

Asianumero  
6331/10.02.03/2020  
Aluenumero  
220838

## Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Keilaniemi

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 10065, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.5.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7379.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5.–29.6.2021.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 1.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Antti Uusitupa, Olli Koivula, Ina Westerlund, etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### 1. Caruna Espoo Oy

Päivämäärä 8.6.2021  
Lausunnon antaja Ilari Kemppi, Rejlers Finland Oy (valtakirjalla)

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitteen mukaisesti. Voimajohtojen kaapelialueille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka perusteella niille ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia.

Uuden kaavan myötä sähkönkäyttö nousee alueella. Kaavassa on merkintä tarvittavista muuntamoista, että ne tulee integroida osaksi alueen rakennuksia.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Vastine:

**Kaava-alueelle ulottuvat maakaapelit ovat katualueella vastapäätä kortteliin 10065 suunniteltua uutta rakentamista. Alueen kadut on jo rakennettu, eikä vakiintuneen käytännön mukaisesti johtorasitteita merkitä katualueille.**

**Asemakaavassa on annettu määräys maanalaisten johtojen huomioimisesta ja niiden mahdollisesta siirtämisestä rakentamisen mahdollistamiseksi.**

**Muilta osin merkitään tiedoksi.**

### 2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Päivämäärä 30.6.2021  
Lausunnon antaja Elina Kuusisto, Brita Dahlqvist-Solin

Kaavaratkaisu perustuu tavoitteeseen toteuttaa korttelin 10065 tontille 9 liike-, toimisto- ja asuintiloja yhdistelevä hybridirakennus. Korttelin pohjoisosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi paikalle jo rakenteilla olevan toimitilarakennushankkeen mukaisesti. Myös eteläisin korttelin 10065 osa osoitetaan toteavasti asuin-kerrostalojen korttelialueeksi nykyisen asemakaavan mukaisesti. Asemakaavaratkaisu on pääosin toteava myös länsireunan lähivirkistysalueen sekä katualueiden suhteen, sillä näihin alueisiin kohdistuu vain pieniä kaavateknisiä muutoksia.

Asemakaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön salliessaan yli 4000 k-m<sup>2</sup> liiketilän toteuttamisen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavamääräys vaatii rakentamista, jotta ylemmän asteiset kaavat tulevat riittävästi huomioon otetuiksi.

Ympäristöministeriön ”Asemakaavamääräykset ja merkinnät” oppaan mukaan keskustatoimintojen alue vaatii aina tarkkaa suunnittelua, toteuttamista ja myös määrätietoista ohjausta sekä esimerkiksi paikallisiin ominaisuuksiin ja tavoitteisiin perustuvia asemakaavamääräyksiä. Sen vuoksi keskusta-alueiden asemakaavassa on yleensä syytä ohjata maankäyttöä C-merkintää täsmällisemmin. Nyt esitetyssä muodossa kaava ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia liiketilan osalta. Kaavamerkintä AKL sopii kortteliin paremmin kuin C-merkintä.

## Melu

Voimassa olevassa asemakaavassa on ratkaistu alueen meluntorjuntatoimia mm. massoittelemalla, talotyypin, melusteiden osalta. Kaava-alue sijaitsee kuitenkin melun ja ilmanlaadun kannalta haastavassa ympäristössä, ja myös kaavamuutoksen yhteydessä tulee melu- ja ilmanlaatukysymykset ottaa huomioon. ELY-keskus katsoo, että kaavaa varten tulee laatia meluselvitys. Meluselvityksen pohjalta tulee arvioida kaavassa tarvittavia meluntorjuntatoimenpiteitä, sekä annettujen kaavamääräysten riittävyyttä ja toteuttamiskelpoisuutta. Kaava-alueen melutilanne tulee kuvata myös kaavaselostukseen sekä arvioida melulle altistuvien määrää jne.

Ilmanlaadusta tehtävien selvitysten tulee ao. ympäristössä perustua päästölähdetietoihin, laskentoihin ja mallintamiseen, eikä sen arvioinnissa voi käyttää yksinkertaistettuja menetelmiä kuten HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeet, koska alue on huomattavasti yksinkertaista mallinnusta haastavampi ja monimutkaisempi.

Vastine:

**Nähtävillä olleessa ehdotuksessa esitetyn keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) osalta asemakaavaratkaisua on tarkennettu ja alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Liike- ja palvelutilojen enimmäismäärää on supistettu kymmeneen prosenttiin rakennusoikeudesta.**

**Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys nähtävillä olon jälkeen (Helimäki Akustikot 14.9.2021). Melulaskennan tulosten perusteella voidaan todeta, että korttelin suunnitelmassa valtioneuvoston päätöksen nro. 993/1992 mukaiset melutaso-ohjeavot täyttyvät niin rakennusten sisätiloissa kuin piha-alueilla ja muilla oleskelualueilla.**

**Meluselvityksen yhteydessä tehtiin myös asukaslaskennat altistuvien määrästä. Viitesuunnitelmien mukaisessa tilanteessa (asuntoja 17-30 kerroksissa) asukaslaskennan perusteella yhteensä 267 henkilöä tulee asumaan asunnoissa, joissa asuntojen julkisivulle kohdistuva melutaso on yli 55 dB päivällä (91 % rakennuksen asukkaiden kokonaismäärästä) ja 182 asukasta asunnoissa, joissa asuntojen julkisivulle kohdistuva melutaso on yli 50 dB yöllä (62 % rakennuksen asukkaiden kokonaismäärästä).**

Asemakaavan alueelle toteutettavat korkean rakentamisen hankkeet toteutetaan julkisivu- ja ikkunarakenteiltaan mm. tuulikuormien vuoksi tavanomaista kerrostalorakentamista jyrkämmin ja tiiviimmin rakentein, joilla on jo itsessään rakennusten sisätilojen melutilanteen kannalta suotuisa vaikutus.

Ilmanlaatua alueella on arvioitu leviämismallilaskelmin (Keilaniemen alueen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteenlaitos 2014). Laskennassa huomioitiin Kehä I:n tunnelointi ja ilmanvaihtohormit, jotka tekevät päästölähteestä normaalia poikkeavan. Laskenta tehtiin kahdella eri päästötasolla, euro 3:lla sekä euro 5:llä ennustevuosille 2020 sekä 2035. Ilmanlaatuselvitys on katsottu olevan edelleen käyttökelpoinen, vaikka se on tehty vuonna 2014. Moottoriajoneuvojen arvioidaan kehittyneen ja kehittyvän jatkossakin vähäpäästöisemmiksi. Päästötasot on tarkastettu Espoon ympäristökeskuksesta. Ilmanlaatuselvityksen tuloksista nähdään, että typpidioksidi- ja pienhiukkaspitoisuudet jäävät riittävän alhaisiksi kaava-alueella.

Asemakaavan selostusta on täydennetty asemakaavan kuvauksen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

### 3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päivämäärä 24.6.2021  
Lausunnon antaja Jyrki Kaija

Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Tontilla 49-10-65-8 sijaitsee HSY:n DN300 hulevesiviemäri. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttäne hulevesiviemäriin siirtoa.

Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Vastine:

**Hulevesiviemäriin siirtotarve huomioidaan. Asemakaavaratkaisuun sisältyy määräys: ”Alueella on maanalaisia johtoja. Asemakaavan mukainen rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä johtojen tarkka sijainti sekä suoja-alueet ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.”**

**Muilta osin merkitään tiedoksi.**

## 4. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Päivämäärä 28.6.2021  
Lausunnon antaja Karl-Henrik Widbom

Pelastustoiminnan turvaamiseksi pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla tulee päästä palokunnan hyökkäysreittien välittömään läheisyyteen. Kansirakenteiden kestävyys tulee huomioida suunnittelussa.

Suunnitellun tornirakennuksen koko edellyttää sen varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla on korkeat vesilähdevaatumukset. Automaattisia sammutuslaitteistoja palvelevien yhteisten sammutusvesialtaiden tarve ja sijainti tulisi tarkastella ja arvioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Rakennushankkeen koko ja korkeus edellyttää kiinteästi asennettua sammutusveden siirtämiseen tarkoitettua sammutusvesiputkistoa, joka tulee suunnitella yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa, hyväksyttävä pelastusviranomaisella ja ottaa huomioon tilavarauksissa.

Kun rakennuksen ylimmän kerroksen lattian etäisyys ylittää 38 metriä rakennuksen sisäänkäyntitasosta, tarvitaan pelastus- ja sammutustyössä palomieshissi, joka sisämitoiltaan soveltuu parikuljetukseen. Suunnitteluvaiheessa tulee myös huomioida palomieshissin mahdollinen tarve sisäänkäyntitason alapuolisissa tiloissa.

Eri hankkeiden ja metroaseman väliset rajapinnat edellyttävät yhteensovittamista ja huomioimista muun muassa paloteknisen suunnittelun edetessä.

Viranomaisradioverkon (Virve) kuuluvuus on varmistettava kaava-alueella. Tarvekartoitus tulee tehdä muun muassa seuraaviin tiloihin: isot kokoontumis- ja liiketilat, maanalaiset tilat (pois lukien tavanomaiset kellaritilat) sekä automaattisella paloilmoinnilla tai sammutuslaitteistolla varustetut kohteet. Tarvekartoitus tulee esittää ja hyväksyttävä pelastusviranomaisella ennen kyseisten töiden aloittamista.

Maanalaisten tilojen savunpoistoon liittyen tulee huomioida, että palossa syntyvä savu ja lämpö (ulos-puhallus) ei aiheuta vaaraa ihmisille, rakennuksille, rakennelmille, infrastruktuurille maanpäällä.

Suunnittelussa tulee huomioida viherkattojen palosuojaukset.

Ulkoalueiden ja sisätilojen valaistuksen suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota. Hyvin valaistut ulko-alueet ja sisätilat parantavat turvallisuutta ja ennaltaehkäisevät onnettomuuksia.

Vastine:

**Korttelin rakennusten jatkosuunnittelun yhteydessä yksityiskohtaiset vaatimukset neuvotellaan pelastusviranomaisten kanssa.**

**Asemakaavaratkaisua on täydennetty ulkotilojen valaistusta ja turvallisuutta koskevalla määräyksellä.**

**Muilta osin merkitään tiedoksi.**

## **5. Länsimetro Oy**

Päivämäärä 29.6.2021  
Lausunnon antaja Ville Saksi

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräyksiä, joiden perusteella maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon niiden sijainti suojaetäisyyksineen siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville metron maanalaisille tiloille tai rakenteille. Länsimetron aiemmin esittämät huomiot ja vaatimukset tulee ottaa huomioon myös asemakaavan muutosehdotukseen kohdistuvina.

Erityistä painoa tulee asettaa kalliomekaanisten 3D-simulointien tekemiselle tai päivittämiselle, koska kuluvan vuodenkin aikana on alueelle ja sen välittömään läheisyyteen laadittu uusien ja kehittyvien hankkeiden suunnitelmia.

Alueen kallio-olosuhteet ovat vaativia, ja lähelle toisiaan sijoittuvien hankkeiden ja louhintatöiden yhteisvaikutukset tulee aina selvittää ennen viranomaishyväksyntöjä.

On myös syytä toistaa, että ennen rakentamista valmisteleviin toimenpiteisiin ryhtymistä ja ennen rakennusluvan myöntämistä tulee Länsimetron hyväksyttäviksi esittää suunnitelmat louhinnasta sekä suunnitelmat toimenpiteistä, joilla varmistetaan, ettei rakennuskaivannon kautta pääse tulvavesiä metron tiloihin.

Vastine:

**Asemakaavan mukaisesti suunnitellut rakennushankkeet sijoittuvat jo louhitulle alueelle ja kytkeytyvät pysäköintilaitos- ja kansirakenteisiin, joiden rakentaminen on tiedossa jo nykyisen asemakaavan ja laadittujen sopimusten mukaisesti.**

**Kaavaratkaisua on täydennetty maanalaisia tiloja koskevan määräyksen osalta siten, että edellytetään rakentamisen vaikutusten selvittämistä kalliomekaanisen simuloinnin avulla.**

**Alueelle laadittua kalliomekaanista 3D-simulointia on aiemmin käsitelty työkokouksessa Länsimetro-projektin kanssa. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen rakennussuunnittelua jatketaan ja sen myötä lisätään ja tarkennetaan myös alueen toteutukseen liittyvää erikoissuunnittelua.**

## 6. Espoon kaupunginmuseo

Päivämäärä 11.6.2021  
Lausunnon antaja Riitta Kela, Marja Sahlberg

Kaupunginmuseo painottaa kokonaissuunnittelun tärkeyttä Keilaniemen alueella. Muuten museolla ei ole kaavaehdotukseen kommentoitavaa.

Vastine:

**Keilaniemen maamerkkirakennusten muodostamasta kaupunkikuvallisesta ilmeestä on alueen suunnittelun eri vaiheissa pyritty koostamaan suunnittelullinen kokonaisuus, mutta eri osa-alueiden toteutuminen eriaikaisesti ja keskenään ei muodossa sekä ajan mittaan muuttuvat tarpeet ovat usein johtaneet tarpeeseen tarkistaa suunnitelmia.**

**Tämän suunnitteilla olevan tornitalon vaikutuksia kaupunkikuvaan on tutkittu vaihtoehtojen avulla sekä käsitelty kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan asiantuntijoiden kesken. Lisäksi hankkeesta on kuultu osallisia yleisötilaisuuksissa.**