

Asianumero
2849/10.02.03/2022
Aluenumero
220836

Mielipiteiden yhteenveto 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.

Kirjallisia vastineita on pyydetty 1 kpl.

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

Yleistä mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.8.2022. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.9.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta.

Kiinteistö Oy Keilarannanpuisto, Keilaranta 1, Keva huomautti mm. Keilaranta 3:n toimistorakennuksen sijainnista, ympäristön viihtyisyydestä, merinäkyminen vähenemisestä, materiaaleista, kiinteistön arvon kehityksestä, yhteensovittamisesta ja kiinnostuksesta kehittää Keilaranta 1:n kiinteistöä.

Kiinteistö Oy Espoon Keilarannantorni, Keilaranta 9, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen oli huolissaan alueen liikenteen sujumisesta rakentamisaikana ja lopputilanteessa.

Tapiolan Kilta kantoi huolta alueen nopean, yleiskaavasta poikkeavan lisärakentamisen vaikutuksista sekä koko alueen ympäristöön, kehitykseen ja luonteeseen että varsinaisen Tapiolan viihtyisyyteen, virkistykseen, luontoon ja vetovoimaan.

Keilaranta 1

Keilaniemestä on kehittymässä mielenkiintoinen kaupunginosa, 'Suomen Manhattan'. Haasteena on, kuinka varmistetaan, että asemakaavoituksen perusteisiin kuuluvat yhdenvertaisuus ja kohtuullisuus toteutuvat. Keva omistaa Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston, joka puolestaan omistaa osoitteessa Keilaranta 1, Espoo sijaitsevan kiinteistön. Kiinteistö on menettämässä lopullisesti yhteyden mereen niin näkö- kuin fyysisenä yhteytenä. Keilaranta 3:n ehdotettu 22-kerroksinen laajennusosa tulee estämään erityisesti Keilaranta 1:n matalan osan näkymät merelle täysin ja vähentämään matalan osan avaruutta huomattavasti ja tekee ympäristöstä tukalan ahtaan. Edellytämme, että laajennusosan tulee sijaita Keilaranta-kadun varrella kuten Keilaranta 1:n korkea osa, joka on kadussa kiinni. Laajennusosan tulisi olla tornimaisempi mahdollistaen myös naapurikiinteistöjen kehittämisen jatkossa. Rakennusten väliin on muodostumassa epäviihtyisä kuilu. Tästä johtuen porrastuva massoittelu tulisi suuntautua myös Keilaranta 1:n suuntaan. Lisäksi Keilaranta 3:n laajennusosan tulee avautua Valovirran puolelle, jotta siitä muodostuu elävämpi ja viihtyisämpi. Ympäristön viihtyvyyden ja avaruudentunnon varmistamiseksi Keilaranta 3:n laajennuksen materiaalit tulee olla vaaleita ja valoa heijastava sekä julkisivuissa tulee välttää voimakkaasti peilaavia ja häikäiseviä materiaaleja ja pintoja.

Tuleva kehitys on laskemassa merkittävästi Keilaranta 1:n arvoa ja vaikeuttamassa merkittävästi esimerkiksi tilojen vuokrausta ja vuokrauksessa saavutettavia vuokratasoja. Keilaranta 3, 5 ja 7:n kehittämissuunnitelmat edellyttävät vastavuoroisesti Keilaranta 1:n tarpeiden huomioimista ja nykyisen ympäristön heikentämisen kompensoimista esimerkiksi lisärakennusoikeudella. Kevassa pohditaan asemakaavamuutoksen aloittamista, jonka seurauksena nykyinen matala rakennus korvattaisiin uudella

vähintään 16-kerroksisella rakennuksella. Tämä muutos edellyttää suunnitelmien yhteensovittamista yhdessä kaupungin ja Keilaranta 3 -kiinteistön omistajan kanssa.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen suunnitelmia on yhteensovitettu Kevan kiinteistön Keilaranta 1:n suunnittelijoiden kanssa. Keilaranta 3:n uudisrakennus on nyt sijoitettu kauemmaksi Keilaranta 1:stä ja kiinteistöjen väliin muodostuu tilavampi yhteys rantaan. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomioita ympäristön laatuun ja maantasoon viihtyisyyteen. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan. Julkisivut tulee suunnitella aluetta elävöittäviksi ja mittakaavoiltaan sekä ilmeiltään jalankulku-ympäristöön sopiviksi. Jalankulkuympäristön elävöittämisessä suositaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja. Tuuliolosuhteiden huomioimiseksi on tehty tuulisuussimulointeja. Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu. Korkeaa rakentamista on suunniteltu huomioiden Espoon korkean rakentamisen periaatteet. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten matalamman osan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Rakennusten ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuiksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi.

Keilaranta 1:n omistaja Keva on mahdollisesti hakemassa asemakaavan muutosta uudelle korkealle toimistorakennukselle, joka korvaisi olemassa olevan matalan rakennuksen. Keilaranta 1:n ja 3:n kiinteistöjen kehittämistä jatketaan yhteistyössä.

Keilaranta 9

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, KOy Keilarannantornin os. Keilaranta 9 omistajana on huolissaan, miten alueella varmistetaan ajoneuvo- ja kevyenliikenteen sujuminen rakentamisaikana sekä lopputilanteessa, kun kaikki suunnitellut rakennukset on rakennettu.

Vastine:

Meritäyttöalueelle on ajoyhteys nykyiseltä Valovirta-kadulta. Valovirran moottoriajoneuvoliikenne tulee olemaan vähäistä varsinkin kadun keski- ja eteläosassa, koska uudet pysäköintipaikat sijoitetaan lähes kaikki kalliopysäköintilaitokseen. Liikennesuunnittelussa, jonka lähtökohdaksi on tehty liikenneennuste, huomioidaan moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn vaatimat tilatarpeet ja sujuvuus. Valovirran pohjoisosaa tulee kuormittamaan mahdollinen kalliopysäköintilaitoksen ajoyhteys tulevaisuudessa. Asemakaavan muutosalueen 220831 (Keilaranta 9-11) kaavoituksen yhteydessä on tarve kaavoittaa Valovirta-kadulle lisätilaa muun muassa kalliopysäköintilaitoksen ajoyhteiden järjestelyjen, kadunvarsipysäköintipaikkojen sekä jalankulun olosuhteiden parantamisen vuoksi.

Tapiolan Kilta ry

Kokonaisuuden huomioon ottaminen

Tapiolan Kilta kantaa huolta Suur-Tapiolan alueen nopean, yleiskaavasta poikkeavan lisärakentamisen vaikutuksista sekä koko alueen ympäristöön, kehitykseen ja luonteeseen että varsinaisen Tapiolan viihtyisyyteen ja vetovoimaan. Voimassa olevan Espoon eteläosien yleiskaavan mitoitus ja väkiluku on jo ylitetty, eikä yleiskaava tarjoa ratkaisuja siihen, miten lisärakentamisen vaikutukset otettaisiin huomioon alueen luontoarvojen turvaamisessa, virkistysalueiden riittävydessä tai liikenneratkaissa. Suur-Tapiolan alue – ytimenä Tapiola, Otaniemi ja Keilaniemi – on valtakunnallisesti ainutlaatuinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät viihtyisä asuminen, arvokas monimuotoinen arkkitehtuuri, kulttuuri, koulutus ja tutkimus sekä yritystoiminta. Jotta alueen menestykselliseltä kehittämiseltä ei viedä edellytyksiä, vaaditaan laajaa pitkäjänteistä suunnittelua yksittäisten postimerkkikaavojen sijaan. Uusi yleiskaava tarjoaa tähän edellytykset, ja jo yleiskaavan valmisteluvaihe tuo olennaista tietoa uusien asemakaavojen pohjaksi. Keskeinen asia on myös arvioida, mikä on luontoarvojen, viihtyisyyden ja vetovoiman kannalta mahdollinen lisärakentamisen määrä, koskien sekä yritystilaa että asuntoja. Tapiolan alueen ympäristön, luonnon, niittyjen, metsien, metsäpolkujen ja rantojen kestävyys on rajallinen ja jo nyt ääriarjoilla.

Lisärakentaminen Keilaniemeen on sinänsä perusteltua. Kun Espoo ja myös Suur-Tapiola väistämättä kasvaa, kasvu tulee kohdistaa metroasemien välittömään ympäristöön. Parhaimmillaan Tapiolan-Otaniemen-Keilaniemen kokonaisuudesta voi muodostua hyvin houkutteleva mielenkiintoinen urbaani alue, jota Kehä I:n kansi sitoo yhteen. Alue voi olla kokonaisuutena ns. vartin kaupunki, jossa valtaosan asioista ja kulkemisesta voi hoitaa kävellen tai pyöräillen 15 minuutin puitteissa. Ja joukkoliikenne yhteydet alueelta muualle ovat jo nyt hyvät ja paranemassa. Olennaista on turvata luonnonläheisyys ja kestävä toiminnan mahdollistava yhdyskuntarakenne. Tapiolan välittömään naapuriin tuleva lisärakentaminen ei saa uhata Tapiolan puutarhakaupungin arvoja tai rky-alueen luonnetta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Espoo-

tarinan tavoitteet. Espoo on määritellyt yhdeksi tavoitteekseen luonnon kokonaisuuskentymättömyyden, ja Helsingin seudun MAL-prosessissa on asetettu tavoitteeksi mm. kestävästä liikkumisesta mahdollistava yhdyskuntarakenne ja liikennesuoritteiden väheneminen. Nämä tulee ottaa konkreettisesti huomioon jo nyt tehtävissä päätöksissä.

Vastine:

Keilaniemen alue on Espoon merkittävin korkean rakentamisen ja työpaikkojen alue, joka kehittyi voimakkaasti. Suunniteltu monipuolinen rakentaminen, rantapuisto ja korkeat rakennukset ovat alueen kehittämisen tavoitteiden ja periaatteiden mukaisia. Kaavamuutos perustuu kestävästä liikkumiseen, koska alueella on erinomaiset joukkoliikennedytykset. Toteutuessaan kaavamuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena ja samalla lisää asuntontonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti.

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) suunnittelualaue on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). 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. Suunniteltu asuntojen määrä ei aiheuta haittaa Keilaniemen työpaikka-alueelle. Otaniemen–Keilaniemen kaavarungossa maankäyttöä on tutkittu tarkemmin. Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohtuullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuajoina. Asumista tukevat palvelut sijoittuvat pääosin Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin tuntumaan. Kaavarungossa suunnittelualaueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen halki on osoitettu kapea virkistysalue ja -yhteys. Suunnittelualaueen eteläosaan on osoitettu mahdollisuus meritäytölle ja meritäytön ranta on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettävänä alueena.

Keilarannan asemakaavan muutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Asemakaavoituksessa Keilaniemen kehitystä ja kaupunkikuvaa tarkastellaan kokonaisuutena ottaen huomioon kaikki suunnitellut hankkeet. Alueella on viireillä Espoon yleiskaava 2060, joka mahdollistaa kaupungin kasvun, mutta asettaa sille reunaehdot.

Keilaniemi kasvaa ja kehittyy kestävästi raiteiden varrella. Kaavalla vahvistetaan innovaatiokeskittymiä ja turvataan elinkeinotoiminnan tarpeita. Kaavamuutos mahdollistaa palveluita ja parantaa alueen vetovoimaa sekä monipuolistaa kaupunkirakennetta. Tiivistyvän kaupunkiympäristön käveltävyyttä ja viihtyisyyttä parannetaan. Lisäksi uuden Keilarannanpuiston rakentaminen parantaa virkistysmahdollisuuksia ja vahvistaa merellisyyttä. Kaavaratkaisussa on huomioitu sekä virkistysalueiden että kaupunkiluonnon kehittämisen mahdollisuudet osana uutta rakentamista. Uusille katutiloille, aukiolle ja puistolle on asetettu korkealuokkaiset tavoitteet.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa lainataan Keilaniemen alueen kehittämisen 12 teesiä. Teesit olisi syytä saattaa ajan tasalle ennen kaavoituksen viemistä eteenpäin.

Vastine:

Keilaniemen teesit ohjaavat yleisesti Keilaniemen kehittämistä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on antanut hankkeista valmistelukehottukset, jotka sisältävät tarkempia periaatteita asemakaavoitukselle. Asemakaavan muutos toteuttaa Keilaniemen kehittämisen tavoitteita ja valmistelukehottuksia. Keilaniemestä tavoitellaan kestäväää, tiivistä ja elävää kaupunginosaa. Katutasoon sijoitetaan palvelu- ja liiketiloja. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan kalliopysäköintilaitokseen. Julkisia jalankulkuyhteyksiä Keilaranta-kadulta rantaan kehitetään. Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut.

Kaupunkirakenne

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen rakentamisen volyyymi on merkittävästi ylimitoitettu eikä luo laadukasta vetovoimaista asuin- tai yritystoimintaympäristöä. Mitoituksessa tulee ottaa huomioon ympäristön kantokyky ja rakennuskannan nivoutuminen ympäröiviin alueisiin. Rakennusoikeuden kokonaismäärän ja kerroskorkeuksien osalta tavoitteen tulisi olla noin puolet esitetystä. Rakennusten korkeuksia ja massoitusta tulee tarkastella kriittisesti, jotta lähialueen asukkaille tai alueen asukkaille ja alueella työssäkäyville henkilöille ei synny kohtuuttomia näköesteitä muista rakennuksista.

Vastine:

Ympäristön laatuun ja maantason viihtyisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Laadukkaat ja toimivat julkiset alueet, erityisesti maisema-

arkkitehtuuriltaan laadukasta rantavyöhykettä muodostavat aukio ja puisto, ovat olennainen osa alueen vetovoimaa sekä asumisen että yritystoiminnan ympäristönä.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisesti ja kestävästi. Niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan. Julkisivut tulee suunnitella aluetta elävöittäviksi ja mittakaavoiltaan sekä ilmeiltään jalankulkuympäristöön sopiviksi. Jalankulkuympäristön elävöittämisessä suositaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja. Korkeaa rakentamista on suunniteltu huomioiden Espoon korkean rakentamisen periaatteet. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten matalamman osan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Rakennusten ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuiksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi. Suunnitellun korkean rakentamisen vaikutuksia on tutkittu korttelisuunnitelmissa, jotka sisältävät useita näkymä ja varjostuskuvia. Suunniteltu rakentaminen on Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaista ja rakennukset eivät aiheuta kohtuuttomia näköesteitä.

Tapiolan virkistys- ja luontoalueet

Suunnitelman toteutuksessa on välttämätöntä turvata naapurialueiden ja varsinkin Otsolahden suojeleminen sekä virkistys- ja luontoalueiden säilyminen Tapiolan asukkailla. Keilaniemen lisärakentaminen edellyttää, että Itärannan suojelukaava saadaan vahvistetuksi syksyn/talven 2022-2023 aikana. Tällä tavoin Keilaniemen alue ja Tapiola pysyvät tasapainossa ja tukevat toisiaan. Näin lähialueen asukkaat voivat jatkaa elämäänsä Keilaniemen urbaanin keskittymän kyljessä ja saavat hyötyjä eikä haittoja.

Vastine:

Otsolahden ja Itärannan asuinalueen suojelukaavalla pyritään säilyttämään Otsolahden ja Itärannan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Asemakaavaehdotus tulee nähtäville arviolta syksyllä 2023.

Suur-Tapiolan alueen virkistysvisio 2050 valmistui alkuvuodesta 2023. Visio ohjaa osaltaan virkistysalueiden, -reittien ja -palveluiden sijoittumista suuralueella. Vision tarkoituksena on ollut tutkia virkistysverkostoa tilatarpeineen, jotta virkistyskäyttöpaine ei kohdistu luontoarvoiltaan arvokkaimmille alueille, vaan sitä voidaan harkitusti ohjata kulutusta paremmin kestäville alueille. Keilaniemen asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle on tuotu laadukkaana katu- ja puutalteen lisäksi tiiviiseen kaupunkirakenteeseen sopiva toiminnallisempi aukio sekä vehreämpi uusi rantapuisto. Näin uusien asukkain ja laajemmalla alueella tulevien vierailijoiden virkistäytymismahdollisuudet Keilaniemessä

paranevat merkittävästi. Osaltaan tämä myös keventää Itärannan alueen viher-alueille kohdistuvaa käyttöpainetta.

Rantaraitti ja meritäytöt

Rantaraitin yhteys Tapiolaan pitää pitää avoimena ja helppokulkuisena. Rantaraitin tulee kulkea rannassa myös kaikissa kohdissa Keilaniemessä. Keilalahden rannalle suunniteltuja meren täyttöjä tulee tarkastella kriittisesti eivätkä ne saa vaarantaa merialueen luontoarvoja.

Vastine:

Rantaraitti mukailee alueen uuttakin rantaviivaa ja mahdollistaa sujuvan jalan-kulun ja pyöräilyn. Lisäksi meritäytölle rakennetaan rantapuisto, josta on pääsy veden äärelle. Rantapuiston kaavamääräyksissä edellytetään, että rantarakentaminen tulee tehdä luonnon monimuotoisuutta vahvistaen. Alueen kävelyn ja pyöräilyn reittejä on tarkasteltu laajemmin ja mm. yhteydet metroaseman ja Raide-Jokerin pysäkin suuntaan on tunnistettu ja niitä on pyritty parantamaan entisestään.

Tuulisuus

Rakennelmat tulee toteuttaa niin, että tälle yleensäkin tuulisella Keilaniemen alueelle ei synny voimakkaita, häiritseviä tuulitunneleita.

Vastine:

Tuuliolosuhteiden huomioimiseksi on tehty tuulisuussimulointeja, jotka ovat vaikuttaneet suunnitteluun ja massoiteluun. Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksellisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla tuulensuojarakenteilla. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu. Kaavavaiheessa laaditun tuulisuustarkastelun perusteella alueen tuulisuusolosuhteet paranevat monin paikoin.

Arkkitehtuuri

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

Vastine:

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