

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Keilalahdenkaarre

Asemakaava

Länsiväylän ja Kehä I:n yhdistävien ramppien viereen suunnitellaan pääkonttorita-soista toimistorakennusta. Suunnittelu liittyy Keilaniemen kehittämiseen kansainvälisesti merkittäväksi yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueeksi.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemen eteläosassa Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävien ramppien kohdalla.

Varsinaisen asemakaavan aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin liikenneväylien viereen sijoittuvaa viheraluetta ja liikenneväyliä. Alueeseen kuuluu viheralueen lisäksi osia Kehä I:stä ja Länsiväylästä sekä nämä yhdistävä eritasoristeys. Länsiväylän varressa kulkee molemmin puolin itä-länsisuuntaiset jalankulkupyörätiet, joista pohjoinen on myös baanatasoisena Espoon tärkeimpiä pyöräily-yhteyksiä. Itä laidalla on Keilalahdentie, jonka ajoratoja suunnittelualueella reunustavat autopaikat.

Maisemallisesti alue sijoittuu hyvin keskeiselle paikalle Espoon tärkeimpiin kuuluvien liikenneväylien solmukohtaan ja kaupungin tärkeimmän sisääntuloväylän portille. Maiseman mittakaava on suuri ja suunniteltu liikenneympäristöön, jossa liikutaan kovaa vauhtia. Alue sijaitsee Keilaniemen ja Itärannan rajalla, jossa Kehä I muodostaa luonnollisen rajan alueiden välille. Osin kaava-alueella ja osin sen läheisyydessä sijaitsevat Tapiolan ja Karhusaaren kulttuuriympäristöt.

Keilaniemi on Espoon merkittävin toimistorakentamisen ja korkean rakentamisen keskittymä, jossa ajalliset kerrostumat muodostavat toimistoalueen. Rakennusten korkeamailmassa on suurta vaihtelua vanhempien matalampien rakennusten muodostessa alueelle kaukomaisemassa erottuvaa jalustaa ja korkeampien rakennusten noustessa kauas näkyväksi ikoniseksi maamerkiksi.

Itäranta muodostaa Otsolahden rannalle Kehä I:een rajautuvan Tapiolan reunan. Rakennukset sopeutuvat maisemaan ja nousevat rinteen mukana korkeammiksi korostaen rinteen muotoa. Metsä verhoaa rakennukset tapiolalaiseen tyyliin. Tapiolan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) raja us ulottuu Kehä I:n länsipuolelle Itärannan alueelle.

Kaupunkikuvallisen asemansa vuoksi suunnittelualue on tunnistettu herkäksi muutoksille ja vaatii kaupunkikuvallisesti korkeatasoista suunnittelua.

Pieniä viheralueita sijoittuu eritasoliittymän lomaan ja eri puolille. Ne ovat nurmipintaisia ja niille on sommiteltu pieniä puu- ja pensasryhmiä. Viheralueet on luiskattu siten, että ne soveltuvat Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävän rampin ympäröivään maastoon. Rakentamiseen suunniteltu liittymän koillispuolelle jäävä viheralue nousee Keilalahdentien korosta noin 3 metristä ylimmillään 7 metriin ajorampin reunalle. Sen eteläpuolella oleva viheralue taas nousee erillisenä kukkulana ympäröivistä liikenneväylistä noin 2,5–3 metristä 5,6 metriin asti. Itärannan puolella kaava-alueella on jonkin verran myös metsää, joka liittyy osaksi Itärannan metsäistä aluetta.

Keilalahdentie toimii yhteytenä Keilaniemen eteläosaan vesiliikuntakeskukseen ja Karhusaareen. Sen varrella on vieraspysäköintipaikkoja ja keskeiset pyöräreitit pohjoiseen Keilaniemeen sekä Länsiväylän varrella.

Maaperä suunnitellulla rakennusalueella on pääasiassa savea ja rakennettavuus luokkaa 4: vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö. Alue, etenkin Keilalahdentie, sijaitsee suhteellisen matalalla merenpinnasta ja meriveden nousu sekä tulvatilanteet tuleekin huomioida suunnittelussa. Rakennuksen suunnittelussa on huomioitava myös alueella oleva korkeusero ja Länsiväylän Kehä I:een yhdistävä ramppi, joka kiertyy länsi- ja eteläpuolilla alueen ympärille maanpinnan yläpuolella.

Suunnittelualan pohjoisosassa kulkee Kehä I:n alittava vesiputki, jätevesiviemäri, tele-/tietoliikennekaapeleita ja kaukolämpöputki. Alueen läpi risteää lisäksi useampi sähkö- ja valaistus- tai liikennevalokaapeli.

Alue sijoittuu melko kauas raideliikenteen pysäkeistä. Keilaniemen metroasemalle on noin 500–600 metrin ja Raide-Jokerin tulevalle päätepysäkille noin 800–900 metrin kävelymatka. Keilaniemen bussipysäkeille matkaa on noin 600 metriä ja Länsiväylän bussipysäkeille 150 metriä. Bussipysäkkien merkitys on kuitenkin vähentynyt raideliikenteen myötä, sillä bussilinjoja on vähennetty ja vuorovälejä kasvatettu. Pyörällä alue on hyvin saavutettavissa.

Suurten liikenneväylien vuoksi alue on meluisa ja ilmanlaadultaan heikko.

Maanomistus

Alue on lähes kokonaisuudessaan valtion Väylän omistuksessa ja sitä hallinnoi Uudenmaan ELY-keskus. Länsireunassa Länsiväylä ylittää sillalla kanavan, jonka vesialue on Espoon kaupungin omistuksessa. Itäpuolella oleva pysäköintitalo on yksityisessä omistuksessa. Sen omistaa Kiinteistö Oy Espoon Keilalahden ABCD-talot. Espoon kaupunki omistaa metsät pohjois- ja eteläpuolilla.

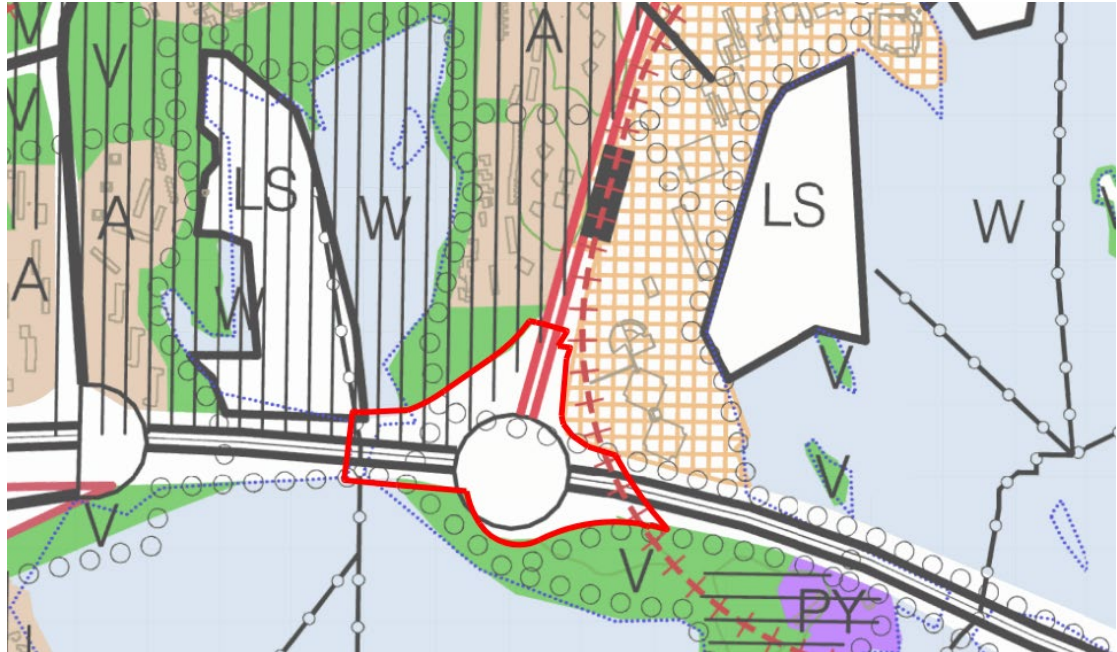
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Länsipuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen kampusalueen sekä Tapiolan aluemarkintä. Eteläpuolella on Karhusaaren huvila, joka kuuluu Helsingin höyrylaiva-reittien kesähuvila-asutuksiin. Alueen lähellä on myös metron merkintä, joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu (Länsiväylä) ja seudullisesti merkittävä tie (Kehä I).



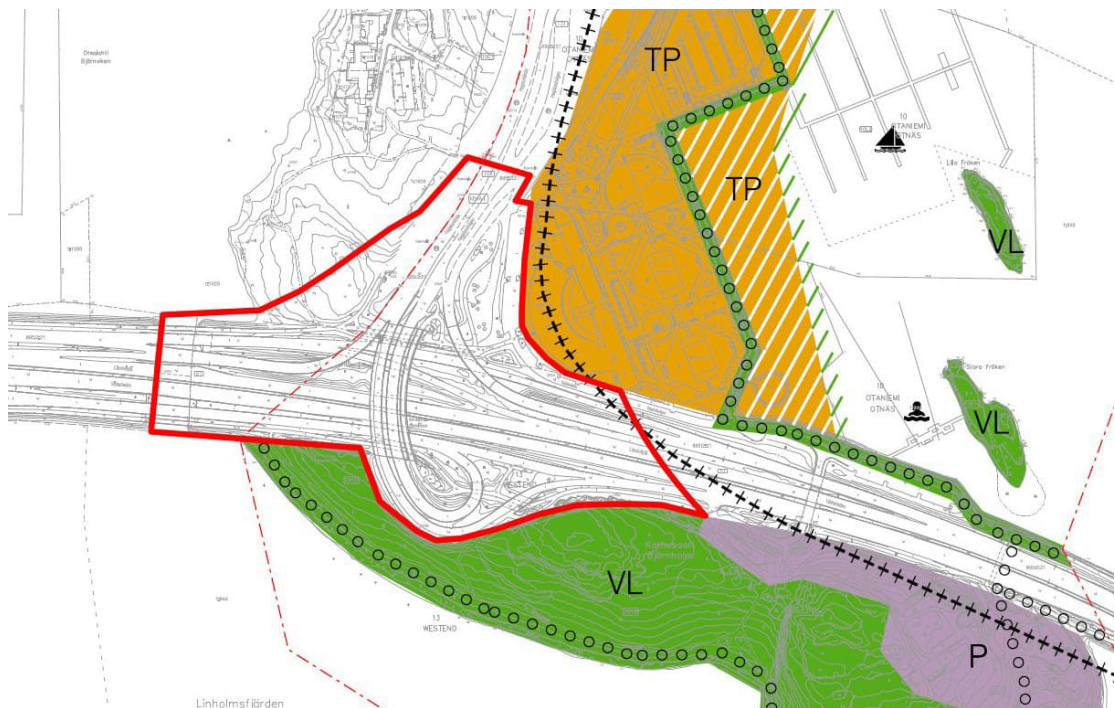
Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on kehitettävän työpaikka-alueen laidalla. Sen länsiosassa on parannettava kaksiajoratainen päätie tai pääkatu (Kehä I), eteläosassa moottoritie (Länsiväylä) eritasoliittymineen ja itälaidalla uusi maanalainen raide (metro). Alueen itäpuolella on kehitettävää työpaikka-aluetta ja etelä- sekä luoteispuolilla viheraluetta. Alueen länsilaidalla on myös Tapiolan kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueella on sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteytenä sitovat itä–länsi- sekä pohjois–eteläsuuntaiset virkistysyhteydet.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

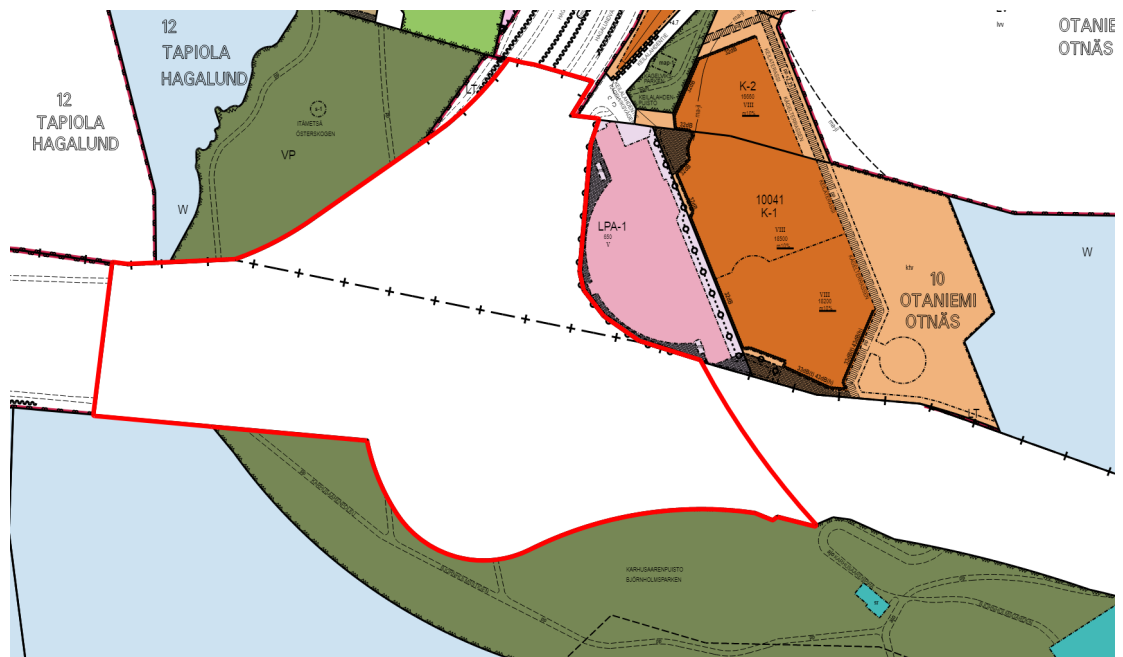
Otaniemen–Keilaniemen kaavarungossa (26.6.2020) maankäyttöä on hahmoteltu yleiskaavan suunnittelutasoa tarkemmin. Suunnittelualueelle ei ole kaavarungossa osoitettu mitään aluemarkintää. Se sijaitsee työpaikka-alueen laidalla ja eteläpuolella on viheraluetta.



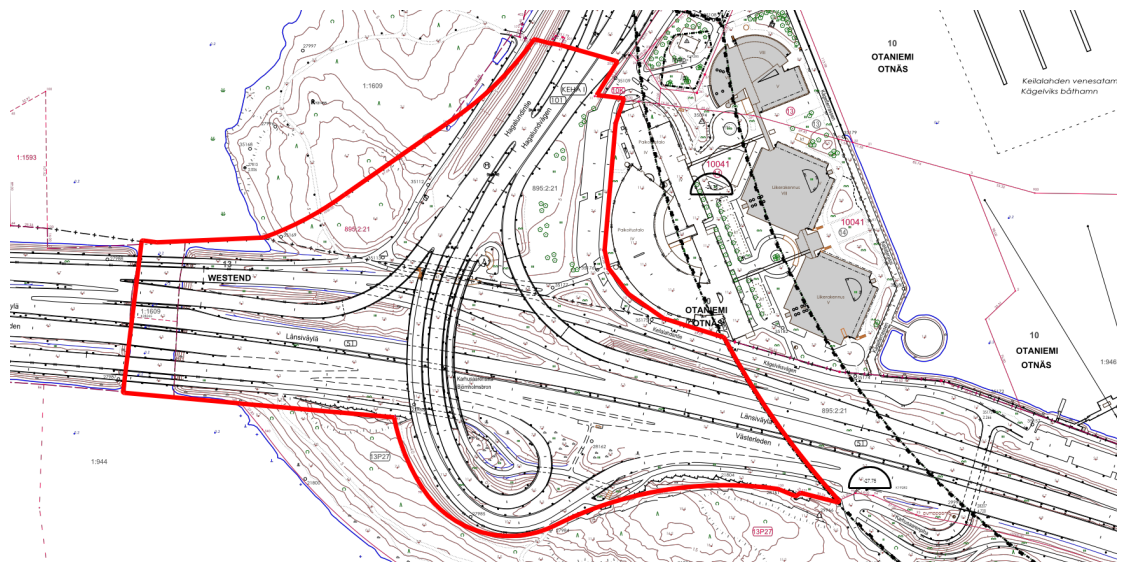
Kuva: Ote Otaniemen – Keilaniemen kaavarungosta.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Se rajautuu itäpuolella asemakaavan 220828 Keilaniemi (hyväksytty 10.10.2018) mukaiseen autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1), joka sallii viisikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Autopaikkojen lisäksi on mahdollista rakentaa 650 k-m²:n verran toimisto-, laboratorio-, sosiaali- ja varastotiloja. Korttelin länsilaidalla on istutettava alueen osa, muuntamon rakennusala ja korttelin rajalla maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Keilaniemen metrotunnelin maanalainen asemakaava (alue 920100) ulottuu suunnittelualueen rajalle. Siinä alue on varattu metrotunnelia ja sen suojavaikohyönteitä varten. Rakentamista ei ole tarkoitus ulottaa lähelle metron tiloja.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Kuva: Ote voimassa olevasta maanalaisesta asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Kaavoituspyyntö on tullut 4.10.2021 SRV Yhtiöt Oyj:ltä. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Niiden mukaan Keilaniemestä kehitetään kansainvälisesti ja kansallisesti merkittävä elävä ja viihtyisä yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualusta, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa. Keilaniemeä kehitetään kestävän kehityksen referenssialueena, jossa toiminnot ja käyttäjäryhmät sekoittuvat. Otaniemi–Keilaniemi-alueella korostetaan kattavia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Kaavan hakijan tavoitteena on rakentaa alueelle maamerkinä toimiva näyttävä pääkonttoritasoinen toimisto. Hakija tavoittelee alueelle noin 20-kerroksista rakennusta, jonka laajuus olisi noin 20 000 kerrosneliömetriä. Toimistorakennus mahdollistaisi noin 1300–1500 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemeen.

Asemakaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu syksyllä 2022.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvarauksen 11.1.2021.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti 28.2.2022 kaupunkisuunnittelukeskusta ja -lautakuntaa kiirehtimään asemakaavan laadintaa suunnitteluvarauksen pohjalta.

Otaniemen–Keilaniemen kaavarungossa vuodelta 2020 alueelle ei ole osoitettu toimintoja.

Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävien ramppien rakentamiseksi on käynnissä suunnittelu. Rakennettavat rampit johtavat Keilaniemestä Kehä I:lle ja Länsiväylälle. Ne sijoittuvat suunnittelualueen pohjoispuolelle ja Kehä I:n länsipuolelle.

Espoon korkean rakentamisen periaatteissa (2012) Keilaniemi on tunnistettu Espoon merkittävimmäksi korkean rakentamisen alueeksi. Korkeaa rakentamista on

hahmoteltu Keilaniemen keskusta-alueelle noin 300 metrin säteelle metroasemalta. Nykyinen rakennettu sekä asemakaavoin mahdollistettu korkea rakentaminen muodostaakin pohjoisemmaksi keskittymän, joka laskee Keilaniemen eteläosaan päin.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan suunnittelualueelle Kehä I:n ja Länsiväylän liittymän koillispuolelle rakennetaan korkeintaan 20-kerroksiseksi kohoava porrastuva toimistorakennus. Rakennus sijoittuisi nykyiselle nurmipintaiselle liikennealueen viheralueelle. Keilalahdentie järjestettäisiin rakennuksen kohdalla uudelleen siten, että kadunvarsipysäköintiin tehtäisiin muutoksia ja katu sen myötä kapenisi. Muulla osalla kaava-aluetta ei suunnitella tällä kaavalla toteutettavia muutoksia.

Rakennus suunnitellaan pääkonttoritasoiseksi. Alueelle on laadittu kolme massoitte-lultaan erilaista suunnitelmaa, jotka kaikki ovat rakennusoikeudeltaan samansuuruisia, 20 000 kerrosneliömetriä. Viheralue, johon rakennusta suunnitellaan, on kooltaan noin 5 700 neliömetriä. Suunnitellulla rakentamisen määrällä tehokkuudeksi tulisi noin $e=3,50$.

Vaihtoehtoisten suunnitelmien peruseriaatteena on, että maantasoon rakennetaan aula- ja huoltotilaa, toiseen–viidenteen kerrokseen toteutetaan pysäköintiä, kuudenteen kerrokseen aulatiloja ja sitä ylempiin kerroksiin toimistotiloja. Pysäköintiin ajo tapahtuu suunnitelmien mukaan rakennuksen pohjoispuolelta, johon sijoittuu myös rakennuksen saattoliikenne. Porrastuvat katot on suunniteltu terasseiksi ja viherkatoiksi. Rakennuksen länsipuoli on suunnitelmissa näytetty viheralueena, jossa kasvaa puu- ja pensasryhmiä.

Materiaaleiltaan rakennus on esitetty havainnekuvissa lasijulkisivuisena monien muidenkin Keilaniemen toimistorakennusten tapaan. Julkisivua rytmitetään kuvissa pysty- ja vaakasuuntaisin aihein. Alimmat kerrokset on käsitelty muusta massasta poikkeavaan tapaan, jotta ne muodostaisivat visuaalisen jalustan rakennukselle.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennuksen korkein osa (20 kerrosta) sijoittuu eteläpäätyyn. Eteläinen päätyjulkisivu kurottaa jalustan päältä ulommas kohti etelää ylempiin kerroksiin mentäessä. Pohjoiseen mentäessä rakennus madaltuu portaittain lopulta viisikerroksiseksi. Katto on viistottu siten, että se nousee kohti etelää korostaen portaittaista vaikutelmaa.

Toisessa vaihtoehdossa korkein osa (20 kerrosta) sijoittuu pohjoispäätyyn ja rakennus madaltuu portaittain viisikerroksiseksi eteläpäätyyn. Ensimmäisen vaihtoehdon tapaan katto on viistottu siten, että se korostaa porrastusta ja nousee tässä vaihtoehdossa kohti pohjoista.

Kolmannessa vaihtoehdossa rakennus on sommiteltu yhtenä massana ilman porrastusta korkeudessa. Rakennus on viistottu koko matkalta yhtenäisesti siten, että kaduilta nähtävä kattolinja kohoaa kohti eteläpäätyä. Rakennus on 15–16-kerroksinen.

Itäistä julkisivua on rytmitetty sen keskelle sijoittuvalla pystysuuntaisella erilaisella aiheella.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävän rampin viereinen suunnittelualue ja sen 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.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Olemassa olevia selvityksiä lähialueille ovat:

- Otaniemen–Keilaniemen kaavarunko, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, 2020
- Otaniemen–Keilaniemen kaavarunkoalueen liikenne-ennuste, Ramboll Finland Oy, 2019
- Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljöötyypitys; Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, Maisemasuunnittelu Hemgård, 2019
- Otaniemi–Keilaniemen viheralueverkosto, Aino Landscaping, 2019
- Keilaniemenrannan asemakaavamuutoksen linnustovaikutukset, Sitowise Oy, 2018
- Espoon korkean rakentamisen periaatteet, Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy, 2012

Kaavan vaikutuksia arvioidaan lisäksi ainakin:

- liikenteen reittiverkostoon sekä toimivuuteen eri kulkuvälineillä
- kaupunkikuvaan niin lähiympäristössä kuin suurmaisemassakin
- hulevesiin ja tulvimiseen

- tuulisuuteen
- katuyhteyksien järjestämiseen

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 30.5. – 28.6.2022.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 28.6.2022 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 (Keilalahdenkaarre, 231800).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2022. 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

Tiedotamme kaavan nähtävilläoloista kaupungin verkkosivustolla [kaavakuulutuksissa](#) sekä kaavan omalla verkkosivulla. Näin löydät kaavan verkkosivun [espoo.fi](#) -verkkosivustolta: kirjoita kaavan aluenumero hakukenttään ("Hae sivustolta").

Mahdollisista asukastilaisuuksista ilmoitamme kaupungin verkkosivustolla [kaupunkisuunnittelun tapahtumissa](#) sekä kaavan omalla verkkosivulla.

Kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa, kuulutetaan kaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta sekä nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta. Lisäksi tiedotamme niistä kirjeitse kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille (isännöitsijöiden kautta) sekä sähköpostitse alueen asukasyhdistyksille.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotamme kaupungin verkkosivuilla kaavakuulutuksissa sekä kaavan verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme henkilökohtaisesti niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla, kaavan omalla sivulla. Aineistoon voi tutustua myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Asemakaavoituksen kulkua ja osallistumismahdollisuuksia eri vaiheissa kuvataan tarkemmin verkkosivullamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Toni Saastamoinen, puh. 040 520 8272

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 5495

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, 16.5.2022

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

Keilalahdenkaarten viitesuunnitelma, SARC Architects, 3.2.2022

Keilalahdenkaarten liikennekaavio, Sitowise Oy, 27.4.2022

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia sivuilla 14–25.

Vaihtoehto 1:



Kuva: Vaihtoehtoon 1 rakennus ilmakehuvaan sovitettuna. Korkein osa sijoittuu eteläpäätyyn.



Kuva: Vaihtoehtoon 1 rakennus ilmasta Tapiolasta päin katsottuna.



Kuva: Vaihtoehdon 1 rakennus ilmasta Karhusaaresta päin katsottuna.



Kuva: Vaihtoehdon 1 rakennus ja Keilaniemeen kaavailtu korkean rakentamisen keskittymä Länsiväylältä Koivusaaren kohdalta katsottuna.



Kuva: Vaihtoehtoon 1 rakennus ja Keilaniemeen kaavailtu korkean rakentamisen keskittymä Länsiväylän varrelta Otsolahdelta päin kuvattuna.



Kuva: Vaihtoehtoon 1 rakennus ja Keilaniemen muuta rakentamista Länsiväylältä katsottuna.

Vaihtoehto 2:



Kuva: Vaihtoehtoon 2 rakennus ilmakehuun sovitettuna. Korkein osa sijoittuu pohjoispäätyyn.



Kuva: Vaihtoehtoon 2 rakennus ilmasta Tapiolasta päin katsottuna.



Kuva: Vaihtoehdon 2 rakennus ilmasta Karhusaaresta päin katsottuna.



Kuva: Vaihtoehdon 2 rakennus ja Keilaniemeen kaavailtu korkean rakentamisen keskittymä Länsiväylältä Koivusaaren kohdalta katsottuna.



Kuva: Vaihtoehtoon 2 rakennus ja Keilaniemeen kaavailtu korkean rakentamisen keskittymä Länsiväylän varrelta Otsolahdelta päin kuvattuna.



Kuva: Vaihtoehtoon 2 rakennus ja Keilaniemen muuta rakentamista Länsiväylältä katsottuna.

Vaihtoehto 3:



Kuva: Vaihtoehtoon 3 rakennus ilmakehuun sovitettuna. Rakennus nousee eteläpäätyä kohti maltillisesti.



Kuva: Vaihtoehtoon 3 rakennus ilmasta Tapiolasta päin katsottuna.



Kuva: Vaihtoehdon 3 rakennus ilmasta Karhusaaresta päin katsottuna.



Kuva: Vaihtoehdon 3 rakennus ja Keilaniemeen kaavailtu korkean rakentamisen keskittymä Länsiväylältä Koivusaaren kohdalta katsottuna.



Kuva: Vaihtoehtoon 3 rakennus ja Keilaniemeen kaavailtu korkean rakentamisen keskittymä Länsiväylän varrelta Otsolahdelta päin kuvattuna.

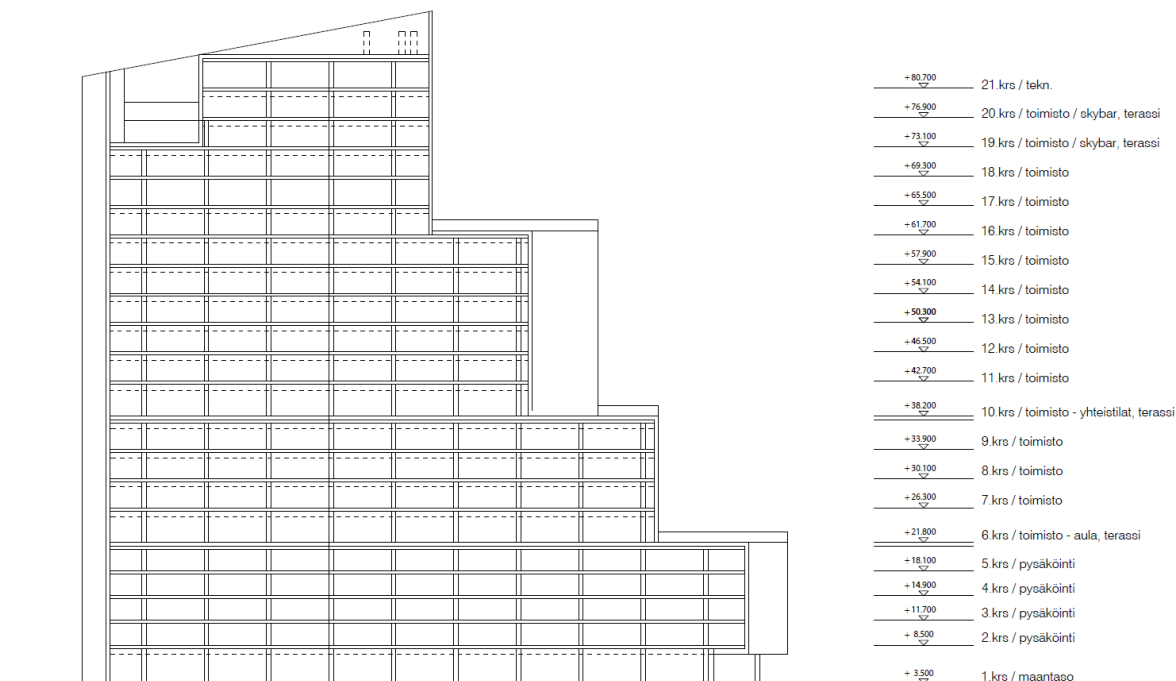


Kuva: Vaihtoehtoon 3 rakennus ja Keilaniemen muuta rakentamista Länsiväylältä katsottuna.

Rakennuksen alustava tilojen jäsenitys:

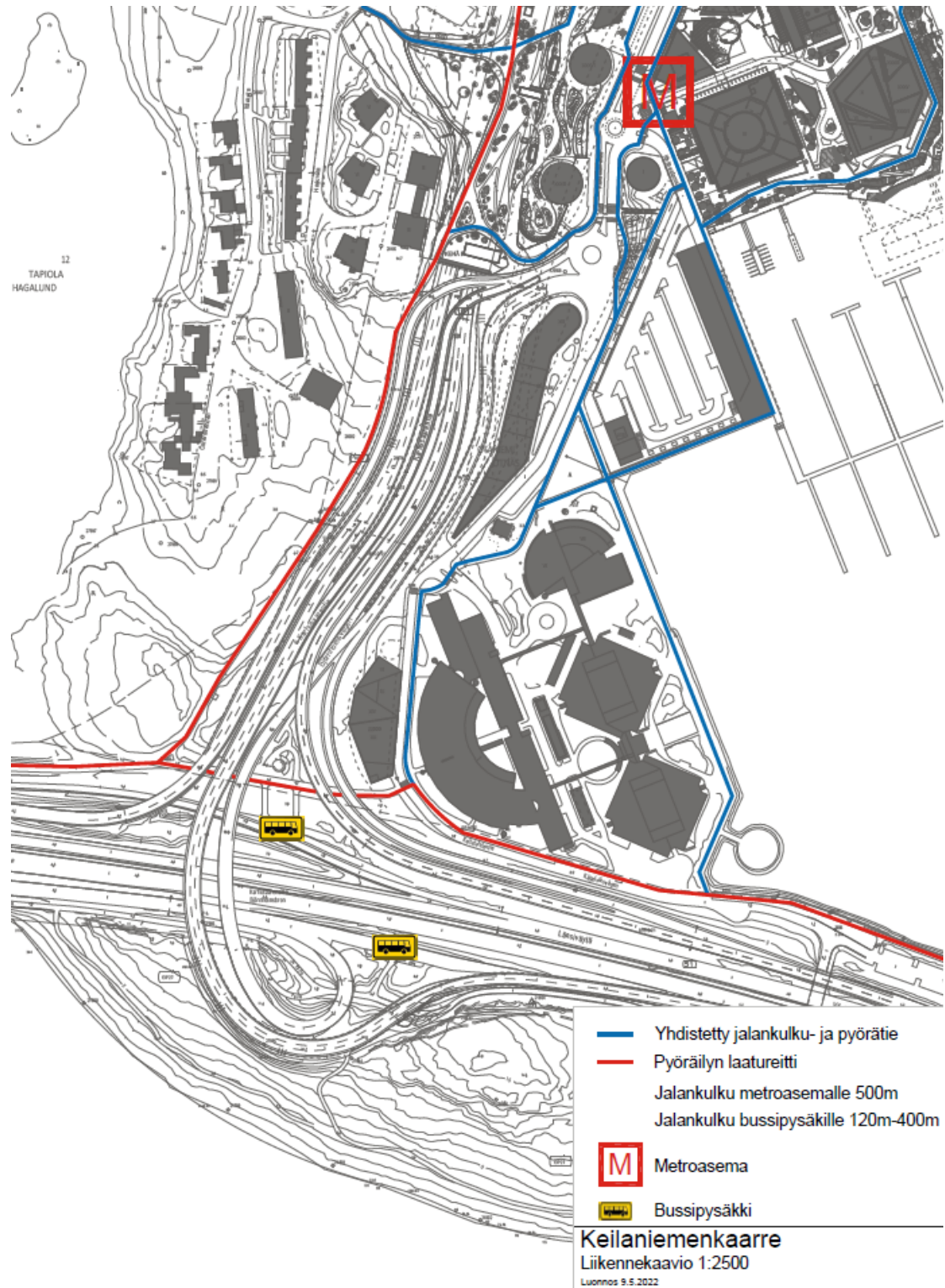


Kuva: Rakennuksen pohjakaaviot näyttävät tilojen jäsennyksen peruseriaatteen.

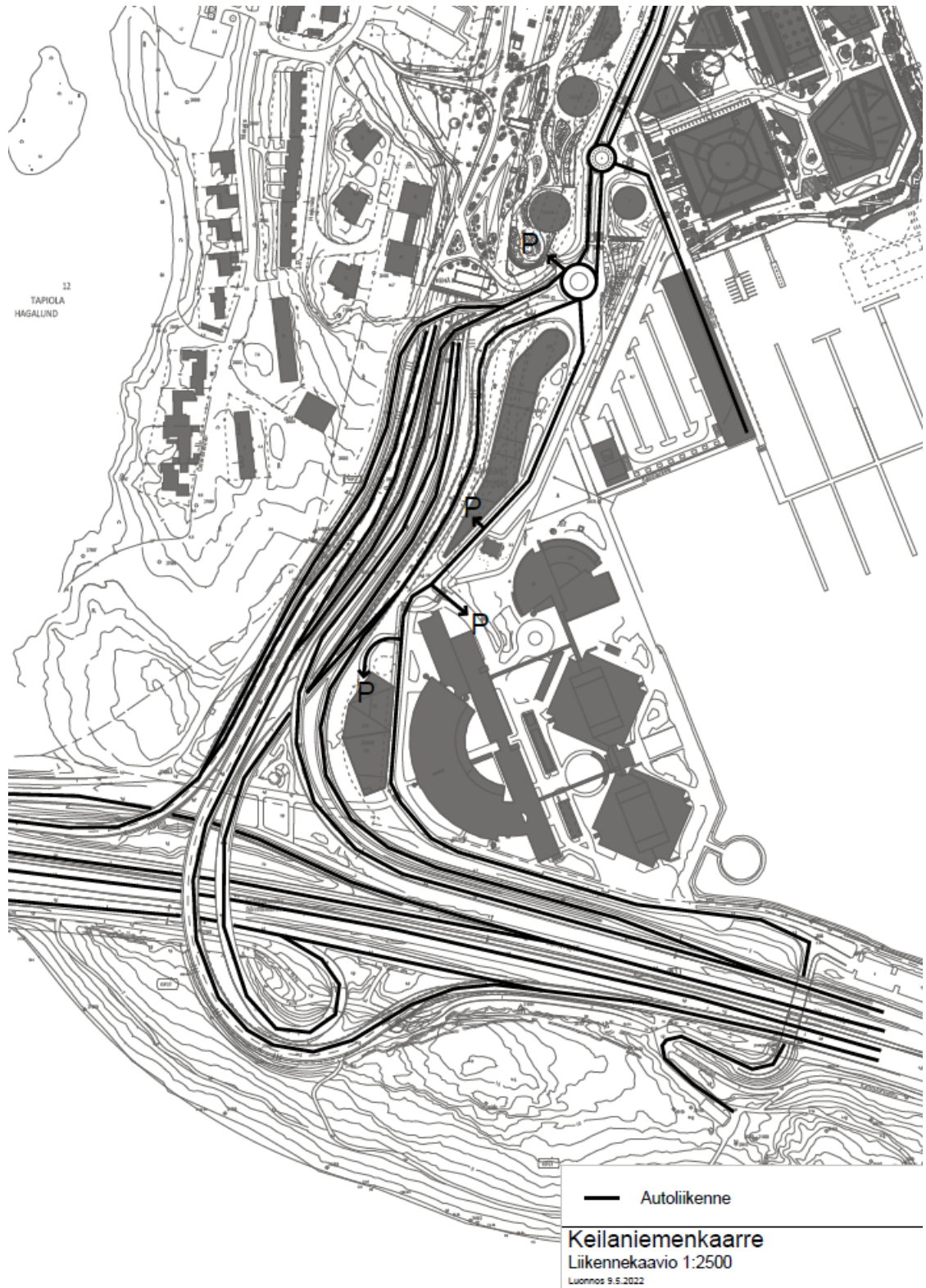


Kuva: Rakennuksen periaateleikkaus näyttää kunkin kerroksen toiminnot ja rakennuksen porrastumisen.

Alueen liikennejärjestelyt:



Kuva: Jalankulun ja pyöräilyn liikennekaaviossa on esitetty alueen ja sen ympäristön tärkeimmät jalankulun sekä pyöräilyn yhteydet ja joukkoliikennepysäkit.



Kuva: Autoliikenteen liikennekaaviossa on esitetty tärkeimmät autoliikenteen yhteydet ja pysäköintitiloihin ajot.