

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Keilaranta

Asemakaavan muutos

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 8.8.2022 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja valmisteluaineistoon.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 22.8.2022 – 20.9.2022.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

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

Jenny Asanti, etunumi.sukunimi@espoo.fi

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

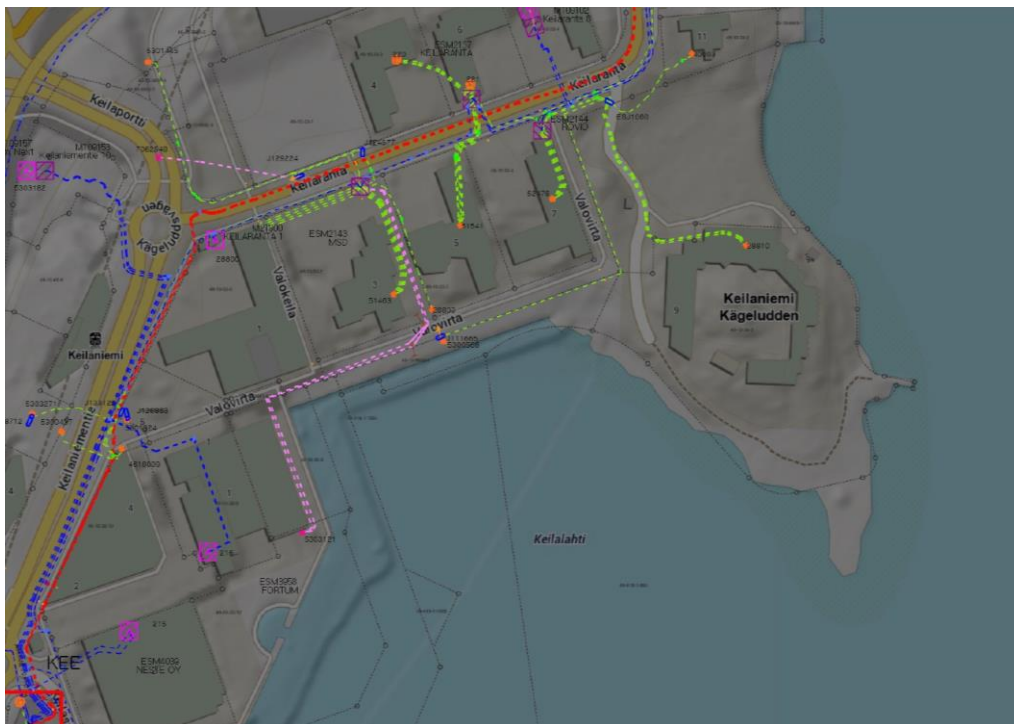
Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

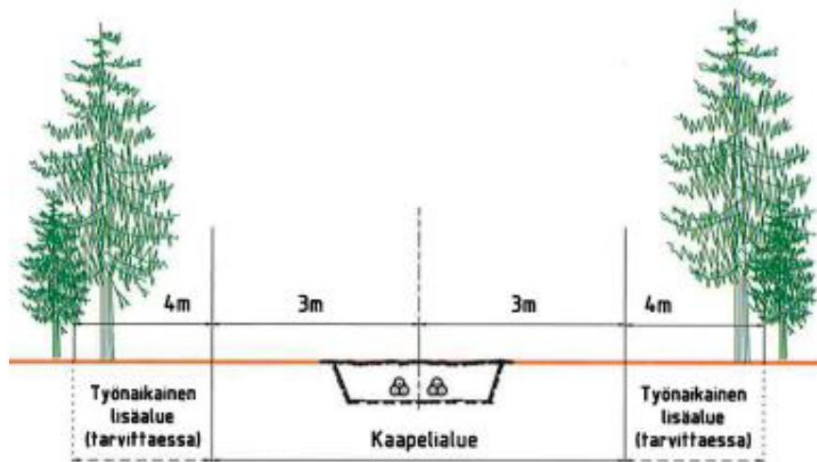
Päivämäärä 31.8.2022
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy Valtakirjalla Rejlers Finland Oy

Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.



Kaava-alueella kulkee kaksi 110 kV maakaapeliamme Nuijala – Keilaniemi ja Keilaniemi- Tapiola. Voimajohtojen kaapelialueille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka perusteella niille ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia. Kaapelialue on 3 metriä kaapeleiden keskilinjan molemmin puolin, kaapelialue on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Voimajohdon kaapelialue.

Voimajohdon asettamat rajoitukset tulee huomioida kaava-alueen suunnittelussa. Toivomme, että voimajohdot huomioidaan kaavassa merkinnällä 154 maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, lisätarkenteella z.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Caruna Espoolta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.

Vastine:

110 kV maakaapelit sijaitsevat Keilaranta-kadun katualueella. Kaapelialueelle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Kaapeli- ja suoja-alueella mahdolliset kadunrakennustyöt suunnitellaan yhteistyössä Carunan kanssa. Muilta osin merkitään tiedoksi.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Alueen sähkönkulutus nousee kaavan toteutuessa ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Otetaan tarkemmin kantaa sähkönjakeluun kaavan edetessä.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatiminen on käynnistynyt ja sitä tehdään yhteistyössä Carunan kanssa. Yleissuunnitelmassa huomioidaan mm. muuntamotarpeet, kaapeloinnit ja mahdolliset kaapelisiirrot.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Toivomme saavamme tietoomme, kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Vastine:

Carunalta pyydetään lausunto asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

2.

Päivämäärä 19.9.2022

Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Keilarannalla sijaitsee yleinen vesijohto DN 300, jätevesiviemäri DN 200/250 ja hulevesiviemäri DN 300. Valovirralla sijaitsee yleinen vesijohto DN 225, jätevesiviemäri DN 200 ja hulevesiviemäri DN 450/560 sekä jätevedenpumppaamo. Jätevedenpumppaamo varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa). Kiinteistöllä 49-10-32-2 sijaitsee yleinen vesijohto DN 225, painejätevesiviemäri DN 160 ja hulevesiviemärit DN 1000 ja 315 jalkakäytävälle ja polkupyöräilylle varatulla katualueella. Yleistä vesihuoltoa varten tulee kiinteistölle asemakaavaan merkitä vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston tilatarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä HSY:llä.

Vastine:

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatiminen on käynnistynyt ja sitä tehdään yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalveluiden kanssa. Yleissuunnitelmassa suunnitellaan tarvittava vesihuolto ja johtosiirrot. Kortteliin

sijoittuville yleisille jalankululle ja pyöräilylle varatuille alueille on lisätty kaavamääräys, että alueet on varattu myös maanalaisia johtoja varten.

Alueen vesijohtoverkon painetaso ei ole riittävä alueelle suunnitellun korkean hotellirakennuksen ylimpiin kerroksiin. Kyseinen rakennus on varustettava kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, sähköpostiosoite muotoa etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.

Päivämäärä 20.9.2022
Lausunnon antaja Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta perustehtävänsä mukaisesti alueen kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Viime vuosikymmeninä Keilaniemen rakentaminen on ollut vilkasta. Alueelle on muodostunut korkeiden toimistornioiden keskittymä, ja useissa tulevaisuuden visioissa Keilaniemeen on luonnosteltu entistä korkeampaa rakentamista. Tulee vaikutelma, että jokaisen uuden hankkeen tavoitteena on kurkottaa toinen toistaan korkeammalle. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Keilaniemellä on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys Espoon tärkeimmälle sisäänajoväylälle avautuvana siluettimaisena kaupunkinäköymänä, ja siksi aluetta olisi syytä suunnitella kokonaisuutena.

Nyt lausunnolla olevan alueen itäpuolella sijaitseva entinen KOP:in kasino on Keilaniemen ainoa suojeltu rakennus. Se on myöhemmistä laajennuksista huolimatta säilyttänyt oivallisesti alkuperäiset piirteensä sekä ulkoasussa että sisätiloissa. Kasinorakennus on varustettu asemakaavassa sr-1 suojelumerkinnällä ja sitä koskee seuraava määräysteksti: Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. MRL 57 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat 1950- ja 1960- luvulla rakennettujen julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaupunginmuseo katsoo, että on luontevaa keskittää korkea rakentaminen jatkossakin Keilaniemen alueelle. Samalla on kuitenkin syytä pitää mielessä alueen pitkällinen asutushistoria, jossa viime vuosikymmenten korkean rakentamisen vaihe on kovin lyhyt ajanjakso. Koska KOP:in kasino on harvoja säilyneitä rakennuksia kertomassa

alueen varhaisemmista vaiheista, on sen ympäristöä syytä vaalia muutenkin kuin edellä mainittujen suojelumääräysten osoittamassa laajuudessa. Nyt lausunnolla olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaava-alueen korkein 34-kerroksinen rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi lähes kiinni kasinorakennukseen.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan 1950-luvun vähäeleisen kaunista arkkitehtuuria ja ihmisläheistä mittakaavaa edustava kasinorakennus ansaitsee tulla säilytetyksi arvonsa mukaisesti, siten, että sen ympärille varataan asemakaavoituksen keinoin riittävän suuri suojavao-alue. Vanha arvorakennus sijaitsee jo nyt ylikorkeiden tornien puristuksessa, eikä sen tilannetta ole syytä entisestään huonontaa.

Edellä mainituista syistä kaupunginmuseo ei puolla Keilarannan (alue 220836) asemakaavan OAS:n hyväksymistä nyt nähdyssä muodossaan kaavatyön perustaksi. Museo esittää kaavaehdotuksen kehittämistä yllä olevien huomautusten pohjalta ja painottaa edelleen kokonaissuunnittelun tärkeyttä Keilaniemen alueella.

Vastine:

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva entinen kasinorakennus on suojeltu voimassa olemassa asemakaavassa. Suojelu turvaa rakennuksen arvojen säilymisen. Asemakaavan muutoksessa suunnitellut uudisrakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 55 metrin päähän suojellusta kasinorakennuksesta ja näiden välissä sijaitsee pysäköintialuetta, puistoa ja rantaraitti.

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

Keilaniemen alue on merkittävä korkean rakentamisen ja työpaikkojen alue, joka kehittyi voimakkaasti. Alueen kehitystä ja kaupunkikuvaa tarkastellaan kokonaisuutena ottaen huomioon kaikki suunnitellut hankkeet. Kaava-aineisto sisältää suunnitelmista useita lähi- ja kaukonäkymiä. Keilaniemestä muodostuu Espoon merkittävin korkean rakentamisen keskittymä. Nyt laadittavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilaniemeen toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vehreä julkinen rantavyöhyke. Toteutessaan 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. Kaavamuu-utos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelu-kehotuksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaupunginmuseo toteaa, että alueella on tehty vedenalaisinventointi 2019, jossa ei havaittu suojeltavia arkeologisia kohteita. Uudelle inventoinnille ei ole tarvetta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.