



Kaupunkisuunnittelulautakunta

22.11.2023

**Kokoustiedot** Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 22.11.2023 klo 17:30 - 20:20

Paikka Teams

|       |                         |  |                       |
|-------|-------------------------|--|-----------------------|
| Läsnä | Särkijärvi Jouni J.     | puheenjohtaja                            |                       |
|       | Aarnio Antti            | jäsen                                    |                       |
|       | Finström Verna          | jäsen                                    |                       |
|       | Havu Isto               | jäsen                                    |                       |
|       | Järvinen Hannu          | jäsen                                    |                       |
|       | Kemppi-Virtanen Pirjo   | jäsen                                    |                       |
|       | Kivekäs Liisa           | jäsen                                    |                       |
|       | Lindholm Julia          | jäsen                                    | saapui klo 18:05 §125 |
|       | Nevanlinna Risto        | jäsen                                    |                       |
|       | Donner Robert           | varajäsen                                |                       |
|       | Sammallahti Tere        | jäsen                                    |                       |
|       | Vehmanen Emma-<br>Stina | jäsen                                    |                       |
|       | Ülle Auli               | jäsen                                    |                       |
|       | Hokkanen Torsti         | kaupunkisuunnittelujohtaja               |                       |
|       | Eronen Tiina            | sihteeri                                 |                       |
|       | Leino Essi              | yleiskaavapäällikkö                      |                       |
|       | Keränen Ossi            | asemakaavapäällikkö                      |                       |
|       | Kaitanen Susanna        | liikennesuunnittelupäällikkö             |                       |
|       | Kare Aleks              | lakimies                                 |                       |
|       | Katainen Mervi          | kaupunginhallituksen<br>puheenjohtaja    |                       |
|       | Kauste Mika             | kaupunginhallituksen<br>varaedustaja (s) |                       |
|       | Kallio Matias           | kaavoitusinsinööri                       | klo 17:30-18:20       |
|       | Davidson Aki            | Arkkitehdit Davidsson Tarkela<br>Oy      | klo 17:30-18:20       |
|       | Asanti Jenny            | maisema-arkkitehti                       | klo 17:30-18:20       |
|       | Malmström Mikko         | arkkitehti                               | klo 17:30-19:10       |
|       | Pennanen Tarja          | suunnittelupäällikkö                     | klo 17:30-19:10       |
|       | Westerlund Ina          | maisema-arkkitehti                       | klo 17:30-19:10       |
|       | Sikiö Sampo             | aluearkkitehti                           | klo 17:30-20:20       |
|       | Saastamoinen Toni       | arkkitehti                               | klo 17:30-20:20       |

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Risto Nevanlinna  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 29.11.2023

**Käsitellyt asiat**

| <b>Pykälä nro</b> | <b>Liite nro</b> | <b>Kokousasian otsikko</b>   | <b>Sivu</b> |
|-------------------|------------------|--|-------------|
| § 123             |                  | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen  | 5           |
| § 124             |                  | Pöytäkirjan tarkastajan valinta  | 6           |
| § 125             | 1, 2             | Keilaranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220836, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia), pöydälle 8.11.2023                                    | 7           |
| § 126             | 3 - 6            | Ruukinrannanmäki, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 250300, 17. kaupunginosa Laajalahti, 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 8.11.2023 | 21          |
| § 127             | 7, 8             | Betonimies, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220213, 10. kaupunginosa Otaniemi  | 30          |
| § 128             | 9, 10            | Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2023 kolmas osavuosikatsaus  | 46          |

§ 123

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 15.11.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/49

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 124

22.11.2023

§ 124

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Risto Nevanlinna.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/49

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 54

26.04.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 119

08.11.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 125

22.11.2023

Asianumero 2849/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2023 § 125

§ 125

**Keilaranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220836, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia), pöydälle 8.11.2023**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kallio Matias

Koivula Olli

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilarannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220836,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.4.2023 päivätyn ja 8.11.2023 muutetun Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7453, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 40 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

**Käsittely**

Keskustelun aluksi esittelijä täydensi K-1 kaavamääräystä seuraavasti: Liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialue.

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 7/49       |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54       | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119      | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125      | 22.11.2023 |

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 88 400 k- m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi 14.10.2019 suunnitteluvarauksen AB Invest AS:lle Keilaniemestä pääosin meritäyttöalueelle hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusi hankkeen suunnitteluvarauksen 2.10.2023.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävä kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Kestävä kehitys on otettu huomioon. Täydennysrakentaminen sijoittuu erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa uutta toimitilaa, palveluja, asumista ja virkistysympäristöä sekä monipuolistaa alueen käyttöä esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

|       |            |
|-------|------------|
| § 54  | 26.04.2023 |
| § 119 | 08.11.2023 |
| § 125 | 22.11.2023 |

Hyväkuntoiset ja toimivat 2000-luvun toimitilarakennukset säilytetään suurelta osin ja uudisosat parantavat toimistokokonaisuutta. Täydennysrakennuskohteissa purkumateriaaleja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan. Meritäytöissä on tavoitteena hyödyntää kalliopysäköintilaitoksesta syntyvää kalliolouhetta. Meritäytölle sijoittuvassa matalammassa uudisrakennuksessa hyödynnetään lähtökohtaisesti puurakentamista. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jossa samoilla pysäköintipaikoilla voidaan tehokkaasti palvella asukkaita ja toimistokäyttäjiä eri aikaan tapahtuvan pysäköinnin vuoksi. Kaava-alueesta on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise Oy 2023). Kestävän kehityksen teemoja ajavat myös ympäristösertifikaatit, joita tavoitellaan useissa täydennysrakentamishankkeissa.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaranta - Kägelstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7453, käsittää osan korttelista 10032, katu-, virkistys- ja vesialueet 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836. Muodostuu uusi kortteli 10051.

#### Aloite ja vireilletulo

AB Invest AS on 22.4.2022 hakenut asemakaavan muutosta perustuen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen.



|                               |
|-------------------------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta |

|       |
|-------|
| § 54  |
| § 119 |
| § 125 |

|            |
|------------|
| 26.04.2023 |
| 08.11.2023 |
| 22.11.2023 |

Tontin 49-10-32-2 omistaja Kiinteistö Oy Keilaranta 3 on 2.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Tonttien 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaja Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7 on 6.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.8.2022.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 8.8.2022.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on osa Keilaniemen työpaikka-aluetta. Keilaniemen metroasema sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Metroaseman viereen on tulossa myös Raide-Jokerin päätepysäkki.

Suunnittelualue käsittää tontit 49-10-32-2, 49-10-32-3, 49-10-32-4 ja näiden eteläpuolista puisto- ja vesialuetta. Tontin 49-10-32-2 omistaa Kiinteistö Oy Keilaranta 3. Tontit 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7. Espoon kaupunki omistaa vesi-, katu- ja puistoalueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin viisi hehtaaria. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialuetta, katu-, puisto- ja vesialuetta.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme vuonna 2001 valmistunutta toimistorakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 17 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat kaksi-kuusikerroksisia. Keilaranta 5:n toimistorakennuksessa toimii myös 3-ryhmäinen päiväkotitoimisto. Keilarannan tonteille on ajoyhteys Keilaranta-kadulta. Rantaan on ajoyhteys Valovirta-kadulta.

Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaraitti kulkee tämän pohjoispuolella.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Keilaniemi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läpi kulkee seudullisesti merkittävä tie (Kehä I) ja metro.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Työpaikka-alue (TP) ulottuu myös meritäytölle. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu uutta satama-alueita (LS) ja vesialuetta (W). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. 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.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

### **Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko**

Keilaniemen tulevaa maankäyttöä on tutkittu myös selvityksessä "Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko". 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.

Kaavarungossa suunnittelualueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen halki on osoitettu kapea, nykyiseen rantaraittiin perustuva virkistysalue ja -yhteys. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu mahdollisuus meritäytölle. Rantavyöhyke on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettäväksi.

### **Asemakaava**

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa Keilaniemen asemakaava (lainvoimainen 10.7.1972). Osalla katu- ja vesialueesta on voimassa Keilaniemen (lainvoimainen 4.6.2008) ja Keilaniemenrannan (lainvoimainen 17.3.2021) asemakaavan muutokset. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja konttorirakennusten korttelialueeksi, puisto-, katu- ja vesialueeksi. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 20 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

kaksi. Korttelin halki on osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua korttelinosaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen maanalainen asemakaava (lainvoimainen 17.2.2021). Maanalainen asemakaava mahdollistaa yleisen kalliopysäköintilaitoksen ja väestönsuojan rakentamisen sekä sieltä maanpintaan johtavat ajo-, kulku- ja kuiluyhteydet.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.–14.6.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja viisi kannanottoa.

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.

Telia Finland Oyj ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, kaapelien suoja-alueista, kaapelointi- ja muuntamotarpeista sekä mahdollisista johto- ja muuntamosiirroista.

Helsingin seudun liikenne (HSL) ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui vesihuoltoverkosta, pumppaamosta, johtoalueista, kunnallisteknisestä

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

suunnittelusta, mahdollisista johtosiirroista ja korkean rakentamisen kiinteistökohtaisesta paineenkorotustarpeesta.

Uudenmaan ELY-keskus lausui yhdyskuntarakenteesta, asumisesta, linnustotörmäysriskistä, melusta, runkomelusta, tärinästä, kulttuuriympäristöstä ja ilmastovaikutuksista.

Länsimetro Oy lausui rakentamisen toimenpiteiden mahdollisista vaikutuksista metron tiloihin ja laitteistoihin sekä edellytti, että louhinta- ja perustamissuunnitelmat esitetään Länsimetrolle hyväksyttäväksi. Helsingin kaupunkiympäristön toimiala ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Espoon kasvun ja oppimisen toimiala pyysi varmistamaan riittävien päiväkotivarausten toteutumisen lähialueen asemakaavoja laadittaessa. Lisäksi kasvun ja oppimisen toimiala pitää päiväkodin säilyttämistä suunnittelualueella palveluverkon kannalta erittäin hyvänä asiana.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue kiinnitti huomiota mm. viherkattoihin, hulevesiin, viherkertoimeen, ilmastonmuutoksen hillintään, sopeutumiseen, aurauslumiin, kasvillisuuteen, luonnon monimuotoisuuteen, lintujen törmäysriskeihin, meluun, ilmanlaatuun ja leikkialueeseen.

Kaupunginmuseo katsoi, että on luontevaa keskittää korkea rakentaminen jatkossakin Keilaniemen alueelle, mutta katsoi, että rakentaminen sijaitsee liian lähellä Keilaniemen suojeltua kasinorakennusta.

Espoon elinvoiman tulosalue kiinnitti huomiota mm. venepaikkojen ja ulkokuntoiluvälineiden tarpeeseen sekä piti tärkeänä, että alueelle mahdollistetaan galleria-, ravintola- ja liiketiloja.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota mm. pelastusreitteihin, sammutuslaitteistoihin, palomieshisseihin, viranomaisverkon kuuluvuuteen, viherkattojen palonsuojauksiin sekä ulkoalueiden ja sisätilojen valaistukseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin lausuntojen, kannanottojen ja muistutusten pohjalta mm. seuraavia muutoksia:

- Tarkistettiin kaupunkikuvan kaavamääräystä 4 § siten, että kaava huomioi paremmin lintujen törmäysriskin ja kaavamääräykset edellyttävät tavanomaista korkeampilaatuisempaa arkkitehtuuria. Lisäksi 4 § lisättiin määräys, joka sallii hotellitornin huipulle yleisölle avoimia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Tarkistettiin muuntamoiden kaavamääräystä 10 § siten, että tiloihin tulee olla suora pääsy ulkoa

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

- Lisättiin pumppaamon rakennusala (pu)
- Merkittiin K-1-korttelialueen hotelli- ja kokouskeskuksen rakennusoikeuden määrä omalla luvulla
- Vähennettiin rakennusoikeutta 1800 k-m<sup>2</sup>.

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

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Katutasoon tulee myös ravintola- ja liiketiloja. Asemakaavamääräyksissä edellytetään jokaiseen kortteliin vähimmäismäärä liike- ja palvelutiloja, jotka tulee sijoittaa kadun tasoon. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

### **Yleisperustelut**

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. Toteutuessaan kaavanmuutos turvaa myös lähivirkistystä ja edistää alueen ilmastokestävyyttä.

Kaavamuuotos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehotuksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 108 400 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea=2.3$ . Ilman vesialuetta aluetehokkuus on  $ea=2.9$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 88 400 k-m<sup>2</sup>.

### **Korttelialueet**

Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritäyttöalueelle sijoittuvaan uuteen liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvauukseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

42 300 k-m<sup>2</sup>. Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentän neljä ja kerrosala on noin 27 300 k-m<sup>2</sup>. Hotelliin on suunniteltu noin 500 huonetta. Hotellitorniin sijoitetaan myös yleinen näköalatasanne. Hotellin länsipuolelle suunnitellun puurakenteisen toimistorakennuksen kerrosluku on kahdeksan ja kerrosala on noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Toimistorakennuksen katto on kasvipeitteinen viherkatto.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-2 osoitteeseen Keilaranta 3 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen viereen. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 26 600 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 600 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen kerrosluku on kaksikymmentä ja kerrosala on noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen kummaltakin puolelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-3 osoitteeseen Keilaranta 7 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevien toimistorakennusten väliin. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 21 000 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevien säilytettävien toimistorakennusten kerrosalat ovat noin 4 500 k-m<sup>2</sup> ja noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevassa toimistorakennuksessa toimii myös päiväkotia, jonka piha siirtyy rakennusten väliin. Uudisrakennuksen kerrosluku on neljätoista ja kerrosala on noin 10 500 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle 10032 AK-1 osoitteeseen Keilaranta 5 mahdollistetaan kaksi korkeaa asuinrakennusta, joiden kerrosluvut ovat seitsemäntoista ja kaksikymmentän neljä. Rakennusten pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Asuinrakennusten juurelle sijoittuu pieni, osittain maanvarainen piha-alue. Asuntojen kerrosala on yhteensä 18 500 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 370 asukasta.

### **Keilarannanpuisto**

Keilarannanpuisto mahdollistaa Keilaniemeen uutta ja vihreää rantaa, joka luo ihmisen mittakaavassa miellyttävää ympäristöä korkeiden rakennusmassojen juurelle. Kaava edellyttää puiston suunnittelua monipuolisena ja vihreänä viheralueena. Kaavalla on haluttu tukea kaupunkiluontoa ja biodiversiteetin vahvistamista ja kaava edellyttääkin, että rantarakentaminen toteutetaan luonnon monimuotoisuutta vahvistaen puiston itäosissa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi rannan porrastamista sekä maanpäällä että vedenpinnan alapuolella, jolloin syntyy vaihtelevia elinympäristöjä rantakasvillisuudelle, eliöille ja vaikkapa sorapohjaisilla alueilla kaloille kutupaikkoja. Keilarannanpuiston läntinen osa on kapeampi vyöhyke, jossa liittyminen vedenrajaan on jyrkempi ja mahdollistaa myös suurempien veneiden kiinnittymisen lyhytaikaisesti.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

## Keilarannanaukio

Keilarannanaukion keskeisimmän elementin muodostaa taiteen ja maisema-arkkitehtuurin keinoin muodostettu kokonaisteos, jonka tilavaraus on erikseen merkitty kaavakartalle. Aukion laadultaan korkeatasoista kaupunkitilaa tulee jäsentää istutusten, rakenteiden, pintamateriaalien, valaistuksen ja taiteen keinoin. Aukion eteläosa mahdollistaa oleskelun vedenpinnan läheisyydessä porrastetun rantaviivan keinoin.

Merellisen pienilmaston ja tiiviin kaupunkirakenteen vuoksi kaikkien yleisten ulkotilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon ja viihtyisyyteen. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollinen suunnitteluratkaisu, joka toteuttaa kaavan määräyksiä ja henkeä. Aukion ja puiston läpi kulkevat jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat sujuvia, turvallisia ja mitoitettu riittävän leveiksi. Aukiolla ja katutilassa on varattu tilaa kaupunkipyörille, mikroliikkumisvälineille sekä pienimuotoisille palveluille kuten jäätelökioskille.

Kaava-alueelta poistuu puistopinta-alaa noin 3 000 m<sup>2</sup>. Uutta aukiotilaa syntyy noin 3 000 m<sup>2</sup> ja puistoa noin 4 000 m<sup>2</sup>.

## Liikenne

Katuverkkoa laajennetaan siten, että Valovirta-katua jatketaan noin 100 metriä nykyisestä kadun päätteestä eteenpäin. Näin meritäytölle tulevalle hotellille ja kongressikeskukselle saadaan järjestettyä ajoyhteys. Katu on suunniteltu siten, että se muodostaa ympäriajettavan lenkin hotellin edessä. Kadun uudella osuudella tulee olemaan saattoliikenteen autopaikkoja, yleisiä autopaikkoja vieraille sekä bussien saattoliikennepaikkoja. Vehreyttä on katutilaan lisätty istutuksien tilavaruuksilla. Valovirta-kadulta toteutetaan lisäksi uusi ajoyhteys Keilaranta 7:n tontin olemassa olevaan pysäköintilaitokseen.

Alueen pysäköinti tukeutuu uudisrakentamisen osalta pääosin tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon myös kaavamuutosalueen uuden korttelin 10051 hotellin, kongressikeskuksen ja toimiston autopaikat tulevat sijoittumaan. Yksi mahdollinen ajoyhteys kalliopysäköintilaitokseen on suunnitteilla Valovirta-kadulle Keilaranta 9:n tontin kohdalle. Kalliopysäköintiin sijoitetaan myös korttelialueelle 10032 suunniteltujen uusien asuinkerrostalojen autopaikat. Korttelissa 10032 säilyy nykyisiä toimistojen pysäköintipaikkoja. Päiväkodin saattoliikennepaikat sijoittuvat korttelin 10032 p-2 alueelle, johon ajetaan Keilarannan tonttiliittymän kautta.

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

Yleiset autopaikat sijoitetaan pääosin Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Katutasoon on kuitenkin varattu lyhytaikaiselle pysäköinnille muutamia autopaikkoja Valovirran katualueelta ja korttelin 10032 pihalta.

Valovirran nykyiselle kadulle esitetään pieniä muutoksia. Jalkakäytävää levennetään suunnitelman mukaan 3 metriä leveäksi ja ajorata kapenee 7,25 metriin. Pyöräily on kadulla ajoradalla. Katu on liikenne-ennusteen mukaan melko rauhallinen varsinkin keski- ja eteläosassa (KAVL alle 1 000 ajon. /arkivrk.). Pohjoisosaa tulee kuormittaman kalliopysäköintilaitoksen mahdollinen ajoyhteys tulevaisuudessa. Asemakaavan muutosalueen 220831 (Keilaranta 9–11) kaavoituksen yhteydessä on tarve kaavoittaa Valovirran kadulle lisätilaa mm. kalliopysäköintilaitoksen ajoyhteyden liikennejärjestelyjen myötä.

Keilaranta-kadulle tulee muutoksia uusien tonttiliittymien sekä jalankulku- ja pyörätien parantamisen myötä. Nykyinen kapea jk/pp-tie korvataan uudella 4,5 metriä leveällä erotetulla jk/pp-tiellä kadun eteläreunassa.

Keilarannanpuistoon sijoittuva uusi Espoon rantaraitin osuus täydentää alueen kulkureittejä. Kaavamuuosalueella rantaraitti on suunniteltu 5 metriä leveäksi, joka on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Rantaraitti on tarkoitus ensimmäisessä vaiheessa alueen itäreunassa tuoda katuverkkoon Valovirta-kadun mutkan kohdalla. Rantaraitin jatko itään suunnitellaan asemakaavan muutosalueen 220831 kaavoituksessa. Rantaraitti liittyy myös vahvasti Keilarannanaukioon, josta muodostuu keskeinen reittien solmukohta alueella.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Selvitykset**

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Keilaniemen meritäyttäjien virtaus- ja vedenlaatuselvitys, Sitowise Oy, 28.6.2022
- Keilaniemen meritäyttöhankkeiden kalatalousselvitys, Sitowise Oy, 26.9.2022
- Vesitäyttäjien vaikutukset Keilaniemen virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan, Sitowise Oy, 20.3.2023
- Valovirta meritäyttöalueen esirakentaminen, Ramboll Finland Oy, 24.3.2023
- Valovirta kunnallistekninen yleissuunnitelma, 16.10.2023



|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 17/49      |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54       | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119      | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125      | 22.11.2023 |

- Meriuposkuoriaisen esiintyminen Espoon Keilaniemessä 2022, Alleco Oy, 20.9.2022
- Keilaranta asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta asemakaava-alueen luontolausunto, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 24.3.2023
- Keilaranta melu- ja ilmanlaatuselvitys, Sitowise Oy, 17.10.2022
- Keilaranta ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy, 14.9.2023.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

- Suunnittelualueelta on laadittu lähiympäristösuunnitelma (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 16.10.2023).
- Suunnittelualueelta on laadittu korttelisuunnitelmat (Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, Snøhetta, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, L Arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy, 16.10.2023).

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet kaavoitus- ja kuulutuskuustoista 50 %. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 40 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 119

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

|                               |       |            |
|-------------------------------|-------|------------|
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54  | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119 | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125 | 22.11.2023 |

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilarannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220836,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.4.2023 päivätyn ja 8.11.2023 muutetun Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7453, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 40 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

#### Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 22.11.2023 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 54

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Keilarannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220836,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.4.2023 päivätyn Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7453, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836,

3

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 19/49      |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 54       | 26.04.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 119      | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 125      | 22.11.2023 |

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Liitteet**

- 1 220836 Keilaranta muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220836 Keilaranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 220836b Keilaranta määräykset
- 220836b Keilaranta asemakaava
- 220836b Keilaranta ajantasakaava
- 220836 Keilaranta asemakaavaselostus
- 220836 Keilaranta kaavaselostuksen liite 2 katukartta

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 20/49      |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 120      | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 126      | 22.11.2023 |

Asianumero 4281/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2023 § 126

§ 126

**Ruukinrannanmäki, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 250300, 17. kaupunginosa Laajalahti, 51. kaupunginosa Leppävaara, pöydälle 8.11.2023**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Malmström Mikko  
Pennanen Tarja  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksesta, alue 250100,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.09.2013 päivätyn Ruukinrannanmäen - Bruksstrandsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7279, 17. kaupunginosassa (Laajalahti) ja 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 250300,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Korttelin 17076 rakentamattomat metsäalueet sekä Viivi Paarmion kuja lähiympäristöineen korttelissa 17074 jätetään rakentamisen ulkopuolelle luontoarvojen turvaamiseksi.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8, EI ääniä 3 ja 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä kolmea (3) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Asian käsittelyn jatkuessa Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen: "lisäys kaavamääräyksiin, että A-merkityille korttelialueille ei saa sijoittaa asuntolatoimintaa, majoitusliiketoimintaa eikä laitospalvelu- tai palveluasumista."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty muutosehdotus raukeaa kannattamattomana ja lautakunta hyväksyy asian esittelijän ehdotuksen mukaisena.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

## Selostus

Asemakaavan tavoitteena on Ruukinrannan alueen tiivis ja matala lisärakentaminen samalla huolehtien historiallisten rakennusten, muinaismuistojen ja luontoarvojen suojelusta. Kaavan yhdeksi tavoitteeksi määritettiin hieman tehokkaamman kyläkeskuksen sijoittaminen kaava-alueen keskiosaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 37 hehtaaria. Nykyisten rakennusten kerrosala on noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava lisää rakennusoikeutta noin 18 000 k-m<sup>2</sup> verran.

Alkuperäistä Ruukinranta-Tarvaspään asemakaava-aluetta (250100) supistettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen (10.10.2018). Kaava-alueesta erotettiin omiksi asemakaavoiksi Ruukinrannanmäki (250300) ja Tarvaspää (250400).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ruukinrannanmäen - Bruksstrandsbacken, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7279, käsittää korttelit 17070–17076, 17078 ja 17080, erityis-, katu-, liikenne-, ja virkistysalueet 17. kaupunginosassa Laajalahti ja liikennealueen 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 250300

### MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Asemakaavaan on tehty olennaisia muutoksia luontoselvityksen päivittämisen tulosten pohjalta. Muutokset koskevat korttelialueiden uudelleensijoittelua sekä niiden tehokkuuksien tarkastamista rakennettavuuden, kaupunkikuvan sekä luontoarvojen suhteen.

Muutokset edellyttävät asemakaavan asettamisen uudelleen julkisesti nähtäville.

### Aloite ja vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 10.06.2010.

### Alueen nykytila

Ruukinrannan alue on rakentunut sadan vuoden aikana vehreäksi omakotialueeksi. Ruukinrannanmäen kaava-alueen rakennukset on rakennettu 1900-luvun alkupuolella, 40–50-luvulla sekä 70–80-luvulla.

Lisäksi viimeisen parinkymmenen vuoden aikana on alueelle rakennettu muutamia uudisrakennuksia.

Alueen suurin maanomistaja on Helsingin kaupunki. Lisäksi pienempiä kiinteistöaloja ja määräaloja omistavat useat yksityiset henkilöt sekä asunto-osakeyhtiöt. Liikennealueen omistaa valtio.

### **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

#### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella sijaitsee myös maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Laajalahden kulttuurimaisema sekä etelälaidalla Natura 2000 -alue Laajalahden lintuvesialue. Kaava-alueen läpi kulkevat myös kaasuputki ja voimajohto. Pohjoislaidan Turunväylä on merkitty joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittäväksi tieksi. Länsilaidan Kehä I on seudullisesti merkittävä tie. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi nimetty alue sijoittuu asemakaavan pohjois- sekä länsirajojen tuntumaan.

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet.

Yleiskaavassa alue on merkinnällä A2 Tiivis ja matala -asuinalue. A2 alueille sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Ruudutetuilla rasterialueilla osoitetaan yleiskaavan kehitettävät alueet. Asemakaavoituksella pyritään kehitettävien alueiden toimivuuden varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Moottoritie, kaksiajoratainen päätie ja niiden eritasoliittymä sijoittuvat kaava-alueen luoteiskulmaukseen. Maakaasu- (k) sekä päävoimasiirtolinja (z) kulkevat alueen poikki.

Pohjois- ja länsilaidalle sijoittuu virkistysalueen rajausta (V). Palloviivalla osoitetaan ohjeelliset virkistysyhteydet, jotka kulkevat asemakaava-alueen läheisyydessä. Poikkiviivarasterilla osoitettu kyläkuvallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas alue sivuaa asemakaavan kaakkoislaitaa.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

## Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa

### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaavaehdotus (Ruukinranta-Tarvaspää 250100) oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 03.04.2017 - 05.05.2017. Nähtävilläoloaikana jätettiin 57 muistutusta ja saatiin yhdeksän lausuntoa.

Muistutukset koostuivat yhden tai useamman henkilön kannanotoista sekä muutamasta yhdistyksen nimellä annetusta kannanotosta. Muistutukset koskivat alueen liikenneratkaisua, rakentamisen tehokkuutta sekä viheralueita. Lausunnot ottivat kantaa kaavaratkaisuun viranomaisten näkökulmasta.

Kaavasta järjestettiin asukastilaisuus 4.4.2017.

Kaavaratkaisu on sovitettu yhteen kaavalle asetettuihin tavoitteisiin, kaavasta laadittuihin selvityksiin sekä kaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Asemakaavan kokonaisvaltaisen suunnittelun ohella on pyritty huomioimaan yksittäiset muistutukset siinä määrin, kun ne on pystytty yhteensovittamaan asemakaavan kokonaisratkaisun kanssa.

## Asemakaavaehdotus

### Korttelialueet

Kaava-alueen keskiosaan on sijoitettu tavoitteiden mukaisesti hieman tehokkaampaa rakentamista. Näiden asuinrakennusten korttelialueiden (A) tehokkuudeksi on määritetty 0,3. Asuinrakennusten korttelialueet on suunniteltu mahdollistaen myös yhtiömuotoisen asuinrakentamisen. Alueiden pysäköinti sekä leikki- ja oleskelualueet on määritetty erikseen. Kaavamerkintä A on salliva talotyyppejen osalta, mutta talojen korkeus on määritetty ehdottomasti kaksikerroksisiksi. Tällä tavoin jää talojen väliin myös riittävät piha-alueet. Erillisellä kaupunkikuvaa koskevalla kaavamääräyksellä halutaan vaikuttaa siihen, että A-korttelialueella uudet rakennukset sovitetaan ympäristöön ja että ne muodostavat vaihtelevan kokonaisuuden kadun suuntaan.

Muiden korttelialueiden kaavamerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO). Näillä korttelialueilla rakentamisen tehokkuudeksi on määritetty 0,25. Poikkeuksen muodostavat korttelit 17070, 17071 sekä korttelin 17072 pohjoisosa. Näillä alueilla täydennysrakentamisen olosuhteiden katsotaan mahdollistavan hieman maltillisemmän tehokkuuden. Maksimikerroskorkeudeksi on määritetty kaksi kerrosta. AO-korttelialueilla



17073, 17074 ja 17076, rakennukset on määritetty ehdottomasti kaksikerroksisiksi A-korttelialueiden tapaan. Tällä tavoin varjellaan alueen puutarhamaisuutta sekä tarpeellisten pihatilojen säilymistä.

Ruukinrannan vanhaa rakennuskantaa suojellaan Ruukinranta-Tarvaspään vanhojen huviloiden arvottaminen -raportin mukaisesti. Suojeltavat rakennukset on merkitty asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-1.

Turunväylän ja Kehä I:n liikenne aiheuttaa liikennemelua ja liikenteen päästöjä kaava-alueelle. Kaavamääräyksissä on huomioitu melu ja ilmanlaatu. Tiemelun huomiseksi on määritetty erikseen meluesteet sekä rakennusten rakenteiden meluntorjuntataso. Lisäksi melualueelle sijoittuvat rakennusalat, joille ei saa sijoittaa asuinrakennuksia on osoitettu merkinnällä me-1.

Säilytettävään metsään (VL-2) rajautuvien korttelialueiden reunoille tulee kehittää puustoinen reunavyöhyke olevasta kasvillisuudesta ja täydennysistutuksin. Reunavyöhykkeen myötä rakentamisen vaikutukset säilyvään metsän reuna-alueisiin saadaan hillittyä.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Alueen katuverkko muodostuu kokoojakadusta Tarvaspäntiestä sekä tonttikaduista Ruukinrannantiestä, Joel Rundtin tiestä, Viivi Paarmion kujasta ja Ville Vallgrenin tiestä. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osia Kehä I:stä ja Turunväylästä. Kehä I:n ja Turunväylän liikennejärjestelyt on toteutettu tiesuunnitelmien mukaiseksi.

Kaava-alueen jalankulku- ja pyöräilyverkon rungon muodostavat baanayhteydet. Kehä I:n varressa kulkee pohjois-eteläsuuntainen baanareitti ja Ruukinrannan alueen läpi Tarvaspäntien varressa itä-länsisuuntainen baanareitti, josta haarautuu Ville Vallgrenin tien kohdilta Perkkään suuntaan kulkeva baanareitti.

Tulevaisuudessa Ruukinrannan alueen joukkoliikenteen palvelutasoa voidaan parantaa. Tarvaspäntien katualueen mitoituksessa on huomioitu mahdollinen bussilinja.

Kaava-alueelle on sijoitettu yksi yleiselle pysäköinnille varattu alue Ville Vallgrenin tien pohjoispäähän. Alueelle on suunniteltu seitsemän autopaikkaa. Jatkosuunnittelussa tonttikaduille voidaan myös tutkia sijoitettavan yleistä pysäköintiä ajoradalle huomioiden muun muassa tonttiliittymien sijainnit. Kaava-alueen ulkopuolella on kaksi laajaa yleistä pysäköintialuetta. Toinen sijaitsee Gallen-Kallelan tien itäpäässä ja toinen Elfvikintien eteläpäässä. Ruukinrannantien / Ville Vallgrenin tien eteläpäässä on osoitettu yleistä pysäköintipaikkoja katualueelle.

## **Maisema ja viheralueet**

Kaavaratkaisulla turvataan ekologinen verkosto alueella sekä säilytetään arvokkaimmat luontokohteet. Kaava-alueen poikki turvataan itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys. Osana lähivirkistysalueita säilyy lepakoiden ja liito-oravan kannalta merkittävimmät alueet sekä noin kolmasosa keskiosan luonnonoloiltaan arvokkaasta lehtoalueesta. Uuden kokoojakadun ja pientaloalueen tiivistämisen myötä osa metsäalueista osoitetaan rakentamiseen. Selvityksissä löytynyt rakennukseen sijoittunut luonnonsuojelulain perusteella suojeltu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi. Läheisen Laajalahden Natura-alueen suojeluarvot on kaavassa huomioitu määräyksillä liittyen rakentamisen aikaisiin toimenpiteisiin ja hulevesien hallintaan.

Kaavan maisemavaikutukset ovat kaava-alueen ulkopuolelle vähäiset. Kehä I:n ja Turunväylän suuntaan puustoiset suojaviheralueet säilyvät ja peittävät näkymät alueelle. Kaava-alueen sisällä suurin maisemavaikutus on uudella aluetta halkovalla kokoojakadulla. Kokoojakadulla ja väljien huvilatonttien täydennysrakentamisella on myös vaikutuksia kulttuuriympäristön yhtenäisyyden säilymiselle. Vaikutukset on pyritty hallitsemaan sopeuttamalla uusi rakentaminen alueen arvoihin ja luonteeseen.

## **Sitova tonttijako**

Kaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

## **Sopimusneuvottelut**

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

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Hanke on kaavataloudellisesti kaupungin kannalta negatiivinen johtuen pienten yksityisten omakotitonttien suuren määrästä alueella sekä kaupungin omistaman tonttimaan vähäisyydestä.

## **Perittävät maksut**

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Espoon kaupunki. Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutus kustannuksia.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/49

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 120

08.11.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 126

22.11.2023

## Hyväksyminen

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

## Jatkokäsittely

- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kasvun ja oppimisen toimiala, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna, lausuntopyyntö
- Fortum, lausuntopyyntö
- Helsingin kaupunki, lausuntopyyntö
- HSL, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Gasgrid, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet muistutusten jättäneille

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 120

## Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Ruukinranta-Tarvaspään asemakaavaehdotuksesta, alue 250100,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.09.2013 päivätyn Ruukinrannanmäen - Bruksstrandsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7279, 17. kaupunginosassa (Laajalahti) ja 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 250300,

3

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki               | Pöytäkirja | 28/49      |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 120      | 08.11.2023 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 126      | 22.11.2023 |

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Käsittely

Keskustelun aikana Finström Jensenin kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 22.11.2023 pidettävään kokoukseen.

### Liitteet

- 1 250300 Ruukinrannanmäki muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 250300 Ruukinrannanmäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 250300 Ruukinrannanmäki erillisen kuulemisen yhteenveto ja vastineet
- 4 Äänestystulosraportti § 126 2023

### Oheismateriaali

- 250300 Ruukinrannanmäki asemakaava
- 250300 Ruukinrannanmäki määräykset
- 250300 Ruukinrannanmäki havainnekuva
- 250300 Ruukinrannanmäki kaavaselostuksen liitteet
- 250300 Ruukinrannanmäki kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/49

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 127

22.11.2023

Asianumero 3149/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2023 § 127

§ 127

## **Betonimies, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220213, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.11.2023 päivätyn Betonimies-Betongblandaren asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7465, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220213,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 5.12.2023 pidettävään kokoukseen.

## Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen eteläosan tiivistäminen asuinrakentamisella raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja alueen toimintojen kehittäminen nykyisten toimijoiden tarpeiden muututtua. Muutoksella alueen katu- ja viherverkostot suunnitellaan ja rakennetaan kävelijöille sekä pyöräilijöille selkeämmiksi ja lunastetaan kaupungille. Miestentien eteläpuoleinen kortteli saatetaan samalla kaavallisesti ajan tasalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.12.2018 hyväksynyt tavoitteet Kivimiehen tuolloin laajemmalla rajauksella olleelle kaavalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä laajempaan, voimassa olevan Kivimiehen YO/s-korttelin 10014 ja muitakin alueita käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa, jotta pohjoisosaa saadaan edistettyä eteläosaa nopeammin. Pohjoisosaa on jatkettu nimellä Kivimies, alue 220209. Eteläosa on jaettu aikataulusyistä kahdeksi eri kaavaksi, joista länsiosat suunnitellaan kaavalla Kivikaira, alue 220214.

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10035, 10092 ja 10093. Korttelialueita on yhteensä 2,8 hehtaaria. Kortteleiden 10092 ja 10093 väliin sekä kaava-alueen pohjoislaidalle on osoitettu yhteensä noin 6 900 m<sup>2</sup> kokoinen puisto, joka toimii liito-oravan kulkuyhteytenä.

Kortteliin 10092 on AK-merkinnällä sallittu kuuden asuinkerrostalon rakentaminen, jotka ovat yhtä 11-kerroksista lukuun ottamatta 9-kerroksisia. Rakennusoikeutta on yhteensä 19 900 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on sijoitettu osin korttelin keskelle kannen alle ja osin Keilaniemeen suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Betonimiehentien puolella oleva puusto säilytetään liito-oravan kulkuyhteytenä.

Kortteliin 10093 on AK-merkinnällä sallittu kolmen erillisen pistemäisen asuinkerrostalon rakentaminen ja yhden pitkänomaisen lamellimaisen, johon al-1-merkinnällä on mahdollista sijoittaa asumisen lisäksi myös liike- ja toimistotiloja. Pistetalot porrastuvat 9-kerroksisesta 13-kerroksiseksi Betonimiehenkujalta Otaniementielle päin. Lamellimaisen talon kerrosluku vaihtelee pääosin 9–16 välillä. Otaniementien ja Kuusisaarentien kulmaan on osoitettu matalampi kolmikerroksinen osa. Rakennusoikeutta on yhteensä 35 850 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 300 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liiketiloihin. Korttelin keskelle on osoitettu kansipiha, jonne osa pysäköinnistä sijoitetaan. Osa sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintiin. Pihasta merkittävä osa jätetään myös maanvaraiseksi. Pihalta on kävely-yhteys Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 0,5 ap/asunto, toimistoilta 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, liiketiloilta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> ja hotelleilta 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp/40 k-m<sup>2</sup> ja muilta sallituilta toiminnoilta 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>.

Kortteleihin 10092 ja 10093 suunnitelluissa pistetalloissa ylin kerros on edellytetty rakennettavaksi muita pienempänä, ja se verhotaan aumamaisen katon alle ullakkomaiseksi tilaksi, jotta rakennukset näyttävät matalammilta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään lamellitaloa lukuun ottamatta Otaniemelle ominaista punatiiltä. Lamellitalossa taas yhdistellään Otaniemen ja Keilaniemen rakentamiselle ominaisia piirteitä ja kiinnitetään erityistä huomiota Otaniementien-Kuusisaarentien kulmaukseen.

Korttelin 10035 järjestelyt säilyvät ennallaan ja kaavalla todetaan rakennettu tilanne myönnettyine poikkeamisineen. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvut enintään 7–8. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 5,70 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 76 750 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $e_a=1,34$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 37 025 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 1 090 asukkaalla. (1 asukas/50 k-m<sup>2</sup>). Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 416 työpaikalla. (1 työpaikka/45 k-m<sup>2</sup>). Työpaikkojen määrän arviointi on kuitenkin hankalaa alueen erikoisen luonteen vuoksi. Muuttuva alue on ollut tutkimus- ja opetuskäytössä, eikä perinteisinä työpaikkoina. Tällä hetkellä rakennukset ovat tyhjiään vailla käyttöä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Betonimies-Betongblandaren, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7465, käsittää osan korttelia 10014, korttelin 10035 ja katualueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220213

### Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 4.3.2019 ja 6.3.2019 kirjatulla hakemuksilla. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

### Alueen nykytila

Valtaosa suunnittelualueesta on Otaniemen kampusalueen eteläosaa. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja käsittää ajallisia kerrostumia sisältävän, mutta yhtenäisesti rakentuneen Kivimies-korttelin kaakkoisosan. Miestentien ja Kuusisaarentien välissä kiilamaisella, kapealle kaistaleella on kaksi toimistorakennusta ja yksi hotelli, jotka ovat 2010- ja 2020-luvuilta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osia Otaniementiestä, Miestentiestä, Kuusisaarentiestä ja Betonimiehenkujasta.

Betonimiehenkujan kaupunkikuva on vihreä, sillä rakennusten ympärille on jätetty nurmipintaisia puin ja pensain istutettuja viheralueita ja Otaniementien puolelle sekä rakennusten eteläpuolelle metsää. Rakennukset on sommiteltu maastoon katujen suuntaiseen koordinaatistoon poikittain katuihin nähden: Betonimiehenkujan varrella ovat Betonimiehenkujaan nähden ja Miestentien viereiset Miestentiehen nähden. Betonimiehenkujalle jää puustoiset nurmipintaiset etupihat rakennusten eteen.



Betonimiehenkujan ja Otaniementien välissä on pienehkö vajaan hehtaarin kokoinen metsikkö, jossa on sekapuustoista, osin lehtomaista kasvillisuutta. Metsikössä on tunnistettu luontoselvityksen yhteydessä lehtomaisia piirteitä ja se on katsottu muun muassa luonnon monimuotoisuuden sekä maiseman kannalta arvokkaaksi. Metsikön läpi kulkee liito-oravan kulkuyhteys ja sieltä on löydetty liito-oravaselvityksissä liito-oravan papanoita.

Suunnittelualueella Betonimiehenkujalla on kaksi punatiilistä pitkänomaista harjakattoista rakennusta. Betonimiehenkuja 3 on rakennettu 1964 VTT:n Sillanrakennus- ja staattiseksi laboratoriorakennukseksi. Rakennuksen on suunnitellut Antero Pernaja ja Nils-Henrik Sandell. Sitä on laajennettu 1980- sekä 2000-luvuilla. Betonimiehenkuja 5 rakennettiin 1958 VTT:n Betoniteknilisiksi laboratoriorakennukseksi. Sen suunnitteli Toimi Hämäläinen. Nykyisin pysäköinti on järjestetty Betonimiehenkujalla pintapaikoituksena piholla ja kadun varteen rakennetulla pysäköintialueella. Miestentien rakennuksissa pysäköinti on sijoitettu kannenalaiseseen halliin kahteen tasoon.

Katualueet ovat valtaosin kaupungin omistuksessa. Senaatti-kiinteistöt omistaa osia nykyisestä katualueesta. Nykyisen YO/s-korttelin alueen omistaa Aalto-yliopistokiinteistöt. Korttelin 10035 alueen omistaa työeläkeyhtiö Elo.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja alueen läpi kulkee uuden maanalaisen raiteen merkintä (metro).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

### **Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko**

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospaineista ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä.

Kaavarungossa alueelle on osoitettu pääosin asuinaluetta (A). Eteläosaan on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta (TP/A). Pohjoisosaan on varattu lähivirkistysalue (VL), joka muodostaa yhteydet itään ja länteen. Säilyvät osat Miestentien eteläpuolella on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Itälaidalla on metron ja raitiotien merkinnät.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat Otaranta (alue 220200, hyväksytty 9.11.1987), Kivimies (alue 220700, hyväksytty 9.12.1981), Kivimies (alue 220704, hyväksytty 5.4.2004), Miestenmetsä (alue 220719, hyväksytty 19.1.2009) ja Keilaniemi (alue 220822, hyväksytty 30.9.2009).

Voimassa olevissa asemakaavoissa on Otaniementien, Kuusisaarentien ja Miestentien katualueita, kaakkoisosa suuresta YO/s-korttelista 10014 ja K-1-kortteli 10035. YO/s-korttelissa suunnittelualue rajautuu Betonimiehentien länsilaitaan ja itä-länsisuuntaiseen Tutkijanpolkuun.

YO/s-alue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön luonne säilytetään. Rakennusoikeutta kaava-alueella on osoitettu kortteliin 20 000 kerrosneliömetrin verran. Alue on varattu korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten. Siellä sallitaan myös opetus- ja tutkimustoimintaan liittyvä pienimuotoinen tuotantotoiminta. Laboratorioita ja työhuoneita voi sijoittaa myös osin tai kokonaan maan alle. Uudisrakentamisen tulee sopeutua olevaan korttelirakenteeseen perusrakenne ja tärkeät näkymät säilyttäen. Uudisrakennusten tulee olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa julkisivumateriaalien, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/90 kerrosneliömetriä.

YO/s-korttelissa on osoitettu rakennusalat olevien rakennusten ympärille suurpiirteisesti siten, että sama rakennusala ulottuu tyypillisesti kaikkien niiden rakennusten kohdille, joiden välistä ei kulje ajoväylää. Kaava-alueelle korttelin osalle on osoitettu yhteinen rakennusala Betonimiehentie 3:lle, 5:lle ja jo puretulle 1:lle. Rakennusten suurin sallittu korkeus, 17 metriä, on niin ikään osoitettu koko rakennusosalalle. Pysäköintiä ei ole erikseen osoitettu. Se on toteutettu pintapaikoituksena. Rakennusalan ympärille on osoitettu laaja luonnonmukaisena puistometsänä säilytettävä ja kehitettävä alue (pistepallorasteri). Rakennusalan pohjoispuolelle on osoitettu itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

YO/s-korttelin alueelle on osoitettu kaavalla maanalainen tila väestönsuojaa ja pysäköintilaitosta varten (mav) ja maanalainen joukkoliikenteelle varattu tila (ma-ji). Metron rakentaminen on kuitenkin mahdollistettu myös erillisellä maanalaisella kaavalla.

K-1-kortteli on varattu liike- ja toimistorakentamista ja opetusta palvelevia rakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Korttelissa on osoitettu rakennusoikeutta kolmelle rakennusosalalle 7800+6575+5350, eli yhteensä 19 725 kerrosneliometriä. Kahdelle suurimmalle niistä on veloitettu rakentamaan myymälätiloja 20 % sallitusta kerrosalasta. Koko korttelin alueelle on mahdollistettu maanalainen pysäköintilaitos kahteen kerrokseen. Rakennukset saavat olla seitsemänkerroksisia. Etelälaidalla on 33 dBA ääneneristävyysvaatimus. Autopaikkoja on vaadittu 1 ap/60 kerrosneliometriä.

Yhteensä voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta 39 725 kerrosneliometriä.

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (hyväksytty 19.1.2009). Siinä on osoitettu tilat ja maan pinnalle ulottuvat yhteydet metron tarpeisiin. Kaavan osana on määritetty myös maanalaisten rakenteiden ja tilojen varoalueet, joita maanpäällisessäkin rakentamisessa tulee noudattaa. Suunnittelualueen pohjoislaidalle on osoitettu alue maanpintaan johtavaa ilmanvaihtokuilua ja hätäpoistumistietä varten merkinnällä map-1/p.

### **Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä osana laajempaa koko korttelin käsittävää 220209 Kivimiehen kaavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Mielipiteitä saatiin 14 kappaletta. Lisäksi saatiin kaksi kannanottoa. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 2.5.2019.

Valmisteluaineistosta saatiin kaksi kannanottoa ja 14 mielipidettä, joista suurin osa tuli lähialueiden asukkailta. Mielipiteissä esiintyneet teemat olivat kaupunkikuva ja arkkitehtuuri suhteessa Otaniemen arvokkaaseen alueeseen ja rakentamiseen, rakentamisen määrä, mittakaava ja laatu, viheralueiden riittävyys, maiseman ja luonnonarvojen turvaaminen, kulkuyhteydet, liikenne, pysäköinti, melu, ilmansaasteet, kaava-aineiston

laatu ja tarkkuus, MAL-sopimuksen noudattaminen ja VTT:n MIKES:in toimintaedellytykset.

Alueen rakentamisen suunnitelmia on kehitetty valmisteluvaiheen jälkeen. Suunniteltujen rakennusten sopimista ympäristöön on tarkasteltu leikkaus- ja näkymäkuvin. Siten on hahmoteltu alueelle sopivaa mittakaavaa. Kaavamääräyksiin on varmistettu rakentamisen laatu. Alueen läpi on suunniteltu kulkuyhteydet etenkin kestävästä liikkumisesta silmällä pitäen. Luontoarvot on turvattu säilyttämällä alueen läpi kulkeva liito-oravan ydinalue, joka puistona toimii myös ihmisten virkistysalueena. Suuri osa pysäköinnistä sijoitetaan Keilaniemeen suunniteltavaan kalliopysäköintilaitokseen. Kaava-alueelle sijoitettava pysäköinti rakennetaan maastoon sovitettavien kansiin alle.

## Asemakaavan muutosehdotus

### Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10035, 10092 ja 10093. Korttelin 10035 merkintöjä muutetaan ja sen itäpäädyistä osa muutetaan katualueeksi. Kaavalla muodostetaan uudet korttelit 10092 ja 10093 osin nykyisen korttelin 10014 ja osin katualueen kohdalle. Korttelialueita on yhteensä 2,8 hehtaaria.

Korttelissa 10035 rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajan tasalle huomioiden rakentamiseen myönnetty poikkeamiset. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on kolmelle eri vierekkäiselle rakennusosalalle osoitettuna yhteensä 21 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pinta-ala on noin 7 700 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus  $e_k=2,73$ . Rakennusaloille on sallittu enintään 7–8-kerroksiset rakennukset matalampine osineen ja korttelin sisäisine ulokkeineen. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen. Korttelin eteläreunalle on osoitettu julkisivuille meluneristysvaatimukseksi 33 dBA.

Kortteliin 10092 on AK-merkinnällä sallittu kuuden asuinkerrostalon rakentaminen, jotka ovat yhtä 11-kerroksista lukuun ottamatta 9-kerroksisia. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 19 900 k-m<sup>2</sup>. Korttelin pinta-ala on noin 8 900 m<sup>2</sup>, joten tehokkuudeksi muodostuu  $e_k=2,24$ . Pysäköinti on sijoitettu osin korttelin keskelle kannen alle ja loput Keilaniemeen suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Kannen ulkopuoliset alueet on edellytetty istuttamaan ja Betonimiehentien puolella oleva puusto säilyttämään liito-oravan kulkuyhteytenä merkinnällä eko-1 sekä maisemallisista syistä merkinnällä s-1.

Kortteliin 10093 on AK-merkinnällä sallittu kolmen erillisen pistemäisen asuinkerrostalon rakentaminen ja pitkänomaisen lamellimaisen, johon al-1-

merkinnällä on mahdollista sijoittaa asumisen lisäksi myös liike- ja toimistotiloja, mutta ei kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksikköä. Pistetalot sijoittuvat korttelin pohjoislaidalle ja lamellimainen talo etelälaidalle, jolloin se estää pihalle kantautuvaa liikennemelua. Pistetalot porrastuvat 9-kerroksisesta 13-kerroksiseksi Betonimiehenkujalta Otaniementielle päin. Lamellimaisen talon kerrosluku vaihtelee pääosin 9–16 välillä. Otaniementien ja Kuusisaarentien kulmaan on osoitettu matalampi kolmikerroksinen osa. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 35 850 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 300 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liiketiloihin. Korttelin pinta-ala on noin 11 500 m<sup>2</sup>, jolloin tehokkuudeksi tulee  $e_k=3,12$ . Korttelin keskelle on osoitettu kansipiha, jonne osa pysäköinnistä sijoitetaan. Loput sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintiin. Pihasta merkittävä osa jätetään myös maanvaraiseksi, jotta sinne on mahdollista istuttaa suureksi kasvavia puita ja pihasta saadaan vehreämpi. Kansipihan ulkopuoliset osat on edellytetty istutettavaksi. Otaniementien puolelle ja korttelin länsipäätyyn Miestentien ja Betonimiehenkujan risteykseen on osoitettu korttelin sisäiset aukiot. Miestentien ja Betonimiehenkujan risteykseen tulee aukiolle myös taideteos. Korttelin läpi kulkee itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Pihalta on kävely-yhteys Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Lamellimaisen rakennuksen julkisivuihin on osoitettu meluneristysvaatimus.

Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 0,5 ap/asunto, toimistoilta 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, liiketiloilta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> ja hotelleilta 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp/40 k-m<sup>2</sup> ja muilta sallituilta toiminnoilta 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>.

Kortteleihin 10092 ja 10093 suunnitelluissa pistetaloiissa ylin kerros on edellytetty rakennettavaksi muita pienempänä, ja se verhotaan aumamaisen katon alle ullakkomaiseksi tilaksi, jotta rakennukset näyttäisivät matalammilta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään lamellitaloa lukuun ottamatta Otaniemelle ominaista punatiiltä. Lamellitalossa taas yhdistellään Otaniemen ja Keilaniemen rakentamiselle ominaisia piirteitä ja kiinnitetään erityistä huomiota Otaniementien-Kuusisaarentien kulmaukseen. Maantasokerroksia elävöitetään erilaisin keinoin kävely-ympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi. Kattopinnat toteutetaan viherkattoina tai hyödynnetään aurinkoenergian keräämiseen. Pihat suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

### **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Kortteleiden 10092 ja 10093 väliin sekä kaava-alueen pohjoislaidalle on osoitettu yhteensä noin 6 900 m<sup>2</sup> kokoinen puisto, joka toimii liito-oravan kulkuyhteytenä. Puisto toteutetaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja maisemallisesti arvokasta luonnonympäristöä säilyttäen. Puisto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana.

Puistoja on suunniteltu kaavan ohella laaditulla lähiympäristösuunnitelmalla. Siinä kortteleiden välisen puiston läpi on suunniteltu puiston pohjoisreunaa kivituhkapintainen puistoraitti. Puiston läpi on suunniteltu myös pohjois-eteläsuuntainen yhteys kortteleiden välille lyhentämään matkaa pohjoisesta korttelista Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Muilta osin puiston kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon. Betonimiehenkujan lähellä nykyisin pysäköintialueena oleva asfaltoitu kenttä istutetaan luonnonkasveilla ja puilla.

### **Palvelut**

Kortteliin 10093 on osoitettu liiketilaa vähintään 1300 kerrosneliömetrin verran. Kaava mahdollistaa suuremmankin määrän rakentamisen, mutta ei vähittäiskaupan suuryksikköä. Kortteliin on suunniteltu muun muassa pientä päivittäistavarakauppaa.

Korttelin 10035 kaavamääräys mahdollistaa liiketilojen rakentamisen. Siten kortteliin on mahdollista sijoittaa myös palveluita. Kaavassa on määrätty, että kortteliin 10035 ei myöskään saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää kuitenkin johtojen siirtoja ja lisärakentaminen myös kunnallistekniikan kapasiteetin lisäämistä. Muodostuvien kortteleiden alueille jäävät johdot jäävät pois käytöstä ja niiden tilalle rakennetaan johdot katualueille. Vesijohdot, hulevesijohdot ja jätevesiviemärit liittyvät Betonimiehenkujalta Miestentielle ja edelleen Kuusisaarentielle. Johtoja uusitaan Betonimiehenkujan lisäksi Miestentiellä, Kuusisaarentiellä ja Otaniementiellä kapasiteetin lisäämiseksi ja johtojen siirtämiseksi.

Alueelle on suunniteltu kaukojäähdytysverkosto, joka kulkee katuja pitkin. Samoin kaukolämpöä ja telekaapeleita rakennetaan osin uudelleen tai lisää katujen alle.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä ja muutoksia on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Kortteleiden hulevesien hallintaa on tarkasteltu pihasuunnitelmien osana.

### **Liikenne**

#### **Ajoneuvoliikenne ja katujen suunnitelmat**

Miestentie linjataan uudelleen Kuusisaarentiehen päätyväksi. Nykyään Miestentie päättyy itäosassa Otaniementiehen. Betonimiehenkuja tulee

pysymään päättyvänä tonttikatuna, joka johtaa ympäröiville tonteille liikennettä. Kadun jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan alueen katujen suunnittelussa.

Miestentien suunnittelussa on otettu huomioon pyöräilyn baanareitin sijoittuminen kadun varteen. Kadun pohjoisreunaan on varattu erotetulle jalankululle ja pyöräilylle riittävä tila. Kadulle on myös suunniteltu yleisiä kadunvarsipaikkoja, jotka palvelevat tulevien asuinkorttelien vieraspysäköintiä. Katu säilyy paikallisena kokoojakatuna, se tarjoaa läpiajettavan yhteyden Kuusisaarentieltä Tapiolaan Kehä I:n yli. Suunnitelma edellyttää Kuusisaarentielle uutta valo-ohjattua T-liittymää uusilla kaistajärjestelyillä. Kuusisaarentien tilavaraus kaavaan on tehty siten, että pyöräilyn baana, jalkakäytävä ja tarvittavat kaistat Otaniemien ja uuden Miestentien liittymän välillä mahtuvat katualueelle.

Betonimiehenkuja on suunniteltu uudestaan, koska kadun varteen tulee merkittävää uutta maankäyttöä sekä uusia liittymätarpeita. Katu on tonttikatu –tyyppinen, jonka kummallekin puolella on jalkakäytävä, leveydet ovat 2,25 metriä ja 2,5 metriä. Pyöräily on ajoradalla lukuun ottamatta aivan kadun alkuosaa, jossa on erillinen pyörätie. Kadun loppupäässä pohjoisessa on korotettu suojatie, jonka kohdasta Tutkijanpolun pyöräilijät ja kävelijät ylittävät kadun. Suojatien pohjoispuolella on pysäköintialueet Kivimiehen koulua ja päiväkotia varten. Kadulla on yleisiä kadunvarsipaikkoja sekä katupuita ajoradan itäreunassa.

Betonimiehenkujan eteläpäässä on merkittävä tonttiliittymä kortteliin 10093. Liittymä kautta on ajoyhteys korttelin pysäköintilaitokseen maan alle. Pysäköintilaitoksessa on liiketilojen asiointipaikkoja sekä asukkaiden autopaikkoja. Samasta liittymästä osoitetaan liiketilojen huolto huoltopihalle korttelin 10093 keskelle. Vilkkaan tonttiliittymän vuoksi Betonimiehenkujan alkupää on suunniteltu siten, että siinä on erotettu jalankulku- ja pyörätie. Pyöräilijät johdetaan ajoradalla tonttiliittymän pohjoispuolella.

Katujen suunnitelmat on esitetty Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa sekä asemakaavan liitteen 2 katukartassa.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Katujen suunnitelmissa ja tilavarauksissa on huomioitu verkollisesti merkittävät pyörätiet, joita on alueen kaduilla. Helsingin suunnasta Tapiolaan suuntautuva baana on esitetty laadukkaana erotettuna pyörätienä kaava-alueella. Miestentien ja Kuusisaarentien osalla kadun pohjoisreunaan on suunniteltu erotettu jalankulku (2,5 m) ja pyöräbaana (4,0 m). Eteläreunassa Miestentiellä on jalkakäytävä.

Betonimiehenkuja on päättyvä tonttikatu, jonka kummallekin puolella on jalkakäytävä, leveydet ovat 2,25 metriä ja 2,5 metriä. Pyöräily on ajoradalla

lukuun ottamatta aivan kadun alkuosaa, jossa on erillinen pyörätie. Katu päättyy Tutkijanpolkuun, jonka kautta on eri suuntaan yhteydet.

Tutkijanpolku on kävelyn ja pyöräilyn kolme metriä leveä raitti Kivimiehen alueen läpi itä-länsisuuntaisesti. Raitti kulkee pääosin metsäisessä puistossa. Olemassa olevaa puustoa on pyritty säilyttämään.

Kortteleiden 10092 ja 10093 väliin sekä kaava-alueen pohjoislaidalle on osoitettu yhteensä noin 6 900 m<sup>2</sup> kokoinen puisto. Puiston läpi on suunniteltu kivituhkapintainen puistoraitti. Yhteys tarjoaa mm. Raide-Jokerin Otarannan pysäkillä kävely-yhteyden Betonimiehenkujalta. Puiston läpi on suunniteltu myös pohjois-eteläsuuntainen yhteys kortteleiden välille lyhentämään matkaa pohjoisesta korttelista Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

### **Sisäinen liikenne, huolto ja pysäköinti**

Kortteleissa 10092 ja 10093, joihin sijoittuu lisärakentaminen, pysäköinti perustuu rakenteelliseen ratkaisuun. Maanvaraisia pysäköintipaikkoja ei ole piholla. Osa kaavan veloittepaikoista sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolella olevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Sinne on ajoyhteys Keilaniemen puolelta. Maanalainen jalankulkuyhteys pysäköintiin on suunniteltu siten, että korttelin 10093 keskelle sijoittuu jalankulun sisäänkäynti.

Korttelissa 10092 on pysäköinti sijoitettu osin korttelin keskelle kannen alle ja loput Keilaniemeen suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Tontin pysäköintilaitokseen ajetaan Betonimiehenkujan tonttiliittymän kautta. Tonttiliittymän kautta ohjataan myös korttelipihan keskelle huolto- ja pelastusliikenne.

Vastaavasti korttelissa 10093 on osa pysäköinnistä järjestetty kansipihan alle. Loput sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintiin. Korttelissa on asuinhuoneistojen lisäksi myös liiketiloja, joiden asiointipaikat sijoittuvat tontin pysäköintilaitokseen. Betonimiehentien eteläpähän on suunniteltu korttelia 10093 varten tonttiliittymä. Samasta liittymästä osoitetaan pysäköintilaitoksen liikenteen lisäksi liiketilojen huolto huoltopihalle sekä koko korttelin jätehuolto.

Vieraspaikoitusta varten on suunniteltu Miestentien ja Betonimiehenkujan katujen varsiin noin 20 yleistä autopaikkaa. Loput vieraspaikat sijoittuvat Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

### **Julkinen liikenne/Joukkoliikenne**

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia kaavan myötä. Yhteydet pysäkeille parantuvat mm. uusien kortteleiden väliin tulevan puistoraitin sekä katujen jalankulku- ja pyöräteiden parannusten vuoksi.



### **Suojelukohteet**

Kaavalla ei osoiteta lakiin perustuvia suojelukohteita. Maisemallisesti arvokasta puustoa säilytetään s-1-suojelumerkinnällä korttelissa 10092. Lehtomaista metsikköä säilytetään kaavassa osoitetulla puistoalueella.

Alueen läpi kulkeva liito-oravan kulkuyhteys turvataan eko-1-merkinnällä. Liito-oravan kulkuyhteys jatkuu alueelta Otaniementien yli itään merenrantaan. Länteen yhteys jatkuu alueen luoteisnurkasta Tutkijanpolun ympärille suunniteltavaa Kivikairan puistoaluetta myöten.

### **Ympäristön häiriötekijät**

Otaniementieltä, Kuusisaarentieltä ja Miestentieltä kantautuu alueelle liikennemelua, jonka vuoksi korttelipiha tulee suojata. Suojaamiseen käytetään katuja vastaan suunniteltua rakennusta. Korttelin 10093 katuja vastaan oleville julkisivuille on asetettu meluselvitykseen perustuen ääneneristävyysvaatimukset. Meluselvityksessä on huomioitu autoista ja raitiovaunuista kantautuva liikennemelu.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

#### **Vähähiilisyysraportti**

Kaavan suunnittelun ohessa on laadittu vähähiilisyysraportti. Tarkastelussa on ollut myös 220209 Kivimiehen ja 220214 Kivikairan kaavoiksi erotetut osat. Raportissa on tutkittu ja esitetty keinoja suunnitelman toteuttamisen ilmastovaikutusten vähentämiseksi. Raportissa on esitetty kaksi keinoa, joilla voidaan ohjata rakentamista vähähiilisyteen. Energiatehokkuuden tulisi olla -15 % ympäristöministeriön asetustasosta uudisrakentamisessa. Kiertotalousvaatimuksen mukaan kierrätysaineen osuus rakennustuotteissa, suora uusiokäyttö, uusiutuvien materiaalien käyttö, eli yhteenlaskettu suhteellinen osuus kaikkien rakennusmateriaalien massasta tulisi olla 15 %.

### **Lähiympäristö-, kortteli- ja pihasuunnitelmat**

Suunnittelualueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma ja korttelisuunnitelmat Betonimiehenkujan itäpuolisille asuinkortteleille.

### **Lähiympäristösuunnitelma**

Lähiympäristösuunnittelun kantavana teemana on vihreys ja metsäisyys. Alue suunnitellaan kokonaisuutena pohjoisemman 220209 Kivimiehen ja länsipuoleisen 220214 Kivikairan alueiden kanssa. 1960-luvun metsäkampuksen metsäinen luonne toimii alueen katujen ja puistojen suunnittelun punaisena lankana. Kivimiehen suurkorttelin ytimen muodostaa itä-länsisuuntainen Kivikairan puisto, joka levittäytyy paikoin laajemmaksi pohjoiseen ja etelään Tutkijanpolun varrelta. Nykyinen luontainen metsäkasvillisuus, istutetut metsiköt ja kallioalueet säilytään ja niitä kehitetään sekä ylläpidetään. Betonimiehenkujan itäpuolella puisto laajenee Otaniementien laidalla etelämmäs kahden suunnitellun korttelin väliin. Puiston kautta suunnitellaan itä-länsisuuntainen raitti. Kasvillisuus pyritään säilyttämään metsäisenä ja välttämään tarpeettomia muutoksia.

Liito-oravan liikkuminen alueen läpi turvataan puustoisien verkoston säilyttämisellä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa sijaitsevat Kivimiehen alueen koulut huomioidaan varmistamalla turvalliset koulureitit.

### **Pihasuunnitelmat**

Suunnittelualue sisältää kaksi korttelia, joilla on omat yhtenäiset piha-alueensa. Pihat ovat pääosin kansipihoja, mutta reunoilla ja eteläisemmän korttelipiha keskellä on maanvaraista piha-alueita. Kansipihojen rajoja häivytetään istutuksin. Korttelipihat vaihettuvat ympäristöön siten, että näkyviä rajoja vältetään. Pihojen läpi on suunniteltu läpikulkureittejä, jotka sujuvoittavat alueella liikkumista. Ympäristöön korttelipihat liitetään istutuksilla ja materiaaleilla. Kivikairan metsäisen puistoalueen suuntaan liitytään rakennusten välisillä puustoisilla maanvaraisilla osuuksilla, joilla maasto nousee luiskaten pihatasoille. Maanvaraisia alueita hyödynnetään myös hulevesien viivyttyämiseen. Tutkijanpolun ja Betonimiehenkujan suuntiin pihat liittyvät katu- ja puistoalueisiin sopivalla avoimella puistomaisella luonteella. Otaniementien, Kuusisaarentien ja Miestentien suuntiin muodostetaan lisäksi pieniä aukiomaisia tiloja tontin puolelle. Toiminnot sijoittuvat pihoilla kortteleiden keskeisille alueille vehreään ympäristöön. Pihoille muodostuu erilaisia toiminnallisia alueita, joita rajataan toisistaan istutuksin ja rakentein. Ympäristön puistoalueet tarjoavat vehreitä näkyviä toimintojen alueille rakennusten väleistä.

### **Kiviportin korttelisuunnitelma**

Kuusisaarentien, Otaniementien ja Miestentien viereen levittäytyvä pitkänomainen hybridirakennus toimii korkeine päätymassoineen ja maantason palveluineen alueellisena kiintopisteenä ja porttina Otaniemeen. Rakennuksen alimmissa kerroksissa sijaitsee päivittäistavarakauppa, sitä tukevia pienpalveluita sekä työskentely-/toimitilaa. Pohjakerroksessa sijaitsevat myös päivittäistavarakaupan asiakaspysäköintipaikat sekä osa asukkaiden pysäköintipaikoista. Pääosin asukaspysäköinti sijoittuu viereiseen Keilaparkki -pysäköintilaitokseen,

jonne on esteetön kulkuyhteys korttelin pihatasolta. Kerrokset kolmannesta ylöspäin on varattu asumiselle. Muuta ympäristöään korkeammalle kurottava rakennus tarjoaa esteettömät näkymät sekä merelle että yli Espoon ja Helsingin. Kadun puoleinen julkisivu rajautuu selkeästi katutilaan ja toimii myös melumuurina vilkasliikenteisen kadun suuntaan. Kaikki asunnot avautuvat myös sisäpihan puolelle, jossa kansipihan toiminnot ovat kaikkien asuntojen käytettävissä. Sisäänkäynnit rakennuksiin sijaitsevat katutasossa sekä kansipihalla. Rakennuksen ulkoasu ammentaa Otaniemen Kivimiehen alueelle tyypillisestä punatiilirakentamisesta ja yhdistää siihen Keilaniemelle ominaista modernimpaa tyyliä.

### **Kivi-kortteleiden korttelisuunnitelma**

Kivi-kortteleiden korttelisuunnitelma jakautuu kahden eri korttelin alueille pohjoiseen ja eteläiseen osaan. Asuinrakennukset madaltuvat kohti pohjoista ja länttä, jossa ne liittyvät viereisten alueiden rakentamiseen. Korttelit on suunniteltu puoliksi avonaisiksi siten, että pihatilat ja ympäristö lomittuvat ilman selkeitä näkyviä rajoja. Pohjoisemman korttelin ympärille on jätetty metsikköä ja puustoa. Pohjoisessa korttelissa on kannenalainen pysäköinti ja eteläisessä Kiviportin rakennuksen kanssa yhteinen pysäköintihalli. Pysäköintiin ajo tapahtuu molemmissa kortteleissa Betonimiehenkujalta. Pyöräpysäköintitilat on sijoitettu osin kannen alle ja osin pihatasoon. Tiloista on suunniteltu sujuvat kulkuyhteydet katuverkostoon. Kansi on suunniteltu liittymään mahdollisimman saumattomasti ympäröivään maastoon. Rakennukset on suunniteltu tiilijulkisivuisiksi, ja niissä on aumamaiset katot, jotka mahdollistavat ylimpiin kerroksiin kaksikerroksisten asuntojen ja yhteistilojen rakentamisen. Suuri osa yhteistiloista on sijoitettu maantasokerrokseen ja kannenlaiseen kerrokseen. Rakennuksista aukeaa näkymiä ympäristöön itään merelle ja muihin suuntiin ympäröivien rakennusten yli.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 17.4.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/49

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 127

22.11.2023

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

#### **Liitteet**

- 1 220213 Betonimies mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 220213 Betonimies lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 220213a Betonimies asemakaava
- 220213a Betonimies määräykset
- 220213 Betonimies havainnekuva
- 220213a Betonimies ajantasakaava
- 220213 Betonimies kaavaselostus
- 220213 Betonimies kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/49

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 128

22.11.2023

Asianumero 64/02.02.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2023 § 128

§ 128

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2023 kolmas osavuosikatsaus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Moisander Heikki  
Eronen Tiina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2023 kolmannen osavuosikatsauksen.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi vuoden 2023 kolmannen osavuosikatsauksen.

### **Selostus**

#### **Talousarvion sitovuus ja seuranta**

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustuvat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositaso sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2023 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin

johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2023.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.'

### **Take-ohjelman tavoitteet**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on Take-ohjelmakaudella, vuosina 2021–2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista. Vuoden 2023 aikana on tavoitteena saavuttaa noin 260 000 € säästöt, mikä vaikuttaa Q3:n ennakkotietojen perusteella realistiselta.

### **Tuloskortti**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteet on johdettu kaupunkitasoisista tulostavoitteista. Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa marraskuussa 2022 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

### **Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin**

Vuorovaikutuksessa hyödynnetään monipuolisia menetelmiä ja digitaalisia alustoja. Viestintää ja vuorovaikutusta kehitetään asukkaiden palautteen pohjalta.

Seurantajaksolla järjestettiin Tapiolan seudun ja Leppävaaran seudun alueelliset asukasillat ja yksi perinteinen asukasilta sekä tavattiin kansainvälisiä Espoolaisia Hello Espoo -tapahtumassa. Lisäksi vuorovaikutusasiantuntija tapasi nuoria Sellon pointin, Tapiolan ja Haukilahden nuorisotaloilla ja keräsi heidän ajatuksiaan pop up -kyselyllä.

Tapiolan ja Leppävaaran seudun alueelliset asukasillat ovat osa Espoon osallisuusmallin mukaista kokeilua, johon kootaan keskusteltavaksi suuralueen ajankohtaisia kehittämiskäymisiä, hankkeita ja teemoja.

### **Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitukset ja ajoitukset**

Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaava 2060-tavoitteet 13.3.2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.2.2023 kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2023.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 31.10. mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät yhteensä 60 850 k-m<sup>2</sup> uutta asuntorakentamisen kerrosalaa. Kaikki hyväksytyt kerrosala sijaitsee MAL maankäytön ensisijaisella vyöhykkeellä.

### **Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa**

Espoossa 31.10. mennessä hyväksytyissä asemakaavoissa on työpaikkakerrosalaa yhteensä - 46 500 k-m<sup>2</sup>. Käynnissä olevan yleiskaavan valmistelun yhteydessä pyritään kaavoituksessa mahdollistamaan työpaikkojen lisääntyminen.

Ehdotuksena kaupunginhallitukselle hyväksytyssä Kivimiehen kaavassa limitetään alueen toiminnot entistä tiiviimmin elinkeinotoiminnan ja palveluiden kanssa. Myös hyväksytyt Kalustekartanon kaava mahdollistaa myymälätilan rakentamisen.

### **Hiilidioksidipäästöt vähenevät tavoitteen mukaisesti**

Karamalminrinteen kaavaehdotuksessa on useita alueen kestävään kehitykseen ohjaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluratkaisuja. Lisäksi asemakaavoituksen käyttöön on valmistumassa Espoon viherkerroin -työ.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit ovat liitteenä.

### **Käyttötalouden toteutuminen**

|                               | 2022  | 2023  |        |        |
|-------------------------------|-------|-------|--------|--------|
|                               | 1–10  | 1–10  | KSN    | Enn    |
| Toimintatulot                 | 387   | 288   | 590    | 590    |
| Asemakaavoitus                | 362   | 292   | 430    | 430    |
| Palvelu- ja kehittämysyksikkö | 25    | -4    | 160    | 160    |
| Toimintamenot                 | 8 294 | 9 014 | 11 334 | 11 255 |
| Henkilöstökulut               | 6 403 | 6 930 | 8 453  | 8 453  |
| Yleiskaavoitus                | 1 490 | 1 533 | 1 940  | 1 940  |
| Asemakaavoitus                | 3 077 | 3 153 | 4 097  | 4 097  |
| Liikennesuunnittelu           | 1 054 | 1 129 | 1 282  | 1 282  |
| Palvelu- ja kehittämysyksikkö | 781   | 1 114 | 1 134  | 1 134  |

|                                |        |        |         |         |
|--------------------------------|--------|--------|---------|---------|
| Ulkoiset ostot                 | 775    | 1 017  | 1 436   | 1 425   |
| Yleiskaavoitus                 | 144    | 290    | 300     | 300     |
| Asemakaavoitus                 | 376    | 368    | 735     | 735     |
| Liikennesuunnittelu            | 184    | 265    | 287     | 287     |
| Palvelu- ja kehittämissyksikkö | 71     | 94     | 114     | 104     |
| Sisäiset veloitukset           | 1 117  | 1 067  | 1 446   | 1 377   |
| Toimintakate                   | -7 907 | -8 726 | -10 744 | -10 665 |

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintatulot ja toimintamenot arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-lokakuulta 2023 liitteenä.

### Henkilöstö

| Henkilötyökuukaudet            | 2022        |       | 2023  |         |
|--------------------------------|-------------|-------|-------|---------|
|                                | keskimäärin | 1-10  | 1-10  | KSN Enn |
| Palvelu- ja kehittämissyksikkö | 14,4        | 13,6  | 12,6  | 13,6    |
| Yleiskaavoitus                 | 28,6        | 28,6  | 28    | 28,2    |
| Asemakaavoitus                 | 61,2        | 61,1  | 62    | 61,0    |
| Liikennesuunnittelu            | 20,8        | 22,2  | 20    | 22,0    |
| Yhteensä                       | 125,0       | 125,4 | 122,6 | 124,8   |

Lokakuun loppuun mennessä kertyneitä henkilötyökuukausia on reilu 2 % käyttösuunnitelman vuosikeskiarvoa enemmän lähinnä kesäkauden määräaikaisten vuoksi. Koko vuoden luku ennustetaan ylittävän käyttösuunnitelman 1,8 %, vaikka henkilöstökustannuksissa ei ylitystä ennusteta

### Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit 2023, seuranta 31.10
- 2 Kaupunkisuunnittelukeskus kirjanpito ovk3 2023



## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 123, § 124, § 125, § 126, § 127, § 128**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.