

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Keilaranta

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10032, katu-, virkistys- ja vesialueet

Muodostuu uusi kortteli 10051

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.4.2023 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7453.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Matias Kallio, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Jenny Asanti

Yleistä muistutuksista

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023.

Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta.

Innofactor Oyj, Keilaranta 9A katsoi, että asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen sekä vastusti erityisesti suunniteltua asuinrakentamista, korkeaa hotellitornia sekä rakentamisen ja meritäytön laajuutta. Lisäksi Innofactor Oyj katsoi, että kaavamuuos vaarantaa yritysturvallisuutta ja häiritsee Innofactor Oyj:n käytössä olevan rantasaunan yksityisyyttä.

Tapiolan Kilta ry muistutti mm. yleiskaavoituksen ja kokonaissuunnittelun tarpeesta, rantaraitin tärkeydestä, viihtyisyydestä, rakentamisaikaisista järjestelyistä ja Suur-Tapiolan virkistys- ja luontoalueiden säilymisestä. Lisäksi Tapiolan Kilta ry katsoi, että suunniteltu lisärakentaminen on ylimitoitettu ja edellytti korkeatasoista rakentamista.

Otaniemi-Seura ry toivotti esitetyn täydennysrakentamisen tervetulleeksi. Otaniemi-Seura ry oli kuitenkin huolissaan mm. kokonaissuunnittelun tarpeesta, meritäytön vaikutuksista, hotellitornin varjostuksesta ja virkistysalueiden riittävydestä.

Innofactor Oyj, Keilaranta 9A

Yleiskaavan yleismääräys

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP) ja uudeksi satama-alueeksi (LS). Alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Yleiskaavamerkinnän ”TP” mukaan ”Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.” Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan ”Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.”

TP osoittaa ensisijaisen käyttötarkoituksen ja määrittelee tarkkaan myös toissijaisesti sallitut käyttötarkoitukset. Kaavamerkinnässä käytetty sanamuoto (”voidaan sallia”) on kirjoitusasultaan hyvin rajaava eli se ei salli edes toissijaisesti muita kuin koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Kun varsinaisessa kaavamerkinnässä ”TP” on määritelty ensi- ja toissijainen käyttötarkoitus hyvin tarkkaan, ei yleiskaavan yleismääräykselle jää TP alueella soveltamisalaa. Näin ollen yleismääräyksellä ”Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle” ei ole merkitystä TP alueella.

Vastine:

Alueella voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 17.2.2010) on yleispiirteinen suunnitelma ja se osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Yleiskaavan yleismääräys koskee myös TP-aluetta. TP-merkinnän kuvaus ”voidaan sallia myös” liittyy suoraan merkinnän perusteella sallitun käyttötarkoituksen määrittelyyn, eikä se sulje pois yleismääräystä.

Oikeudellinen arviointi, yleiskaava, asuinrakentaminen ja meritäyttö

MRL 42 §:n 1 momentin mukaan ”yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi”. MRL 42 §:n 4 momentin mukaan ”jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista”.

Oikeuskirjallisuudessa (mm. Jääskeläinen ja Syrjänen, 2014, s. 381) todetaan, että yleispiirteisemmässä kaavassa tehdyistä maankäyttöratkaisuista on mahdollista poiketa vain rajoitetusti. Edelleen saman lähdeviittauksen mukaan pääsääntönä on, että yleispiirteisemmät ohjausvaikutukset asemakaavan muutostilanteissa välittyvät yleiskaavan kautta. Oikeuskirjallisuudessa (mm. Jääskeläinen ja Syrjänen, 2014, s. 382) todetaan, että asuin-, työpaikka- ja palvelualueiden keskinäistä sijaintia tai keskinäisiä suhteita ei saa oleellisesti muuttaa siitä, miten ne ovat osoitettu yleiskaavassa.

Innofactor Oyj katsoo, ettei yleiskaava ole ilmeisen vanhentunut ja siksi MRL 42.4 §:n mukaista menettelyä ei ole mahdollista noudattaa eikä siis poiketa 42.1 §:ssä säädetystä. Mikäli kaupunki katsoisi, että yleiskaava olisi ilmeisen vanhentunut, niin kaavamutoksessa ei ole perusteltua syytä poiketa MRL:n mukaisesta menettelystä, mikä on asetettu MRL 42.4 §:n edellytykseksi. Asemakaavamuutos ei sopeudu yleiskaavan kokonaisuuteen. Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei asemakaavan muutoksella voida hyväksyä MRL 42.4 §:n mukaisella menettelyllä.

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma ja alueella voimassa oleva tarkempi oikeusvaikutteinen yleiskaava syrjäyttää maakuntakaavan. Yleiskaava vuodelta 2010 ei ole syrjäyttänyt alueella tuolloin voimassa ollutta asemakaavaa, mutta nyt kun asemakaavaa muutetaan, tulee erityisesti yleiskaava ottaa huomioon siten kuin muistutuksessa esitellyissä lainkohdissa ja perusteluissa on todettu.

Yleiskaava on melko tuore ja siinä on yksityiskohtaisesti ja voimassa olevan asemakaavan jälkeen suunniteltu ja osoitettu haluttu maankäytöllinen kehitys. Yleiskaavan maankäytöllinen ratkaisu ja ohjaustavoite (työpaikka-alue TP ja satama-alue LS) ei

mahdollista asuinrakentamista kaavamuutosalueelle eikä LS alueelle meritäyttöä. Yleiskaavan periaateratkaisusta oltaisiin luopumassa, kun asemakaavamuutoksessa suunnitellaan asuinrakentamista melko iso määrä. Myöskään tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava ei salli asuinrakentamista.

Meritäyttö on täysin vastoin voimassa olevan yleiskaavan sisältöä eli sitä, että alue on normaalia vesialuetta eikä sinne ole suunniteltu sijoitettavaksi merkittävää määrää rakentamista. Myöskään tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava ei salli meritäyttöä. Asemakaavamuutoksessa on kyse määrällisesti merkittävästä rakentamisesta yleiskaavan mukaiselle tavalliselle vesialueelle. Osa asemakaavan muutosalueesta on yleiskaavassa satama-alueita ”LS”. Ko. kaavamerkinnän mukaan ”Alueella sallitaan venevalkama- ja satamatoiminnan vaatimia tiloja, sekä muita veneilyä palvelevia tiloja ja satamateknisiä laitteita. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on museoviraston kanssa etukäteen arvioitava vedenalaisinventoinnin tarve”. LS alueelle on suunniteltu merkittävää hotelli-, kongressi- ja toimistorakentamista. Suunniteltu merkittävä hotelli-, kongressi- ja toimistorakentaminen ole yleiskaavan tarkoittamia tiloja, jotka palvelevat venevalkama- ja satamatoimintoja tai muuten veneilyä. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei ole myöskään satamateknisten laitteiden rakentamista. Lisäksi todetaan, että yleiskaavan mukaista rakentamista ei ole ollut yleiskaavan mukaan tarkoitus toteuttaa merta täyttämällä.

Asemakaavan muutos, erityisesti siinä suunnitellun asuinrakentamisen, korkean hotellitornin, merialueen täytön ja sille sijoittuvan suuren rakentamisen määrän vuoksi, ei ole voimassa olevan yleiskaavan sallima tai sen puitteissa mahdollinen ratkaisu. Ottaen huomioon yleiskaavan tarkat määräykset rakentamisen ja satama-alueen käyttötarkoituksesta, asuinrakentamista tai meritäyttöä uudisrakentamisineen ei ole mahdollista kaavoittaa lainkaan ilman että voimassa olevaa yleiskaavaa muutetaan ensin.

Vastine:

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualaue on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Yleiskaavassa työpaikka-alue (TP) ulottuu myös meritäytölle. Työpaikka-alueen eteläpuolelle on osoitettu uutta satama-alueita (LS) ja vesialuetta (W).

Otaniemen–Keilaniemen kaavarungossa maankäyttöä on tutkittu tarkemmin. Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohtuullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuaikoina. Asumista tukevat palvelut sijoittuvat pääosin Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin tuntumaan. Myös Kuusisaarentien pohjoispuolelle on mahdollisesti tulossa päivittäistavaramyymälä ja muita palveluita. Kaavarungossa suunnittelualaueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen

aluetta. Alueen halki on osoitettu kapea, nykyiseen rantaraittiin perustuva virkistys-alue ja -yhteys. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu mahdollisuus meritäytölle ja meritäytön ranta on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettävänä alueena.

Kaavamuutoksen rakennusoikeudesta noin 83 % on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja noin 17 % on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Yleiskaavan satama-alue (LS) säilyy myös pääosin pääkäyttötarkoituksen mukaisena laajemmalla alueella. Lähialueella on runsaasti jo toteutunutta satama-aluetta ja Keilarannan kaavamuutos mahdollista rantaan pääsyn veneellä.

Kaavamuutos ja meritäyttö perustuvat voimassa olevaan yleiskaavaan, Otaniemen-Keilaniemen kaavarunkoon ja muihin selvityksiin. Suunniteltu toimisto- ja hotellikongressirakennus sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle työpaikka-alueelle. Kaavamuutos ei aiheuta haittaa yleiskaavan pääkäyttötarkoituksille. Kaavamuutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja kaavoituksessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt kaavojen sisältövaatimukset. Kaavamuutos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehotuksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavalle tavoitteet kokouksessaan 13.3.2023. Tavoitteissa korostuvat kaupungin kestävä kasvu, ilmastoviisaus ja liikenneyhteyksien parantaminen sekä viihtyisyys ja luonnonläheisyys. Merellisyyden vahvistaminen on nostettu keinoksi parantaa viihtyisyyttä ja luonnonläheisyyttä. Keilarannan asemakaavan muutoksessa alue kasvaa ja kehittyy kestävästi raiteiden varrella. Kaavalla vahvistetaan innovaatiokeskittymiä ja turvataan elinkeinotoiminnan tarpeita. Kaavamuutos mahdollistaa palveluita ja parantaa alueen vetovoimaa sekä monipuolistaa kaupunkirakennetta. Tiivistyvän kaupunkiympäristön käveltävyyttä ja viihtyisyyttä parannetaan. Lisäksi uuden Keilarannanpuiston rakentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia ja vahvistaa merellisyyttä. Kaavaratkaisussa on huomioitu sekä virkistysalueiden että kaupunkiluonnon kehittämisen mahdollisuudet osana uutta rakentamista.

Muut selvitykset

Keilaniemen tulevaa maankäyttöä on tutkittu myös selvityksessä ”Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko”. Selvityksessä on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle kohtuullisesti myös asumista. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu mahdollisuus meritäytölle. Rantavyöhyke on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettäväksi.

Innofactor Oyj toteaa, että kyse on selvityksestä, jolla ei ole mitään MRL:n mukaisia oikeusvaikutuksia eikä MRL ylipäätään tunnista kaavarunkoa maankäytön ohjaamisen suunnitteluvälineenä. Selvää on, ettei asemakaavamuutosta voi osaksikaan perustaa tai perustella sellaisella sitomattomalla selvityksellä, jonka vaikutuksesta tarkempaan suunnitteluun ei ole säädetty MRL:ssä tai muuallakaan.

Vastine:

Kaavarunko on maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä luonteeltaan mahdollinen asemakaavan muutokseen liittyvä ja sitä edeltävä selvitys ja vaihtoehtotarkastelu, joka tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti osaltaan osoittaa asemakaavan muutoksen sopeutumista yleiskaavan kokonaisuuteen (MRL 9 § ja 42 §). Selvää on, että kaavarungolla ei ole laissa tarkoitettua ylemmän kaavatason ohjausvaikutusta, vaan kyse on selvityksestä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai muuallakaan ei ole tyhjentävästi säädetty siitä, millaisiin selvityksiin kaavan tulee perustua. Keilarannan asemakaavamuutoksen yleiskaavanmukaisuutta on käsitelty tarkemmin edellä.

Asemakaavamuutos Innofactor Oyj:n yritysturvallisuuden kannalta

Innofactor Oyj on ottanut alueella voimassa olevan yleiskaavan huomioon yhtenä tekijänä selvittäessään sopivia toimitiloja yritystoimintaansa varten. Innofactor Oyj:n toimitilojen sijoittamispäätöksessä on vaikuttanut lähialueen säilyminen likimain voimassa olevien kaavojen mukaisessa käyttötarkoituksessa eli työpaikkavaltaisena alueena. Työpaikka-alueilla ei ole sellaisia riskitekijöitä tietoturvan kannalta kuin mitä asuinalueilla tai varsinkin hotellialueilla on. Yrityksellä on mm. valtionhallinnon asiakkuuksia ja turvatiiloja, joihin kiinnittyy aivan erilainen huomio ja riskipotentiaali, mikäli lähialueella liikkuu ja oleskelee iltaisin asukkaita tai hotelli/kongressivieraita. Tämä voi vaikuttaa myös Innofactor Oyj:n liiketoimintaan, jos asiakkaat pitävät viereistä hotellielämää turvallisuusuhkana tarkoin salattaville materiaaleilleen.

Innofactor Oyj:n tulee voida luottaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutukseen niin MRL:n ja yleisen hallinto-oikeudellisten periaatteiden, kuten luottamuksen-suoja ja ennakoitavuus, mukaisesti.

Vastine:

Kaavamuutos sijoittuu jo nykyisellään kaupunkimaiseen ympäristöön ja myös voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat lähialueella hotelli- ja asuntorakentamista. Esimerkiksi viereisellä tontilla 49-10-34-6 (Keilaranta 9 A) voimassa oleva asemakaava (lainvoimainen 4.6.2008) mahdollistaa toimisto-, hotelli- ja asuintiloja.

