

Kaupunginhallitus 10.05.2021 § 165

§ 165

## **Keilaniemi, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 220834, 10. kaupunginosa Keilaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Salama Paltsa  
Kinnunen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevan Keilaranta 4 Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 6.4.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2  
hyväksyy 5.2.2020 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7249, 10. kaupunginosassa Keilaniemi, alue 220834.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutos tukee Keilaniemen kehitystä kasvavana työpaikka-alueena. Kaavamutoksella saatetaan pysyväksi väliaikaisilla luvilla toimivia toimintoja, jotka ovat osana alueen toimintaa.

Asemakaavassa mahdollistetaan rakennuksen kellarikerroksen ja ylimmän kerroksen tilojen muuttaminen käyttötarkoituksen mukaisiksi yritys- ja toimistotiloiksi. Kaavamutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 1 950 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeus on 7 650 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaniemi - Kägeludden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7249, käsittää osan korttelia 10033, 10. kaupunginosassa (Keilaniemi), alue 220834.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavanmuutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta, Keilaranta 4 Oy:ltä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.04.2019.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Espoon Keilaniemessä liike- ja toimistorakennusvaltaisella työpaikka alueella lähellä Keilaniemen rantaa. Suunnittelualueena toimivalla korttelin 10033 tontilla 2, sijaitsee vuonna 1987 rakennettu seitsemänkerroksinen toimistorakennus. Suunnittelualueen ympäristössä Keilaniemessä on tällä hetkellä vain toimitilarakennuksia.

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

#### Maakuntakaava

Voimassa olevat:

- Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu päärata. Alueen länsipuolella on merkitty kulkeväksi moottoriväylä.

- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016. Vaihekaavassa alueelle on osoitettu liikennetunneli.
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa. Vaihekaavassa alueen pohjoispuolella sijaitsee kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alueelle on myös merkitty kulkevaksi viheryhteystarve.

Vireillä oleva:

- 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. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue on osoitettu osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu kulkevaksi pääradan linjaus.

## **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikkojen alueeksi (TP). Alueen länsipuolella kulkee maanalaisen raiteen ohjeellinen sijainti ja sen takana kaksiajoratainen päätie. Alueen etelä- ja itäpuolella kulkee viheryhteystarve.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaava Keilaniemi (lainvoimainen 21.6.1972, aluenumero 220800). Suunnittelualue on siinä osoitettu liike- ja konttorirakennusten korttelialueeksi (AL13). Korttelialueelle ei saa sijoittaa myymälätiloja, ja autopaikkoja on rakennettava 1ap/40k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudeksi kiinteistölle 10033/2 on asemakaavassa merkitty 57 000 k-m<sup>2</sup>. a/ma II-merkintä osoittaa maanalaisen autonsäilytyspaikan rakennusalan ja autonsäilytyspaikkojen kellaritasojen lukumäärän. Korttelin 10033 tonteille rakennettavien rakennusten pohjapinta-alasta vähintään puolet tulee olla kolmekerroksista (III-V). Tontin 2 poikki kulkevalla viivamerkinnällä osoitetaan osittain tai kokonaan maanalaiset kellaritasot, joiden likimääräinen korkeusasema on merkitty lävistäjien kohdalle. Pystyviiva-merkinnällä on osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelinosa, jo-ka on tontin eteläosassa ulokkeellinen (u).

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava Keilaniemen metrotunneli (lainvoimainen 19.1.2009, aluenumero 920100). Sähköasemaa varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen ylettyy suunnittelualueen eteläpuolelle (ma-s / p). Rakennusosalalle saa sijoittaa myös maanpintaan johtavat kulkuyhteydet ja ilmanvaihtokuilut. Tilat saa

rakentaa maanpäälliseen asemakaavaan merkityn kerrosluvun ja kerrosalan lisäksi. Kaavassa sallittua lisäkerrosalaa ei oteta huomioon maanpäällisten kaavojen vaatimia autopaikkoja laskettaessa. Alueella olevien maanalaisten johtojen tarkka sijainti on tutkittava rakennussuunnittelun yhteydessä. Johtojen siirto myöhemmin toteutettavaan paikkaan edellyttää sopimusta kaupungin kanssa. Siirron jälkeen johdoilta vapautuvan alueen voi käyttää kaavan mukaiseen rakentamiseen. Alueella on maanpintaan ulottuvia tiloja.

### **Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo (MRA 27§)**

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.2.-24.3.2020. Mielipiteitä kaavamuutoksesta ei saatu. Lausuntoja saatiin kaksi kappaletta. Caruna Oy esitti lausuntonsa, että heillä ei ole lisättävää OAS vaiheessa antamaansa lausuntoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ilmoitti lausunnossaan, että heillä ei ole kommentoitavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavassa mahdollistetaan rakennuksen kellarikerroksen ja ylimmän kerroksen tilojen muuttaminen käyttötarkoituksen mukaisiksi yritys- ja toimistotiloiksi. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 1 950 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeus on 7 650 k-m<sup>2</sup>.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)**

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueelle sallitaan sosiaali-, virkistys- sekä kuntokeskustoimintaa palvelevien tilojen rakentaminen.

### **Liikenne**

Asemakaavassa muutetaan pysäköintinormi vastaamaan Keilaniemen alueella käytössä olevia mitoitusohjeita. Ehdotusvaiheessa pysäköintinormiksi oli esitetty silloisen ohjeistuksen mukaisia pysäköintinormeja. Sittemmin Keilaniemen pysäköinnin mitoitusohjeita on päivitetty ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen mahdollistavan asemakaavan lainvoimaistumisen myötä alueella on otettu käyttöön yhtenäisiä kaavamääräyksiä pysäköinnin ohjaamiseksi tehokkaamman keskitetyn pysäköinnin piiriin. Asemakaavamuutoksen autopaikkamääräykset on ehdotusvaiheen jälkeen päivitetty vastaamaan Keilaniemen alueen uusia mitoitusohjeita ja niistä annettavia kevennyksiä.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Keilaranta 4 Oy:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 6.4.2021.

### **Perittävät maksut**

Hakijat(t) ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen 21.4.2020 asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan ja / tai asemakaavan muutoksen käsittely on edennyt ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallitukseen. Espoon

kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n mukaan, jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä. Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavanmuutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.2.2020 § 16

### **Päätösehdotus**

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunto on annettu Keilaniemen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220834,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 5.2.2020 päivätyn Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7249, 10. kaupunginosassa Keilaniemi, alue 220834,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.