

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 83

§ 83

**Keilaniemi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220838, 10. kaupunginosa Otaniemi, pöydälle 28.4.2021.**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Uusitupa Antti  
Koivula Olli  
Asanti Jenny  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Keilaniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220838,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838.

**Käsittely**

Asia käsittelyn aluksi esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: "...järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajan".

Keskustelun aikana Lintunen Louhelaisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaavamääräyksen C-1 tekstikohta "Korttelialueelle tavoitellaan monipuolista hybridirakentamista." muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Korttelialueelle tavoitellaan monipuolista aluetta elävöittävää hybridirakentamista, johon sisältyy myös asumista." Perustelut: Kaavamääräys ei muutoin turvaa asuintilojen rakentamista."

Lintunen ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kimmo Oilaa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Lintusen kannatettu muutosehdotus kaavamääräyksen (C-1) täydentämisestä yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, että voidaanko Oilan valinta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti valinneen Oilan tilaisuuden puheenjohtajaksi.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Keilaniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220838,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838.

3

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Kimmo Oilan.

## Selostus

Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle maamerkkirakennus, joka sopeutuu osaksi Keilaniemen korkean rakentamisen alueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kokonaisuutta. Suunnitelma sijoittuu metroaseman sisäänkäynnin ja rakenteilla olevan pikaraitiotien välittömään läheisyyteen. Rakennuksen ja ympäristön suunnittelussa tavoitellaan erityisesti luontevaa kytkeytymistä katutilaan sekä Keilaniemenpuiston kansitasoon näihin avautuvilla palvelu- ja liiketiloilla. Alueen rakennusoikeus kasvaa 8 700 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaniemi - Kägeludden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7379, käsittää osan korttelista 10065 sekä virkistys- ja katualueita 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220838.

**Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut asemakaavan muutoksen hakijalta, NCC Property Development Oy:ltä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.12.2020.

### **Alueen nykytila**

Keilaniemi on Espoon ja koko pääkaupunkiseudun mittakaavassa merkittävä, kehittyvä asuin- ja työpaikka-alue. Keilaniemi on kehittynyt viime vuosien aikana voimakkaasti. Alueen luonteen määrittelyssä keskeisiä tekijöitä ovat liikenneyhteydet moottoriajoneuvoliikenteen (Länsiväylä, Kehä I) sekä joukkoliikennejärjestelmien (metro ja rakenteilla olevan Raide-Jokeri) osalta. Keilaniemi liittyy toiminnallisesti läheisiin Tapiolan ja Otaniemen alueisiin. Alue on myös luonteeltaan merellinen ja Espoon rantaraitti kulkee Keilaniemen kautta.

Suunnittelualue sijoittuu Keilaniemessä keskeisesti metroaseman ja rakenteilla olevan pikaraitiotien pysäkkien äärelle. Lisäksi suunnittelualue liittyy Keilaniemenpuiston kansirakenteeseen sekä Keilaniementiehen.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) ja vaiheittain uudistuvan maakuntakaavan yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi.

Suunnittelualueen välittömään lähiympäristöön on osoitettu myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Tapiola-Otaniemi), viheryhteystarve sekä liikennetunneli, moottoriväylä ym. läheisiin moottoriliikenteen väyliin ja metroon liittyviä merkintöjä.

#### **Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) sekä osoitettu kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualueen äärelle on osoitettu maanalainen raide asemineen (metro), kaksiajoratainen päätie tai pääkatu, virkistysyhteyksiä, päävoimansiirtolinja sekä satama-alue (LS).

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungossa (26.6.2020) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa asuinalueeksi (A) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Ympäristöön on osoitettu myös työpaikka-alueita (TP) sekä sekoittuneita työpaikkojen ja asumisen alueita (TP/A). Lisäksi kaavarungossa on osoitettu Keilaniementien varteen avointa kaupunkitilaa sekä metro- ja raitiotielinjaukset.

#### **Asemakaava**

Alueella voimassa oleva asemakaava on Keilaniemi, alue 220823 (hyväksytty valtuustossa 21.5.2012). Kortteli 10065 on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 7.12.2020. OAS oli nähtävillä 21.12.2020 - 25.1.2021.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yksi kappale. Mielipiteessä kannettiin huolta Tapiolan ja Keilaniemen välisistä yhteyksistä sekä istutusten tarpeesta ja alueen viihtyisyydestä. Lisäksi esitettiin laadittavaksi havainnollistavaa aineistoa Keilaniemen alueesta sen toteuduttua.

Lausuntoja ja toimielimien kannanottoja saatiin yhteensä neljä kappaletta. Lausunnoissa ja kannanotoissa tuotiin esiin näkökulmia rakentamisen vaikutuksesta metroom, maanalaisiin johtoihin, sähkönjakeluun sekä Keilaniemen maisemalliseen kokonaisuuteen.

OAS-vaiheen suunnitelmia on jatkokehitetty huomioiden saatu palaute.

## **Asemakaavan muutos**

### **Yleisperustelu ja mitoitus**

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa toteutumattoman asuintornin sijaan aiemmin suunniteltua monipuolisemman hybridirakennuksen sijoittumisen keskeiselle paikalle.

Ympäristöstä tavoitellaan kaupunkimaista ja laatutasoltaan korkeaa, metroasemaan ja pikaraitiotiehen kytkeytyvää monipuolista, nykyaikaista ja elävää kaupunkitilaa, joka yhdistelee toiminnallisesti työpaikkoja, palveluita ja asumista. Alueen suunnittelussa tavoitellaan jalankulkuympäristön kehittämistä siten, että edistetään palveluiden syntymistä, kävely-yhteyksiä katu- ja kansitasojen välillä sekä julkisen tilan viihtyisyyttä.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 10065 rakentumattoman tontin 9 lisäksi myös naapuritontteja sekä näihin rajautuvia yleisiä katu- ja puistoalueita. Pohjoisimmalle tontille on rakenteilla toimistorakennus, jonka osalta asemakaavan sisältö tarkistetaan vastaamaan tälle myönnetyn rakennusluvan mukaista ratkaisua. Eteläisimmän tontin osalta asemakaavaratkaisu on pääosin toteava osoittaen alueen asuinkerrostalojen korttelialueeksi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Asuinkerrostalojen korttelialueen sekä Keilaniemenpuiston ja Keilaniementien katualueiden osalta asemakaavaan tehtävät tarkistukset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä.

Suunnitteluratkaisu tarkoittaa yleispiirteisellä suunnittelutasolla (Espoon etäosien yleiskaava sekä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko) esitetyjä ratkaisuja. Korttelin 10065 pääasiallisena käyttötarkoituksena säilyy asuminen, mutta paikan erityisen keskeisen sijainnin myötä toimintojen monipuolisuutta pyritään lisäämään. Lisäksi huomioidaan Otasolmun ja Keilaportin suunnasta aiheutuvat melu- ja päästöhaitat, joita vastaan toimistotilat antavat suojaa muille korttelialueen toiminnoille.

### **Korttelialueet**

AK-1 - Asuinkerrostalojen korttelialue. Osoitetaan nykyisen asemakaavan mukaisesti alueen eteläreunaan. Rakennusoikeutta yhteensä noin 21 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku XL (40).

C-1 - Keskustatoimintojen korttelialue. Osoitetaan pohjoisimman pyöreän tornin korvaava hybridirakennus, johon sijoittuu asuin-, toimisto- ja liiketiloja yhteensä noin 27 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku XXX (30).

K - Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osoitetaan kaava-alueen pohjoisimman tontin kohdalle, johon on tällä hetkellä rakenteilla Next-

nimellä toimistorakennus Fiskars Oyj:n käyttöön. Rakennusoikeutta 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku IX (9).

### **Muut alueet**

VP-1 - Puisto. Keilaniemenpuiston kaava-alueen kortteleihin rajautuva osa.

katu - Keilaniementien kaava-alueen korttelialueisiin rajautuva osa.

pp/h - Keilaniementieltä ylös Keilaniemenpuiston kansitasolle kuljeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

### **Mitoitus**

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 58 300 k-m<sup>2</sup>, josta lisäystä nykyiseen on noin 8 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin  $e = 2,44$ .

### **Liikenne**

Muutokset liikenteellisiin ratkaisuihin ovat vähäisiä. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu vahvasti metron ja pikaraitiotien läheisyyteen. Kävely-yhteyksiä parannetaan edellyttämällä sekä AK-1- että C-1-korttelialueiden kautta julkinen porrasyhteys Keilaniementieltä Keilaniemenpuistoon.

### **Pysäköinti**

Pysäköintitilat toteutetaan nykyisten voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti maanalaisina tiloina (kannen alle) korttelin 10065 yhteyteen. Pysäköintiratkaisussa hyödynnetään lisäksi Keilaniemen maanalaisen keskuspysäköintiluolan mahdollistamaa pysäköintipaikkojen lisäystä alueella.

### **Melu**

Alueen melutilanne on parantunut Hagalundintien tunneloinnin myötä. Meluntorjunnasta on määrätty asemakaavassa.

### **Sopimusneuvottelut**

Alue on Espoon kaupungin omistuksessa. Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavaratkaisu ei aiheuta merkittävästi suoria kustannuksia Espoon kaupungille kunnallistekniikan toteuttamisvelvoitteen kautta, sillä kaava-alue liittyy jo rakennettuun katu- ja vesihuoltoverkkoon. Rakennusoikeuden lisäys nostaa maan arvoa, mikä lisää odotettavia maanmyyntituloja. Oletettavat kaavataloudelliset vaikutukset ovat näin ollen positiivisia.

### **Perittävät maksut MRL 59 §**

Hakija on maksanut 28.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Espoon Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäjille

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 72

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Keilaniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220838,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Lintunen Louhelaisen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.5.2021 pidettävään kokoukseen.

