

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Valokeilanaukio

Asemakaavan muutos

Raide-Jokerin päätepysäkin ympärille suunnitellaan tiivistä urbaania toimistorakentamista osaksi Keilaniemen korkean rakentamisen kokonaisuutta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemessä Otaniemen kaupunginosassa osoitteessa Keilaranta 2. Se rajautuu etelässä Keilaniemen pääkatuna toimivaan Keilaranta-katuun. Lännessä on Keilaportti-katu, joka yhdistää Keilaniemen ympäröivään katuverkkoon. Luoteessa on Kuusisaarentie. Pohjoispuolella on Life Science Center ja sen länsipuolella toimistorakennustontti. Idässä on nykyinen toimistorakennus. Alue sijaitsee Keilaniemen kehittyvän toimisto- ja tulevaisuudessa myös asuinalueen ytimessä.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin osin työmaana tai keskeneräisenä ja osin maantasoisena pysäköintialueena. Keskellä on työmaa-aitaus ja sen ympärillä alueita, joilla on hiekka-, sora- ja murskekenttiä sekä -kasoja. Pysäköintialue on hiekkapintainen ja järjestelyiltään väliaikaisen olinen. Vaikutelma koko alueella on keskeneräinen. Pinnanmuodoiltaan valtaosa alueesta on melko tasaista, noin +4,0...+6,0 merenpinnan yläpuolella. Maasto nousee länteen, pohjoiseen ja itään päin. Etelässä Keilaranta-katu on samassa tasossa alueen kanssa. Pohjoisessa jalankulun ja pyöräilyn reitti sukeltaa alueen pohjoispuolelle jäävän Kuusisaarentien ali. Länsilaidalla Keilaportti-kadun maanpinta nousee noin +10 mpy korkeuteen.

Myös ympäristö on muutoksessa. Kaduilla ja tonteilla on aitauksia, maanpäällisiä putkituksia ja väliaikaisia opasteita. Ympäristön kaupunkikuvaa muodostavat Keilaniemen toimistorakennukset sekä työmaat aitoineen ja poikkeusjärjestelyineen. Alueen läheisyydessä on metroasema, bussipysäkkejä ja työpaikka-alueen palveluita päivittäistavarakauppoineen.

Alueelle rakennetaan lähitulevaisuudessa Raide-Jokerin päätepysäkki. Rakentaminen on mahdollista voimassa olevalla asemakaavalla.

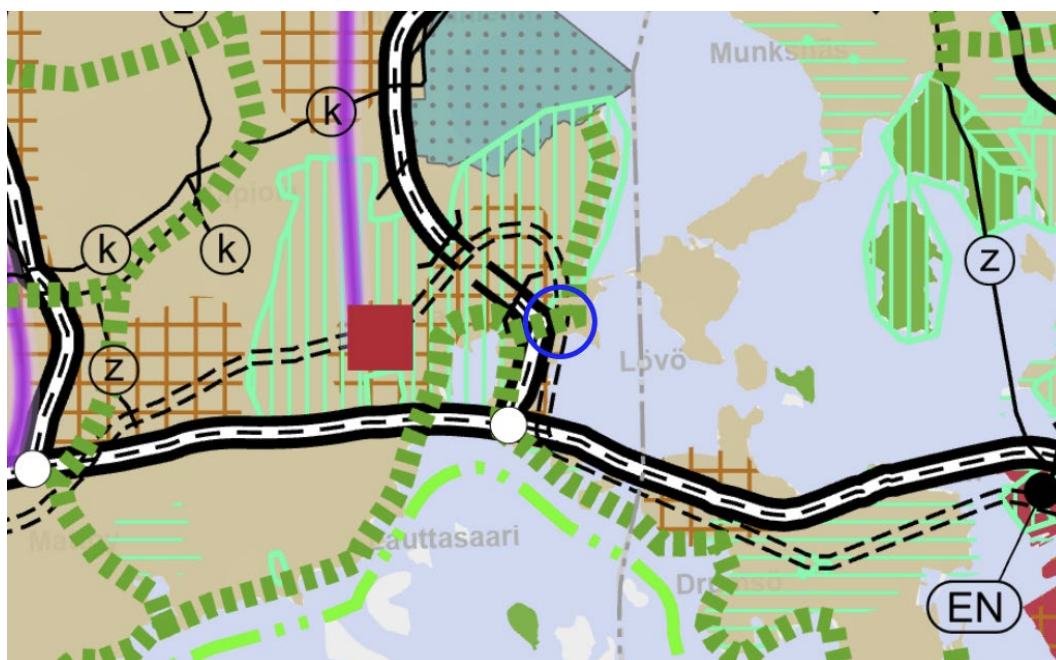
Alueen läpi kulkee Otaniemen ja Keilaniemen välinen pohjois–eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen eteläpuolella Keilaranta-katua pitkin kulkevat Keilaniemen sisäiseen ja läpikulkuliikenteeseen liittyvät auto-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelualueen vieressä oleville Keilaniementielle ja Keilarannalle on laadittu katusuunnitelmat, joilla parannetaan katujen järjestelyjä. Katusuunnitelmat vaikuttavat Valokeilanaukion suunnitteluun liikenteellisten järjestelyjen kautta.

Maanomistus

Alueen itäosa on Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A:n sekä Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B:n omistuksessa. Muun osan alueesta omistaa Espoon kaupunki.

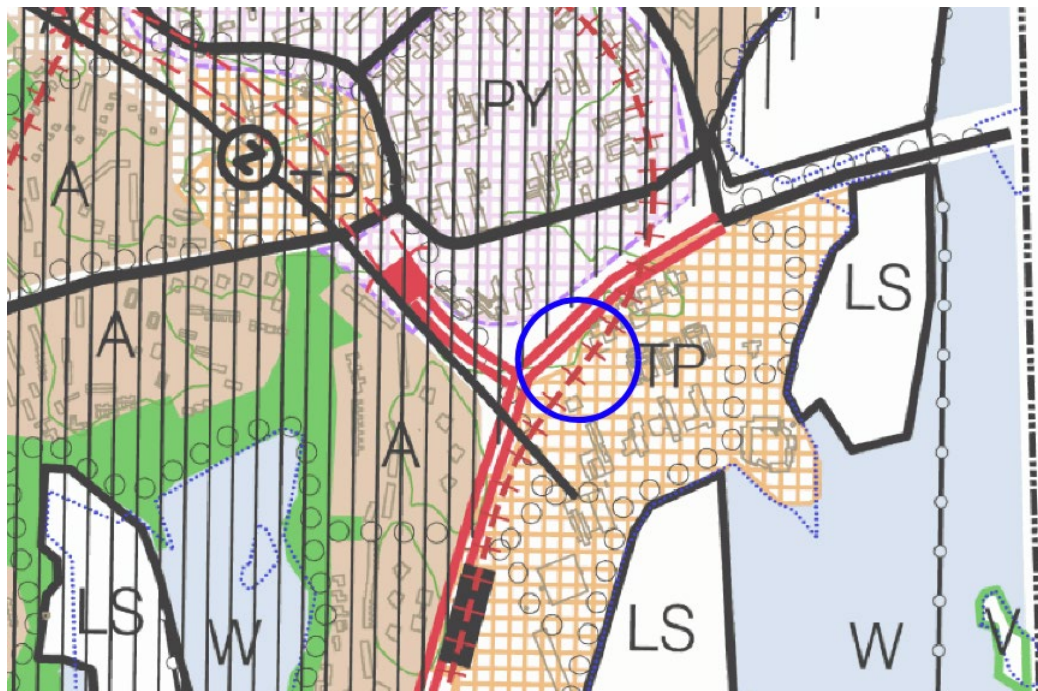
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoiminnoille ja tiivistettäväksi. Alueelle on merkitty myös viheryhteystarve, metroyhteyttä kuvaava liikennetunneli ja Kehä I:tä tarkoittava moottoriväylä. Vieressä on myös Tapiolan ja Otaniemen alueille sijoittuva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Alueen läpi on osoitettu uusi maanalainen raide (nyt jo rakennettu metro) ja pohjois- sekä länsipuolelle kehitettävä kaksiajoratainen päätie tai pääkatu (Kehä I ja Kuusisaarentie). Pohjoisempänä ja lännempänä oleva kaupunkikuvallisesti arvokas alue Tapiola ja Otaniemi) rajautuu Kuusisaarentiehen.

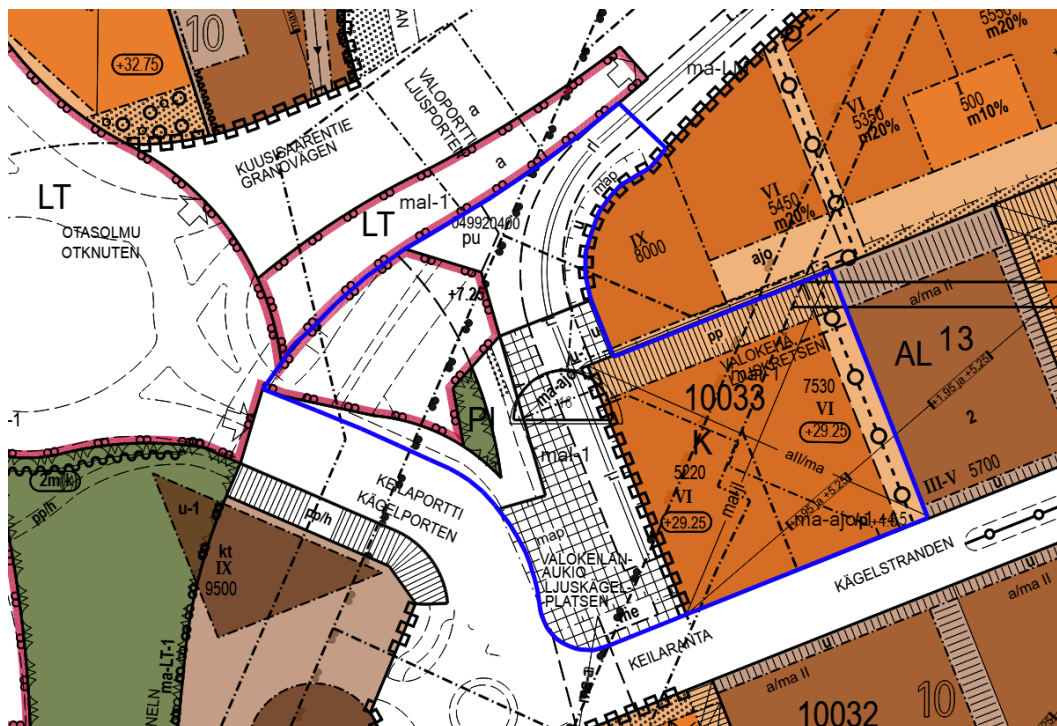


Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa viisi eri asemakaavaa: 220705 Miestenmetsä (lainvoimainen 21.5.1982), 220800 Keilaniemi (lainvoimainen 21.6.1972), 220817 Keilaniemi (lainvoimainen 15.12.2004), 220823 Keilaniemi (lainvoimainen 27.11.2013) ja 220830 Valokeila (lainvoimainen 19.8.2020). Suunnittelualue on niissä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), katuaukioksi/toriksi (ruudukkorasteri), istutettavaksi puistoalueeksi (PI), katualueeksi (valkoinen alue) ja tiealueeksi (punaisella rajatut valkoiset alueet).

Korttelialueelle on sallittu kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Rakennuksen korkeutta on rajoitettu erillisellä määräyksellä, jonka mukaan sen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +29,25. Maan alle saa sijoittaa pysäköintiä enintään kahteen kerrokseen ja lisäksi on osoitettu maanalainen tila joukkoliikenteelle. Korttelin pohjoisreunalle on osoitettu itä-länsisuuntainen yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp) ja itäreunalle ohjeellinen pohjois-eteläsuuntainen johtovaraus.

Aukiolle on osoitettu ohjeellinen metron sisäänkäynti (me), varaus maanalaiselle pysäköintilaitokselle liittyvine tiloineen, raideliikenteelle varattu alue (rl) ja maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys (ma-ajo).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 12.5.2021 hakenut korttelin 10033 tontin 1 maanomistajan valtuutuksella Regenero Oy. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Espoon kaupungin tavoitteena on suunnitella Raide-Jokerin päätepysäkin ympärille korkealaatuista kaupunkitilaa ja Keilaniemen ilmeeseen sopivaa toimitilarakentamista. Alueen kulkuyhteyksien turvallinen ja toimiva toteutus on suunnittelussa keskeisessä osassa. Kaavamuuoksella kehitetään Keilaniemen liikenteellistä toimivuutta ja parannetaan eri liikennemuotojen kytkeytymistä toisiinsa. Tavoitteista on kerrottu myös seuraavassa kappaleessa, joka koskee alueen muita suunnitelmia ja päätöksiä.

Hakijan tavoitteena on luoda alueelle korkeatasoinen hotelli-, toimisto- ja toimitilarakentamisen kokonaisuus. Hanke tukeutuu Keilaniemeen rakennettavaan kallio-
pysäköintilaitokseen, jonne rakennetaan alueelta sujuvat yhteydet.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi suunnitteluvarauksen alueelle ensin vuonna 2016 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja YIT Rakennus Oy:lle. Sittenminn varaukselta on siirretty uusille haltijoille ja vuoden 2019 lopussa tehdyn päätöksen perusteella varauksen haltija on nyt Regenero Oy.

Suunnitteluvarauksen ehdoista muodostuu seuraavat tavoitteet suunnittelulle:

- Alueelle tulee suunnitella nykyistä merkittävästi tehokkaampi, persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus.
- Rakennuksiin tulee toteuttaa liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja.
- Raide-Jokerin päätepysäkki suunnitellaan ja toteutetaan korkealaatuisesti osana rakentamiskokonaisuutta. Kaupunkitilasta rakennetaan elävä kadun tasoon avautuvine liikkeineen tai palveluineen.
- Yhteyksistä metron ja Raide-Jokerin välillä suunnitellaan turvalliset ja sujuvat.
- Autopaikoista merkittävä osa toteutetaan kalliopysäköintiin.
- Korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetään Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

Alue on aiemmin ollut osa 220830 Valokeila -nimistä asemakaavan muutosta, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2020. Alue rajattiin pois Valokeilan kaavasta 30.4.2020 Regenero Oy:lle annetun suunnitteluvarauksen vuoksi.

Suunnittelussa huomioidaan alueelle laaditut Raide-Jokerin suunnitelmat. Lisäksi suunnittelussa voidaan hyödyntää lähtötietoina Valokeilan kaavaa varten laadittuja selvityksiä, kuten esimerkiksi:

- Valokeilanaukio, pumppaamot ja johtosiirrot, Ramboll Oy, 19.3.2019
- Toimistokohde Keilaniemi, kalliomekaaninen simulointi, Rock Mechanics Consulting Finland Oy, 20.2.2018

Suunnitelman kuvaus

Keilaniemen ytimeen luodaan Raide-Jokerille urbaani ja viihtyisä päätepysäkki palveluineen ja sujuvine liikenneyhteyksineen. Pysäkki toteutetaan suunniteltavalle kaupunkimaiselle aukiolle, jolle aukeaa liiketiloja tornitalojen kivijaloista. Liikenneyhteydet pysäkillä suunnitellaan sujuviksi ja huomiota kiinnitetään erityisesti liikennevälineiden sujuvaan vaihtamiseen esimerkiksi Raide-Jokerin ja metron, pyörän tai auton välillä. Aukio pyritään suunnittelemaan vehreäksi sujuva kulkeminen, kunnallistekniikka ja muut reunaehdot huomioiden. Aukio suunnitellaan esteettömäksi.

Raide-Jokerin ylle on suunniteltu pelkkää katosta suurempaa kantta, joka lisää matkustusmukavuutta ja mahdollistaa julkisten toimintojen sijoittamisen kahteen eri kerrokseen pysäkin yhteyteen. Kannelle suunnitellaan toimivat julkiset kulkuyhteydet, kuten näyttävät portaat ja esteetön hissiyhteys.

Aukion reunoilta nousee kolme alustavasti 14-25-kerroksista tornitaloa, jotka luovat alueelle identiteettiä Keilaniemen keskusta-alueena. Rakennukset kohoavat merenpintaan nähden noin 55 metrin, 90-100 metrin ja 110-120 metrin korkeuksille. Rakennukset suunnitellaan Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti siten, että niissä on korkeaa vaikutelmaa pehmentävä jalustaosa, runko ja suurmaisemassa korostuva huippu. Tornitaloihin on suunniteltu toimistotiloja, hotelli ja liiketiloja. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemeen rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen. Rakennusten huolto tapahtuu pääosin maan alta. Rakennusten arkkitehtuuri sovitetaan osaksi Keilaniemen nopeasti kehittyvää kaupunkikuvaa. Ulkoasu tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan korttelisuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 10033, Valokeilanaukion tori, liikennealuetta ja muut suunnittelualueen osat ja alueen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Asemakaavan muutosta varten teetetään selvitykset lähtökohtaisesti ainakin melusta ja tuulisuudesta. Kaupunkikuvaan ja esimerkiksi hulevesiin kohdistuvia muutoksia arvioidaan ja suunnitellaan korttelisuunnitelmalla ja siihen liittyvällä pihasuunnitelmalla.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 31.5. – 29.6.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 29.6.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Valokeilanaukio, 220837).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan [kaupungin verkkosivuilla](#).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan [kaupungin verkkosivuilla](#) ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä [kaupungin verkkosivustolta](#). Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Ota-niemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Toni Saastamoinen, puh. 040 520 8272

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 043 824 4837

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 17.5.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

Valokeilanaukion korttelisuunnitelma, SARC Arkkitehtitoimisto, luonnos 10.2.2021

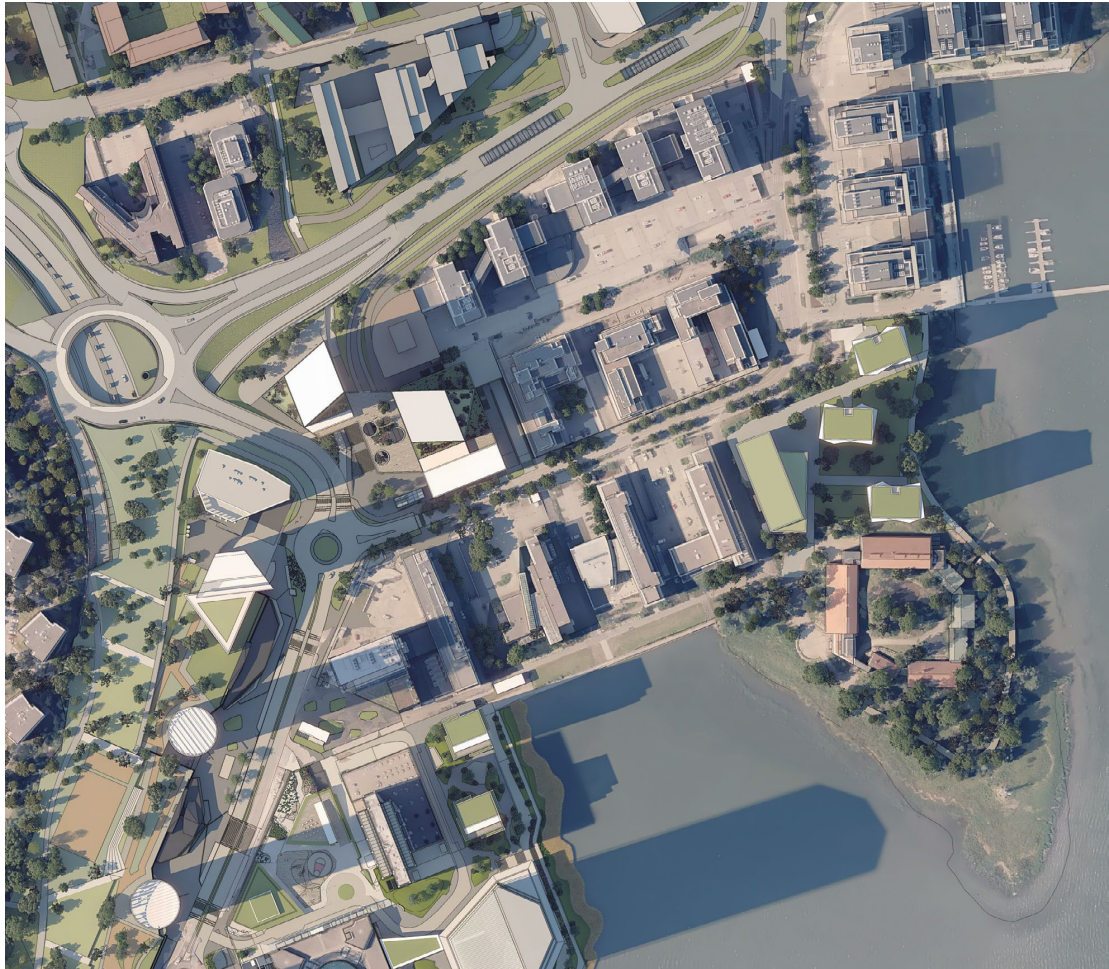
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



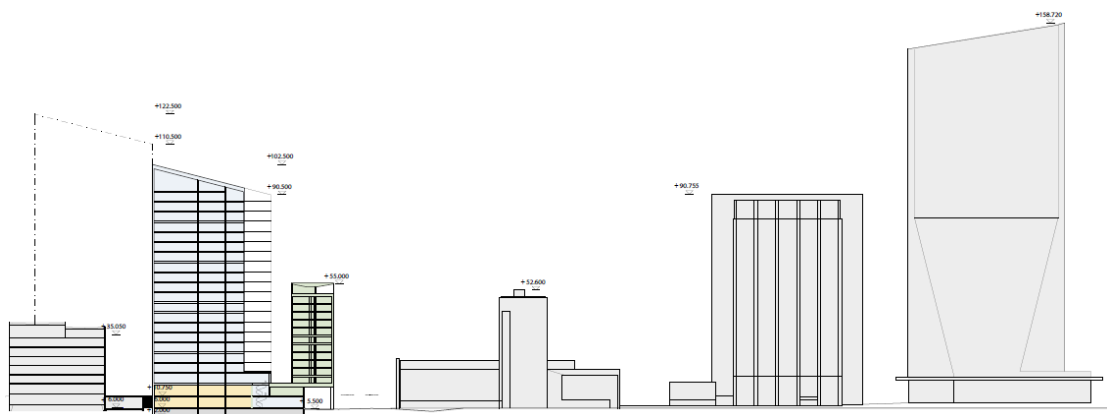
Ilmakuva pohjoisesta hahmottelee Otaniemen eteläosaan ja Keilaniemeen suunniteltua tulevaisuuden kaupunkikuvaa. Valokeilanaukio sijaitsee kuvan keskellä.



Valokeilanaukiosta tulee Keilaniemen keskeinen julkinen kaupunkitila. Aukiolla kohtaavat Raide-Jokeri, metro ja kalliopysäköinnin sisäänkäynti. Aukiolle on suunnitteilla myös palveluita ja pelkkää katosta suu-rempi oleskelukansi Raide-Jokerin pysäkin ylle.



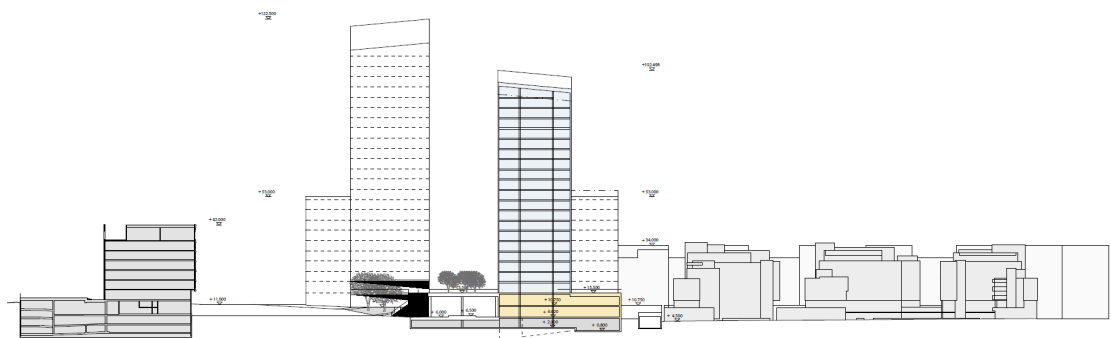
Ilmakuvassa näkyy Valokeilanaukion tornitalojen liittyminen osaksi Keilaniemen kaupunkirakennetta. Rakennuskokonaisuutta on hahmoteltu uusien kulmikkaiden tornitalojen jatkeeksi.



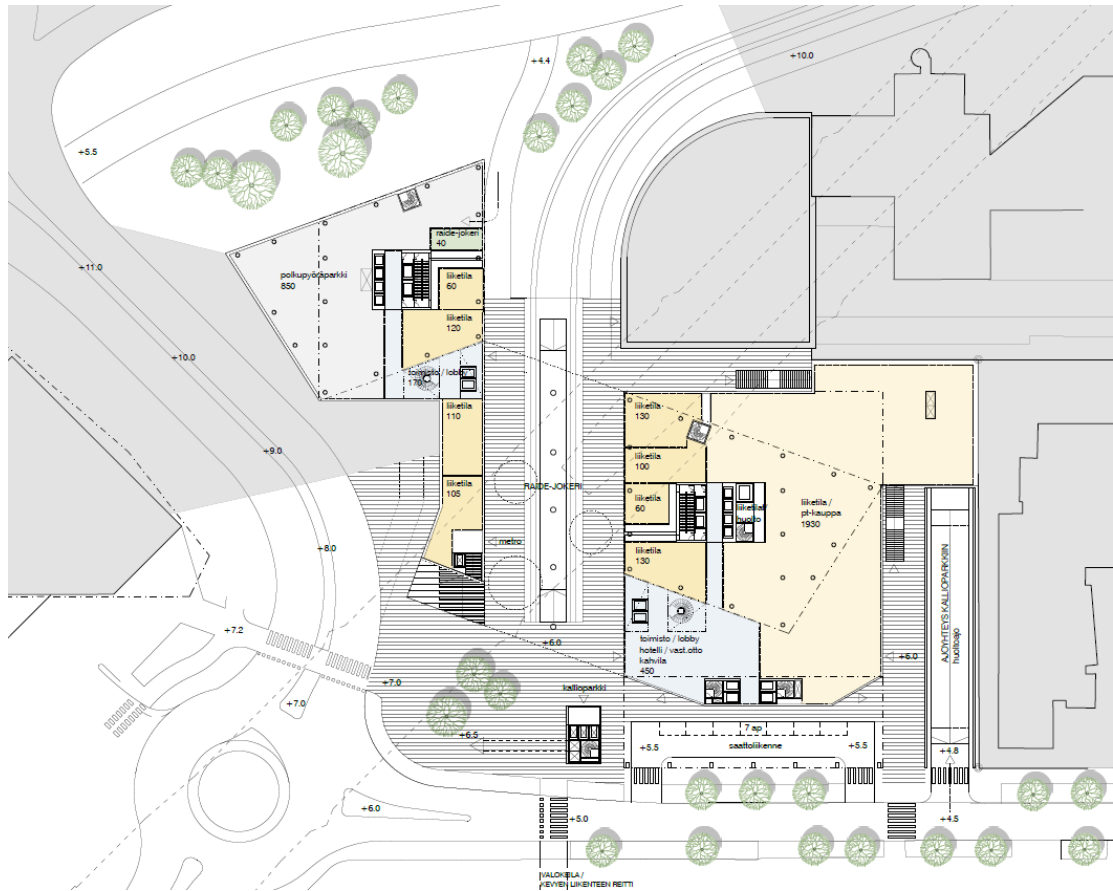
Pohjois-eteläsuuntaisessa leikkauksessa hahmottuu rakennusten koko suhteessa alueella olevaan nykyiseen tornitaloon, Accountor Toweriin (entinen Fortumin torni) ja suunnitteilla olevaan Keilaniemenrannan tornitaloon. Rakennuskokonaisuuden matalin osa Keilaranta-kadun vieressä nousee samalle tasolle eteläpuolisen toimistorakennuksen kanssa. Keskimäinen torni on samaa kokoluokkaa Accountor Towerin kanssa. Korkein on sitä hieman korkeampi. Viistotut katot pehmentävät vaikutelmaa.



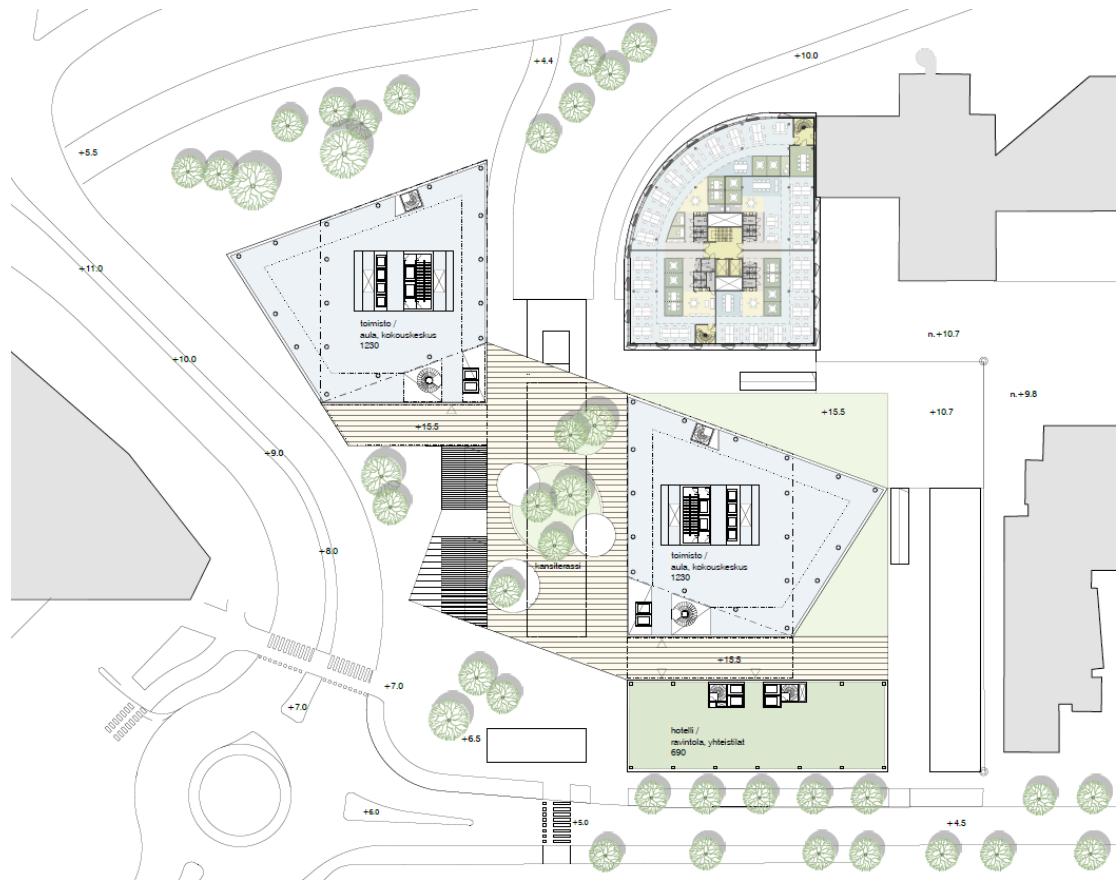
Asemapiirroksessa hahmottuu kuinka rakennuskokonaisuus muodostaa välittävän elementin uusien tornitalojen ja vanhempien, matalampien toimistotalojen välille. Kulkureitit muodostuvalle aukiolle muodostetaan toimiviksi ja selkeiksi. Liikennemuodon vaihtamisen helppouteen aukiolla kiinnitetään erityistä huomiota.



Itä-länsisuuntaisessa leikkauksessa hahmottuu tornien suhde matalampiin, vanhempiin toimistotaloihin ja jalustaosan suhde ympäristöön sekä aukiioon.



Maan tasoon on suunniteltu liiketiloja ja hotellin aulatilaa. Raide-Jokerin päätepysäkki on aukiolla keskeinen suunnittelun kannalta. Käynti raitiovaunuihin on suunniteltu kahden raiteen välissä olevalta laiturilta.



Raiteiden päällä on rakennusten väliin sijoittuva oleskelukansi, jonne nousetaan aukiolta portaita tai hissillä. Kannen avulla aukiolle saadaan lisää rauhallisempaa oleskelutilaa ja raiteiden päälle suojaa saateelta. Kansi palvelee luontevasti myös toimistoja ja hotelleja.