

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 416

§ 416

Keilaniemi, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220838, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kv-asia)

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

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 28.4.2021 päivätyn ja 10.11.2021 muuttetun Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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 9 650 k-m².

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 7.12.2020.

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 (Uusimaa-kaava 2050) suunnittelualue on osoitettu osasi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jota ympäröi lähellä taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Tapiola-Otaniemi), metrorata sekä Kehä I:n ja Länsiväylän seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävät tiet.

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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Keilaniemen asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 31.5.–29.6.2021. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja yhteensä kuusi lausuntoa ja kannanottoa. Nähtävillä olon aikana järjestettiin etäasukastilaisuus 21.6.2021.

Keilaniemen alueelle suunniteltu korkea rakentaminen ja tämä asemakaavahanke on herättänyt paljon kiinnostusta. Suurin osa yhteydenotoista kaavahankkeen aikana on ollut suullisia.

Osalliset ovat kiinnittäneet voimakkaasti huomiota Keilaniemen alueen pitkään jatkuneeseen keskeneräisyyteen ja eri työmaavaiheiden aiheuttamaan haittaan kävely- ja pyöräily-yhteyksille Tapiolan ja Keilaniemen ranta-alueiden välillä. Parempien yhteyksien lisäksi Keilaniemen alueesta on esitetty lukuisia toiveita kokonaissuunnitelman laatimiseksi.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin mm. Carunalta koskien maanalaisia johtoja, Uudenmaan ELY-keskukselta koskien asemakaavan käyttötarkoituksia, kaupan mitoitus- ja melua, HSY:ltä koskien vesihuoltoa, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta koskien tornirakennuksen vaatimuksia pelastustoiminnalta, Länsimetrolta koskien suojaetäisyyksiä ja suunnitelmien yhteensovittamista sekä Espoon kaupunginmuseolta koskien Keilaniemen kokonaisuutta. Ehdotusvaiheessa jätetty palaute on huomioitu asemakaavaan tehdyissä tarkennuksissa.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

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 tarkentaa 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-m². Kerrosluku XL (40).

AL-1 - Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osoitetaan pohjoisimman pyöreän tornin korvaava hybridirakennus, johon sijoittuu asuin-, toimisto- ja liiketiloja yhteensä noin 27 000 k-m² sekä metroaseman sisäänkäyntirakennusta varten 950 k-m². Tornirakennuksen kerrosluku XXX (30).

K - Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osoitetaan kaava-alueen pohjoisimman tontin kohdalle, johon on tällä hetkellä rakenteilla Next-nimellä toimistorakennus. Rakennusoikeutta 10 000 k-m². 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 kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

Mitoitus

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 59 250 k-m², josta lisäystä nykyiseen on 9 650 k-m².

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin $e = 2.48$.

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.

Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen sekä saadun palautteen että muiden tarkentuneiden tietojen ja suunnitelmien mukaisesti. Merkittävimmät muutokset kaavaratkaisuun ovat:

- Käyttötarkoituksen muutos C-1 - Keskustatoimintojen korttelialueesta muotoon AL-1 - Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Merkinnän selitys mahdollistaa ja velvoittaa AL-1-alueelle samaan tapaan eri toimintojen jakauman kuin nähtävillä olleessa ehdotuksessa osoitettu C-1-alue. ELY-keskuksen lausunto on huomioitu käyttötarkoituksen valinnassa.
- Käyttötarkoituksen AL-1 ja AK-1 sekä AL-1 ja K välisiä rajoja on tarkistettu. AL-1-alueen alle sijoittuva oleva 3D-kiinteistö on huomioitu.
- AL-1-alueelle esitetyt prosenttilukuja rakennusoikeuden mukaisten tilojen jakautumisessa on tarkistettu siten, että liiketilöiden enimmäismäärä on pudotettu 10 prosenttiin. ELY-keskuksen lausunnossa esitetty näkökulma liiketilöiden mitoituksista on huomioitu.
- AL-1-alueelle on osoitettu merkintä ajo-1 - Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys. Tarvittavat yhteydet toisille tonteille tulee mahdollistaa kansitason päällä ja kannenalaisessa pysäköintilaitoksessa.
- Piha-alueita koskeva merkintä le-1 ja sen määräämä piha-alueen minimikoko on lisätty korttelialueille AK-1 ja AL-1.
- Määräystä ulkoportaikon valoisuudesta ja turvallisuutta on tarkennettu.
- Tornirakennuksen tornin massoittelua ja julkisivujen materiaaleja ja värejä koskeva määräysteksti lisätty.
- Hulevesimääräystä on tarkennettu mitoituksella.
- Lisätty määräys kalliomekaanisen simuloinnin laatimisesta ja Länsimetron kuulemisesta ja huomioimisesta tarkemmin.

- Lisätty olevalle metroasemarakennukselle rakennusoikeus 950 k-m². Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, eikä asemakaavan muutosehdotusta siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Selvitykset ja suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen tueksi on laadittu suunnitelmia ja selvityksiä, joiden antamiin tietoihin asemakaavaratkaisua laadittaessa on tukeuduttu. Tärkeimmät suunnitelmat ja selvitykset:

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Sarc 2021
- Meluselvitys, Helimäki 2021
- Tuuliselvitys, Ilmatieteen laitos 2021
- Kalliomekaaninen simulointi, RMCF 2020

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisu ei aiheuta merkittävästi suoria kustannuksia Espoon kaupungille kunnallistekniikan toteuttamisvelvoitteen kautta, sillä kaava-alue liittyy jo rakennettuun katu- ja vesihuoltoverkostoon. Oletettavat kaavataloudelliset vaikutukset ovat tonttimaan myynnin myötä positiivisia.

Perittävät maksut MRL 59 §

Hakija on maksanut 25.11.2021 MRL 59 § mukaisten asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 172

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilaniemen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220838,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 10.11.2021 muutetun Keilaniemi - Kägeludden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7379, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220838,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 83

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. 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.

3

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 72

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

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

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- Keilaniemi, viitesuunnitelma

Oheismateriaali

- Keilaniemi, kaavamääräykset
- Keilaniemi, kaavakartta
- Keilaniemi, ajantasa- asemakaava
- Keilaniemi, havainnekuva
- Keilaniemi, selostus
- Keilaniemi, selostuksen liite 1, seurantalomake