukaan uusi esityssali tarvittavine oheistiloineen suunnitellaan toiminnallisesti kiinteäksi osaksi nykyistä kulttuurikeskusta. Tavoitteena on toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Samalla päätettiin, että kulttuurikeskuksen laajennuksen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta käynnistetään. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Kaava-alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.11.2021. KOy Kulttuuriaukion omistaman tontin ja siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarauksista jatkettiin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi. Samoin Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin osalta tehtiin suunnitteluvaraus HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta.

## **2.12 Rakennettu ympäristö**

### **2.12.1 Yhdyskuntarakenne**

Kulttuuriaukion kaavamuuotosalue sijaitsee Tapiolan kaupunginosassa. Muutosalue sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Tapiola on entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu "new town" -tyyppinen avara ja vaihteleva puutarhakaupunki. Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt.

Kaavamuuotosalue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Suunnittelualueella on liike- ja toimistorakennuksia, kuten Keskustorni ja Tapiontorin liikekeskus, jotka on toteutettu 1950- ja 60-luvulla. Kulttuuriaukiota reunustava Kulttuurikeskus ja liiketalo on rakennettu 1980-luvulla, samoin Kaupinkallion pysäköintitalo.

Kaava-alueen eteläpuolella on Tapiolan kaupallinen keskusta ja metro- ja bussitermiinaali. Maan alla sijaitsee myös keskuspysäköintilaitos (2100 autopaikkaa), jossa on myös alueellinen yhteisväestönsuoja (4100 suojapaikkaa).

## 2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Tapiola on yksi laajimmista toisen maailmasodan jälkeisistä säilyneistä lähiöiden suunnitteluideologiaa hyödyntävistä malliesimerkeistä. Alue on tunnettu 1950-luvun puutarhakaupunki-ideologian edustajana ja sille on ominaista mm. yhtenäinen materiaalin ja muodollinen ilme ja klassisiin mittajärjestelmiin ja ihmisen mittoihin perustuva tilasommittelu.

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kulttuuriaukion ympäristö muodostaa Tapiolan keskusta-alueen yhdessä sen rinnalla olevan kaupallisen keskustan kanssa. Alueella on koulu sekä kulttuuri-, virkistys-, ja kaupallisia palveluita, jotka vaikuttavat voimakkaasti ympäristön luonteeseen.

Kaava-alueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyvä Keskustorni on liike- ja toimistorakennus vuodelta 1961. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi.

Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Keilahallin talo (Tapiolan Urheilutalo Oy) vuodelta 1967. Sen on suunnitellut Aarne Ervi ja laajennuksen vuodelta 1985 on suunnitellut Särkijärvi Oy. Kaupinkallion pysäköintitalo vuodelta 1986 on arkkitehti Risto Kaurian suunnittelema. Siihen liittyvä myymälälaajennus on vuodelta 2003.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminoille. Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo 1990-luvulta on samoin Sipisen suunnittelema. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Keskustornia ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota.

Alueella on monta suurempaa ja pienempää aukiotilaa. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä. Sitä käytetään pysäköintiin sekä erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Kaupinkallion ja Kauppamiehentien risteysalueen aukiomainen tila ei nykyisin hahmotu varsinaisena aukiona. Marimekkotalon ajoramppi maanalaisiin tiloihin ja Tapiontorin liikerakennuksen huolto muodostavat alueelle takapihamaista ympäristöä. Kaava-alueen lounaiskulmassa on Sampotori ja alueen itäosassa Keskusaltaan vieressä Aarne Ervin aukio. Kulttuurikeskuksen sisäänkäyntien yhteydessä Keskusaltaan puolella on lisäksi pienempiä aukiotiloja sekä amfirakenne ja vesiaihe.

Alueen aukiot ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Myös Kaupinkalliontien katupuurivit ovat kaupunkikuvassa vahva elementti ja ne muodostavat selkeälinjaisen vihreän reunuksen Kulttuuriaukiolle.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Keskusaltaan miljöössä.

### **2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia ja asukkaita. Yleisesti Tapiolan keskusta-alueella noin 300 metrin säteellä suunnittelualueesta asuu pienalueisiin nähden keskimääräistä enemmän 18–29-vuotiaita ja yli 65-vuotiaita.

Alueella on kahviloita, kauppoja, apteekki- ja lääkäripalveluita, toimistoja ja kulttuuritiloja. Keskustassa on työpaikkoja myös julkishallinnossa ja -palveluissa. Muut suurimmat toimialat ovat kauppa, hyvinvointipalvelut sekä yrityspalvelut ja konsultointi, joiden osuus alueen työpaikoista on yhteensä 70 %. Tapiolassa on yli 150 toimijaa — pienet erikoisliikkeet ja tunnetut ketjut, monipuoliset kahvilat ja ravintolat sekä kulttuurin ja liikunnan toimijat luovat hyvät puitteet vapaa-aikaan, asiointiin ja asumiseen.

### **2.12.4 Palvelut**

Muutosalue on osa Tapiolan aluekeskusta – kaupallisia, julkisia ja kulttuuripalveluita haetaan keskukselta myös kaava-alueen ulkopuolelta. Alueella on kulttuurikeskuksen yhteydessä Tapiolan kirjasto ja konserttitiloja. Tapiolan keilahalli toimii Urheilutalon tiloissa. Kulttuuripalveluja on Etelä-Tapiolassa toimiva Espoon teatteri ja Revontulihalli Revontulentien varrella. WeeGee-talossa on useita näyttely- ja museotiloja.

Kouluja on kaavamuutosalueen läheisyydessä keskustan ympäristössä Tapiolan koulu ja lukio sekä aikuislukio ja WeeGeen rakennuksessa Etelä-Tapiolan lukio. Keskustan tuntumassa on myös Aarnivalkean koulu ja Silkkiniityn päiväkotit. Lähellä on lisäksi Etelä-Tapiolassa koulu Vindängens skola och daghem Tuulikujan varrella.

Liikuntapalveluita on Etelä-Tapiolassa Tuulimäen palloiluhalli, kuntosali ym. liikuntatilat, jotka sijaitsevat väestösuojatiloissa sekä Tennispuiston tilat Tuuliniityn alueella. Tapiolan urheilupuistossa on mm. urheiluhalli ja jäähalli.

## **2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kulttuuriau-  
kion suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja.  
Kaupinkalliontiellä sijaitsee yleinen vesijohto, jätevesi ja hulevesiviemäri. Lisäksi Kult-  
tuuriaukiolla on vesijohto ja Aarne Ervin aukiolla vesijohto, jätevesiviemäri ja huleve-  
siviemäri, jotka jatkavat edelleen Tapionaukiolle.

Alueen nykyinen vesihuoltoverkosto on pääosin rakennettu 1980-luvun luvulla. Alu-  
eella sijaitsevat vesihuoltolinjat palvelevat alueen kiinteistöjen lisäksi alueen pohjois-  
puolella sijaitsevia kiinteistöjä.

Kulttuuriaukiolla on nykyinen vesiposti. Lisäksi suunnittelualueen kaakkoiskulmassa  
Kulttuuritalon pohjoispuolella sijaitsee huuhteluposti.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisiä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Rakennettua  
kaukolämpöverkostoa sijaitsee Kauppamiehentiellä, Kaupinkalliontiellä sekä Kulttuu-  
riaukiolla. Kaupinkalliontiellä sijaitsee Carunan muuntamorakennus.

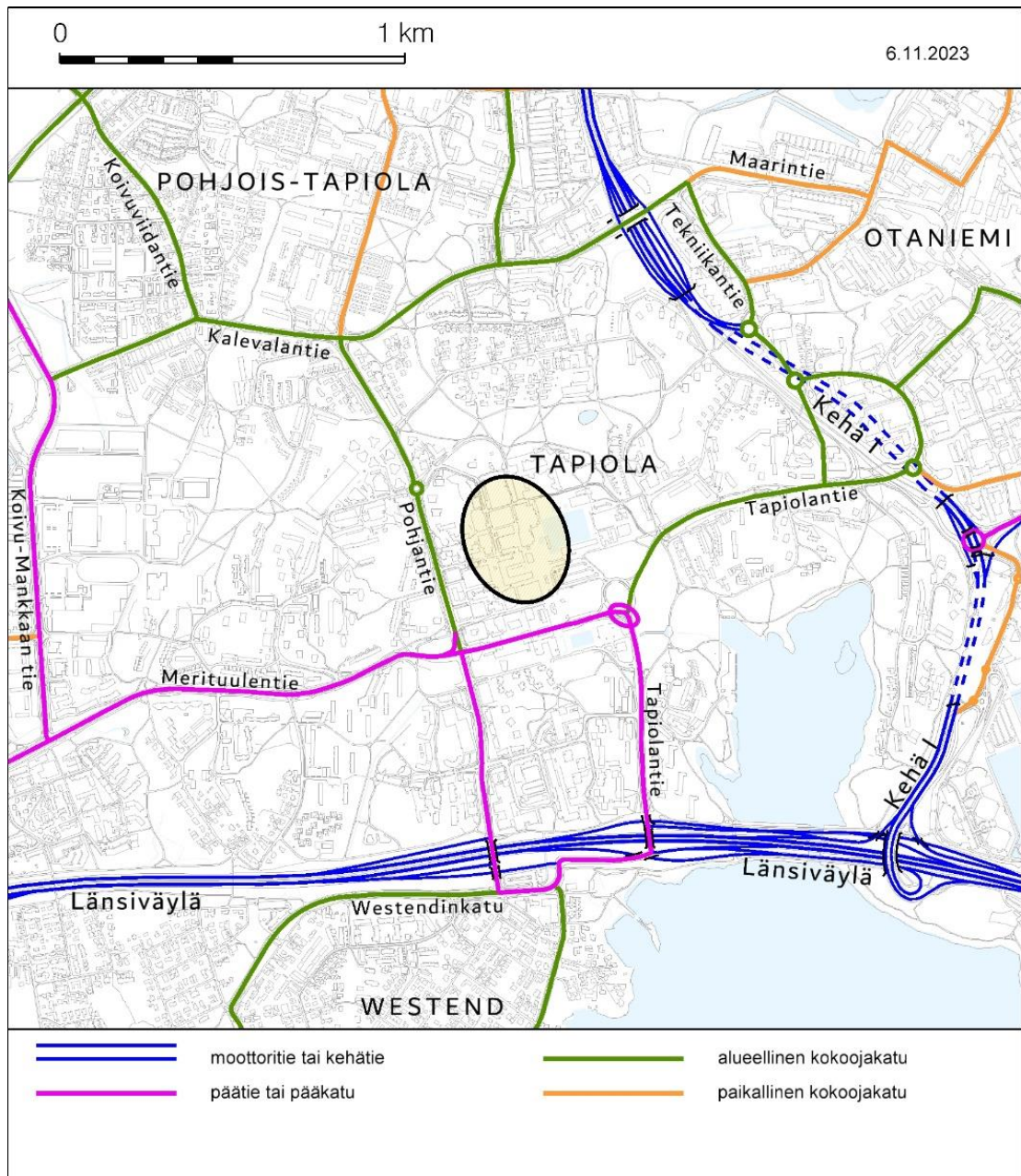
Kulttuuriau-  
kion eteläosassa sijaitsee maanalaisia huoltotiloja. Ajoyhteys tiloihin on  
”Marimekkotalon” länsipäässä.

## **2.13 Liikenne**

### **2.13.1 Ajoneuvoliikenne**

Ajoyhteys alueelle on osoitettu Kaupinkalliontien kautta. Katu muodostaa Kauppamie-  
hentien ja Opintien kanssa läpiajettavan lenkin Pohjantien liittymien kautta. Kaupin-  
kalliontie on tavoiteverkon mukaan tonttikatu, joka palvelee näin ollen pelkästään ka-  
dun varren maankäyttöä. Kadulta onkin paljon liittymiä tonttien pysäköintipaikoille.  
Nopeusrajoitus on tonttikaduille tyypillinen 30 km/h. Liikennemäärä on n. 2000-3000  
ajon./arkivuorokausi.

Kulttuuriau-  
kiolla on pysäköintiä ja saattoliikennettä varten yksisuuntainen ajoyhteys,  
joka ulottuu Kaupinkalliontieltä Kulttuurikeskuksen pääovien tuntumaan.



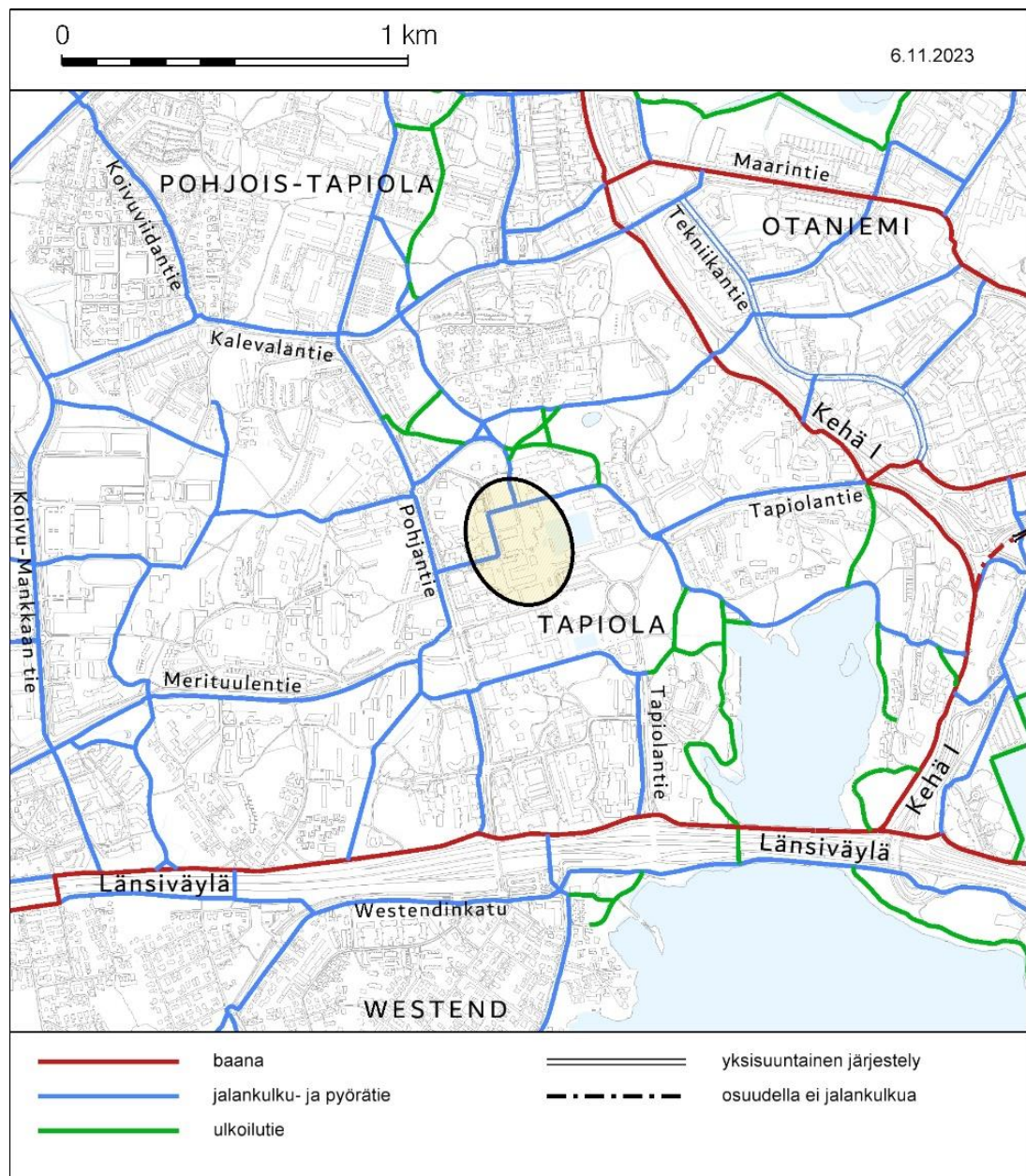
Kuva 7. Ote autoliikenteen tavoiteverkosta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu haalean keltaisella värillä.

### 2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualue on merkittävää kävely-ympäristöä, ja osa alueesta on Tapiolalle tyyppillistä tori- ja aukiotilaa. Alueella risteävät vilkkaan kulkureitit, koska eri suunnista Tapiolaan suuntautuvat reitit on ohjattu Kulttuuriaukion eri kulmiin.

Suunnittelualueen pohjoisreunassa sijaitseva itä-längisuuntainen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on verkollisesti tärkeä yhteys. Se kuuluu pyöräilyn tavoiteverkon mukaan seutureittiin, joka tarjoaa Tapiolan pohjoispuolitse ohittavalle pyöräliikenteelle yhteyden. Raitin leveys vaihtelee nykyään kaava-alueen längsipään n. 6,5 metristä itäpään n. 3 metriin.

Kaupinkalliontiellä sijaitsee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka rajautuu länsireunastaan nykyiseen Tapiolan keilahallin rakennukseen. Leveys on suunnittelualueen kohdalla nykyisin n. 5 metriä, josta n. 1 metri on tontin puolella. Erotuskaista/istutuskaistan nykyleveys on noin kaksi metriä. Pohjoisemmassa asuinkerrostalon kohdalla jalankulku- ja pyörätie on 3,5 metriä leveä. Reitti jatkuu pohjoisessa Ahertajantien kiertoliittymään asti ja etelässä se yhdistyy länteen johtavaan Kauppamiehentiehen. Kauppamiehentiellä pyöräilyä ei ole liikennemerkkein osoitettu, pyöräily tapahtuu ajoradalla.



Kuva 8. Ote jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu haalean keltaisella värillä.



### **2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Kaupinkalliontie 7:ssä on nykyisin noin 200 autopaikan kolmetasoinen pysäköintitalo, josta on kaksi ajoyhteyttä Kaupinkalliontielle. Pysäköintitalo palvelee nykyisin sekä lyhytaikaista asiointiliikennettä että pidempiaikaista sopimuspysäköintiä. Pohjoisempaan Kaupinkalliontien varressa on kadunvarsipysäköintiä (6 autopaikkaa), joiden kohdalla sijaitsee asuinkerros- ja palvelutalot. Myös Tapionkenttä ja Tapiolan koulu tuottaa alueelle liikennettä, mm. merkittävää jalankulku- ja pyöräliikennettä. Saattoliikennettä on myös epätoivotussa kohdassa Tapion kentän eteläpuolella sijaitsevalla jalankulku- ja pyörätielle. Kulttuurikeskuksen ja Tapionkentän / jääpuutarhan huoltoliikenne käyttää raittia. Kulttuuriaukio toimii nykyisin viikkaana pysäköinti- ja saattoliikenteen alueena, jossa on yhteensä noin 50 autopaikkaa.

### **2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Suunnittelualueella ei ole HSL:n bussiliikennettä muuta kuin lähibussin palvelureitti Kaupinkalliontiellä. Nykyisin kulttuuriaukiolla on merkitty lähibussin nro 119 pysäkki (E2002 Kulttuuriaukio).

### **2.13.5 Liikenneturvallisuus**

Kaava-alueella ei ole tapahtunut viimeisen 5 vuoden aikana poliisin kirjaamia liikenneonnettomuuksia.

## **2.14 Luonnonolosuhteet**

Huolimatta siitä, että alue on voimakkaasti rakennettua keskustaympäristöä ja sijaitsee osin kansirakenteilla, on ympäristö nykyisellään hyvinkin vihreä ja noudattaa Tapiolan kaupunkikuvalla asetettuja ominaispiirteitä, joita ulkotilassa ovat luonnonläheisyys ja väljyys sekä luonnonelementtien runsaus kaupunkikuvassa, metsäluonnon ja puutarhan onnistunut yhdistäminen sekä alueita rajaavat rinnemetsiköt.

Suunnittelualueella on kaupunkikuvallisesti merkittäviä monilajisia istutusalueita, mäntyryhmiä ja yksittäispuita. Yleinen katutilan vehreys on merkittävää ja säilytettävää alueen ominaispiirre. Istutusalueilla kasvavat yksittäiset komeat männyt, joita kasvaa esimerkiksi Aarne Ervi aukion ympäristössä, ovat erityisesti säilyttämisen arvoisia.

Alueella on monta suurempaa ja pienempää aukiotilaa. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä, lisäksi kaakkoiskulmassa Tapion tornin ja keskusaltaan välissä on Aarne Ervin aukio. Kulttuurikeskuksen sisäänkäyntien yhteydessä Keskusaltaan puolella on useita pienempiä aukioita sekä amfiteatteri ja vesiaihe.

Kulttuurikeskus rajautuu etelässä metsäiseen kallioselänteeseen ja Keskusaltaaseen. Alueen itäpuolella Menninkäisenmetsä on olevaa liito-orava aluetta.

Kaavamuuotosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä on säilytetty puustoisia tai paikoin metsäisiä tai sen kaltaisia mäntyvaltaisia alueita, joissa aluskasvillisuutena on luonnonnurmi. Vastakohtana metsäisille alueille keskusta-alueella on korotettuja betonisia istutusaltaita, joiden kasvillisuus on puutarhamaista.

## 2.15 Suojelukohteet

Alue on Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alue on tunnettu 1950-luvun puutarhakaupunki-ideologian edustajana ja sille on ominaista mm. yhtenäinen materiaalin ja muodollinen ilme ja klassisiin mittajärjestelmiin ja ihmisen mittoihin perustuva tilasommitelu. 1950–60-luvun laadukas arkkitehtuuri ja uudentyypinen asemakaava ovat tehneet alueesta arvostetun kohteen niin Suomessa kuin kansainvälisesti.

Tapiola on Suomessa laajin ja merkittävin esimerkki toisen maailmansodan jälkeisestä lähiöiden ja asuintalojen suunnitteluideologiasta, jota uuden polven suunnittelijat sovelsivat luodakseen kokonaan uuden kaupunkiyksikön palveluineen ja työpaikkoineen. Entisen Hagalundin kartanon maille 1950-luvulta lähtien rakennettu "new town" -tyyppinen avara ja vaihteleva puutarhakaupunki kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia 1920-luvun lopulta 1970-luvulle.

Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt. Tapiolaksi on katsottu alueet, jotka perustuvat alkuperäiseen Heikki von Hertzenin luomaan periaatteeseen. Sen mukaan kukin alue- ja rakennusryhmäkokonaisuus on annettu yhden arkkitehdin suunniteltavaksi. Asemakaavallisesti keskeistä on maaston ja luonnonympäristön huomioiminen sekä avoimet, Otsonlahden rannoille jatkuvat laajat niityt ja viheralueet. Asuintalojen piha-alueet liittyvät avoimina hoidettuihin viheralueisiin. Korkeatasoisen rakennuskannan joukossa maamerkkejä ovat mm. Ervin suunnittelemat Tapiontorni ja Mäntytorni sekä Revellin suunnittelemat kerrostalot, ns. Taskumatit. Asuntosäätiön Tapiolaan olennaisesti liittyvien keskustan, itäisen, läntisen ja pohjoisen lähiön lisäksi Tapiolaan lasketaan kuuluvaksi eteläiseen lähiöön 1960-luvulla rakennetut Hakalehto, Suvikumpu ja Länsiranta. (Lainaus osa Museoviraston tekstistä: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.)

### **Kaavamuutosalueen suojeltavat / purettavat rakennukset**

Kaavamuutosalueen rakennuksia ei ole aiemmin suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Tällä kaavamuutoksella on tarkoitus suojella alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Kaava-alueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana (arkkitehti Aarne Ervi). Keskustornin liike- ja toimistorakennus on vuodelta 1961. Sen kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina (Aarne Ervi).

Alueella sijaitseva kulttuurikeskus valmistui 1989 (arkkitehti Arto Sipinen). Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille.

Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuuriaukio koostuu kahdesta osasta: vanha osa on Tapiontorin liikekeskusta 1950–1960-lukujen taideteesta (Aarne Ervi) ja uusi osa on ns. Marimekkotalo 1990-luvulta (Arto Sipinen). Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Keskustornia ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota. Marimekkotalon pohjoispuoliset Kulttuuriaukioon rajautuvat liiketilat ovat pieniä, koska liiketilan takana on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi. Marimekkotalon huoltojärjestelyt rampeineen kadun risteysalueella ovat vaarallisia jalankulkijoille ja kaupunkikuvataan ikäviä. Huoltoramppi ja sen päällä oleva rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata maanalaisella huollolla ja liike- ja toimistorakennuksella.

Kulttuurikeskusta vastapäätä, Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Urheilutalo (Tapiolan Urheilutalo Oy) vuodelta 1967 (Aarne Ervi) ja laajennus vuodelta 1985 (Särkijärvi Oy). Urheilutalo on elinkaarensa päässä. Tilat ovat tehottomia ja joustamattomia ja rakennus on teknisesti huonossa kunnossa. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta. Alkujaan rakennuksen parina ollut ns. Tapiolan terveystalo 60-luvulta on jo aiemmin purettu asuinrakentamisen alta. Urheilutalon asema kaupunkikuvassa on näin osin heikentynyt ja se on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen myötä.

Kaupinkallion pysäköintitalo (Kaupinkallion Paikoitustalo Oy) on rakennettu 1986 (Risto Kauria) ja myymälälaajennus 2003. Pysäköintitalolle ei ole enää tarvetta, koska Tapiolan keskuksen alle on toteutettu 2100 autopaikan keskus pysäköintilaitos.

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitykset.

## **2.16 Ympäristön häiriötekijät**

Liikennemelu on vähäistä, koska alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaita katuja tai pääväyliä.

### **3 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.1 Kaupungin / maanomistajan / hakijan tavoitteet kaavoitukselle**

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Päätöksen mukaan kulttuuri-keskukseen suunnitellaan uusi esityssali tarvittavine oheistiloineen toiminnallisesti kiinteäksi osaksi nykyistä kulttuurikeskusta tavoitteena kulttuurikeskuksen toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Laajennuksen tulee olla sopu-soinnussa Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurikeskuksen arkkitehtonisten arvojen kanssa ja olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Kaava-alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.11.2021. Tapiolan keskuksessa sijaitsevan KOy Kulttuuriaukion omistaman tontin ja siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarauksista jatkettiin Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi. Vastaavasti varauspäätös tehtiin Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2022 saakka.

Ulkotilojen suunnittelussa tavoitteena on luoda ilmeeltään ja laadultaan yhtenäinen julkisten tilojen sarja, joka yhdistyy luontevasti Tapiolan nykyiseen puutarhakaupungin ympäristöön. Tavoitteena on myös mahdollisuuksien mukaan viivyttää hulevesiä maanalaisten ratkaisujen lisäksi kasvillisuusalueilla ja muodostaa kasvillisuudeltaan monimuotoista kaupunkiympäristöä. Suunnittelussa pyritään alueen arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen ja ekologisten ja kestävien ympäristöratkaisuiden yhdistämiseen. Pyrkimyksenä on toteuttaa luonnon monimuotoisuutta tukevaa ja hulevesien luonnonmukaista käsittelyä mahdollistavaa kaupunkiympäristöä. Suunnitelma sidotaan tilaratkaisuiltaan ja materiaaleiltaan laadukkaaksi ja luontevaksi osaksi Tapiolan kävelykeskustaa.

Suunnittelussa pyritään tukemaan kaupunkikulttuurin toteutumista ja tapahtumatoimintaa alueella. Tavoitteena on yhdistää alueen uudet rakennushankkeet toisiinsa ja Tapiolan olemassa olevaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Pyritään mahdollistamaan monipuolinen ja esteetön liikkuminen alueen läpi. Tavoitteena on edistää kestävästä kaupunkiympäristöstä toteutumista.

## Viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta järjestettiin 19.1.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa esille tuli seuraavaa:

- Teatterin suunnittelun on tarkoitus käynnistyä loppukeväästä 2022 ja rakennus on arvioitu valmistuvan keväällä 2027.
- Suunnittelualue on Tapiolan RKY-aluetta, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.
- Yleiskaavassa osoitetun rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet on huomioitava suunnittelussa.
- Täydennysrakentaminen ja muut muutokset on sopeutettava alueen kaupunkikuvaa vaalien ja erityisesti ympäristön ominaisluonteeseen sekä erityispiirteisiin sovittaen.
- Kaavahankkeen yhteydessä rakennusten suojelumerkinnot on ajantasaistettava.
- Teatterissa on huomioitava kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys.
- Uudisrakennusten mittakaavan tulisi olla alisteinen kulttuurikeskukselle.
- Jatkokehittämisessä tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen keskusta.
- Suunnittelussa on huomioitava alueen ulkotilojen ominais- ja erityispiirteet sekä mahdollinen suojelutarve.
- Kaupinkalliontien varren rakennusten mittakaavaa on tutkittava huolellisesti.
- Marimekkotalon suojelukysymys on ratkaistava.
- Kävelykeskustan, pyöräilyreittien ja huoltoajon toimivuus ja yhteydet metroasemalle on varmistettava.
- Ajoyhteydet, saavutettavuus ja pelastusreitit sekä maanalaisten tilojen kantaavuus on varmistettava.
- Avoimessa jalankulkuympäristössä osoitteiden selkeys on erittäin tärkeää ja se on selvitettävä hyvissä ajoin.
- Bussiliikenteen kulku kulttuurikeskukseen ja teatteriin on selvitettävä.

## **4 Asemakaavan muutoksen kuvaus**

### **4.1 Yleisperustelu**

Tapiolan Kulttuurialueen ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuurialueen eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskustaa.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja vihreäksi. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä kehitetään. Kulttuurikeskuksen editse kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden vaihtoehtoisia reittejä Tapiolan keskuksesta Silkkiniityn ja Pohjois-Tapiolan suuntaan parannetaan.

### **4.2 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 5,2 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 53 000 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuus on noin  $e_a = 1$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 8 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 90 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 300 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m<sup>2</sup>).

### 4.3 Maankäyttö

#### 4.3.1 Korttelialueet

Kaavamuuotosalueelle osoitetaan kolme liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Uudelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1) saa myös toteuttaa palvelutiloja. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k) varataan kunnan tarpeisiin. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä noin 53 000 k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamista on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 8 700 k-m<sup>2</sup>.

#### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös palvelutiloja (AL-1)**

Kaupinkallion pysäköintitalon tilalle osoitetaan asumista sekä katutasoon liike- ja palvelutiloja. Paikalle esitetään kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuintalot. Suunnitelmassa on asuinkerrosalaa 4500 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja palvelutilaa 1100 k-m<sup>2</sup>. Kaupinkalliontiehen koko pituudeltaan nykyään rajautuvan pysäköintitalon tilalle sovitettu uudisrakennus vetäytyy osin katulinjaa sisemmäksi. Pieni etuaukio luo uuden teatterin länsipuolelle lisäväljyyttä. Samalla toteutuu aikaisempien kokonaistavoitteiden mukainen nykyistä katutilaa avoimempi pyöräilyn ja jalankulun reitit sisältävä ”viherväylä” Tapiolankentän ja Silkkiniityn suuntaan.

Asuinrakennusten muoto ja mitoitus tarjoavat joustavat mahdollisuudet huoneistokoon ja asuntotyyppien varioimiselle. Ylimpään asuinkerrokseen on sijoitettu isompia asuntoja avonaisiin kattoterassein/-parvekkein. Osana Kulttuuriauktion ja pohjoisen kävelykeskustan toiminnallisia aktivoimistavoitteita on suunnitelmassa esitetty korvaava tilavaraus Tapiolan Urheilutalon purkamisessa katoavalle keilahallitoiminnalle. Pysäköintikerrosten määrästä ja laajuudesta riippuen keilahallitila voidaan toteuttaa myös korkeampana ja laajempaan. Nykyinen pysäköintitalo jatkuu useampia kerroksia maan alle. Tähän valmiiksi louhittuun tilaan saadaan mahdutettua korttelin tarvitsemat autopaikat ja asuntojen aputilat.

Uudisrakennusten kellarirakenteissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan maanpäällisiltä osiltaan purettavien vanhojen rakennusten rakenteita. Runkomateriaaleina käytetään kestäviä, tavoitteena hiilijalanjäljeltään kevytvaikutteisia ratkaisuja. Kaikkiin uudisrakennuksiin tulee hulevesiä viivyttävä ja haihduttava viherkattorakenne.

Uudet asuinrakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen somittelultaankin. Julkisivuratkaisut noudattavat tapiolalajaista henkeä. Vaaleat kiviaineiset umpiosat, suuret ikkunapinnat, puurakenteiden käyttö ja harmoniset mittasuhteet kytkevät uudisrakennukset luontevasti osaksi Tapiolan keskustaa.

### **Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k)**

Kulttuurikeskuksen yhteyteen osoitetaan uusi teatterin esityssali ja siihen liittyviä tiloja. Laajennuksen koko on noin 8 500 brm<sup>2</sup>. Teatteri on päätetty rakentaa kiinteästi kulttuurikeskukseen liittyen ja uudisrakennus kytketään gallerian välityksellä Kulttuurikeskukseen. Jalankulkuyhteys Silkkiniityn suunnalta Kulttuuriaukiolle järjestetään uuden kompleksin läpi.

Laajennusosan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Teatterin rakennuspai-kan etelä- ja itäpuoli on yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Lämpö avautuu kulttuuriaukiolle. Ravintolatila sijoitetaan aukion puolelle siten, että sen yhteyteen saadaan aurinkoinen ulkoterassi. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen kaikissa neljässä tasossa. Lämpöjätkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina vesialtaalle.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Toisaalta uudisrakennus saa olla omaleimaista ja kulttuuritilojen uuden kokonaisuuden pääsisäänkäyntiä halutaan korostaa näyttävien arkkitehtonisin keinoin. Teatterin pystysuora eteläjulkisivu taittuu vaakasuoraksi sisäänkäyntikatokseksi kulttuurikeskuksen vanhojen pääovien päälle.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)**

Uudiskohteet korttelissa K 12050 ja 12040

Kulttuuriaukion eteläreunalla nykyisen ns. Marimekkotalon paikalle osoitetaan uusi liike- ja toimisto- ja palvelurakennus. Rakennus on nelikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja Kulttuuriaukion suuntaan kolmikerroksinen. Tapiontorin vanhaan liikerrakennukseen liittyviltä osiltaan rakennus on yksikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 5000 k-m<sup>2</sup>. Myös ns. Keilahallin talon paikalle osoitetaan uutta liike- ja toimisto- ja palvelurakentamista. Rakennus on viisikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja muuten nelikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 7000 k-m<sup>2</sup>.

Uudet toimisto- ja palvelurakennukset muodostavat kehitettävän Kulttuuriaukion uudet etelä- ja länsijulkisivut kooten sen yhdessä Kulttuurikeskuksen ja tulevan teatterirakennuksen kanssa eheäksi aukiotilaksi. Uudisrakennukset muodostavat porrastamalla artikuloitun porttiaiheen Kulttuuriaukiota etelästä Sampotorilta lähestyttäessä. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on yhteensovitettu Kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Toimistotalojen maantasokerrokseen sekä osin kellarikerrokseen sijoittuu liike- ja ravintolatoimintoja sekä toimistoja palvelevia neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ylempiin kerrokseen esitetään toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin.



Uudisrakennusten kellarirakenteissa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan maanpäällisiltä osiltaan purettavien vanhojen rakennusten rakenteita. Runkomateriaaleina käytetään kestäviä, tavoitteena hiilijalanjäljeltään kevytvaikutteisia ratkaisuja. Kaikkiin uudisrakennuksiin tulee hulevesiä viivytävä ja haihduttava viherkattorakenne.

Uudet toimitilarakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin. Julkisivuratkaisut noudattavat tapiolalaista henkeä. Vaaleat kiviaineiset umpiosat, suuret ikkunapinnat, puurakenteiden käyttö ja harmoniset mittasuhteet kytkevät uudisrakennukset luontevasti osaksi Tapiolan keskustaa.

### **Kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä**

#### **Pysäköinti**

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- toimistot 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>
- liike-, palvelu- ja kulttuuritilat 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>

Asuntojen autopaikat saa sijoittaa tontille rakennuksen tai pihakannen alle tai Tapiolan maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen. Muut autopaikat tulee pääsääntöisesti sijoittaa maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen. Autopaikkavelvoite ei koske korttelin K 12040 tontteja 11, 12 ja 13 / suojeltuja rakennuksia, joille ei esitetä laajennuksia. Korttelialueelle AL-1 tulee rakentaa 37 autopaikkaa viereisten korttelialueiden AK-1 ja AK 12050 käyttöön.

Polkupyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>
- toimistot, liike- ja palvelutilat 1 pp / 70 k-m<sup>2</sup>, paitsi suojelluissa rakennuksissa 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>.
- kulttuuritilat 1 pp / 200 k-m<sup>2</sup>

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Asumisen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja.

Toimisto-, liike-, palvelu- ja kulttuuritilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kulttuuritilojen ulkotilaan sijoittuvat pyöräpaikat saa sijoittaa myös viereiselle yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä.

### **Lisärakennusoikeus**

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa:

- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat
- väestönsuojatilat
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat

Korttelialueella AL-1 lisäksi:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- liike- ja palvelutilat yksikerroksisessa rakennuksen osassa

Yleisillä alueilla lisäksi:

- maanalaiset tilat ja kulkuyhteydet

Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

### **Kaupunkikuva ja rakentamisen tapa**

Alueen kaikki rakentaminen, kunnostaminen ja muu miljööön muokkaaminen tulee luontevasti sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Myös rakennusten katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävää ja haihduttavaa viherkattoa.

Korttelialueen YY/k uudisrakennuksen toteutuksessa erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti sekä pääsisäänkäynnin korostumiseen näyttävin arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen massoittelua tulee jäsentää vaihtelevan korkuisiin rakennuksen osiin.

Korttelialueilla AL-1 ja K uudisrakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liike- tai palvelutiloja, jotka avautuvat ympäristöönsä elävöittäen keskustamiljöötä. AL-1-korttelialueen pohjoisemman rakennuksen parvekkeet saavat ulottua korttelin rajan yli siten, että ei siitä aiheudu haittaa katualueelle ja siten että julkisivu sopeutuu viereisen AK-1-korttelialueen asuinrakennuksen linjaan ja ilmeeseen. Parvekkeiden kantavat rakenteet eivät saa sijoittua korttelin rajan yli.

## **Ulkoalueita koskevia määräyksiä**

Aukioiden, pihojen ja muiden ulkoalueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Tapiolalle luonteenomaisiin materiaaleihin, rakenteisiin, pinnoitteisiin, ulkovalaisimiin ym. rakennelmiin sekä tyyppillisiin kasvilajeihin ja istutusryhmiin.

Toisiinsa rajautuvat tontit, korttelialueet ja yleiset alueet tulee sovittaa yhteen ulkoalueiden pintamateriaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta ja häivyttää hallinta- ja omistusrajojen näkymistä maastossa. Alueiden läpi kulkevien pyöräilyn ja kävelyn reittien jatkuvuus tulee suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa.

Korttelialueen AL-1 piha-alueet tulee rakentaa viihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensailta ja maanpeitekasveilla. Etupiha tulee olla luonteeltaan puolijulkinen aukio liittyen ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin. Leikki- ja oleskelupihat tulee sijoittaa yksikerroksisen rakennuksen osan katolle. Kattopihalle tulee olla myös ulkoyhteys, portaat ja hissi, likimääräiseltä tasolta +11.0. Kansipihan rakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutusten ja kasvualustojen kuorma.

Korttelissa K 12044 rakennuksen kulman ulokkeen alla ulkotilan tulee olla luonteeltaan julkinen aukio liittyen ensimmäisen kerroksen liiketiloihin. Aukion kalusteet ja muut rakenteet tulee sopeuttaa osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Aukio tulee liittää luontevaksi ja toimivaksi osaksi Kaupinkalliontien ja Kauppamiehentien katumiljöötä.

## **Kestävä rakentaminen**

Uudisrakennukset tulee suunnitella kestävyysperiaatteiden mukaisesti, pitkäikäiseksi, helposti korjattavaksi sekä muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja sään ääri-ilmiöt huomioiden. Kulttuuriaukion ympäristön uudisrakentamisessa on huomioitava alueen hulevesitulvariski.

Liike-, toimisto- ja palvelurakennuksen mitoituksen, runkorakenteen ja kerroskorkeuden tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut ja erityyppiset toimitilakäyttötarkoitukset. Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja tulee pyrkiä kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaa-leasta väriykestä poiketen.

## **Yhteisjärjestelyt**

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat, leikkipaikat ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Asemakaavaan merkittyyn maanalaiseen ajoyhteyteen liittyvien kiinteistöjen huoltotilat ja kulkuyhteydet saa korttelialueilla K ja YY/k 12040 toteuttaa yhteisin järjestelyin. Tapiontorin liikerakennusta palvelevan huoltotilan ja -käytävän saa yhteisjärjestelyin

sijoittaa sen pohjoispuoleisen liike- ja toimistorakennuksen tiloihin korttelissa K 12040.

Yleisille alueille saa sijoittaa maanalaisia tiloja ja kulkuyhteyksiä ympäristön kiinteistöjen käyttöön kaupungin ja kiinteistönomistajien välisin sopimuksin. Maanalaiset tilat ja kulkuyhteydet tulee sovittaa yhteen yleisen alueen muun maankäytön, istutusten ja rakenteiden kanssa aiheuttamatta haittaa niiden toimivuudelle.

Korttelialueen YY/k uudisrakennuksen maalämpöjärjestelmään liittyviä maalämpökaivoja saa sijoittaa yleiselle alueelle rakennuksen länsipuolelle. Niiden sijainti tulee sovittaa yhteen alueelle suunniteltavien puiden ja varusteiden kanssa.

### **Muuntamot ja huoltotilat**

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla helppo pääsy ulkoa.

Kiinteistöjen jätehuolto tulee sijoittaa kellariin tai pihakannen alaiseen tilaan, jätehuoneena rakennukseen tai Tapiolan keskushuollon tiloihin.

### **Maanalaiset johdot**

Korttelialueella / alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

### **Maanalainen asemakaava**

Alueeseen liittyy osiltaan maanalainen asemakaava, Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (aluenro 920200), jonka määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa ja rakentamisessa.

## **4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet**

### **Puistoalueet (VP)**

Kaavamuuotosalueella on muutama pieni puistoalue (VP).

Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa.

Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto on nimetty Raittipuutarhaksi.

### 4.3.3 Yleiset aukiot

Kulttuuriaukio tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi, vehreäksi ja viihtyisäksi monitoimiaukioksi, jolla voi olla oma luonteensa Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen. Aukion jäsentelyn, pintamateriaalien, kalusteiden ja tekniikan tulee mahdollistaa niin kulttuuritapahtumien kuin muiden vaihtelevien tapahtumien järjestäminen sekä muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Kulttuuriaukiolle tulee istuttaa puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Aukion länsilaidan yhtenäinen istutusalue tulee toteuttaa siten, että pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Aukio voidaan jäsentää sopivin laatoituksin siten, että sen ruudukkosommitelma luo joustavan näyttämön tapahtumille ja erilaisten tilojen muodostamiseen. Aukiolle voidaan toteuttaa erikorkuisia istuskelu- ja oleskelutasoja, joihin tekniikkaa saa piilotettua.

Aarne Ervin aukion ja Sampotorin puut, istutukset, kiveykset, portaat ja muut rakenteet tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueen alkuperäisen luonteen mukaisesti. Aukiolle voidaan toteuttaa istuskelutasoja ja muita rakenteita, joihin aukion tekniikkaa saa piilotettua. Aukiolle voidaan toteuttaa uusi esteetön jalankulun ja pyöräilyn ramppi ja jäsentää aukiota uusin istutuksin. Sampotorilla on rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin, kahvilan tai ravintolan. Rakennuksen tulee olla ilmeeltään tyylikäs ja eleetön tapiolamaiseen tapaan. Julkisivumateriaalien tulee olla kestäviä ja korkealaatuisia.

### 4.3.4 Vesialueet

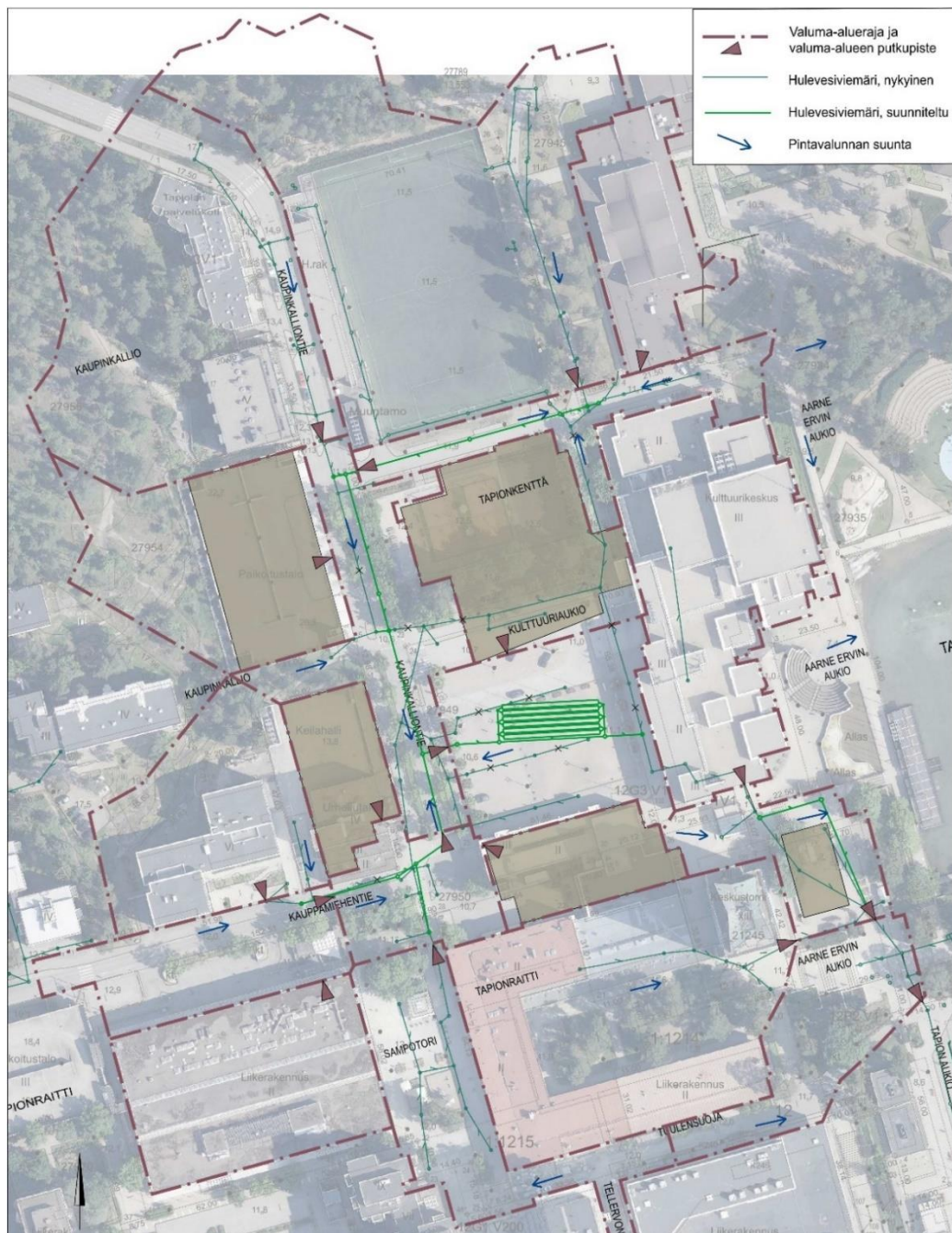
Keskusaltaan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitillä ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltan kokonaishahmon pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Heikki von Hertzenin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta suunnittelualueelle. Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimistorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputanokojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputousaltaan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystäskorkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen.

Kaavassa on osoitettu rakennusala, jolle tukitoimintorakennuksen saa sijoittaa. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia huolto- ja aputiloja, teknisiä tiloja sekä kahvilan ja katettua ulkotilaa. Rakennusalan rajan ulkopuolelle saa toteuttaa kattamatonta terassia. Tukitoimintorakennuksen tulee ilmeeltään olla ilmava ja kutsuva paviljonkimainen rakennus. Julkisivumateriaalien tulee olla kestäviä ja korkealaatuisia ja mahdollisimman suurelta osin läpinäkyviä. Luonteeltaan rakennuksen tulee olla itsenäinen elementti Keskusaltan kokonaissommitelmassa. Rakennuksen massoittelussa tulee kiinnittää huomiota näkymien säilymiseen keskustan aukiolta Keskusaltaalle. Rakennuksen korkeus ei saa ylittää +11.0 korkeusasemaa.

### 4.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto

#### Hulevesien hallinta

Tavoitteena on hyödyntää ja puhdistaa hulevesiä mahdollisimman paljon jo katualueella. Kaupinkalliontien ja aukoiden istutusalueet toteutetaan biosuodattavina rakenteina, joissa hulevettä hyödynnetään kasteluvetenä ja suodatetaan kasvualustan läpi. Samalla hulevedet johdetaan viivytystä salaojien kautta hulevesiverkostoon. Kulttuuriraukion alle sijoitetaan maanalainen hulevesien viivytysjärjestelmä. Lisäksi pyritään käyttämään läpäiseviä päällysteitä, joilla ehkäistään hulevesien muodostumista.



Kuva 9. Valuma-alueet ja virtausreitit suunnitellussa tulevassa tilanteessa.

## Hulevesien hallinnan lähtökohdat

Kulttuuriaukio on nykyisin alempana kuin suunniteltavat kadut, ja alueelta ei löydy maanpäällistä tulvareittia. Myös tulevassa tilanteessa Kulttuuriaukion länsireunaan jää pinnantasaukseltaan alava kohta. Kulttuuritalon alla olevan kapasiteetiltaan liian pienen hulevesiviemärin ja alueen tulvareitin puuttumisen vuoksi hulevesien määrällinen hallinta korostuu. Hulevesien hallinta pyritään toteuttamaan hajautetusti mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkaa seuraavilla menetelmillä:

Katualueilla hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä päällysteillä, ja ohjaamaan hulevedet mahdollisimman laajalti biosuodatuspainanteisiin.

Kulttuuriaukiolla hulevesiä tullaan viivyttämään sekä sen alla maanalaisessa viivytysjärjestelmässä, että maanpinnalla istutusalueella.

Kiinteistöillä hulevesien muodostumista tulee ehkäistä ja hulevesiä hallita kasvillisuuden hyödyntämiseen, haihduntaan ja imeyttämiseen perustuvilla menetelmillä esim. viherkatolla, istutusalueilla ja läpäisevillä päällysteillä. Hallintamenetelmien yhteenlasketun pinta-alan tulee kattaa vähintään 1/3 rakennettavasta alasta.

## Hulevesien hallintarakenteet

### Katualueet

Tavoitteena on hyödyntää ja puhdistaa hulevesiä mahdollisimman paljon jo katualueella. Katualueen istutusalueet voidaan toteuttaa biosuodattavina rakenteina, joissa hulevettä hyödynnetään kasteluvetenä ja suodatetaan kasvualustan läpi. Samalla hulevedet johdetaan viivyttäen salaojien kautta hulevesiverkostoon. Lisäksi kaava-alueella pyritään käyttämään läpäiseviä päällysteitä, joilla ehkäistään hulevesien muodostumista. Esimerkiksi parkkipaikat soveltuvat hyvin päällystettäväksi läpäisevällä materiaalilla (esim. hulevesilaatta) asfalttipinnan sijaan.

### Kulttuuriaukio

Suunnittelualueelta purkuvirtaamaa ja virtausnopeutta tullaan hallitsemaan maanalaisella hulevesien viivytysjärjestelmällä ennen niiden purkamista Kulttuuritalon alla johdettavaan hulevesiviemäriin. Hulevedet ohjataan Kaupinkalliontieltä rakenteeseen hulevesiverkoston kautta. Järjestelmä koostuu kuudesta hulevesiputkesta, jotka on asennettu vierekkäin ja joihin vesi jaetaan jakokaivojen kautta. Yhteensä järjestelmän maksimikapasiteetti on n. 200 m<sup>3</sup>.

Lisäksi Kulttuuriaukiolle sijoitetaan alas laskettu istutusalue, jonne ohjataan mahdollisimman laajalti Kulttuuriaukiolla muodostuvat hulevedet pintoja pitkin. Rakenteen tavoitteena on hyödyntää hulevesiä ja viivyttää aukiolla muodostuvia hulevesiä mahdollisimman paljon ennen niiden ohjaamista hulevesiverkostoon. Lisäksi, mikäli hulevesiverkostossa ilmenee ylivuotoja, rakenteeseen on tarkoituksena ohjautua mahdolliset tulvavedet, sillä rakenne sijaitsee alueen tasaukseltaan alimmassa kohdassa. Istutusalueen maanpäällisen lammikoitumistilavuuden tulisi olla n. 25 m<sup>3</sup>.

## Kiinteistöt

Kaupinkalliontien ympäristössä sijaitsevien kiinteistöjen tulee liittyä Kaupinkalliontien hulevesiviemärointiin. Tällöin hulevedet ohjautuvat Kulttuuriaukiolla sijaitsevaan hulevesiviivytukseen. Alueen tulvariskin ja puutteellisen tulvareitin vuoksi kiinteistöillä on tarpeellista ehkäistä hulevesien muodostumista sekä hallita hulevesiä suosimalla viherkattoja, istutusalueita ja läpäiseviä päällysteitä missä mahdollista.

## Tulvareitit

Kauppamiehentien ja Kaupinkalliontien tulvareitit ovat maanpäällisiä ja noudattavat katujen linjauksia Kulttuuriaukiolle saakka. Kuten nykyisinkin, Kulttuuriaukiolta maanpäällinen tulvareitti katkeaa aukion tasauksen ja rakennusten sijoittumisen vuoksi.

Kulttuuriaukion viivytysjärjestelmällä saadaan hallittua hulevesiä siten, että jopa keran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvalla mitoitusasteella hulevesiverkostossa ei ilmene ylivuotoja, vaikka verkoston kapasiteetti ylittyykin. Poikkeuksellisissa sadetapahtumissa Kulttuuriaukiolle voi lammikoitua hulevesiä, jonka vuoksi aukion tasauksen tulee viettää pois päin rakennuksista ja alas laskettuja istutusalueita kohti.

## Vesihuolto

Vedenkulutusmitoituksen lähtökohtana on käytetty alueelle sijoittuvan uuden asuinrakentamisen määrää, joka on yhteensä n. 5 460 k-m<sup>2</sup>. Alueen asukasmäärän kasvu on arvioitu kriteerin 40 k-m<sup>2</sup>/as perusteella. Kasvu asukasmäärässä on arvion perusteella 137 as. Asukkaiden ominaiskulutuksena on käytetty 140 l/as/vrk.

HSY:n saneeraustarpeet alueella rajoittuivat Kulttuuriaukiolla sijaitseviin johtoihin. Vedenkulutuksen lisäys suhteessa alueen nykyiseen kokonaisvedenkulutukseen on pieni, eikä aiheuta muutostarpeita alueen vedenjakeluverkkoon.

Alueen kaduille, raiteille ja aukioille on suunniteltu uutta hulevesiviemäriä. Lisäksi Kulttuuriaukiolle on suunniteltu hulevesien viivytystä. Alueelta ei ole maanpäällistä tulvareittiä, joten osa hulevesiviemäreistä on suunniteltu tulvamitoitettuna.

## Muu tekninen huolto

### Kaukolämpö ja kaukojäähdytys

Kaupinkalliontien nykyinen kaukolämpö korvataan kadun länsireunan pyörätien kohdalle rakennettavalla KL125 johdoilla. Kulttuurikeskuksen KL-liittymä rakennetaan uuteen sijaintiin Kulttuuriaukiolle. Liittymän siirto on yhteensovitettava Kulttuurikeskuksen kanssa. Kaukojäähdytykselle on varattu tilaa Kaupinkalliontielle.

### Sähkö

Suunnittelualueen sähköverkko rakennetaan pitkälti uudestaan palvelemaan muuttunutta maankäyttöä. Uusiin rakennuksiin sijoittuu kiinteistömuuntajia.



## Tietoliikenne

Suunnittelualan tietoliikenneverkko rakennetaan pitkälti uudestaan palvelemaan muuttunutta maankäyttöä.

## Teatterin maalämpöjärjestelmä

Uuden teatterikiinteistön lämmitys ja jäähdytys perustuu maalämpöön. Teatterin ympärille sijoittuu n. kymmenen maalämpökaivoa. Niiden sijainti on yhteensovitettu kadulle suunniteltujen puiden ja varusteiden kanssa. Rakennussuunnitteluvaiheessa yhteensovitus on tarkastettava.

## 4.4 Liikenne

### 4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaupinkalliontie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Katu säilyy läpiajettavana. Merkittävä muutos on Kulttuuriaukiolla olevan yksisuuntaisen ajo-yhteyden ja pysäköintipaikkojen poistuminen. Liikennejärjestelyt on esitetty Tapiolan kulttuuriauktion kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (SitoWise 2023) sekä asema-kaavan liitteen katukartassa.

Kaupinkalliontien ajoradan leveys (6,0 m) vastaa nykyistä leveyttä, uusi katulinjaus liittyy pohjoisosastaan nykyiseen katulinjaan. Kauppamiehentielle on suunniteltu myös muutoksia. Ajorata leveydeltään vastaa nykyistä, mutta ajoradan keskilinja siirtyy hieman etelään pohjoispuolelle tulevan uuden erotellun jalankulun ja pyöräilyn väylän vuoksi. Kaupinkalliontien ja Kauppamiehentien korotettu osuus Kulttuuriauktion kohdalla on kivettyä myös ajoradan osalta. Kivetylle osuudelle ajetaan korotusviisteiden kautta, jotka viestivät alueen rauhallisesta nopeustasosta.

Suunnittelualan liittymät Kaupinkalliontiellä ja Kauppamiehentiellä ovat ympäröivien kiinteistöjen tonttiliittymiä, joille ajaminen tapahtuu madalletun reunakiven yli. Kaupinkalliontien itäpuolelle osoitetaan kadunvarsipysäköintiä saattoliikenteen tarpeisiin sekä linja-auton pysähtymispaikka. Yleinen autoliikenne Tapiolan kentän ja uuden teatterirakennuksen välistä poistuu uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden vuoksi, mutta huoltoliikenne kyseisellä väylällä on edelleen sallittua.

Kaupinkalliontien varresta on varattu tilaa yhden linja-auton pysähtymiseen. Pysähtymispaikka on tarkoitettu tilauslinjaliikenteen bussille vain matkustajien jättöpaikaksi. Pysähtymispaikka mahdollistaa 13 metrisen bussin pysähtymisen, pidempi bussi voi hyödyntää hetkellisesti teatterin huollon huoltoajoliittymää.

#### 4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Liikennejärjestelyt on suunniteltu mahdollistamaan eri kulkumuotojen sujuva ja turvallinen liikkuminen sekä kulttuuriaukion muuttuvan ympäristön hyvä saavutettavuus. Suunnitelmassa osoitetaan seutureitti -yhteys alueen läpi itä-länsisuuntaisesti. Alueen kehittyvät kiinteistöt ovat muodostaneet osaltaan rajalliset lähtökohdat katutilan jäsentelylle. Kulkumuotojen erottelulla ja toimintojen osoittamisella on haluttu varmistaa mahdollisimman hyvä liikenneturvallisuus ja arkiliikkumisen toimivuus.

Kaupinkalliontien länsipuolelle on suunniteltu nykyistä leveämpi eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie, jossa erottelu toteutetaan pintamateriaaleilla. Pyörätie on leveydeltään 3,0 metriä ja jalkakäytävä 2,5 metriä. Seutureitti -tason pyöräyhteys jatkuu Kaupinkalliontien poikki teatterin pohjoispuolelle. Tämä itä-länsisuuntainen pyöräreitti ohjautuu saumattomasti itään jalankulusta eroteltuna pääreitteinä liittyen nykyiseen raittiin Kulttuurikeskuksen ja Tapiolan uimahallin välisellä kohdalla. Teatterin pohjoispuolisella pyörätieosuudella sallitaan Kulttuurikeskuksen nykyinen huolto- ja pelastusliikenne sekä Tapion kentän ja keskusaltaan välinen huoltoliikenne (mm. jäänhoitokone, jätehuoltoliikenne ja lumenauraus).

Uuden teatterirakennuksen pohjoispuolella oleva parannettava pyörätie on 3,5 metriä leveä. Jalankulun osuus rajautuu teatterin seinälinjaan ja yhdistyy teatterin yhteyteen rakennettaviin katuaukiomaisiin tiloihin. Pyörätien risteäminen Kaupinkalliontien kanssa toteutetaan korotettuna, ja pyörätien jatke pinnoitetaan punaisella huomioväriä. Pyörätie on asfalttia kaikilta osin. Väistämisvelvollisuus osoitetaan Kaupinkalliontien ajoneuvoliikenteelle. Muilta osin Kaupinkalliontien ylitys tapahtuu korotetun alueen keskivaiheilla sijaitsevan ylityspaikan tai Kaupinkalliontien eteläpään suojatieteyhteyksien kautta.

Kaupinkalliontien länsipuolen eroteltu jalkakäytävä ja pyörätie on osa alueen läpi kulkevaa itä-länsi-suuntaista pyöräilyn seutureittiä. Pohjoisesta Kalevalantieltä saapuva yhteys Kuuttarenpolkua ja Opintien vartta pitkin on myös jalankulun ja pyöräilyn merkittävä reitti. Muut suunnittelualueen reitit ovat paikallisreittejä ja kävelykeskustan alueella olevia reittejä, joilla pyöräily tapahtuu jalankulun ehdoilla. Kaupinkalliontien itäpuolelle teatterin kohdalle on suunniteltu kokonaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Osana pyöräilyn seutureittiä myös Kauppamiehentien pohjoispuolen jalkakäytävä ja pyörätie esitetään levennettynä ja kulkumuodot eroteltuna. Tilajako on sama kuin Kaupinkalliontien varrella (jalkakäytävä 2,5 metriä ja pyörätie 3,0 metriä, ajorata 6,0 metriä), mutta ajoradan ja pyörätien välissä on puurivin sijaan 0,75 m levyinen kivetty erotuskaista.

Kävelykeskustan alueella Tapiolan keskusaltaan lounaiskulman nykyisen porrasyhteyden vierelle rakennetaan uusi 3,0 metrin levyinen luiska, joka palvelee etelä-pohjoissuuntaisen pyöräliikenteen lisäksi muuta esteetöntä liikkumistarvetta, kuten pyörätuolilla ja lastenrattaila kulkevia. Lisäksi parannetaan Arne Ervin aukion nykyistä

luiskaa aukion kehittämisen yhteydessä. Aarne Ervin aukiolta etelään Tuulikinsillan liityntäpyöräpysäköintiin jatkuvat kulkuyhteydet säilytetään nykyisellään.

Pyöräilijöiden yhteys teatterin pohjoispuolelta metron liityntäpyöräpysäköintipaikoille kulkee Kaupinkalliontien varren uutta pyörätietä pitkin Sampotorille ja edelleen Merituulentorin pyöräpysäköintiin. Kävelykeskuksen alueella pyöräily tapahtuu jalankulun ehdoilla, pyöräreitit on silti mahdollista viitoittaa ja merkitä materiaalein. Toinen reitti-mahdollisuus on se, että Kaupinkalliontien päätteestä siirrytään Kulttuuriauktion eteläreunaan, jossa pyöräily tapahtuu kävelykeskuksen periaatteiden mukaan. Tältä reitiltä on pääsy Tuulikinsillan pyöräpysäköintiin. (metron liityntäpysäköinti)

#### **4.4.3 Sisäinen liikenne, huolto- ja pelastusliikenne sekä pysäköinti**

Kaupinkalliontien varrelle osoitetaan kahdeksan uutta kadunvarsipaikkaa saattoliikenteen tarpeisiin. Kaksi paikkaa lähellä teatterin sisäänkäyntejä osoitetaan liikkumisesteisten käyttöön. Pysäköintiruutujen mitoituksessa on myös muiden paikkojen osalta huomioitu pyörätuolin kääntymistila auton takana, jolloin mm. tapahtumien aikana paikoista voidaan osoittaa tarvittaessa suurempi osa liikkumisesteisten käyttöön.

Tilabusseille osoitetun pysähtymispaikan tilavarausta voidaan käyttää myös saattoliikenteen tai lähibussin tarpeisiin paikan ollessa vapaana.

Poistuvia autopaikkoja ovat Kulttuuriauktion nykyinen pysäköintialue (n. 50 ap) ja uuden teatterirakennuksen pohjoispuolen autopaikat (n. 5–7 ap) huoltoliikenteen autopaikkoja lukuun ottamatta.

Pyöräpysäköintiä sijoitellaan tärkeimpien pyöräreittien varteen nykyiset toiminnot huomioiden. Uusia pyöräpysäköintipaikkoja sijoitetaan Kulttuuriauktion länsilaidalle, uuden teatterirakennuksen länsi- ja luoteiskulmaukseen, Aarne Ervin aukiolle sekä kulttuurikeskuksen etelä- ja pohjoispuolelle.

Kulttuuriaukiolle on mitoitettu pelastusliikenteen ajoyhteydet. Kaupinkalliontien ratkaisuissa on huomioitu pelastusreitit Kulttuuriaukiolle ja uuden teatterirakennuksen pohjoispuoliselle reitille. Mitoituksessa on noudatettu Uudenmaan pelastustieohjeessa mainittuja mitoitusajoneuvoja ja ohjearvoja.

Huoltoliikenteen osalta säilytetään nykyisten kulttuuri- ja liikuntapalvelujen vaatimat huoltoreitit ja keskusaltaan tekojään huoltoreitti. Teatterin huollolle on esitetty sisään- ja ulosajo Kaupinkalliontielle huomioiden huoltoajoneuvon vaatima kääntymistila. Mitoitusajoneuvona teatterin huollolle on käytetty puoliperävaunua.

#### **4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne**

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia. Kaupinkalliontien kadunvarressa oleva varaus bussien lyhytaikaiselle pysähtymiselle on tilausliikennettä varten.

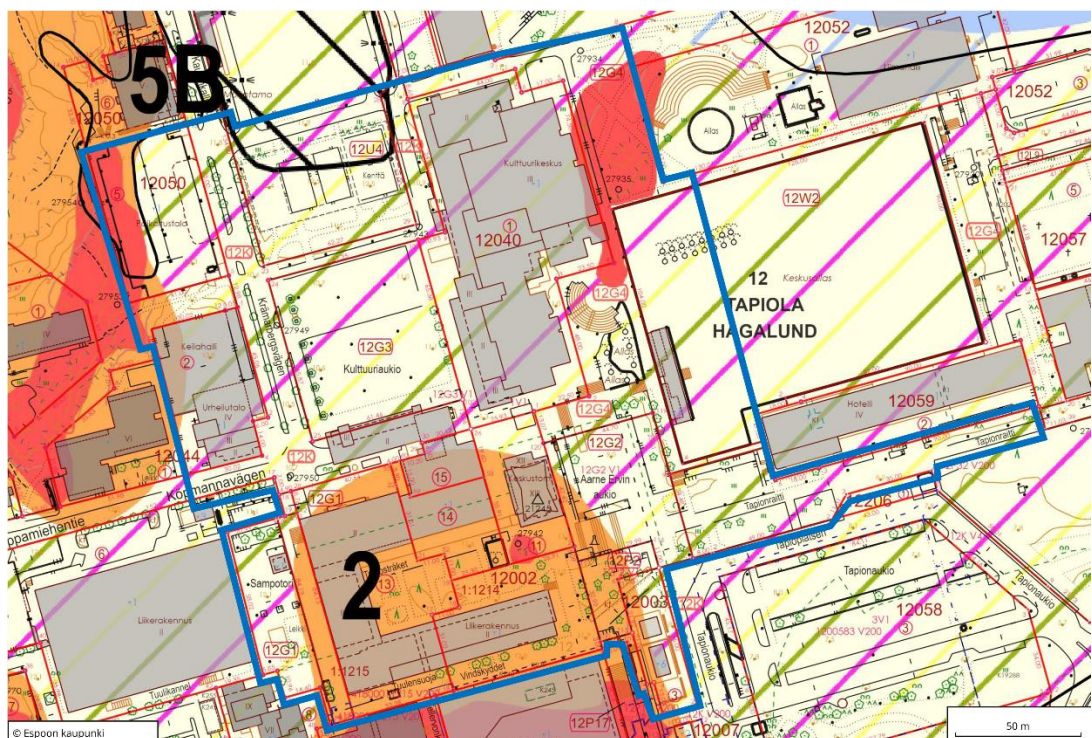
## 4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Maanpinnan taso alueella on pääosin +11...+12, mutta vaihtelee kokonaisuudessaan Keskusaltan reunan +7,4 tasolta Kulttuuriauktion +11,0 tasolle ja aina Kaupinkallion rinteeseen +15...+20 tasolle. Kaupinkalliontiellä maanpinnan taso vaihtelee välillä +10,2...+12,1. Nykyiset kadut ja vesihuoltolinjat on perustettu maanvaraisesti.

Maaperä on rakennekerrosten alla pääosin silttiä, silttistä hiekkaa tai silttistä hiekkamoreenia. Porakonekairauksin varmistettu kallionpinnan korkeustaso vaihtelee Kaupinkalliontiellä välillä +1,0...+10,3. Tapiontorin kohdalla maaperä on moreenia. Kaupinkallion rinteessä kalliota ja moreenia. Myös Kulttuurikeskuskuksen itäpuolen rinteessä on kalliota. Kulttuuriauktion etelä- ja itäreunoilla sijaitsee kallioon louhittuja maanalaisia tiloja Marimekkotalon ja Kulttuuritalon yhteydessä. Myös Kaupinkalliontien länsipuolella sijaitsevan parkkitalon alimmat kerrokset on louhittu kallioon.

Alueen rakennettavuudeltaan on pääosin normaalisti rakennettavaa (rakennettavuusluokka 2). Tällöin perustamistapa rakennuksille on maanvaraan anturoilla ja katujen osalta päällysrakenne maanvaraan. Alueen luoteisosassa Kaupinkallion reunalla on erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne (rakennettavuusluokka 5b). Siellä rakennusten ja pihojen perustamistapa louhitulle kalliopohjalle.

Pohjaveden taso on vaihdellut alueella välillä +3,9...+6,1 (16.8.1991-7.9.2022) ollen noin 5,4–6,6 m etäisyydellä maanpinnasta. Viimeisimmät tulokset ovat havaintoputkesta VP107, jolloin pohjaveden taso on vaihdellut välillä +5,15...+5,64 (9.10.2019-7.9.2022) ollen korkeimmillaan noin 5,2 m syvyydellä maanpinnasta.



Kuva 10. Maaperä ja rakennettavuuskartta.

## 4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalueella on muutama pieni puistoalue. Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa. Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto on nimetty Raittipuutarhaksi.

## 4.7 Suojelukohteet

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski osoitetaan suojeltaviksi. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä on esitetty merkittävien aukoiden osalta.

Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja, vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä pääaulaa ja hissiauloja. Sisätilojen suojelu käsittää myös kiinteän sisustuksen kuten rakennusosat, kalusteet, materiaalit, yksityiskohdat, kiinteät valaisimet ja värityksen. Tapiontorin liikekeskus osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Suojelukohteissa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön edellyttämiä muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väriihin. Tapiontorin liikerakennuksen osalta kaavassa mainitaan, että julkisivujen mahdollisessa avaamisessa laajemmin lasipinnoin Tuulensuojan suuntaan tulee noudattaa Tapiontorin puoleisten julkisivujen rakentamistapaa.

Kulttuurikeskuksen itäpuolen ulkotila vesialtaineen ja amfirakenteineen osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas osa YY/k-korttelialueen sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen ympäristökokonaisuutta. Alueella sijaitsevat rakenteet tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

Tapiontorin sisäpiha osoitetaan s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljööttä. Alueen kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa, kunnostaa ja tarvittaessa palauttaa alkuperäiseen asuunsa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Maisemaa tulee hoitaa siten, että alueella avautuu pitkiä näkymiä ja maisemallisesti merkittävät yksittäispuut säilyvät.

#### 4.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu on vähäistä, koska alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vilkkaita katuja tai pääväyliä.

#### 4.9 Nimistö

Kulttuuriaukion kaava-alueen nimistössä näkyy Tapiolan keskustan ympäristön rakennukset ja historia. Vierekkäin olevat **Heikki von Hertzenin aukio** ja **Aarne Ervin aukio** muistavat Tapiolan ilmeeseen suuresti vaikuttaneita henkilöitä. Aarne Ervi oli arkkitehti ja Tapiolan keskustan suunnittelija, Heikki von Hertzen taas Asuntosäätiön toimitusjohtaja, joka visioi Tapiolan puutarhakaupungin. Heikki von Hertzenin aukio sijaitsee Aarne Ervin aukion eteläpuolella, mutta tilanpuutteen vuoksi nimeä ei merkitä kaavakarttaan. Aarne Ervin aukion nimi annettiin 1981 ja Heikki von Hertzenin aukion 1992.

Uudet nimet ammentavat aiheensa Tapiolan tunnuspiirteisistä rakennuksista ja miljööstä. Kulttuurikeskuksen itäpuolella kulkeva jalankulkutie saa nimen **Suihkulähteenpolku – Fontänstigen**. Kun Keskusallasta lähestyy siitä suunnasta, aukeaa näkymä altaan suihkulähteille. **Keskusallasta** alettiin kutsua sillä nimellä jo 1960-luvulla, ja 1980-luvulla nimi lisättiin asemakaavaan.

Tapiolan uimahallin ulkoaltaista on puhekielessä käytetty yhteisnimeä Altaat. Nyt nimi tulee osaksi myös virallista nimistöä, kun ulkoaltaiden ja amfiteatterin vieressä oleva viheralue saa nimen **Altaidenrinne – Bassängbrinken**. Altaidenrinteen ja kulttuurikeskuksen pohjoispuolella kulkee Tapiolan uimahallille vievä **Uimahallinpolku**, jonka nimi suunniteltiin 2013. Uimahallinpolulta Kulttuuriaukiolle vievä jalankulkuyhteys saa nimen **Teatterikuja – Teatergränden**. Nimen perusteena on läheisyys tulevaan teaterisaliin. **Kulttuuriaukion** nimi otettiin käyttöön 1980-luvun lopulla.

Etelämpänä oleva pieni, puita kasvava viheralue saa nimen **Raittipuutarha – Stråkrädgården**. Nimessä yhdistyy Tapiolan puutarhakaupungin teema ja viheralueen sijainti Tapionraitin varressa. **Tapionraitti** kulkee kaava-alueen läpi Raittipuutarhan ja Tapiontorin poikki. Tapionraitin nimi on ollut käytössä jo 1960-luvulta lähtien. **Tapiontori** on nimenä sekä kohdalla sijaitsevalle liikerakennukselle että aukion muodostavalle piha-alueelle. Tapiontorin lounaissivulla on **Sampotori**, jonka nimi suunniteltiin 1970-luvulla. Sen, Tapiontorin ja Tapionraitin nimet liittyvät Kalevalaan ja suomalaisen mytologiaan. Tapiontorin luoteiskulmasta lähtevät **Kaupinkalliontie** ja **Kauppamiehentie**. Nimet otettiin käyttöön 1980-luvun tienoilla, ja niiden aiheena on kaupankäynti.

## **5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset**

### **5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavamuutos edistää Tapiolan keskustan kehittämisen tavoitteita voimistaa ja monipuolistaa keskuksen kaupallista vetovoimaa, kohentaa keskuksen kaupunkikuvaa ja jalostaa keskuksen luonnetta kaupunkilaisten olohuoneena ja kohtaamispaikkana.

Ihmisten elinympäristö muuttuu osin uudisrakentamisen myötä. Keskustan pohjoispuoleiset alueet ovat kehittyneet entistä monipuolisemmaksi asumisen, toimitilojen ja kulttuurin ympäristöksi. Kaavamuutoksen mukaiset asuin-, liike-, palvelu-, toimisto- ja kulttuurirakennukset jatkavat tätä kehitystä muuttaen aluetta eläväisemmäksi.

Nykyisen pysäköintilaitoksen poistuminen ja asumisen tuominen Kaupinkallion ympäristöön tälläkin kulmalla tekee puistosta samoin kuin Kulttuuriaukiosta viihtyisemmän ja turvallisemman alueen asukkaiden käyttöön. Rakentamisessa otetaan huomioon myös ympäristön asuintalojen mittasuhteet ja näkymät. 6- ja 7-kerroksisten uudisrakennusten korkeudet noudattavat niin läntisen Kaupinkallion nykyisten asuinrakennusten kuin myös Kaupinkallion palvelurakennusten ja Tapiolan Urheilutalon tontin uudisrakennuksen räystäskorkeuksia. Kohti Kaupinkalliota vetäytyvä eteläisempi asuinrakennus nousee taustalla yhtä kerrosta korkeammaksi.

Tapiolan Urheilutalon paikalle 4–5-kerroksinen uusi toimitilarakennus ottaa samoin huomioon viereisen asuinrakennuksen. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Uudisrakentamisen myötä alueen asukkaille ja muille toimijoille tulee lisää monipuolisia palveluita ja liikkeitä, uusia kulttuuritiloja Kulttuuriaukion ympäristöön sekä liikuntaa palvelevia tiloja Keskusaltaan laidalle.

Alueen yleinen ilme ja elinympäristö kohentuvat aukoiden ja raittien uudistamisen myötä. Kulttuuriaukiolta poistuvat pysäköintialueet ja tilalle tulee vehreää oleskelu- ja tapahtumatilaa. Mahdollisuudet järjestää entistä monipuolisempia kulttuuritapahtumia ja muita tilaisuuksia alueella paranevat.

Kulkuyhteydet alueella muuttuvat, kun kulttuurikeskuksen ohittavasta reitistä muodostuu sisätilan kautta kulkeva kävelyreitti. Alueen muut reitit kohentuvat uusien järjestelyjen ja esteettömien ramppien myötä. Kts. myös kohta 5.4. vaikutukset liikenteeseen.

### **5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Suunnittelualue on nykyisin hyvin pitkälti rakennettua (valuntakerroin n. 0.73), joten hulevesimäärä ei tule nykyisestään merkittävästi kasvamaan. Alueelle on suunnitteilla neljä uutta rakennusta. Nykyisen Tapiolankentän viereisille pelikentille sijoittuu uusi teatteri. Kolme muuta rakennusta tulevat nykyisten rakennusten sijainneille.

Alueen rakentamisen ja uudistamisen myötä hulevesiä hyödynnetään ja puhdistetaan mahdollisimman paljon jo katualueella. Kaupinkalliontien ja aukoiden istutusalueet toteutetaan biosuodattavina rakenteina, joissa hulevettä hyödynnetään kasteluvetenä ja suodatetaan kasvualustan läpi. Samalla hulevedet johdetaan viivyttämällä salaojien kautta hulevesiverkostoon. Kulttuuriauktion alle sijoitetaan maanalainen hulevesien viivytysjärjestelmä. Lisäksi pyritään käyttämään läpäiseviä päällysteitä, joilla ehkäistään hulevesien muodostumista. Kaikkiin uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävää ja imeyttävää viherkattorakennetta. Hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittely parantaa osaltaan keskustan aiheuttamaa kuormitusta myös Otsolahteen.

Alueen rakentamisessa varaudutaan myös hulevesien tulvariskiä. Kulttuuriauktion viivytysjärjestelmällä saadaan hallittua hulevesiä siten, että jopa kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvalla mitoitussateella hulevesiverkostossa ei ilmene ylivuotoja, vaikka verkoston kapasiteetti ylittyikin. Poikkeuksellisissa sadetapahtumissa Kulttuuriaukiolle voi lammikoitua hulevesiä, jonka vuoksi aukion tasauksen tulee viettää pois päin rakennuksista ja alas laskettuja istutusalueita kohti.

Maaperä alueella on rakennekerrosten alla pääosin silttiä, silttistä hiekkaa tai silttistä hiekkamoreenia. Kallionpinnan korkeustaso vaihtelee pääosin välillä +1,0...+10,3. Kaupinkallion rinne on kalliota ja moreenia. Kaupinkalliontien länsipuolella sijaitsevan nykyisen parkkitalon alimmat kerrokset on louhittu kallioon. Kulttuuriauktion etelä- ja itäreunoilla sijaitsee myös kallioon louhittuja maanalaisia tiloja Marimekkotalon ja Kulttuuritalon yhteydessä.

Uudisrakentaminen Kaupinkallion reunan korttelissa K ja AL-1 12050 sekä Kulttuuriauktion eteläreunan korttelissa K 12040 sijoittuu purettavien rakennusten paikalle. Näissä kohteissa on nykyisellään kellarikerroksia ja ne hyödynnetään ja käytetään uudisrakentamisessa. Uutta maaperän ja kallion louhimista ei näillä kohdilla tehdä.

Uuden kulttuurirakennuksen kohdalle tehdään uutta maanalaisesta tilaa ja maaperää louhitaan. Maanalainen rakentamisen rajoittuu yhteen kellarikerrokseen.

Alueen uudet rakennukset tulee suunnitella kestävyysperiaatteiden mukaisesti, pitkäikäiseksi, helposti korjattavaksi sekä muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja sään ääri-ilmiöt huomioiden. Liike-, toimisto- ja palvelurakennuksen mitoituksen, runkorakenteen ja kerroskorkeuden tulee mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut ja erityyppiset toimitilakäyttötarkoitukset. Asuinrakennusten muoto ja mitoitus tarjoavat joustavat mahdollisuudet huoneistokoon ja asuntotyyppien varioimiselle. Ylimpään asuinkerrokseen voidaan sijoittaa isompia asuntoja avonaisiin kattoterasseihin/-parvekkeihin. Maantasokerrokseen sekä osin kellarikerrokseen sijoittuu niin asuintaloissa kuin toimitilarakennuksissa liike- ja palvelutiloja. Ylempiin kerrokseen on toimitaloissa esitetty toimitiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin. Pysty-yhteydet suunnitellaan tukemaan muuntojoustoa.

Kaava-alueella syntyviä purkumateriaaleja tulee pyrkiä kierrättämään mahdollisimman tehokkaasti. Uusien rakennusten kellarirakenteissa hyödynnetään



mahdollisuuksien mukaan maanpäällisiltä osiltaan purettavien vanhojen rakennusten rakenteita. Runkomateriaaleina käytetään kestäviä, tavoitteena hiilijalanjäljeltään kevytvaikutteisia ratkaisuja.

Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaa-leasta värityksestä poiketen. Kulttuurikeskuksen korttelin uudisrakennukseen toteutetaan maalämpöjärjestelmä ja siihen liittyviä maalämpökaivoja saa sijoittaa yleiselle alueelle rakennuksen länsipuolelle.

Ilmastonmuutoksen näkökulmasta kaavamuuotos on kestävä säilyttäessään nykyistä rakennuskantaa ja pitäen siitä huolta. Uusi rakentaminen sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Alueen arvokas kulttuuriympäristö ja maisema huomioiden sille ei ole mahdollista sijoittaa enempää uutta rakentamista ja näin tiivistää tehokkaammin nykyistä kaupunkirakennetta.

Kaavan ratkaisut ovat linjassa Espoon kaupungin hiilineutraaliustavoitteen ja kestäväen energian ja ilmaston toimenpideohjelman kanssa.

### **5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kulttuuriaukion ympäristö muodostaa Tapiolan keskusta-alueen yhdessä sen rinnalla olevan kaupallisen keskustan kanssa. Alueella on koulu sekä kulttuuri-, virkistys-, ja kaupallisia palveluita, jotka vaikuttavat voimakkaasti ympäristön luonteeseen. Alueen ilme muuttuu ja vihreä pinta vähenevät Kulttuuriaukion ja urheilukentän välisen puustoisien rinteiden korvautuessa uudella teatterirakennuksella. Keskusta-alueen tiivistyessä kontrasti luonnontilojen ja rakennetun ympäristön välillä tulee entisestään voimistumaan rakennusmassojen korkeuden kasvaessa nykyisestä. Toisaalta nykyiset muurimaiset rakennukset Kaupinkallion reunalla korvataan väljemmin sijoittuvilla asuintaloilla ja puistoalue liittyy lähemmin keskusta-alueeseen.

Teatterin eteläpuolella nykyisen pysäköintivaltaisen Kulttuuriaukion uudistaminen vihreäksi aukioksi tuo alueelle puolestaan uutta monimuotoista miljöötä. Alueelle istutetaan puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Monimuotoiselle kasvillisuudelle annetaan tilaa aukion länsilaidalla. Sinne muodostetaan yhtenäinen istutusalue, johon aukion pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Samalla varataan tilaa hulevesien viivytystä ja tilapäistä lammikoitumista varten. Aukiolle saa toteuttaa myös maanalaisen hulevesijärjestelmän.

Alueen nykyiset pienet puistoalueet säilyvät ennallaan. Keskusaltaan pohjoispuolella on Altaidenrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella on puisto nimeltään Raittipuutarha.

Huolimatta siitä, että alue on voimakkaasti rakennettua keskustaympäristöä ja sijaitsee osin kansirakenteilla, on ympäristö nykyisellään hyvinkin vihreä ja noudattaa Tapiolan kaupunkikuvalle asetettuja ominaispiirteitä, joita ulkotilassa ovat luonnonläheisyys ja väljyys sekä luonnonelementtien runsaus kaupunkikuvassa, metsäluonnon ja puutarhan onnistunut yhdistäminen sekä alueita rajaavat rinnemetsiköt. Tätä luonnetta alueen uudistamisessa edelleen säilytetään ja vahvistetaan.

Suunnittelualueella on kaupunkikuvallisesti merkittäviä monilajisia istutusalueita, mäntyryhmiä ja yksittäispuita. Yleinen katutilan vehreys on merkittävää ja säilytettävä alueen ominaispiirre, jota uusilla istutuksilla vahvistetaan. Istutusalueilla kasvavat yksittäiset komeat männyt, joita kasvaa esimerkiksi Aarne Ervi aukion ympäristössä, ovat erityisesti säilyttämisen arvoisia ja ne säilyvät edelleen.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on säilytetty puustoisia tai paikoin metsäisiä tai sen kaltaisia mäntyvaltaisia alueita, joissa aluskasvillisuutena on luonnonnurmi. Vastakohtana metsäisille alueille keskusta-alueella on korotettuja betonisia istutusaltaita, joiden kasvillisuus on puutarhamaista.

Aarne Ervin aukiolla säilytetään alueen pääasialliset linjat ja yleisilme osana Kulttuuri-keskuksen ja altaan kokonaisuutena. Aukion olevat männyt säilytetään. Nurmialueelle istutetaan nykyistä kasvillisuutta täydentävä mäntyryhmä.

Sampotorin suunnalta Kaupinkalliontielle tuleva jalankulkuyhteys muodostaa kadun risteykseen uuden pienen kaupunkiaukion. Alueen kehittämisen myötä olevaa kasvillisuutta joudutaan poistamaan. Aukiolle sijoitetaan alas laskettuja istutusaltaita, joihin voidaan ohjata hulevesiä. Istutusalueelle istutetaan alueen luonteeseen sopiva kookas kasvuinen aukiopuu, kuten hopeapaju tai isoriippasalava.

#### **5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Yhdyskuntarakenne tiivistyy osin kaavamuutoksen myötä ja Tapiolan keskusta täydentyy pohjoisosaltaan. Alueelle saadaan lisää asuntoja ja asukkaita, palveluja ja toimitiloja Tapiolan keskustaan hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien lähelle ja metroaseman vaikutusalueelle. Kaavamuutos edistää Espoon tavoitetta luoda hallitua, rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan taloudellista kaupunkirakennetta.

Valtakunnallisten alueidenkäytöntavoitteiden mukaisesti kaavamuutos edistää elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamaa. Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä vähennetään liikennetarvetta ja edistetään joukkoliikenteen edellytyksiä. Tavoitteiden mukaisesti keskusta-alue kehittyy monipuolisena palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueena.

Alue liittyy oleviin kunnallistekniikan verkostoihin (liikenneverkko, vesihuoltoverkko, energihuoltoverkko). Kuitenkin verkostojen siirrosta aukio- ja katualueilla sekä katu- jen, raittien ja aukoiden uudistamisesta tulee kaupungille merkittäviä kuluja. Alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (Sitowise 2023) on esitetty kustannusarvioit rakenteen mukaan.

Keskusaltaan jääpuutarhan uusi paviljonki aiheuttaa myös kunnallistekniikan kustan- nuksia. Kylmätekniikan siirtyminen hieman kohti altaan eteläreunaa aiheuttaa muu- tostöitä jäähdytysputkistoon ja jäänhoitokoneen uusi säilytyshuone vaatii lyhyen jäälle johtavan ajoreitin rakentamista altaan pohjalle.

Kaupinkalliontie uusitaan kokonaisuudessaan kaava-alueella, ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Katu säi- lyy läpiajettavana. Merkittävä muutos on Kulttuuriaukiolla olevan yksisuuntaisen ajo- yhteyden ja pysäköintipaikkojen poistuminen. Poistuvia autopaikkoja ovat Kulttuuriau- kion nykyinen pysäköintialue (n. 50 ap) ja uuden teatterirakennuksen pohjoispuolen autopaikat (n. 5–7 ap) huoltoliikenteen autopaikkoja lukuun ottamatta. Myös Kaupin- kalliontien pysäköintilaitoksen poistuminen vähentää pysäköintipaikkoja Kulttuuriau- kion välittömässä ympäristössä. Muutoksen myötä asiakaspysäköinti siirtyy entistä enemmän Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen.

Liikennejärjestelyt on esitetty Tapiolan kulttuuriauktion kunnallistekniikan yleissuunni- telmassa (SitoWise 2023) sekä asemakaavan liitteen katukartassa. Suunnitelmat edellyttävät kaupungilta katujen ja yleisten alueiden rakentamista.

Teatterirakennus katkaisee Kulttuurikeskuksen pääovien edestä kulkevan nykyisen jalankulku- ja pyöräyhteyden pohjoiseen Silkkiniityn suuntaan. Muiden reittien laatu- taso parantuu suunnitelmien myötä mm. jalankulun ja pyöräilyn erottelun ansiosta.

## **5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja raken- nettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutos turvaa alueen kulttuuriympäristön arvot, maisemallisen koko- naisuuden sekä alueen miljöön säilymisen mahdollistaen kuitenkin hoidon ja tarpeelli- sen uusimisen sekä elävän keskustamiljöön muodostumisen uudisrakentamisella. Uudet rakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuu- riin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin. Arvokkaan rakennuskannan säilyminen turvataan suojelumerkinnöin. Myös ympäris- töä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä esitetään aukoiden osalta. Samalla luodaan edellytykset näiden alueiden ja kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja,

vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä pääaulaa ja hissiauloja. Sisätilojen suojele käsittää näissä kohteissa myös kiinteän sisustuksen. Tapiontorin liikekeskus osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Suojelukohteissa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön edellyttämiä muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin.

Kulttuurialueen ympäristö muodostaa Tapiolan keskusta-alueen yhdessä sen rinnalla olevan kaupallisen keskustan kanssa. Alueella on koulu sekä kulttuuri-, virkistys-, ja kaupallisia palveluita, jotka vaikuttavat voimakkaasti ympäristön luonteeseen. Keskusta-alueen tiivistyessä kontrasti luonnontilojen ja rakennetun ympäristön välillä tulee entisestään voimistumaan rakennusmassojen korkeuden kasvaessa nykyisestä. Alueen ilme muuttuu ja vihreä pinta vähenevät Kulttuurialueen ja urheilukentän välisen puustoisien rinteiden korvautuessa uudella teatterirakennuksella. Toisaalta nykyiset muurimaiset rakennukset Kaupinkallion reunalla korvataan väljemmin sijoittuvilla asuintaloilla ja puistoalue liittyy lähemmin keskusta-alueeseen. Samoin nykyisen pysäköintialueen uudistaminen vihreäksi tapahtuma-aukioksi kohentaa alueen kaupunkikuvaa merkittävästi.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Kulttuurikeskuksen laajennusosan arkkitehtuurissa pyritään toistamaan kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys. Laajennusosan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuurialueen visuaalisesti ja toiminnallisesti. Lämpio ja ravintolatila avautuvat Kulttuurialueelle. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen neljässä tasossa, ja lämpiöt jatkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusalle.

Nykyisen pysäköintilaitoksen poistuminen ja asumisen tuominen Kaupinkallion ympäristöön kohentaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaa. Rakentamisessa otetaan huomioon ympäristön rakennusten mittasuhteet. 6- ja 7-kerroksisten uudisrakennusten korkeudet noudattavat niin läntisen Kaupinkallion nykyisten asuinrakennusten kuin myös Kaupinkallion palvelurakennusten ja Tapiolan Urheilutalon tontin uudisrakennuksen räystäskorkeuksia. Kohti Kaupinkalliota vetäytyvä eteläisempi asuinrakennus nousee taustalla yhtä kerrosta korkeammaksi.

Tapiolan Urheilutalon paikalle sijoittuva 4–5-kerroksinen uusi toimitilarakennus ja Marimekkotalon paikalle sijoittuva 3–4-kerroksinen toimitalo ottaa samoin huomioon ympäristön rakennusten mittakaavan. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on

sovitettu yhteen Kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Marimekkotalon paikalle sijoittuvan uudisrakentamisen myötä huoltoajo eteläiseen toimistorakennukseen tapahtuu Kulttuuriaukion länsipuolella sijaitsevan Heikintorin uudistettavan ajorampin ja maanalaisen yhdystunnelin kautta, jolloin Sampotorin ja Kulttuuriaukion välinen kevyt, maanpäällinen liikenne ei risteile sen kanssa. Alueen kiinteistöjen huolto järjestetään maanalaisen ajoyhteyden myötä uudelleen niin, että nykyinen ympäristöä häiritsevä ajoramppi voidaan poistaa. Näin Sampotorin suunnalta Kaupinkalliontielle tuleva jalankulkuyhteys muodostaa kadun risteykseen uuden pienen kaupunkiaukion, jonka myötä kaupunkikuva kohenee merkittävästi. Aukiolle voidaan sijoittaa istutusaltaita ja alueen luonteeseen sopiva kookaskasvuinen aukio-puu, kuten hopeapaju tai isoriippasalava.

Huolimatta siitä, että alue on voimakkaasti rakennettua keskustaympäristöä ja sijaitsee osin kansirakenteilla, on ympäristö nykyisellään hyvinkin vihreä ja noudattaa Tapiolan kaupunkikuvalla asetettuja ominaispiirteitä, joita ulkotilassa ovat luonnonläheisyys ja väljyys sekä luonnonelementtien runsaus kaupunkikuvassa, metsäluonnon ja puutarhan onnistunut yhdistäminen sekä alueita rajaavat rinnemetsiköt. Tätä luonnetta alueen uudistamisessa edelleen säilytetään ja vahvistetaan.

Aarne Ervin aukiolla säilytetään alueen pääasialliset linjat ja yleisilme osana Kulttuurikeskuksen ja altaan kokonaisuutena. Nykyiset portaat säilytetään, mutta altaan reunan tasolta ohjataan uusi esteetön luiska aukiotasolle. Keskusaltaan reunalla olevat jalopähkinät poistetaan muutoksen myötä. Aukion olevat männyt säilytetään. Nurmi-alueelle istutetaan nykyistä kasvillisuutta täydentävä mäntyryhmä. Aukiotasolta ylemmälle, Kulttuuriaukion tasolle vievä luiska uusitaan esteettömäksi ja kulmiltaan loivemmaksi. Pintamateriaalina aukiolla ja luiskissa käytetään designmanuaalin mukaista betonilaattaa.

Keskusaltaan alueella sijaitsevan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltaan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitit ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltaan kokonaisuutensa pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Heikki von Hertzenin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumisuunta suunnittelualueelle. Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimistorakennuksen massan pois kulttuurikeskukseksi johtavan, lipputankojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputoukseltaan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystäs-korkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Rakentamisaikataulu**

Alueen toteutussuunnittelu ja rakentaminen voivat alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Todennäköisesti alueen kunnallistekniikan rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2025. Kulttuurikeskuksen teatterin on tavoitteena valmistua vuonna 2030.

### **6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet**

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin. Lisäksi alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutumista rakennusten osalta valvovat kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset. Katu- ja puistoalueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan keskus.

### **6.4 Sopimukset**

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## 7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

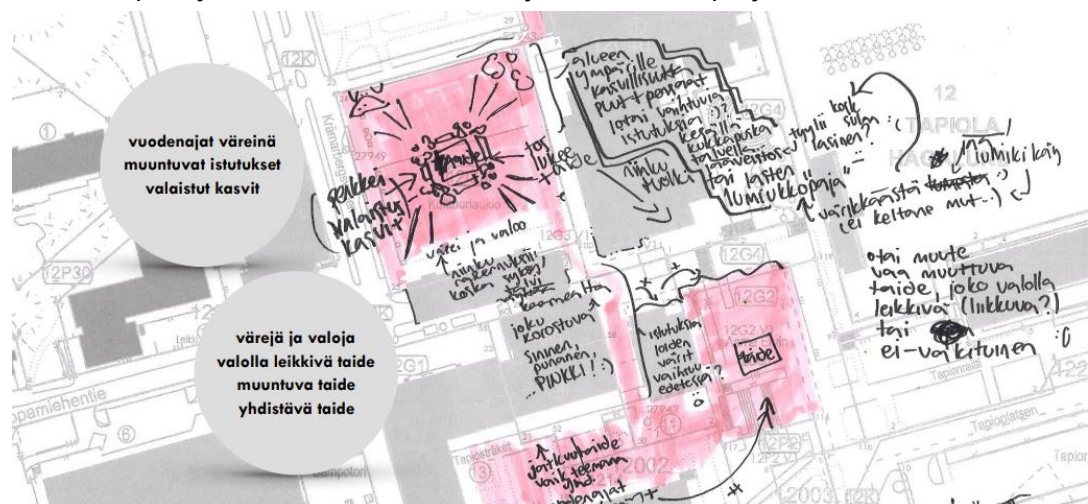
Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana Kulttuuriaukiota ideoitiin Lasten ja nuorten arkkitehtikoulu Arkissa vuoden 2022 aikana. Arkkitehtuurikoulu Arkki ja Espoon kaupunkisuunnittelu keräsivät yhdessä lasten ja nuorten ajatuksia siitä, millainen Tapiolan uusi Kulttuuriaukio voisi olla. Lasten ideoissa korostui etenkin toiminnallisuus, nuorilla viihtyisät ajanviettopaikat ja kaupunkivihreä.

Asemakaavan ehdotusvaiheen alkupuolella Kulttuuriaukion ja sen ympäristön suunnittelusta järjestettiin myös avoimia työpajoja kaikenikäisille. Työpajat fasilitoi Arkkitehtikoulu Arkki. Kaksi työpajaa alueen asukkaille ja muille kiinnostuneille pidettiin 1.2.2023 ja 14.2.2023. Yhteenvetona työpajoista avautui näkemys kolmen aukion ajattomasta kokonaisuudesta:

”Kulttuuriaukio on tulevaisuudessa aurinkoinen ja vihreä elämän keidas, joka kahviloineen ja siirrettävine istutusaltaineen luo erinomaiset puitteet monenkirjaville tapahtumille. Valon saanti maksimoidaan rakentamalla uutta korkeintaan 4-kerroksisena ja luomalla pimeneviä iltoja varten monipuolinen keinovalaistus. Uusi teatteri sijoitetaan kilpailun voittajaehdotuksen mukaisesti osin maan alle, jolloin kevyelle liikenteelle jää väylä uuden ja vanhan kulttuurirakennuksen väliin. Viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi aukiota palveleva huolto- ja saattoliikenne ohjataan osin maan alle.

Tapiontori säilyy tuleville sukupolville näytteenä alkuperäisen Tapiolan ajattomasta tunnelmasta. Toria reunustavaa rakennusta peruskorjataan ja ympäristöä hoidetaan pieteetillä ja vanhaa kunnioittaen. Tapiontori erilaisine ravintoloinneen, putiikkeineen ja käsityöpajoineen on sekä asukkaita että vierailijoita houkutteleva yhteinen olohuone, Tapiolalaisten ylpeyden aihe! Näkymät altaalle ja hotellille säilyvät avoimina.

Aarne Ervin aukiota leimaa toiminnallisuus. Siellä on mahdollista pelata esimerkiksi puistoshakkia. Keskusaltaan laidalta aukion itälaitaan siirtyvä huoltorakennus palvelee aukiolla pelaavia ja altaalla aikaansa viettäviä niin kesällä kuin talvella. Aukion betonisia pintoja elävöitetään istutuksin ja esimerkiksi projisoitavin taideteoksien.”



Kuva 11. Nuorten ajatuksia kolmen aukion kokonaisuudesta.

## 7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

### 7.1.1 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

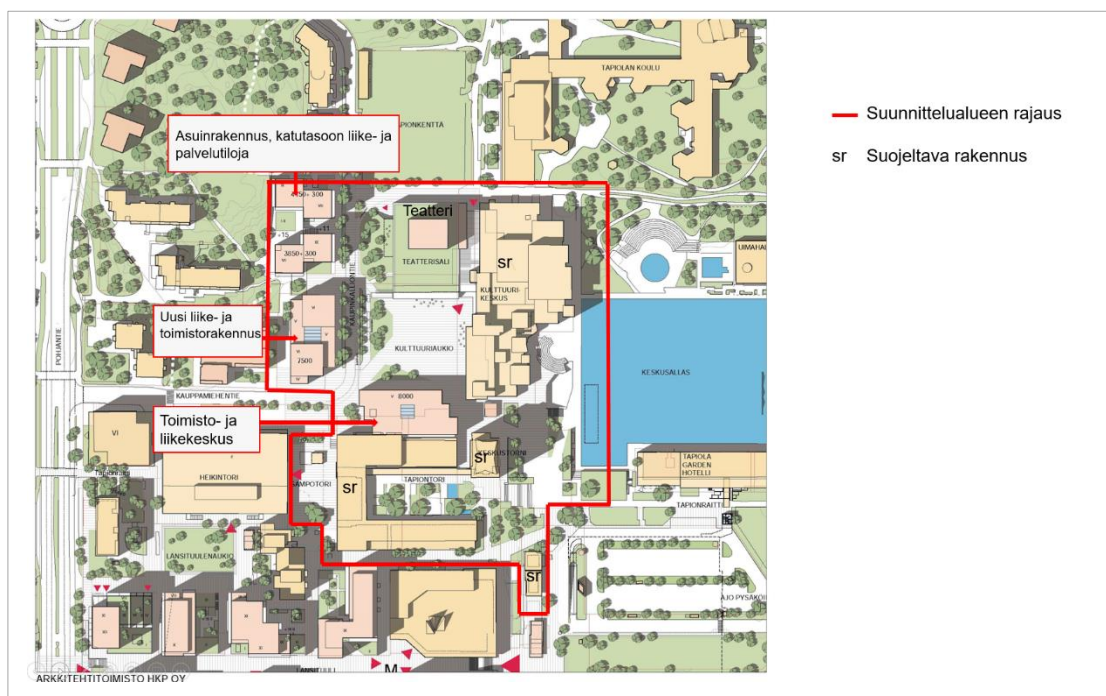
Asemakaavasta järjestettiin 19.1.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa esille tuli seuraavaa:

Suunnittelualue on Tapiolan RKY-aluetta, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet. Yleiskaavassa osoitetun rakennetun kulttuuriympäristön tavoitteet on huomioitava suunnittelussa. Täydennysrakentaminen ja muut muutokset on sopeutettava alueen kaupunkikuvaa vaalien ja erityisesti ympäristön ominaisuuteen sekä erityispiirteisiin sovittaen. Kaavahankkeen yhteydessä rakennusten suojelumerkinnät on ajantasaistettava. Marimekkotalon suojelukysymys on ratkaistava.

Teatterissa on huomioitava kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys. Uudisrakennusten mittakaavan tulisi olla alisteinen kulttuurikeskukselle. Kaupinkalliontien varren rakennusten mittakaavaa on tutkittava huolellisesti.

Jatkokehittämisessä tavoitteena on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen keskusta. Suunnittelussa on huomioitava alueen ulkotilojen ominais- ja erityispiirteet sekä mahdollinen suojelutarve.

Kävelykeskustan, pyöräilyreittien ja huoltoajon toimivuus ja yhteydet metroasemalle on varmistettava. Ajoyhteydet, saavutettavuus ja pelastusreitit sekä maanalaisten tilojen kantavuus on varmistettava. Bussiliikenteen kulku kulttuurikeskukseen ja teatteriin on selvitettävä.

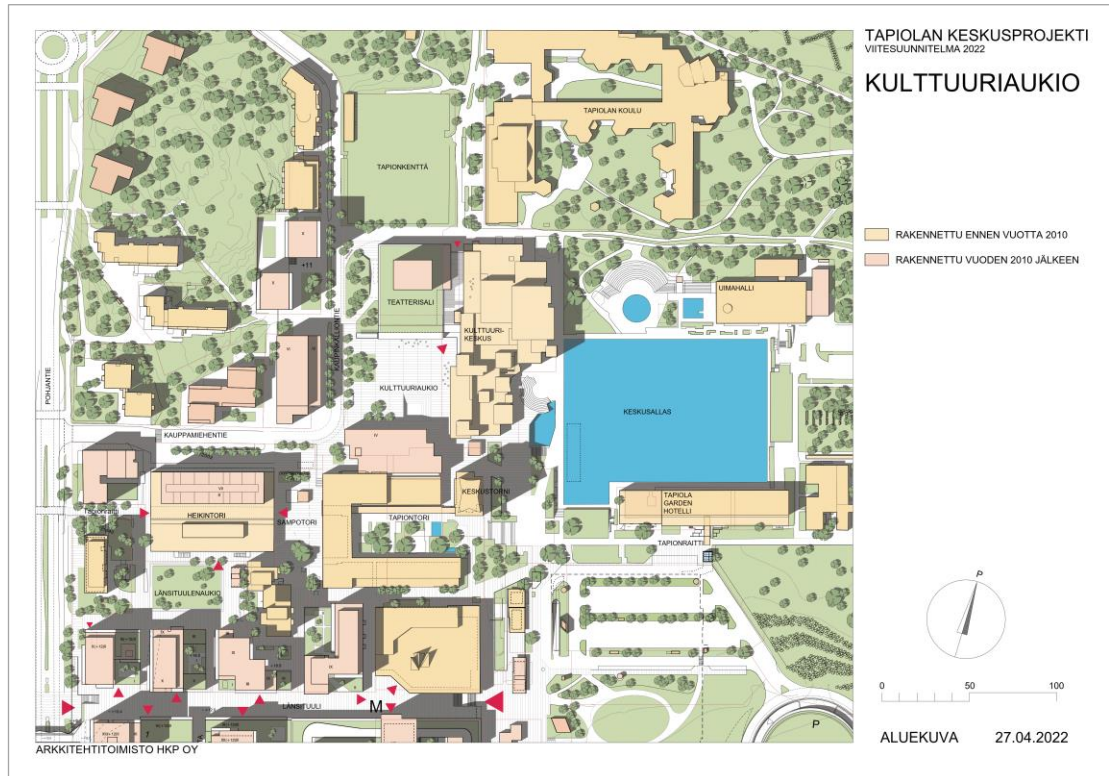


Kuva 12. Aloitusvaiheen havainnekuva.



## 7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 30.5.-28.6.2022. Kaavahankkeesta järjestettiin kaavakävely ja keskustelutilaisuus 14.6.2022.



Kuva 13. Valmisteluvaiheen havainnekuva.



Kuva 14. Valmisteluvaiheen suunnitelman ilmanäkymä lounaasta.

### 7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävillääolon aikana mielipiteitä jätettiin 13 kappaletta. Niitä saatiin mm. alueen asukkailta ja Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Mielipiteissä otettiin kantaa Kulttuuriaukion suunnitteluun ja aukiolle toivottiin erityisesti lisää vehreyttä. Aukion ympäristön lisärakentamisen korkeutta arvosteltiin ja toimistorakentamisen tarvetta kyseenalaistettiin muutamassa mielipiteessä. Yhdessä mielipiteessä alueelle ehdotettiin myös tehokkaampaa lisärakentamista ja kiiteltiin Tapiolan keskustan kehittämistä. Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä kommentoitiin useassa mielipiteessä. Erityisesti kiinnitettiin huomiota pohjois-eteläsuuntaisten raittien parantamisen tarpeeseen. Alueen rakennusten ja ulkotilojen suojelun ja kehittämisen näkökohtia tuotiin esiin muutaman kiinteistön osalta. Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle toivottiin uutta sijaintia.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu hyvin esiin alueen ja sen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Kulttuurikeskuksesta, Marimekkotalosta sekä Tapiolan terveystalosta on tehty hyvät ja kattavat rakennushistoriaselvitykset. Vastaavat selvitykset tulee tehdä muista alueen rakennuksista ja kaava-aineistoon tulee lisätä vuonna 2004 laadittu Tapiolan Kaupinkallion rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus.

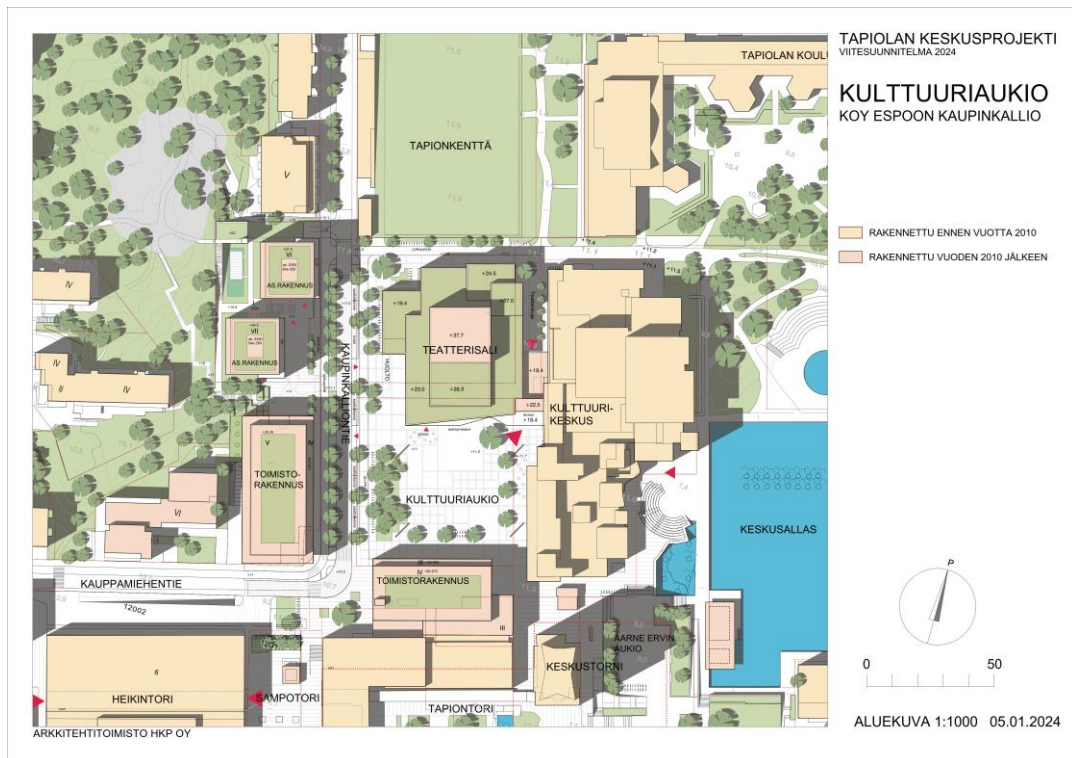
Kaupunginmuseo mainitsi, että se on osallistunut hankkeesta 19.1.2022 pidettyyn viranomaisneuvotteluun ja esittänyt kantanaan mm. seuraavaa: Alueen täydennysrakentaminen ja muut muutokset on sopeutettava alueen kaupunkikuvaa vaalien ja ympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin sopeuttaen. Olisi toivottavaa, että laajennusosan arkkitehtuurissa toistuisivat kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys. Kulttuuriaukion reunoille suunniteltavat rakennukset olisi syytä toteuttaa maksimissaan kulttuurikeskuksen korkuisina. Kaupunginmuseo piti valitettavana sitä, ettei viranomaisnäkemyksiä ole otettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioon, vaan hanketta oli viety eteenpäin alkuperäisessä muodossaan.

HSY:n lausunnossa mainittiin mm, että nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston tilatarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Caruna Espoo Oy esitti lausunnossaan, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet olemassa oleville muuntamoille. Lisäksi lausunnossa mainittiin, että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen suunnitelmia on kehitetty edelleen. Asuintaloja on madallettu aiemmasta kymmenestä kerroksesta kuuteen ja seitsemään kerrokseen. Toimistorakennuksia on madallettu kerroksella. Teatterirakennuksen massoittelua on jaettu pienemmiksi, erikorkuisiksi rakennuksen osiksi rinnastuen kulttuurikeskuksen vaihtelevaan rakennusmassaan. Jääpuutarhan huoltoviljiongille on tutkittu uusi toteutus ja sijainti Keskusaltaan lounaiskulmalla. Kadut, aukiot, jalankulun ja pyöräilyn reitit on suunniteltu tarkemmin huomioiden saatu palaute.

## 7.2 Kaavaehdotus



Kuva 15. Ehdotusvaiheen havainnekuva.



Kuva 16. Ehdotusvaiheen suunnitelman ilmanäkymä lounaasta.

### 7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### 7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Teatterin ja Kulttuuriauktion hanke:

- Juha Iivanainen, Espoon kaupunki, TILPA
- Juho Grönholm, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Pauliina Rossi, Arkkitehtitoimisto ALA Oy
- Riikka Nousiainen, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
- Minna-Maija Sillanpää, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
- Mikko Vuorinen, Sitowise Oy

Liike-, toimisto- ja palvelurakennusten hanke:

- Ilkka Mäkelä, HRG Property Partners
- Miro Pojanluoma, HRG Property Partners
- Petteri Malm, HRG Property Partners
- Antti-Matti Siikala, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- Sakari Forsman, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy
- Arja Collan, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy

Kaupinkallion asuinrakennusten hanke:

- Antti Mäkinen, KOy Kaupinkallio / Espoon kaupunki
- Jukka Hyvämäki, Arkkitehtitoimisto HKP Oy
- Ria Ruokonen, Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy

Tapiontorin liikerakennuksen / Pankkitalon hanke:

- Mikael Paatela, KOy Pankkitalo
- Jukka Hyvämäki, Arkkitehtitoimisto HKP Oy

Keskusaltaan huoltopaviljongin hanke:

- Juha Iivanainen, Espoon kaupunki, TILPA
- Antti Luutonen, Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy
- Francesc Palomeras, Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy
- Mattias Nyman, Luutonen Palomeras Arkkitehdit Oy

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Sitowise Oy:

- Juha Lahti, projektipäällikkö
- Jaana Turunen, projektisihteeri
- Satu Korander, katusuunnittelu
- Milla Nappa, vesihuoltosuunnittelu
- Veera Ahti, vesihuoltosuunnittelu
- Tiina Okkonen, hulevesisuunnittelu
- Emmi Kääriä, hulevesisuunnittelu
- Nora Sillanpää, hulevesisuunnittelu
- Suvi Saatamoinen, katu ympäristö ja valaistussuunnittelu
- Karita Liikka, katu ympäristösuunnittelu
- Henriikka Salonen, katu ympäristösuunnittelu
- Elina Nykänen, liikennesuunnittelu
- Matias Härme, liikennesuunnittelu
- Emma Keski-Kuha, geosuunnittelu
- Pirkka Elfving, valaistussuunnittelu

HSY Vesihuolto:

- Janika Linninen, alueinsinööri

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Minna Järvenpää, arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti (31.5.2023 asti)
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti
- Kallas Lukka, nimistösuunnittelija
- Markku Hyvärinen, vastaava suunnitteluavustaja

Espoon kaupungin edustajia lisäksi ohjausryhmissä:


- Antti Mäkinen, projektinjohtaja, kaupunkiympäristön toimiala
- Juha Iivanainen, hankekehityspäällikkö, TILPA
- Miikka Hakari, kaupunkitekniikan keskus (31.8.2023 asti)
- Kati Tolvanen, Welado, edustaa kaupunkitekniikan keskusta (1.9.2023 alkaen)
- Leena Ihalainen, kaupunkitekniikan keskus, viherpalvelut
- Tiina-Liisa Toivanen, kaupunkitekniikan keskus, geotekniikka
- Maaret Louhelainen, Espoon kaupungin museo
- Kaisa Peltonen, elinvoiman tulosalue
- Jarmo Ikävalko, liikunnan ja urheilun tulosyksikkö
- Susanna Kaitanen, kaupunkisuunnittelukeskus
- Kristiina Kartimo, kaupunkitekniikan keskus, pyöräliikenne

## 7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
13.5.2022 ja 19.5.2022		Kaavoitushakemus saapui
19.1.2022		Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
2.5.2022	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
30.5.2022–28.6.2022		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
31.1.–14.2.2024	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
4.3.–3.4.2024		Kaavaehdotus nähtävillä
pp.kk.vvvv	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi
pp.kk.vvvv	kh, kv	Kaavaehdotuksen hyväksyminen
pp.kk.vvvv		

	Nähtävillä MRA 27 §		4.3.-3.4.2024
la	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Minna Järvenpää</i>	31.1.-14.2.2024
	Nähtävillä MRA 30 §		30.5-28.6.2022
2337/2022	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	2.5.2022
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 210314	Piir.nro 7448
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 2337/10.02.03/2022
<b>Kulttuuriaukio</b>		Piirtäjä MHY	Päiväys 31.1.2024
Asemakaavan muutos		Suunnittelija MJ	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

*Minna Järvenpää*

Minna Järvenpää

Arkkitehti

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja