

Asianumero 2849/10.02.03/2022

Aluenumero 220836

Keilaranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

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 Keilarannan kadun eteläpuolisella katu-, puisto- ja vesialueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

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

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

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
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	9
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	Eriyistoiminnot	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	28
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	28
4.1	Yleisperustelut	28
4.2	Mitoitus	29

4.3	Maankäyttö	29
4.3.1	Korttelialueet	29
4.3.2	Virkistysalueet	36
4.3.3	Valovirta	37
4.3.4	Vesialueet	37
4.3.5	Palvelut	38
4.3.6	Yhdyskuntatekninen huolto	38
4.4	Liikenne	38
4.4.1	Ajoneuvoliikenne ja katualueet	38
4.4.2	Pysäköinti	39
4.4.3	Jalankulku ja pyöräily	39
4.4.4	Pysäköintimääräykset	40
4.4.5	Esteettömyys	40
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	41
4.6	Luonnonympäristö	42
4.7	Ympäristön häiriötekijät	43
4.8	Nimistö	43
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	44
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	44
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	44
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	46
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	48
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	50
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	52
5.7	Muut merkittävät vaikutukset	52
6	Asemakaavan toteutus	52
6.1	Rakentamisaikataulu	52
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	53
6.3	Toteutuksen seuranta	53
6.4	Sopimukset	53
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	53
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	53
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu	53
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	53
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	53
7.2	Kaavaehdotus	54
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	55
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	55
7.3	Kaavan hyväksyminen	57
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	58
7.5	Käsittelyvaiheet	59

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

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

Valovirta kunnallistekninen yleissuunnitelma, 16.10.2023

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, 14.9.2023

Keilaranta lähiympäristösuunnitelma, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 16.10.2023

Keilaranta Valovirta hulevesiselvitys, 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, 16.10.2023.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Keilaniemen työpaikka-aluetta. Keilaniemen metroasema ja Raide-Jokerin päätepysäkki sijaitsevat suunnittelualueen vieressä.

Suunnittelualue käsittää Keilarannan eteläpuolista katu-, puisto- ja vesialuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3,2 hehtaaria ja alue on Espoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa katu-, puisto- ja vesialuetta.

Suunnittelualueelle on ajoyhteys Valovirta-kadulta. Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaraitti kulkee tämän pohjoispuolella.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus sekä vehreä julkinen rantavyöhyke. Kortteliin 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-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvarakseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä 42 300 k-m². Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentäneljä ja kerrosala on noin 27 300 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.

Keilarannanpuisto mahdollistaa Keilaniemeen uutta ja vehreää rantaa, joka luo ihmisen mittakaavassa miellyttävää ympäristöä korkeiden rakennusmassojen juurelle. Kaava edellyttää puiston suunnittelua monipuolisena ja vehreänä viheralueena. Kaavalla on haluttu tukea kaupunkiluontoa ja biodiversiteetin vahvistamista ja kaava edellyttääkin, että rantarakentaminen toteutetaan puiston itäosissa 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 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 3,2 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 42 300 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 1,3$. Ilman vesialuetta aluetehokkuus on $e_a = 2,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 42 300 k-m².

Kaava-alueelta poistuu puistopinta-alaa noin 3 000 m². Uutta aukiotilaa 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. 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 uusi hankkeen suunnitteluvarauksen 2.10.2023.

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 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.

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 oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2023 esittää asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 22.11.2023 jälkeen korttelialue 10032 erotettiin omaksi asemakaavaksi, koska alueeseen liittyvät maankäytösopimusneuvottelut ovat kesken.

Kaupunginhallitus päätti 5.2.2024 esittää asemakaavan muutoksen hyväksymistä valtuustolle.

Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 asemakaavan muutoksen.

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. 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.

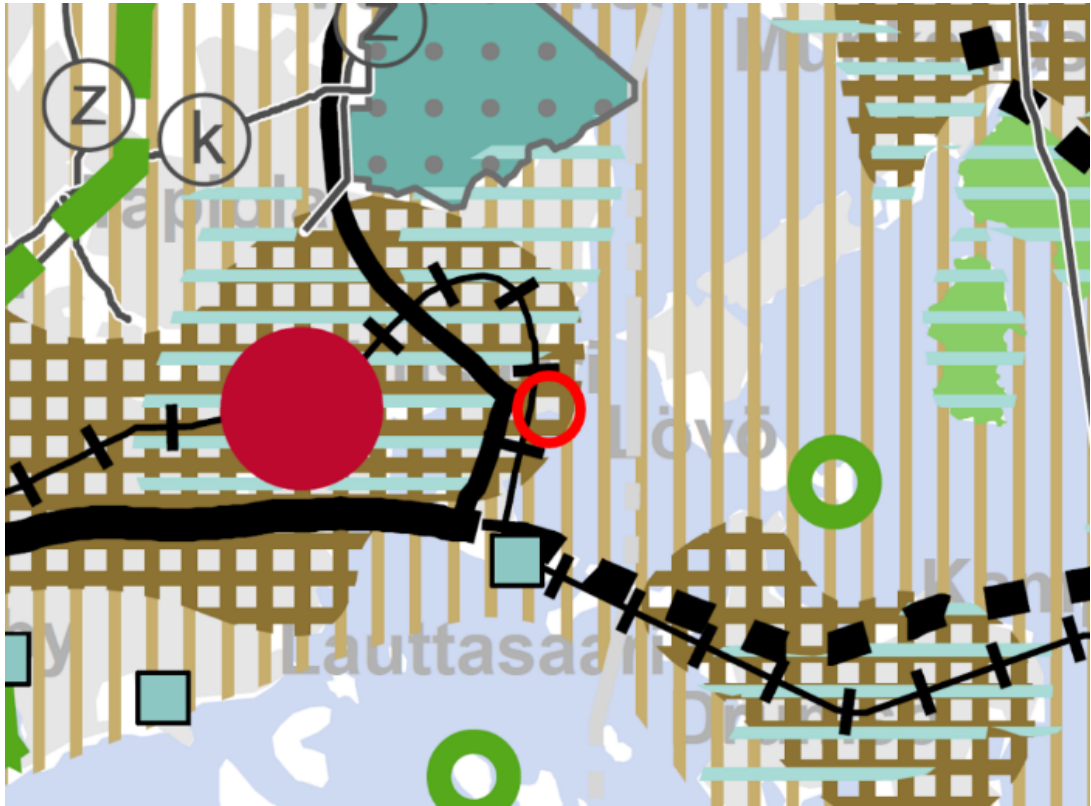
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

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

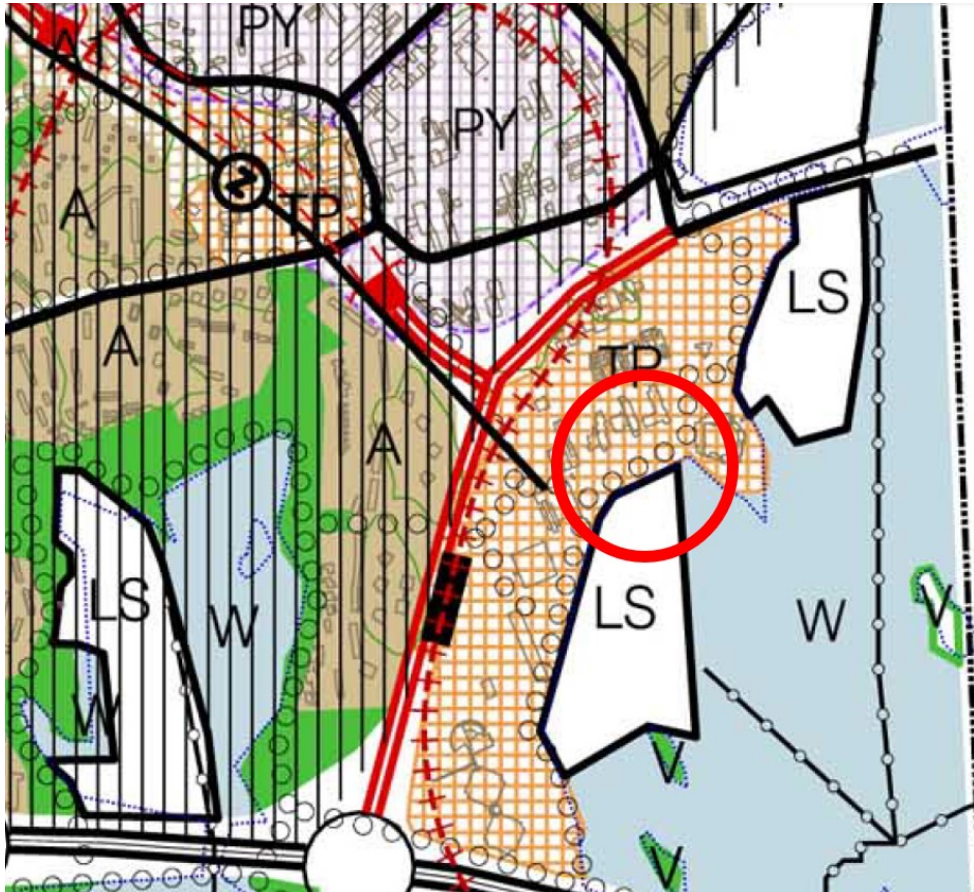
Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kehitettävää työpaikka-aluetta (TP). Työpaikka-alue (TP) ulottuu myös meritäytölle. Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu uutta satama-aluetta (LS) ja vesialuetta (W). 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.

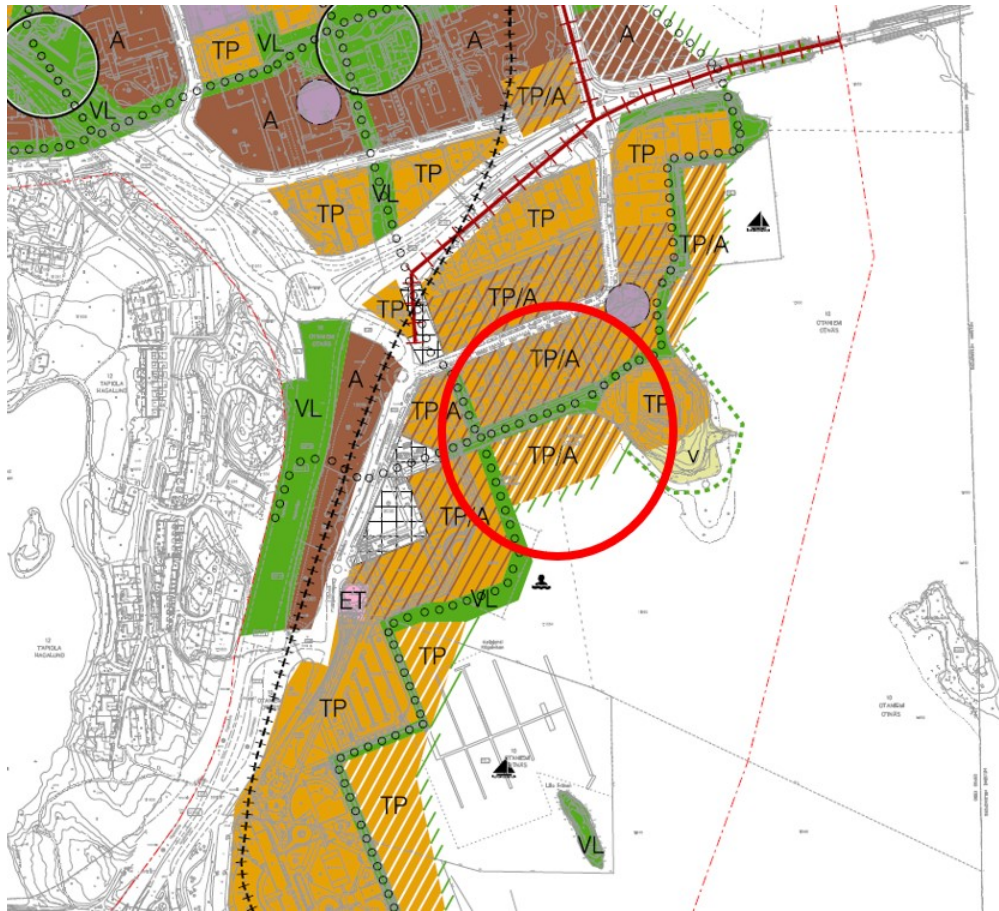


Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

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. Kohutuullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuaikoina. 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 meritaitölle. 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.

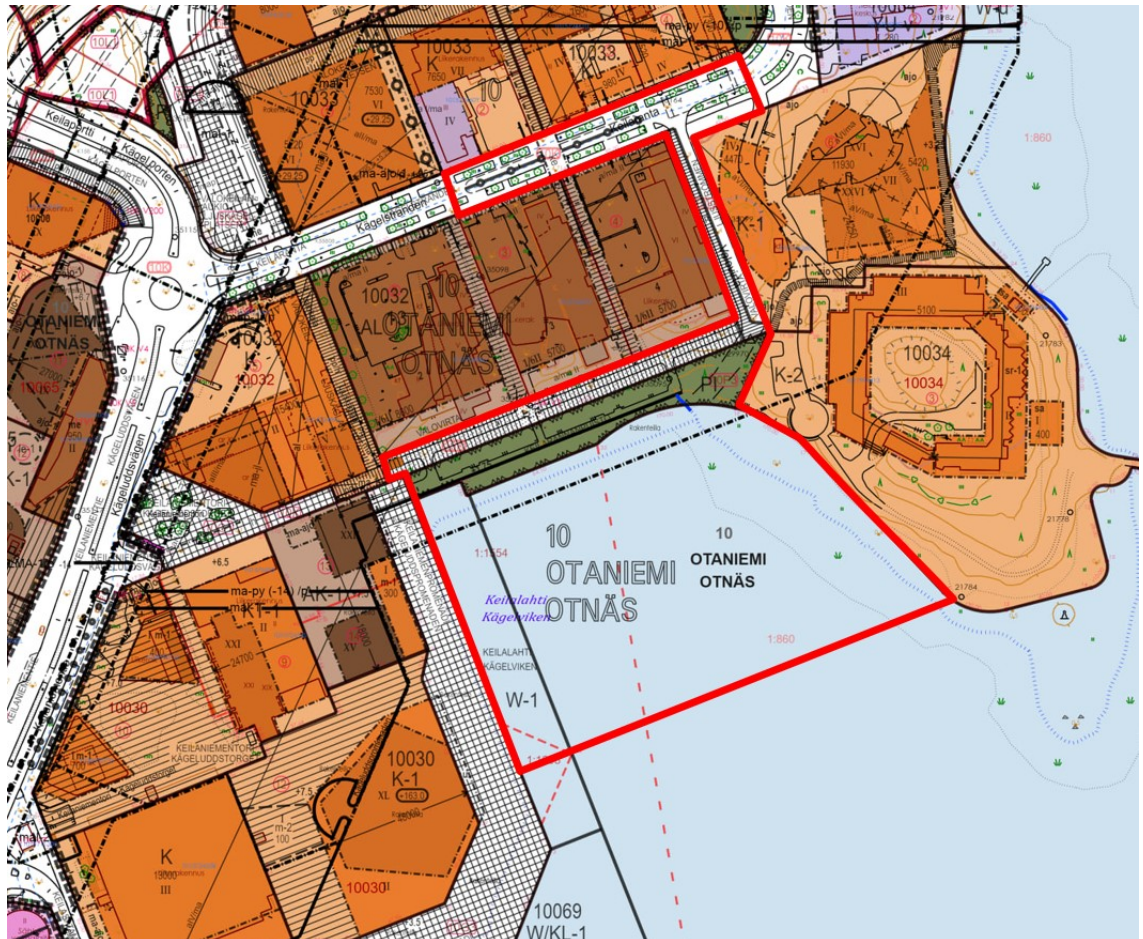
2.4

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 puisto-, katu- ja vesialueeksi.

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

Suunnittelualue käsittää Keilarannan eteläpuolista katu-, puisto- ja vesialuetta, jotka ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

2.10 Maaperä

Suunnittelualueen 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. Ympäristö- ja rakennuslautakunta myönsi 5.10.2023 rakennusluvan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokselle.

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.

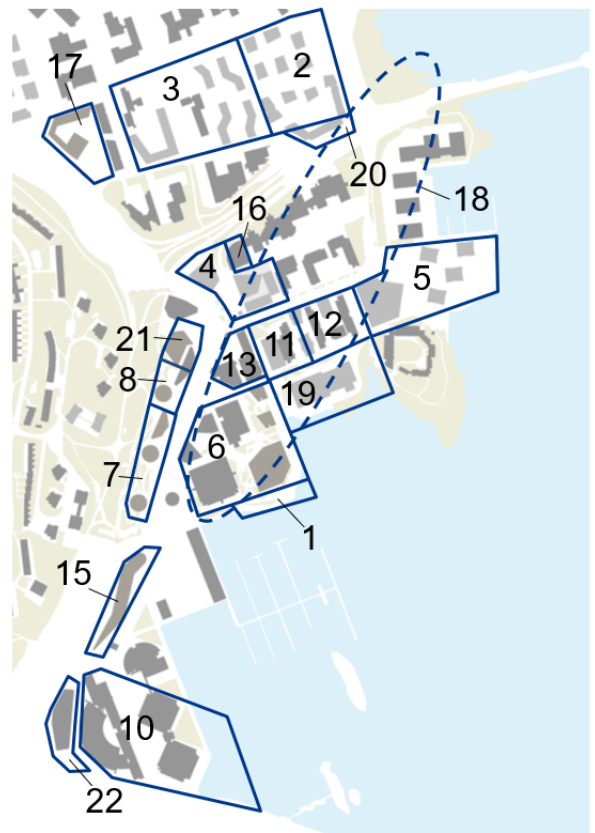
Keilaniemen alueen kehityshankkeet

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 ja Raide-Jokerin päätepysäkki sijaitsevat suunnittelualueen vieressä. Keilaniemen 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 3,2 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää Keilarannan eteläpuolista katu-, puisto- ja vesialuetta. Rantaan on ajoyhteys Valo-virta-kadulta. Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaraitti kulkee tämän pohjoispuolella.

Keilaranta-kadun varressa korttelissa 10032 sijaitsee kolme vuonna 2001 valmistunut 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. Korttelin 10032 länsiosassa sijaitsee alun perin kaksikerroksinen vuonna 1990 valmistunut rakennus, jota on myöhemmin laajennettu merkittävästi. Viimeisimmät laajennukset ovat vuodelta 2012 ja rakennuskokonaisuudessa on nykyisin enimmillään yksitoista kerrosta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Keilaranta-kadun varressa korttelissa 10033 sijaitsee kolme toimistorakennusta, jotka ovat valmistuneet vuonna 1987. Kolme-viisikerroksiset rakennukset koostuvat suorakulmaisesti sommitelluista massoista ja siivistä. Lisäksi Keilaranta-kadun pohjoispuolelle on suunnitteilla Valokeilanaukion asemakaavan muutoksessa korkea liike- ja toimistorakennus, jonka yhteyteen tulee myös ajoyhteys Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Suunnittelualueen länsipuolella korttelissa 10030 sijaitsee 84-metrinen Accountor Tower (entinen Fortumin torni). Lisäksi kortteliin on rakenteilla toimisto- ja hotellitorni,

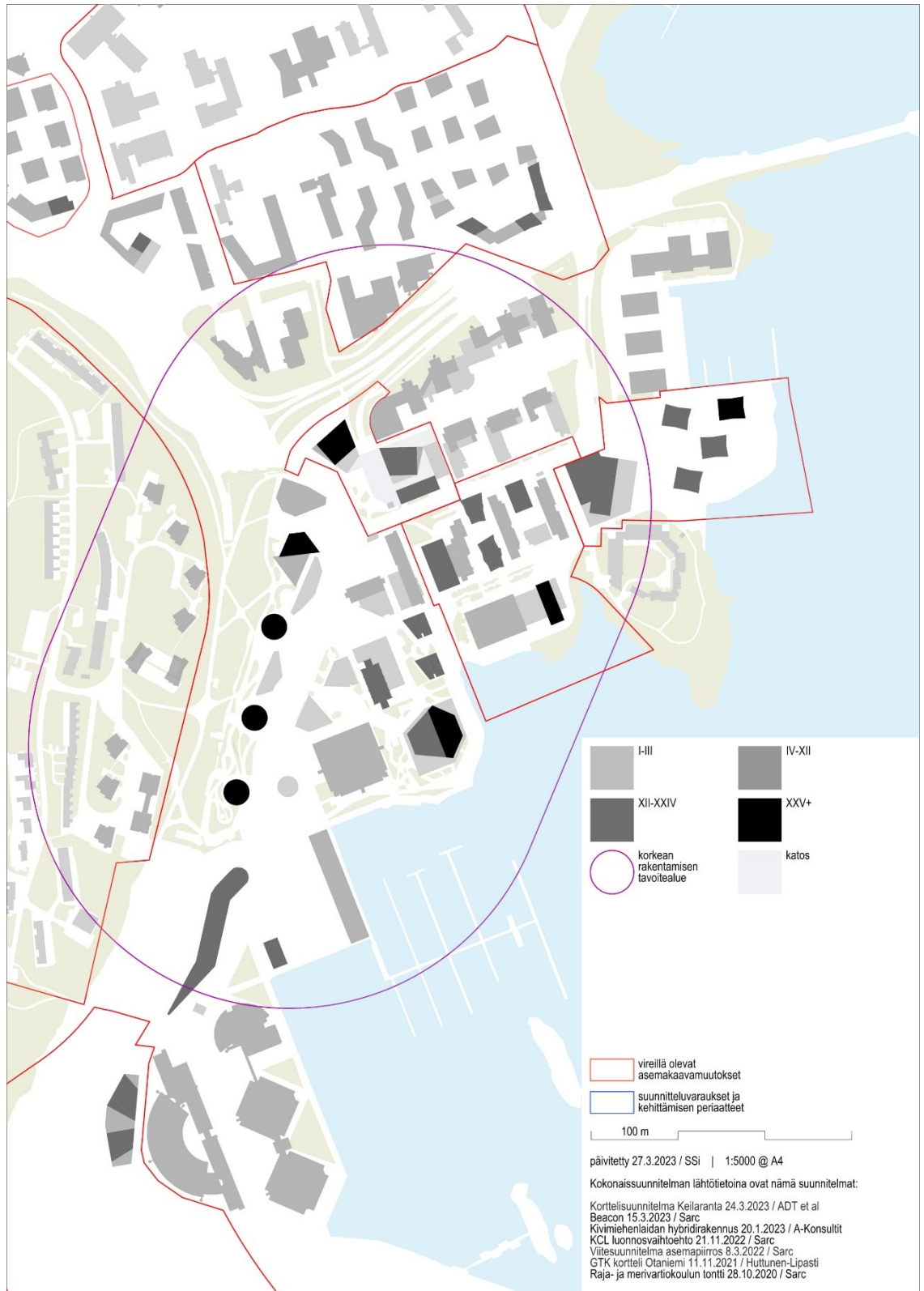
kaksi asuintornia ja rantaviivaa vehreämmäksi ja aktiivisemmaksi muuttava, osaksi Rantaraittiakin muodostuva Keilaniemenpromenadi.

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 yksi torni 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 kaupunkinäkyvä 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 länsipuolelle on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu 18 000 k-m² asumista kahteen tornitaloon, joka vastaa laskennallisesti noin 360 asukasta. Lisäksi lähialueella on vireillä asuntohankkeita.

Keilaniemessä sijaitsee runsaasti työpaikkoja. Alue täydentyy, tiivistyy ja monipuolistuu.

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 asu- ja elämäntarpeita tukevat palvelut. Keilaranta 5:n toimistorakennuksessa toimii 3-ryhmäinen päiväkotitoiminta. Lähimmät koulut ja muut päiväkodit löytyvät tällä hetkellä Otaniemestä. Kivimiehen koulu ja päiväkotitoiminta sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. 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. Aluemarkkintana 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. Lähivirkistystarpeita 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 meriuintialueen. Suur-Tapiolan alueen vuoteen 2050 tähtäävässä virkistysvisiossa Keilaniemeen on osoitettu merellisen virkistystilan 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 sähkö- 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.

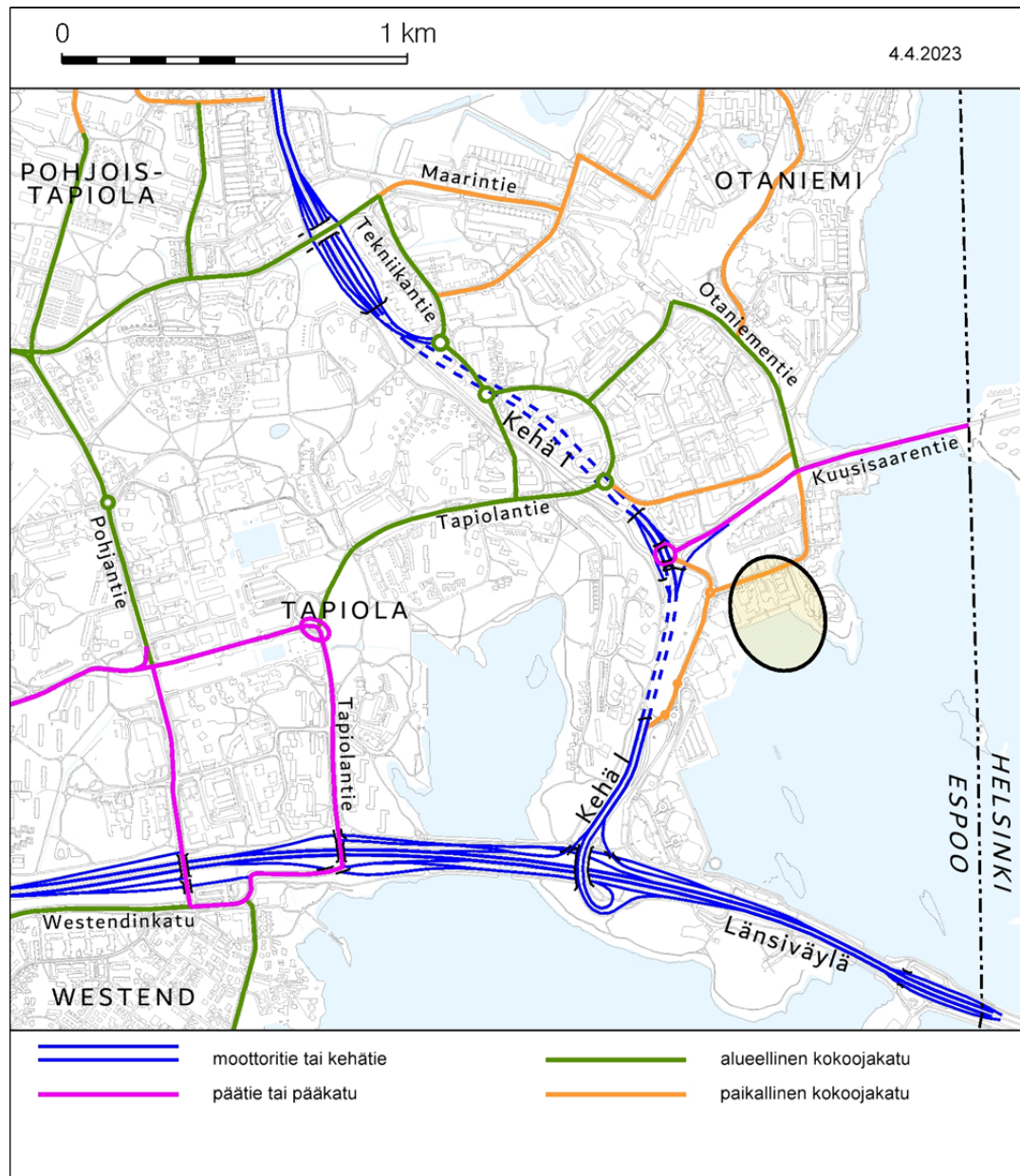
Keilaniemen tuleva maanalainen kalliopysäköintilaitos ja sen vaatimat yhteydet sekä suojaetäisyydet on huomioitava kaikessa rakentamisessa.

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.

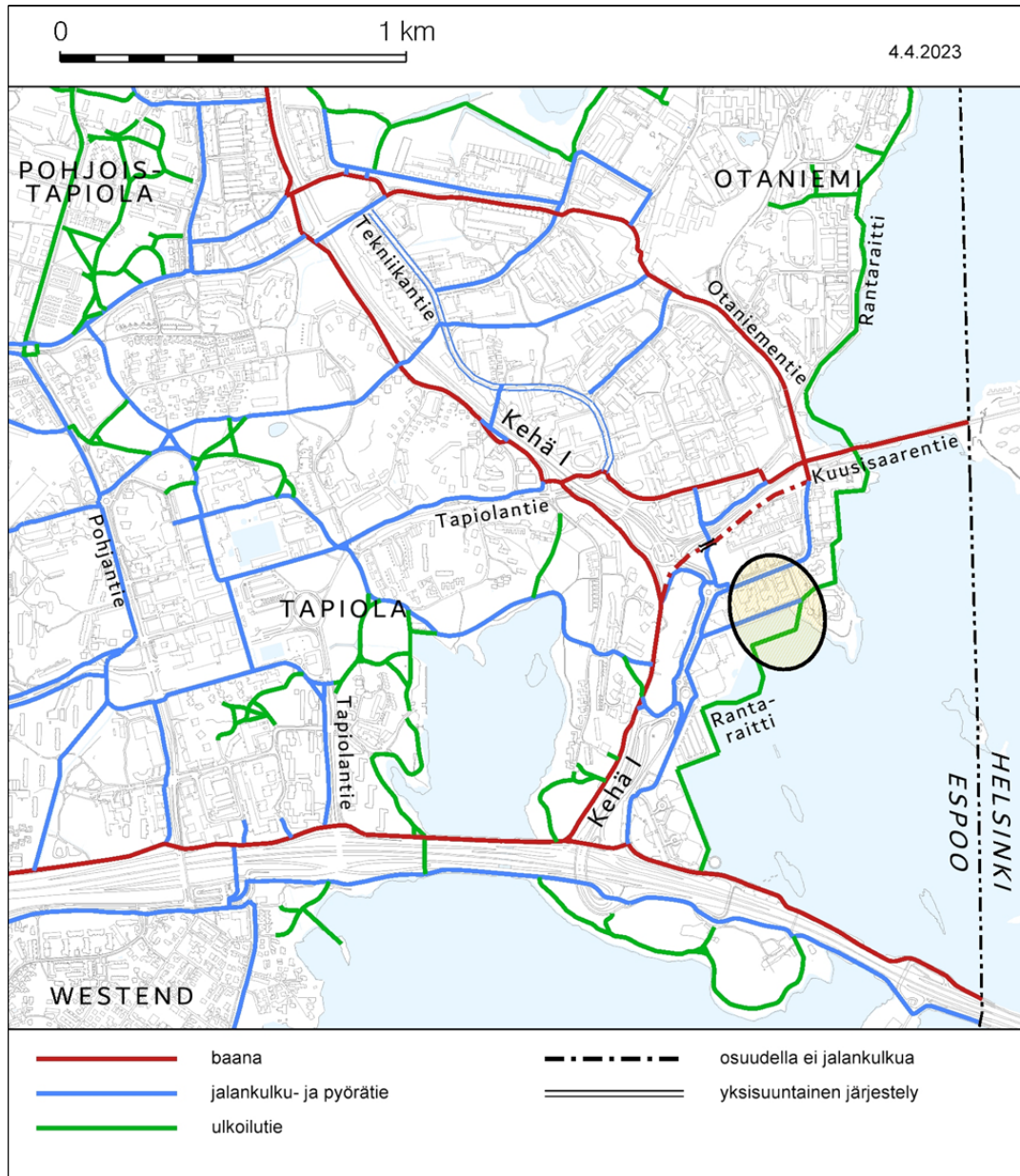
Valovirta on noin 100 metriä pitkä päättävä tonttikatu, jonka liikennemäärät ovat alhaiset.



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 päätepysäkillä.

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 pieni Keilarannanpuisto ja merialueella työmaatie. Maa-alueelta on laadittu luontolausunto (Sitowise Oy 2022). Kaavamuutosalueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Alue sijoittuu (merialue pois lukien) rakennettuun ympäristöön, jonka vähäinen viherympäristö on voimakkaasti rakennettua. Korttelien reunoilla on kapeita nurmipohjaisia puurivikäytäviä tai istutettuja pensasryhmiä. Suunnittelualueen merenranta on voimakkaasti muokattua lukuun ottamatta itäpuolella sijaitsevaa niemeä, jonka rannat ovat suunnittelualueen tuntumassa ruovikkoista rantakasvillisuutta. Niemen alue on muutoin puistomaista metsäympäristöä. Suunnittelualueeseen sisältyvä merialue on pääosin häiriytynyttä ympäristöä ja ranta-alue rakennettua. Kaava-alueen itäreunassa on kapealti luontaista ruovikkorantaa ja sen edustat ovat merenpohjaltaan häiriytymättömiä. Länsipuoli kaava-alueesta on kauttaaltaan rantojen osalta rakennettua ja rannan tuntuman merialue häiriytynyttä. Itäosan ruovikkoreunus lähiympäristöineen on suotuisaa silakan, ahvenen ja kuhan poikastuotannolle häiriytymättömiltä osiltaan. Alueelta on laadittu meriuposkuoriaiskartoitus (Alleco Oy 2022), jonka perusteella alueella ei esiinny meriuposkuoriaisia.

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 suunnittelualueen 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, valtakunnantason 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. Merkittävämmät 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 mielenkiintoinen sisäänvalo 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. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusi hankkeen suunnitteluvarauksen 2.10.2023. 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.

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, ilmastokestävä 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 vesiuurheilukeskukseen että rauhallisempaan oleskeluun.

3.3 Hakijoiden tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle hotelli- ja kongressikeskus sekä puurakenteinen pääkonttoritasoinen toimistorakennus.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

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

Toteutuessaan kaavanmuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena hyvän saavutettavuuden alueella. 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 3,2 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 42 300 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,3$. Ilman vesialuetta aluetehokkuus on $e_a = 2,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 42 300 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 500 työpaikalla.

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

Liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueen (K-1) pinta-ala on 6 257 m² ja rakennusoikeus on 42 300 k-m². Korttelitehokkuus on $e_k = 6,8$.

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

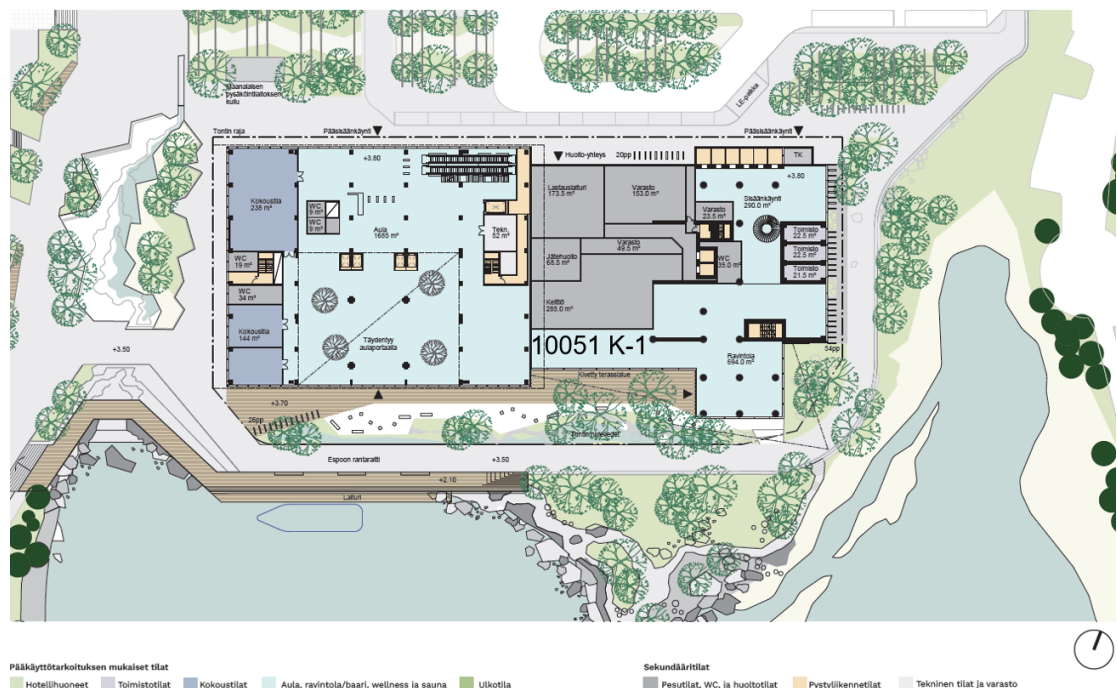
Liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialue (K-1)

Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritäyttöalueelle sijoittuvaan uuteen liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä 42 300 k-m². Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentän neljä ja kerrosala on noin 27 300 k-m². Hotelliin on suunniteltu noin 500 huonetta. Tornin tulee olla suurmaisemassa ulkomuodoltaan tunnistettava. Torniin sijoitetaan myös yleinen näköalatasanne rakennuksen yläosaan, likimääräisen korkeusaseman +110 yläpuolelle. Korkeusaseman +110 yläpuolelle saa rakentaa yleisölle avoimia kahvila-, ravintola- yms. tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Hotellitornin länsipuolelle suunnitellun puurakenteisen toimistorakennuksen kerrosluku on kahdeksan ja kerrosala on noin 15 000 k-m². Kaavamääräyksissä

edellytetään, että rakennuksen tulee olla rungoltaan pääosin puurakenteinen ja ilmentää korkeatasoista puurakentamista.

Pohjois- ja länsipuolella kortteli rakennuksineen sijoittuu korkealaatuiseen, vihreään kaupunkiympäristöön, puistomaiseen Valovirtaan ja kaupunkiaukioon. Etelässä korttelin toiminnoille on suunniteltu oma vihreäaluevyöhyke, joka palvelee hotellia ja toimistoja. Rantaraitti ohittaa puisto- ja ympäristössä 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 suunnitteilla olevien korkeiden taustarakennusten vapaat näkymät. Hotellitorni, suunnitteilla olevat Keilaranta 3 ja 5-7 korkeat rakennukset, sekä kaava-alueen länsipuolen asuintorni rajaavat ”laakso-omaisen” 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 kerrokset 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 lähestyttäessä (rantaraitti, metro ja Jo-keri).

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. Tärkeys yksityiskohdat ja kromikoroosteet 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.

Kortteli- ja pihasuunnitelman mukainen viherkerroin on 0,97 (Helsingin laskurilla laskettuna). Viherkertoimen tavoitetasoksi kaavassa on asetettu 0,7.



Näkymä mereltä luoteeseen. Snøhetta ja Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy.

Korttelialuetta 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.

3 § 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 huipuiksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetillä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.

Uudisrakennuksissa kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. Kahdeksankerroksisissa ja sitä matalammissa uudisrakennuksissa tai niiden osissa viherkatto on ensisijainen ratkaisu.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin.

Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Korttelialueille 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

viimeistelyä. Rakennusten seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maapainetta ja yleisiltä alueilta tulevia vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät.

Tornin tulee olla suurmaisemassa ulkomuodoltaan tunnistettava. Rakennuksen yläosaan, korkeusaseman +110 yläpuolelle tulee sijoittaa yleistä käyttöä palveleva näköalatasanne. Korkeusaseman +110 yläpuolelle saa rakentaa yleisölle avoimia kahvila-, ravintola- yms. tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Matalamman kahdeksankerroksisen uudisrakennuksen tulee olla rungoltaan pääosin puurakenteinen ja ilmentää korkeatasoista puurakentamista.

4 § 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. Tuulensuojakatoksia ja muita tuulensuojarakenteita saa ulottaa yleiselle alueelle siten, että ne eivät saa haitata yleisen alueen käyttöä tai kunnossapitoa. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

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.

5 § Palomuur

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.

6 § Kunnallistekniikka

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne

suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Mikäli kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä, siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

7 § Yhteisjärjestelyt

Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, autopaikat ajoyhteyksineen, pyöräpaikat, 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.

8 § Hulevedet

Piha-alueilla ja aukioilla hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää hulevesiä ohjaamalla niitä istutuksille. Määrällisessä ja laadullisessa hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti kasvipeitteisiä rakenteita kuten viherkattoja ja biosuodatusrakenteita. Rakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla tai luontopohjaisella menetelmällä, vähintään kuitenkin hiekan- ja öljynerottimella. Kattovesiä tai muilta puhtailta pinnoilta syntyviä hulevesiä ei tarvitse käsitellä laadullisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisaikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla, menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen.

9 § Muuntamot

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

10 § Pohjavesi

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

11 § Maanalainen asemakaava

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. Rakentamisenvaikutukset 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.

12 § Viherkerroin

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertoimen tavoiteluku on 0,7.

13 § Tulvariski

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 75 cm. Korkeustason +3,55 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (N2000).

15 § Sulfidisavi

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

16 § Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

4.3.2 Virkistysalueet

Keilarannanpuisto (VP) ja Keilarannanaukio

Kaavamutoksen yhteydessä alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma Nomaji maisema-arkkitehdit Oy:n ja kunnallistekninen yleissuunnitelma Sitowise Oy:n toimesta. Lähiympäristösuunnitelmassa on tutkittu kaava-alueen yleisiä alueita ja niiden maisemallisia, toiminnallisia ja virkistyksellisiä ominaisuuksia sekä määritely 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 kiinnittymisen lyhytaikaisesti.

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

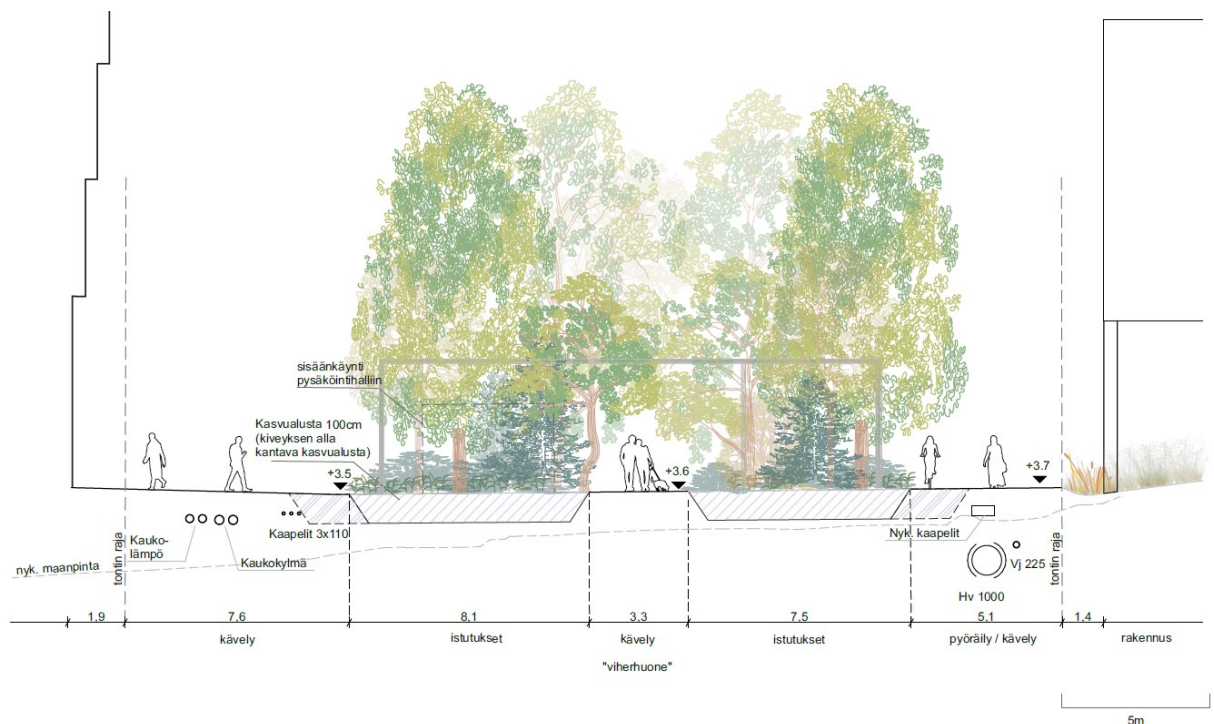
Kaikkien yleisten ulkotilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon ja viihtyisyyteen. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollinen suunnitteluratkaisu, joka toteuttaa kaavan määräyksiä ja henkeä. Aukion ja puiston läpi kulkevat jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat sujuvia, turvallisia ja mitoitettu riittävän leveiksi. Aukiolla ja katutilassa on varattu tilaa kaupunkipyörille, mikroliikkumisvälineille sekä pienimuotoisille palveluille kuten jäätelökioskille.

4.3.3 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.

Kaavassa on varattu katualueelle puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Määräyksessä on lisäksi korostettu kasvualustan tilatarvetta alueen kunnallisteknisessä suunnittelussa. Tavoitteena on varmistaa istutuksille riittävä juuristotila ja minimoida riski juuriston vaurioitumisesta kunnallistekniikan korjaustöiden vuoksi vuosien saatossa.



Periaatepoikkileikkaus Valovirran katutilasta. Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2023.

4.3.4 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 4.3.2.

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

4.3.5 Palvelut

Suunnittelualueelle tulee ravintola- ja liiketiloja. Kaavassa on määrätty, että kortteli-alueelle tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja. Kaavassa on osoitettu liike- ja palvelutilojen vähimmäismäärä, joka on 500 k-m².

4.3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka, jota hyödynnetään ja laajennetaan.

Alueesta on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise Oy 2023).

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

Tarvittava kunnallistekniikka suunnitellaan yhteistyössä HSY:n, Fortumin, Carunan ja muiden operaattorien kanssa. Keilarannanaukiolle sijoittuu pumppaamo, joka korvaa olemassa olevan pumppaamon.

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

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 mahdollistetaan 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 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 kaavamuuosalueen uuden korttelin 10051 hotellin, kongressikeskuksen ja toimiston autopaikat tulevat sijoittumaan. Yksi mahdollinen ajoyhteys kalliopysäköintilaitokseen on suunnitteilla Valovirta-kadulle Keilaranta 9:n tontin kohdalle.

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

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 kulku- reittejä. Kaavamuutosalueella 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 kulkee 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:

- liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- toimistot 1 ap / 120 k-m²
- hotellit 1 ap / 150 k-m².

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

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Pyöräpaikkoja (pp) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- toimistot ja liiketilat 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.

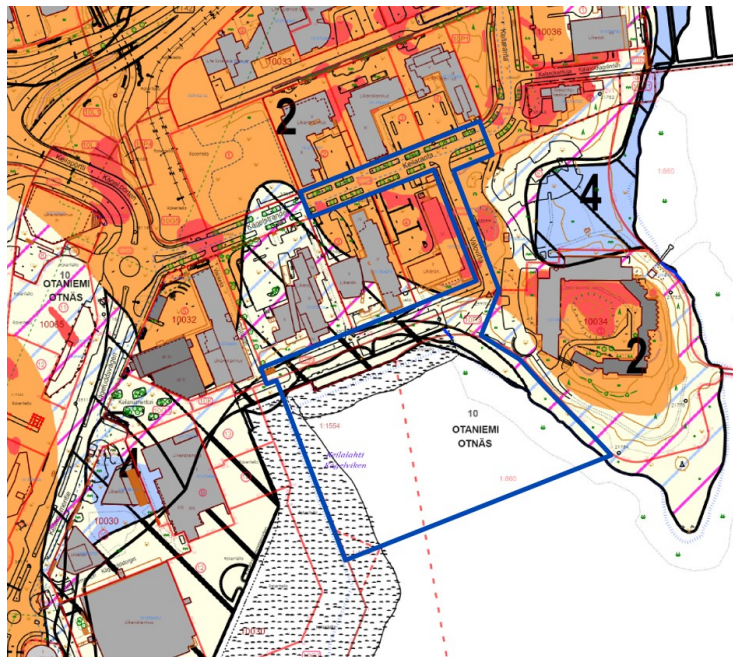
4.4.5 Esteettömyys

Alue on esteettömyyden perustasoa.

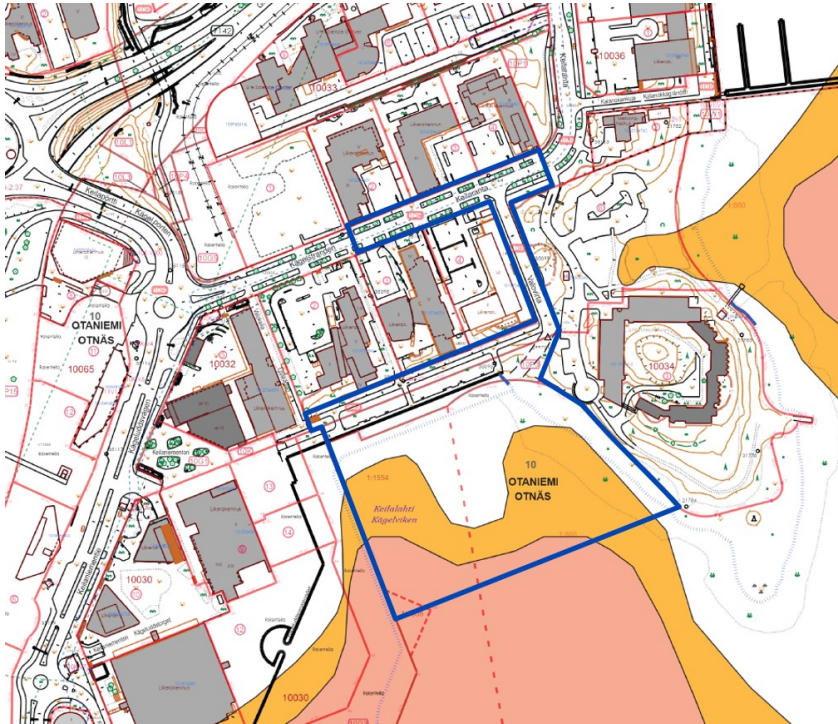
4.5 Maaperä ja rakennettavuus

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

Alueella on vähän luonnonympäristöä nykytilassa. Alueen noin 3 000 m² laajuisessa puistossa kasvaa nurmea ja joitakin puita. Kaavanmukaisessa ratkaisussa aukio ja puisto ovat yhteensä 7 000 m². Katuistutuksille ja puistolle on varattu tilaa, jotta alueelle voidaan toteuttaa monilajisia ja eheitä istutusalueita.

Tavoitteena on Keilarannanpuiston vehreys ja monilajinen kasvillisuus. Puisto tulee olemaan voimakkaassa virkistyskäytössä, joka osaltaan rajoittaa sen kasvilajivalintoja ja viherympäristön kehittymistä. Vesirajan läheisyydessä tulee vahvistaa luonnon monimuotoisuutta. Rantavyöhyke on kokonaisuudessaan suunniteltu niin, että se sopeutuu vaihteleviin merivedenpinnan korkeuksiin. Rannan alimmat tasot saavat siis välillä jäädä merivedenpinnan alle tai aallokon huuhtomiksi.

Keilarannan viherympäristö on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa ja hoitamaa. Hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksellä 8 §, 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). Melun ja ilmanlaadun mallinnukseen on laskettu mukaan myös kaavamuutosalueen ulkopuolella olevat suunnitelmat. Korttelissa 10032 on vireillä asemakaavanmuutos, jossa esitettävä uusi lisärakentaminen kortteliin tonteilla 2, 3 ja 4 on mukana selvityksessä.

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

4.8 Nimistö

Keilaniemen keila-nimet, kuten suurtorttelin 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 aihepiirin nimistöön ja meren läheisyyteen.

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 vuoden-aikoina ja eri sääolosuhteissa. Keilarannanpuisto toimii uusien asukkaiden lähiviheralueena. Kaavassa on määräyksiä mm. ympäristön viihtyisyyden, tuuliolosuhteiden ja tulvariskin huomioimiseen. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu rakennusten varjostusta.

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

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 8 §. Lisäksi mahdolliset sulfidisavet tulee huomioida (kaavamääräys 15 §).

Keilaniemen meritäytöistä 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, meritäytöistä 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. Meritäytöistä johtuvat virtaaman ja viipymän muutokset Seurasaaaren 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 tavoitetilan 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 matalammissa 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.

Ilmastaselvityksen mukaan korttelialueilla hankkeet ovat asettaneet erilaisia ilmastotavoitteellisia ratkaisuja. Monet ehdotuksista ratkaistaan myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Asemakaava ohjaa mm. keskitettyihin autopaikkoihin ja uusien pysäköintipaikkojen sijoittamiseen keskitetysti suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kaavassa on asetettu tavoiteluku korttelin viherkertoimelle, joka osaltaan lisää alueen laatua ja kestävyyttä. Kaavassa on huomioitu viihtyisän kaupunkitilan ja sujuvien yhteyksien merkitys kestäväälle liikkumiselle ja näin pyritty lisäämään jalankulun ja pyöräilyn houkuttelevuutta.

Ilmastovaikutusraportissa vertailtujen eri skenaarioiden perusteella elinkaaren kokonaispäästöjä on mahdollista vähentää lähes 30 %, kun vertaillaan tavanomaista ja minimipäästöihin tähtäävää rakentamista. Tämä saavutetaan useiden erilaisten ratkaisujen ja toimenpiteiden yhteisvaikutuksena. Päätökset ratkaisusta tehdään myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Tehtäviin valintoihin vaikuttavat lainsäädännön lisäksi esimerkiksi rakennuskohteille tavoiteltavat sertifikaatit (esimerkiksi BREEAM-luokitukset).

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 13 §. Monet sopeutumisen kannalta olennaisista ratkaisusta 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 törmäyserkkyys. Niin ikään UV-valoa heijastavilla kalvoilla voidaan lasipintoihin muodostaa erilaisia kuvioita, jotka linnut näkevät, mutta ihmiset eivät. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Näiden ratkaisujen johdosta vaikutukset linnustoon jäävät vähäisiksi.

Keilaniemen meritäytöistä on laadittu virtaus- ja vedenlaatuselvitys (Sitowise Oy 2022) sekä lausunto asemakaavan vesitäyttöjen vaikutuksista Keilaniemen

virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan (Sitowise Oy 2023). Vesialueella ei ole suojeltuja vesiluontotyyppejä 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, meritäytöistä 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. Meritäytöistä johtuvat virtaaman ja viipymän muutokset Seurasaaressa 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 tavoitetilan 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 luonnon monimuotoisuutta 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 meritäytöissä ja rakentamisessa paikallisesti, jolloin kuljetusmatkat ovat hyvin lyhyet.

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

Kaavamuutos tukee Keilaniemen alueen säilymistä Espoon merkittävimpänä 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. Kaavamuutos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehotuksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kehitettävää työpaikka-aluetta (TP). Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Yleiskaavassa työpaikka-alue (TP) ulottuu myös meritäytölle. Työpaikka-alueen eteläpuolelle on osoitettu uutta satama-aluetta (LS) ja vesialuetta (W). Espoon eteläosien yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma ja se osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Otaniemen–Keilaniemen kaavarungossa maankäyttöä on tutkittu tarkemmin. Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohtuullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuaikoina. 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 meritäytölle ja meritäytön ranta on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettävänä alueena.

Uuden korttelin käyttötarkoitus liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten kortteli-alueena sopeutuu yleiskaavan työpaikka-alueelle. Yleiskaavan satama-alue (LS) säilyy myös pääosin pääkäyttötarkoituksen mukaisena laajemmalla alueella. Lähialueella on runsaasti jo toteutunutta satama-aluetta ja Keilarannan kaavamuutos mahdollista rantaan pääsyn veneellä. Kaavamuutos ei aiheuta haittaa yleiskaavan pääkäyttötarkoituksille. Kaavamuutos ja meritäyttö perustuvat voimassa olevaan yleiskaavaan, Otaniemen-Keilaniemen kaavarunkoon ja muihin selvityksiin. Kaavamuutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavalle tavoitteet kokouksessaan 13.3.2023. Tavoitteissa korostuvat kaupungin kestävä kasvu, ilmastoviisaus ja liikenneyhteyksien parantaminen sekä viihtyisyys ja luonnonläheisyys. Merellisyyden vahvistaminen on nostettu keinoksi parantaa viihtyisyyttä ja luonnonläheisyyttä. Keilarannan asemakaavan muutoksessa alue kasvaa ja kehittyy kestävästi raiteiden varrella. Kaavalla vahvistetaan innovaatiokeskittymiä ja turvataan elinkeinotoiminnan tarpeita. Kaavamuutos mahdollistaa palveluita ja parantaa alueen vetovoimaa sekä monipuolistaa kaupunkirakennetta. Tiivistyvän kaupunkiympäristön käveltävyyttä ja viihtyisyyttä parannetaan. Lisäksi uuden Keilarannanpuiston rakentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia ja vahvistaa merellisyyttä. Kaavaratkaisussa on huomioitu sekä virkistysalueiden että kaupunkiluonnon kehittämisen mahdollisuudet osana uutta rakentamista.

Suunnittelualueella ja sen vieressä kulkee putkia, johtoja ja kaapeleita. Kaavanmukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja. Rakentamiseen ryhtyvän on sovitettava johtojen siirrosta ja suojauksesta johtojen omistajan kanssa. Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueesta on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise Oy 2023), joka käsittää mm. suunnittelualueella sijaitsevat yleiset alueet, kunnallistekniset verkostot, johdot, hulevedet ja tulvareitit.

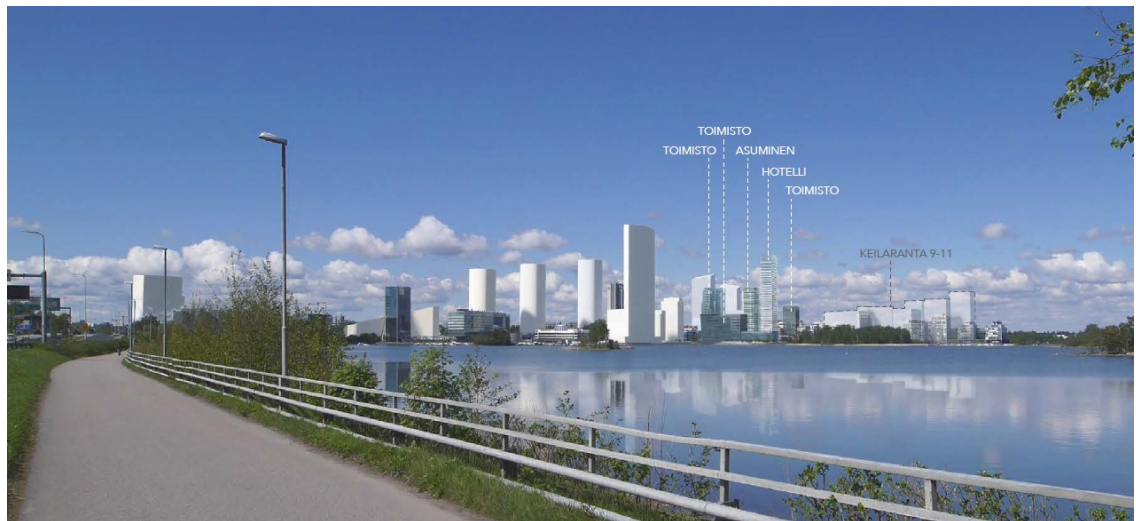
Kaavataloudelliset vaikutukset ovat positiiviset. Asemakaavan muutos lisää merkittävästi alueen rakennusoikeutta ja maan arvo nousee. Tontinmyynnistä tulee tuloja kaupungille. Menoja tulee puolestaan yleisten alueiden ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamisesta. Rakentamisen myötä alueen energiankulutus kasvaa.

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 meritäytöille tulevan lisärakentamisen autopaikat sijoittuvat Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, mikä kuormittaa vain Valovirran alkupäättä. 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. Uusi korkea hotellitorni ja Keilarantaan suunnitteilla olevat muut 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. Puisto 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 miljöön 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. Suunnittelussa on huomioitu Espoon korkean rakentamisen periaatteita. 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 tarvittava 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 vuonna 2027.

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

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

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 kokonaisu suunnittelun tärkeyteen kaupunkikuvan, -rakenteen ja liikenteen osalta siten, että kokonaisuus toimii hyvin rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Ilmastönäkökulman 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

Valmisteluaineistosta saatiin kolme mielipidettä, kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

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 lopputilanteessa.

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.

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.

Kunnallistekniikan suunnittelua tehtiin yhteistyössä Carunan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) kanssa. Keilaniemen alueen kehittämistä tarkastellaan 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 tarkasteltiin selvitysten avulla. Suunnittelualueesta laadittiin 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.

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023. Nähtävilläollut kaavaehdotus käsitti myös korttelialueen 10032.

7.2.2 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta, kahdeksan lausuntoa ja viisi kannanottoa.

Innofactor Oyj, Keilaranta 9A katsoi, että asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen sekä vastusti erityisesti suunniteltua asuinrakentamista, korkeaa hotellitornia sekä rakentamisen ja meritäytön laajuutta. Lisäksi Innofactor Oyj katsoi, että kaavamuuotos vaarantaa yritysturvallisuutta ja häiritsee Innofactor Oyj:n käytössä olevan rantasaunan yksityisyyttä.

Tapiolan Kilta ry muistutti mm. yleiskaavoituksen ja kokonaissuunnittelun tarpeesta, rantaraitin tärkeydestä, viihtyisyydestä, rakentamisaikaisista järjestelyistä ja Suur-Tapiolan virkistys- ja luontoalueiden säilymisestä. Lisäksi Tapiolan Kilta ry katsoi, että suunniteltu lisärakentaminen on ylimitoitettu ja edellytti korkeatasoista rakentamista.

Otaniemi-Seura ry toivotti esitetyn täydennysrakentamisen tervetulleeksi. Otaniemi-Seura ry oli kuitenkin huolissaan mm. kokonaissuunnittelun tarpeesta, meritäytön vaikutuksista, hotellitornin varjostuksesta ja virkistysalueiden riittävydestä.

Telia Finland Oyj ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, kaapelien suoja-alueista, kaapelointi- ja muuntamotarpeista sekä mahdollisista johto- ja muuntamosiirroista.

Helsingin seudun liikenne (HSL) ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

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

Uudenmaan ELY-keskus lausui yhdyskuntarakenteesta, asumisesta, linnustotör-mäysriskistä, melusta, runkomelusta, tärinästä, kulttuuriympäristöstä ja ilmastovaikutuksista.

Länsimetro Oy lausui rakentamisen toimenpiteiden mahdollisista vaikutuksista metron tiloihin ja laitteistoihin sekä edellytti, että louhinta- ja perustamissuunnitelmat esitetään Länsimetrolle hyväksyttäväksi.

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Espoon kasvun ja oppimisen toimiala pyysi varmistamaan riittävien päiväkotivarausten toteutumisen lähialueen asemakaavoja laadittaessa. Lisäksi kasvun ja oppimisen toimiala pitää päiväkodin säilyttämistä suunnittelualueella palveluverkon kannalta erittäin hyvänä asiana.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue kiinnitti huomiota mm. viherkattoihin, hulevesiin, viherkertoimeen, ilmastomuutoksen hillintään, sopeutumiseen, auralumiiniin, kasvillisuuteen, luonnon monimuotoisuuteen, lintujen törmäysriskeihin, meluun, ilmanlaatuun ja leikkialueeseen.

Kaupunginmuseo katsoi, että on luontevaa keskittää korkea rakentaminen jatkossakin Keilaniemen alueelle, mutta katsoi, että rakentaminen sijaitsee liian lähellä Keilaniemen suojeltua kasinorakennusta.

Espoon elinvoiman tulosalue kiinnitti huomiota mm. venepaikkojen ja ulkokuntoiluvälien tarpeeseen sekä piti tärkeänä, että alueelle mahdollistetaan galleria-, ravintola- ja liiketiloja.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota mm. pelastusreitteihin, sammutuslaitteistoihin, palomieshisseihin, viranomaisverkon kuuluvuuteen, viherkattojen palonsuojauksiin sekä ulkoalueiden ja sisätilojen valaistukseen.

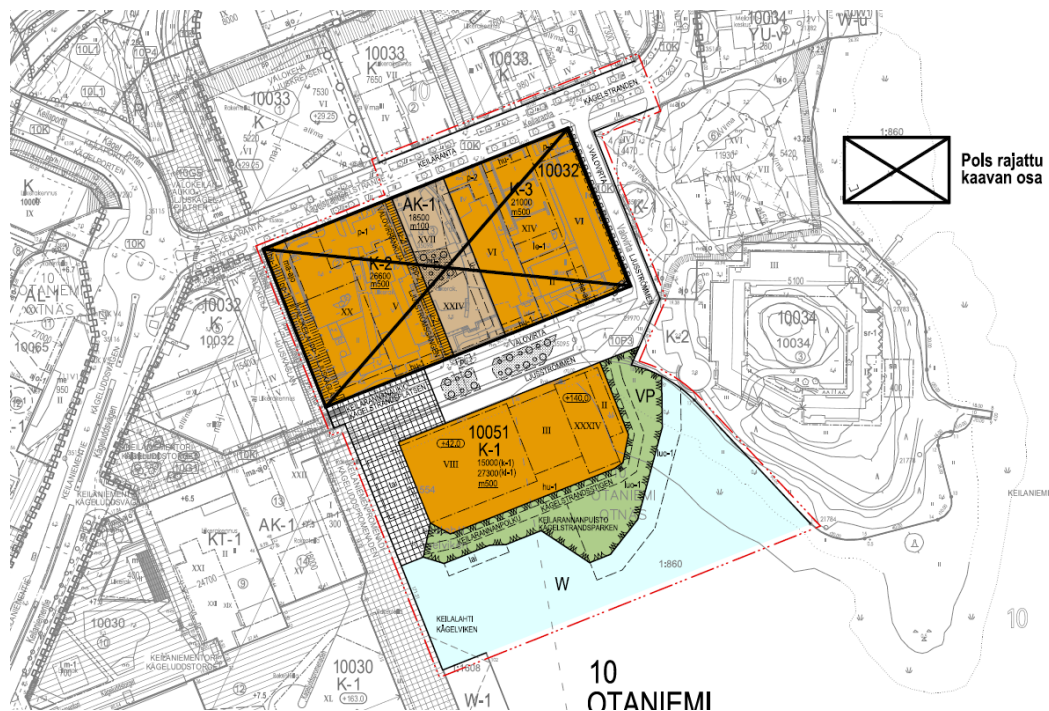
Kaavaehdotukseen tehtiin lausuntojen, kannanottojen ja muistutusten pohjalta mm. seuraavia muutoksia:

- Tarkistettiin kaupunkikuvan kaavamääräystä 3 § siten, että kaava huomioi paremmin lintujen törmäysriskin ja kaavamääräykset edellyttävät tavanomaista korkeampilaatuisempaa arkkitehtuuria. Lisäksi 3 § lisättiin määräys, joka sallii hotellitornin huipulle yleisölle avoimia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Tarkistettiin muuntamoiden kaavamääräystä 9 § siten, että tiloihin tulee olla suora pääsy ulkoa
- Lisättiin pumppaamon rakennusala (pu)
- Merkittiin K-1-korttelialueen hotelli- ja kokouskeskuksen rakennusoikeuden määrä omalla luvulla ja täsmennettiin käyttötarkoitusta
- Vähennettiin rakennusoikeutta 1800 k-m².

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2023 esittää asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Lautakunnan hyväksymä kaavaehdotus sisälsi myös osan korttelista 10032. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 22.11.2023 jälkeen korttelialue 10032 erotettiin omaksi asemakaavaksi, koska alueeseen liittyvät maankäyttösopimusneuvottelut ovat kesken.



Keilarannan asemakaavaehdotuksesta omaksi asemakaavaksi erotettu korttelialue 10032.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä laajemmassa kaavaehdotuksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-2 osoitteeseen Keilaranta 3 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen viereen. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 26 600 k-m². Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 600 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 jalan- kulun 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 päiväkotitoimi, 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.

Keilarannan asemakaavasta erotettu korttelialue 10032 käsitellään myöhemmin kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus päätti 5.2.2024 esittää asemakaavan muutoksen hyväksymistä valtuustolle. Lisäksi kaupunginhallitus lisäsi K-1-korttelia koskevaan kaavamääräykseen seuraavan tekstin: "Korttelialueelle tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja."

Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 asemakaavan muutoksen.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijoiden työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

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 Järvitalo, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, maisema-arkkitehti
- Annika Pousi, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, maisema-arkkitehti

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, kaavakehitysjohdaja

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
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
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 §)
2.10.2023	ekyj	Suunnitteluvaraus, AB Invest AS
8.11.2023	ksl	Ehdotus kh:lle, pöydälle
22.11.2023	ksl	Ehdotus kh:lle
5.2.2024	kh	Ehdotus kv:lle
26.2.2024	kv	Hyväksyminen

	Kv		26.2.2024
/c	Kh, rajausta muutettu	<i>Matias Kallio</i>	5.2.2024
/b	Ksl, muutettu	<i>Matias Kallio</i>	8.-22.11.2023
	Nähtävillä MRA 27 §		15.5.-14.6.2023
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Matias Kallio</i>	26.4.2023
	Nähtävillä MRA 30 §		22.8.-20.9.2022
2849/2022	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	8.8.2022
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220836	Piir.nro 7453
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 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