

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Keilaterassi

Asemakaavan muutos

Uusi toimistorakennus Keilaniemen eteläosaan. Toimisto liitetään sillalla Keilalahden-tie 2–4:ssä sijaitsevaan nykyiseen toimistotaloon.



Kuva: Suunnittelalueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelalueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemen eteläosassa osoitteessa Keilalahdentie 2–4. Se käsittää entisistä Nokian kolmesta toimitotalosta pohjoisimman ja sen pohjoispuolella olevasta metsiköstä osan.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alueella on nykyisin toimistorakennus, joka yhdistyy välisosalla eteläpuoleiseen toiseen toimistorakennukseen. Alue käsittää myös rakennuksen ympäristöä, joka on osin pihanomaista ja osin julkisen puiston oloista luonteeltaan. Pohjoisosassa kulkee rantaraitin ja Keilalahdentien välillä jalankulun ja pyöräilyn reitit pohjois-etelä- ja itä-länsisuunnissa. Itälaidalla sijaitsee rantaraitti. Pohjoisosa, johon suunnitellaan uutta toimistorakennusta, on luonteeltaan julkisen oloista.



Viistoilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä lännestä päin. Lasijulkisivuiset harmaansävyiset toimistorakennukset ovat Keilaniemen maisemalle tyypillisiä. Erityisesti entinen Nokian pääkonttori Länsiväylän ja Kehä I:n solmukohdassa on Keilaniemen maisemassa ikoninen.

Pinnanmuodoiltaan alue on tasainen ja sijaitsee +2,1–2,7 merenpinnan yläpuolella, eli tulvakoron alapuolella. Maanpinta on osin päällystetty asfaltilla tai kiveyksellä ja osin nurmena tai istutettu puin tai pensain. Rantaraitti on asfaltoitu ja ranta on rakennettu pystysuoralla muurilla. Rakennusten puolella rantaraitti on rajattu muurilla ja istutuksilla.

Eteläosassa on Pekka Helinin ja Tuomo Siitosen suunnittelema entisen Nokian toimiston laajennus, joka on valmistunut 2001. Rakennus on 5–8-kerroksinen, ja alkuperäisen päärakennuksen tapaan lasijulkisivuinen ja tasakattoinen. Rakennus

koostuu toisiinsa liitetystä suorakulmaisesta ja puoliympyrän muotoisesta osasta. Puoliympyrän kaareva julkisivu suuntautuu luoteeseen, ja siinä on kaakkoon suuntautuva amfiteatterimainen lasikatto. Laajennus liittyy etelään rakennuksen korkuisella välisosalla.

Alueen eteläpuolella on alun perin Nokian pääkonttoriksi 1996 valmistunut Pekka Heinin ja Tuomo Siitosen suunnittelema 5–8-kerroksinen kaksiosainen toimistorakennus. Rakennus on kahden toisiinsa välisosalla liittyvän neliön muotoinen. Siinä on lasiset julkisivut ja tasakatto.



Alueen ympäristössä on pohjoispuolella Koneen torni (kuvan keskellä) ja entinen Nokian pääkonttori laajennuksineen (oikeassa reunassa). Kaupunkikuvassa merkittävää osaa näyttelevät lasiset ja harmaansävyiset toimistorakennukset.

Alueen pohjoispuolella on vuonna 2001 valmistunut arkkitehtitoimisto Sarcin suunnittelema toimistorakennus. Rakennus on lasijulkisivuinen 17 kerrosta korkea tornitalo, joka nousee pysäköintikannelta.

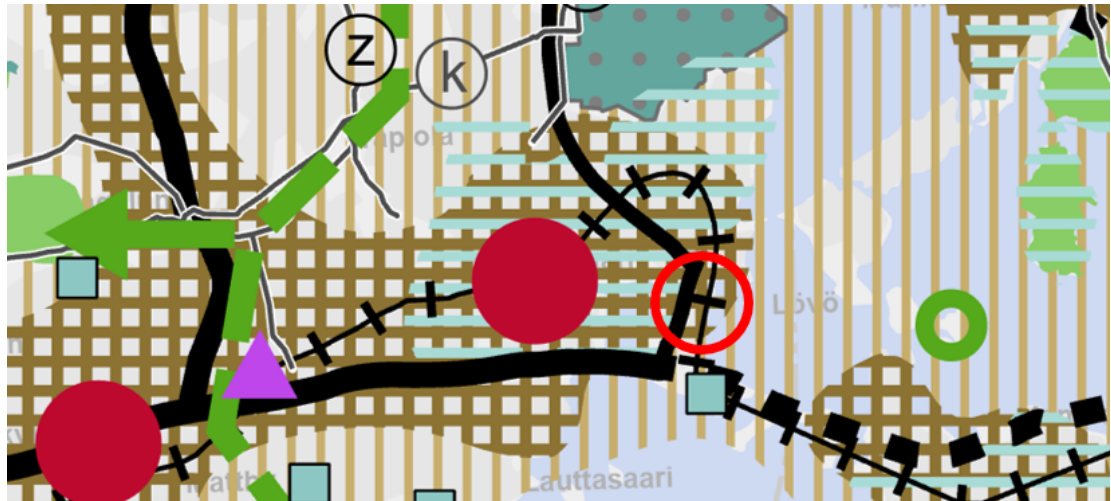
Alueen länsipuolelle on parhaillaan rakentumassa arkkitehtitoimisto Soini & Horton (nyk. Arco) suunnittelema mutkitteleva, pitkulainen puurakenteinen 1–13-kerroksinen toimistorakennus. Siinä on puuta ja lasia oleva julkisivu ja viistosti nouseva katto.

Maanomistus

Suunnittelualue, mukaan lukien rantaraitti ja julkiselta puistolta näyttävä metsikkö, ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa länsipuolella olevan alueen, joka on puistoa.

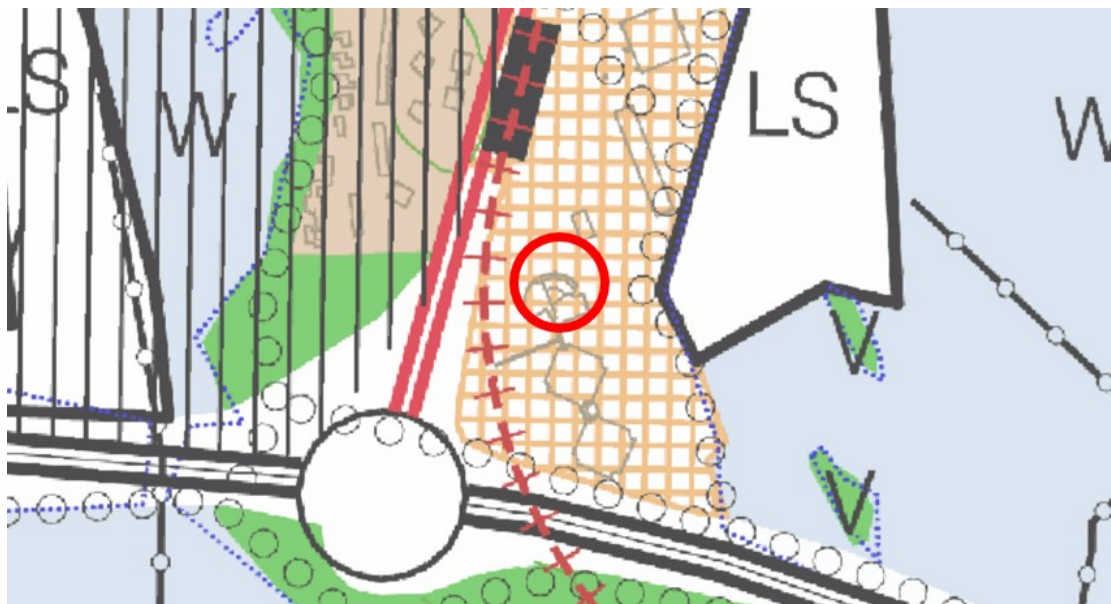
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Metro ja Kehä I kulkevat alueen läheltä. Otaniemen ja Tapiolan RKY-alue sijoittuu länsi- ja pohjoispuolille. Karhusaaren huvila on merkitty Länsiväylän eteläpuolelle.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

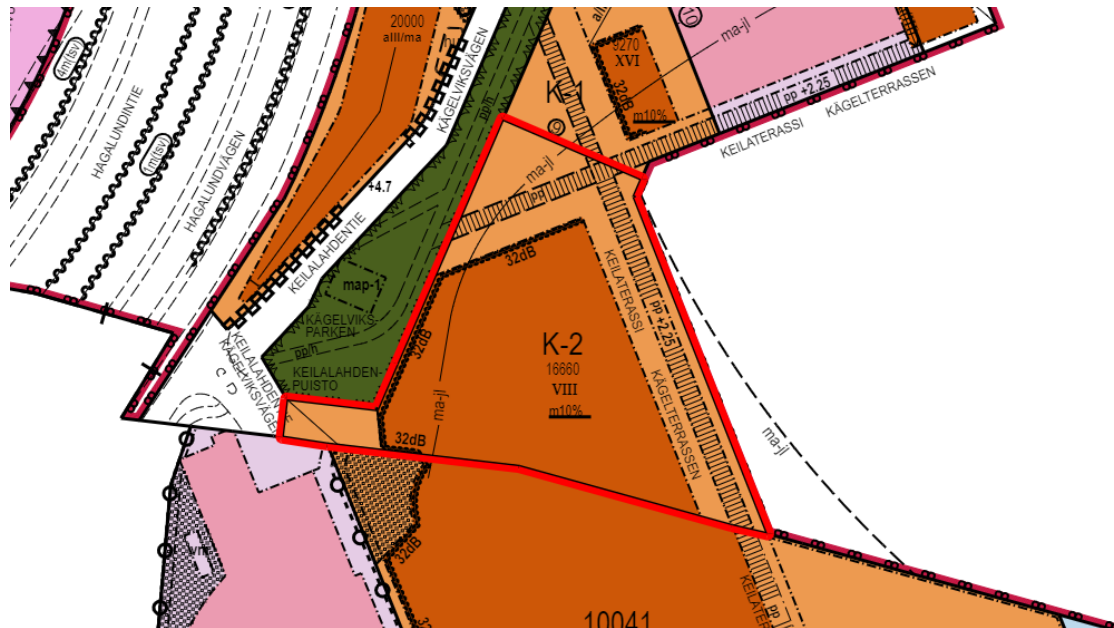
Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Rannan puolelle on osoitettu ulkoilureitti.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Koko kaupungin kattava Espoon yleiskaava 2060 on vireillä ja ollut luonnoksena nähtävillä.

Alueella on voimassa Keilalahti-Itämetsä-Karhusaaren asemakaava 221102 (lainvoimainen 26.10.2005). Kortteli 10041 on siinä osoitettu liike- toimisto- ja hotellirakennuksille. Kerroslukuna on 8 ja rakennusoikeutta on 16 660 k-m², josta liiketilaa on edellytetty 10 %. Kaavassa on lisäksi maanlainen joukkoliikennevaraus ja ääneristävyysvaatimus. Alueen läpi on osoitettu jalankulkupyöräreitit.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 20.3.2024 hakenut korttelin 10041 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on tiivistää Keilaniemeä ja keskittää rakentamista raiteiden äärelle. Samalla on mahdollista kehittää rantaraittia suunnittelualueen kohdalla ja selvittää alueella yksityisen ja julkisen alueen suhdetta. Mahdolliselle suunnittelualueen edustalle tulevaisuudessa rakennettavalle meritäytölle kulkeminen huomioidaan ja tutkitaan suunnittelun yhteydessä.

Keilaniemen kehittämisen teeseistä (Kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018) aluetta koskevat selkeimmin seuraavat teesit:

- Teesi 1: Keilaniemen aluetta kehitetään monipuolisena kansainvälisenä yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, joka elää ja kehittyy tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa.
- Teesi 6: Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvarauksen 24.1.2022. Suunnitteluvarauksessa on edellytetty, että suunnittelussa huomioidaan seuraavat tavoitteet:

- Rantavyöhykkeelle tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä rantapromenadi, joka tarjoaa mahdollisuuden liikkumiseen kävellen ja polkupyörällä sekä oleskeluun veden äärellä.
- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantapromenadille avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.
- Kiinteistön nykyisten rakennusten näkyvyys ja rooli alueella tulee turvata.
- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

Suunnitelman kuvaus

Alueen pohjoisosaan suunnitellaan 8-kerroksista toimistorakennusta, joka liittyisi etelään olemassa olevaan rakennukseen kulkusillalla. Rakennus toimisi eteläisten rakennusten kanssa yhdessä, tukeutuen niihin osin tilojen osalta. Ylintä kerrosta on hahmoteltu sisään vedettynä. Rakennus liittyisi siten mittakaavaltaan nykyisiin rakennuksiin. Rakennuksesta on hahmoteltu neljäsosaympyrän muotoista, jotta se sopisi eteläpuolella olevaan rakennukseen. Kaareva julkisivu suuntautuisi etelään. Autopaikat sijoitettaisiin alueen eteläpuolella olevaan toimistorakennuksen nykyiseen pysäköintilaitokseen. Alueen läpi kulkeva jalankulkupyörätie siirretään suunnitellun rakennuksen arkadin alle hieman etelämmäksi.

Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös rantaraitin järjestelyjä.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 10041 ja sen lähiympäristö.

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

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Suunnittelussa hyödynnettäviä selvityksiä ovat esimerkiksi:

- Keilaniemen ilmastokestävä rantavisio, Nomaji, 2020
- Keilaniemen taideohjelma, Public Art Agency Finland, 2023
- Otaniemi-Keilaniemi-Karhusaari miljöötyypitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, Maisemasuunnittelu Hemgård, 2019
- Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050, Espoon kaupunki, 2023
- Keilaniemen rantavyöhykkeen suunnitteluperiaatteet, Sitowise, 2023
- Keilalahdenkaarten kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise, 2024
- Keilalahdenportin kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise, 2020
- Otaniemi–Keilaniemi–Pohjois-Tapiola – Tarkastelu alueen yritys- ja tutkimustoiminnan tulevaisuuden tarpeista ja näkymistä, Realidea, 2024

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

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

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan

vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 18.11.–17.12.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 17.12.2024 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Keilaterassi, 221103).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2025. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

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

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

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

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

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. **Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Toni Saastamoinen, puh. 040 520 8272

Aapo Pihkala, maisemasuunnittelu, puh. 040 634 4287

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 4.11.2024

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

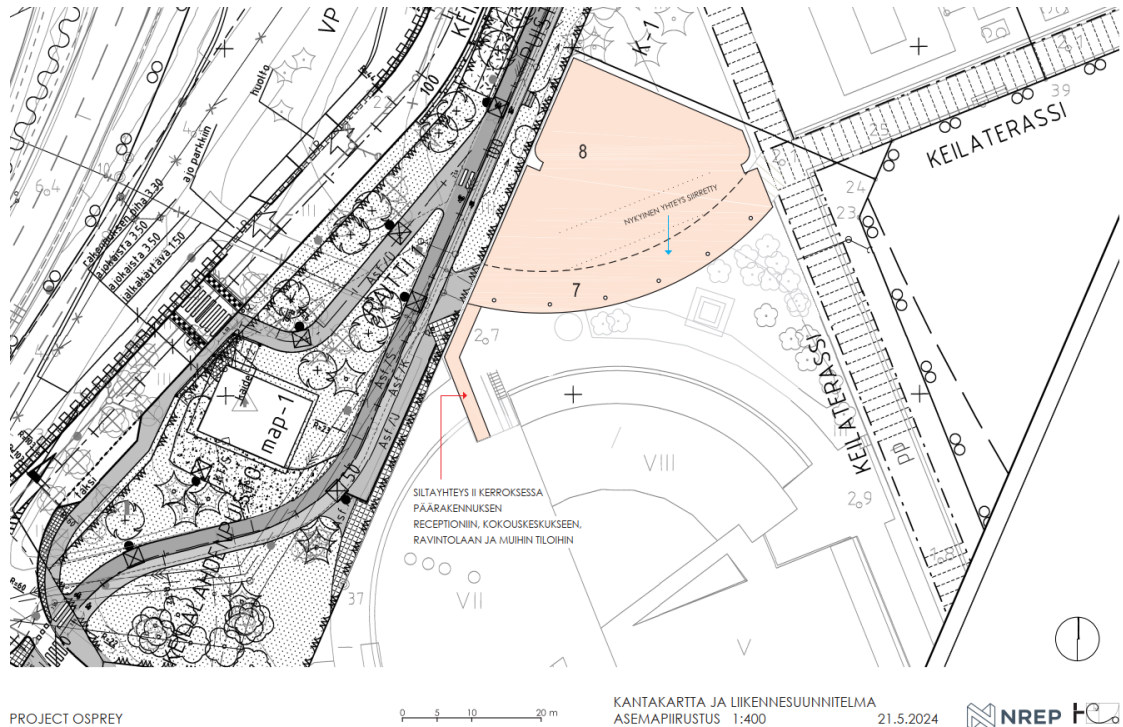
Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

Project Osprey, kaavan viitesuunnitelma, Helin & co. Architects, 21.5.2024

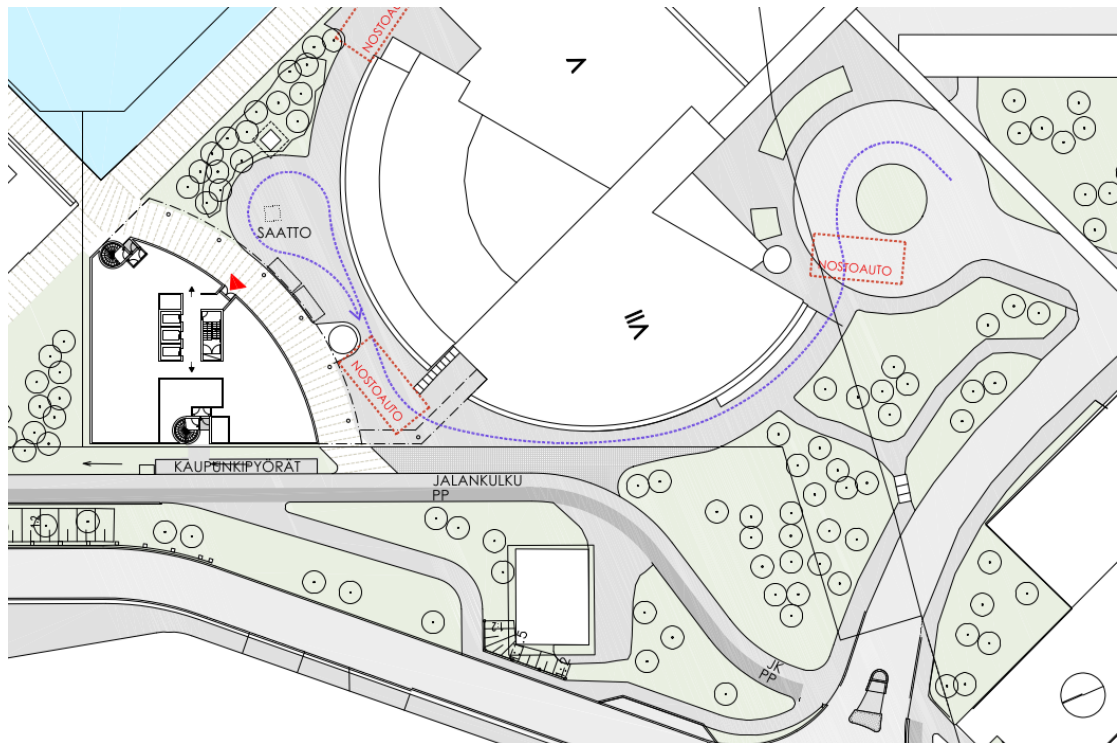
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia. Kaikki kuvat ovat Helin & co. Arkkitehtien laatimia.



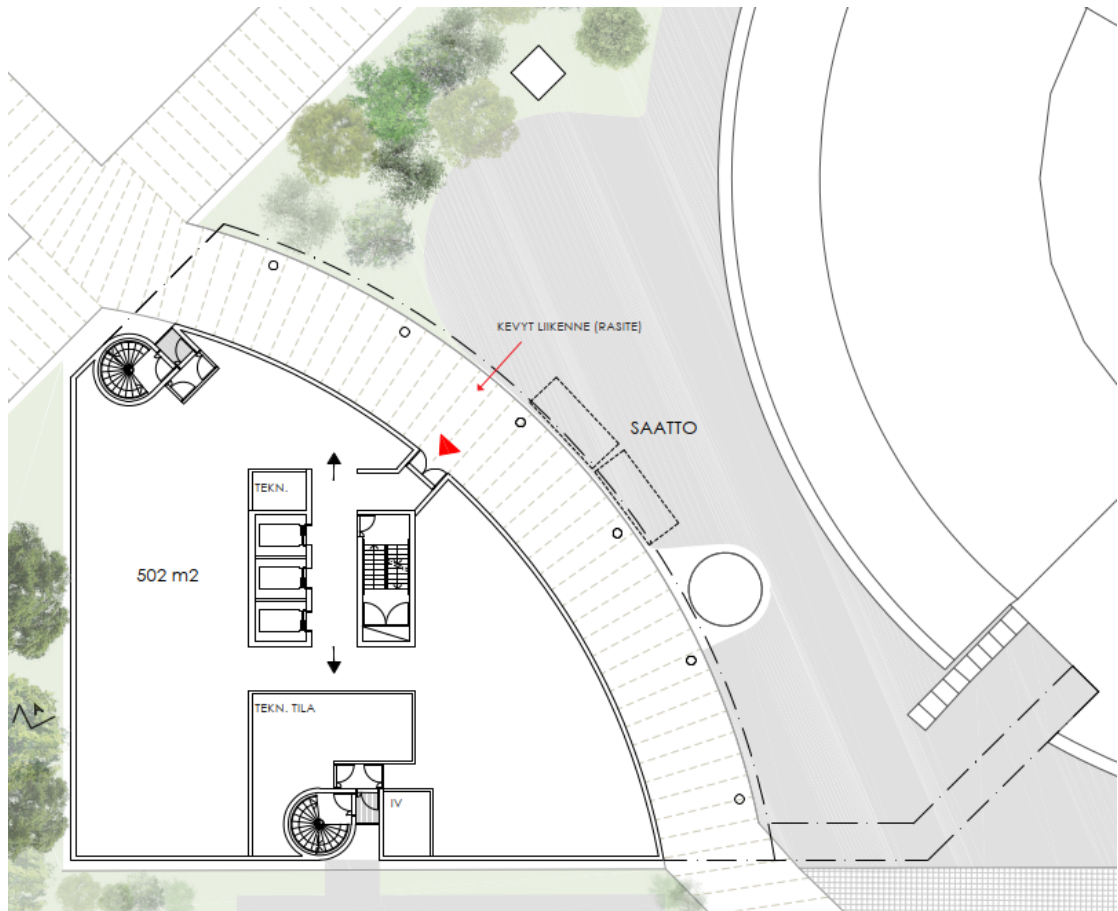
Sijaintikaavio. Kohde sijaitsee noin 250 metrin päässä metron sisäänkäynnistä ja vajaan 600 metrin päässä pikaraitiotie 15:n päätepysäkistä. Pohjoinen on kuvassa vasemmalla.



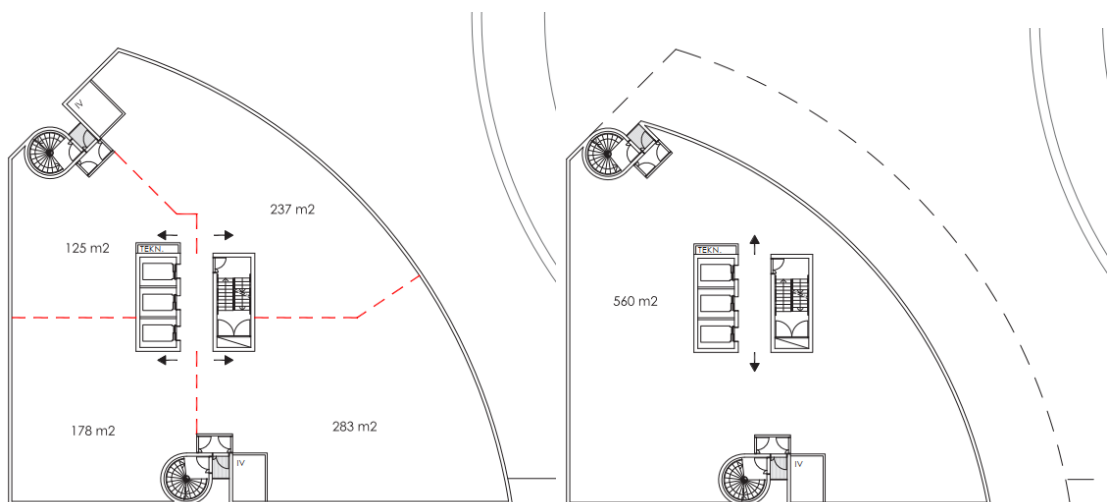
Asemapiirros. Kuva osoittaa rakennuksen sijoittumisen alueelle ja muun muassa jalankulkupyörätien siirron suunnitellun arkadin alle nykyistä hieman etelämmäksi.



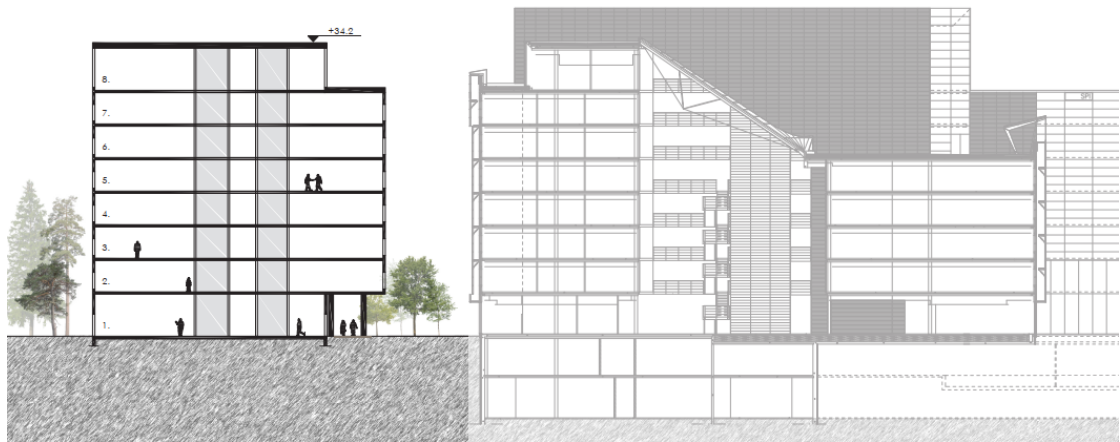
Liikennekaaviossa on esitetty saattoliikenteen ja nostoauton ajo uuden rakennuksen luo. Pohjoinen on likimain oikealla.



Pohjapiirros 1. kerroksesta. Kaaviossa näkyy jalankulkupyörätie rakennuksen arkadin alla.



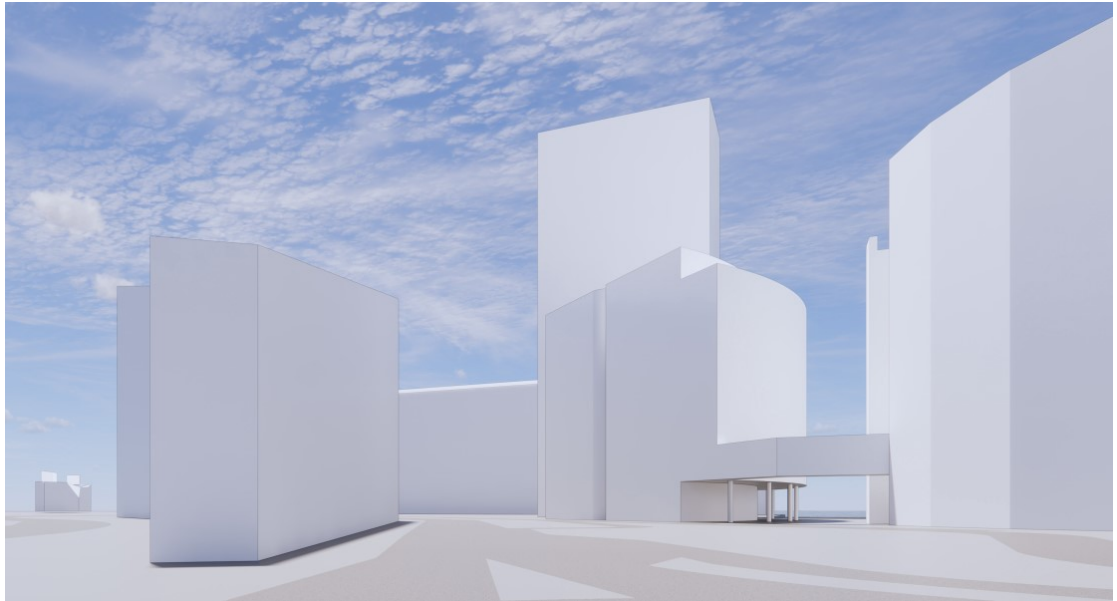
Yllä vasemmassa kuvassa 2.–7. kerroksen ja oikeassa 8. kerroksen pohjapiirros. Punaiset katkoviivat esittävät mahdollista toimitilojen jakoa.



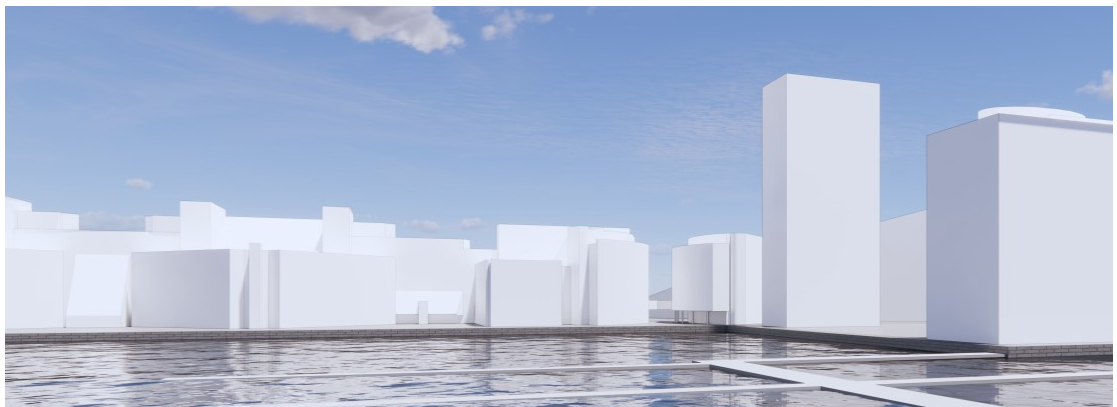
Leikkauskuvassa havainnollistetaan rakennuksen liittymistä sen eteläpuolella olevaan rakennukseen. Rakennuksen 7. kerros olisi suurin piirtein saman korkuinen kuin eteläpuolellakin olevan rakennuksen julkisivu. 8. kerros on suunniteltu sisään vedetyksi.



Suunniteltu rakennus liittyy osaksi eteläpuolella olevien rakennusten ketjua niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin.



Mittakaavallisesti rakennus on sovitettu samankokoiseksi kuin sen eteläpuolella (kuvassa oikealla) oleva rakennus on.



Mereltä katsottaessa rakennus asettuu osaksi rakennusten sarjaa ja hahmottuu saman korkuisena kuin sen eteläpuolella (kuvassa vasemmalla) olevat rakennukset ovat.