

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 167

§ 167

Keilalahdenportti ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 220835

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Asanti Jenny
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilalahdenportin asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 220835,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 7.10.2020 päivätyin ja 16.12.2020 muuttetun Keilalahdenportti - Kägelviksporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7259, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220835,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 6 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa 13-kerroksisen pääosin puurakenteisen toimistotalon rakentaminen Keilalahdentien ja Kehä I:n väliin muodostettavaan kortteliin. Rakennuksen katto toteutetaan viherkattona tai aurinkopaneelein katettuna. Saattoliikenne, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä pääsisäänkäynti sijoittuvat rakennuksen itäpuolelle. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen alle maanalaiseen pysäköintihalliin. Se on mahdollista sijoittaa osin tontin ulkopuolelle ensin tilapäissijaintiin ja lopulta Keilaniemeen rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen sen valmistuttua. Korttelialueen kautta mahdollistetaan myös yksi Keilaniemeen suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen sisäänajoista toimistotalon pysäköintihallin kautta.

Keilalahdentietä siirretään itään muodostuvan korttelin rakentamisen mahdollistamiseksi.

Kaava-alueelle esitetty rakennusoikeus on 20 000 kerrosneliometriä. Nykyisin alueelle on osoitettu asemakaavassa ET-tontti, jolle ei ole erikseen osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Tontille on ollut tarkoitus sijoittaa korttelia 10065 palveleva jäteasema, mutta sille ei ole nähty myöhemmin enää tarvetta.

Edellisessä käsittelyvaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavanmuutoksen nähtäville esityksen mukaisena.

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston varattua alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle suunnittelua varten päätöksellään 26.11.2018. Suunnitteluvarausta on sittemmin jatkettu hankkeen suunnittelun edettyä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Keilalahdenportti - Kägelviksporten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7259, käsittää korttelin 10067, katu- ja viheraluetta, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220835.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta, Espoon kaupungilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 4.9.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.8.2019.

Alueen nykytila

Alueella on nykyisin Kehä I:n kehittämiseen liittyviä asfaltti- ja hiekkapintaisia liikenteen poikkeusjärjestelyitä. Sen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen Keilalahdentie, jota pitkin ajetaan Keilaniemen eteläosiin ja Karhusaareen. Alueen itäreunalla kulkee samansuuntainen pyöräilyn ja jalankulun yhteys, joka toimii nykyisenä pääyhteytenä Länsiväylän ja Keilaniemen sekä sen pohjoispuolella olevien alueiden välillä. Pyöräilyn ja jalankulun yhteyden viereen ja alueen eteläosaan on rakennettu uutta puistoa, jossa sijaitsee myös metron huoltorakennus.

Keilaniemi muodostaa yhden Espoon tunnetuista kaupunkisiluteista, joka hahmottuu maisemakuvassa kauempaakin.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa. Kortteli 10067 on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella Espoon kaupunkitekniikan keskukselle Kehä I Keilaniemessä -rakennusurakan tilapäisten liikennejärjestelyjen mahdollistamiseksi.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Alueen länsipuolelle on osoitettu moottoriväylä (Kehä I) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Alueen viereen on osoitettu myös liikennetunneli (metro). Kehä I:n toiselle puolelle Otsolahden rantaan on osoitettu viheryhteystarve.

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Kaava ei vielä ole saanut lainvoimaa.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läheisyyteen on osoitettu Kehä I seudullisesti merkittävänä tienä ja metro. Tapiolan alue Itärantaan asti on RKY-rajauksen mukaisesti osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa alue on täydentyvää työpaikka-aluetta. Alueen pohjoispuolella on metron pysäkki ja metrolinjaus on piirretty alueen ali.

Alueella on voimassa asemakaava 220823 Keilaniemi (sis. Keilaniemen maanpäällisen metroaseman osat), joka sai lainvoiman 27.11.2013. Lisäksi alueella on voimassa maanalainen asemakaava 920100 Keilaniemen metrotunneli. Se on tullut lainvoimaiseksi 17.2.2010.

Maanpäällisessä asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten alueeksi (ET), katualueeksi ja puistoksi (VP). ET-alueelle on osoitettu ilmanvaihtopiipun ohjeellinen rakennusala ja korttelialueen pohjoisosaan katualueen rajaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Suunnittelualueen eteläosaan puistoon on osoitettu ohjeellinen rakennusala maanpintaan johtavaa hätäpoistumistietä varten. Puistoon on osoitettu myös jalankululle ja pyöräilylle varattuja sitovia, mutta sijainneiltaan ohjeellisia yhteyksiä, joilla huoltoajo on sallittu.

Maanalaisessa asemakaavassa osalle suunnittelualueesta on merkitty metrotunnelia varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen. Tilaan saa sijoittaa huollon ja turvallisuusjärjestelyiden vaatimat tilat ja laitteet. Raiteen likimääräisen korkeusaseman alapuolelle on varattava viiden metrin suojavyöhyke ja seitsemän metriä korkean tunnelin yläpuolelle 10 metrin suojavyöhyke. Suunnittelualueen eteläosaan puistoon on merkitty alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun ja

hätäpoistumistien suojavyöhykkeineen. Rakenteiden tulee ulottua vähintään kaksi metriä ja korkeintaan neljä metriä maanpinnan yläpuolelle. Alueella on maanpintaan ulottuvia tiloja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.10.–24.11.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi asunto-osakeyhtiön muistutus naapurustosta ja saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksessa käsiteltiin melun heijastumista suunnitellusta rakennuksesta, rakennuksen ulkonäköä ja Kehä I:n ilmanvaihtopiippua.

Länsimetro Oy huomautti, että korttelisuunnitelman kahdessa eri kuvassa on ristiriitaista tietoa pysäköintitasojen koroista. Rakentamisen vaatimat louhinnat tulevat olemaan Länsimetron mukaan vaativia ja edellyttävät suunnittelua sekä vaikutusten arviointia. Lausunnon seurauksena korttelisuunnitelmassa ollut ristiriita on korjattu ja kaavaan on lisätty määräys louhintojen edellyttämästä suunnittelusta ja vaikutustenarvioinnista.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan suunnitelman mukainen rakennus tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla ja sammutusvesialtaiden tarve ja sijainti tulisi arvioida kunnallistekniikan suunnittelussa. Suunnitelmasta on käyty keskustelua pelastuslaitoksen kanssa ja yhteistyö jatkuu rakennuksen jatkosuunnittelussa.

Espoon kaupunginmuseon mukaan Keilaniemen aluetta tulisi suunnitella enemmän kokonaisuutena, kuten he totesivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmastaankin antamassaan lausunnossa. Kaupunginmuseon mukaan kaupunkikuva on erittäin kirjavaa ja alueen kehittäminen hallitsematonta. Palautteeseen vastattiin jo aiemmassa vaiheessa, eikä vastineeseen ole lisättävää.

ELY:n lausunnon mukaan pyöräily- ja jalankulkuyhteyksiä pohjoisesta tulisi vielä tutkia. Kalliopysäköintiin ajo tulisi osoittaa kaavakartalla. Tärinän ja runkomelun määräystä tulisi tarkentaa. Keilalahdenpuiston merkintä tulisi muuttaa VP/me:ksi ja siten huomioida alueen meluisuus. Vastineessa todetaan, että jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä on suunniteltu paljon ja on tutkittu useita eri vaihtoehtoja. Jalankulkuyhteydet ovat sujuvat ja tontti sijaitsee muutenkin lähellä metroasemaa. Suunnittelussa on painotettu puiston viihtyisyyttä. Kulkuyhteys kalliopysäköintiin on varmistettu pykälämääräyksellä. Keilalahdenpuiston merkintää on täsmennetty huomioimaan melu.

HSY lausui, että alueella on heidän vesihuoltolinjojaan ja niitä joudutaan siirtämään rakentamisen mahdollistamiseksi. Siirrot on huomioitu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Korttelialueella on rakennuksen alle jäävä vesijohto, jota kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa ei ole huomioitu. Se tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Samoin jatkosuunnittelussa tulee huomioida tekeillä oleva Keilaniemeen laadittava vesihuollon yleissuunnitelma. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelussa tulisi huomioida vesihuoltolinjat. Vastineessa todetaan, että vesihuoltolinjat huomioidaan jatkosuunnittelussa. Kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluratkaisut tehdään maanalaisen asemakaavan 920400 Keilaniemen kalliopysäköintilaitos yhteydessä.

Lisäksi lausunnon tai kannanoton antoivat lisäksi Telia, Fortum, Caruna ja HSL. Teliällä ei ollut huomautettavaa. Fortumilla on verkostoa alueen läheisyydessä ja yritys haluaa olla mukana jatkosuunnittelussa sekä tarjoaa palvelujaan uusiin kiinteistöihin. Alueella on Carunan sähköverkkoa ja tarvetta uudelle muuntamolle. Sen rakentaminen on mahdollistettu rakennuksen yhteyteen. HSL:n mukaan alue on joukkoliikenteen kannalta hyvässä paikassa ja toimija haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana ei pidetty asukastilaisuutta.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoa on tarkistettu seuraavasti:

- Kaavan asianumeroa on muutettu arkistointijärjestelmän muutoksen vuoksi.
- Metron huoltorakennukselle varatun rakennusalueen rajaa on tarkastettu siten, ettei varaus ulotu katualueen puolelle. Alueen rajaus pieneni muutoksen seurauksena noin 10 cm.
- Maanalaista asemakaavaa koskevaa määräystä on täsmennetty siten, että ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä yksityiskohtainen louhintasuunnitelma, riittävä vaikutustenarviointi ja suunnitelma seurannasta.
- Puiston merkintää on täsmennetty siten, että melu huomioidaan. Merkintä on muutettu muotoon VP-2: Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa oleskeluun tarkoitettuja alueita.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Nykyinen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten alue (ET) ja osa katualueesta osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueelle rakennetaan uusi veistoksellinen 13-kerroksiseksi nouseva viestikattoinen toimistotalo, jonka pohjakerrokseen on suunniteltu myös ravintola. Rakennusoikeutta on osoitettu 20 000 k-m². Rakennuksen edustalle sijoittuu saattoliikennepaikkoja ja vihersaarekkeita. Pysäköinti on mahdollista sijoittaa tontille maan alle tai osin Keilaniemeen rakennettavaan kallioparkkiin. Korttelialueelle mahdollistetaan myös uuden, alueelle tarvittavan muuntamon rakentaminen.

Virkistysalueet

Keilalahdenpuiston pinta-ala pienenee hieman kaavamuutoksen myötä ja puiston ja kadun välille rakennetaan tukimuuri suurehkon korkeuseron takia. Puistossa sijaitsevat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet säilyvät mutta niiden linjauksia muutetaan alueen eteläosassa.

Katualue

Asemakaavalla osoitetaan katualuetta noin 3 400 m². Nykyistä Keilalahdentietä siirretään itään, jotta rakentamiselle saadaan riittävästi tilaa. Kadun alla olevaa kunnallistekniikkaa siirretään samalla.

Liikenne

Keilalahdentieltä mahdollistetaan korttelin eteläosasta yksi Keilaniemeen rakennettavan kallioparkin sisäänajoista. Saman sisäänajon kautta mahdollistetaan ajo toimistorakennuksen pysäköintiin. Saattoliikenteelle varataan pysäköintipaikkoja Keilalahdentien varteen sijoitettaviin pysäköintitaskuihin. Ajo huoltoliikenteelle suunnitellulle huoltopihalle tapahtuu myös Keilalahdentien kautta. Taksiliikenteelle varatut pysäköintipaikat säilytetään Keilalahdentien varressa kadulla tehtävien muutosten yhteydessä.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulkuyhteys korttelialueelle on suunniteltu pääsisäänkäynnin kohdalle. Esteetön yhteys ja pyöräily-yhteys tulevat tontin eteläpäätyyn, joka on lähempänä Keilalahdenpuiston maanpinnantasoa.

Keilalahdentielle tulee kaksi uutta suojatietä, joista toinen rakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalle ja toinen tontin eteläpäätyyn. Lyhimmillään etäisyys Keilaniemen metron sisäänkäynnille on noin 250 m.

Kaava-alueen koko on noin 1,46 ha. Siitä korttelialuetta on noin 0,57 ha, katua 0,34 ha ja puistoa 0,54 ha. Rakennusoikeutta kaavassa on 20 000 k-m². Korttelialueen rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin $e = 3,48$.

Sitova tonttijako

Asemakaavan muutosalueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Espoon kaupunki omistaa alueen. Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Korttelisuunnitelma

Rungoltaan pääosin puurakenteinen ja julkisivultaan puuta ja lasia oleva viistokattoinen toimistorakennus on suunniteltu kapealle tontille Kehä I:n viereen. Rakennuksen katolle tulee viherkatto ja aurinkopaneeleita. Sisäänkäynnit ja pieni aukio on sijoitettu Keilalahdentien puolelle. Rakennuksen eteläpäätyyn sijoittuvat rakennuksen pyöräpysäköintitilat ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen sekä tontin oman pysäköintihallin sisäänajo. Pysäköinnistä 52 autopaikkaa sijoitetaan tontille ja loput 213 kallioparkkiin. Noin 60 metriä korkeasta rakennuksesta on tulossa yksi maailman korkeimmista puurakenteisista toimistorakennuksista ja korkeimmista puurakennuksista Suomessa.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma

Suunnitelmalla on tutkittu Keilalahdentien linjauksen muuttamista siten, että rakentamiselle saadaan varattua enemmän tilaa. Keilalahdenpuistossa kulkeva raitti ja mahdollisimman suuri osa puistosta on säilytetty ennallaan. Jalankulku rakennettavalle toimistotalolle tulee tontin eteläpäädyistä, että puisto saadaan säilytettyä mahdollisimman suurena ja viihtyisenä.

Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)

Alueelle tarvitaan uusi muuntamo, joka sijoitetaan rakennuksen rungon sisälle. Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto ja kaukolämpö- sekä kaukokylmäverkostot ja rakennus on mahdollista liittää niiden osaksi. Vaikutuksia on tarkasteltu kaavaselostuksessa.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Keilalahdentien siirtoa ja muutostöitä Keilalahdenpuistossa. Myös kunnallistekniikkaa on tarpeen siirtää rakentamisen vuoksi. Aiheutuvia kustannuksia on mahdollista huomioida tontin myyntihinnassa. Kaavataloudellisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaselostuksessa.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 20.9.2019 asemakaavan muutoksenkustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 6 766,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.10.2020 § 127

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Keilalahdenportin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220835,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.10.2020 päivätyn Keilalahdenportti - Kägelviksporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7259, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220835,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria