

Asianumero 2849/10.02.03/2022

Aluenumero 220836

Keilaranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10032, katu-, virkistys- ja vesialueet

Muodostuu uusi kortteli 10051

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenro 220800

Aluenro 220819

Aluenro 220833

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7453.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemessä osoitteissa Keilaranta 3, 5 ja 7 sekä käsittää myös näiden eteläpuolista katu-, puisto- ja vesialuetta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

AB Invest AS on 22.4.2022 hakenut asemakaavan muutosta perustuen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen.

Tontin 49-10-32-2 omistaja Kiinteistö Oy Keilaranta 3 on 2.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Tonttien 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaja Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7 on 6.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.8.2022.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Matias Kallio, puh. Puh. 043 825 4590, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 5495

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	8
2	Lähtökohdat	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	9
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	9
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	10
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	10
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	10
2.2	Maakuntakaava	10
2.3	Yleiskaava	11
2.4	Asemakaava.....	13
2.5	Rakennusjärjestys	14
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	15
2.9	Maanomistus	15
2.10	Maaperä	15
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	15
2.12	Rakennettu ympäristö	17
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	17
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	17
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	20
2.12.4	Palvelut.....	20
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	20
2.12.6	Erytistämismääräykset	21
2.13	Liikenne	21
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	21
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	22
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
2.13.4	Joukkoliikenne	24
2.14	Luonnonolosuhteet	24
2.15	Suojelukohteet.....	25
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	25
3	Asemakaavan tavoitteet.....	25
3.1	Kaupungin yleiset tavoitteet Keilaniemen kaavoitukselle.....	25
3.2	Kaupungin tavoitteet suunnittelualueen kaavoitukselle	27
3.3	Hakijoiden tavoitteet kaavoitukselle	29
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	29
4.1	Yleisperustelut.....	29
4.2	Mitoitus	29

4.3	Maankäyttö	30
4.3.1	Korttelialueet	30
4.3.2	Kaikkia korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä	38
4.3.3	Virkistysalueet	41
4.3.4	Valovirta	42
4.3.5	Vesialueet	42
4.3.6	Palvelut	43
4.3.7	Yhdyskuntatekninen huolto	43
4.4	Liikenne	43
4.4.1	Ajoneuvoliikenne ja katualueet	43
4.4.2	Pysäköinti	44
4.4.3	Jalankulku ja pyöräily	44
4.4.4	Pysäköintimääräykset	45
4.4.5	Esteettömyys	46
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	46
4.6	Luonnonympäristö	47
4.7	Ympäristön häiriötekijät	48
4.8	Nimistö	48
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	49
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	49
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	49
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	51
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	53
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	53
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	55
5.7	Muut merkittävät vaikutukset	55
6	Asemakaavan toteutus	56
6.1	Rakentamisaikataulu	56
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	56
6.3	Toteutuksen seuranta	56
6.4	Sopimukset	56
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	57
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	57
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu	57
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	57
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	57
7.2	Kaavaehdotus	58
7.3	Kaavan hyväksyminen	58
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	58
7.5	Käsittelyvaiheet	59

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, Keilaranta 220836.

Selvitykset

Keilaniemen meritäyttöjen virtaus- ja vedenlaatuselvitys, Sitowise Oy, 28.6.2022

Keilaniemen meritäyttöhankkeiden kalatalousselvitys, Sitowise Oy, 26.9.2022

Vesitäyttöjen vaikutukset Keilaniemen virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan, Sitowise Oy, 20.3.2023

Valovirta meritäyttöalueen esirakentaminen, Ramboll Finland Oy, 27.3.2023

Meriuposkuoriaisen esiintyminen Espoon Keilaniemessä 2022, Alleco Oy, 20.9.2022

Keilaranta asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio, Sitowise Oy, 19.9.2022

Keilaranta asemakaava-alueen luontolausunto, Sitowise Oy, 19.9.2022

Keilaranta tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 24.3.2023

Keilaranta melu- ja ilmanlaatuselvitys, Sitowise Oy, 17.10.2022

Keilaranta ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy, 17.4.2023

Keilaranta lähiympäristösuunnitelma, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 18.4.2023

Keilaranta hulevesiselvitykset, Sitowise Oy, 22.3.2023

Keilaranta korttelisuunnitelmat, Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, Snøhetta, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, L Arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy, 18.4.2023.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Keilaniemen työpaikka-aluetta. Keilaniemen metroasema sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Metroaseman viereen on tulossa myös Raide-Jokerin pääte pysäkki.

Suunnittelualue käsittää tontit 49-10-32-2, 49-10-32-3, 49-10-32-4 ja näiden eteläpuolista katu-, puisto- ja vesialuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5 hehtaaria. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialuetta, katu-, puisto- ja vesialuetta.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme vuonna 2001 valmistunutta toimistorakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 17 000 k-m². Rakennukset ovat kaksi-kuusikerroksisia. Keilaranta 5:n toimistorakennuksessa toimii myös 3-ryhmäinen päiväkotitila. Keilarannan tonteille on ajoyhteys Keilaranta-kadulta. Rantaan on ajoyhteys Valovirta-kadulta.

Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaratia kulkee tämän pohjoispuolella.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Katutasoon tulee myös ravintola- ja liiketiloja. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritäyttöalueelle sijoittuvaan uuteen liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvastuuseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä 44 000 k-m². Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentäneljä ja kerrosala on noin 29 000 k-m². Hotelliin on suunniteltu noin 500 huonetta. Hotellitorniin sijoitetaan myös yleinen näköalatasanne. Hotellin länsipuolelle suunnitellun puurakenteisen toimistorakennuksen kerrosluku on kahdeksan ja kerrosala on noin 15 000 k-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-2 osoitteeseen Keilaranta 3 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen viereen. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 26 700 k-m². Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 700 k-m². Uudisrakennuksen kerrosluku on kaksikymmentä ja kerrosala on noin 22 000 k-m². Uudisosan rakennustöiden yhteydessä olemassa oleva rakennus kunnostetaan

vastaamaan nykypäivän työympäristövaatimuksia. Korttelin kummaltakin puolelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-3 osoitteeseen Keilaranta 7 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevien toimistorakennusten väliin. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 21 000 k-m². Olemassa olevien säilytettävien toimistorakennusten kerrosalat ovat noin 4 500 k-m² ja noin 6 000 k-m². Uudisrakennuksen kerrosluku on neljätoista ja kerrosala on noin 10 500 k-m². Olemassa olevassa toimistorakennuksessa toimii myös päiväkotia, jonka piha siirtyy rakennusten väliin.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle 10032 AK-1 osoitteeseen Keilaranta 5 mahdollistetaan kaksi korkeaa asuinrakennusta, joiden kerrosluvut ovat seitsemäntoista ja kaksikymmentäneljä. Asuntojen kerrosala on yhteensä 18 500 k-m², joka vastaa noin 370 asukasta.

Keilarannanpuisto mahdollistaa Keilaniemeen uutta ja vihreää rantaa, joka luo ihmisen mittakaavassa miellyttävää ympäristöä korkeiden rakennusmassojen juurelle. Kaava edellyttää puiston suunnittelua monipuolisena ja vihreänä viheralueena. Kaavalla on haluttu tukea kaupunkiluontoa ja biodiversiteetin vahvistamista ja kaava edellyttääkin, että rantarakentaminen toteutetaan luonnon monimuotoisuutta vahvistaen puiston itäosissa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi rannan porrastamista sekä maanpäällä että vedenpinnan alapuolella, jolloin syntyy vaihtelevia elinympäristöjä rantakasvillisuudelle, eliöille ja vaikkapa sorapohjaisilla alueilla kaloille kutupaikkoja. Keilarannanpuiston läntinen osa on kapeampi vyöhyke, jossa liittyminen vedenrajaan on jyrkkäpiirteistä ja mahdollistaa myös suurempien veneiden kiinnittymisen lyhytaikaisesti.

Uuden Keilarannanaukion keskeisimmän elementin muodostaa taiteen ja maisema-arkkitehtuurin keinoin muodostettu kokonaisteos, jonka tilavaraus on erikseen merkitty kaavakartalle. Aukion laadultaan korkeatasoista kaupunkitilaa tulee jäsentää istutusten, rakenteiden, pintamateriaalien, valaistuksen ja taiteen keinoin. Aukion eteläosa mahdollistaa oleskelun vedenpinnan läheisyydessä porrastetun rantaviivan keinoin.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 110 200 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 2,3$. Ilman vesialuetta aluetehokkuus on $e_a = 3,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 200 k-m².

Kaava-alueelta poistuu puistopinta-alaa noin 3 000 m². Uutta aukiutilaa syntyy noin 3 000 m² ja puistoa noin 4 000 m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi 14.10.2019 suunnitteluvarauksen AB Invest AS:lle Keilaniemestä pääosin meritäyttöalueelle hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä päätöksen selostusosassa esitetyt periaatteet. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä päätöksen selostusosassa esitetyt periaatteet. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

AB Invest AS on 22.4.2022 hakenut asemakaavan muutosta perustuen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen.

Tontin 49-10-32-2 omistaja Kiinteistö Oy Keilaranta 3 on 2.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Tonttien 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaja Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7 on 6.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 22.8.–20.9.2022.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.4.2023 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta. Asemakaavan muutos tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja yhteyksiin. Asemakaavan muutoksessa sijoitetaan rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle sekä luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja asuntotuotannolle. Suunnittelussa huomioidaan mm. kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, tulvariskit ja liikenteen häiriöt sekä huolehditaan virkistysyhteyksien jatkumisesta. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavaa koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viher-alueverkoston jatkuvuudesta.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

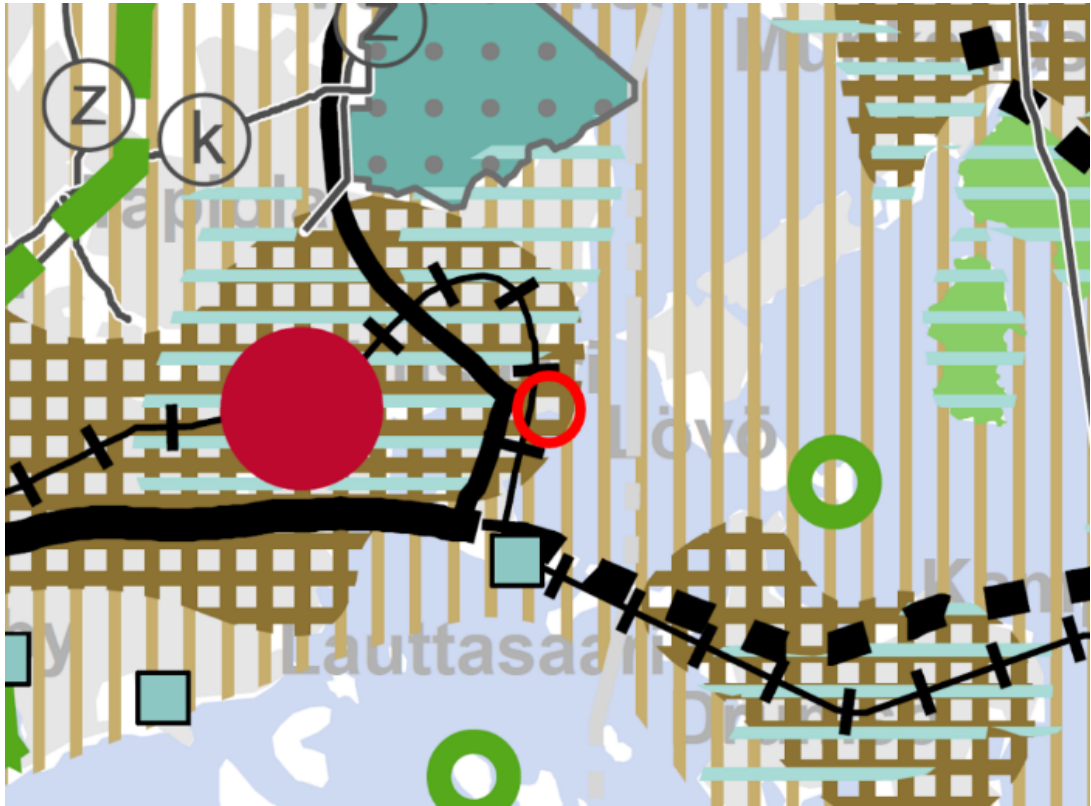
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa Keilaniemi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läpi kulkee seudullisesti merkittävä tie (Kehä I) ja metro.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3

Yleiskaava

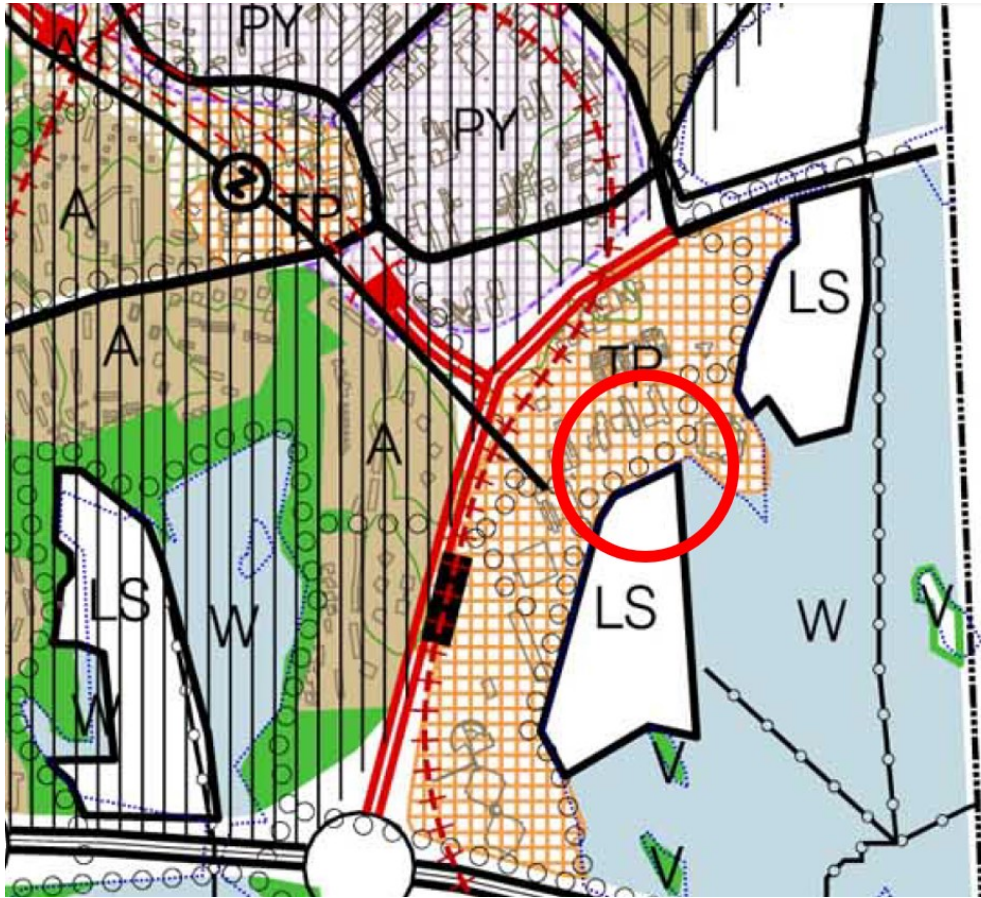
Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu uutta satama-alue (LS) ja vesialuetta (W). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Alueelle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys.

Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

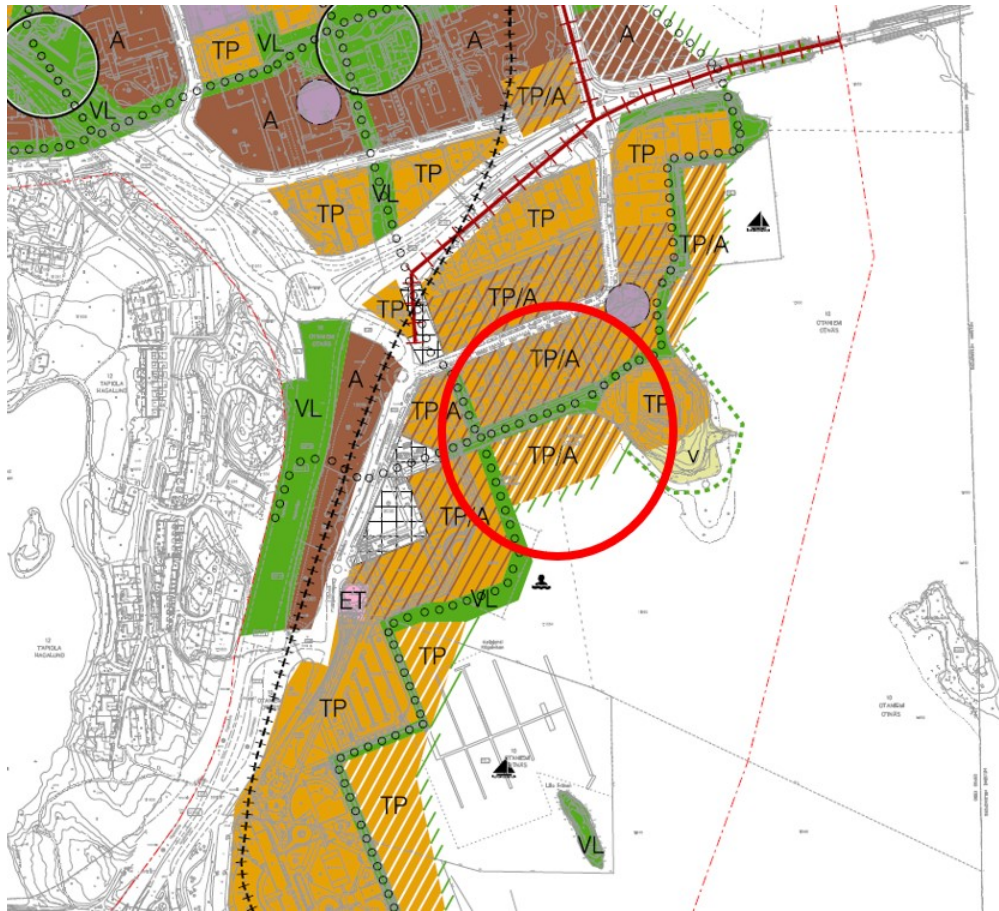


Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko

Keilaniemen tulevaa maankäyttöä on tutkittu myös selvityksessä ”Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko”. Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohdullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuajoina. Asumista tukevat palvelut sijoittuvat pääosin Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin tuntumaan. Myös Kuusisaarentien pohjoispuolelle on mahdollisesti tulossa päivittäistavaramyymälä ja muita palveluita.

Kaavarungossa suunnittelualueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen halki on osoitettu kapea, nykyiseen rantaraittiin perustuva virkistysalue ja -yhteys. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu mahdollisuus meritälle. Rantavyöhyke on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettäväksi.



Ote Otaniemi-Keilaniemi kaavarungosta.

Vireillä oleva:

Espoon yleiskaava 2060

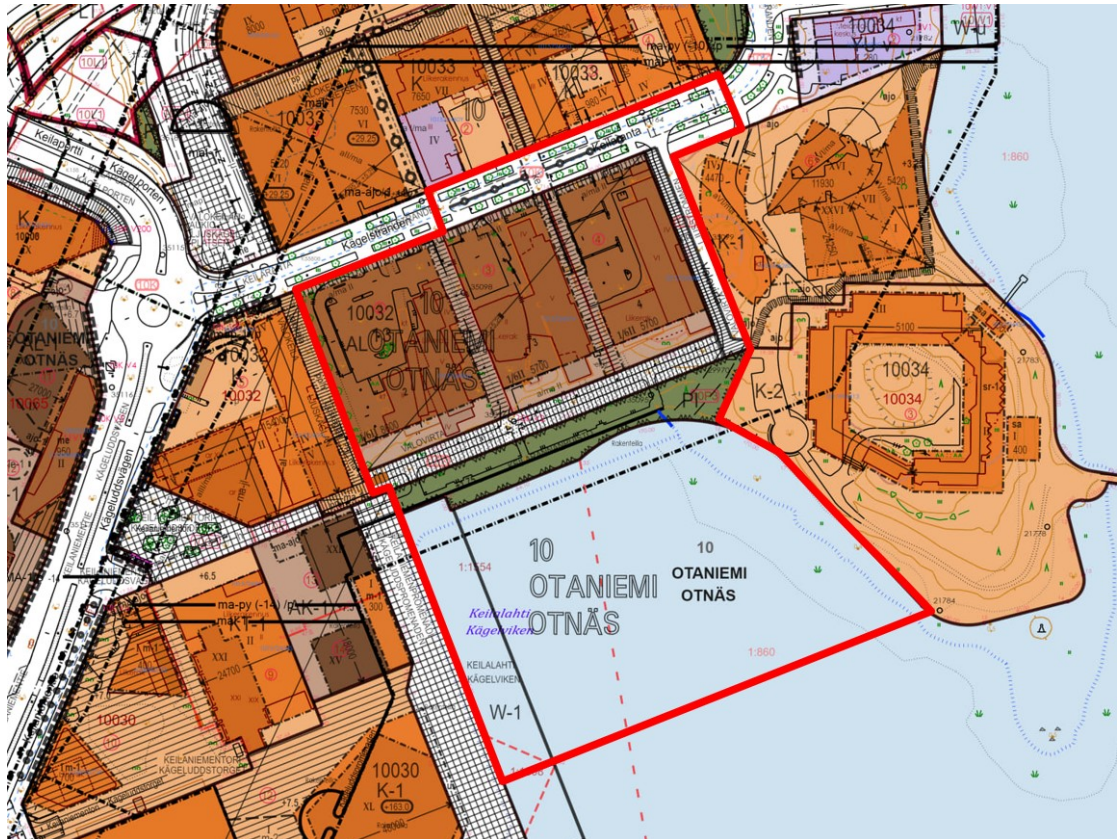
Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

2.4

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu. Pääosalla suunnittelualueetta on voimassa Keilaniemen asemakaava (lainvoimainen 10.7.1972). Osalla katu- ja vesialueesta on voimassa Keilaniemen (lainvoimainen 4.6.2008) ja Keilaniemenrannan (lainvoimainen 17.3.2021) asemakaavan muutokset. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja konttorirakennusten korttelialueeksi, puisto-, katu- ja vesialueeksi. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 20 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelin halki on osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua korttelinosaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen maanalainen asemakaava (lainvoimainen 17.2.2021). Maanalainen asemakaava mahdollistaa yleisen kalliopysäköintilaitoksen ja väestönsuojan rakentamisen sekä sieltä maanpintaan johtavat ajo-, kulku- ja kuiluyhteydet.



Ote ajantasa-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

Tontin 49-10-32-2 omistaa Kiinteistö Oy Keilaranta 3. Tontit 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7. Espoon kaupunki omistaa vesi-, katu- ja puistoalueet.

2.10 Maaperä

Suunnittelualan maa-alue sijoittuu pääosin moreeni-, hiekka- ja täyttömaalle. Alueen eteläosan merialueella on potentiaalisia happamia sulfaattimaita.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

MAL 2019 -suunnitelma

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.

Keilaniemen kalliopysäköintilaitos

Valtuusto hyväksyi 7.12.2020 Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen maanalaisen asemakaavan. Asemakaava sai lainvoiman 17.2.2021.

Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueelle, johon sisältyvät myös Otaniemen eteläosan korttelit, alueen kehittämistä koskevat tavoitteet ja teesit, jotka ovat lueteltu selostuksen kappaleessa 3.1.

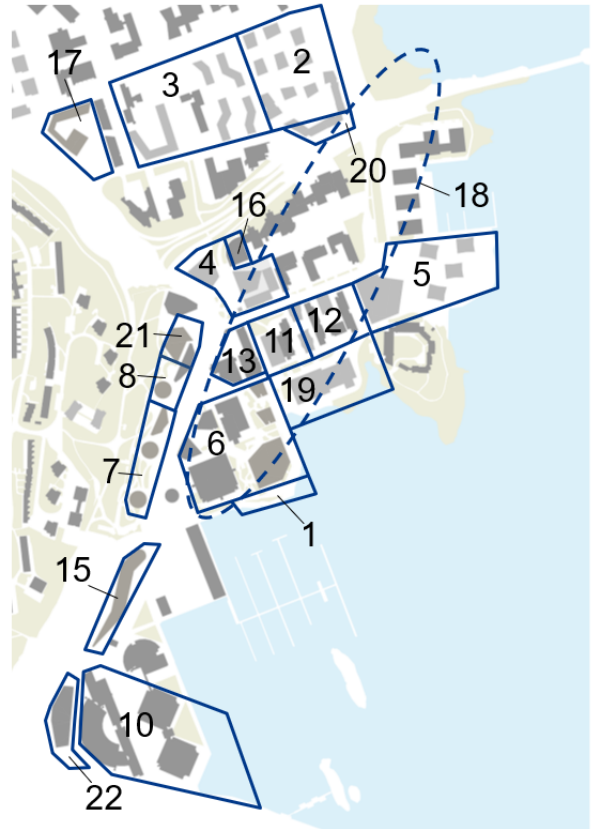
Keilaniemen alueen kehityshankkeet

Keilaniemessä on vireillä useita kehityshankkeita.



Keilaniemen alueen kehityshankkeet 27.3.2023:

- 1 Hyvinvointikeskus (Allas), Nordic Urban
- 2 Kivikaira (asuminen), Senaatti & Aalto
- 3 Kivikaira länsi (asuminen/palvelut), Senaatti
- 4 Valokeila (tsto/liike), Strike
- 5 Keilaranta 9 ja 11 (tsto/asuminen), Ilmarinen
- 6 Keilaniemenranta (tsto/palvelut/asuminen), Strike
- 7 Kaksi asuintornitonttia, SRV
- 8 Asuintornitontti, Espoon kaupunki
- 10 Keilalahdentie 2-4 (tsto/ym), DWS
- 11 Keilaranta 3 (tsto), Skanska
- 12 Keilaranta 5-7 (tsto, asuminen), eQ
- 13 Keilaranta 1 (tsto), Keva
- 15 Keilaniemen Portti (tsto), Varma
- 16 Valokeila (tsto), Niam
- 17 Paloasema+opiskelija-as, HOAS & AYY
- 18 Kalliopysäköinti, Strike
- 19 Hotelli+kongressi+tsto, AB Invest
- 20 Asuin-, liike- ja palvelurakennus, Senaatti
- 21 Keilaniemi Beam (tsto/asuminen), NCC
- 22 Toimistorakennus, SRV



Keilaniemen alueen kehityshankkeet.

Muita suunnitelmia ja selvityksiä

Suunnittelussa hyödynnetään Keilarannan asemakaavoitusta varten laadittuja selvityksiä, jotka on lueteltu sivulla 5. Muita selvityksiä ja suunnitelmia ovat mm.:

- Keilaniemen rakentumisen vaiheet, Arkkitehtitoimisto Sarc Oy, 2011
- Kaupallisten vaikutusten arviointi, Realprojekti Oy, 2014
- Espoon korkean rakentamisen periaatteet, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 2012
- Keilaniemen ilmastokestävä rantavisio, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2020
- Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050, Espoon kaupunki, 2023
- Keilaniemenpromenadin katusuunnitelma, Espoon kaupunki, Sweco Infra & Rail Oy, 2021.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa rakennettua Keilaniemen työpaikka-aluetta. Keilaniemen metroasema sijaitsee suunnittelualueen vieressä ja pohjoispuolella on tulossa Raide-Jokerin päätepysäkki. Alue on luonteeltaan tehokkaasti rakennettua.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Keilaniemelle on muodostunut oma, Tapiolasta ja Otaniemestä selkeästi erottuva kaupunkikuva, ja alue muodostaa kaukomaisemassa selkeästi erottuvan tornien sommitelman. Keilaniemi on korkeiden, lasisten toimistotalojen ja pääkonttoreiden keskittymä Espoon ja Helsingin rajan läheisyydessä. Rannassa kulkee rakennettu rantaraitti. Keilaniemen kaupunkikuva on kehittymässä voimakkaasti.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää Keilaranta-kadun eteläpuolella sijaitsevat tontit 49-10-32-2, 49-10-32-3, 49-10-32-4 ja näiden eteläpuolista puisto- ja vesialuetta. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialuetta, katu-, puisto- ja vesialuetta. Suunnittelualueella Keilaranta-kadun varrella sijaitsee kolme vuonna 2001 valmistunutta toimistorakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 17 000 m². Rakennukset ovat kaksi-kuusikerroksisia. Rakennuksille on myönnetty poikkeamispäätös ja rakennuslupa vuonna 2000. Rakennukset on suunnitellut Equator Helsinki. Pysäköinti sijoittuu pihakansien alle ja pihaille. Keilaranta-kadun rakennukset ovat suorakulmaisessa koordinaatistossa. Suorakulmaisten, linjakkaiden rakennusten muotoilu on täydennetty kaarevin ja vinoin elementein. Keilarannan tonteille on ajoyhteys Keilaranta-kadulta. Rantaan on ajoyhteys Valovirta-kadulta. Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaraitti kulkee tämän pohjoispuolella.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Keilaranta-kadun varrella sijaitsee kolme toimistorakennusta, jotka ovat valmistuneet vuonna 1987. Kolme–viisikerroksiset rakennukset koostuvat suorakulmaisesti sommitelluista massoista ja siivistä. Lisäksi Keilaranta-kadun pohjoispuolella on suunnitteilla Valokeilanaukion asemakaavan muutoksessa korkea liike- ja toimistorakennus, jonka yhteyteen tulee myös ajoyhteys Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee alun perin kaksikerroksinen vuonna 1990 valmistunut rakennus, jota on myöhemmin laajennettu merkittävästi. Viimeisimmät laajennukset ovat vuodelta 2012 ja rakennuskokonaisuudessa on nykyisin enimmäkseen yksitoista kerrosta. Suunnittelualueen länsipuolella korttelissa 10030 sijaitsee 84-metrinen Accountor Tower (entinen Fortumin torni). Lisäksi kortteliin on rakenteilla

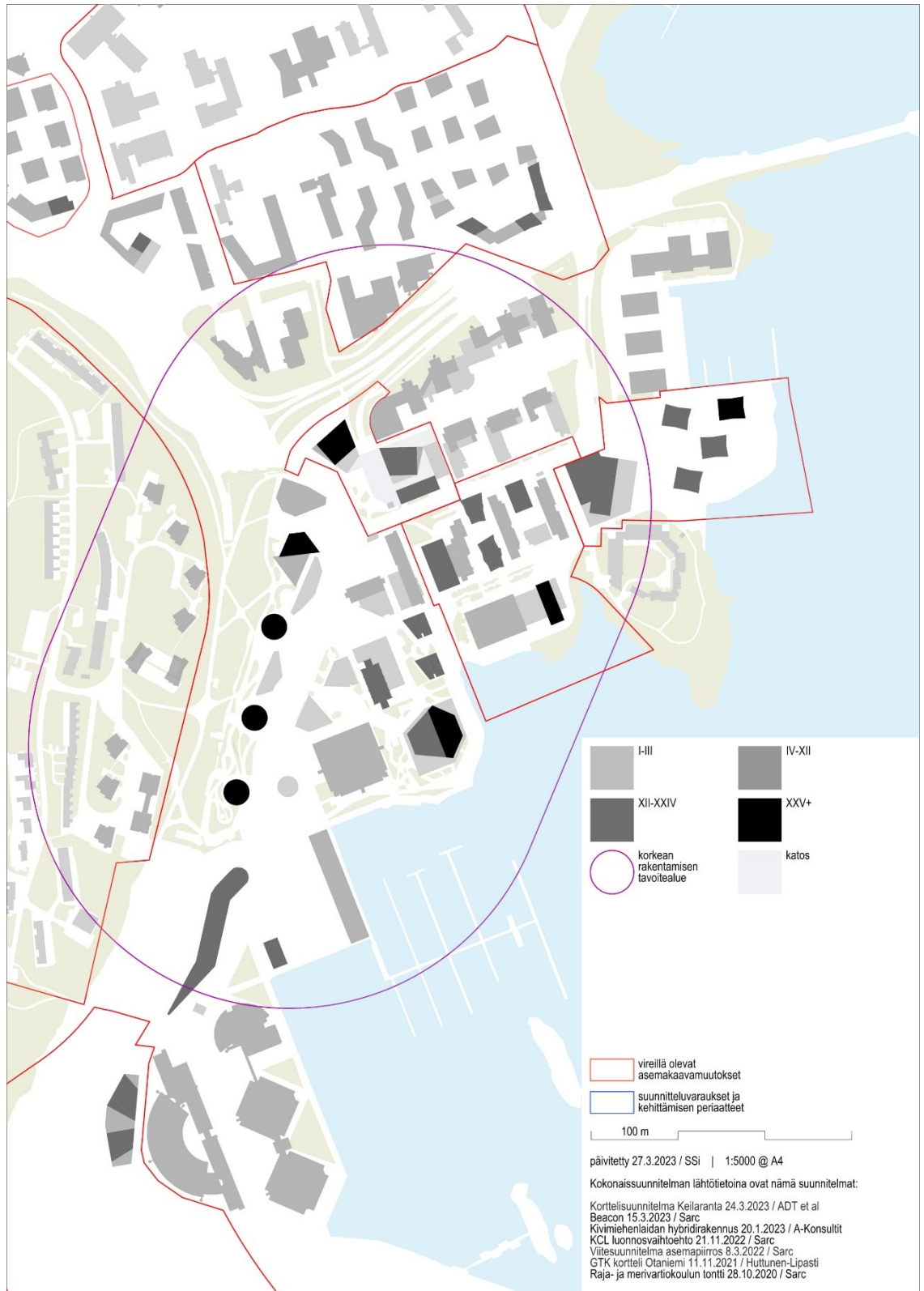
toimisto- ja hotellitorni, kaksi asuintornia ja rantaviivaa vehreämmäksi ja aktiivisemmaksi muuttava, osaksi Rantaraittiakin muodostuva Keilaniemenpromenadi.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva 1950-luvun entinen KOP:in kasino on Keilaniemen ainoa suojeltu rakennus. Se on myöhemmistä laajennuksista huolimatta säilyttänyt oivallisesti alkuperäiset piirteensä sekä ulkoasussa että sisätiloissa. Kasinorakennus on varustettu asemakaavassa sr-1 suojelumerkinnällä. Rakennuksen miljöö on puistomaista ja hyvin vehreää, osittain lähes luonnontilaista niemeä.

Keilaniemeen sijoittuu Espoon merkittävin korkean rakentamisen keskittymä niin toteutuneiden rakennusten kuin suunnitelmienkin tasolla. Korkea rakennus on Espoossa määritetty vähintään 40 metriä korkeaksi ja hyvin korkea rakennus 80 metriseksi vuonna 2012 valmistuneissa Espoon korkean rakentamisen periaatteissa. Nykyisin Keilaniemeen on rakentunut kaksi korkeaa tai hyvin korkeaa rakennusta: 84-metrinen Accountor Tower (entinen Fortumin torni) ja 73-metrinen Koneen torni. Alueen asemakaavat mahdollistavat seitsemän uuden tornin rakentamisen. Sen lisäksi on suunnitteilla yhteensä 10 tornin rakentaminen, joiden osalta kaavan laatiminen on vielä kesken. Näistä neljä sijoittuu Keilarannan kaava-alueelle.

Keilaniemeä kehitetään merkittävänä korkean rakentamisen alueena, jossa korkean rakentamisen keskittymistä tavoitellaan Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti lähtökohtaisesti metroaseman ympäristöön noin 300 metrin kävelyetäisyydelle aseman sisäänkäynneistä. Korkean rakentamisen kaupunkikuvallista ja maisemallista vaikutusta tarkastellaan tärkeistä sijainneista alueen ympäristöstä havainnekuvin. Tärkeimpiä tarkastelupaikkoja ovat Espoon merkittävimpiin sisääntuloväyliin kuuluva Länsiväylä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Tapiola. Lisäksi tarkasteluja voidaan tehdä muista suunnista tai ilmaperspektiivein. Suunnitteilla olevien kohteiden keskinäinen suhde huomioidaan näyttämällä ne tarkasteluissa. Keilaniemen kaupunkikuvallisena kokonaistavoitteena on kerroksellinen siluetti, jossa matalamman rakentamisen muodostamasta jalustasta nousee torneja. Matalammat tornit muodostavat välikerrosta jalustarakennusten ja korkeampien tornien välille. Korkeimmat tornit muodostavat suurmaiseman siluetissa tunnusomaiset kohokohdat ja muodostavat myös keskenään sointuvan kokonaisuuden.

Tyynellä säällä Keilaniemen siluetti heijastuu meren muodostamaan vesipeiliin. Tämä ainutlaatuinen kaupunkinäkyminen onkin yksi Espoon tunnetuimmista maisemista. Suurmaisemaa tarkasteltaessa ja alueen suunnittelussa otetaan huomioon sekä muodostuva siluetti että vesipeilin säilyminen avoimena.



Kaaviokuva Keilaniemeen suunnitellusta aluerakenteesta.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Sen välittömään läheisyyteen lounaispuolelle on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu 18 000 k-m² asumista kahteen tornitaloon, joka vastaa laskennallisesti noin 360 asukasta.

Alueella sijaitsee kolme vuonna 2001 valmistunutta toimistorakennusta. Rakennusten kerrosala on yhteensä noin 17 000 k-m², joka vastaa laskennallisesti noin 400 työpaikkaa.

2.12.4 Palvelut

Keilaniemestä löytyy kattava tarjonta työpaikka-alueen tukevia palveluita, kuten päivittäistavarakauppa, ravintoloita, kahviloita, kuntosaleja ja yksityinen päiväkotitoiminta. Palvelutarjonta monipuolistuu Keilaniemen kehittämisen myötä tarjoamaan kattavat asumistakin tukevat palvelut. Keilaranta 5:n toimistorakennuksessa toimii 3-ryhmäinen päiväkotitoiminta. Lähimmät koulut ja muut päiväkodit löytyvät tällä hetkellä Otaniemestä. Laajempi palvelutarjonta löytyy Tapiolasta kahden metropysäkin päästä.

Keilaniemen alueen kokonaiskerrosala on noin 500 000 k-m² ja suunnitteilla on uutta kerrosalaa noin 300 000 k-m². Joidenkin tulevien hankkeiden alustava laajuus ei ole vielä tiedossa. Suunnitteilla olevista hankkeista ei pääsääntöisesti ole vielä tiedossa uusien myymälätilojen laajuutta. Aluemarkintana valtaosalla Keilaniemen kortteleista on K, joka pääsääntöisesti mahdollistaa myös liiketilojen rakentamisen. Keilaniemen rakennuskanta on kuitenkin toteutunut lähes täysin toimistorakentamisena ja liiketilaa on verrattain vähän.

Keilaniemen alueen merkittävin virkistyspalvelu on Rantaraitti, joka kulkee alueella osana kapeaa, rakennettua rantavyöhykettä. Lähivirkistykseen tarpeita palvelee tällä hetkellä Kehä I:n päälle sijoittuva Keilaniemenpuisto. Hieman etäämmällä sijaitsevat Tapiolan, Otaniemen ja Karhusaaren virkistysalueet ja puistot. Keilaniemessä on myös yksityistä virkistyspalvelutarjontaa, esimerkiksi vesiurheilukeskus, padelkenttä ja kuntosaleja. Suunnitteilla on myös hyvinvointikeskus meri-uima-altaiden. Suur-Tapiolan alueen vuoteen 2050 tähtäävässä virkistysvisiossa Keilaniemeen on osoitettu merellisen virkistykseen solmukohta, joka tukee ja ohjaa alueen kehittämistä aktiivisena virkistyskohteena, jonka voimavara on merellisyys.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä kulkee useita johto- ja putkilinjastoja mm. vesijohto, jätevesi, sadevesi, kaukolämpö, kaukokylmä, telekaapeleita sekä sähkön suur- ja pienjännitekaapeleita. Osa kaapeleista tai niiden suoja-alueista ulottuu suunnittelualueelle. Keilaranta-kadulla kulkee kaksi sähkön 110

kV maakaapelia, joiden kaapelialueelle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Sen perusteella kaapelialueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia.

Nykytilanteessa alueen hulevedet purkavat mereen.

2.12.6 Erityistoiminnot

Otaniemessä sijaitsee VTT:n Mittatekniikan keskuksen MIKES'in kiinteistö, jonka katolla on toimiakseen vapaata näkyvyyttä taivaalle edellyttävä antennitorni. Espoon kaupunki ja alueen maanomistaja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet vapaan näkyvyyden säilyttämisestä siten, että mahdollista rakentamiskorkeutta rajataan antennin ympärillä etäisyyteen perustuen.

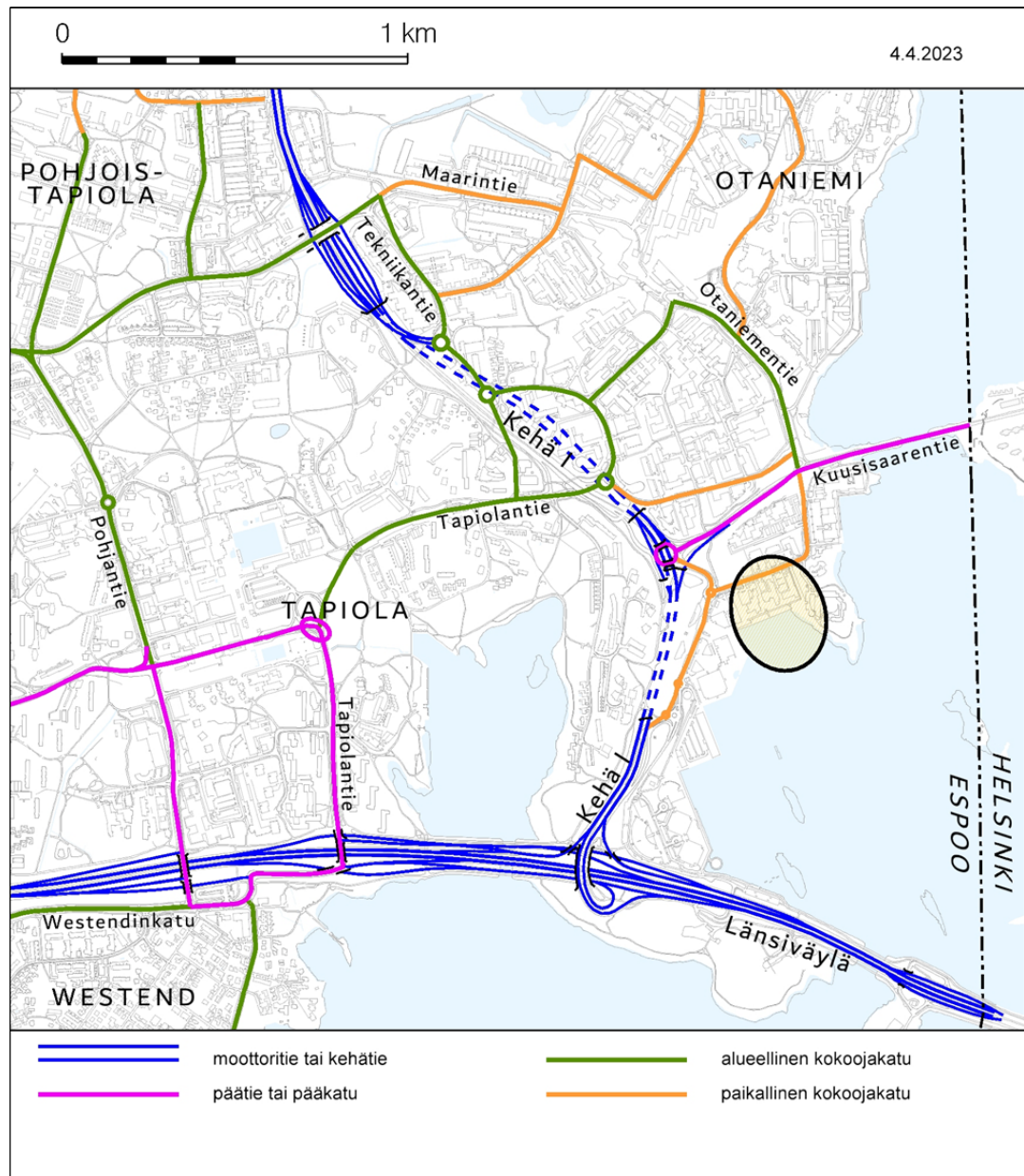
Keilaniemen tuleva maanalainen kalliopysäköintilaitos ja sen vaatimat yhteydet sekä suojaetäisyydet on huomioitava kaikessa rakentamisessa.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Keilaranta on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on nykyään 3500 ajon./arkivrk. Keilaranta muodostaa Keilaniementien kanssa läpiajettavan yhteyden Keilaniemen läpi, joten se on tärkeä osa katuverkkoa. Keilaranta on 1-ajoratainen katu, jonka kummallakin puolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

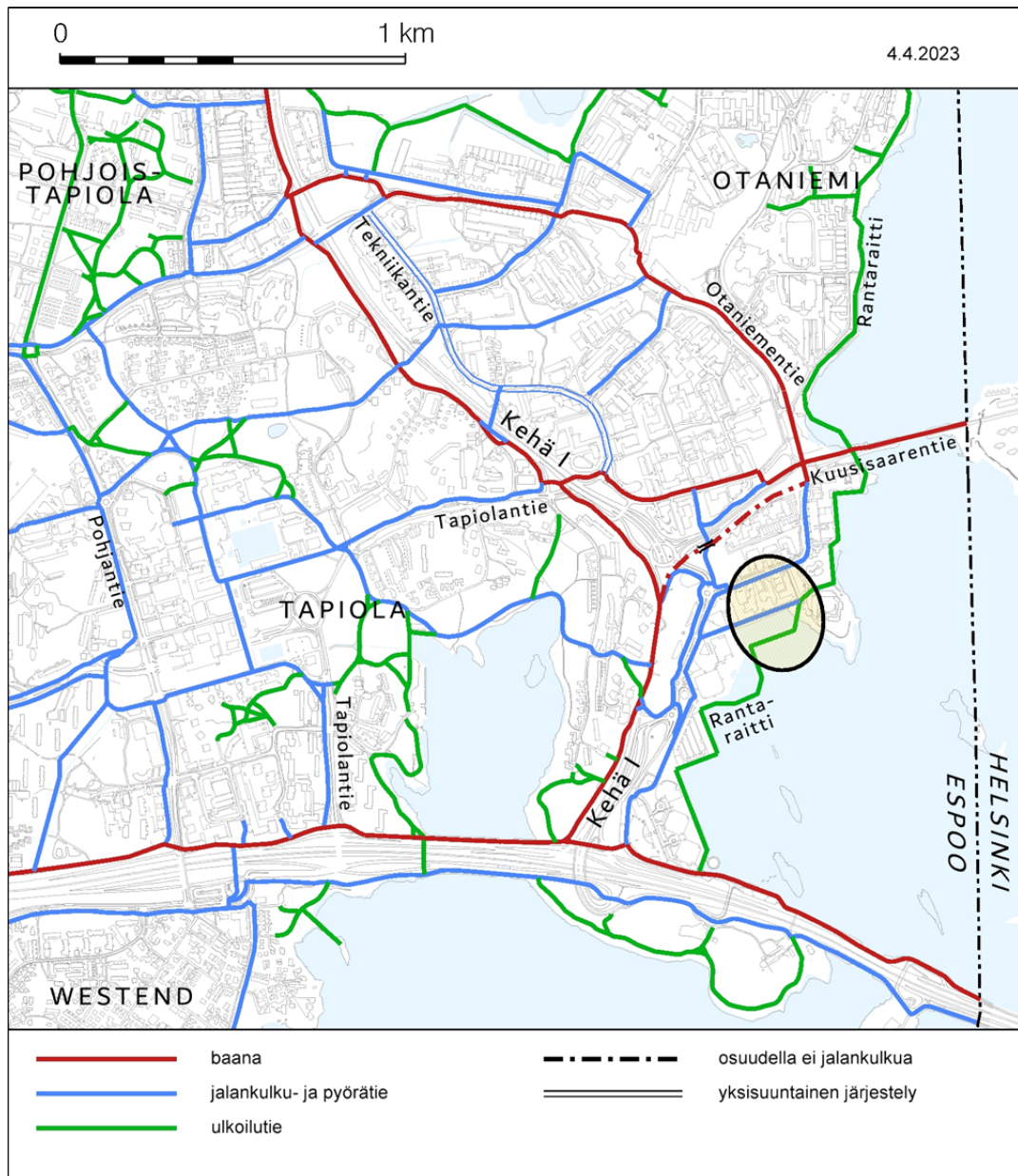
Valovirta on noin 100 metriä pitkä päättävä tonttikatu, jonka liikennemäärät ovat alhaiset.



Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Keilaranta-kadun kummallakin puolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on 3 metriä leveä. Alueen eteläosassa rannassa on Espoon rantaraitti. Korttelin 10032 läpi on yleiselle jalankululle varattuja yhteyksiä, jotka yhdistävät rannan ja Keilaranta-kadun.



Ote jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Keilarannan varressa olevien toimistotalojen pysäköinti on järjestetty tonteilla joko piha-alueilla tai pysäköintilaitoksissa. Tonteille ajetaan Keilarannan tonttiliittymien kautta. Vieraspaidat ovat myös tonttien piholla, kadun varressa ei ole yleisiä auto-paikkoja.

2.13.4 Joukkoliikenne

Keilaniemen metroasema on noin 200-300 metrin etäisyydellä. Sama etäisyys on suunnitelleen Raide-Jokerin tulevalle päätepysäkille.

HSL:n bussiliikenne tarjoaa myös yhteyksiä alueelta. Keilarannan bussipysäkeiltä on linjan 555 yhteys Martinlaaksoon. Kuusisaarentien pysäkeillä liikennöi linja 510 (Herttoniemi-Kivenlahti) ja 52 (Servinniemi-Kuninkaantammi).

2.14 Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue sijoittuu osin nykyiselle maa-alueelle ja osin Keilalahden vesialueelle.

Suunnittelualueen pienilmastoa muovaa voimakkaasti meren läheisyys sekä tiivis ja korkea korttelirakenne. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun tuulisuusselvityksen (Sitowise Oy 2023) mukaan alueelle ja sen lähiympäristöön syntyy nykytilanteessa joitakin sijainteja, joissa tuuliolosuhteet muodostuvat epämiellyttäviksi. Merkittävää riskiä vaarallisille tuulen nopeuksille ei ole. Merellisyys vaikuttaa voimakkaasti alueen pienilmastoon sekä ulkotilojen viihtyisyyteen ja käytettävyyteen. Korkeasta ja tiivistä rakenteesta johtuen alue voi olla altis lämpösaarekeilmiölle erityisesti tuuletto-milla hellesäillä.

Suunnittelualueella sijaitsee toimistorakennuksia, pieni Keilarannanpuisto ja merialueella työmaatie. Alueelta on laadittu luontolausunto (Sitowise Oy 2022). Kaavamuu-tosalueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Alue sijoittuu (merialue pois lukien) rakennettuun ympäristöön, jonka vähäinen viherympäristö on voimakkaasti rakennet-tua. Korttelien reunoilla on kapeita nurmipohjaisia puurivikäytäviä tai istutettuja pen-sasryhmiä. Suunnittelualueen merenranta on voimakkaasti muokattua lukuun otta-matta itäpuolella sijaitsevaa niemeä, jonka rannat ovat suunnittelualueen tuntumassa ruovikkoista rantakasvillisuutta. Niemen alue on muutoin puistomaista metsäympäris-töä. Suunnittelualueeseen sisältyvä merialue on pääosin häiriytynyttä ympäristöä ja ranta-alue rakennettua. Kaava-alueen itäreunassa on kapealti luontaista ruovikkoran-taa ja sen edustat ovat merenpohjaltaan häiriytymättömiä. Länsipuoli kaava-alueesta on kauttaaltaan rantojen osalta rakennettua ja rannan tuntuman merialue häiriyty-nyttä. Itäosan ruovikkoreunus lähiympäristöineen on suotuisaa silakan, ahvenen ja kuhan poikastuotannolle häiriytymättömiltä osiltaan. Alueelta on laadittu meriupos-kuoriaiskartoitus (Alleco Oy 2022), jonka perusteella alueella ei esiinny meriuposkuo-riaisa.

Alueelta on laadittu korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio (Sitowise Oy 2022). Koko Keilaniemen alue sijoittuu linnuston päämuuttoreiteille. Muuttoreitit ovat kuitenkin leveydeltään kymmeniä kilometrejä, parhaimmillaan jopa 100 kilometriä eikä alueella ole topografiasta aiheutuvia esteitä, jotka pakottaisivat linnut suunnitte-lualueen kohdalla kapeaan väylään.

Lähimmät suojeltavat luontokohteet ovat liito-oravan elinympäristöjä ja ne sijaitsevat Itärannan alueella Tapiolassa ja Kivimiehen alueella Otaniemessä.

2.15 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelukohteita.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva 1950-luvun entinen KOP:in kasino on Keilaniemen ainoa suojeltu rakennus. Se on myöhemmistä laajennuksista huolimatta säilyttänyt oivallisesti alkuperäiset piirteensä sekä ulkoasussa että sisätiloissa. Kasinorakennus on varustettu asemakaavassa sr-1 suojelumerkinnällä ja sitä koskee seuraava määräysteksti: Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. MRL 57 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat 1950- ja 1960- luvulla rakennettujen julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Keilaniemen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat Tapiolan ja Otaniemen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY). Espoon eteläosien osayleiskaavassa 2030 Tapiolan ja Otaniemen alueet on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ja liikenteen päästöt aiheuttavat häiriöitä suunnittelualueelle.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin yleiset tavoitteet Keilaniemen kaavoitukselle

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018 hyväksyä Keilaniemen alueelle, johon sisältyvät myös Otaniemen eteläosan korttelit, alueen kehittämistä koskevat seuraavat tavoitteet ja teesit. Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään, ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Tämän jatkuvan kehittämisprosessin tueksi ja ohjeeksi seuraavassa on tiivistetty Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet kahdeksitoista teesiksi:

Teesi 1

Keilaniemen aluetta kehitetään monipuolisena kansainvälisenä yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, joka elää ja kehittyy tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa.

Teesi 2

Keilaniemen alueesta kehitetään monipuolinen kaupunginosa, joka toimii kestävän kehityksen referenssialueena siten, että toiminnot ja käyttäjäryhmät sekoittuvat ja toimivat tehokkaassa vuorovaikutuksessa. Tätä edistetään kytkemällä tiloja toisiinsa. Kaiken toteuttamisessa otetaan huomioon eri vuodenajat.

Teesi 3

Keilaniemen alueelle toteutetaan monipuoliset seudulliset, valtakunnantasoiset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet. Tallinna-tunnelin jatkosuunnittelussa varaudutaan Keilaniemen kautta kulkevaan vaihtoehtoon, joka nopeuttaisi olennaisesti myös Helsinki-Vantaan lentokenttäyhteyttä. Henkilöautoliikenteen tarpeet otetaan huomioon. Myös tiederaitiotieyhteyteen varaudutaan.

Teesi 4

Keilaniemen alueelle toteutetaan vetovoimaisia ja monipuolisia asuntoja merelliseen ja virikkeelliseen ympäristöön.

Teesi 5

Keilaniemen alueelle luodaan edellytykset monipuolisten palvelujen kehittymiselle. Merkittävämät kaupalliset sekä hyvinvointi- ja kulttuuripalvelut löytyvät Tapiolasta.

Teesi 6

Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut.

Otaniemen ja Keilaniemen rannassa kulkeva rantaraitti yhdistetään kulkemaan Lehtisaaren sillan ali ja tavoitellaan rantaraitin kulkemista rannassa myös Keilaniemen kärjessä.

Teesi 7

Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin ja Kivimiehenrannan pysäkin ympäristöt toteutetaan leimallisesti elävänä ja eri vuodenajat huomioon ottavana kaupunkina, jota dominoivat kadulle aukeavat palvelut ja viihtyisät ulkotilat jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Myös esteettömyys tulee alueella ottaa huomioon.

Teesi 8

Keilaniemen tunnelin päälle tuleva puisto liittää Tapiolan Itärannan alueen luontevasti Keilaniemeen.

Teesi 9

Keilaniemi-Otaniemi alueella korostetaan kävelyn ja pyöräilyn kattavia yhteyksiä. Raide-Jokerin päätepysäkiltä ja Keilaniemen metroasemalta toteutetaan korkeatasoiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit Karhusaarentien ali Otaniemeen ja edelleen Otaniemen keskustaan.

Teesi 10

Keilarannanpuiston edustalle toteutetaan luontevan laajuinen ja Keilaniemen kokonaisuutena rikastuttava meritäyttöalue, johon suunnitellaan monipuolisia toimintoja ja myös asumista sekä kehitetään elävää rantaraittia, joka yhdessä entisen Fortumin kiinteistön uusien ratkaisujen ja Ilmarisen/Hartelan hankkeen sekä uusien rakentamishankkeiden kanssa muodostaa Keilaniemeen ympäri vuoden aktiivisen sekä palveluja ja merellistä kaupunkiluontoa ja luontoarvoja korostavan rantavyöhykkeen. Meritäyttöalueen laajuudesta on tarpeen laatia useita vaihtoehtoisia suunnitelmia.

Teesi 11

Karhusaarentiestä Otaniemen ja Keilaniemen välissä rakennetaan kaupunkimainen tiivis ja vihreä katu, joka yhdistää Otaniemen ja Keilaniemen alueita.

Teesi 12

Entiselle raja- ja merivartiokoulun tontille, vanhalle GTK:n tontille, Betonimiehenkuja 2-5:n tontille sekä Kivimiehenrannan alueelle toteutetaan tiivistä ja kaupunkimaista asumista, jossa alimmissa kerroksissa on tiloja palveluille ja startup-yritystoiminnalle. Korttelirakenteen tulee olla avoin niin, että se liittää Keilaniemen ja Otaniemen alueet luontevasti toisiinsa. Kivimiehenrannasta toteutetaan aktiivinen osa julkista rantaraittia. Kivimiehenrannan Raide-Jokerin pysäkin ympäristöstä rakennetaan mielenkiintoisen sisääntulo Otaniemeen.

3.2 Kaupungin tavoitteet suunnittelualueen kaavoitukselle

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi 14.10.2019 suunnitteluvarauksen AB Invest AS:lle Keilaniemestä pääosin meritäyttöalueelle hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä päätöksen selostusosassa esitetyt periaatteet. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävä kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä päätöksen selostusosassa esitetyt periaatteet. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävä kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Keilarannan kortteleista on tarpeen suunnitella julkinen jalankulkuyhteys Keilaranta-kadulta rantaan. Lisäksi on tärkeää sijoittaa katutasoon avautuvia liike- ja palvelutiloja sekä Keilaranta-kadun suuntaan että rannan suuntaan. Julkisia jalankulkuyhteyksiä Keilaranta-kadulta rantaan on tarpeen kehittää mielenkiintoisiksi ja vetovoimaisiksi. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Suur-Tapiolan virkistysvisio vuodelle 2050 toteaa: Keilaniemen merellisen virkistysalueen ytimen muodostaa kaupunkielämältään aktiivinen rantavyöhyke ja uusi viherympäristö korkeiden rakennusmassojen juurella. Keilaniemen luonne tukee huippuluokan arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin yhdessä muodostaman kokonaisuuden syntymistä. Seuraavien 30 vuoden aikana Keilaniemen rantavyöhykkeestä muodostuu uudenlainen, ilmastonkestävä ja ekosysteemipalveluita monipuolisesti tukeva kokonaisuus viheralueineen. Uuden virkistysalueen tarvetta korostaa alueen muuttuva maankäyttö, joka tuo mukanaan myös asumista. Keilaniemen rannoille syntyvä virkistysellinen ja aktiivinen keidas tarjoaa mahdollisuuden sekä aktiiviseen toimintaan kuten meriuimalaan ja vesiurheilukeskukseen että rauhallisempaan oleskeluun.

3.3 Hakijoiden tavoitteet kaavoitukselle

Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle toimistotilaa, asuntoja sekä hotelli- ja kongressikeskus. Lisäksi Keilarannan hyväkuntoiset ja toimivat 2000-luvun toimitilarakennukset säilytetään suurelta osin ja uudisosilla parannetaan toimistokokonaisuutta.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilaniemeen toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Uudella rakentamisella vahvistetaan Keilaniemen alueen palvelurakennetta. Jalankulkuun ja pyöräilyyn kiinnitetään erityistä huomiota sekä rannan toiminnallisuutta ja kaupunkikuvalista ilmettä kehitetään. Erityistä huomiota kiinnitetään uuden rakentamisen vaikutuksiin kaukomaisemaan sekä maantasossa ihmisen mittakaavaan ja viihtyisyyteen. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jossa samoilla pysäköintipaikoilla voidaan tehokkaasti palvella asukkaita ja toimistokäyttäjiä eri aikaan tapahtuvan pysäköinnin vuoksi.

Toteutuessaan kaavanmuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena ja samalla lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Toteutuessaan kaavanmuutos turvaa myös lähivirkistystä ja edistää alueen ilmastokestävyyttä.

Suunnittelussa huomioidaan hankkeita koskevat valmistelukehotukset ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevat tavoitteet ja teesit, jotka on hyväksytty 16.4.2018 kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 110 200 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 2,3$. Ilman vesialuetta aluetehokkuus on $e_a = 3,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 200 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 370 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 1 600 työpaikalla.
(1 työpaikka / 45 k-m²).

Kaava-alueelta poistuu puistopinta-alaa noin 3 000 m². Uutta aukiotilaa syntyy noin 3 000 m² ja puistoa noin 4 000 m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-1) pinta-ala on 6 239 m² ja rakennusoikeus on 44 000 k-m². Korttelitehokkuus on $e_k = 7,1$.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-2) pinta-ala on 6 597 m² ja rakennusoikeus on 26 700 k-m². Korttelitehokkuus on $e_k = 4,0$.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-3) pinta-ala on 6 400 m² ja rakennusoikeus on 21 000 k-m². Korttelitehokkuus on $e_k = 3,3$.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1) pinta-ala on 2 643 m² ja rakennusoikeus on 18 500 k-m². Korttelitehokkuus on $e_k = 7,0$.

Vesialueen (W) pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

Keilarannanpuiston (VP) pinta-ala on noin 4 000 m².

Keilarannanaukion pinta-ala on noin 3 000 m².

Keilarannan ja Valovirran katualueiden pinta-ala on yhteensä noin 8 000 m².

4.3 Maankäyttö

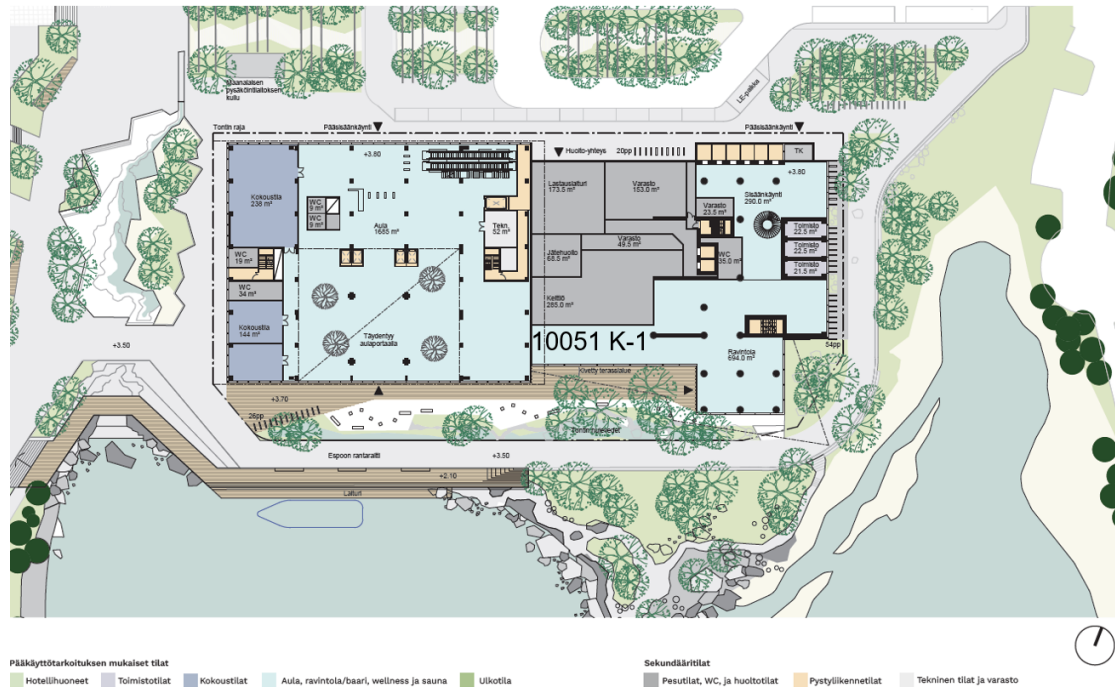
4.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1)

Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritäyttöalueelle sijoittuvaan uuteen liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä 44 000 k-m². Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentäneljä ja kerrosala on noin 29 000 k-m². Hotelliin on suunniteltu noin 500 huonetta. Hotellitorniin sijoitetaan myös yleinen näköalatasanne. Hotellin länsipuolelle suunnitellun puurakenteisen toimistorakennuksen kerrosluku on kahdeksan ja kerrosala on noin 15 000 k-m².

Pohjois- ja länsipuolella kortteli rakennuksineen sijoittuu korkealaatuiseen, vihreään kaupunkiympäristöön, puistomaiseen Valovirtaan ja kaupunkiaukioon. Etelässä korttelin toiminnoille on suunniteltu oma viheraluevyöhyke, joka palvelee

hotellia ja toimistoja. Rantaraitti ohittaa puistoympäristössä korttelin eteläpuolitse osana laajempaa Espoon rantarakentamisen ja -reitistön kokonaisuutta.



Korttelin 10051 pihasuunnitelma ja 1. kerros. Snøhetta ja Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy.

Korttelisuunnitelman (Snøhetta ja Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy 2023) mukaan korttelin 10051 rakentaminen jakautuu kolmeen erilliseen osaan, hotellirakennuksen 125 m korkeaan, geometrisesti pelkistettyyn torniin, kahdeksankerroksiseen, ylöspäin porrastuvaan toimistorakennukseen sekä matalampaan yhdysosaan näiden välissä.

Hotellitorni on osa Keilaniemen korkean rakentamisen sommitelmaa. Sen sijainnissa ja muotoilussa on otettu huomioon myös Keilaranta 5-7 korkeiden taustarakennusten vapaat näkymät. Hotellitorni, Keilaranta 3 ja 5-7 korkeat rakennukset, sekä kaava-alueen länsipuolen asuintorni rajaavat ”laaksomaisen” tilan puurakenteiselle toimistotalolle. Suunnitelman tavoitteen mukaisesti matalamman rakennuksen kaupunkikuvallinen painoarvo tällä paikalla syntyy etenkin kaava-alueen kokonaiskomposition vaikutuksesta.

Hotellitornin julkisivusuunnittelu noudattaa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Alimmat kerrokset muodostavat jalustaosan, jossa panostetaan julkisivun laadukkuuteen ja jalankulkijoiden mittakaavaan. Sisäänkäynnit erottuvat selkeästi ja houkuttelevat vierailijoita. Tornin yksinkertainen muoto, sen hoikkuus sekä julkisivujen jäsentely luovat vaikutelman eteerisesti ylöspäin kevenevästä rakennuksesta selkeälinjaisen modernismin hengessä. Hotellin alimmat kerroksen avautuvat ympäristöönsä, erityisesti merelle päin, suurien lasiseinien kautta.

Puurakenteinen toimistorakennus avautuu voimakkaasti merelle ja Valovirrälle päin. Rakennuksen päädyt porrastuvat ylöspäin ja erityisesti kaava-alueen länsipuolella olevan puistikon ylle kaareutuu voimakas arkkitehtoninen julkisivu. Kaukonäkymässä toimistorakennuksen muoto on hyvin havaittava ja kaupunkikuvassa muoto on tärkeä myös paikallisesti lännen suunnasta aluetta lähestyessä (rantaraitti, metro ja Jokeri).

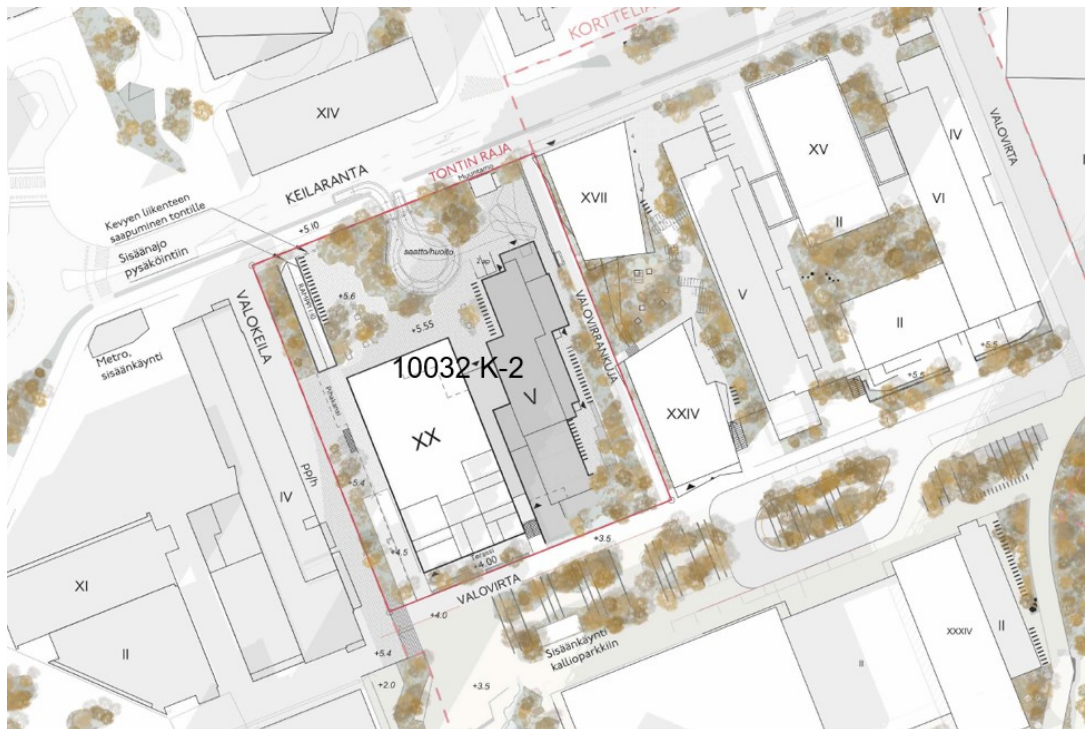
Toimistorakennus on massiivipuurakenteinen, joka on suunniteltu käyttäen puuta rakennuksen luonnetta määrittävänä tekijänä. Rakennuksen läpinäkyvä julkisivu paljastaa sisätilojen puurakenteet ja -pinnat, ja luo identiteettiä vahvistavan ympäristön. Teräksiset yksityiskohdat ja kromikorosteet täydentävät puun käyttöä. Lattiasta kattoon ulottuva lasijulkisivu luo rakennukselle ominaisen ilmeen, joka painottaa puun käyttöä kestävästä ratkaisuna tulevaisuuden rakentamisessa. Pohjakerroksessa on avoin ja kutsuva aula, sekä ravintola, kokous- ja näyttelytilaa. Toimistorakennuksen katto on kasvipeitteinen viherkatto, joka toimii hulevesien hallintarakenteena.



Näkymä mereltä luoteeseen. Snøhetta ja Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-2 osoitteeseen Keilaranta 3 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen viereen. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 26 700 k-m². Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 700 k-m². Tarvitavat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Nykyiset kellareihin sijoittuvat autopaikat hyödynnetään edelleen mahdollisuuksien mukaan. Uudisosan rakennustöiden yhteydessä olemassa oleva rakennus kunnostetaan vastaamaan nykypäivän työympäristövaatimuksia. Uudisrakennuksen kerrosaluku on kaksikymmentä ja kerrosala on noin 22 000 k-m². Korttelialueen kummaltakin puolelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan. Länsireunan jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä laajennetaan asemakaavan muutoksessa.



Havainnekuva liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta 10032 K-2. Arkkitehtitoimisto ALA Oy.

Korttelisuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto ALA Oy 2023) uusi toimistotorni asettuu samaan koordinaatistoon olemassa olevien rakennusten kanssa ja näin vahvistaa urbaania, helposti hahmotettavaa kaupunkirakennetta. Nykyisen rakennuksen hennosti vihertävät sävyt, sen hahmo muutaman suorakulmaisen kappaleen sommitelmana ja korkea laatutaso heijastuvat myös uudisrakennuksen arkkitehtuurin. Nykyisestä rakennuksesta puretaan vain varsinaisen toimistorakennuksen kyljellä oleva kaksikerroksinen ravintola ja nykyisin kevyesti eristetty lasiaula, jolloin hankkeen kokonaisuhiilijalanjälki pysyy kohtuullisena ja myös vuosituhannen vaihteen rakennusten historiallinen kerrostuma säilyy osana alueen historiaa.

Keilaranta 3 tontti on Rantaraitin taitteessa - sitä määrittelee erityisesti maisematilan nurkka, joka aukeaa kaakkoon kohti Keilalahtea. Tätä ominaisuutta korostetaan nostamalla näitä rantamaiseman nurkkia sarjana ylös. Terrassien kasvit nousevat monimuotoisesta rantahetteiköistä köynnöksinä, heininä ja leppinä ylös, aina kahdenteenkymmenenteen kerrokseen asti. Kasvillisuus kerrostuu ylöspäin kuin vuoren rinteillä: Alemmissa kerroksissa on metsäpuutarhaa, keskellä niittykasvillisuutta ja huipulla kivikkopuutarhaa. Tornin terassoituvaa, heijastelevaa ilmettä ovat inspiroineet vehreät kallionjyrkänteet, merenpinnan väreily ja urbaanit rantakaupungit maailmalla. Maiseman tuomiseksi syvälle sisään asti ovat julkisivut sisältä katsoen lähes kokonaan lasia, lattiasta alakatoon. Julkisivun umpinaiselle osalle tutkitaan aurinkokennojen integroimista, jolloin rakennus tuottaisi merkittävän määrän sähköä käyttäjilleen. Valokeilalle aukeava liiketila ja Valovirrälle aukeava ravintola houkuttelevat ohikulkijoita sisään ja elävöittävät kaupunkitilaa. Ravintolan lattia terassoituu maanpinnan mukana alas kohti merta ja päättyy vehreään ulkoterasiin tornin juurella.



Näkymä Keilarannanaukiolta pohjoiseen. Arkkitehtitoimisto ALA Oy.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3), jolle saa sijoittaa myös päiväkodin

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-3 osoitteeseen Keilaranta 7 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevien toimistorakennusten väliin. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 21 000 k-m². Olemassa olevien säilytettävien toimistorakennusten kerrosalat ovat noin 4 500 k-m² ja noin 6 000 k-m². Olemassa olevassa toimistorakennuksessa toimii myös päiväkotit, jonka piha siirtyy rakennusten väliin. Uudisrakennuksen kerrosluku on neljätoista ja kerrosala on noin 10 500 k-m².

Korttelisuunnitelmassa (L Arkkitehdit Oy 2023) uudisrakennus yhdistää kaksi 2000-luvun alkupuolella rakennettua matalampaa toimistorakennusta yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Keilaranta 7:n maantasokerrokseen suunnitellaan ravintola merelle avautuvine terassineen. Olemassa olevan pysäköintikellarin toimivuutta parannetaan. Ajouramppi siirtyy Keilaranta-kadulta Valovirta-kadulle. Kellariin sijoitetaan myös suurin osa polkupyöräpaikoista sekä niitä palvelevat uudet sosiaalitilat. Toimiston paikoitus tulee tukeutumaan myös alueelle rakennettavaan vuorottaiskäytössä olevaan kalliopysäköintilaitokseen. Uusi toimisto-osa sijoittuu olevien rakennusten väliseen tilaan tontin pohjoisreunalle. Sijoittelu mahdollistaa liittymisen oleviin rakennuksiin siltamaisilla yhdysosilla pimentämättä matalampien kerrosten toimistotiloja. Sijainti suhteessa naapuriin suunniteltaviin asuintorneihin optimimoi asumisen merinäköalat ja varjostaa vähemmän sisäpihoja.



Havainnekuva liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta 10032 K-3. L Arkkitehdit Oy.

Julkisivusommittelun lähtökohta toimistotornin osalta noudattaa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Huippua korostetaan ylimmän kerroksen terassilla ja korkeammalla julkisivujaolla. Julkisivut toteutetaan pääosin rauhallisen toistuvana aukotuksena. Maantasokerroksen korkea katettu toimiston saattoliikennettä suojaava sisennys jatkuu tilasarjana kaksi kerrosta korkeaan sisäaulaan ja siitä korkeiden lasiseinien välittämänä suojaiselle sisäpihalle.



Näkymä Keilaranta-kadulta etelään. L Arkkitehdit Oy.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Asemakaavan muutoksessa kaavoitetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialue 10032. Rakennusten pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 18 500 k-m², josta vähintään 100 k-m² on käytettävä liike- ja palvelutiloja varten. Osa yhteistiloista tulee sijoittaa ylimpään kerrokseen. Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi siten, että asuntoja on mahdollista tarpeen mukaan jakaa tai yhdistää toisiinsa. Asuntoja ei saa sijoittaa pohjakerrokseen. Pohjakerrosten korkeutta, varustelua ja tiloja suunnitellessa tulee varautua siihen, että pohjakerrokseen on mahdollista sijoittaa liiketiloja, yhteisöllisyyttä lisääviä harraste- tai verstaatioita, tai työskentelyyn ja kokoustamiseen soveltuvia tiloja tukemaan etätöitä. Pohjakerrosten tulee olla korkeudeltaan vähintään 3,5 metriä. Kerhotilat tulee suunnitella niin, että ne tukevat edellä mainittuja toimintoja.

Korttelialueelle on suunniteltu kaksi asuinkerrostaloa. Pohjoisen Keilaranta-kadun varteen suunnitellun asuintornin kerrosluku on seitsemäntoista ja kerrosala on noin 7 500 k-m². Eteläisen asuintornin kerrosluku on kaksikymmentäneljä ja kerrosala on noin 11 000 k-m². Rakennusten juurelle jää tilaa pienelle, osittain maavaraiselle pihalle.



Havainnekuva asuinkerrostalokorttelista. L Arkkitehdit Oy.

Korttelisuunnitelmassa (L Arkkitehdit Oy 2023) asuintorneihin on suunniteltu vaihtelevia asuntoja yksiöistä aina neljän huoneen väliin asuntoihin saakka. Osasta asunnoista avautuu näkymät myös merelle. Asuinrakennusten massat ovat perusmuodoltaan puolisuunnikkaita. Seinälinjan viistoudella on haettu miellyttävää merinäkömää mahdollisimman moneen asuntoon. Asuinrakennusten massat liittyvät esteettömästi katualueisiin niin Keilaranta kadun kuin Valovirrankin puolella. Molempien asuinrakennusten kolmella sivulla on polveilevat parvekeratkaisut, jotka luovat asuinrakennuksille tunnistettavan ominaisilmeen.

Asuintornien julkisivusommittelu noudattaa Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Alimmaiset kerrokset muodostavat jalustaosan, jossa panostetaan julkisivun laadukkuuteen ja jalankulkijan mittakaavaan. Sisäänkäynnit ovat selvästi erottuvia ja kutsuvia. Torniosa muodostuu polveilevista parvekkeista ja rauhallisesta vaaleasta väriyksestä. Tornin huippuna on väriykseltään selvästi erottuva ylimmäinen kerros.



Näkymä Keilaranta-kadulta itään. L Arkkitehdit Oy.

4.3.2 Kaikkia korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä

2 § Lisärakennusoikeus

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kaikilla korttelialueilla saa rakentaa:

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

AK-1-korttelialueella lisäksi:

- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat
- viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

4 § Kaupunkikuva ja rakentamisen tapa

Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan.

Julkisivut tulee suunnitella aluetta elävöittäviksi ja mittakaavoiltaan sekä ilmeiltään jalankulkuympäristöön sopiviksi. Jalankulkuympäristön elävöittämisessä suositaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja.

Rakennusten matalamman osan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Rakennusten ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.

Kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. Kahdeksankerroksisissa ja sitä matalammissa rakennuksissa tai sen osissa viherkatto on ensisijainen ratkaisu.

Maanalaisten ajoyhteyksien sisäänajot tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin ja käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin.

Uudisrakennusten julkisivuissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja tai lasisia kulmia lintujen törmäysvaaran takia. Korkeita lasipintoja ja lasisia kulmia voidaan toteuttaa, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

Korttelialueille rakennusten alle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen.

Ilmanvaihtokoneiden melunvaimennus on suunniteltava siten, ettei se häiritse alueen virkistyskäyttöä.

Kortteleiden rakentaminen ei saa vaikeuttaa yleisten alueiden toteuttamista tai viihteistä. Rakennusten seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maapainetta ja yleisiltä alueilta tulevia vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät.

5 § Ulkoalueet

Korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Yleiset alueet ja K-korttelialueet tulee liittää toisiinsa hallinta- ja

omistusrajat häivyttäen.

Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisinä kokonaisuuksina mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Miellyttävään pienilmastoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa pienilmastollisesti parhaille pihan osille. Pihatilaa tulee jäsentää monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Maanvaraisille piha-alueille tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Kansipihojen rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon istutuksille tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Tonttien aitaaminen on kielletty lukuun ottamatta vaarallisten korkeuserojen tai tuulensuojauksen edellyttämiä suoja-aitoja.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa sekä pitää hoidettuina ja ilmeeltään huoliteltuina.

6 § Palomuuuri

Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla, vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti.

8 § Yhteisjärjestelyt

Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, autopaikat ajoyhteyksineen, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, leikkipaikat, hulevesien hallintarakenteet, perustukset sekä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää rakennuksen alaisina.

Pyöräpaikkoja saa maanomistajien välisin sopimuksin sijoittaa toiselle tontille.

13 § Viherkerroin

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen

vihertehokkuudesta. K-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8 ja AK-korttelialueilla tavoiteluku on 0,9.

4.3.3 Virkistysalueet

Keilarannanpuisto (VP) ja Keilarannanaukio

Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma Nomaji maisema-arkkitehdit Oy:n ja kunnallistekniikan yleissuunnittelua Sitowise Oy:n toimesta. Lähiympäristösuunnitelmassa on tutkittu kaava-alueen yleisiä alueita ja niiden maisemallisia, toiminnallisia ja virkistyksellisiä ominaisuuksia sekä määritelty näiden alueiden tilatarpeita, laatua ja luonnetta. Maisemasuunnittelun periaatteet on jaettu kolmeen teemaan: luonnon erityispiirteiden korostaminen ja tukeminen, paikallisten materiaalien käyttö ja uusiokäyttö sekä ympäristön viihtyisyys ja virkistyskäytön parantaminen. Erityisesti virkistyskäytön tutkiminen ja mahdollisuuksien lisääminen on Keilaniemen alueella tärkeää, sillä alueen kehittymisen vuoksi sinne on asettumassa myös asukkaita lähivirkistystarpeineen. Yleisten alueiden teemana korostuu vesi, sen kiertokulku, hyötykäyttö ja merellisyys oleskelupaikkojen laatutekijänä. Merellä on myös voimakas maisemallinen ja tilallinen rooli. Lähiympäristösuunnitelmassa korostuvat myös ilmastoviisaat ja alueen ekologista monimuotoisuutta edistävät ratkaisut.

Keilarannanpuisto antaa mahdollisuuden luoda Keilaniemeen uutta ja vihreää rantaa, joka luo ihmisen mittakaavassa miellyttävää ympäristöä korkeiden rakennusmassojen juurelle. Kaava edellyttää puiston suunnittelua monipuolisena ja vihreänä viheralueena. Uuden puiston itäosa mahdollistaa monipuoliset kasvulliset alueet erilaisine kasveineen. Kaavalla on haluttu tukea kaupunkiluontoa ja biodiversiteetin vahvistamista luo-1 merkinnällä, joka edellyttää, että rantarakentaminen toteutetaan luonnon monimuotoisuutta vahvistaen. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi rannan porrastamista sekä maanpäällä että vedenpinnan alapuolella, jolloin syntyy vaihtelevia elinympäristöjä rantakasvillisuudelle, eliöille ja vaikkapa sorapohjaisilla alueilla kaloille kutupaikkoja. Keilarannanpuiston läntinen osa on kapeampi vyöhyke, jossa rantaviivan käsittely on jyrkkäpiirteistä ja mahdollistaa myös suurempien veneiden kiinnittämisen lyhytaikaisesti.

Keilarannanaukion keskeisimmän elementin muodostaa taiteen ja maisema-arkkitehtuurin keinoin muodostettu kokonaisteos, jonka tilavaraus on erikseen merkitty kaavakartalle. Aukion laadultaan korkeatasoista kaupunkitilaa tulee jäsentää istutusten, rakenteiden, pintamateriaalien, valaistuksen ja taiteen keinoin. Aukion eteläosa mahdollistaa oleskelun vedenpinnan läheisyydessä porrastetun rantaviivan keinoin.

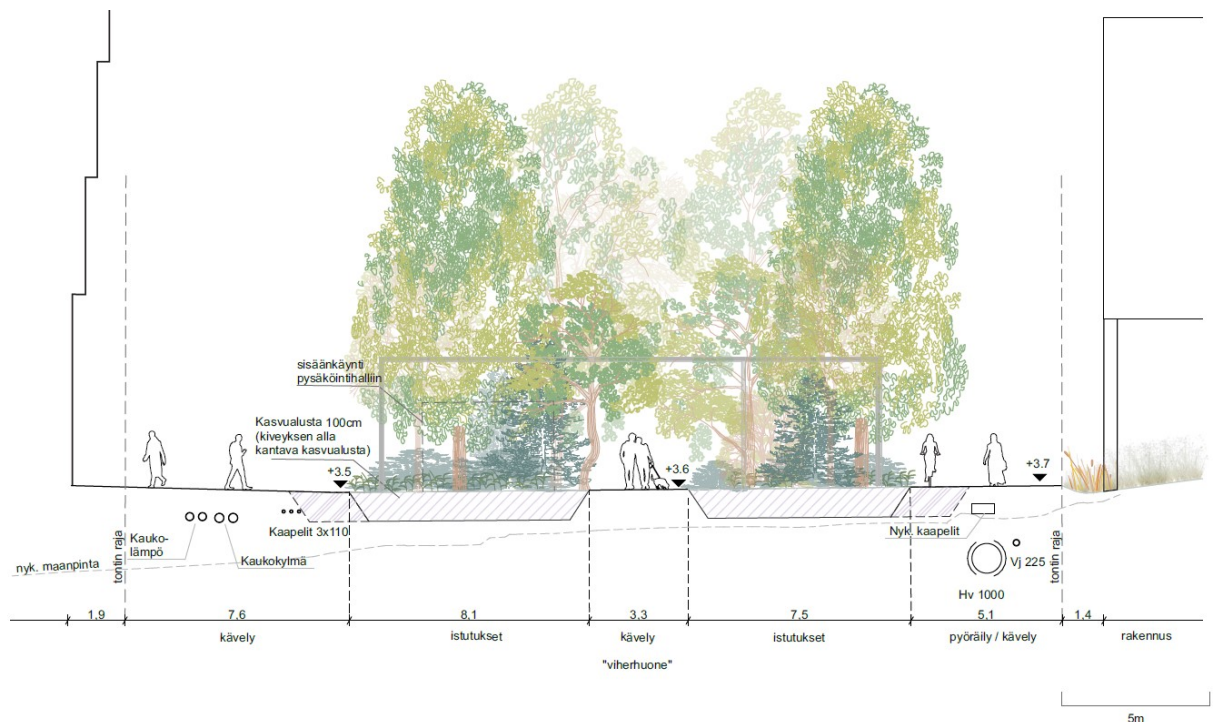
Kaikkien yleisten ulkotilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon ja viihtyisyyteen. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollinen suunnitteluratkaisu, joka toteuttaa kaavan määräyksiä ja henkeä. Aukion ja puiston läpi kulkevat jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat sujuvia, turvallisia ja mitoitettu riittävän

leveiksi. Aukiolla ja katutilassa on varattu tilaa kaupunkipyörille, mikroliikkumisvälineille sekä pienimuotoisille palveluille kuten jäätelökioskille.

4.3.4 Valovirta

Valovirran katutilan keskelle on varattu tilaa tiiviin ja monikerroksellisen kasvillisuuden muodostamille ”viherhuoneille”. Näiden viherhuoneiden avulla johdatetaan ihminen läpi katutilan miellyttävässä, tuulelta ja paahteelta suojaisessa tilasarjassa. Lisäksi kasvillisuudella jäsennetään katutilaa ja tuodaan vehreyttä moniin näkymiin ja ihmisen mittakaavaa korkeiden rakennusmassojen vastapainoksi. Yleisillä alueilla syntyviä hulevesiä hyödynnetään istutusalueiden kastelussa. Viherhuoneiden elinkaarta ja tilatarvetta on pyritty turvaamaan myös kunnallisteknisen suunnittelun keinoin sijoittamalla maanalaiset rakenteet riittävän etäälle istutusalueista.

Valovirran jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat katutilan reunoilla, viherhuoneiden tarjoama kävelyreitti on vaihtoehtoinen, viihtyisyyttä ja elämyksellisyyttä tarjoava mahdollisuus.



Periaatepoikkileikkaus Valovirran katutilasta. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.

4.3.5 Vesialueet

Vesialueelle on Keilarannanpuiston rannalla esitetty ohjeellinen rakennusala laiturille. Laiturin tulee olla yleisessä käytössä eikä siinä sallita pitkäaikaista ankkurointia.

Tavoitteena on, että laituri mahdollistaa esimerkiksi retki- ja yhteysveneiden pysähtymisen alueella. Varsinainen saaristobussin laituri sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle Keilaniemenpromenadin varrelle.

Keilarannanpuiston itäosassa vesialueelle sijoittuu luo-1 merkintä, jonka mukaisesti rantarakentaminen tulee tehdä luonnon monimuotoisuutta vahvistaen. Tavoitetta on kuvattu enemmän kappaleessa 4.3.3.

Vesialueesta läntistä osaa voidaan ajatella aktiivisempänä ja virkistyskäyttöön enemmän painottuvana. Itäosa on rauhallisempaa ja luonnoltaan monipuolisempaa vesiympäristöä rantaruovikkoineen.

4.3.6 Palvelut

Suunnittelualueelle tulee katutasoon ravintola- ja liiketiloja. Kaavassa on osoitettu jokaiseen kortteliin liike- ja palvelutilojen vähimmäismäärä. Vähimmäismäärä on yhteensä 1 600 k-m².

4.3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka, jota hyödynnetään. Kaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen ja pumppaamon siirtoa. Tarvittava kunnallistekniikka suunnitellaan yhteistyössä HSY:n, Fortumin, Carunan ja muiden operaattorien kanssa. Kortteliin sijoittuville yleisille jalankululle ja pyöräilylle varatuille alueille on lisätty kaavamääräys, että alueet on varattu myös maanalaisia johtoja varten.

Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sijoitetaan kiinteistöihin siten, että niihin on sujuva pääsy.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne ja katualueet

Katuverkkoa laajennetaan siten, että Valovirran katua jatketaan noin 100 metriä nykyisestä kadun päätteestä eteenpäin. Näin meritäytölle tulevalle hotellille ja kongressikeskukselle saadaan järjestettyä ajoyhteys. Katu on suunniteltu siten, että se muodostaa ympäriajettavan lenkin hotellin edessä. Kadun uudella osuudella tulee olemaan saattoliikenteen autopaikkoja, yleisiä autopaikkoja vieraille sekä bussien saattoliikennepaikkoja. Vehreyttä on uuteen katutilaan lisätty istutuksien

tilavarauksilla. Valovirta-kadulta toteutetaan lisäksi uusi ajoyhteys Keilaranta 7:n tontin pysäköintilaitokseen sekä huoltoyhteys pohjoispuolen tontille.

Valovirta-katu on liikenne-ennusteen mukaan melko rauhallinen keski- ja eteläosassa. Liikennemäärä jää alle 1000 ajon./arkivrk. Pohjoisosaa kuormittaa tulevaisuudessa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen ajoyhteys, joka on parhaillaan suunnitteilla. Toteutuessaan ajoyhteys edellyttää Valovirta-kadulle uusia kaistajärjestelyjä. Keilaranta 9 ja 11 tonttien maankäytön kehittyessä Valovirta-katu vaatii lisätilaa. Nyt esitetyt pienet muutokset voidaan toteuttaa nykyisen katutilan puitteissa.

Valovirran jalkakäytävää levennetään suunnitelman mukaan 3 metriä leveäksi ja ajorata kapenee 7,25 metriin. Pyöräily on kadulla ajoradalla. Keilaranta-kadulle tulee muutoksia uusien tonttiliittymien sekä jalankulku- ja pyörätien parantamisen myötä. Nykyinen kapea jk/pp-tie korvataan uudella 4,5 metriä leveällä erotetulla jk/pp-tiellä kadun eteläreunassa.

4.4.2 Pysäköinti

Alueen pysäköinti tukeutuu uudisrakentamisen osalta pääosin Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon myös kaavamuutosalueen hotellin ja kongressikeskuksen autopaikat tulevat sijoittumaan. Yksi mahdollinen ajoyhteys kalliopysäköintilaitokseen on suunnitteilla Valovirta-kadulle Keilaranta 9:n tontin kohdalle. Kalliopysäköintiin sijoittuu myös korttelialueelle 10032 suunniteltujen uusien asuintalojen autopaikat. Korttelissa 10032 säilyy nykyisiä toimistojen pysäköintipaikkoja. Päiväkodin saattoliikennepaikat sijoittuvat korttelin 10032 p-2 alueelle, johon ajetaan Keilarannan tonttiliittymän kautta.

Alueen yleiset autopaikat sijoitetaan pääosin Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Katutasoon on kuitenkin varattu lyhytaikaiselle pysäköinnille muutamia autopaikkoja Valovirran katualueelta ja korttelin 10032 pihalta.

4.4.3 Jalankulku ja pyöräily

Keilaranta-katu muodostaa autoliikenteen lisäksi myös jalankululle ja pyöräilylle tärkeän läpiajettavan yhteyden. Keilaranta-katuun esitettyjen muutosten myötä jalankulun ja pyöräilyn tilaa voidaan parantaa 4,5 metriä leveäksi erotetuksi jalankulku- ja pyörätieksi kadun eteläreunassa. Alueen maankäytön kehittyessä tälle parantamiselle on suuri tarve. Nykyinen 3 metriä leveä yhdistetty jk/pp-tie on kapea liikennemääriin nähden.

Valovirta-kadun nykyiselle osuudelle esitetään pieniä muutoksia. Kadun länsireunan jalkakäytävä levennetään 3 metriin ja ajorata kapenee 7,25 metriin. Pyöräily on

ajoradalla. Valovirran uusi osuus on katutilaltaan hyvin leveä istutusten ja ympäriajettavan ajoyhteyden myötä. Jalankululle saadaan näin hyvin tilaa ajoradan pohjois- ja eteläpuolella sekä istutettavan alueen keskeltä.

Keilarannanpuistoon sijoittuva uusi Espoon rantaraitin osuus täydentää alueen kulureittejä. Kaavamuuotosalueella rantaraitti on suunniteltu 5 metriä leveäksi, joka on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Rantaraitti liittyy uuteen suunniteltuun Keilarannanaukioon, josta muodostuu keskeinen reittien solmukohta alueella.

Korttelin 10032 läpi osoitetaan kaavassa tontin sisällä olevia yleisiä reittejä, jotka yhdistävät Keilaranta-kadun Keilarannanaukion kautta rantaan.

Rantaraitti on tarkoitus ensimmäisessä vaiheessa rakentaa alueen itäreunassa siten, että se päättyy Valovirta-katuun uuden hotellin koilliskulmassa. Rantaraitin jatko itään korttelin 10034 suuntaan suunnitellaan myöhemmässä asemakaavan muutoksessa.

4.4.4 Pysäköintimääräykset

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- toimistot K-1 ja K-2-korttelialueilla 1 ap / 120 k-m²
- toimistot K-3-korttelialueilla 1 ap / 100 k-m²
- hotellit 1 ap / 150 k-m².

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 30 % kevennys niiden autopaikkojen osalta, jotka sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Pihalle saa sijoittaa autopaikkoja vain p-kirjaimella osoitetuille alueille.

Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa / lukittavissa olevassa tilassa
- toimistot, liiketilat ja päiväkodit 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa / lukittavissa olevassa tilassa
- hotellit 1 pp / 1000 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa / lukittavissa olevassa tilassa.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

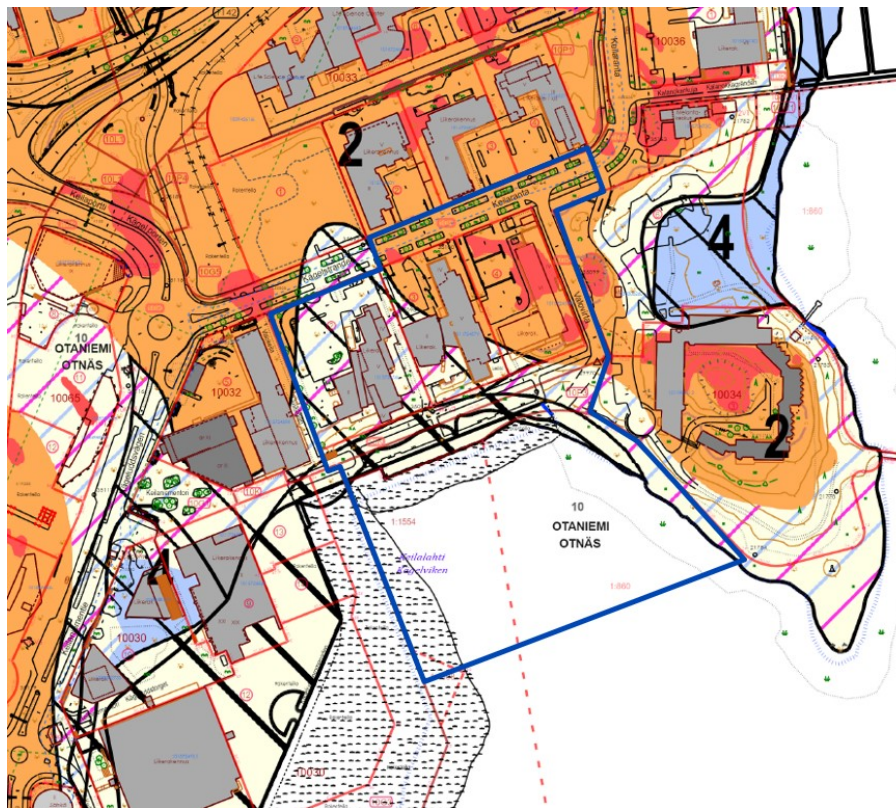
4.4.5 Esteettömyys

Alue on esteettömyyden perustasoa.

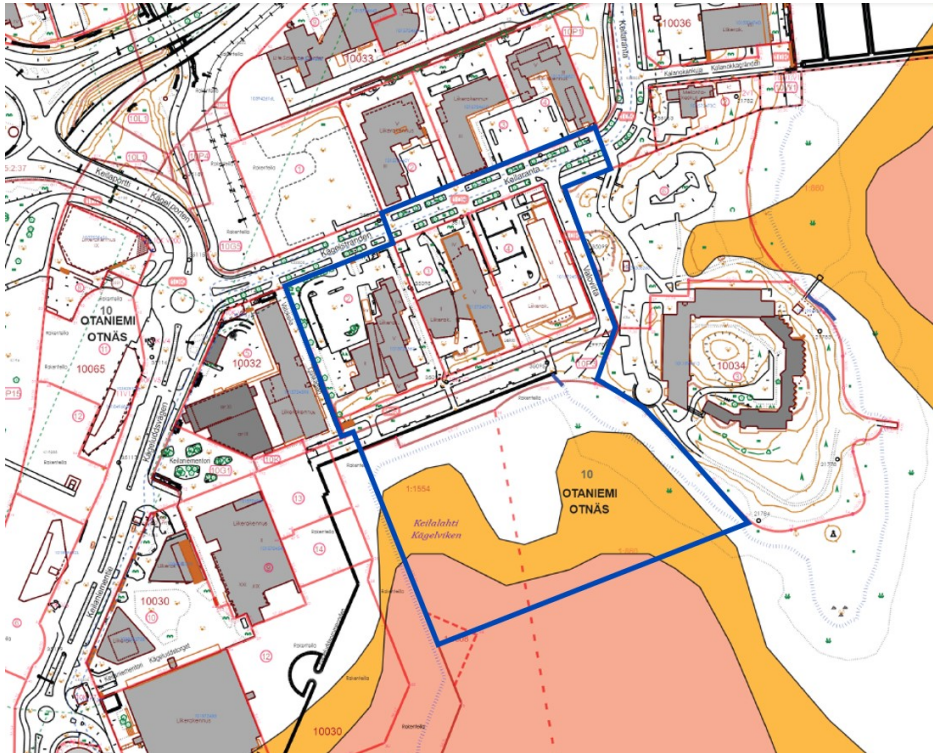
4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan maa-alue sijoittuu pääosin moreeni-, hiekka- ja täyttömaalle. Maa-alueella suunnittelualan maaperä on normaalisti rakennettavaa. Alueen eteläosan merialueella on potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka tulee huomioida.

Meritäyttöalueen esirakentamisesta on tehty selvitys (Ramboll 2023). Hanketta varten tehtyjen pohjatutkimusten perusteella merialueella on useamman metrin paksuinen savi-/silttikerros, jonka alla on tiivis kitkamaakerros. Savi-/silttikerros ohenee itään päin siirryttäessä ja tutkimusten perusteella meritäytön koillisreunassa savi/silttialue vaihtuu kitkamaaksi. Hanketta varten tehtyjen sedimenttien haitta-ainetutkimusten perusteella kaikki hankkeessa syntyvät ruoppausmassat ovat mereen läjityskelpoisia.



Maaperä ja rakennettavuuskartta.



Potentiaalisesti happamat sulfaattimaat.

Pohjavesi

Mikäli rakenteiden tai rakennusten työnaikainen tai pysyvä kuivatustaso on vallitsevan pohjavedenpinnan alapuolella, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

4.6

Luonnonympäristö

Kaavan mukainen ratkaisu lisää viherympäristön määrää alueella. Katu- ja aukiotiloihin tuodaan uusia istutuksia ja hulevesiä pyritään hyötykäyttämään niiden kasteluun.

Tavoitteena on puiston vehreys ja monilajinen kasvillisuus. Puisto tulee olemaan voimakkaassa virkistyskäytössä, joka osaltaan rajoittaa sen kasvilajivalintoja ja viherympäristön kehittymistä. Vedenpinnan alapuolella on tavoitteena lisätä vesiluonnon monimuotoisuutta pohjan muotoiluja hyödyntämällä. Rantavyöhyke on kokonaisuudessaan suunniteltu niin, että se sopeutuu vaihteleviin merivedenpinnan korkeuksiin. Rannan alimmat tasot saavat siis välillä jäädä merivedenpinnan alle tai aallokon huuhtomiksi.

Kokonaisuudessaan Keilarannan viherympäristö on voimakkaasti ihmisen muokkamaa ja hoitamaa. Hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksellä 9 §, jonka tavoitteena on hulevesien hyödyntäminen ja laadullinen käsittely ennen niiden johtamista mereen.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivien katujen liikenne aiheuttaa liikennemelua ja päästöjä suunnittelualueelle. Asemakaavan muutosta varten on tehty melu- ja ilmanlaatuselvitys (Sitowise Oy 2022).

Kortteli 10032 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Mikäli asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuinhuoneiston avautua myös sellaiseen suuntaan, jolla asuinhuoneiston julkisivuun kohdistuva ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä.

Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita. Viherhuoneissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB.

Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että melutasot eivät ylitä ohjearvoja.

Melu- ja ilmanlaatuselvityksen (Sitowise Oy 2022) mukaan Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot täyttyvät suunnitelmissa niin ulkona kuin sisällä rakennuksissa.

Keilaranta-kadun varressa sijaitsevan asuinrakennuksen ja päiväkodin tuloilman suodattamiseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilman puhdistamiseen tulee käyttää tarkoituksenmukaisia ja riittävän tehokkaita suodattimia. Keilaranta-kadun varressa sijaitsevan asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa sisäpihan puolelta tai vähintään neljännen kerroksen korkeudelta muilta julkisivuilta.

4.8 Nimistö

Keilaniemen keila-nimet, kuten suurkorttelin ja kaava-alueen nimi **Keilaranta – Kägelstranden**, pohjautuvat vanhoihin vesistönimiin **Käckeludden** ja **Käckelviken**. Näiden nimien tausta on epäselvä, mutta niiden arvellaan sisältäneen ruotsin 'toraa, riitaa' merkinneen sanan. 1970-luvun alussa alueen kaavoituksen yhteydessä vanhat nimet muutettiin **Kägel**-alkuisiksi ja ne saivat suomenkieliset vastineet **Keilaniemi** ja **Keilalahti**.

1970-luvun alussa suunniteltiin myös Keilarannan kaava-alueen pohjoisosassa kulkevan kadun nimi **Keilaranta – Kägelstranden** sekä rannassa sijaitseva puiston nimi **Keilarannanpuisto – Kägelstrandsparken**. Keilaranta-nimiä täydennetään kahdella uudella nimellä. Keilarannanpuiston läpi kulkeva ulkoilutie saa nimen **Keilarannanpolku – Kägelstrandsstigen**. Keskeinen aukio kaavaillun korttelin (10051) länsi- ja luoteispäässä saa nimen **Keilarannanaukio – Kägelstrandsplatsen**.

Myös kadunnimet **Valokeila – Ljuskäglan** ja **Valovirta – Ljusströmmen** suunniteltiin 1970-luvun alussa. Kägel-asun perusteella laadittu Keila-vastine ja 1970-luvun kaavan perusteena olleen Nesteen tornin näyttävä ja Länsiväylälle loistava hanke johtivat nimitoimikunnan **Valokeila**-nimi-ideaan. Samalla nämä valoilmioaiheiset nimet liittyvät Otaniemen tekniikan aihepiiriin nimistöön ja meren läheisyyteen. Kaavailtu jalankulkutie Valovirran ja Keilarannan katujen välillä saa nimen **Valovirrankuja – Ljusströmsgången**.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mukaiset julkiset ulkotilat ja niihin suunnitellut ratkaisut edistävät alueen käyttäjien ja uusien asukkaiden hyvinvointia sillä niissä yhdistyvät monet vehreän kaupunkiympäristön ja viheralueiden hyödyt. Esteettisesti korkeatasoiset yleiset alueet ovat tasapuolisesti avoimia kaikille alueen käyttäjille ja vierailijoille. Viherrakentamisen keinoin alueen pienilmastoa pyritään muovaamaan miellyttäväksi eri vuodenaikoina ja eri sääolosuhteissa. Keilarannanpuisto toimii uusien asukkaiden lähiviheralueena. Kaavassa on määräyksiä mm. ympäristön viihtyisyyden, tuuliolosuhteiden ja tulvariskin huomioimiseen.

Suunnittelualueelta on laadittu melu- ja ilmanlaatuselvitys (Sitowise Oy 2022). Melu ja ilmanlaatu on huomioitu kaavamääräyksissä 3 § ja 15 §.

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

Asemakaavan mukaisella rakentamisella on merkittävä vaikutus alueen maa- ja vesi-alueeseen. Meritäytön johdosta uutta maanpintaa syntyy noin 12 000 m² ja vesialuetta poistuu saman verran. Meritäyttöön tarvittavaksi louhemääräksi on arvioitu noin 80 000 m³ ja ruoppausten määräksi noin 50 000 m³.

Uudet kaavamääräykset tehostavat alueen hulevesien käsittelyä ja parantavat alueelta purkautuvien hulevesien laatua. Tällä on vähäinen positiivinen vaikutus välillisesti myös mereen. Myös työmaa-aikaisia haittavaikutuksia vesiin on pyritty

vähentämään kaavamääräyksellä 9 §. Lisäksi mahdolliset sulfidisavet tulee huomioida (kaavamääräys 18 §).

Keilaniemen meritäyttöistä on laadittu yleiskaavatasoinen virtaus- ja vedenlaatuselvitys (Sitowise Oy 2022) sekä lausunto asemakaavan vesitäyttöjen vaikutuksista Keilaniemen virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan (Sitowise Oy 2023). Meritäyttöjen aiheuttamilla hyvin pienillä muutoksilla vedenvirtauksissa ja viipymäajoissa ei arvioida olevan heikentävää vaikutusta vesimuodostuman kesän eikä talven aikaiseen veden happitilanteeseen. Veden viipymän ja virtausten muuttuessa tarkastelualueella vain marginaalisesti, meritäyttöistä ei arvioida aiheutuvan myöskään merkittävää ravinteiden tai haitta-aineiden kuormitusta tai resuspensiota pohjasedimenteistä. Veden virtauksen ollessa alueella maltillista, ei meritäyttöihin liittyvää, rakennusajan jälkeistä veden lisäsamentumista ole odotettavissa. Meritäyttöistä johtuvat virtaaman ja viipymän muutokset Seurasaaren vesimuodostuman ja sen edustan vedenlaatuun ja eliöiden elinolosuhteisiin arvioidaan neutraaleiksi tai enintään erittäin vähäisesti negatiivisiksi. Suunnitteluasteella olevien meritäyttöjen toteutuminen nykymuodossaan ja -laajuudessaan ei heikennä tarkastelualueen ekologista tai kemiallista tilaa tai tavoite-tilan saavuttamista vuoteen 2027 mennessä.

Hankkeen toteuttaminen vaatii vesiluvan hakemista Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. Luvassa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin vesistövaikutuksia.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksista on laadittu arviointi (Sitowise Oy 2023). Kaavan mukaisen rakentamisen ilmastovaikutuksista merkittävin syntyy rakennusten rakentamisesta ja niiden materiaaleista. Korkea rakentaminen rajoittaa vähähiilisten materiaalien käyttöä, mutta ilmastopäästöjä voidaan vähentää esimerkiksi matalamissa osissa puurakentamista hyödyntäen, olevaa rakennuskantaa säilyttämällä sekä purkumateriaaleja hyödyntämällä. Meritäyttöjen ilmastovaikutukset jäävät vähäisiksi suhteutettuna muihin alueen rakentamisen päästöihin, sillä täyttöalue on melko matalaa eikä siten edellytä massiivisia täyttömääriä. Mikäli alueella pystytään hyödyntämään lähellä syntyvää kalliolouhetta, putoaa meritäyttöjen osuus ilmastopäästöistä hyvin pieneksi. Yleisten alueiden rakentamisen ja liikenteen ilmastopäästöt sekä hiilivaraston muutokset on arvioitu raportissa vähäisiksi. Rakennusten käytön aikaisella energiankulutuksella on kohtalainen vaikutus, jota voidaan vähentää rakennusten energiatehokkuuteen panostamalla ja hyödyntämällä paikallista aurinkoenergiaa. Asuinrakennuksia ja niiden muuntojoustavuutta koskeva kaavamääräys 16 § edellyttää rakennuksilta muuntojoustavuutta mikä osaltaan edistää elinkaariajattelua ja kestävien ratkaisujen toteutumista.

Ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta merkittäviä riskejä muodostavat tuulisuus, tulvat, hellejaksot sekä lähellä nollaa vaihtelevat lämpötilat. Nämä riskit on huomioitu kaavaratkaisussa ja niiden vaikutuksia pyritty minimoimaan. Tuulisuuteen ja hellejaksoihin on kiinnitetty huomiota sekä rakennusten että yleisten alueiden suunnittelussa. Kaavaratkaisulla pystytään hieman parantamaan ulkotilojen tuulisuusolosuhteita nykytilaan verrattuna. Hankkeen yhteydessä on laadittu erillinen tuulisuusselvitys (Sitowise Oy 2023). Tulvariskit on huomioitu suunnitelmissa ja

kaavamääräyksessä 14 §. Monet sopeutumisen kannalta olennaisista ratkaisuksista tehdään kaavavaiheen jälkeen jatkosuunnittelussa.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei nykytilanteessa juuri ole viherympäristöä Keilarannanpuiston vähäistä nurmialuetta ja puustoa lukuun ottamatta. Suunnittelualueelta on laadittu luontolausunto (Sitowise Oy 2022). Kaava-alueelle suunniteltujen hankkeiden toteuttamisella ei ole vaikutuksia maaympäristön luonnonarvoihin, koska nykyinen maa-alue on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Alueelle suunnitellaan meritäytön ranta-alueelle viherympäristöä sekä osin luonnonkaltaisia rantaratkaisuja, mitä voidaan pitää myönteisenä.

Alueelta on laadittu meriuposkuoriaiskartoitus (Alleco Oy 2022), jonka perusteella alueella ei esiinny meriuposkuoriaisia.

Linnustovaikutusarvion (Sitowise Oy 2022) perusteella Keilaniemen kautta päivällä muuttaville lintulajeille ei arvioida aiheutuvan törmäyksiä kuin korkeintaan vähäisissä määrin johtuen lintujen kyvystä väistää rakennuksia. Poikkeuksia ovat lähinnä muuttamat pohjoiset vaelluslinnut, kuten kuusitiaiset ja tilhet, jotka molemmat törmäävät herkästi varsinkin heijastaviin ikkunalaseihin. Tärkein poikkeus ovat pääosin yöllä muuttavat varpuslintuihin kuuluvat rastaslinnut ja hyönteissyöjät, joille korkeat, paljon lasipintoja omaavat rakennukset ovat vaarallisia varsinkin sateisina ja sumuisina syysöinä, jolloin määrällisesti suurin osa törmäyksistä tapahtuu. Varpuslinnuille ja muille yöllä muuttaville linnuille törmäyksiä voi tapahtua merkittävässä määrin ilman selkeitä lievennystoimia. Laajalahden lintuvesi Natura 2000 -alueelle tai sen suojelu- perusteena olevalle lintulajistolle ei arvioida aiheutuvan merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Törmäysriskiä ja törmäyksistä johtuvia kuolemia voidaan oleellisesti ehkäistä välttämällä sellaisia suuria heijastavia lasipintoja, joita linnut eivät havaitse sekä välttämällä pimeän ajan osalta turhaa ulosnäkyvää sisävalaistusta. Lasipintoja voidaan päällystää erilaisilla ihmiselle läpinäkyvillä materiaaleilla tai lasipintojen edessä voidaan käyttää erilaisia näkyvyyttä lisääviä rakenteita, jonka linnut näkevät. Lasipintojen osalta löytyy myös kaupallisia vaihtoehtoja, jotka on suunniteltu huomioimaan lintujen törmäysherkkyys. Niin ikään UV-valoa heijastavilla kalvoilla voidaan lasipintoihin muodostaa erilaisia kuvioita, jotka linnut näkevät, mutta ihmiset eivät. Kaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakennusten julkisivuissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja tai lasisia kulmia lintujen törmäysvaaran takia. Korkeita lasipintoja ja lasisia kulmia voidaan toteuttaa, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeimpien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu. Näiden ratkaisujen johdosta vaikutukset linnustoon jäävät vähäisiksi.

Keilaniemen meritäyttöistä on laadittu virtaus- ja vedenlaatuselvitys (Sitowise Oy 2022) sekä lausunto asemakaavan vesitäyttöjen vaikutuksista Keilaniemen virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan (Sitowise Oy 2023). Vesialueella ei ole suojeltuja vesiluontotyypppejä eikä huomionarvoista suojeltua vedenalaislajistoa. Meritäyttöjen aiheuttamilla hyvin pienillä muutoksilla vedenvirtauksissa ja viipymäajoissa ei arvioida olevan heikentävää vaikutusta vesimuodostuman kesän eikä talven aikaiseen veden happitilanteeseen. Veden viipymän ja virtausten muuttuessa tarkastelualueella vain marginaalisesti, meritäyttöistä ei arvioida aiheutuvan myöskään merkittävää ravinteiden tai haitta-aineiden kuormitusta tai resuspensiota pohjasedimenteistä. Veden virtauksen ollessa alueella maltillista, ei meritäyttöihin liittyvää, rakennusajan jälkeistä veden lisäsamentumista ole odotettavissa. Meritäyttöistä johtuvat virtaaman ja viipymän muutokset Seurasaaren vesimuodostuman ja sen edustan vedenlaatuun ja eliöiden elinolosuhteisiin arvioidaan neutraaleiksi tai enintään erittäin vähäisesti negatiivisiksi. Suunnitteluasteella olevien meritäyttöjen toteutuminen nykymuodossaan ja -laajuudessaan ei heikennä tarkastelualueen ekologista tai kemiallista tilaa tai tavoite-tilan saavuttamista vuoteen 2027 mennessä.

Keilaniemen meritäyttöhankkeiden vaikutusten arvioinnin tueksi on laadittu kalatalousselvitys (Sitowise Oy 2022). Meritäyttöjen negatiiviset vaikutukset aiheutuvat mahdollisesta veden samentumisesta ja kiintoainespitoisuuden noususta rakentamisen aikana. Vesistötöiden aiheuttaman melun ja tärinän ei katsota olevan yhtä merkittävä tekijä. Töiden kokonaiskesto vaikutusalueella voi kasvaa pitkäksi, minkä takia negatiivisia vaikutuksia tulee lieventää soveltuvilla toimenpiteillä. Kalaston kannalta merkittävimmät meritäyttöjen vaikutukset aiheutuvat täten menetetyistä kutu- ja poikasalueista. Meritäyttöhankkeista kalastolle aiheutuvia kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää noudattamalla hankkeiden vesilain mukaisten lupapäätösten määräyksiä (esim. rakentamisen aikarajoitukset, suojaverhojen käyttö) sekä hyvittää haittoja kalatalousmaksulla ja -velvoitteella ja/tai hyvittää menetettyjä alueita vapaaehtoisen ekologisen kompensaation ennallistamishyvitysten kautta.

Kaavaratkaisu edellyttää luonnonmonimuotoisuutta vahvistavaa rantarakentamista Keilarannanpuiston itäosassa. Paikallisesti kaavan vaikutus luonnon monimuotoisuuteen on positiivinen. Lisäksi luonnon monimuotoisuutta ja ilmastokestävää rantarakentamista edistävän kaavan vaikutus on merkittävä myös viestinnällisesti, sillä se nostaa teemaa esiin uudenaikaisessa kontekstissa ja luonnoltaan nykyisin hyvin köyhässä kaupunkiympäristössä.

Kaavan mukainen rakentaminen on kytköksissä Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen monin tavoin. Yksi kaavan tavoitteista on hyödyntää laitoksen louhinnasta syntyvää materiaalia paikallisesti, jolloin kuljetusmatkat ovat hyvin lyhyet.

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

Kaavamuutos tukee Keilaniemen alueen säilymistä Espoon merkittävimpanä kansainvälisentason työpaikka-alueena. Asemakaavaratkaisun myötä alue täydentyy ja tiivistyy. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on alueella luontevaa, koska alue on osa tiivistä työpaikka-aluetta ja alueelle on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Asemakaavan muutos myös vahvistaa Keilaniemen yhdyskuntarakenteen monipuolistumista.

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Suunnittelualueen vieressä ja alueella kulkee putkia, johtoja ja kaapeleita. Rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja.

Asemakaavan muutos lisää merkittävästi alueen rakennusoikeutta ja maan arvo nousee. Maankäytösopimuksista ja tontinmyynnistä tulee tuloja kaupungille. Menoja tulee puolestaan yleisten alueiden ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamisesta. Kaavataloudelliset vaikutukset ovat positiiviset.

Kaavan mukainen uusi rakentaminen lisää autoliikennemääriä katuverkolla. Muutos näkyy merkittävästi Valovirta-kadulla, jossa ei nykytilanteessa ole juuri lainkaan liikennettä. Liikenne-ennusteen mukaan Valovirta-kadun alkupäässä liikenne tulee olemaan hieman yli 1 000 ajon./arkivrk. Kadun keski- ja eteläosassa liikennemäärä jää vähäiseksi, koska meritäytille tulevan lisärakentamisen autopaikat sijoittuvat Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, mikä kuormittaa vain Valovirran alkupäätä. Kalliopysäköintilaitoksen uusi mahdollinen ajoyhteys sijaitsee Valovirta-kadulla Keilaranta 9:n tontin kohdalla. Lisäykset liikennemääriin otetaan huomioon alueen katuverkkoa kehitettäessä ja ennusteita laadittaessa.

Tarvittavat muutokset katu- ja liikennejärjestelyihin on esitetty kaavan liitteen 2 katu-kartassa. Valovirta-katua jatketaan noin 100 metriä nykyisestä päätteestä eteenpäin. Erityisesti jalankulun ja pyöräilyn tilavaruuksia on laajennettu suunnitelmien myötä eri kohdissa. Keilarannanpuiston ja –aukion myötä jalankulun reitit monipuolistuvat alueella. Rannan puoleiseen puistoon on suunniteltu uusi Espoon rantaraitin osuus. Kaupungille tulee uusien järjestelyjen ja tilavarausten myötä rakentamis- ja kunnossapitovelvoitteita lisää.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset ovat paikallisella tasolla merkittävät. Suurmaisemassa uudet rakennusmassat muokkaavat Keilaniemen julkisivua ja siluettia, istuen kuitenkin hyvin Keilaniemen kaupunkikuvalliseen

kokonaisuuteen. Uudet korkeat rakennukset sijoittuvat suurmaisemassa muun korkean rakentamisen yhteyteen eivätkä yksittäiset rakennusmassat muuta kokonaisuutta merkittävästi.



Näkymä Länsiväylältä Keilalahdelle. L Arkkitehdit Oy.

Keilarannanpuisto muokkaa ennestään karua rantaviivaa vehreämmäksi kaava-alueen itäreunalla. Alueelle suunniteltu uusi puusto muodostaa vehreän jalustan korkeille rakennuksille ja keventää niiden suurta mittakaavaa ja roolia maisemassa ja katutilassa.



Näkymä Keilarannanpuistosta aukion suuntaan. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.

Kaupunkikuva muuttuu uusien korkeiden rakennusten myötä ja muutos näkyy Keilaniemessä paikallisesti moneen suuntaan. Kaava-alueella on varattu tilaa puustolle enemmän kuin Keilaniemessä yleisesti, jolloin istutusten vaikutus on katunäkymiä ja kaupunkitilaa rikastuttava ja vehreyttävä.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva 1950-luvun entinen kasinorakennus on suojeltu voimassa olemassa asemakaavassa. Suojelu turvaa rakennuksen arvojen säilymisen. Asemakaavan muutoksessa suunnitellut uudisrakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 55 metrin päähän suojellusta kasinorakennuksesta ja näiden välissä sijaitsee pysäköintialuetta, puistoa ja rantaraitti. Uusi puistoalue ja erityisesti sen itäinen osa on suunniteltu vehreäksi ympäristöksi suurine puineen. Puusto ja muu kasvillisuus pehmentää uuden rakentamisen hyvin suurta mittakaavaa ihmisen tasolla ja kytkee koetussa kaupunkitilassa uutta ja vanhaa ympäristöä toisiinsa. Puisto toimii maisemassa myös välittävänä elementtinä voimakkaasti muovatun rannan ja kasinorakennuksen vehreän miljööön välillä.

Vesialueella on tehty vedenalaisinventointi vuonna 2019, jossa ei havaittu suojeltavia arkeologisia kohteita.

Keilaniemen kehitystä ja kaupunkikuvaa tarkastellaan kokonaisuutena ottaen huomioon kaikki suunnitellut hankkeet. Korttelisuunnitelmassa ja lähiympäristösuunnitelmassa on tutkittu rakentamisen vaikutuksia ympäristöön. Kaavan mukaisella rakentamisella on merkittävät vaikutukset rakennettuun ympäristöön. Keilaniemestä muodostuu Espoon merkittävin korkean rakentamisen keskittymä. Lähiympäristösuunnitelma ja korttelisuunnitelma sisältävät useita lähi- ja kaukonäkymiä. Rakentamisen kaupunkikuvaa ja laatua ohjataan kaavamääräyksissä. Tavoitteena on viihtyisä, toimiva ja korkealaatuinen ympäristö. Arkkitehtuurille ja maisema-arkkitehtuurille on asetettu tavanomaista korkeampi tavoitetaso.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutos lisää huomattavasti alueella asioivien määrä ja luo edellytyksiä palveluiden lisäämiselle ja monipuolistumiselle. Kilpailu lisääntyy, kun alueelle tulee lisää yritystoimintaa.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Otaniemessä sijaitsee VTT:n MIKES'in kiinteistö, jonka katolla on toimiakseen vapaata näkyvyyttä taivaalle edellyttävä antennitorni. Espoon kaupunki ja alueen maanomistaja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet vapaan näkyvyyden säilyttämisestä siten, että mahdollista rakentamiskorkeutta rajataan antennin ympärillä etäisyyteen perustuen. Asemakaavan muutoksessa sallittu rakentaminen ei vaaranna antennin vapaata näkyvyyttä. Kaavassa korkeimmalle rakennukselle on annettu maksimikorkeus,

jolla vapaan näkyvyyden säilyminen varmistetaan. Asiaa on tutkittu tarkemmin kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa.

Alueen maanalaisen asemakaavan määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskevissa suunnitelmissa. Maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon tilojen sijainti suojaetäisyyksineen siten, että niiden käytölle tai rakenteille ei aiheuteta haittaa. Rakentamisen vaikutukset maanalaisiin tiloihin tulee selvittää kalliomekaanisen simuloinnin avulla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla maanalaisia tiloja hallinnoivia tahoja ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennushankkeissa on huomioitava erityisesti kalliopysäköintilaitoksen tarvitsema tila ja suojaetäisyydet. Alin louhintataso on sovittava kalliopysäköintilaitoksen tiloja ja rakenteita hallinnoivan tahon kanssa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen toteutussuunnittelu ja rakentaminen voivat alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Todennäköisesti alueen kunnallistekniikan rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2024.

Keilaniemen kalliopysäköintilaitos valmistuu arviolta loppuvuodesta 2026.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

6.4 Sopimukset

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

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Asemakaavan muutoksesta pidettiin viranomaisneuvottelu 20.9.2022.

Neuvottelussa kiinnitettiin huomiota mm. selvitystarpeisiin, Keilaniemen kokonais-suunnittelun tärkeyteen kaupunkikuvan, -rakenteen ja liikenteen osalta siten, että kokonaisuus toimii hyvin rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Ilmastonäkökulman huomioon ottaminen on myös tärkeää.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 22.8.–20.9.2022.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, johtoalueista ja mahdollisista johtosiirroista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui vesihuoltoverkosta, pumppaamosta, johtoalueista, kunnallisteknisestä suunnittelusta, mahdollisista johtosiirroista ja korkean rakentamisen kiinteistökohtaisesta paineenkorotustarpeesta.

Kaupunginmuseo katsoi, että on luontevaa keskittää korkea rakentaminen jatkossakin Keilaniemen alueelle, mutta katsoi, että rakentaminen sijaitsee liian lähellä Keilaniemen suojeltua kasinorakennusta. Lisäksi kaupunginmuseo totesi, että alueella on tehty vedenalaisinventointi 2019, jossa ei havaittu suojeltavia arkeologisia kohteita.

Kiinteistö Oy Keilarannanpuisto, Keilaranta 1, Keva huomautti mm. Keilaranta 3:n toimistorakennuksen sijainnista, ympäristön viihtyisyydestä, merinäkyminen vähenemisestä, materiaaleista, kiinteistön arvon kehityksestä, yhteensovittamisesta ja kiinnostuksesta kehittää Keilaranta 1:n kiinteistöä.

Kiinteistö Oy Espoon Keilarannantorni, Keilaranta 9, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen oli huolissaan alueen liikenteen sujumisesta rakentamisaikana ja lopputilanteesta.

Tapiolan Kilta kantoi huolta alueen nopean, yleiskaavasta poikkeavan lisärakentamisen vaikutuksista sekä koko alueen ympäristöön, kehitykseen ja luonteeseen että varsinaisen Tapiolan viihtyisyyteen, virkistykseen, luontoon ja vetovoimaan.

Kunnallistekniikan suunnittelua tehdään yhteistyössä Carunan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) kanssa. Keilaniemen alueen kehittämistä on tarkasteltu kokonaisuutena huomioiden kaikki hankkeet. Suunniteltu tiivis ja korkea rakentaminen on alueelle sopivaa. Kaavamuutos toteuttaa seudun ja kaupungin yleisiä tavoitteita tiivistää ja monipuolistaa maankäyttöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Lisäksi kaavamuutos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehotuksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

Ympäristön toimivuutta, viihtyisyyttä ja kaavan vaikutuksia on tarkasteltu selvitysten avulla. Suunnittelualueesta on laadittu korttelisuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma. Suunnitelmat huomioivat Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Kaupunkikuvaa, laatua ja viihtyisyyttä ohjataan myös kaavamääräyksissä. Tavoitteena on viihtyisä, toimiva ja korkealaatuinen ympäristö. Arkkitehtuurille ja maisema-arkkitehtuurille on asetettu tavanomaista korkeampi tavoitetaso.

7.2 Kaavaehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.4.2023 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijoiden työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Kiinteistö Oy Keilaranta 3

- Sami Sivula, Skanska CDF Oy, Business Development Manager
- Samuli Woolston, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, arkkitehti
- Anniina Kortemaa, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, arkkitehti

Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7

- Nina Salo, eQ Varainhoito Oy, kiinteistökehityspäällikkö
- Harri Koskinen, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti

- Otto Kallioinen, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Mari Ille, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Paula Sihto, Sweco PM Oy, projektijohtaja
- Ulla Kuitunen, Skanska Talonrakennus Oy, kaavakehitysjohtaja

AB Invest AS

- Aki Davidsson, Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, arkkitehti
- Niklas Mahlberg, Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, arkkitehti

Liikennesuunnittelu

- Tiina Tuomola, Sitowise Oy, asiakkuuspäällikkö

Maisemasuunnittelu

- Anni Järvitälo, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, maisema-arkkitehti
- Annika Pousi, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, maisema-arkkitehti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta ovat vastanneet

- Matias Kallio, kaavoitusinsinööri
- Jenny Asanti, maisema-arkkitehti
- Markku Hyvärinen, suunnitteluavustaja
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

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

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
14.10.2019	ekyj	Suunnitteluvaraus, AB Invest AS
28.3.2022	ekyj	Suunnitteluvarauksen jatko
29.11.2021	ekyj	Valmistelukehotus, Keilaranta 3
29.11.2021	ekyj	Valmistelukehotus, Keilaranta 5 ja 7
28.3.2022	ekyj	Suunnitteluvarauksen jatko, AB Invest AS
22.4.2022	AB Invest AS	Kaavoitushakemus

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
2.5.2022	Keilaranta 3	Kaavoitushakemus
6.5.2022	Keilaranta 5-7	Kaavoitushakemus
20.9.2022		Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
8.8.2022	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
22.8.–20.9.2022		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
26.4.2023	ksl	Ehdotus nähtäville (MRA 27 §)
15.5.–14.6.2023		Ehdotus nähtävillä (MRA 27 §)

	Nähtävillä MRA 27 §		15.5.-14.6.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Matias Kallio	26.4.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		22.8.-20.9.2022
2849/2022	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	8.8.2022
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220836	Piir.nro 7453
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Aslanumero 2849/10.02.03/2022
Keilaranta Asemakaavan muutos		Piirtäjä MHy	Päiväys 26.4.2023
		Suunnittelija MKa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Matias Kallio

Matias Kallio

Kaavoitusinsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja