

Asianumero 2061/10.02.03/2024

Aluenumero 220840

Valovirrrankuja

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10032

Muutetaan asemakaavaa:

Aluenro 220800

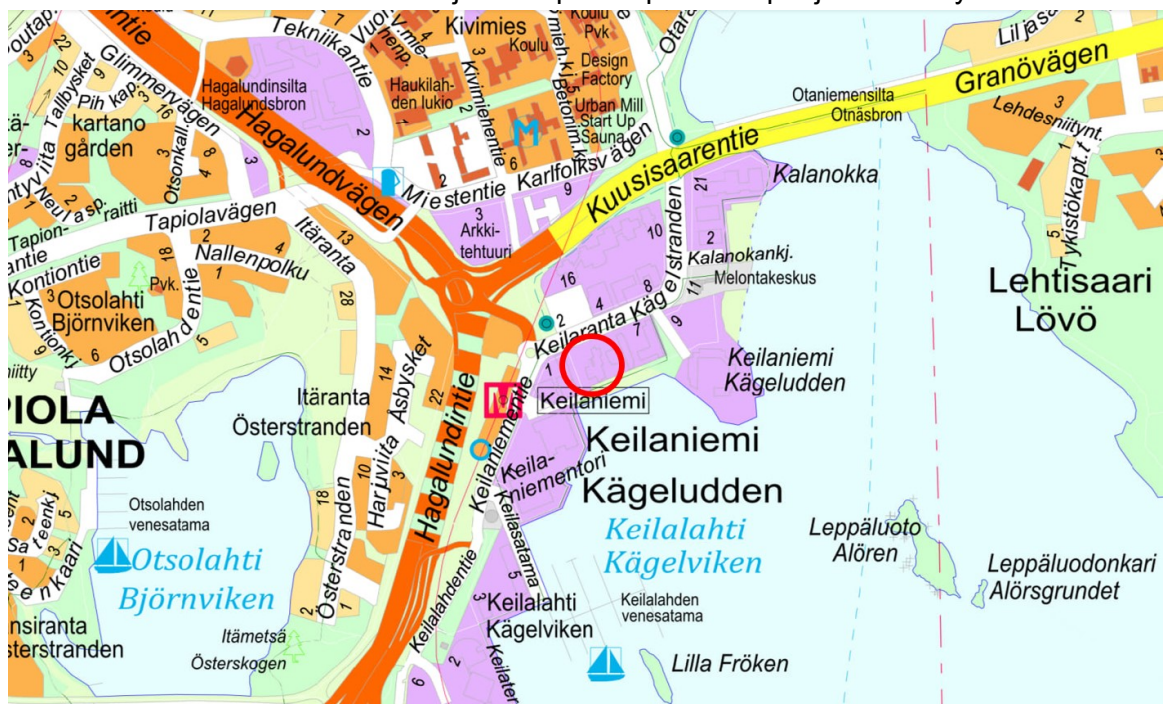
Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7514.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemessä osoitteessa Keilaranta 3.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

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

Vireilletulosta on tiedotettu Keilarannan asemakaavan muutoksen (alunumero 220836) osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo-kuulutuksen 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	6
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	9
2.1.4	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	9
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	12
2.5	Rakennusjärjestys	13
2.6	Tonttijako	13
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	14
2.10	Maaperä	14
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	14
2.12	Rakennettu ympäristö	16
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	16
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	19
2.12.4	Palvelut	19
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	19
2.12.6	Eriyistoiminnat	20
2.13	Liikenne	20
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	20
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	21
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	22
2.13.4	Joukkoliikenne	23
2.14	Luonnonolosuhteet	23
2.15	Suojelukohteet	23
2.16	Ympäristön häiriötekijät	24
3	Asemakaavan tavoitteet	24
3.1	Kaupungin yleiset tavoitteet Keilaniemen kaavoitukselle	24
3.2	Kaupungin tavoitteet suunnittelualueen kaavoitukselle	26
3.3	Hakijoiden tavoitteet kaavoitukselle	27
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	27
4.1	Yleisperustelut	27
4.2	Mitoitus	27
4.3	Maankäyttö	28

4.3.1	Korttelialueet.....	28
4.3.2	Palvelut.....	34
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto.....	34
4.4	Liikenne.....	34
4.4.1	Ajoneuvoliikenne ja katualueet.....	34
4.4.2	Pysäköinti.....	35
4.4.3	Jalankulku ja pyöräily.....	35
4.4.4	Pysäköintimääräykset.....	36
4.4.5	Esteettömyys.....	36
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	36
4.6	Luonnonympäristö.....	37
4.7	Ympäristön häiriötekijät.....	37
4.8	Nimistö.....	38
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	38
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	38
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	38
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	39
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	40
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	41
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	42
5.7	Muut merkittävät vaikutukset.....	43
6	Asemakaavan toteutus.....	43
6.1	Rakentamisaikataulu.....	43
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	43
6.3	Toteutuksen seuranta.....	43
6.4	Sopimukset.....	44
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	44
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	44
7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.....	44
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	44
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	44
7.2	Kaavaehdotus.....	45
7.2.1	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo.....	45
7.2.2	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	45
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	47
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	49
7.5	Käsittelyvaiheet.....	50

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

Valovirta kunnallistekninen yleissuunnitelma, 16.10.2023

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 3 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 Keilaranta-kadun varressa sijaitsevan tontin 49-10-32-2. Suunnittelualueen pinta-ala on 6 597 m². Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialuetta.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi vuonna 2001 valmistunut toimistorakennus, jonka kerrosala on noin 5 300 k-m². Rakennus on kaksi-viisikerroksinen. Tontille on ajoyhteys Keilaranta-kadulta.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan uusi korkea toimistorakennus. Katutasoon tulee myös ravintola- ja liiketiloja. Hankkeen tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

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 jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan.

Kaava-alueen pinta-ala on 6 597 m² ja kokonaiskerrosala on 26 600 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 4,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 000 k-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 kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.4.2023 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2023 esittää asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen tämä kaava-alue erotettiin omaksi kaava-alueeksi Keilarannan 220836 asemakaavan muutoksesta. Keilarannan asemakaavan muutoksen toinen osa hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2024 Valovirrankujan asemakaavan muutoksen hyväksymisen esittämisestä valtuustolle.

Valtuusto hyväksyi 19.8.2024 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.

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

2.1.4 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

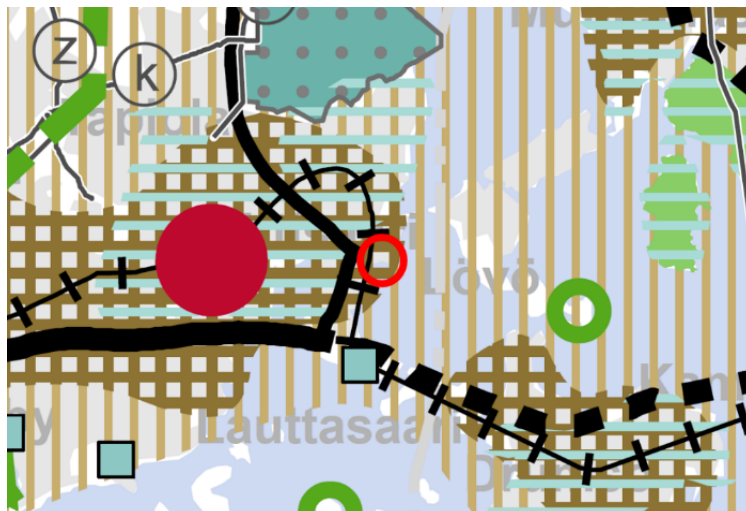
Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

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.

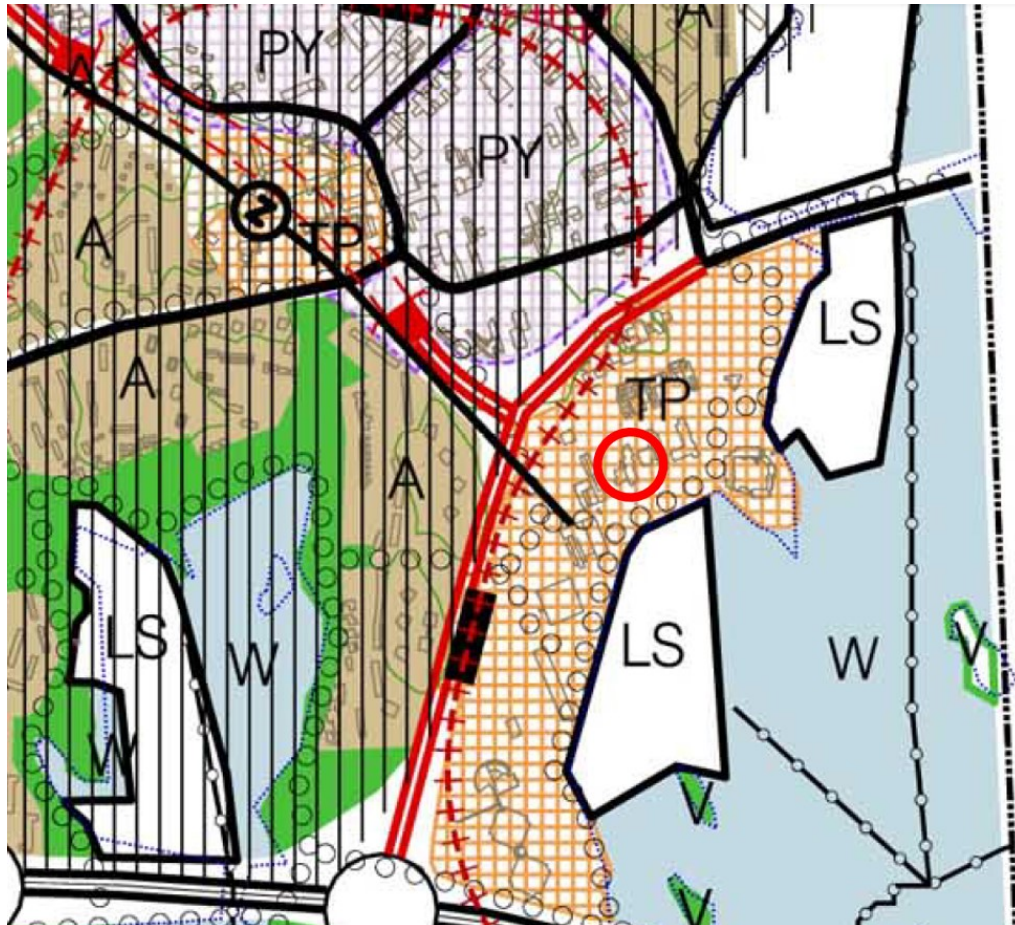
2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (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. Alueen eteläpuolelta on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukseen.

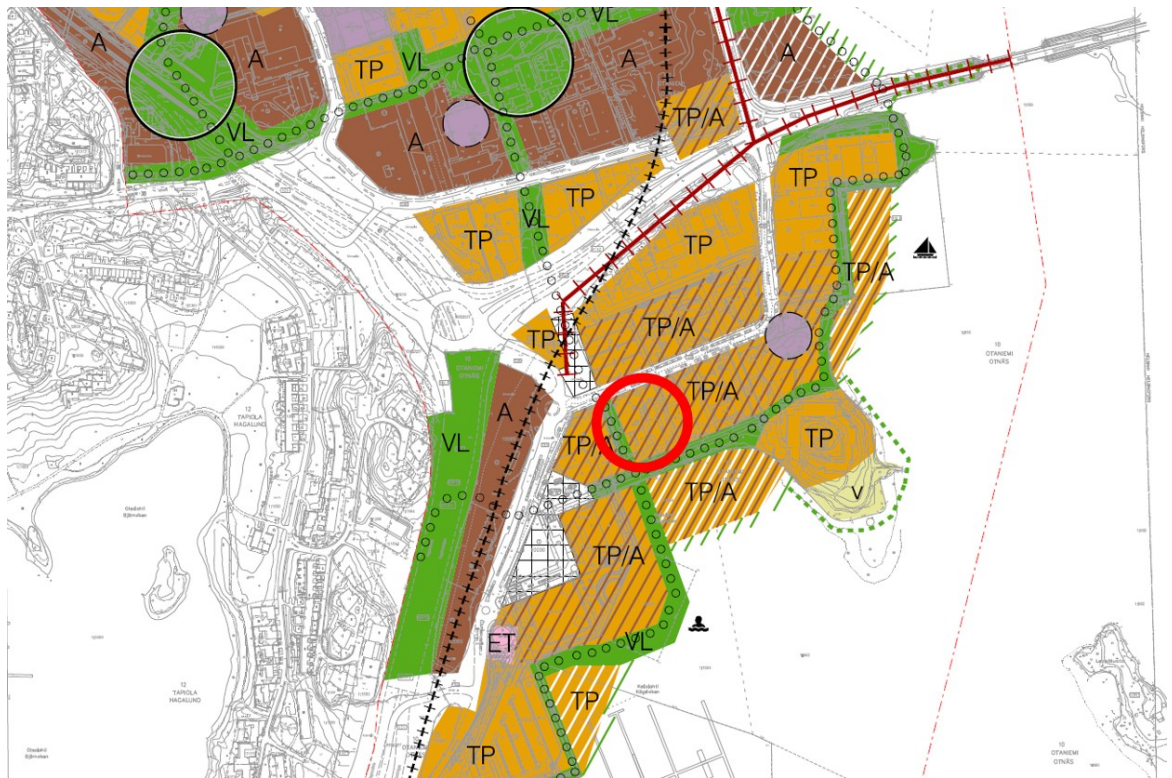


Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko

Keilaniemen tulevaa maankäyttöä on tutkittu myös selvityksessä ”Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko”. Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohdullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja 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 asuminen aluetta. Alueen etelä- ja länsipuolelta on osoitettu kapea virkistysalue ja -yhteys.



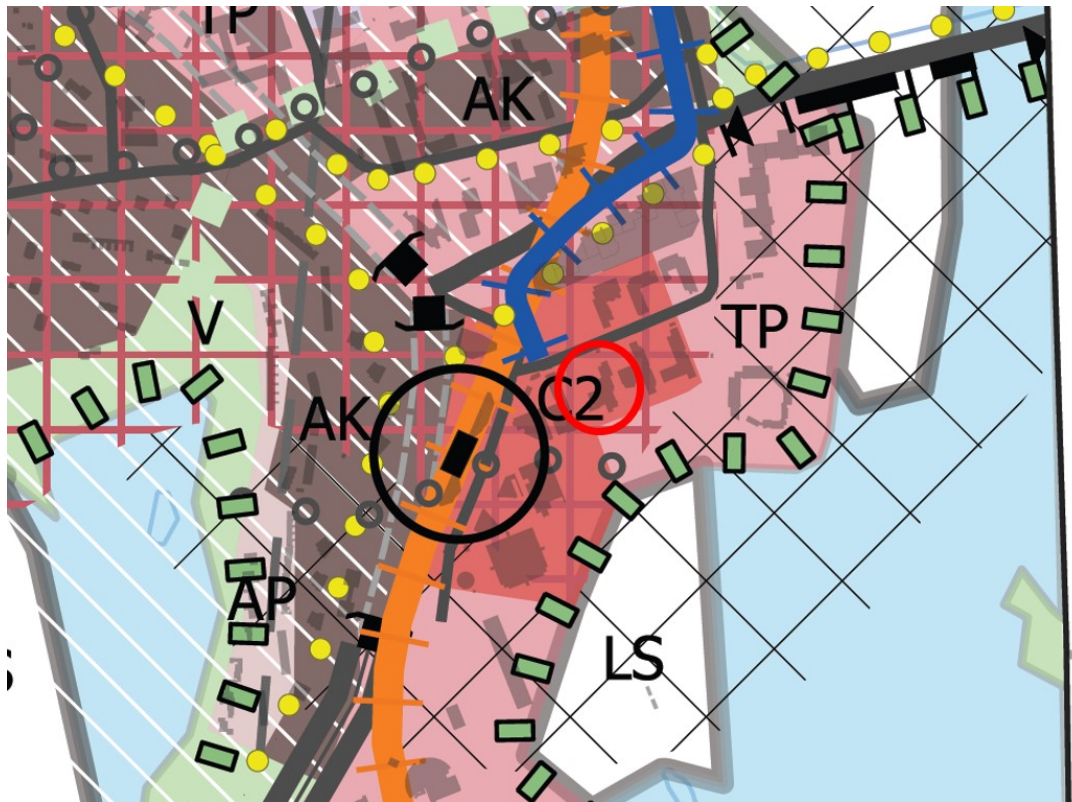
Ote Otaniemi-Keilaniemi kaavarungosta.

Vireillä oleva:

Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Kaupunginhallitus päätti 13.5.2024 asettaa yleiskaavaluonnoksen nähtäville. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos on nähtävillä

3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu lähikeskuksen alueeksi (C2). Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kauppan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana.



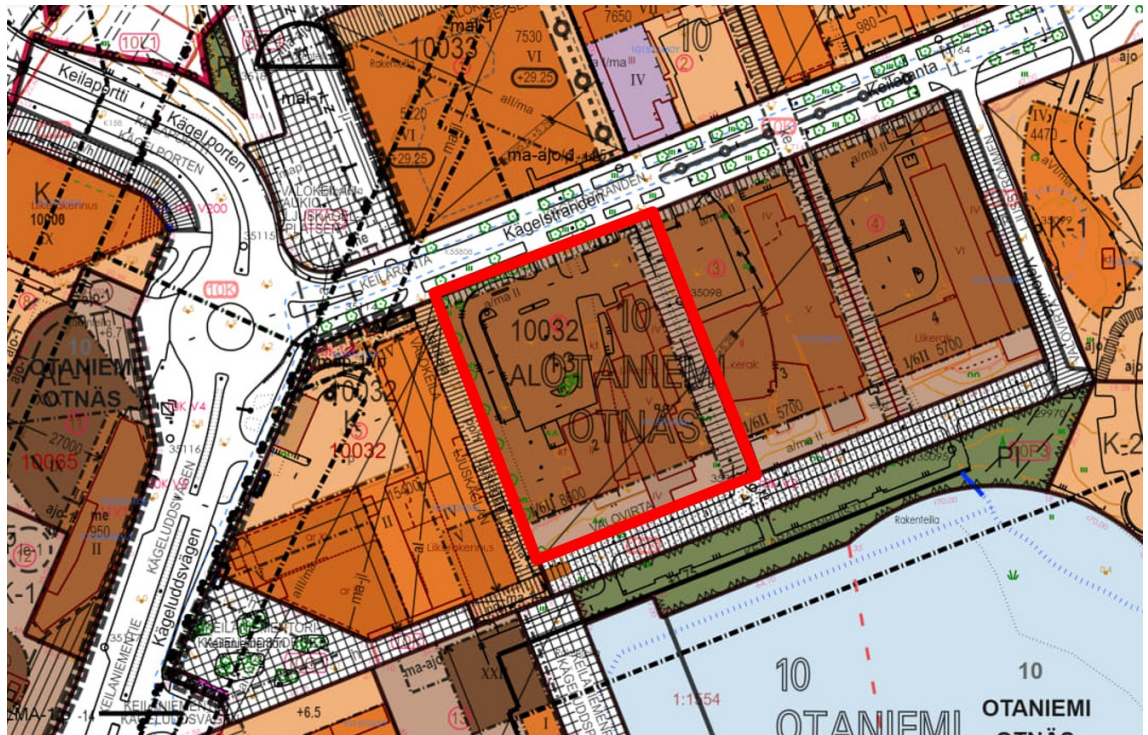
Ote Espoon yleiskaava 2060 luonnoksesta.

2.4

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu. Suunnittelualueella on voimassa Keilaniemen asemakaava (lainvoimainen 10.7.1972). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja konttorirakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen rakennusoikeus on 8 600 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelin halki on osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelinosa.

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



Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

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

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

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

2.9 Maanomistus

Tontin 49-10-32-2 omistaa Kiinteistö Oy Keilaranta 3.

2.10 Maaperä

Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa hiekka- ja täyttömaalle. Alueella ei ole 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.

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.

Keilarannan asemakaavan muutos 220836

Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvan Keilarannan asemakaavan muutoksen. Kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. Kaavamuutos mahdollistaa meritäyttöalueelle hotellitornin, toimistorakennuksen, uuden Keilarannanaukion, Keilarannanpuiston ja rannassa kulkevan rantaraitin.

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.

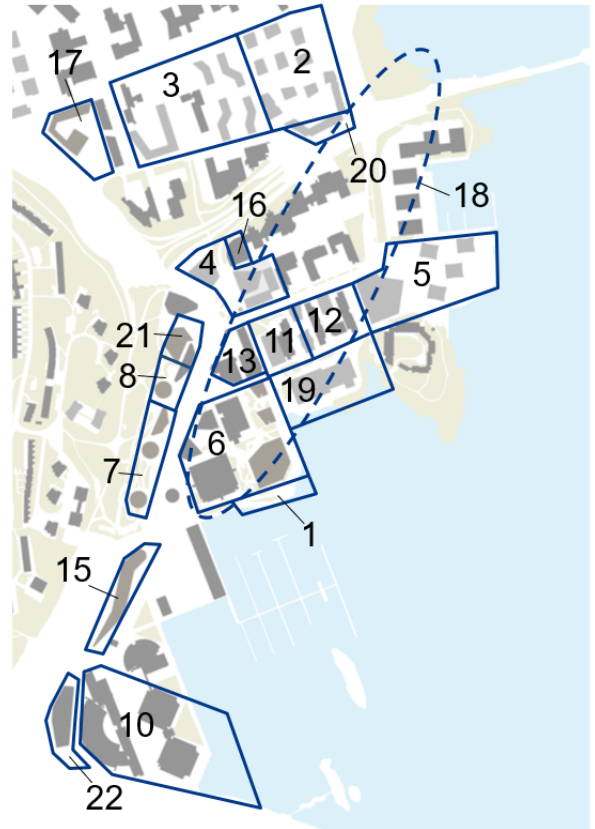
Keilaniemen alueen kehityshankkeet

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. 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 6 597 m². Suunnittelualue käsittää Keilaranta-kadun eteläpuolella sijaitsevan tontin 49-10-32-2. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2001 valmistunut toimistorakennus, jonka kerrosala on noin 5 300 m². Rakennus on kaksi-viisikerroksinen. Rakennukselle on myönnetty poikkeamispäätös ja rakennuslupa vuonna 2000. Rakennuksen itäpuolella sijaitsee kaksi vuonna 2001 valmistunutta toimistorakennusta. Rakennukset on suunnitellut Equator Helsinki. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle ja pihalle. Keilaranta-kadun rakennukset ovat suorakulmaisessa koordinaatistossa. Suorakulmaisten, linjakkaiden rakennusten muotoilu on täydennetty kaarevin ja vinoin elementein. Keilarannan tontille on ajoyhteys Keilaranta-kadulta. Rantaan on ajoyhteys Valovirta-kadulta. Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaraitti kulkee tämän pohjoispuolella.

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

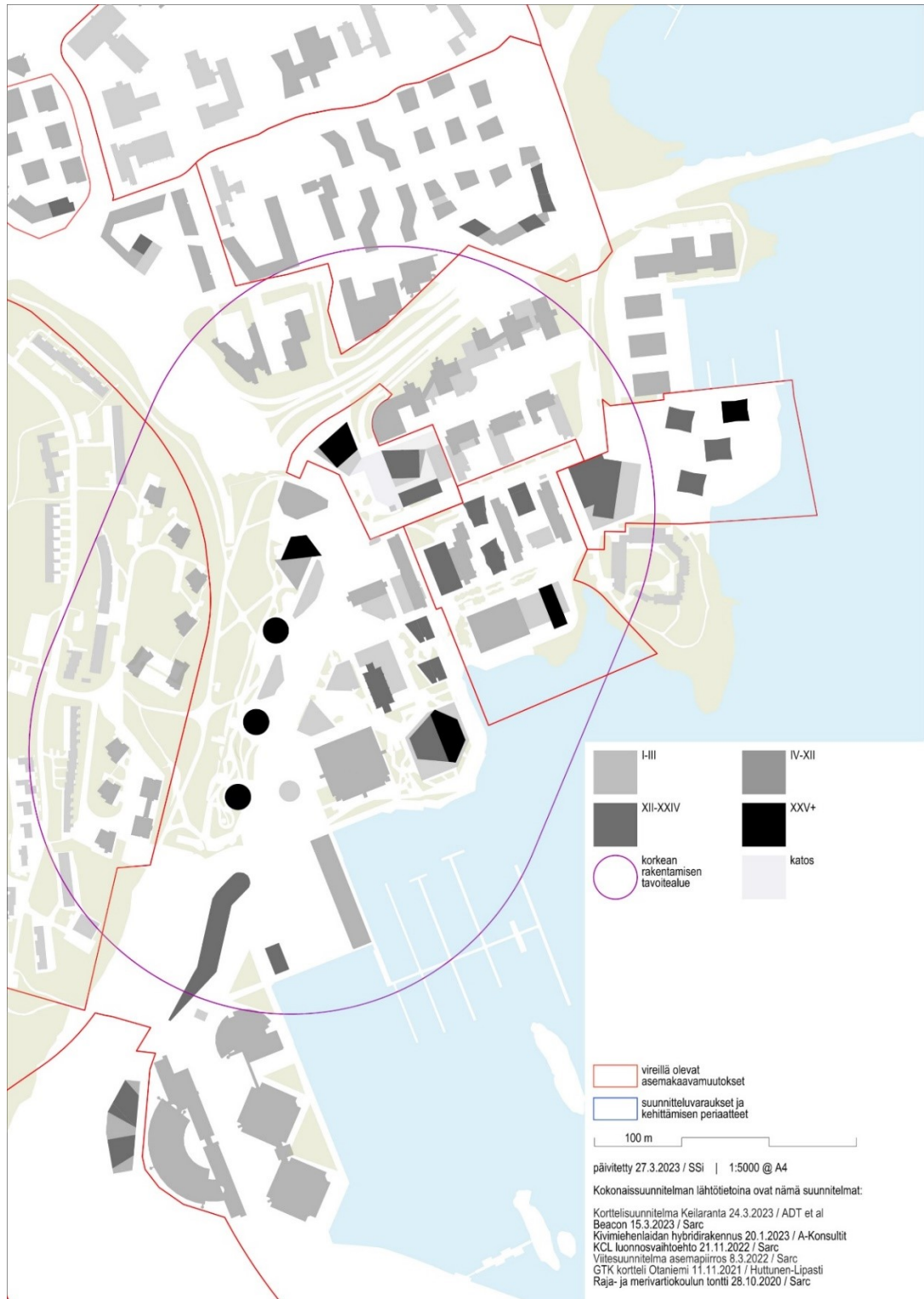
toimisto- ja hotellitorni, kaksi asuintornia ja rantaviivaa vehreämmäksi ja aktiivisemmaksi muuttava, osaksi Rantaraittiakin muodostuva Keilaniemenpromenadi.

Suunnittelualueen itäpuolella korttelissa 10034 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 kaavoitus on vielä kesken. Näistä yksi sijoittuu Valovirrankujan 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 kaupunkinäkyelmä onkin yksi Espoon tunnetuimmista maisemista. Suurmaisemaa tarkasteltaessa ja alueen suunnittelussa otetaan huomioon sekä muodostuva siluetti että vesipeilin säilyminen avoimena.



Kaaviokuva Keilaniemeen suunnitellusta aluerakenteesta.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Alueella sijaitsee yksi vuonna 2001 valmistunut toimistorakennus. Rakennuksen kerrosala on noin 5 300 k-m², joka vastaa laskennallisesti noin 150 työpaikkaa.

2.12.4 Palvelut

Keilaniemestä löytyy kattava tarjonta työpaikka-alueita tukevia palveluita, kuten päivittäistavarakauppa, ravintoloita, kahviloita, kuntosaleja ja yksityinen päiväkotikoti. Palvelutarjonta monipuolistuu Keilaniemen kehittämisen myötä tarjoamaan kattavat asu- mistakin tukevat palvelut. Keilaranta 5:n toimistorakennuksessa toimii 3-ryhmäinen päiväkotikoti. Lähimmät koulut ja muut päiväkodit löytyvät tällä hetkellä Otaniemestä. Kivimiehen koulu ja päiväkotikoti 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. Aluemarkintana valtaosalla Keilaniemen kortteleista on K, joka pääsääntöisesti mahdollistaa myös liiketilojen rakentamisen. Keilaniemen rakennuskanta on kuitenkin toteutunut lähes täysin toimistorakentamisena ja liiketilaa on verrattain vähän.

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

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

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

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

Nykytilanteessa alueen hulevedet purkavat mereen.

2.12.6 Erityistoiminnot

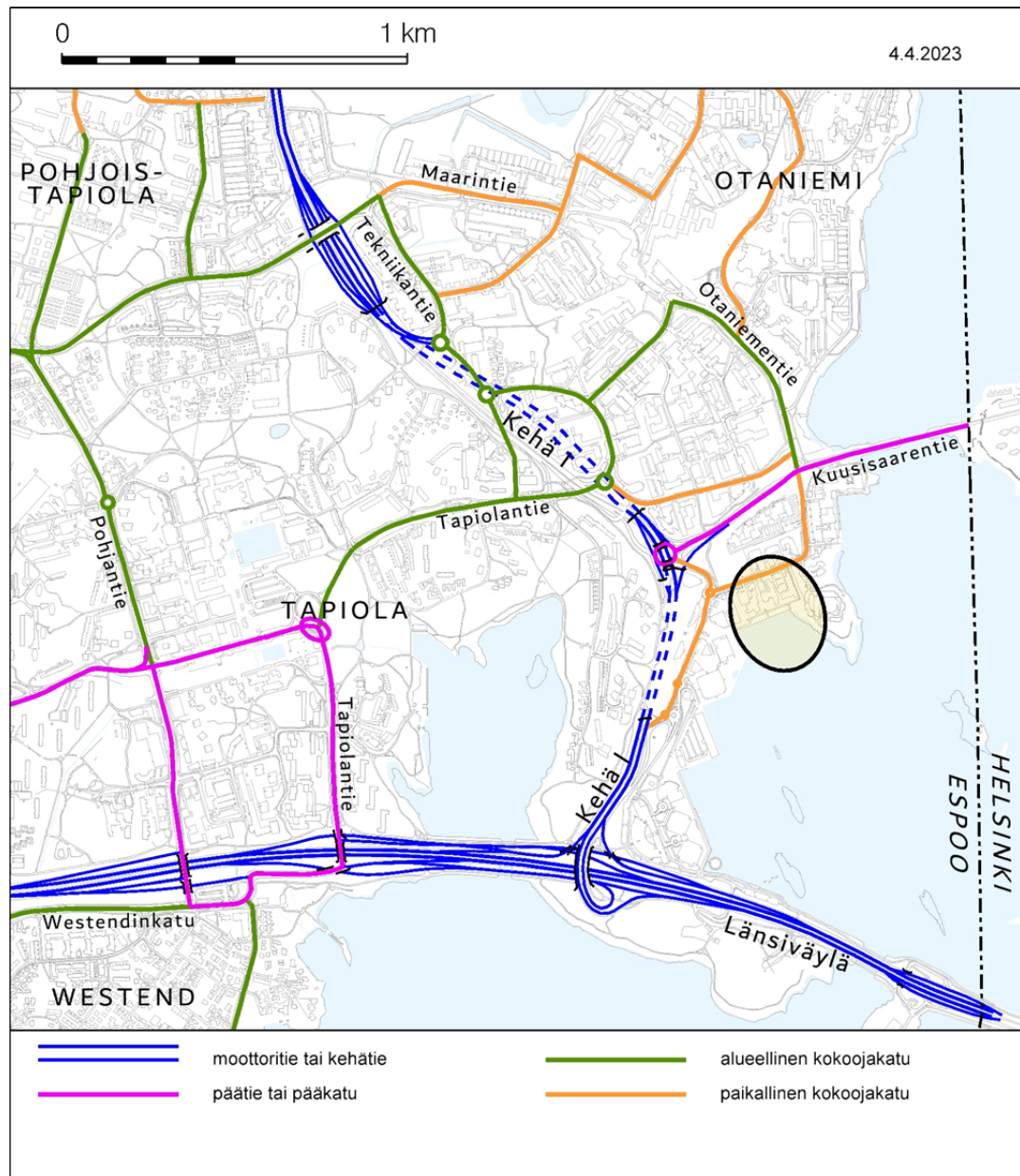
Otaniemessä sijaitsee VTT:n Mittatekniikan keskuksen MIKES:in kiinteistö, jonka katolla on toimiakseen vapaata näkyvyyttä taivaalle edellyttävä antennitorni. Espoon kaupunki ja alueen maanomistaja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet vapaan näkyvyyden säilyttämisestä siten, että mahdollista rakentamiskorkeutta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

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

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

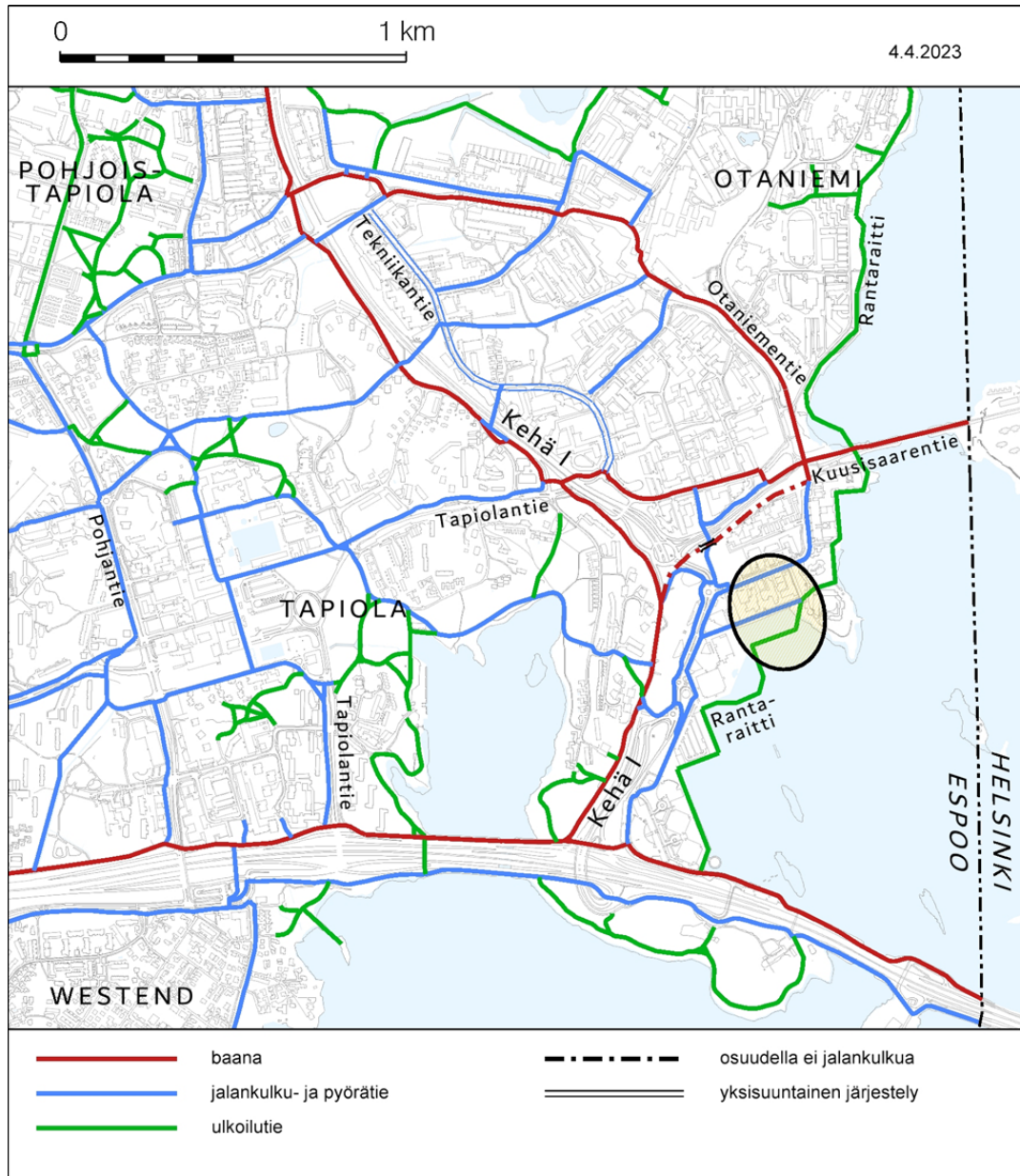
Keilaranta on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on nykyään 3500 ajon./arkivrk. Keilaranta muodostaa Keilaniementien kanssa läpiajettavan yhteyden Keilaniemen läpi, joten se on tärkeä osa katuverkkoa. Keilaranta on 1-ajoratainen katu, jonka kummallakin puolella on yhdistetty jalankulku- ja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



Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Keilaranta-kadun kummallakin puolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on 3 metriä leveä. Korttelin 10032 eteläpuolella 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. Vieraspakat ovat myös tonttien piholla, kadun varressa ei ole yleisiä auto-paikkoja.

2.13.4 Joukkoliikenne

Keilaniemen metroasema on noin 200 metrin etäisyydellä. Raide-Jokerin pääte pysäkki on vielä lähempänä.

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 rakennetulle maa-alueelle. Alueen 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 viihteytyksen ja käytettävyyteen. Korkeasta ja tiivistä rakenteesta johtuen alue voi olla altis lämpösaarekeilmiölle erityisesti tuulettomilla hellesäillä.

Suunnittelualueella sijaitsee toimistorakennuksia ja alueen eteläpuolella pieni Keilarannanpuisto ja merialueella työmaatie. Maa-alueelta on laadittu luontolausunto (Sitowise Oy 2022). Kaavamuutosalueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jonka vähäinen viherympäristö on voimakkaasti rakennettua. Korttelien reunoilla on kapeita nurmipohjaisia puurivikäytäviä tai istutettuja pensasryhmiä.

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 korttelissa 10034 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 vuodenaajat.

Teesi 3

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

Teesi 4

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

Teesi 5

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

Teesi 6

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

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

Teesi 7

Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin ja Kivimiehenrannan pysäkin ympäristöt toteutetaan leimallisesti elävänä ja eri vuodenaikat 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 kokonaishahmoa 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 liittyy Keilaniemen ja Otaniemen alueet luontevasti toisiinsa. Kivimiehenrannasta toteutetaan aktiivinen osa julkista rantaraittia. Kivimiehenrannan Raide-Jokerin pysäkin ympäristöstä rakennetaan mielenkiintoinen sisääntulo Otaniemeen.

3.2 Kaupungin tavoitteet suunnittelualan kaavoitukselle

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

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

3.3 Hakijoiden tavoitteet kaavoitukselle

Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle uutta toimistotilaa. Lisäksi 2000-luvun toimitilarakennus säilytetään suurelta osin ja uudisosalla parannetaan toimistokokonaisuutta.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilaniemeen uusi korkea toimistorakennus. Uudella rakentamisella vahvistetaan Keilaniemen alueen palvelurakennetta. Erityistä huomiota kiinnitetään jalankulkuun, pyöräilyyn ja uuden rakentamisen vaikutuksiin kaukomaisemaan sekä maantasossa ihmisen mittakaavaan ja viihtyisyyteen. Hankkeen tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jossa samoilla pysäköintipaikoilla voidaan tehokkaasti palvella toimistokäyttäjiä ja tulevia asukkaita eri aikaan tapahtuvan pysäköinnin vuoksi.

Toteutuessaan kaavanmuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena hyvän saavutettavuuden alueella.

Suunnittelussa huomioidaan hanketta koskeva valmistelukehoitus 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 6 597 m².

Kokonaiskerrosala on 26 600 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 4,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 000 k-m².

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 500 työpaikalla.

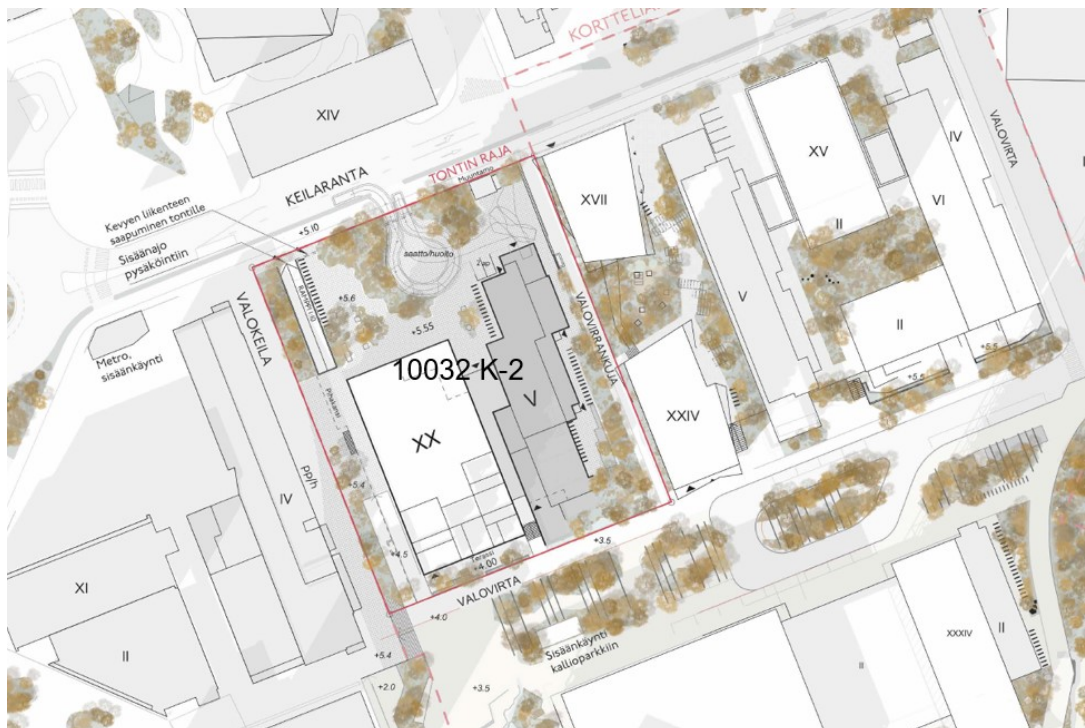
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-2) pinta-ala on 6 597 m² ja rakennusoikeus on 26 600 k-m². Korttelitehokkuus on $e_k = 4,0$.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-2 osoitteeseen Keilaranta 3 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen viereen. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 26 600 k-m². Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 600 k-m². Tarvitavat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Nykyiset kellareihin sijoittuvat autopaikat hyödynnetään edelleen mahdollisuuksien mukaan. Uudisosan rakennustöiden yhteydessä olemassa oleva rakennus kunnostetaan vastaamaan nykypäivän työympäristövaatimuksia. Uudisrakennuksen kerrosaluku on kaksikymmentä ja kerrosala on noin 22 000 k-m². Korttelialueen kummaltakin puolelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan. Länsireunan jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä laajennetaan asemakaavan muutoksessa. Itäpuolelle suunniteltujen rakennusten parvekkeet voivat sijaita ulokkeella K-2-korttelialueen puolella siten, että alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä.



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

Korttelisuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto ALA Oy 2023) uusi toimistotorni asettuu samaan koordinaatistoon olemassa olevien rakennusten kanssa ja näin vahvistaa urbaania, helposti hahmotettavaa kaupunkirakennetta. Nykyisen rakennuksen hennosti vihertävät sävyt, sen hahmo muutamana suorakulmaisen kappaleen sommitelmana ja

korkea laatutaso heijastuvat myös uudisrakennuksen arkkitehtuurin. Nykyisestä rakennuksesta puretaan vain varsinaisen toimistorakennuksen kyljellä oleva kaksikerroksinen ravintola ja nykyisin kevyesti eristetty lasiaula, jolloin hankkeen kokonaisuhiilijalanjälki pysyy kohtuullisena ja myös vuosituhannen vaihteen rakennusten historiallinen kerrostuma säilyy osana alueen historiaa.

Keilaranta 3 tontti on Rantaraitin taitteessa - sitä määrittelee erityisesti maisematilan nurkka, joka aukeaa kaakkoon kohti Keilalahtea. Tätä ominaisuutta korostetaan nostamalla näitä rantamaiseman nurkkia sarjana ylös. Terrassien kasvit nousevat monimuotoisesta rantahetteiköistä köynnöksinä, heininä ja leppinä ylös, aina kahdenteenkymmenenteen kerrokseen asti. Kasvillisuus kerrostuu ylöspäin kuin vuoren rinteillä: Alemmissa kerroksissa on metsäpuutarhaa, keskellä niittykasvillisuutta ja huipulla kivikkopuutarhaa. Tornin terassoituvaa, heijastelevaa ilmettä ovat inspiroineet vehreät kallionjyrkänteet, merenpinnan väreily ja urbaanit rantakaupungit maailmalla.

Maiseman tuomiseksi syvälle sisään asti ovat julkisivut sisältä katsoen lähes kokonaan lasia, lattiasta alakatoon. Julkisivun umpinaiselle osalle tutkitaan aurinkokennojen integroimista, jolloin rakennus tuottaisi merkittävän määrän sähköä käyttäjilleen. Valokeilalle aukeava liiketila ja Valovirrälle aukeava ravintola houkuttelevat ohikulkijoita sisään ja elävöittävät kaupunkitilaa. Ravintolan lattia terassoituu maanpinnan mukana alas kohti merta ja päättyy vehreään ulkoterasiin tornin juurella.

Kortteli- ja pihasuunnitelman mukainen viherkerroin on 0,73 (Helsingin laskurilla laskettuna). Korttelin tavoitetasoksi kaavassa on asetettu 0,7.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että Keilarannanaukion puoleisen julkisivun terasseille tulee toteuttaa kiinteitä istutuksia, joita pitkin vehreys nousee maisemassa tornin huipulle asti. Rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon istutuksille tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.



Näkymä Keilarannanaukiolta pohjoiseen. Arkkitehtitoimisto ALA 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.

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

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 suositetaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja.

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

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

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

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin.

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

Keilarannanaukion puoleisen julkisivun terasseille tulee toteuttaa kiinteitä istutuksia, joita pitkin vehreys nousee maisemassa tornin huipulle asti. Rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon istutuksille tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

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 § Palomuri

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, esimer-

kiksi 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 sähköjakelun 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 kaupunkikuvun parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkerroimen 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 raken-

teita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (N2000).

14 § Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

4.3.2 Palvelut

Suunnittelualueelle tulee katutasoon ravintola- ja liiketiloja. Kaavassa on osoitettu liike- ja palvelutilojen vähimmäismäärä, joka on 500 k-m².

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka, jota hyödynnetään ja laajennetaan.

Alueelta 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. Kortteliin sijoituville yleisille jalankululle ja pyöräilylle varatuille alueille on lisätty kaavamääräys, että alueet on varattu myös maanalaisia johtoja varten. Tulevalle 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

Katuverkon laajentaminen rantaan on mahdollistettu Keilarannan asemakaavan muutoksessa, jonka valtuusto hyväksyi 26.2.2024. Kaavamuutoksessa Valovirran katua on jatkettu noin 100 metriä nykyisestä kadun päätteestä eteenpäin. Katu on suunniteltu siten, että se muodostaa ympärijätkävän lenkin suunnittelun hotellin edessä. Kadun uudella osuudella tulee olemaan saattoliikenteen autopaikkoja, yleisiä autopaikkoja vieraille sekä bussien saattoliikennepaikkoja. Vehreyttä on uuteen katutilaan lisätty istutuksien tilavarauksilla. Valovirta-katu on liikenne-ennusteen mukaan melko

rauhallinen keski- ja eteläosassa. Liikennemäärä jää alle 1000 ajon./arkivrk. Pohjois-osaa 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. Valtuuston hyväksymässä Keilarannan kaavassa esitetyt pienet muutokset voidaan toteuttaa nykyisen katutilan puitteissa.

Keilaranta-kadulle tulee muutoksia uusien tonttiliittymien sekä jalankulku- ja pyörätien parantamisen myötä. Nykyinen kapea jk/pp-tie korvataan uudella 4,5 metriä leveällä erotetulla jk/pp-tiellä kadun eteläreunassa.

4.4.2 Pysäköinti

Alueen pysäköinti tukeutuu uudisrakentamisen osalta pääosin Keilaniemen kallio-pysäköintilaitokseen. Yksi mahdollinen ajoyhteys kalliopysäköintilaitokseen on suunnitteilla Valovirta-kadulle Keilaranta 9:n tontin kohdalle. Korttelissa 10032 säilyy nykyisiä toimistojen pysäköintipaikkoja.

Alueen yleiset autopaikat tulevat sijoittumaan pääosin Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

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 on mahdollistettu valtuuston 26.2.2024 hyväksymässä Keilarannan kaavamuutoksessa 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.

Valtuuston 26.2.2024 hyväksymässä Keilarannan kaavamuutoksessa on mahdollistettu uusi Espoon rantaraitin osuus täydentää alueen kulkureittejä. Rantaraitti on suunniteltu 5 metriä leveäksi, joka on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Rantaraitti liittyy uuteen suunniteltuun Keilarannanaukioon, josta muodostuu keskeinen reittien solmukohta alueella.

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

4.4.4 Pysäköintimääräykset

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

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

Pihalle saa sijoittaa autopaikkoja vain p-kirjaimella osoitetuille alueille.

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

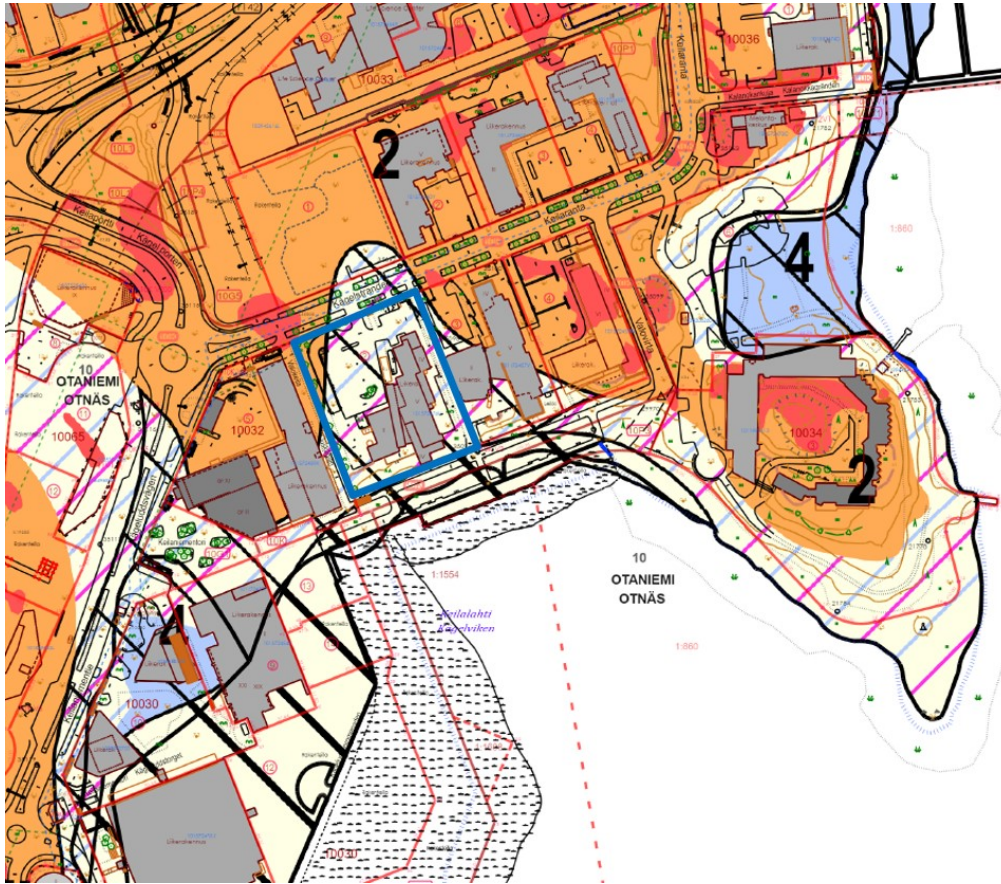
Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

4.4.5 Esteettömyys

Alue on esteettömyyden perustasoa.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijoittuu pääosin hiekka- ja täyttömaalle. Suunnittelualan maaperä on normaalisti rakennettavaa.



Maaperä ja rakennettavuuskartta.

Pohjavesi

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

4.6 Luonnonympäristö

Kokonaisuudessaan suunnittelualueen 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 laajemman Keilarannan kaavaehdotuksen suunnitelmat.

4.8 Nimistö

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

1970-luvun alussa suunniteltiin myös Keilarannan kaava-alueen pohjoisosassa kulkevan kadun nimi **Keilaranta – Kägelstranden** sekä rannassa sijaitseva puiston nimi **Keilarannanpuisto – Kägelstrandsparken**.

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. Kaavailtu jalankulkutie Valovirran ja Keilarannan katujen välillä saa nimen **Valovirrankuja – Ljusströmsgången**.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos lisää alueen työpaikkoja. Korttelin halki mahdollistetaan kevyen liikenteen reitit rantaan. Kaavassa on määryksiä 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

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 §.

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. Rakennusten käytönaikaisella 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, nykyisten rakenteiden kuten pysäköintilaitosten säilyttämiseen ja uusien pysäköintipaikkojen sijoittamiseen keskitetysti suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kaavassa on asetettu tavoiteluvut korttelien viherkertoimille, 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 on pyritty minimoimaan. Tuulisuuteen ja hellejaksoihin on kiinnitetty huomiota sekä rakennusten että yleisten alueiden suunnittelussa. Keilarannan kaavahankkeiden yhteydessä on laadittu erillinen tuulisuusselvitys (Sitowise Oy 2023). Laajemmalla alueella tuuliolosuhteet parannevat hieman nykytilaan verrattuna. Tulvariskit on huomioitu suunnitelmissa ja kaavamääräyksessä 13 §. Monet sopeutumisen kannalta olennaisista ratkaisuista tehdään kaavavaiheen jälkeen jatkosuunnittelussa.

5.3

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei nykytilanteessa juuri ole viherympäristöä. 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

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 muutammat pohjoiset vaelluslinnut, kuten kuusitiaisat 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 pimeään 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.

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

Kaavamuutos tukee Keilaniemen alueen säilymistä Espoon merkittävimpana 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) suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP).

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. Kaavarungossa suunnittelualueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Valovirrankujan kaavamuutos on kokonaisuudessaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutos perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan, Otaniemen-Keilaniemen kaavarunkoon ja muihin selvityksiin. Kaavamuutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

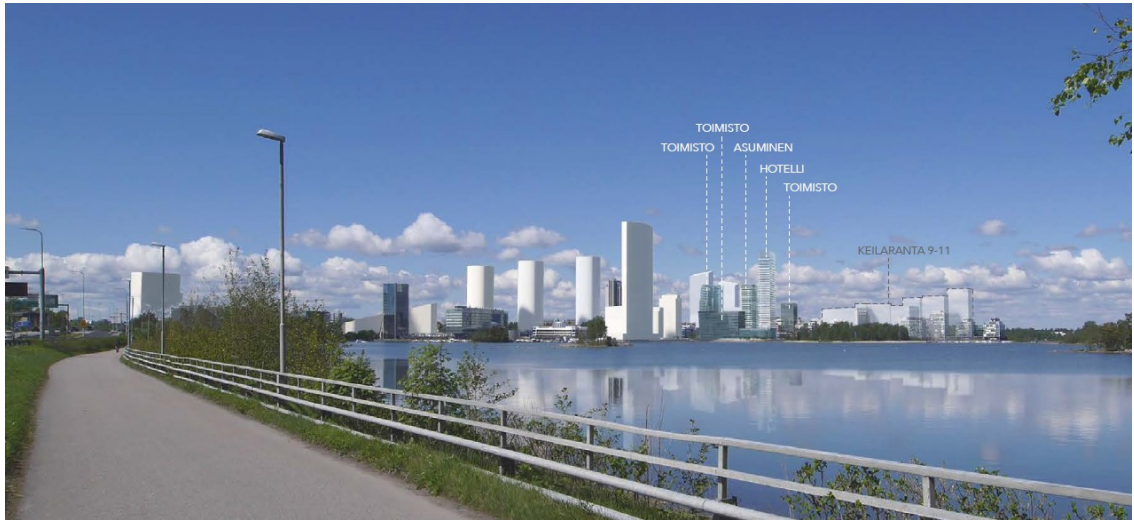
Suunnittelualueella ja sen vieressä kulkee putkia, johtoja ja kaapeleita. Kaavanmukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja. Rakentamiseen ryhtyvän on sovitettava johtojen siirrosta ja suojauksesta johtojen omistajan kanssa. Suunnittelualue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.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

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

Kaavan mukainen uusi rakentaminen lisää liikennemääriä katuverkolla. Tarvittavat muutokset katu- ja liikennejärjestelyihin on esitetty kaavan liitteen 2 katukartassa. Eri-tyisesti jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan. Kaupungille tulee uusien järjestelyjen ja tilavarausten myötä rakentamis- ja kunnossapitovelvoitteita lisää.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset ovat paikallisella tasolla merkittävät. Suurmaisemassa uudet rakennusmassat muokkaavat Keilaniemen julkisivua ja siluettia, istuen kuitenkin hyvin Keilaniemen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Uudet korkeat rakennukset sijoittuvat suurmaisemassa muun korkean rakentamisen yhteyteen eivätkä yksittäiset rakennusmassat muuta kokonaisuutta merkittävästi.



Näkymä Länsiväylältä Keilalahdelle. L Arkkitehdit Oy.

Kaupunkikuva muuttuu uusien korkeiden rakennusten myötä ja muutos näkyy Keilaniemessä paikallisesti moneen suuntaan.

Suunnittelualueen itäpuolella korttelissa 10034 sijaitseva 1950-luvun entinen kasino-rakennus on suojeltu voimassa olemassa asemakaavassa. Suojelu turvaa rakennuksen arvojen säilymisen. Valovirrankujan suunnitellun uuden korkean toimistorakennuksen etäisyys entiseen kasinorakennukseen on noin 200 metriä sekä näiden välissä sijaitsee olemassa olevia ja suunniteltuja rakennuksia.

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 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. Asiaa on tutkittu tarkemmin kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa.

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

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Alueen toteutussuunnittelu ja rakentaminen voivat alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Todennäköisesti alueen rakentaminen alkaa vuonna 2025.

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.

6.4 Sopimukset

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

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Keilarannan 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 Keilaranta, 220836. 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

Keilarannan 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 johtosirroista 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 Keilarannan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

7.2.1 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

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

Nähtävilläollut Keilarannan kaavaehdotus (alunumero 220836) käsitti myös itäosan korttelista 10032, uuden korttelin 10051, Keilarannanpuiston, Keilarannanaukion sekä Valovirran ja Keilarannan katualueet.

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 kaavamuu-
tuos 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, huleveisiin, viherkertoimeen, ilmastomuutoksen hillintään, sopeutumiseen, auraslumiin,

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 siten, että kaava huomioi paremmin lintujen törmäysriskin ja kaavamääräykset edellyttävät tavanomaista korkeampi-laatusempaa arkkitehtuuria. Lisäksi lisättiin määräys, joka sallii hotellitornin huipulle yleisölle avoimia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Tarkistettiin muuntamoiden kaavamääräystä 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.

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

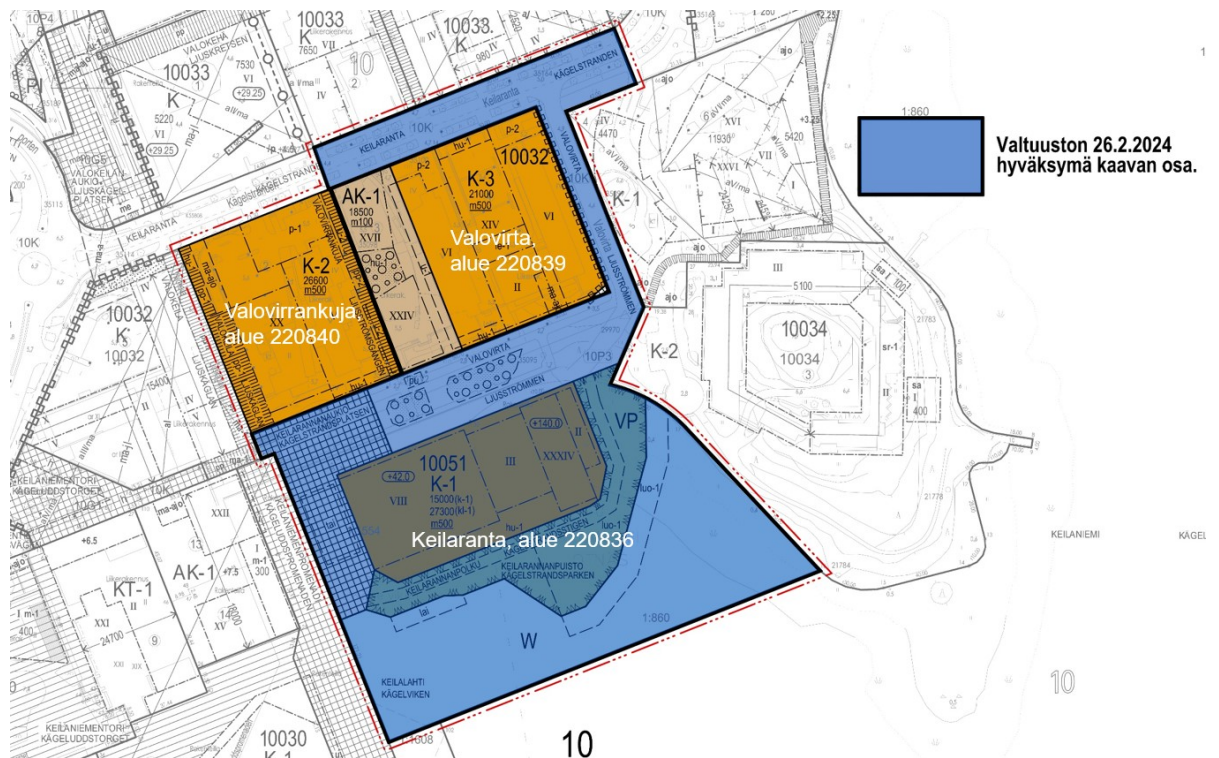
7.3 Kaavan hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2023 esittää laajemman Keilarannan alueen asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 22.11.2023 jälkeen korttelialue 10032 erotettiin Keilarannan asemakaavasta, koska alueeseen liittyvät maankäytösopimusneuvottelut olivat kesken. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä Keilarannan kaavaehdotus (alunumero 220836) käsitti myös uuden korttelin 10051, Keilarannanpuiston, Keilarannanaukion sekä Valovirran ja Keilarannan katualueet.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen kortteli 10032 jaettiin Valovirran kujan (alunumero 220840) ja Valovirran (alunumero 220839) asemakaavan

muutoksiksi. Valovirran kaavamuutoksessa korttelin 10032 itäosaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-3 osoitteeseen Keilaranta 7 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevien toimistorakennusten väliin. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 21 000 k-m². Olemassa olevien säilytettävien toimistorakennusten kerrosalat ovat noin 4 500 k-m² ja noin 6 000 k-m². Uudisrakennuksen kerrosluku on neljätoista ja kerrosala on noin 10 500 k-m². Olemassa olevassa toimistorakennuksessa toimii myös päiväkotia, jonka piha siirtyy rakennusten väliin. Lisäksi Valovirran kaavamuutoksessa mahdollistetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialue 10032 AK-1 osoitteeseen Keilaranta 5. Kaavamuutos mahdollistaa kaksi korkeaa asuinrakennusta, joiden kerrosluvut ovat seitsemätoista ja kaksikymmentäneljä. Asuntojen kerrosala on yhteensä 18 500 k-m², joka vastaa noin 370 asukasta. Valovirran asemakaavan muutoksen maankäytösopimusneuvottelut ovat kesken.

Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 Keilarannan asemakaavan muutoksen. Keilarannan asemakaavan muutoksessa Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritähtäalueelle 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. Keilarannan kaavamuutoksessa mahdollistettu uusi Keilarannanpuisto tuo Keilaniemeen uutta ja vihreää rantaa, joka luo ihmisen mittakaavassa miellyttävää ympäristöä korkeiden rakennusmassojen juurelle. Kaava edellyttää puiston suunnittelua monipuolisena ja vihreänä viheralueena. 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.



Keilarannan asemakaavan osat.

Valovirrankujan asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijoiden työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

Kiinteistö Oy Keilaranta 3

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

Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7

- Nina Salo, eQ Varainhoito Oy, kiinteistökehityspäällikkö
- Harri Koskinen, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Otto Kallioinen, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Mari Ille, L Arkkitehdit Oy, arkkitehti
- Paula Sihto, Sweco PM Oy, projektijohtaja
- Ulla Kuitunen, Skanska Talonrakennus Oy, kaavakehitysjohtaja

AB Invest AS

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

Liikennesuunnittelu

- Tiina Tuomola, Sitowise Oy, asiakkuuspäällikkö

Maisemasuunnittelu

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

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta ovat vastanneet

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

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekvj = 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 §)

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
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
17.6.2024	kh	Ehdotus kv:lle
19.8.2024	kv	Hyväksyminen

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Matias Kallio

Matias Kallio

Kaavoitusinsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja