

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 195

§ 195

Valokeilanaukio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220837, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Westerlund Ina
Koivula Olli

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Valokeilanaukion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220837,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.12.2021 päivätyn Valokeilanaukio – Ljuskägelplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7378, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

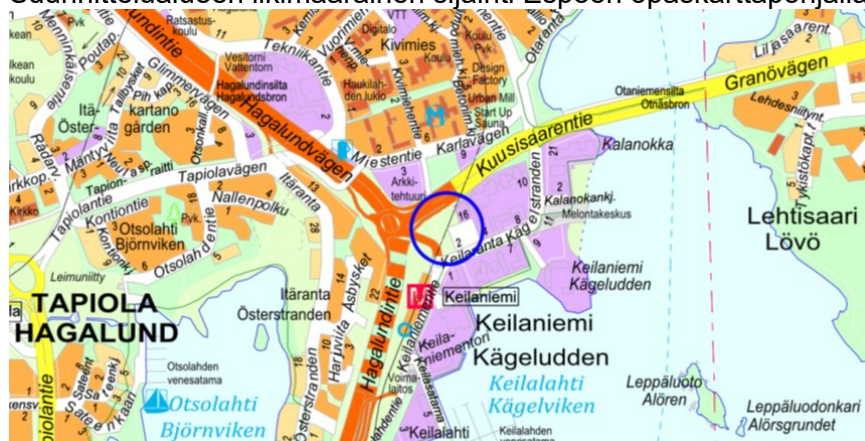
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda Keilaniemen liikenteen keskeinen solmukohta, joka yhdistää Raide-Jokerin päätepysäkin, metron, pyöräilyn ja keskitetyn autopysäköinnin. Aukiota reunustaa Keilaniemen korkean rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävä toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka tuo Keilaniemen ytimeen toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota laadukkaaseen, liikenteen solmukohtana toimivaan aukioon sekä kortteleiden luontevaan kytkeytymiseen siihen. Alueelle on suunniteltu liike- ja palvelutilaa sekä muun muassa päivittäistavarakauppaa.

Suunnitelmilla edistetään joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn yhteyksien toimivuutta. Kaava-alueen läpi on linjattu Kuusisaarentieltä Kehä I:n sillalle

johtava Keilaniemen läpikulkuliikennettä sujuvoittava katkoton pyöräilybaana ja pohjoiseteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti.

Suunnitellun asemakaavan kokonaiskerrosala on 66 000 k-m².
Rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

Suunnittelun likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Valokeilanaukio – Ljuskägelplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7378, käsittää osan korttelista 10033, katu-, virkistys- ja liikennealueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituksen työohjelmassa, josta kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 20.1.2021.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin osin työmaana ja osin maantasoisena pysäköintialueena. Keskellä on työmaa-aitaus ja sen ympärillä alueita, joilla on hiekka-, sora- ja murskekenttiä sekä -kasoja. Pysäköintialue on hiekkapintainen ja järjestelyiltään väliaikaisen oloinen. Alueelle on rakenteilla Raide-Jokerin pääte pysäkki. Sen rakentaminen on mahdollista voimassa olevalla asemakaavalla. Alueen läpi kulkee Otaniemen ja Keilaniemen välinen pohjoiseteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen eteläpuolella Keilaranta-katua pitkin kulkevat Keilaniemen sisäiset auto-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Alueen itäosa on Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A:n sekä Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B:n omistuksessa. Muun osan alueesta omistaa Espoon kaupunki.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läpi on linjattu metrolinja ja länsipuolitse Kehä I. Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sijoittuu länsi- ja pohjoispuolille.

Yleiskaava

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Se on merkitty kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Alueen läpi kulkee metron maanalaisen raiteen merkintä ja pohjois- sekä länsipuolilla on kaksiajorataisten pääteiden tai -katujen merkinnät Kehä I:lle ja Kuusisaarentielle. Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue ulottuu lähelle alueen pohjois- ja länsipuolille.

Yleiskaavan voi katsoa olevan alueella ja sen läheisyydessä osin vanhentunut, sillä Keilaniemeä kehitetään myös asumisen alueena. Valokeilanaukion kaava-alueelle rakennetaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä, joka yleiskaavan suunnitelmissa on sijoitettu Tapiolaan.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 220705 Miestenmetsä (lainvoimainen 21.5.1982), 220800 Keilaniemi (lainvoimainen 21.6.1972), 220817 Keilaniemi (lainvoimainen 15.12.2004), 220823 Keilaniemi (lainvoimainen 27.11.2013) ja 220830 Valokeila (lainvoimainen 19.8.2020). Suunnittelualue on niissä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), katuaukioksi/toriksi (ruudukkorasteri), istutettavaksi puistoalueeksi (PI), katualueeksi (valkoinen alue) ja tiealueeksi (punaisella rajatut valkoiset alueet).

Korttelialueelle on sallittu kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 12 750 kerrosneliömetriä. Rakennuksen korkeutta on rajoitettu erillisellä määräyksellä, jonka mukaan sen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +29,25. Maan alle saa sijoittaa pysäköintiä enintään kahteen kerrokseen ja lisäksi on osoitettu maanalainen tila joukkoliikenteelle. Korttelin pohjoisreunalle on osoitettu itä-länsisuuntainen yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp) ja itäreunalle ohjeellinen pohjoiseteläsuuntainen johtovaraus.

Aukiolle on osoitettu ohjeellinen metron sisäänkäynti (me), varaus maanalaiselle pysäköintilaitokselle liittyvine tiloineen, raideliikenteelle varattu alue (rl) ja maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys (ma-ajo).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 29.6.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta ja lausuntoja tai kannanottoja kaksi. Mielipiteet saatiin naapurikiinteistöstä ja VTT:n MIKES:in kiinteistön omistamalta Senaatti-kiinteistöiltä. Lausunnot tai kannanotot antoivat Länsimetro ja Caruna. Carunan lausunto käsitteli alueen sähköverkkoja ja Länsimetron metron huomiointia suunniteltaessa ja rakennettaessa. Mielipiteet käsittelivät VTT:n MIKES:in toimintaedellytysten säilymistä, pysäköintiä ja liikennettä, melua, tuulisuutta sekä rakentamisen määrää ja massoitteita.

Sähköverkot huomioidaan jatkosuunnittelussa ja Caruna lausuukin tarkemmin kaavaehdotuksesta. VTT:n MIKES:illä on antennitorni, joka toimiakseen vaatii vapaan näkyvyyden etelää kohti taivaalle. Sen säilymisestä on huolehdittu rajoittamalla rakennusten korkeudet määrättyjen rajojen alle. Metron ja muiden maanalaisten rakenteiden huomioimisesta on annettu määräyksiä kaavassa. Maanalaiset toiminnot varoalueineen on huomioitava jatkosuunnittelussa tarkemmin tutkimuksin. Kaava-aineistoon on lisätty tarkastelut sekä selostukset pysäköinnistä, liikenteen järjestelyistä, melusta ja tuulisuudesta.

Rakentamisen määrän ja massoitellun on katsottu soveltuvan alueelle. Keilaniemi on voimakkaasti kehittyvä alue, joka on tunnistettu korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi. Suunnitellut rakennukset muodostavat Keilaniemen pohjoisrajalle tunnistettavan aiheen. Rakennusten porrastumisesta ja katutason viihtyisyyden huomioimisesta on määrätty asemakaavassa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavalla mahdollistetaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä ympäröivän aukion ja niitä rajaavan kahden liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentaminen. Molemmat korttelit rakennetaan kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, joiden huolto, liikennöinti ja muut järjestelyt suunnitellaan toimimaan yhdessä maan alta. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon kaavan alueelta järjestetään sisäänajo ja pyöräpysäköinti läntisemmän, korttelin 10084 alueelle. Liiketilojen pyöräpysäköinti sijoitetaan aukiolle hyvin saavutettaviin paikkoihin. Rakentamisesta suunnitellaan korkealaatuista, kestävää ja Keilaniemen kaupunkikuvaan sopivaa. Sen tulee toteuttaa myös Espoon korkean rakentamisen periaatteita.

Aukio toimii joukkoliikenteen solmukohtana, jossa yhdistyvät Raide-Jokerin päätepysäkki ja metron sekä Keilaniemen kalliopysäköinnin yhteinen sisäänkäynti. Sisäänkäynti sijoitetaan raidepysäkin välittömään läheisyyteen. Aukiota elävöitetään alimpien kerrosten julkisivuilla. Korttelialueet liitetään aukioon saumattomasti samaa laatutasoa ja ilmettä vaalien. Viihtyisyyteen, pienilmastoon ja tuulusuuteen kiinnitetään huomiota. Aukiolle Raide-Jokerin päätepysäkin ylle rakennetaan vehreä ja laadukas oleskelukansi, jolle istutetaan myös pienpuita. Kannelle järjestetään kulku aukiolta sekä portain että hissillä. Kansi laajenee kortteleiden alueelle rakennusten katoille rakennettavalle pihalle. Aukio toteutetaan esteettömyyden erikoistasoa noudattaen.

Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti huomioidaan aukion suunnittelussa ja sen jatkuvuus varmistetaan esimerkiksi materiaalieroin, värein ja opastein. Aukion pohjoispuolelle rakennetaan Kuusisaarentien ja Keilaranta-kadun risteyksestä alkava pyöräilybaana, joka johtaa Kehä I:n kannelle asti. Baana nousee sillaksi, joka ylittää Raide-Jokerin ja Keilaportti-kadun. Suunnittelualueella yhteys kulkee katualueella ja osin korttelissa 10084.

Aukion länsipuolella olevaan liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10084 on osoitettu rakennusoikeutta 29 000 k-m² ja rakennusalalle saa rakentaa korkeintaan 26 kerrokseen. Aukion itäpuolella olevassa liike- ja toimistorakennusten korttelissa 10033 taas on rakennusoikeutta 37 000 k-m² ja rakentaminen on mahdollista korkeintaan 22 kerrokseen. Molemmissa kortteleissa rakennusalaa on porrastettu siten, että korkeammat osat kohoavat matalasta jalustasta. Korttelin 10033 etelälaidalle Keilarannan varteen on mahdollista rakentaa 14-kerroksinen rakennus, johon on suunnitteilla hotelli. Korttelin eteläpäädyssä rakennusala ulottuu arkadina tai ulokkeena suoraan katualueeseen ja jalankulku ohjataan aukiolle korttelialueella rakennuksen ali. Korttelin itäreunalta on osoitettu ajo maan alle Keilaniemen kalliopysäköintiin ja korttelin alla oleviin huoltotiloihin. Pohjoisreunalla korttelissa on yksikerroksisen rakennuksen osan katolle sijoittuva kansipiha, joka liittyy kaava-alueen itäpuolella olevaan kortteliin.

Kaava-alueen koko on noin 16 700 m² ja kokonaiskerrosala 66 000 k-m². Liike- ja palvelutiloja tulee rakentaa yhteensä 3 500 k-m². Aluetehokkuus on ea=4.0. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavan aineistoon kuuluvat hyväksymisvaiheeseen mennessä täydennettävät lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmat.

Lähiympäristösuunnitelmassa Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristöstä visioidaan vihreää, mutta kaupunkimaista aukiota, jota reunustavat istutusten peittämät kummut. Aukiota elävöittävät lisäksi erilaiset pinnoitteet ja kannen sekä metron ja kallioparkin sisäänkäyntirakennuksen kaupunkikuvallinen käsittely. Istutuksin rajataan julkisesta aukiosta kortteleiden puolijulkisia alueita, lisätään viihtyisyyttä, vähennetään melun häiritsevää vaikutusta ja vähennetään tuulisuutta. Alueen läpi johtava pyörätie opastetaan suunnitelmassa erilaisella kiveyksellä. Aukion eteläreunalta johtavat julkiset portaat ja hissi kannelle. Kannelle visioidaan tapahtuma-aluetta ja oleskeluun soveltuvia paikkoja. Istutukset reunustavat kantta ja vähentävät tuulisuutta. Kansi liittyy myös viereisten kortteleiden rakennuksiin suoraan.

Korttelisuunnitelmassa alueelle on suunniteltu kolmea jalustoistaan kohoavaa tornitaloa: 14-kerroksista hotellia, 22-kerroksista toimistoa ja länsipuolen korttelissa olevaa 26-kerroksista toimistoa. Rakennukset on suunniteltu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jotka lasisine julkisivuineen ja pelkistettyine veistoksellisine ulkomuotoineen liittyvät osaksi Keilaniemen uudempaa rakentamista ja korkeutensa puolesta osaksi Keilaniemen kehittyvää korkean rakentamisen keskittymää. Rakennukset porrastuvat matalasta jalustasta siten, että kokonaisvaikutelma ei ole niin massiivinen. Ylimmät kerrokset käsitellään kaupunkikuvassa hahmottuvana huippuna korkean rakentamisen periaatteiden mukaan. Molempiin kortteleihin on suunniteltu saattoliikennepaikat. Kortteleiden toiminnot on suunniteltu pääosin yhteisjärjestelyin toimiviksi: huolto tapahtuu yhteisestä maanalaisesta yhteydestä, josta ajetaan myös Keilaniemen kallioparkkiin. Sinne sijoittuu molempien kortteleiden pysäköinti. Pyöräpysäköinti on molempien kortteleiden osalta järjestetty läntisessä korttelissa. Alimmat kerrokset on suunniteltu suureksi osaksi liike- ja palvelutiloiksi, jotka elävöittävät aukiota. Toimistot ja hotelli sijoittuvat näiden ylle. Korkean rakentamisen aiheuttamia kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tarkasteltu useasta eri suunnasta, sillä rakennukset näkyvät laajalle osana Keilaniemen korkean rakentamisen keskittymää.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.6.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Valokeilanaukio, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Valokeilanaukio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Valokeilanaukio mielipiteen antajien yhteystiedot
- Valokeilanaukio, kaavamääräykset
- Valokeilanaukio, kaavakartta
- Valokeilanaukio, ajantasa-asemakaava