Rasiteoikeus

Voimassa olevan rasitteen huomioiminen asemakaavamuutoksessa ja katusuunnitelmassa. Tontilla 49-10-34-3 on voimassa oleva ja toimituksessa lainvoimaisesti perustettu rasiteoikeus, kulkuyhteys asemakaava-alueella (käyttöoikeusyksikkö 049-2011-K34) oheisen kiinteistörekisteriotteen ja -kartan mukaisesti. Tämä rasiteoikeus ja kulkumahdollisuus Valovirta -kadulle tulee säilyttää ja varmistaa jatkossakin.

Vastine:

Asemakaavan muutos ei muuta olemassa olevaa rasiitetta. Rasiiteoikeus ja kulkumahdollisuus Valovirta-kadulle säilyvät jatkossakin.

Rakennussuojelu

Rakennus tontilla 49-10-34-3 on suojeltu merkinnällä sr-1, joka on määräyksessä todettu tarkoittavan rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokasta rakennusta. Tontin 49-10-34-3 voimassa olevan asemakaavan yleisten kaavamääräysten mukaan tontti tulee muutenkin säilyttää luonnontilaisena. Innofactor Oyj haluaa kiinnittää kaavoittajan huomion myös siihen, että asemakaavan muutosalueelle suunniteltu 34 kerrosta korkea hotellitorni tulisi sijoittamaan varsin lähellä tonttia 49-10-34-3 ja sillä sijaitsevaa suojeltua rakennusta.

Innofactor Oyj katsoo, että tässä kappaleessa todettu tilanne on vastoin asemakaavan sisältövaatimuksista säädettyä velvollisuutta vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä sekä niihin liittyviä erityisiä arvoja.

Vastine:

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Innofactor Oyj:n käytössä oleva entinen kasinorakennus on suojeltu voimassa olemassa asemakaavassa. Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuksen ja rannan välinen tontinosa säilytetään kasvillisuudeltaan luonnontilaisena. Voimassa olevan asemakaavan määräykset turvaavat rakennuksen arvojen ja sen lähiympäristön säilymisen. Asemakaavan muutoksessa suunnitellut uudisrakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 55 metrin päähän suojelusta kasinorakennuksesta ja näiden välissä sijaitsee pysäköintialuetta, puistoa ja rantaraitti.

Uusi puistoalue ja erityisesti sen itäinen osa on suunniteltu vehreäksi ympäristöksi suurine puineen. Puusto ja muu kasvillisuus pehmentää uuden rakentamisen hyvin suurta mittakaavaa ihmisen tasolla ja kytkee koetussa kaupunkitilassa uutta ja vanhaa ympäristöä toisiinsa. Puisto toimii maisemassa myös välittävänä elementtinä voimakkaasti muovatus rannan ja kasinorakennuksen vehreän miljööän välillä.

Muut huomiot

Innofactor Oyj:n käytössä on rantasauna, jonka käytön yksityisyys kärsii, mikäli alueelle tulee yleiskaavan vastaisesti asuntoja ja hotelli/ kongressikeskustoimintaa. Rantasaunaa käytetään yleensä iltaisin ja viikonloppuisin. Kun alue säilyy työpaikka-alueena, saunan käyttämisen yksityisyys ei kärsi, sillä iltaisin ja viikonloppuisin toimitoissa ei ole käyttäjiä tai heitä on erittäin vähän.

Vastine:

Kaavamuutos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehottuksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita. Tavoitteena on tiivistää ja monipuolistaa kaupunkirakennetta sekä parantaa tiivistävän kaupunkiympäristön käveltävyyttä, viihtyisyyttä ja virkistysmahdollisuuksia.

Tapiolan Kilta ry

Taustaa ja perustelut

Tapiolan alueen useisiin kaavoihin liittyvissä mielipiteissä ja muistutuksissa Tapiolan Kilta on edellyttänyt, että merkittäviä rakennusoikeuden tai asuntojen määrän lisäyksiä ei tule päättää ennen uuden yleiskaavan valmistumista. Tällä menettelyllä jäävät selvittämättä yksittäisen asemakaavan niveltyminen kaupungin yhdyskuntarakentamiseen ja liikenne- ja palvelu- ja virkistysaluetarpeisiin. Myös suhde kaupunkitason luonto- ja ympäristötavoitteisiin jää arvioimatta. Nykyisen yleiskaavan väestötavoitteet on jo saavutettu ja ylitetty, ja ennen uusia asemakaavapäätöksiä tulee arvioida, minkälaisen lisäyksen Tapiolan suuralue voi ottaa vastaan viihtyisyyden ja luontotavoitteiden kärsimättä ja mitä toimenpiteitä väestönlisäys edellyttää mm. alueen virkistysmahdollisuuksiin ja liikennejärjestelyihin.

Tapiolan suuralueen asukas yhdistykset vastasivat 3.3.2023 yhteisesti kaupunkisuunnittelukeskuksen tietopyyntöön yleiskaavan 2060 tavoitteista. Vastauksessa edellytettiin, että ”väestö- ja toimipaikkamäärät eivät saa muodostua uhaksi alueen luonteelle, vetovoimalle, viihtyisyydelle ja turvallisuudelle.” Vastauksessa todettiin myös, että Suur-Tapiola on nykyisellään valmiimmaksi rakennettu kuin muut Espoon suuralueet eivätkä jäljellä olevat luonto- ja virkistysalueet kestä merkittävää käyttäjämäärien lisäystä.

Tapiolan, Otaniemen ja Keilaniemen muodostamalla kansainvälisen tason tutkimuksen, koulutuksen, yritystoiminnan, kulttuurin ja laadukkaan asumisen alueella on kasvava merkitys koko pääkaupunkiseudun ja maan menestyksessä. Keilaniemen ratkaisuja tulee tarkastella osana tätä kokonaisuutta. Alueen vetovoimaa ei saa vaarantaa ylimitoitetulla rakentamisella, joka vie edellytykset alueen vahvuuksien, luonnonläheisen luonteen ja viihtyisyyden säilyttämiseltä. Sen sijaan aluetta voi kehittää yhtenäisenä kestävä elämäntavan alueena, jossa iso osa arkisesta liikkumisesta perustuu kävelyyn ja pyöräilyyn. Asemakaavaselostukseen (s. 22) sisältyy ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta, joka sisältää Kehä I:n kattamisen Otaniemen ja Tapiolan välillä, mikä yhdessä jo toteutuneen Keilaniemen ja Tapiolan välisen kattamisen kanssa avaisi tähän uudenlaiset mahdollisuudet.

Keilaniemen ja myös Otaniemen työpaikkarakentamisen määrää tulisi tarkastella suhteessa koko Espoon kehitykseen. Nyt Suur-Tapiolan työpaikkaomavaraisuus on noin 175 %, kun muissa Espoon osissa ollaan paljon alemmalla tasolla, eteläisessä Espoossa alle 40 %. Suunnittelussa tulisi luoda edellytyksiä työpaikkojen

tasapainoisempaan sijoittumiseen Espoossa ja ottaa tämä tavoite huomioon rajoittavana tekijänä myös Keilaniemen toimitilamitoituksissa.

Vastine:

Asemakaavoituksessa ja selvityksissä Keilaniemen kehitystä ja kaupunkikuvaa tarkastellaan kokonaisuutena ottaen huomioon kaikki suunnitellut hankkeet. Keilaniemen alue on Espoon merkittävin korkean rakentamisen ja työpaikkojen alue, joka kehittyy voimakkaasti. Suunniteltu monipuolinen rakentaminen, rantapuisto ja korkeat rakennukset ovat alueen kehittämisen tavoitteiden ja periaatteiden mukaisia. Kaavamuutos perustuu kestävään liikkumiseen, koska alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Toteutuessaan kaavanmuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena ja samalla lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti.

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Suunniteltu asuntojen määrä ei aiheuta haittaa Keilaniemen työpaikka-alueelle. Otaniemen–Keilaniemen kaavarungossa maankäyttöä on tutkittu tarkemmin. Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohdullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuaikoina. Asumista tukevat palvelut sijoittuvat pääosin Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin tuntumaan.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavalle tavoitteet kokouksessaan 13.3.2023. Tavoitteissa korostuvat kaupungin kestävä kasvu, ilmastoviisaus ja liikenneyhteyksien parantaminen sekä viihtyisyys ja luonnonläheisyys. Keilarannan asemakaavan muutoksessa alue kasvaa ja kehittyy kestävästi raiteiden varrella. Kaavalla vahvistetaan innovaatiokeskittymiä ja turvataan elinkeinotoiminnan tarpeita. Kaavamuutos mahdollistaa palveluita ja parantaa alueen vetovoimaa sekä monipuolistaa kaupunkirakennetta. Tiivistyvän kaupunkiympäristön käveltävyyttä ja viihtyisyyttä parannetaan. Lisäksi uuden Keilarannanpuiston rakentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia ja vahvistaa merellisyyttä. Kaavaratkaisussa on huomioitu sekä virkistysalueiden että kaupunkiluonnon kehittämisen mahdollisuudet osana uutta rakentamista. Uusille katutiloille, aukiolle ja puistolle on asetettu korkealuokkaiset tavoitteet.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

Merkittäväkin lisärakentaminen Keilaniemen jo rakennetulla alueella on ymmärrettävää, mutta sen vaikutukset koko alueen luonnon ja virkistysalueiden tarpeeseen tulee ottaa huomioon ja vastaavasti pidättäytyä merkittävistä väestönlisäyksistä muualla Suur-Tapiolan alueella sekä varmistaa, että nykyisiä luonto- tai viheralueita ei miltei osin oteta rakentamiskäyttöön. Lisääntyvä väestöpaine edellyttää myös pitkäjänteistä lisäpanostusta koko Keilaniemen-Tapiolan-Otaniemen alueen laadukkaaseen ympäristörakentamiseen ja ympäristönhoitoon.

Keilaniemen kaavojen toteutuksessa on välttämätöntä turvata naapurialueiden ja varsinkin Otsolahden suojeleminen sekä virkistys- ja luontoalueiden säilyminen Tapiolan asukkaille. Keilaniemen lisärakentaminen edellyttää myös, että Itärannan suojelukaava saadaan vahvistetuksi ennen muiden kaavojen käsittelyä. Myös Otsolahden asuinalueen ja Aarnivalkean alueen suojelevia kaavoja tulee kiirehtiä.

Vastine:

Otsolahden ja Itärannan asuinalueen suojelukaavoilla pyritään säilyttämään Otsolahden ja Itärannan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle.

Suur-Tapiolan alueen virkistysvisio 2050 valmistui alkuvuodesta 2023. Visio ohjaa osaltaan virkistysalueiden, -reittien ja -palveluiden sijoittumista suuralueella. Vision tarkoituksena on ollut tutkia virkistysverkostoa tilatarpeineen, jotta virkistyskäyttöpaine ei kohdistu luontoarvoiltaan arvokkaimmille alueille, vaan sitä voidaan harkitusti ohjata kulutusta paremmin kestäville alueille. Keilarannan asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle on tuotu laadukkaana katutilan lisäksi tiiviiseen kaupunkirakentamiseen sopiva toiminnallisempi aukio sekä vehreämpi uusi rantapuisto. Näin uusien asukkaiden ja laajemmalla alueella tulevien vierailijoiden virkistäytymismahdollisuudet Keilaniemessä paranevat merkittävästi. Osaltaan tämä myös keventää Itärannan alueen viheralueille kohdistuvaa käyttöpainetta. Yleiskaava ohjaa viheralue- ja virkistysverkoston mitoitus- ja riittävyttä laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna.

Asemakaavaselostuksessa (s. 16) esitetyssä kartassa Keilaniemen alueen kehityshankkeista on jätetty pois aiemmissa versioissa ollut hanke 14 (Toimisto- ja palvelurakennus, NCC) Länsiväylän ja rannan välissä Stora Frökenin kohdalla. Tämä on myönteinen muutos aikaisempiin yhteenvedoihin, sillä kyseinen hanke sijaitsee hyvin epätarkoituksenmukaisessa paikassa – sijainti on huono julkisen liikenteen näkökulmasta ja se häiritäisi vakavasti Keilalahden hyödyntämistä.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kaavaa koskevat muistutukset

Tapiolan Kilta pitää kohtuuttomana tilannetta, jossa Espoon eteläisten osien yleiskaavan on annettu Espoon nopean kasvun oloissa vanhentua siten, että nyt laadittavat asemakaavat eivät perustu voimassa olevaan yleiskaavaan. Syntyneessä tilanteessa on kuitenkin ymmärrettävää, että kaavoja viedään eteenpäin yksittäisinä tämän kaavan tapaan. Keilaniemen rakentamisen jatkaminen on tärkeää sekä Espoon että koko maan kannalta. Tapiolan Kilta on jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 19.9.2022 esittämässään mielipiteessä todennut, että suunniteltu rakentamisen volyyymi on merkittävästi ylimitoitettu eikä luo mahdollisuuksia ylläpitää laadukasta vetovoimaista asuin- tai yritystoimintaympäristöä. Mitoituksessa tulee ottaa huomioon ympäristön kantokyky ja rakennuskannan nivoutuminen ympäröiviin alueisiin. Kilta toistaa vaatimuksensa siitä, että rakennusoikeuden kokonaismäärää ja rakennusten korkeuksia tulee vähentää merkittävästi kaavaehdotuksen mukaisista.

Vastine:

Kaavamuutos vastaa kaupungin ja seudun tavoitteita tehokkaasta rakentamisesta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Ympäristön laatuun ja maantason viihtyisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Laadukkaat ja toimivat julkiset alueet, erityisesti maisema-arkkitehtuuriltaan laadukasta rantavyöhykettä muodostavat aukio ja puisto, ovat olennainen osa alueen vetovoimaa sekä asumisen että yritystoiminnan ympäristönä.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan. Julkisivut tulee suunnitella aluetta elävöittäviksi ja mitta-kaavoiltaan sekä ilmeiltään jalankulkuympäristöön sopiviksi. Jalankulkuympäristön elävöittämisessä suositaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja.

Kaavan viimeistelyssä ja toteutuksessa on välttämätöntä pitää Rantaraitti avarana ja houkuttelevana ja sen yhteydet Tapiolaan avoimina ja helppokulkuisina. Rantaraitin tulee kulkea rannassa kaikissa kohdissa myös Keilaniemessä. Toteutuksen tulee jättää avointa viihtyisää tilaa, penkkejä yms. myös oleskeluun ja tapahtumiin.

Vastine:

Rantaraitti mukailee alueen uuttakin rantaviivaa ja mahdollistaa sujuvan jalankulun ja pyöräilyn. Lisäksi meritäytölle rakennetaan rantapuisto, joka mahdollistaa oleskelua ja josta on pääsy veden äärelle. Rantapuiston kaavamääräyksissä edellytetään, että rantarakentaminen tulee tehdä luonnon monimuotoisuutta vahvistaen. Uusi aukio on suunniteltu luonteeltaan erilaiseksi oleskelua ja tapahtumia palvelevaksi alueeksi. Alueen kävelyn ja pyöräilyn reittejä on tarkasteltu laajemmin ja mm. yhteydet metroaseman ja Raide-Jokerin pysäkin suuntaan on tunnistettu ja niitä on pyritty parantamaan entisestään.

Kaavassa esitetyt laajat meren täytöt tulee toteuttaa siten, että ne eivät vaaranna merialueen luontoarvoja.

Vastine:

Alueelta on laadittu luontoselvityksiä eikä merialueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Lisäksi kaavan yhteydessä on meritäyttöjen osalta laadittu virtaus- ja vedenlaatuselvitys sekä kalatalousselvitys. Rantapuiston kaavamääräyksissä edellytetään, että rantarakentaminen tulee tehdä luonnon monimuotoisuutta vahvistaen. Toteutusvaiheessa myös esimerkiksi vesilupa ja rakennuslupa edellyttävät luontoarvojen huomiointia hankkeessa.

Suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee edellyttää arkkitehtonisesti kunnianhimoisia ratkaisuja, jotta Keilaniemen kehittämisen teeseissä mainitut tavoitteet voidaan saavuttaa. Kokonaistavoitteena tulee olla kansainvälisen tason laadukas ja raikas lopputulos, koska paikka antaa siihen mahdollisuuden.

Vastine:

Suunnittelualueesta on laadittu korttelisuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma. Rakentamisen kaupunkikuvaa ja laatua ohjataan myös kaavamääräyksissä. Tavoitteina on viihtyisä, toimiva ja korkealaatuinen ympäristö. Arkkitehtuurille ja maisema-arkkitehtuurille on asetettu tavanomaista korkeampi tavoitetaso.

Toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisaikaisiin järjestelyihin. Väliaikaisjärjestelyt tulee rajoittaa mahdollisimman lyhytaikaisiksi ja väliaikaisten kulkureittien laatuun, toimivuuteen ja opastuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuttajilta tulee edellyttää hyvin suunniteltuja korkeatasoisia ratkaisuja sen sijaan, että toteutukset tehtäisiin pelkästään rakentamisen ehdoin. Tämä on asia, jossa Espoossa, esimerkiksi Tapiolan keskustassa, on sallittu kestävämpiä ratkaisuja.

Vastine:

Rakentamisaikaiset järjestelyt suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä. Kaupunki tulee edellyttämään, että rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä ja väliaikaisjärjestelyitä.

Otaniemi-Seura ry

Otaniemi-Seura ry on tutustunut Keilarannan asemakaavan muutosehdotukseen, ja toivottaa esitetyn tiivistysrakentamisen, etenkin asuinrakentamisen, erittäin tervetulleeksi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Merentäytön vaikutukset etenkin pohjasedimentin mahdollisten haitta-aineiden liikkeelle lähtemiseen ovat huolestuttavat. Otaniemi-Seura esittää, että mahdolliset vaikutukset luonnolle pyritään minimoimaan ja kompensoimaan parhain mahdollisin keinoin.

Vastine:

Meritäyttöjen vaikutuksia on selvitetty maaperätutkimusten, virtaus- ja vedenlaatuselvityksen sekä kalatalousselvityksen avulla. Meritäytöt edellyttävät vesilupaa, josta päättää aluehallintovirasto. Vesiluvan yhteydessä varmistetaan, että liiallisia haitallisia luontovaikutuksia ei synny. Laadittujen luontoselvitysten mukaan alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Asemakaavassa on edellytetty, että Keilarannanpuiston alueella rantarakentaminen toteutetaan luonnon monimuotoisuutta vahvistaen. Tällä sekä minimoidaan että osittain myös kompensoidaan rakentamisesta syntyviä paikallisia luontovaikutuksia.

Seura näkee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, Helsingin olympialaisia varten valmistuneen rakennuksen jäävän liiksi korkeiden rakennusmassojen puristuksiin, sillä sen toisellekin puolelle on eri kaavassa suunnitteilla korkea rakentamista. Lisäksi hotellista on suunniteltu niin korkea, että se varjostaa aluetta huomattavasti. Otaniemi-Seura peräänkuuluttaa edelleen koko alueen suunnitelmien esittelyä pienten postimerkkikaavojen sijasta.

Vastine:

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva entinen kasinorakennus on suojeltu voimassa olemassa asemakaavassa. Suojelu turvaa rakennuksen arvojen säilymistä. Asemakaavan muutoksessa suunnitellut uudisrakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 55 metrin päähän suojellusta kasinorakennuksesta ja näiden välissä sijaitsee pysäköinti-alueita, puistoa ja rantaraittia. Uusi puistoalue ja erityisesti sen itäinen osa on suunniteltu vehreäksi ympäristöksi suurine puineen. Puusto ja muu kasvillisuus pehmentää uuden rakentamisen hyvin suurta mittakaavaa ihmisen tasolla ja kytkee koetussa kaupunkitilassa uutta ja vanhaa ympäristöä toisiinsa. Puisto toimii maisemassa myös

välittävänä elementtinä voimakkaasti muovatun rannan ja kasinorakennuksen vehreän miljööön välillä.

Alueen kehitystä ja kaupunkikuvaa tarkastellaan kokonaisuutena ottaen huomioon kaikki suunnitellut hankkeet. Kaava-aineisto sisältää suunnitelmista useita lähi- ja kaukonäkymiä. Keilaniemestä muodostuu Espoon merkittävin korkean rakentamisen keskittymä. Suunnittelussa on huomioitu Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Rakennukset eivät aiheuta kohtuutonta varjostusta. Kaavamuuotos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehotuksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

Puiston suunnitteleminen alueelle on erittäin tervetullutta, etenkin kun alueelle on tulossa uusia asukkaita. Seura kuitenkin huomauttaa, että suunnitellun puiston markkinoinen ”vehreänä julkisena puistona, joka parantaa virkistysmahdollisuuksia ja lisää luonnon monimuotoisuutta alueella” on hieman liioiteltua, jos todellisuudessa uusi puistoalue on suunnilleen samankokoinen kuin nykyinenkin, tosin työmaatien jalokoihin jäänyt, puistoalue isoine puineen. Kuten kaavamateriaaleissakin on todettu, Keilaniemen alueesta osa on hyvin voimakkaasti rakennettua ja vihreää tai puita on vain vähän. Otaniemi-Seura katsookin puistoalueiden riittävydestä huolehtimisen ehdottoman tärkeäksi suunniteltaessa Keilaniemestä aluetta, jolla asukkaat voivat viihtyä.

Vastine:

Uusi Keilarannanpuisto on suunniteltu kasvillisuudeltaan monipuoliseksi viheralueeksi. Uusi aukio taas lisää alueen toiminnallisuutta ja tarjoaa erilaisia virkistysmahdollisuuksia. Yhdessä uudet julkiset alueet muodostavat kokonaisuuden, joka on laajempi ja monipuolisempi kuin alueella nykyään sijaitseva viheralue. Kaava-alueelta poistuu puistopinta-alaa noin 3 000 m². Uutta aukiutilaa syntyy noin 3 000 m² ja puistoa noin 4 000 m².

Keilarannan alueen suunnittelussa on huomioitu alueen viihtyisyys ja virkistäytymismahdollisuudet ja niille on asetettu korkeat laatuvaatimukset. Mereen täytettävän alueen kokoa rajoittavat osaltaan myös ilmastokestävyys ja kustannukset, sillä syvälle tehtävät meritöytöt ovat kalliita sekä taloudellisesti että ilmastopäästöiltään. Keilaniemen virkistys- ja viherverkoston kehittämistä jatketaan aina kunkin kaavamuuoksen yhteydessä. Yhteinen tavoite koko Keilaniemen alueelle on turvata riittävät ja laadukkaat viheralueet sekä julkinen rantavyöhyke Rantaraitteineen.

Haluan saada mielipiteistä kootun vastineen, kiitos.

Vastine:

Teille lähetetään koottu vastine.