

Asianumero 5611/10.02.03/2021

Aluenumero 220837

Valokeilanaukio selostus

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa Otaniemi

Osa korttelia 10033, katu-, virkistys- ja liikennealueet

Muodostuu uusi kortteli 10085

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Alue 220705 (hyväksytty 21.5.1982), alue 220800 (hyväksytty 21.6.1972), alue 220817 (hyväksytty 11.10.2004), alue 220823 (hyväksytty 21.5.2012) ja alue 220830 (hyväksytty 8.6.2020).

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee **9.12.2021 päivättyä sekä päätöksen mukaan 27.4.2022 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7378.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemessä osoitteessa Keilaranta 2. Se rajautuu etelässä Keilaniemen pääkatuna toimivaan Keilaranta-katuun, lännessä Keilaportti-katuun, pohjoisessa Kuusisaarentiehen. Idässä on Life Science Center ja nykyistä toimistorakentamista. Alue sijaitsee Keilaniemen ytimessä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 12.5.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituksen työohjelmassa, josta kaupunkisuunnittelu-lautakunta on päättänyt 20.1.2021.

Alue oli aiemmin osa Valokeila-nimistä asemakaavan muutosta (alue 220830), jonka vireilletulosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 30.5.2018. Alue rajattiin pois Valokeilan kaavasta 30.4.2020 Regenero Oy:lle annetun suunnitteluvaramuksen vuoksi. Samalla päätettiin, että tämä osa suunnitellaan omana asemakaavanmuutoksenaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmisteluaineistoinen päivitettiin ja asetettiin nähtäville uudella aluerajauksella 31.5.–29.6.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Toni Saastamoinen

Puh. 040 520 8272

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila.....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	6
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	7
2	Lähtökohdat.....	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	8
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	8
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.....	8
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	8
2.2	Maakuntakaava.....	9
2.3	Yleiskaava.....	10
2.4	Asemakaava.....	12
2.5	Rakennusjärjestys.....	13
2.6	Tonttijako.....	13
2.7	Rakennuskiellot.....	13
2.8	Pohjakartta.....	13
2.9	Maanomistus.....	13
2.10	Maaperä.....	13
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	13
2.12	Rakennettu ympäristö.....	14
2.12.1	Yhdyskuntarakenne.....	14
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	14
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	17
2.12.4	Palvelut.....	17
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto.....	18
2.12.6	Erytistämismääräykset.....	18
2.13	Liikenne.....	19
2.13.1	Ajoneuvoliikenne.....	19
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily.....	19
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti.....	20
2.13.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne.....	21
2.14	Luonnonolosuhteet.....	21
2.15	Suojelukohde.....	21
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	22
3	Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle.....	22
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle.....	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	23
4.1	Yleisperustelut.....	23
4.2	Mitoitus.....	23
4.3	Maankäyttö.....	23

4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Muut alueet	25
4.3.3	Palvelut	25
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	25
4.4	Liikenne	26
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	26
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	27
4.4.3	Sisäinen liikenne, huoltoliikenne ja pysäköinti	27
4.4.4	Esteettömyys	28
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	28
4.6	Luonnonympäristö	28
4.7	Suojelukohteet	29
4.8	Ympäristön häiriötekijät	29
4.9	Nimistö	31
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	31
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	31
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	32
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	32
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	33
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	34
5.7	Muut merkittävät vaikutukset	34
6	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Rakentamisaikataulu	34
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35
6.4	Sopimukset	35
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	35
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	35
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus	35
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	36
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	36
7.2	Kaavaehdotus	37
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	37
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	38
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	38
7.2.4	Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu	40
7.3	Kaavan hyväksyminen	40
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	40
7.5	Käsittelyvaiheet	41

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Valokeilanaukio 220837, 17.5.2021

Selvitykset

Valokeilanaukio, korttelisuunnitelma, SARC Architects, 18.3.2022

Valokeilanaukio, lähiympäristösuunnitelma, MASU Planning, 31.3.2022

Keilaniemen Valokeilanaukio – tuulisuusselvitys, WSP Finland Oy, 16.3.2022

Valokeilanaukion asemakaavamuutoksen melu-, tärinä- ja runkomeluserveys, Sitowise Oy, 3.11.2021

Keilaniemen kalliopysäköintilaitos – Ajoyhteys Kide- ja Hybridikorttelien yhteydessä – Toimivuustarkastelut, Sitowise Oy, 7.4.2022

Valokeilanaukio, kunnallistekninen yleissuunnitelma liitteineen, Sitowise Oy, 18.3.2022

1 Tiivistelmä

1.1 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. Vaikutelma koko alueella on keskeneräinen. Pinnanmuodoiltaan valtaosa alueesta on melko tasaista, noin +4,0...+6,0 merenpinnan yläpuolella. Maasto nousee länteen, pohjoiseen ja itään päin. Etelässä Keilaranta-katu on samassa tasossa alueen kanssa. Pohjoisessa jalankulun ja pyöräilyn reitti sukeltaa alueen pohjoispuolelle jäävän Kuusisaarentien ali. Länsilaidalla Keilaportti-kadun maanpinta nousee noin +10 mpy korkeuteen.

Myös ympäristö on muutoksessa. Kaduilla ja tonteilla on aitauksia, maanpäällisiä putkituksia ja väliaikaisia opasteita. Ympäristön kaupunkikuvaa muodostavat Keilaniemen toimistorakennukset sekä työmaat aitoineen ja poikkeusjärjestelyineen. Alueen läheisyydessä on metroasema, bussipysäkkejä ja työpaikka-alueen palveluita päivittäistavarakauppoineen.

Alueelle on rakenteilla Raide-Jokerin päätepysäkki. Sen rakentaminen on mahdollista voimassa olevalla asemakaavalla.

Alueen läpi kulkee Otaniemen ja Keilaniemen välinen pohjois–eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen eteläpuolella Keilaranta-katua pitkin kulkevat Keilaniemen sisäiset auto-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä ympäröivän aukion ja niitä rajaavan kahden liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentaminen. Molemmat korttelit rakennetaan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti yhtenäiseksi 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 10085 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 tuulisuuteen kiinnitetään

huomiota. Aukiolle Raide-Jokerin pääte pysäkin 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 laadukas ja sujuva pyöräilyreitti, baana, joka johtaa Kehä I:n kannelle asti. Baana nousee sillaksi, joka ylittää Raide-Jokerin ja Keilaportti-kadun. Suunnittelualueella yhteys kulkee katualueella ja osin korttelissa 10085.

Aukion länsipuolella olevaan liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10085 on osoitettu rakennusoikeutta 29 000 k-m² ja rakennusosalalle 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 rakennusala 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 3500 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 4,0$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvarauksen alueelle ensin vuonna 2016 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja YIT Rakennus Oy:lle. Sittemmin varausta on siirretty uusille haltijoille ja 2.12.2019 tehdyn päätöksen perusteella varauksen haltija on nyt Regenero Oy.

Alue on aiemmin ollut osa 220830 Valokeila -nimistä asemakaavan muutosta, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2020. Alue rajattiin pois Valokeilan kaavasta 30.4.2020 Regenero Oy:lle annetun suunnitteluvarauksen vuoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavan valmisteluaineistoinen oli nähtävillä 31.5.–29.6.2021.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.12.2021–25.1.2022.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavan muutoksella täydennetään Keilaniemen ydinkeskustaa ja monipuolistetaan alueen palvelutarjontaa. Suunnittelulla tuetaan joukkoliikennettä luomalla alueelle toimiva joukkoliikenteen solmukohta, joka yhdistää metron, Raide-Jokerin, pyöräilyn ja autoliikenteen. Kaavalla mahdollistetaan sujuva pyöräilyn läpikulkuliikenne Keilaniemen ytimen läpi.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Rakentamisella mahdollistetaan sisäänkäynnin rakentaminen Keilaniemen alle sijoitettavaan keskitettyyn kallioparkkiin. Joukkoliikenteen käytettävyyteen ja pyöräilyn edellytyksiin kiinnitetään erityistä huomiota.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Joukkoliikenteen solmukohdasta suunnitellaan alueen henkeen sopiva aukio. Tilasta tavoitellaan vehreää ja elävää. Tavoitteena on kutsua ihmiset myös pysähtymään ja viihtymään alueella. Oleskelun alueet pyritään erottamaan autoliikenteen valtaväylistä viihtyisyyden lisäämiseksi.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alue sijoittuu Otaniemen ja Tapiolan arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen välittömään läheisyyteen. Liikenneyhteydet ja rakentaminen tukevat myös lähialueiden säilymistä elinvoimaisina. Rakentamisen näkymiseen ympäristöön ja sopeutumiseen kaupunkikuvaan kiinnitetään huomiota.

2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

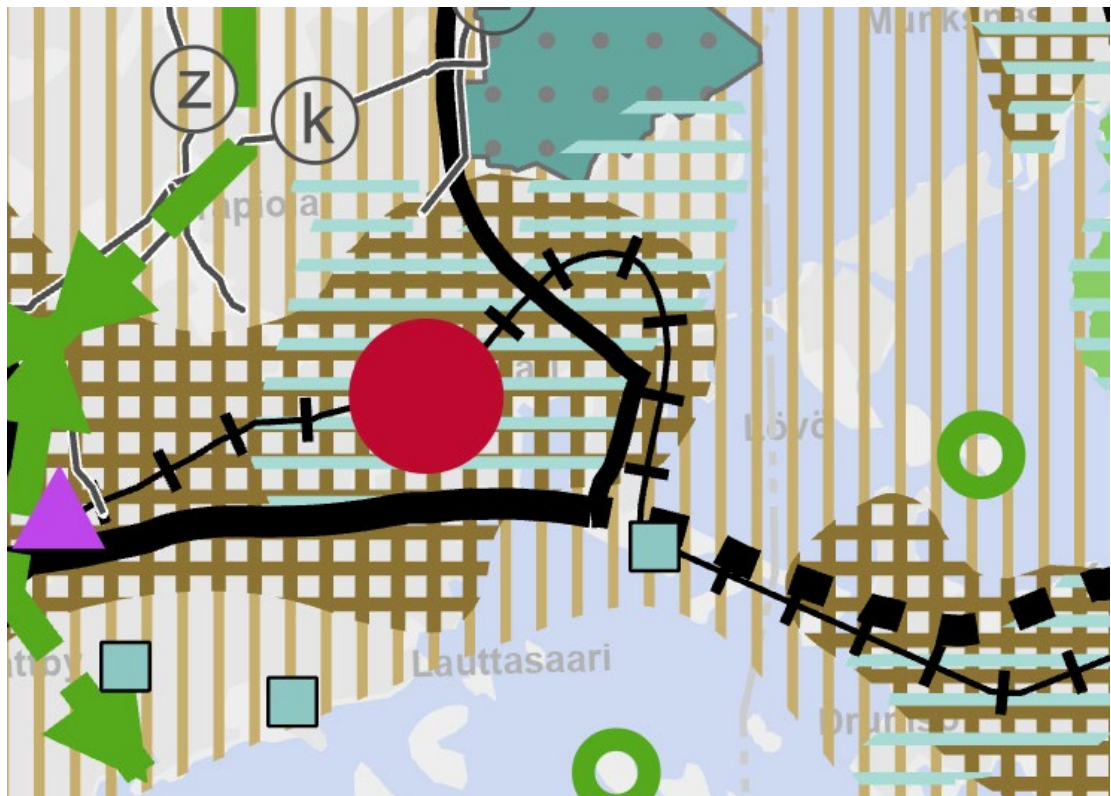
Maan alla sijaitsee metro, runsaasti johtoja ja kulkuyhteyksiä. Maanalaisen kallio-pysäköintilaitoksen suunnittelu on käynnissä. Tavallisesta poikkeavaan energiahuoltoon ei ole alueella juurikaan mahdollisuuksia. Rakennusten yhteyteen on mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleita.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa-kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimarakaisu.



Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

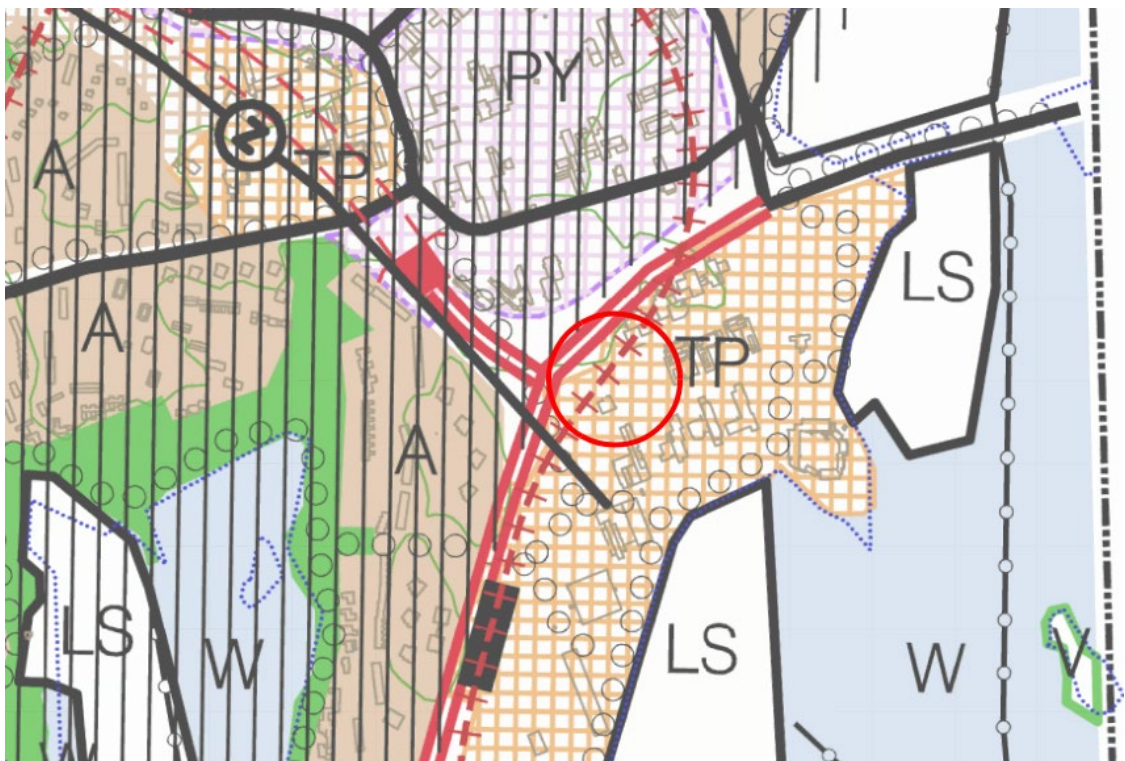
Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läpi on linjattu metrolinja ja länsipuolitse Kehä I. Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sijoittuu länsi- ja pohjoispuolille.

2.3 Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Esponlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.



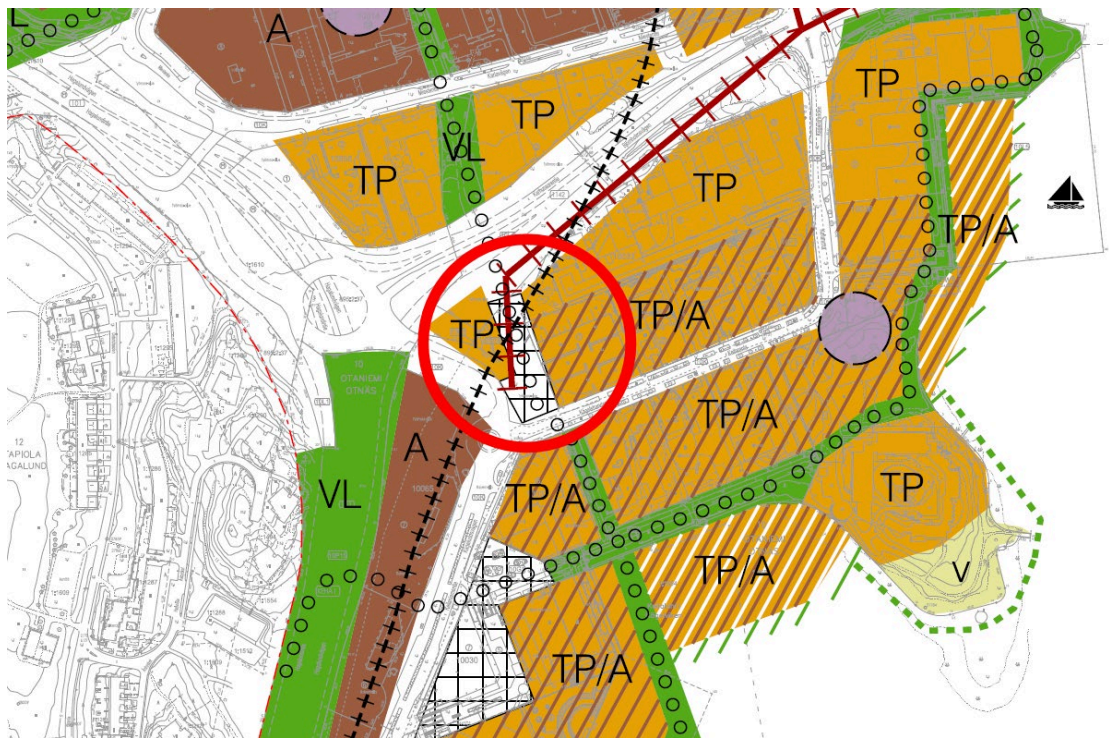
Ote epävirallisesta Espon yleiskaavayhdistelmästä.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espon eteläosien yleiskaavan alueelle. Se on merkitty kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Alueen läpi kulkee metron maan-alaisen 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.

Otaniemen–Keilaniemen kaavarunko

Valokeilanaukion suunnitelma sijoittuu Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laaditun Otaniemen–Keilaniemen kaavarungon (26.6.2020) alueelle. Kaavarunko on asemakaavoituksen tueksi laadittu suunnitelma, jossa on tutkittu yleiskaavatasoisesti Otaniemen ja Keilaniemen alueiden kehittämismahdollisuuksia. Työssä on suunniteltu Otaniemen ja Keilaniemen kokonaisuutta, ja arvioitu suunniteltujen hankkeiden yhteisvaikutuksia.



Ote Otaniemen–Keilaniemen kaavarungosta. Valokeilanaukio on osoitettu kaavarungossa pääosin työpaikka-alueeksi ja työpaikkojen ja asumisen alueeksi.

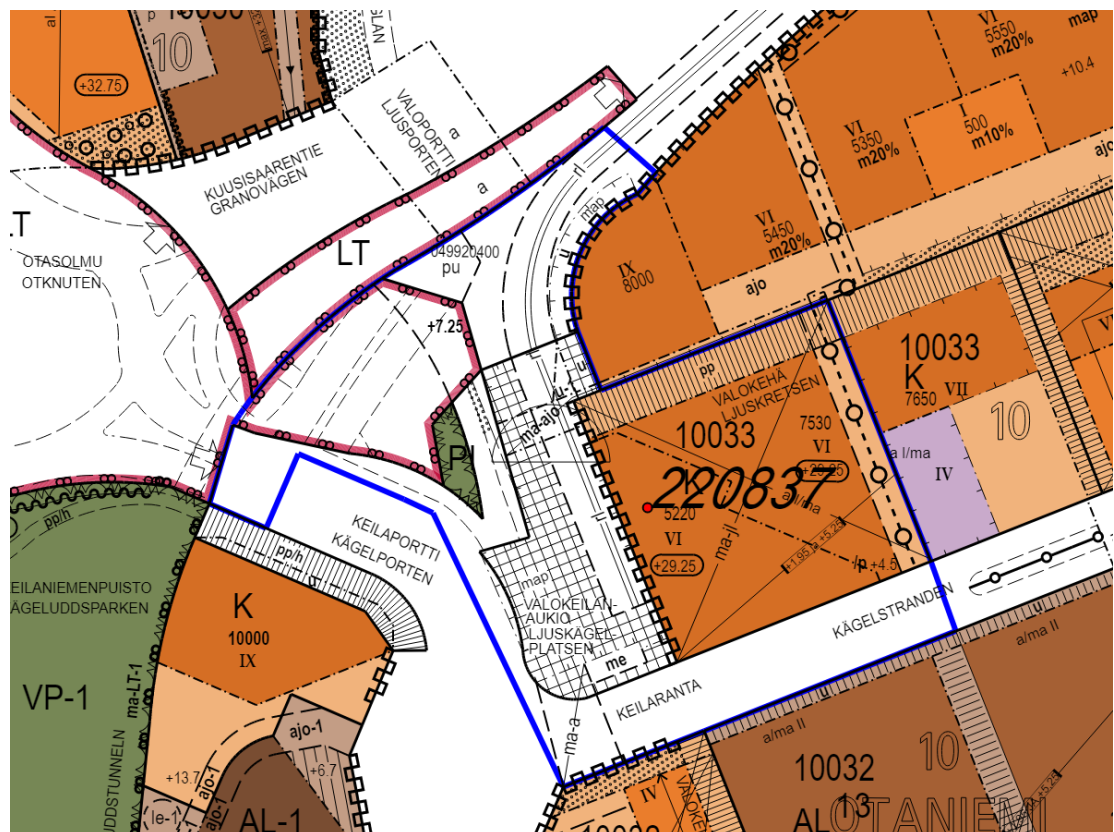
Kaavarungossa alue on osoitettu osin työpaikka-alueeksi (TP), osin sekoittuneeksi työpaikkojen ja asumisen alueeksi (TP/A) ja osin niiden väliin jääväksi avoimeksi kaupunkitilaksi (musta ruudukkorasteri). Alueen keskelle tulee koillisesta raitiotie (punainen viiva) ja alueen kautta kulkee myös pohjois–eteläsuuntainen ulkoilureitti (palo-viiva) sekä maan alla metro (musta katkoviiva). Alue rajautuu pohjoisessa Kuusisäärentien liikennealueeseen, idässä työpaikka-alueeseen (TP) ja sekoittuneeseen työpaikkojen ja asumisen alueeseen (TP/A). Etelässä on katualuetta, jonka toisella puolella on sekoittuneen työpaikkojen ja asumisen alueen rajaama kapea lähivirkistysalue (VL). Lännessä on katualuetta, jonka takana asuinalue (A) ja lähivirkistysalue (VL).

2.4 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 kerrosneliometriä. 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 pohjois-eteläsuuntainen johtovaraus.

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



Ote alueen voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

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.

2.10 Maaperä

Suunnittelualue sijoittuu pääosin moreenimaalle. Länsi- ja eteläkulmassa on pieniä kallioisia alueita ja itäosassa hieman moreenimaata, jonka päällä silttiä ja savea. Rakennettavuus on normaali. Alueella ei ole sulfidisavia.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi vuonna 2016 suunnitteluvaramuksen alueelle Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja YIT Rakennus Oy:lle. Sittemmin varausta on siirretty uusille haltijoille ja vuoden 2019 lopussa tehdyn päätöksen perusteella varauksen haltija on nyt Regenero Oy.

Alue on aiemmin ollut osa 220830 Valokeila -nimistä asemakaavan muutosta, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2020. Alue rajattiin pois Valokeilan kaavasta

ennen sen hyväksymistä 30.4.2020 Regenero Oy:lle annetun suunnitteluvarauksen vuoksi.

Suunnittelussa huomioidaan alueelle laaditut Raide-Jokerin suunnitelmat. Lisäksi suunnittelussa voidaan hyödyntää lähtötietoina Valokeilan kaavaa varten laadittuja selvityksiä, kuten esimerkiksi:

- Valokeilanaukio, pumppaamot ja johtosiirrot, Ramboll Oy, 19.3.2019

- Toimistokohde Keilaniemi, kalliomekaaninen simulointi, Rock Mechanics Consulting Finland Oy, 20.2.2018

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Keilaniemen toimistoalueella. Se sijoittuu Kuusisaarentien viereen ja ulottuu Keilaranta-kadulle asti. Alueen ympärillä on katuja ja teitä, joista pohjoispuolella oleva Kuusisaarentie toimii pääväylänä Otaniemestä tai Keilaniemen pohjoisosasta Lehtisaareen tai siitä eteenpäin Helsinkiin mentäessä.

Keilaniemen pohjoisosan rakentaminen sijoittuu Keilaranta-kadun ympärille. Toimistotalot reunustavat katua molemmin puolin riveinä, joissa on tällä hetkellä aukko suunnittelualan kohdalla. Etelään Keilaniementietä jatkettaessa rakentaminen sijoittuu tällä hetkellä lähes täysin kadun itäpuolelle, mutta laajenee tulevaisuudessa myös kadun länsipuolelle Kehä I:n kannen vierelle.

Suunnittelualue on tällä hetkellä työmaa- ja pysäköintikäytössä. Alueelle rakentuu voimassa olevalla asemakaavalla ja suunnitelmilla Raide-Jokerin pääte pysäkki. Pohjois-eteläsuunnassa alueen läpi kulkee myös Otaniemen Keilaniemeen yhdistävä jalankulku-pyörätie.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Tällä hetkellä alue on työmaana. Raide-Jokerin rakentaminen on käynnissä voimassa olevan kaavan mahdollistamana. Viherrakentamista on osin tehty muun muassa jalankulku-pyöräreitin varrelle, mutta kaupunkikuva on muutoksessa ja keskeneräinen.

Suunnittelualan ympäristön kaupunkikuvassa näkyvät kehittyvän Keilaniemen eri ajalliset kerrostumat: itäpuolella on kolmen suorakulmaiseen koordinaatistoon sovitetun 80-luvulla rakennetun toimiston sarja. Niiden pohjoispuolella Kuusisaarentien vieressä on 2000-luvulla rakennettuja toimistorakennuksia pysäköintikansineen. Keilaranta-kadun eteläpuolella on niin ikään kolme 2000-luvulla rakennettua toimistoa ja niiden länsipuolella 90-luvun toimistorakennus. Keilaportin toiselle puolelle on

rakentumassa parhaillaan uusi, veistoksellisen muotoinen toimisto. Sen eteläpuolelle ovat suunnitteilla kulmikkaat ja pyöreät tornitalot.

Keilaniemen rakennukset muodostavat julkisivuiltaan monimuotoista kaupunkikuvaa: Materiaaleina on muun muassa betonia, lasia ja terästä. Värimaailmaa hallitsevat valkoisen ja harmaan eri sävyt. Värejä käytetään rakennuksissa tehosteina. Alueen kaupunkikuvaan vaikuttavat osaltaan myös käytetyt pysäköintiratkaisut. Lähes jokaisessa kohteessa pysäköinti on sijoitettu osin tai kokonaan kansipihojen alle. Näin maan pinta on saatu muuhun käyttöön, mutta ympäristö on suureksi osaksi kivettyä ja kasvillisuutta. Erityisesti suurikokoisia puita on hyvin vähän.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Itäpuolella sijaitsevat kolme rakennusta on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Jauhiainen-Nuutila ja ne ovat valmistuneet vuonna 1987. Kolme–viisikerroksiset rakennukset koostuvat suorakulmaisesti sommitelluista massoista ja siivistä. Pysäköinti on sijoitettu piholle ja rakennusten pohjakerrokseen. Niiden pohjoispuolella on 2003–2007 valmistuneita pääosin kuusikerroksisia toimistorakennuksia, jotka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Bror Söderman. Rakennukset on sommiteltu suorakulmaiseen koordinaatistoon, jota kuitenkin rikotaan vinoin ja kaarevin aihein. Koko korttelin alueella on kansirakenne. Keilaranta-kadun eteläpuolella on kolme 2001 valmistunutta Equator Helsingin suunnittelemaa porrastuvaa kaksi–kuusikerroksista toimistorakennusta. Suorakulmaisten, linjakkaiden rakennusten muotoilu on täydennetty kaarevin ja vinoin elementein. Niiden länsipuolella on Arkkitehtitoimisto Jauhiainen CJN:n suunnittelema alun perin kaksikerroksinen 1990 valmistunut rakennus, jota on myöhemmin laajennettu merkittävästi. Viimeisimmät laajennukset ovat vuodelta 2012 ja rakennuskokonaisuudessa on nykyisin enimmillään 11 kerrosta. Keilaportin toiselle puolelle parhaillaan rakentuva yhdeksänkerroksinen toimisto on veistoksellisen muotoinen, ja sen on suunnitellut SARC Arkkitehdit. Rakennukseen liittyy maan pinnasta erottuva kansirakenne, joka kohoaa Kehä I:n puistokantta vasten.

Keilaniemeen sijoittuu Espoon merkittävin korkean rakentamisen keskittymä niin toteutuneiden rakennusten kuin suunnitelmienkin tasolla. Korkea rakennus on Espoossa määritetty vähintään 40 metriä korkeaksi ja hyvin korkea rakennus 80 metriseksi vuonna 2012 valmistuneissa Espoon korkean rakentamisen periaatteissa. Nykyisin Keilaniemeen on rakentunut kaksi korkeaa tai hyvin korkeaa rakennusta: 84-metrinen Accountor Tower (entinen Fortumin torni) ja 73-metrinen Koneen torni. Alueen asemakaavat mahdollistavat seitsemän uuden tornin rakentamisen. Sen lisäksi on suunnitteilla yhteensä 10 tornin rakentaminen, joiden osalta kaavan laatiminen on vielä kesken. Näistä kolme sijoittuu Valokeilanaukion kaava-alueelle.

Keilaniemeä kehitetään merkittävänä korkean rakentamisen alueena, jossa korkean rakentamisen keskittymistä tavoitellaan Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti lähtökohtaisesti metroaseman ympäristöön noin 300 metrin kävelyetäisyydelle aseman sisäänkäynneistä.

Korkean rakentamisen kaupunkikuvallista ja maisemallista vaikutusta tarkastellaan tärkeistä sijainneista alueen ympäristöstä havainnekuvin. Tärkeimpiä tarkastelupaikkoja ovat Espoon merkittävimpiin sisääntuloväyliin kuuluva Länsiväylä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Tapiola. Lisäksi tarkasteluja voidaan tehdä muista suunnista tai ilmaperspektiivein. Suunnitteilla olevien kohteiden keskinäinen suhde huomioidaan näyttämällä ne tarkasteluissa. Keilaniemen kaupunkikuvallisena kokonaistavoitteena on kerroksellinen siluetti, jossa matalamman rakentamisen muodostamasta jalustasta nousee torneja. Matalammat tornit muodostavat välikerrosta jalustarakennusten ja korkeampien tornien välille. Korkeimmat tornit muodostavat suurmaiseman siluettissa tunnusomaiset kohokohdat ja muodostavat myös keskenään sointuvan kokonaisuuden.



Kaaviokuva Keilaniemeen suunnitellusta aluerakenteesta. Korkeaa rakentamista pyritään keskittämään Keilaniemen metroasemien läheisyyteen.

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei asu ihmisiä, eikä siellä ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa. Alueelle rakennetaan parhaillaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä, jolla pääkaupunkiseudun raideliikenneverkostoa kehitetään ja tuetaan Keilaniemen sekä sen lähialueiden tiivistämistä.

Keilaniemeä kehitetään tulevaisuudessa työpaikkoja ja asumista yhdistäväksi, kaupunkimaiseksi kaupunginosaksi.

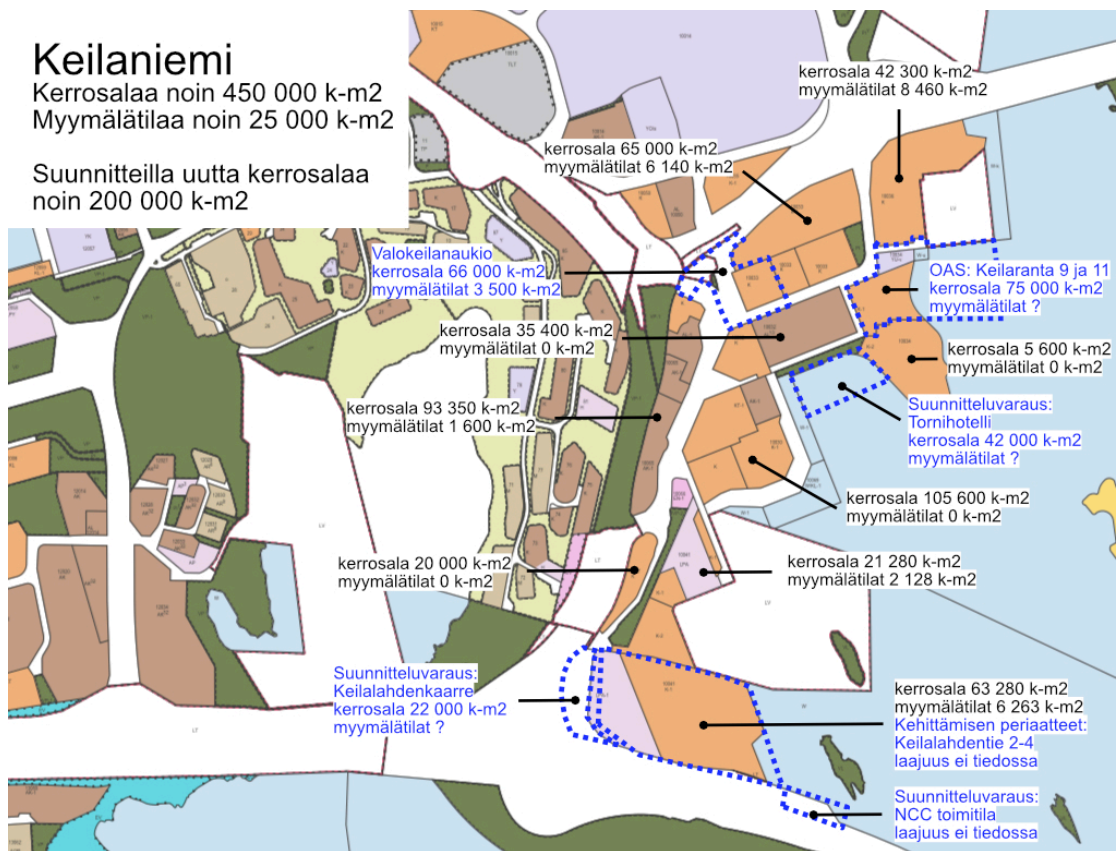
2.12.4 Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole palveluita.

Keilaniemestä löytyy kattava tarjonta työpaikka-alueella tukevia palveluita, kuten päivittäistavarakauppa, ravintoloita, kahviloita, kuntosaleja ja yksityinen päiväkotitoiminta. Palvelutarjonta monipuolistuu Keilaniemen kehittämisen myötä tarjoamaan kattavat asumistakin tukevat palvelut. Lähimmät koulut ja muut päiväkodit löytyvät tällä hetkellä Otaniemestä. Laajempi palvelutarjonta löytyy Tapiolasta kahden metropysäkin päästä.

Monet Keilaniemen kaavoista mahdollistavat tai pakottavat liike- tai myymälätilojen rakentamisen. Keilaniemen alueen kokonaiskerrosala on noin 450 000 kerrosneliometriä ja suunnitteilla on uutta kerrosalaa yli 200 000 kerrosneliometriä. Joidenkin tulevien hankkeiden alustava laajuus ei ole vielä tiedossa. Myymälätiloja on osoitettu Keilaniemeen yhteensä noin 25 000 kerrosneliometriä. Tyypillisesti myymälätiloja on osoitettu kortteleiden rakennusoikeudesta 10–20 % ja myymälätilat sijoittuvat näin melko tasaisesti Keilaniemen alueelle ilman selkeää keskittymää. Hieman enemmän myymälätiloja on kuitenkin Keilaniemen pohjoisosassa, sillä sinne sijoittuu myös enemmän rakentamista ylipäätään. Suunnitteilla olevista hankkeista ei pääsääntöisesti ole vielä tiedossa myöskään myymälätilojen laajuutta.

Aluemerkitäällä valtaosalla Keilaniemen kortteleista on K, joka pääsääntöisesti mahdollistaa myös liiketilojen rakentamisen. Keilaniemen rakennuskanta on kuitenkin toteutunut lähes täysin toimistorakentamisena ja liiketilaa on verrattain vähän.



Havainnollistus myymälätilojen sijoittumisesta Keilaniemen kaavoihin. Suunnitteilla olevat alueet on korostettu sinisellä värillä. Niiden osalta ei vielä ole olemassa tarkkoja tietoja.

2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmis yhdyskuntatekninen verkosto. Rakentamisen myötä johtoja ja kaapeleita on tarpeen siirtää. Alueen läpi kulkee paljon johtoja ja kaapeleita, mukaan lukien kaukolämpö ja -kylmä, sadevesi, jätevesi, vesijohto, puhelinkaapeleita ja sähköjohtoja. Pohjoisosaan lähelle Kuusisaarentietä on sijoitettu pumppaamo. Johtojen siirrot huomioidaan osana suunnittelua.

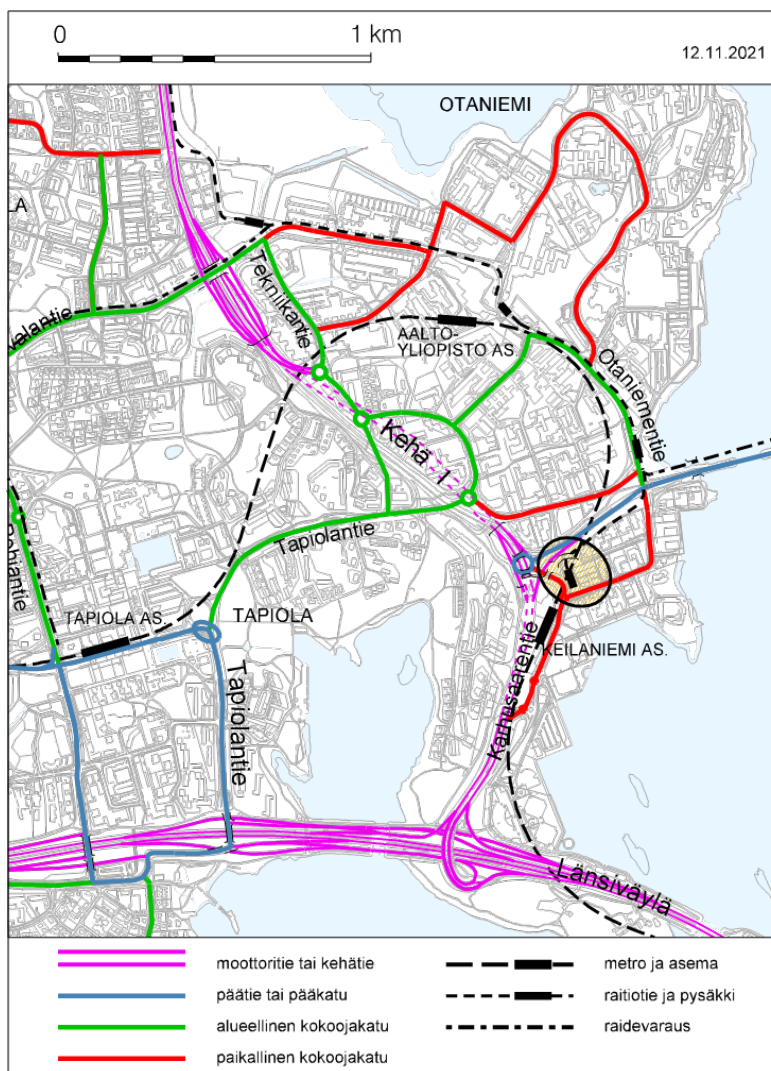
2.12.6 Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityisiä toimintoja.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Aluetta ympäröi kolme katua: Kuusisaarentie, Keilaporttii sekä Keilaranta. Alueelle ajoneuvoliikenteen ajoyhteys on sallittu asemakaavassa vain Keilarannan puolelta. Kuusisaarentie on pääkatu, jonka liikennemäärä on n. 15 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Muiden ympäröivien katujen liikennemäärät ovat n. 6000-7000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

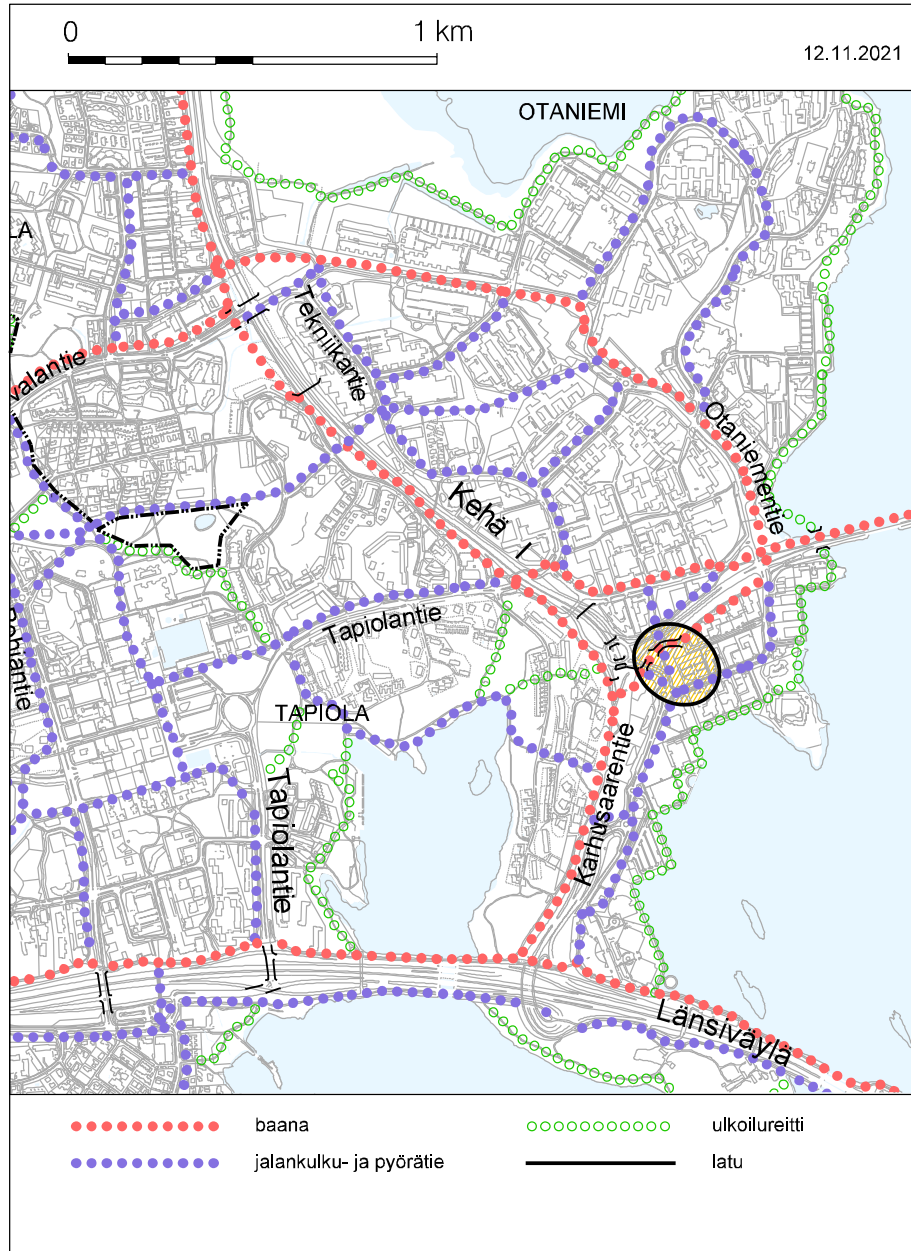


Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Suunnittelualue on korostettu värillä.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueen läpi kulkee Otaniemen ja Keilaniemen välinen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Reitti on osa pyöräilyn pääreittiä ja se alittaa Kuusisaarentien Valoportin alikulkukäytävän kautta. Keilarannan kadun kummallakin puolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Pyöräilyn baanareitti on suunniteltu sijoitettavaksi kaava-alueelle

Kuusisaarentien eteläpuolelle Keilaportin ylittävälle sillalle. Kuusisaarentien eteläpuolella ei ole nykyään yleistä jalankulkua eikä pyöräilyä.



Ote jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta. Suunnittelualue on korostettu värillä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Aluella on ollut rakennustyömaata sekä väliaikainen pysäköintialue ilman pysäköintirajoitteita. Kadunvarsipysäköintiä ei ole sallittu alueen kaduilla. Lähimmät yleiset pysäköintipaikat sijoittuvat Keilaniemen metroaseman eteen. Keilaniemen maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen on suunniteltu palvelevan tulevaisuudessa alueen toimintojen pysäköintitarvetta sekä vieraspysäköintiä.

2.13.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Alueelle on rakenteilla Raide-Jokerin päätepysäkki. Sen rakentaminen on mahdollista voimassa olevalla asemakaavalla.

Keilaniemen metroasema sijaitsee lähietäisyydellä. Keilarannan bussipysäkeiltä on linjan 555 yhteys Keilaniemestä Martinlaaksoon. Otaniemen puolelta Otarannan pysäkeiltä on lisäksi linjojen 551 (Herttoniemi-Tapiola) sekä 552 (Otaniemi-Malmi) yhteydet.

2.14 Luonnonolosuhteet

Keilaniemen alue on luonteeltaan rakennettua, eikä alueella juuri esiinny luonnonympäristöä Keilalahden merialuetta lukuun ottamatta. Myös istutettua kasvillisuutta on Keilaniemessä melko vähän ja ranta-alueet ovat nekin pääosin rakennettuja. Keilaniemenpuisto on Kehä I:n kannen päälle rakennettu Keilaniemen alueen uusi viheralue, jonka toteutus on osittain vielä kesken. Puistoalueen kasvillisuus on pääosin nurmea, niittyä sekä nuoria puita. Puisto muodostaa osan Espoon niittyverkostoa.

Suunnittelualue on tällä hetkellä työmaana ja pysäköintialueena. Alueella ei ole luonnonympäristöä ja hyvin niukasti kasvillisuutta. Alueen läpi kulkevan jalankulku-pyöräreitin, Kuusisaarentien sekä Keilaportin väliin jäävä alue on nurmetettu ja Keilarantakadun varressa kasvaa katupuuna koivuja. Alueen maanpinta on pääosin läpäisevä. Läpäisemättömiä pinnoitteita on katualueilla ja jalankulku-pyöräreitillä. Sijainti lähellä merenrantaa vaikuttaa alueen pienilmastoon. Erityisesti tuulisuus on alueella yleistä.

Koko Keilaniemen alue sijoittuu linnuston päämuuttoreiteille. Muuttoreitit ovat kuitenkin leveydeltään kymmeniä kilometrejä, parhaimmillaan jopa 100 kilometriä eikä alueella ole topografiasta aiheutuvia esteitä, jotka pakottaisivat linnut kaava-alueen kohdalla kapeaan väylään.

Lähimmät suojeltavat luontokohteet ovat liito-oravan elinympäristöjä ja ne sijaitsevat Itärannan alueella Tapiolassa ja Kivimiehen alueella Otaniemessä.

2.15 Suojelukohteet

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse suojelukohteita.

Alueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat Tapiolan ja Otaniemen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Espoon eteläosien osayleiskaavassa 2030 Tapiolan ja Otaniemen alueet on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaiden liikenneväylien läheisyydessä ja alueelle kantautuu väyliltä melua. Aukion viihtyisyyttä pyritään lisäämään vehreällä kasvillisuudella ja sijoittamalla rakennukset siten, että ne ehkäisevät melua.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on strategiansa mukaisesti tiivistää kaupunkirakennetta hyvin saavutettavissa paikoissa ja tukea joukkoliikennettä sekä pyöräilyä. Alueelle tavoitellaan sujuvaa ja elävää joukkoliikenteen solmukohtaa viihtyisässä kaupunkimaisessa ympäristössä. Pyöräily-yhteydet alueelle ja alueen läpi on tavoitteena saada toimiviksi.

Kaupunginhallituksen alueelle myöntämän suunnitteluvarauksen ehtoista muodostuu seuraavat tavoitteet suunnittelulle:

- Alueelle tulee suunnitella nykyistä merkittävästi tehokkaampi, persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus.
- Rakennuksiin tulee toteuttaa liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja.
- Raide-Jokerin päätepysäkki suunnitellaan ja toteutetaan korkealaatuisesti osana rakentamiskokonaisuutta. Kaupunkitilasta rakennetaan elävä kadun tasoon avautuvine liikkeineen tai palveluineen.
- Yhteyksistä metron ja Raide-Jokerin välillä suunnitellaan turvalliset ja sujuvat.
- Autopaikoista merkittävä osa toteutetaan kalliopysäköintiin.
- Korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetaan Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

3.1.1 Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Hakijan tavoitteena on luoda alueelle korkeatasoinen hotelli-, toimisto- ja toimitilarakentamisen kokonaisuus. Hanke tukeutuu Keilaniemeen rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen, jonne rakennetaan alueelta sujuvat yhteydet.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella luodaan Keilaniemen liikenteen keskeinen solmukohta, joka yhdistää Raide-Jokerin päätepysäkin, metron, pyöräilyn ja keskitetyn autopysäköinnin. Aukiota reunustaa toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka sisältää toimisto-, liike- ja hotellitiloja.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16 700 m².

Kokonaiskerrosala on 66 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 4,0$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku ei muutu. Alueella ei asu ihmisiä, eikä sinne ole suunnitteillakaan asuntoja.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 1 180 työpaikalla. (1 työpaikka / 45 k-m²).

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi korttelia, numerot 10033 ja 10085. Kortteli 10033 on pinta-alaltaan noin 4800 m² ja kortteli 10085 noin 4060 m². Korttelit suunnitellaan kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Korttelit tulee toteuttaa korkealaa-tuisesti ja niiden tulee sopeutua Keilaniemen kaupunkikuvaan. Julkisivujen tulee elävöittää aukiotilaa ja tukea jalankulkuympäristön viihtyisyyttä. Rakennukset suunnitellaan korkean rakentamisen periaatteiden mukaan siten, että niissä on selkeästi erot-tuva jalusta, runko ja huippu.

Kortteleilla on yhteinen maanalainen huolto korttelin 10033 alla ja molempien kortte-leiden alle on sallittu kellarin rakentaminen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estä-mättä. Kortteleita yhdistää maanalainen aukion alta kulkeva huoltoyhteys. Molempien kortteleiden pysäköinti sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon jär-jestetään ajoyhteys korttelin 10033 alta. Pysäköinti on kaavamääräysten puitteissa mahdollista sijoittaa myös muun tontin alueelle kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Pyöräpysäköinnit sijoitetaan molempien kortteleiden osalta korttelin 10085 alueelle. Liiketilojen pyöräpaikat sijoitetaan pääosin aukiolle, johon tilat aukeavat.

Korttelialueet tulee liittää viereisiin yleisiin alueisiin hallinta- ja omistusrajat häivyttämällä ja alueet tulee sovittaa yhteen materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Istutuksilla lisätään ulkotilojen viihtyisyyttä ja luodaan miellyttävä pienilmasto. Oleskelu-alueita ja sisäänkäyntejä suojataan tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla.

Korttelialueiden hulevesien hallinnassa suositaan hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä esimerkiksi kasvillisuuden käyttöön. Viivytystilavuus tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennusten katoille tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä viherkattorakenteita.

Kortteliin 10085 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 000 k-m², josta vähintään 500 k-m² tulee käyttää liike- ja palvelutiloihin. Kortteliin saa rakentaa korkeintaan 26-kerroksisen, porrastuvan toimistotalon. Rakennuksen korkein kohta on kaavassa määrätty enimmillään 125 metriin meren pinnan yläpuolelle. Alimmat kerrokset muodostavat arkadiikäytävän aukion reunalle. Ylempänä rakennus liittyy aukion ylle rakennettavaan kansirakenteeseen. Eteläpäädystään korttelin ulkoalue liittyy viereiseen aukioon. Piha-alueelle on mahdollista rakentaa myös saattoliikennelenkki. Korttelin pohjois- ja länsireunoihin on merkitty johtorasite siihen siirrettäviä johtoja varten. Korttelin pohjoisosan kautta on osoitettu myös Keilabaanansilta: pyöräilysilta, joka rakennetaan johtamaan pyöräliikenne Keilarannan–Kuusisaarentien risteyksestä Kehä I:n päällä olevan kannen päälle.

Kortteliin 10033 on osoitettu rakentamista yhteensä 37 000 k-m², josta vähintään 3000 k-m² tulee käyttää liike- ja palvelutiloihin. Kortteliin saa rakentaa kahden toisiinsa kannella liittyvän rakennuksen kokonaisuuden, joista toinen on 14-kerroksinen ja toinen porrastuu korkeintaan 22-kerroksiseksi. Korkein kohta nousee enimmillään 105 metriin meren pinnan yläpuolelle. Rakennusten väliin jäävän kaksikerroksisen osan katolle on osoitettu kansipiha, joka liittyy aukion päälle rakennettavaan kansirakenteeseen ilman näkyviä rajoja. Molemmista rakennuksista avautuu tiloja kansipihalle. Korttelin eteläpäädyssä rakennusala ulottuu arkadina tai ulokkeena suoraan katualueeseen ja jalankulku ohjataan aukiolle rakennuksen alle. Rakennuksen alle on mahdollista rakentaa myös saattoliikennepaikka. Korttelin itäreunalta on osoitettu ajomaan alle Keilaniemen kalliopysäköintiin ja korttelin alla oleviin huoltotiloihin. Pohjoisreunalla korttelissa on yksikerroksisen rakennuksen osan katolle sijoitettava kansipiha, joka liittyy kaava-alueen itäpuolella olevaan kortteliin. Kannelta johtaa yhteys myös aukion tasolle. Kansipihatason ilmeen tulee olla vehreä ja niille tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Tarvittavan kasvualustan paino tulee ottaa erityisesti huomioon kannen rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä.

4.3.2 Muut alueet

Korttelialueiden välissä sijaitsee kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen aukio, Raide-Jokerin päätepysäkki sekä pysäkin päälle rakennettava kansipiha. Alueen miellyttävän pienilmaston syntymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota istuttamalla alueelle monikerroksellista kasvillisuutta ja puuryhmiä sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia tuulensuojarakenteita. Katualueen ylityksien vieressä olevien istutuksien suunnittelussa on liikenneturvallisuuden kannalta huomioitava näkemät. Aukion läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, jonka jatkuvuus tulee varmistaa. Lisäksi alueella tulee kiinnittää huomiota sujuviin yhteyksiin Raide-Jokerin päätepysäkille sekä metron ja Keilaniemen kalliopysäköinnin sisäänkäynnille. Alue tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistasona noudattaen. Pysäköintipaikkojen osoittaminen aukiolle on kiellettyä. Aukiolle saa sijoittaa liiketilojen pyöräpaikkoja sekä yleistä pyöräpysäköintiä. Raide-Jokerin päätepysäkin yhteyteen on varattu tilaa taideteokselle.

Aukiolta on ulkotilassa oleva porras- ja hissiyhteys yleiselle kansipihalle, jossa on myös toimistoihin sekä hotelliin liittyvää oleskelualueutta. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja kannelle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kannen rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

4.3.3 Palvelut

Rakentamisella muodostetaan Raide-Jokerin päätepysäkki ja merkittävä Keilaniemen joukkoliikenteen solmukohta. Aukiosta tavoitellaan elävää ja sen laitaan on suunniteltu palveluita. Korttelin 10033 eteläosaan on suunniteltu noin 9000 k-m² laajuinen hotelli, jonka ravintolapalvelut avautuvat myös aukiolla olevalle kannelle. Aukiolle avautuu myös paljon liiketiloja, sillä molempien kortteleiden maantasokerrokset on suunniteltu lähes kokonaan liiketiloiksi. Kortteliin 10033 on suunniteltu pienempien liiketilojen lisäksi päivittäistavara- ja liike- tai palvelutilaa myös toiseen kerrokseen, jonka on mahdollista avautua korttelin pohjoisreunalla olevalle kannelle. Yhteensä liike- ja palvelutiloja on kaavassa määrätty toteutettavaksi 3500 k-m².

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja. Suunnitelmien mukaan kaukolämpö-, kaukokylmä-, jätevesi- ja hulevesiputket siirretään kortteliin 10085 rakennettavan toimistorakennuksen länsipuolelle rakennuksen ja Keilaportin väliin. Kaavaan on osoitettu johdoille aluevaraus. Vesijohto ja telekaapeli sijoitetaan korttelin 10085 itäpuolelle raiteiden viereen. Sähkö- ja muut kaapelit rakennetaan raiteiden ympärille.

Korttelin 10085 alueella on väliaikainen pumppaamo, joka siirretään kaavan toteutuksen myötä uuteen paikkaan korttelin alueelle.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Katuverkko säilyy ennallaan, mutta alueen uusi maankäyttö edellyttää uusia tonttiliittymiä sekä muutamia liikennejärjestelyjen muutoksia. Korttelin 10085 toimistotalon eteen on suunniteltu saattoliikennettä ja lyhytaikaista pysäköintitarvetta varten yksi-suuntainen ajojärjestely pysäköintipaikkoineen. Saapuminen on mahdollista vain etelän suunnasta Keilaportista ja lähtö vain pohjoisen suuntaan. Korttelin 10033 toimisto- ja hotellirakennuksen eteen on suunniteltu myös saattoliikenteen ajoyhteys Keilarannan kadulta. Saapuminen on mahdollista kummastakin suunnasta. Tämä palvelee mm. hotellin ja Raide-Jokerin saattoliikennettä. Kummatkin saattoliikenteen ajoyhteydet sijaitsevat tontilla.

Kortteleiden pysäköintipaikat voi sijoittaa suunnitteilla olevaan Keilaniemen maanalaiseen kalliopysäköintilaitokseen. Ajo kalliopysäköintilaitokseen on suunniteltu Keilarannan kadulta tonttiliittymän kohdalta, joka on alueen kaakkoiskulmassa. Ajoyhteys on merkitty asemakaavaan tontille korttelin 10033 alle. Liikenteen ennusteen ja toimivuustarkastelun perusteella Keilarannan kadulle esitetään pysäköintilaitokseen kääntyville ajoneuvoille vasemmalle kääntyvä kaista. Liittymään on mahdollisesti toteutettava valo-ohjaus myöhemmin tulevaisuudessa.

Liikenteen toimivuustarkastelussa (SitoWise 7.4.2022 sekä aiemman tarkastelut) on huomioitu lähtötietona alueen hankkeet sekä Keilaniemen maanalainen kalliopysäköintilaitos kaikkine ajoyhteyksineen. Ajoyhteydet pysäköintilaitokseen tulevat sijoittumaan Valokeilanaukion kohdan lisäksi Betonimiehenkujalle Otaniemeen, Keilarannan ja Kalanokankujan liittymän yhteyteen sekä Keilalahdenporttiin Keilaniemen eteläosaan. Pysäköintilaitoksessa on ennusteen mukaan vuonna 2030 autopaikkoja 2500 kpl.

Keilarantaan on myös suunniteltu uusi keskisaareke sekä keskisaarekkeellinen suoja-atie kaava-alueen itäpuolelle. Kadun eteläreunan nykyistä yhdistettyä jalankulku- ja pyörätietä parannetaan suunnitelmassa 4,5 metriä leveäksi erotetuksi jalankulku- ja pyörätieksi. Kaava-alueella sijaitseva Keilarannan suoja-atie esitetään siirrettäväksi länteen päin kiertoliittymän yhteyteen, jossa se palvelee paremmin Keilaniementien suunteen kulkevia liikkuja.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Pyöräilyn tavoitteellinen baanayhteys sijoittuu Kuusisaarentien eteläpuolelle. Kaava-alueelle on suunniteltu pyöräily silta, joka ylittää sekä Raide-Jokerin raiteet että Keilaportin kadun. Tämä tarjoaa sujuvan ja nopean pyöräily-yhteyden Kuusisaarentien suunnasta kohti Kehä I:n baanaa. Pyörätien leveys sillalla on 4,5 m ja se on tarkoitettu ohikulkevalle pyöräliikenteelle, eikä sillalta ole yhteyttä Valokeilanaukion katutasolle.

Valokeilanaukiolle sijoittuu merkittävä jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka yhdistää Otaniemen ja Keilaniemen. Aukiosta muodostuu liikenteellinen solmukohta, jossa on sovitettava yhteen ohikulkevan pyöräliikenteen toimivuus ja opastus sekä jalankulun turvallisuus. Keilaportin sekä Keilarannan suojateiden käyttö tulee kasvamaan, joten liikenneturvallisuuteen on mm. näkemien osalta kiinnitettävä erityistä huomiota.

Keilarannan kadun muutoksien myötä sijoitetaan suojatie kiertoliittymän läheisyyteen, jossa se palvelee paremmin tulevaa käyttöä. Keilarannan pyöräily tulee kasvamaan tulevaisuudessa, joten pyöräilyolosuhteita parannetaan esittämällä tila erotetulle jalankulku- ja pyörätielle kadun eteläreunassa.

4.4.3 Sisäinen liikenne, huoltoliikenne ja pysäköinti

Asemakaavaratkaisun edellyttämät pysäköintipaikat on suunnitelmissa varauduttu sijoittamaan Keilanimen maanalaiseen kalliopysäköintilaitokseen, jonne rakennetaan liittymä kaava-alueella Keilarannan kautta. Yleisiä autopaikkoja ei ole ympäröivillä kaduilla. Alueen vieraspysäköinti tullaan ohjaamaan kalliopysäköintilaitokseen.

Saattoliikennettä sekä erittäin lyhytaikaista pysäköintiä varten on suunniteltu alueelle kaksi saattoliikenteen aluetta. Näihin on autopaikkoja mahdollisuus sijoittaa n. 8 kpl.

Alueen kummankin korttelin rakennusten huoltoreitit on suunniteltu maanalaisena yhteytenä. Kortteleita yhdistää aukion alta kulkeva tunneli, jonne ajetaan samasta liittymästä kuin kalliopysäköintilaitokseen. Pelastusliikennettä varten sammutusautoilla on pääsy Keilarannasta Valokeilanaukiolle.

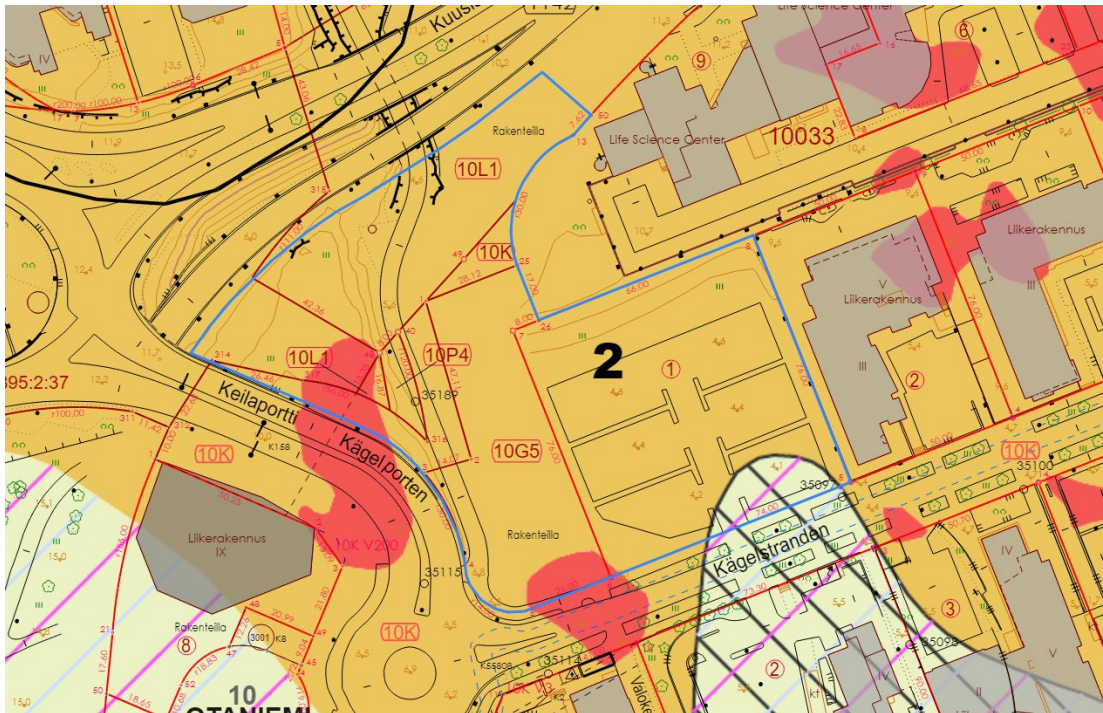
Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan molempien kortteleiden osalta pääosin korttelin 10085 alueelle. Pyöräpysäköintipaikkoja on sijoitettu suunnitelmassa sekä toimistorakennuksen yhteyteen että pyöräily sillan alle sijoitettaviin katoksiin. Korttelin 10033 liike- ja palvelutilojen pyöräpaikoista voidaan kuitenkin pääosa sijoittaa yleiselle aukion Raide-Jokerin päätepysäkin yhteyteen. Raide-jokerin liityntäpyöräilyä varten aukion on 30 pyöräpaikkaa. Aukion kaikki pyöräpaikat toimivat yhteiskäyttöisesti.

4.4.4 Esteettömyys

Kaavassa on määrätty, että yleiset alueet tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistasoa noudattaen. Metroon, kalliopysäköintilaitokseen ja raiteiden päällä olevalle kannelle järjestetään julkinen ja sijainniltaan hyvä hissiyhteys aukiolta.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijoittuu pääosin moreeniomaalle. Länsi- ja eteläkulmassa on pieniä kallioisia alueita ja itäosassa hieman moreeniomaata, jonka päällä siltiä ja savea. Rakennettavuus on normaali. Alueella ei ole sulfidisavia.



Maaperä ja rakennettavuuskartta.

4.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöjä. Aukion viihtyisyydestä ja vehreydestä huolehditaan määräämällä kaavalla.

Korttelialueiden hulevesien hallinnassa suositaan hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä esimerkiksi kasvillisuuden käyttöön. Viivytystilavuus tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennusten katoille tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä viherkattorakenteita.

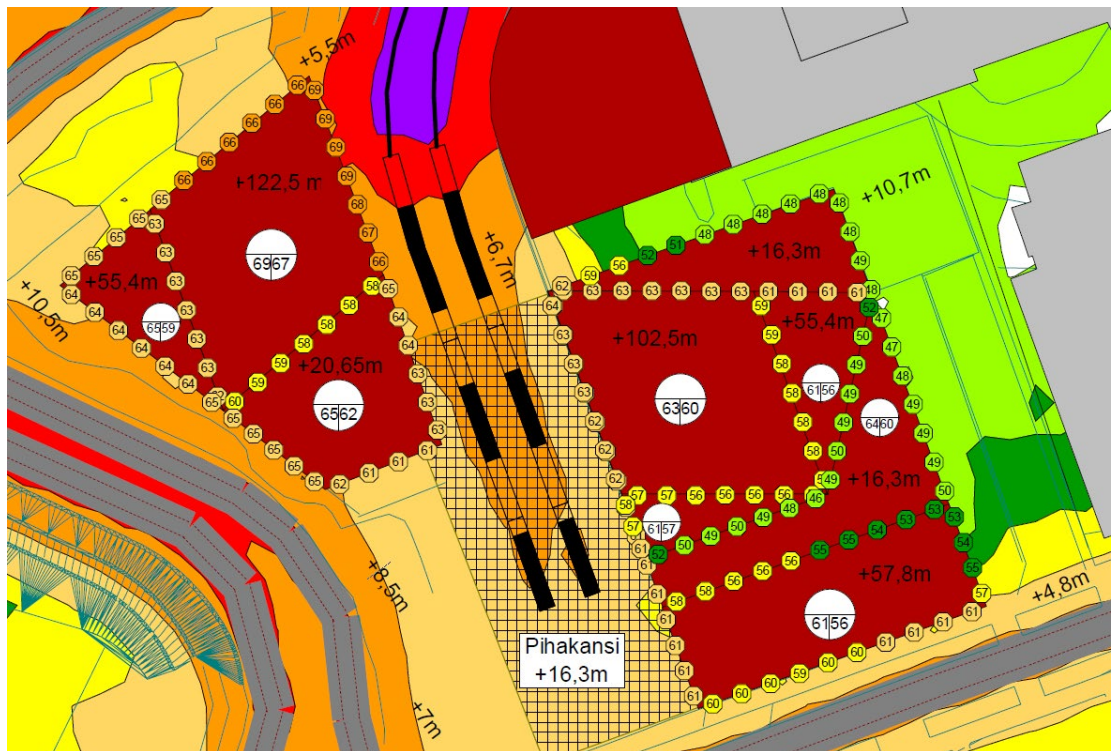
Istutukset ja viherkatot voidaan suunnitella tukemaan alueen niittyverkostoa.

4.7 Suojelukohteet

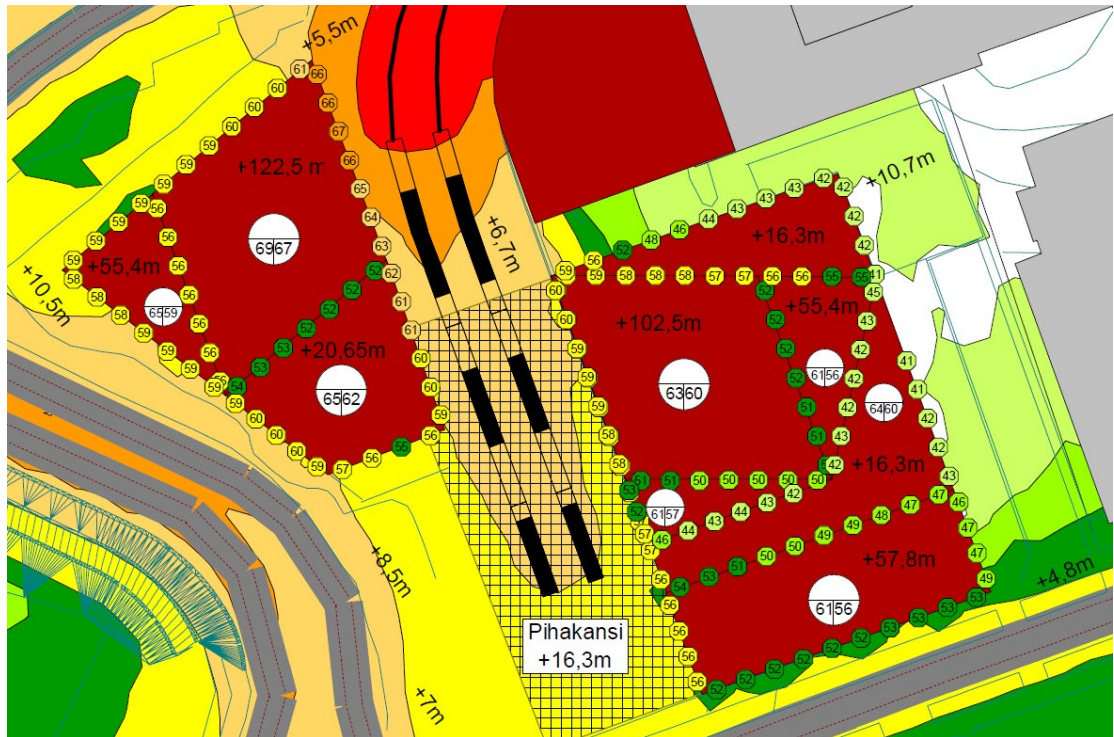
Alueelle ei osoiteta suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

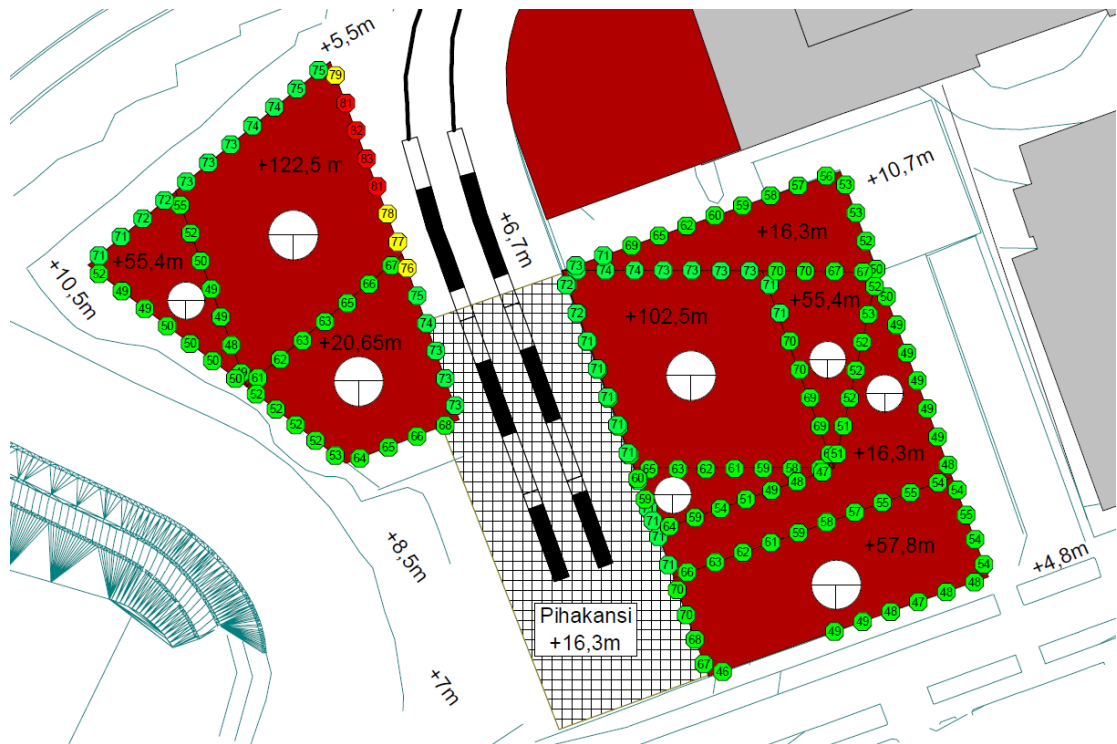
Suunnittelualan läheisyydessä olevat kadut sekä Kehä I aiheuttaa alueelle liikennemelua. Niiltä kantautuva melu ei kuitenkaan aiheuta tarvetta erityisille melun ehkäisy- tai torjuntaratkaisuille. Liikenneväylät eivät heikennä myöskään ilmanlaatua kortteleiden alueella merkittävästi. Raide-Jokerin liikennöinnistä kantautuu myös rakennuksiin ja aukiolle melua, joka ei myöskään aiheuta tarvetta asettaa julkisivuille erityisiä ääneneristysvaatimuksia.



Päiväajan (klo 7–22) keskiäänitasot vuoden 2050 ennustetilanteessa.



Yöajan (klo 22–7) keskiäänitasot vuoden 2050 ennustetilanteessa.



Päiväajan (klo 7–22) enimmäisäänitasot vuoden 2050 ennustetilanteessa.

Toimistorakennuksen julkisivuihin kohdistuu selvityksen perusteella hetkittäisesti 83 dB enimmäisäänitaso ja hotellin julkisivuihin 70 dB enimmäisäänitaso. Hotellin julkisivujen päiväajan keskiäänitasot ovat 61 dB ja yöajan 55 dB. Majoitusrakennuksille sisämelun ohjearvot ovat keskiäänitasoille päiväajalle 35 dB ja yöajalle 30 dB. Enimmäisäänitasoille tavoitearvo on 45 dB. Ympäristöministeriön asetuksen mukaan majoitushuoneita sisältävillä rakennuksilla ulkovaipan ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30 dB, joten asetuksen mukainen ääneneristävyys on riittävä ohjearvoihin pääsemiseen.

Aukion viihtyisyyttä parannetaan kasvillisuudella, joka vähentää melun häiritsevää vaikutusta. Raiteiden päälle rakennettava kansitaso suojaa sen yläpuolista oleskelu- aluetta melulta.

4.9 Nimistö

Kaava-alueella voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty aukiolle nimi Valokeilalanaukio – Ljuskägelplatsen, jalankulku–pyöräyhteydelle Valokehä – Ljuskretnen ja kaduille Keilaranta – Kägelstranden sekä Keilaportti – Kägelporten. Nimet säilyvät kaavanmuutoksessa.

Nimistö muuttuu kaavanmuutoksen myötä Valokeila-nimisen jalankulku–pyöräyhteyden muuttumisen vuoksi. Nykyisessä nimistössä Valokeila ulottuu Miestentieltä rantaan asti. Kaavan alueella oleva pohjois–eteläsuuntainen yhteys nimetään pohjoispuolella Kuusisaarentien alituksen käytössä olevalla nimellä Valoportti–Ljusporten. Kuusisaarentien pohjoispuolella nimi muutetaan erillisellä päätöksellä niin ikään Valoportiksi. Nimitys Valokeila jää käyttöön Keilaranta-kadun eteläpuolelle.

Alueelle rakennetaan myös uusi pyöräily silta, jolle annetaan nimi Keilabaanansilta–Kägelbanebron. Silta jatkuu kaava-alueelta länteen Keilaniemenpuistoon ja itään Kuusisaarentien viertä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa Keilaniemen keskeisen liikenteen solmukohtan rakentamisen. Muutoksen myötä alueen viihtyisyys lisääntyy ja liikkuminen alueella sekä Keilaniemestä muualle helpottuu. Istutuksilla sekä tuulensuojarakenteilla muodostetaan miellyttävä pienilmasto alueelle.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue on tällä hetkellä valtaosalta työmaata tai joutomaata. Maaperä ja kallioperä muuttuvat rakentamisen myötä, sillä alue on tarkoitettu rakentaa lähes täysin joko rakennuksien tai ulkoaluein. Maanalaisten tilojen rakentaminen edellyttää laajoja louhintoja alueella. Rakennettaessa ja rakentamista suunniteltaessa tulee noudattaa varovaisuutta, että ei aiheuteta haittaa olemille maanalaisille tiloille ja rakenteille. Asiasta on määrätty asemakaavalla.

Hulevesien määrä alueella tulee kasvamaan, sillä vettä läpäisemättömän pinnan ala kasvaa. Hulevesien määrällisestä viivyttämisestä määrätään kaavamääräyksiä. Sijainti lähellä merenrantaa on huomioitu määräyksissä painottamalla hulevesien laadullista hallintaa. Tulvariskien hallinta varmistetaan toimivin tulvareitein.

Korkeat rakennukset muuttavat alueen tuulisuutta ja ilmastoa. Rakennusten välisillä alueilla tuulisuus lisääntyy ja rakentamisen myötä lämpötilat äärevöityvät alueella. Tuulisuutta pyritään vähentämään mahdollisimman runsaan kasvillisuuden sekä tuulelta suojaavien rakenteiden avulla. Rakentamisen vaikutuksia tuulisuuteen on tarkasteltu erillisellä tuulisuusselvityksellä. Samalla kasvillisuus auttaa tasaamaan lämpötilaeroja ja lisäämään ilmakehän kosteutta.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella ei tällä hetkellä kasva arvokasta tai monipuolista kasvillisuutta, eikä eläinlajien juuri ole mahdollisuutta käyttää aluetta. Aukion ja kansitasen istutuksilla on mahdollista lisätä alueelle monimuotoista kasvillisuutta. Tiiviisti rakennetulla alueella keskellä kaupunkirakennetta kasvuolosuhteet ovat kuitenkin haastavat ja istutettavat alat jäävät melko pieniksi. Aukion ja kannen istutuksilla sekä rakennusten viherkatoilla on potentiaalia tukea erityisesti niittyverkostoa ja sen monimuotoisuutta Keilaniemenpuiston läheisyydessä.

Korkeiden, suurien lasipintojen julkisivuillaan kannattelevien rakennusten aiheuttamia linnustovaikutuksia eli lintujen törmäysriskiä syntyy vain vähissä määrin, lukuun ottamatta varpuslintuja, joille riski on suurempi. Lintujen törmäysriskiä vähennetään asemakaavamääräyksen mukaisilla toimenpiteillä, joilla lasipinnat tehdään näkyviksi linnuille ja yöosien valaistus suunnitellaan siten, että se ei aiheuta törmäysriskiä.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunniteltu rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta ja luo siihen uuden liikenteellisen ja toiminnallisen solmukohtan. Alueella on valmis yhdyskuntatekninen

verkosto. Kunnallistekniikkaa joudutaan osin siirtämään rakentamisen tieltä, mikä aiheuttaa kustannuksia. Kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin hyväksymisvaiheessa käytävissä maankäytösopimusneuvotteluissa. Rakentamisen myötä alueen energiankulutus kasvaa.

Liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärät lisääntyvät Keilaniemen katuverkossa paljon nykyisestä, koska Keilaniemeen on suunnitteilla merkittävästi uutta maankäyttöä. Sitowisen tekemässä Keilaniemen liikenne-ennusteessa ja toimivuustarkastelussa on huomioitu vireillä olevat hankkeet sekä aluetta palvelevan maanalaisen kalliopysäköinnin ajoyhteydet.

Suunnittelukohteen uusi maankäyttö sekä alueelle sijoittuva Keilaniemen kallio-pysäköintilaitoksen ajoramppi merkitsevät sitä, että kaava-alueen tonttiliittymästä tulee merkittävä ajoneuvoliikenteen reitti pysäköintiin. Tonttiliittymän järjestelyt ja toimivuuden varmistaminen perustuvat tehtyyn toimivuustarkasteluun. Kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisessä vaiheessa (n. 2500 autopaikkaa) alueen tonttiliittymä toimii ilman valo-ohjausta. Pysäköintilaitoksen laajennuksen yhteydessä tulevaisuudessa liittymä tulee todennäköisesti edellyttämään valo-ohjausta

Uuden maankäytön edellyttämät muutokset katuverkkoon on esitetty kaavan liitteenä olevassa katukartassa. Katualueen muutokset sisältävät tonttiliittymien, Keilarannan kaistajärjestelyjen, suojatien, keskisaarekkeiden ja pyörätien rakentamista.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueelle on suunniteltu korkeaa rakentamista ja laadukasta keskustamaista aukiota, joka sijaitsee Keilaniemen ytimessä. Paikallisesti muutos kaupunkikuvaan ja maisemaan on suuri, sillä alue on tällä hetkellä työmaana ja joutokäytössä. Suunniteltu rakentaminen täydentää Keilaniemen kehittyvää ja yhä korkeammalle kurottavaa toimistorakentamisen keskittymää. Rakentaminen sijoittuu maisemallisesti keskeiseen paikkaan Kehä I:n ja Kuusisaarentien risteyksen tienoille. Veistokselliset rakennukset luovat kaukaakin tunnistettavan siluetin, joka näkyy pitkälle ympäristöön – muun muassa Kehä I:lle, Länsiväylälle, Tapiolaan, Otaniemeen ja Helsingin puolelle läheisiin saariin.

Korttelisuunnitelman osana on tutkittu rakentamisen näkymistä ympäristöön. Rakennukset näkyvät läheisille kaupunkikuvallisesti arvokkaille Tapiolan ja Otaniemen alueille. Keilaniemi hahmottuu alueiden kaukomaisemissa jo nykyisin korkean rakentamisen keskittymänä. Valokeilanaukion asemakaavan muutoksella suunniteltu rakentaminen on selvästi matalampaa kuin Keilaniemeen voimassa olevilla asemakaavoilla sallittu ja vireillä olevilla suunnitelmissa suunniteltu rakentaminen. Kaupunkisiluettissa rakentaminen sijoittuu Keilaniemeen suunnitellun korkean rakentamisen välikerrokseen. Se pehmentää korkeimpien suunniteltujen rakennusten maisemallista vaikutusta osana muita alueelle suunniteltuja ja siellä olevia keskikorkeita torneja.

Valokeilanaukio sijoittuu Keilaniemen laidalle, jolloin monesta suunnasta, kuten Länsiväylältä ja Tapiolasta katsottuna se muodostaa suunnitellulle kaupunkisiluettile pohjoiseen hieman madaltuvan reunan.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Hyvät liikenneyhteydet, keskeinen sijainti, läheinen yliopisto, vireä toimistokeskittymä sekä tulevaisuudessa täydentyvä palvelutarjonta ja asuinrakentaminen luovat Keilaniemestä yhä vetovoimaisemman. Asemakaavalla mahdollistetaan joukkoliikennetkaisu- ja palvelu- sekä uusien palveluiden, toimistojen sekä hotellin rakentaminen. Suunnitelmien toteuttaminen auttaa lisäämään Keilaniemen vetovoimaa entisestään ja monipuolistamaan palvelutarjontaa.

Valokeilanaukion asemakaavalla muodostetaan Keilaniemelle aiempaa selkeämpää palvelujen ja myymälän keskittymää liikenteelliseen solmukohtaan, jollaiselle on selkeä tarve kaupunginosan kehittyessä. Alueelle on suunniteltu päivittäistavarakauppaa ja muita liike- sekä palvelutiloja, joihin kaavassakin ohjataan. Kaavalla täydennetään Keilaniemen palveluverkkoa ja tuetaan kaupunginosan kehittymistä myös asumista yhdistäväksi tulevaisuudessa.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Otaniemessä sijaitsee VTT:n MIKES:in kiinteistö, jonka katolla on toimiakseen vapaata näkyvyyttä taivaalle edellyttävä antennitorni. Espoon kaupunki ja alueen maanomistaja Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet vapaan näkyvyyden säilyttämisestä siten, että mahdollista rakentamiskorkeutta rajataan antennin ympärillä etäisyyteen perustuen. Valokeilanaukion kaavalla sallittu rakentaminen ei vaaranna antennin vapaata näkyvyyttä. Kaavassa rakennuksille on annettu maksimikorkeudet, joilla vapaan näkyvyyden säilyminen varmistetaan. Asiaa on tutkittu tarkemmin kaavaan liittyvässä korttelisuunnitelmassa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Raide-Jokerin päätepysäkki rakennetaan voimassa olevan kaavan perusteella. Rakennusten pysäköintipaikat on suunniteltu sijoitettaviksi lähes täysin Keilaniemen alle rakennettavaan kallio-pysäköintilaitokseen, johon alueelta rakennetaan ajoramppi. Rakentamisaikataulu yhteensovitetään siltä osin pysäköintilaitoksen kanssa.

Rakentamisessa huomioidaan Raide-Jokerin toimintaedellytykset ja aukion sekä kan-
nen rakentaminen suunnitellaan siten, että liikennöinnissä tapahtuisi mahdollisimman
lyhyitä katkoja. Tarvittaessa Raide-Jokerin päätepysäkki on mahdollista poistaa käy-
töstä lyhyiksi ajoiksi muun osan säilyessä käytössä.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavan ohessa on laadittu korttelisuunnitelma, joka ohjaa toteuttamista kaavaa tar-
kemmin. Suunnitelmat yhteensovitetään ympäröivien alueiden suunnitelmien ja
Raide-Jokerin suunnitelmien kanssa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumista rakennusten osalta valvovat kaupungin rakennusvalvontaviran-
omaiset. Katu- ja aukioalueiden osalta toteutuksesta vastaa kaupunkitekniikan kes-
kus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Alueen suunnittelu alkoi osana 220830 Valokeilan kaavaa vuonna 2018. Vuonna
2019 Valokeilanaukion alue päätettiin erottaa omaksi kaava-alueekseen.

Valokeilanaukion asemakaavan muutos käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitel-
man kuulutuksen yhteydessä 17.5.2021.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Alueen keskiössä on kaupunkimainen aukio, jolle aukeaa liiketiloja tornitalojen kivija-
loista. Raide-Jokerin päätepysäkin ylle on suunniteltu kansi, joka lisää matkustusmu-
kavuutta ja mahdollistaa julkisten toimintojen sijoittamisen kahteen eri kerrokseen py-
säkin yhteyteen. Kannelle johtavat näyttävät portaat ja esteetön hissiyhteys.

Aukion reunoilta nousee kolme 14–25-kerroksista tornitaloa, jotka luovat alueelle identiteettiä Keilaniemen keskusta-alueena. Rakennukset kohoavat merenpintaan nähden noin 55 metrin, 90–100 metrin ja 110–120 metrin korkeuksille. Rakennukset suunnitellaan Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti siten, että niissä on korkeaa vaikutelmaa pehmentävä jalustaosa, runko ja suurmaisemassa korostuva huippu. Tornitaloihin on suunniteltu toimistotiloja, hotelli ja liiketiloja. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemeen rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen. Rakennusten huolto tapahtuu pääosin maan alta. Rakennuksia on hahmoteltu sopimaan Keilaniemen kaupunkikuvaan lasisin julkisivuin. Ratkaisut täsmentyvät suunnittelun edetessä.

Kaavasta on pidetty 20.5.2021 kokous ELY-keskuksen kanssa liittyen Keilaniemen pyöräily-yhteyksiin ja kaavalla suunniteltuun pyöräilybaanaan. Kokouksessa käytiin läpi erilaisia vaihtoehtoja yhteyden toteuttamiseksi. Vaihtoehtoina tarkasteltiin seuraavia:

- Raide-Jokerin päätepysäkin läpi maantasossa, Keilaportin yli maantasossa ja nousu ylös Kehä I:n kannelle. Yhteys katsottiin hitaaksi ja huonosti toimivaksi.
- Keilaranta-katua myöten Kuusisaarentieltä asti. Kadulla on kuitenkin useita liittymiä, jotka vähentävät sujuvuutta. Sen jälkeen on vielä Keilaportin ylitys ja jyrkkä nousu kannelle.
- Siltayhteys Kuusisaarentien vierestä Raide-Jokerin raiteiden ja Keilaportin yli kannelle.
- Yhteys Kuusisaarentien pohjoispuolella kannelle. Todettiin, että yhteyden rakentamiselle ei ole Kuusisaarentien pohjoispuolella tilaa.

Siltayhteys Kuusisaarentien vierestä todettiin kaikista toimivimmaksi ratkaisuksi ja sitä lähdettiin jatkokehittämään osana suunnittelua.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 31.5.–29.6.2021.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä palautetta: Caruna Espoo Oy:ltä, Länsimetro Oy:ltä, Senaatti-kiinteistöiltä ja Kiinteistöosakeyhtiö Life Science Centeriltä, joka omistaa viereisen kiinteistön. Palautteissa käsiteltiin alueen

sähköverkkoja, VTT:n MIKES:in toimintaedellytysten säilymistä, metron huomiointia, pysäköintiä ja liikennettä, melua, tuulisuutta sekä rakentamisen määrää ja massoitte-
lua.

Sähköverkot huomioidaan jatkosuunnittelussa ja Caruna lausuukin tarkemmin kaava-
ehdotuksesta. VTT:n MIKES:illä on antennitorni, joka toimiakseen vaatii vapaan näky-
vyyden etelää kohti taivaalle. Riittävän näkyvyyden turvaamiseksi rakennusten kor-
keudet rajoitetaan määrättyjen korkeuksien alle. Metron ja muiden maanalaisen ra-
kenteiden huomioimisesta on annettu määräyksiä kaavassa. Maanalaiset toiminnot
varoalueineen on huomioitava jatkosuunnittelussa tarkemmin tutkimuksin. Kaava-ai-
neistoon on lisätty tarkastelut sekä selostukset pysäköinnistä, liikenteen järjestelyistä,
melusta ja tuulisuudesta.

Rakentamisen määrän ja massoitte-
lun on katsottu soveltuvan alueelle. Keilaniemi on
voimakkaasti kehittyvä alue, joka on tunnistettu korkeaan rakentamiseen soveltu-
vaksi. Suunnitellut rakennukset muodostavat Keilaniemen pohjoisrajalle tunnistetta-
van aiheen. Rakennusten porrastumisesta ja katutason viihtyisyyden huomioimisesta
on määrätty asemakaavassa.

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavan suunnittelun aikana pyöräilybaanalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Yhteys-
vaihtoehtoja olivat Keilaranta-katua pitkin Kuusisaarentien liittymästä asti, Raide-Jo-
kerin myötäisesti Valokeilanaukiolle ja aukion läpi edelleen Keilaportille kiertoliitty-
mään, Kuusisaarentien pohjoispuolella ja sitä kautta Keilaniemen kannen päälle,
sekä siltayhteys Kuusisaarentien eteläpuolella, joka valittiin kaavan vaihtoehdoksi.

Keilaranta-kadulla on paljon liittymiä, jotka aiheuttavat pyöräily-yhteyteen katkoksia.
Lisäksi baanän täytyisi ylittää kiertoliittymä ja nousta sitten jyrkkää luiskaa pitkin kan-
nen päälle. Yhteys nähtiin haastavana toteuttaa sujuvaksi. Samoja haasteita nähtiin
Valokeilanaukion läpi tutkitussa vaihtoehdossa. Lisäksi baanatasoisen yhteyden tuo-
mista vilkkaalle aukiolle ei nähty hyvänä ratkaisuna. Kuusisaarentien pohjoispuolella
ei taas ole tilaa yhteyden toteuttamiseksi sitä kautta. Kuusisaarentien eteläpuolella
yhteys saadaan toteutettua siltana laadukkaaksi ja sujuvaksi, sillä muun liikenteen
kanssa ei tule risteämistä ja linjaukseltaan yhteys on suora.

Aukion yläpuoliselle kannelle tutkittiin vaihtoehtoina erilaisia ratkaisuja, joissa kulku
aukiolle tapahtuu joko aukion länsireunalla rakennusten yhteydessä tai tätä valittua,
jossa kulku on aukion eteläreunalla. Valitulla ratkaisulla aukion kapeaa kohtaa raken-
nusten välissä saadaan avattua enemmän, eikä päädytä tilanteeseen, jossa aukiosta
muodostuu putkimainen ja kapea. Kulkuyhteydet asettuvat luontevasti aukion etelä-
laitaan hyvin hahmotettavaan paikkaan ja suojaavat aukiota myös jonkin verran tuu-
lelta.

Keilaranta-kadun ylittävän suojatien paikkaa mietittiin kahden eri vaihtoehdon välillä – joko meren rantaan johtavan Valokeila-jalankulkuväylän kohdalla tai kiertoliittymän yhteydessä. Ylitys päätettiin sijoittaa kiertoliittymän viereen. Valokeila-jalankulkuväylä koettiin yhteytenä heikoksi ja vähän käytetyksi, sillä se on luonteeltaan takapihamainen ja päättyy portaisiin, minkä vuoksi se ei toimi pyöräily-yhteytenä. Kiertoliittymän yhteydessä ylitys palvelee kulkutarpeita paremmin ja on myös turvallisempi ja sujuvampi.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021–25.1.2022.

Kaavaedotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Rakennusten massoittelemalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja pohjautuen Espoon korkean rakentamisen periaatteisiin. Niiden mukaan korkeissa rakennuksissa tulisi olla erikseen hahmottuvat jalusta-, runko- ja huippuosat. Siten vähennetään rakennusten luomaa korkovaikutelmaa ja lisätään viihtyisyyttä katutasossa. Kaavaehdotusvaiheessa rakennukset porrastuivat jalustaosasta ylöspäin mentäessä jättäen eri puolille kattoterasseja ja muotoutuivat lopulta salmiakkiruudun muotoisiksi suunnikkaiksi. Sen jälkeen viitesuunnitelmaa on kuitenkin muokattu siten, että rakennukset kaventuivat neliön muotoisiksi. Muutoksella rakennusten huippujen väliin jää enemmän tilaa, jolloin rakennusten luoma varjostusvaikutus aukiolle ja läheisille rakennuksille on pienempi. Varjostusta on tutkittu alueen pohjoispuolelle sijoittuvalle Life Science Centerille ja tutkielmassa on huomioitu normaalien varjostuskaavioiden lisäksi tarkemmin nimenomaan toimistotyöaikoina muodostuva varjostus. Kaupunkikuvallisesti rakennusten kavennukset liittyvät ympäröiviin rakennuksiin ja liittävät rakennukset paremmin osaksi ympäristöään. Kaavassa viitesuunnitelmien muutokset on huomioitu rakennusalojen pienin muutoksin, ja lisäksi rajaamalla itäisessä korttelissa osa aiemmin 22 kerrosta sallineesta rakennusosalasta 8-kerroksiseksi. Matalammalla kerrosluvulla rajattu merkintä sijoittuu aukion puolelle.

Lisäksi massoittelemalle on mahdollista vähentää rakennusten väliin jäävän aukion tuulisuutta. Tuulisuusselvitys laadittiin päivitetyn viitesuunnitelman pohjalta aiempaa tarkemmin sen varmistamiseksi, että alue saadaan suunniteltua viihtyisäksi tuulisuusolojen osalta. Selvityksessä huomioitiin tarkemmin erilaisia rakenteita ja maastonmuotoja. Vaarallisen kovia puuskatuulia (>23 m/s) ei esiinny muutetun suunnitelman vuoksi kohteessa enempää kuin kerran vuodessa. Tuulisuusselvitys on tuloksiltaan samankaltainen kuin monet muutkin Keilaniemeen laaditut selvitykset. Tarkemmin tuulisuutta tutkitaan vielä rakennuslupavaiheessa, jossa on mahdollista huomioida rakennusten yksityiskohtia, tuulensuojarakenteita ja kasvillisuutta. Alueen

tuulisuutta on tutkittu myös tilanteessa, jossa kaavan mukaista rakentamista ei tule ja todettu Keilaniemi muutenkin tuuliseksi paikaksi avoimen ympäristönsä vuoksi.

Itäisen korttelin pohjoispuolelle uhkaa muistutuksen mukaan jäädä kapea, kuilumainen tila, josta voi muodostua epäviihtyisä umpinaisten julkisivujen ja varjostuksen vuoksi. Aukiotilojen viihtyisyyteen on kaavamääräyksiin kiinnitetty huomiota määrämällä, että aukiota ja kansipihoja reunustavat julkisivut tulee suunnitella ulkotiloja elävöittäviksi. Siten vältetään umpinaisten julkisivujen sijoittuminen keskeisille paikoille. Viitese suunnitelman mukaan muistutuksessa tarkoitettu julkisivu onkin tarkoitus rakentaa lasiseksi. Määräys on ollut jo nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa.

Kannen korkotason likimääräistä arvoa on kaavassa tarkistettu puoli metriä alemmalle tasolle +16,0 metriin. Muutos on tehty, kun kannen vaatimia rakenteita on voitu arvioida entistä tarkemmin.

Kaavamääräysten 11 §:n viimeistä kappaletta on muutettu kaavaehdotuksesta saadun lausunnon perusteella siten, että sen mukaan alin louhintataso on sovittava metron tiloja ja rakenteita hallinnoivan tahon kanssa.

Kaavaselostukseen on täydennetty hankkeen suhdetta Keilaniemen laajempaan kokonaisuuteen korkean rakentamisen ja kaupan osalta kohtiin 2.12.2, 2.12.4, 5.5 ja 5.6 ELY:ltä saadun lausunnon perusteella.

Myymälätilojen kaavamääräystä on täsmennetty siten, että niitä tulee rakentaa vähintään kaavassa osoitettu määrä. Siten käy selvemmin ilmi, että myymälätiloja on mahdollista rakentaa kaavassa osoitettua määrää enemmänkin.

Lausunnoissaan ELY toi esille, että on syytä esittää, miten pyöräily sillat toteutetaan kannen päälle siten, ettei kanteen kohdistuvaa kuormaa lisätä. Kaava-aineistoa on täydennetty siten, että kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta käy ilmi pyöräily sillan perustamistapa Kehä I:n tunnelia kattavalla kannella. Suunnitelman mukaan kannen päälle tehty noin metrin paksuinen maatäyttö poistetaan ja sillan kanteen aiheuttama kuorma säilyy siten aiemmalla tasolla.

Baanasillan ppy-määräystä on muutettu joustavammaksi siten, että kaavamääräys sallii sillalle myös kävelyn. Jatkosuunnittelussa voidaan päättää sillan tarkemmista järjestelyistä. Nopea ja sujuva pyöräily-yhteys nähdään edelleen sillan tärkeimpänä tehtävänä.

Aukiolle on lisätty puilla ja pensailta istutettavien alueiden merkintöjä. Siten varmistetaan aukion rakentuminen viihtyisäksi ja pienilmastoltaan miellyttävämmäksi. Kasvillisuuden istuttamisen mahdollisuudet on tutkittu ja yhteensovitettu lähiympäristösuunnitelmassa ja kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Kaava-alueen itälaidalla olevan Valokehän aukiotilan määräystä on muutettu siten, että kansipihalta on poistettu likimääräisen korkeusaseman merkintä. Näin on

selkeämpää, että aukio voidaan sovittaa myös rakennuksen korkomaailmaan. Aukion au-määräys varmistaa, että aukio liitetään luontevasti myös ympäröiviin alueisiin.

Läntisen korttelin numero on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen muutettu numerosta 10084 numeroksi 10085. Muutos johtuu siitä, että nähtävilläolon jälkeen havaittiin numeron 10084 olevan jo käytössä toisaalla.

7.2.4 Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavasta on pidetty ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen viranomaisneuvottelu ELY:n kanssa. Neuvottelussa käytiin läpi pyöräily sillan perustamista Kehä I:tä kattavan kanneen kohdalla. Neuvottelun perusteella KTYS-suunnitelman osana olevan sillan yleissuunnitelmaan on lisätty tieto sillan perustamisen reunaehdoista Keilaniemen alueen 220838 asemakaavan määräyksen perusteella. Asia on tuotu esille myös ELY:n lausuntoon annetussa vastineessa.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Paula Pollock, YIT, projektipäällikkö
- Tuomas Raikamo, HGR Property Partners, kiinteistökehitysjohtaja
- Iina Vapaavuori, HGR Property Partners, kiinteistökehityspäällikkö
- Antti-Matti Siikala, SARC Architects, arkkitehti
- Riku Huopaniemi, SARC Architects, arkkitehti
- Malin Blomqvist, MASU Planning, maisema-arkkitehti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut


- Toni Saastamoinen, arkkitehti
- Jenny Asanti, Maisema-arkkitehti (31.8.2021 asti)
- Ina Westerlund, Maisema-arkkitehti (1.9.2021 alkaen)
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
19.12.2016	ekyj	Suunnitteluvaraus myönnettiin Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja YIT Rakennus Oy:lle (osana 220830 Valokeilan kaavaa)
16.5.2018	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville (osana 220830 Valokeilan kaavaa)
4.6.–4.7.2018		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §, osana 220830 Valokeilan kaavaa)
23.10.2018	ksl	Kaavaehdotus nähtäville (osana 220830 Valokeilan kaavaa)
12.11.–12.12.2018		Kaavaehdotus nähtävillä (osana 220830 Valokeilan kaavaa)
10.4.2019	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi rajattuna siten, että tämän kaavan aluetta ei hyväksytä (osana 220830 Valokeilan kaavaa)
2.12.2019	ekyj	Suunnitteluvaraus siirrettiin Regenero Oy:lle
20.1.2021	ksl	Asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituksen työohjelman osana
12.5.2021	Regenero Oy	Kaavoitushakemus saapui 220837 Valokeilanaukion kaavaan
25.3.2021		Kaavahankkeen aloituskokous
17.5.2021	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
31.5.–29.6.2021		OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä
9.12.2021	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
27.12.2021–25.1.2022		Kaavaehdotus nähtävillä
27.4.2022	ksl	

/b	Ksl, muutettu	<i>Toni Saastamoinen</i>	
	Nähtävillä MRA 27 §		27.12.2021-25.1.2022
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	<i>Toni Saastamoinen</i>	9.12.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		31.5.-29.6.2021
5611/2021	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	17.5.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220837	Piir.nro 7378
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 5611/10.02.03/2021
Valokeilanaukio Asemakaavan muutos		Piirtäjä TSa	Päiväys 9.12.2021
		Suunnittelija TSa	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Toni Saastamoinen

Toni Saastamoinen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja