



Kaupunkisuunnittelulautakunta

26.04.2023

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 26.04.2023 klo 17:30 - 20:10

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	saapui 17:50
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	sihteeri	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	klo 17.30–20.00
	Hietamäki Tuuli	arkkitehti	klo 17.30–20.00
	Soini Mari	maisema-arkkitehti	klo 17.30–20.00

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Aleksi Kare
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Anders Portin
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 3.5.2023.

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 51		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 52		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 53		Kalustekartano, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 710707, 82. kaupunginosa Perusmäki	6
§ 54	1, 2	Keilaranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220836, 10. kaupunginosa Otaniemi	10
§ 55		Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset	21

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/24

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 51

26.04.2023

§ 51

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.4.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/24

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 52

26.04.2023

§ 52

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Anders Portin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/24

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 53

26.04.2023

Asianumero 2494/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 53

§ 53

Kalustekartano, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 710707, 82. kaupunginosa Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Keskisaari Ville
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.4.2023 päivätyn Kalustekartano - Kalustekartano asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7471, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa maltillisesti rakennusoikeutta ja muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa varastorakennuksen muuttamisen paljon tilaa vaativan tavaran kiertotalousmyymäläksi.

Kaava-alueen liikerakennusten korttelialueen kaavamerkintää (KL) muutetaan siten, että se sallii paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueen rakennustehokkuus nousee e=0,25:stä e=0,28:aan (10 300 k-m²).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalustekartano - Kalustekartano, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7471, käsittää osan korttelia 82007 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä, 14.11.2022 päivättyllä, valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

Alueen nykytila

Suunnittelualue kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontilla 49-82-7-2 sijaitsee Vepsäläisen huonekalumyymälä sekä varasto. Alueella on kolme suurta rakennusta, jotka on kulkuyhteyksin yhdistetty toisiinsa. Kyseiset liike- ja varstorakennukset on rakennettu vuosien 1971 ja 1997 välisenä aikana. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 94 k-m². Tontilla on lisäksi asfaltoitua pysäköinti- ja huoltopihaa.

Alueella on istutettua rakennetun ympäristön kasvillisuutta.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin teollisuus-, varastointi- ja paljon tilaa vaativan kaupan liiketontteja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Juvankartanontien pohjoispuolella ja suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimpiin päivittäistavarakauppoihin Niipperissä on matkaa vajaa yksi kilometri.

Liikenteellisesti pääreitti suunnittelualueelle on tontin länsipuolelta, Minttupellon kautta, joka risteää Juvankartanontieltä. Toinen tonttiliittymä on alueen koillisnurkassa suoraan Juvankartanontieltä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T). Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppaa.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on elinkeinoelämän aluetta (TP). Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, paljon tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Alueella on voimassa 710700 Koskelo II -asemakaava (hyväksytty 16.7.1990). Asemakaavan korttelin 82007 tontilla 2 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennustehokkuus kyseisellä tontilla on $e=0.25$ ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusosalalle. Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Kuulemiskirje on valmistunut 14.11.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 12.12.2022 mennessä. Suunnitelmaan ei jätetty yhtään mielipidettä tai lausuntoa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella tontti osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tontin koko on noin 3,6 hehtaaria ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 10 300 k-m². Tämä vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta $e=0,28$. Tontin rakennusoikeus nousee noin 1 200 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 8.12.2022 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Oheismateriaali

- 710707a Kalustekartano asemakaava
- 710707 Kalustekartano asemapiirros
- 710707 Kalustekartano kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/24

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 54

26.04.2023

2849/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 54

§ 54

Keilaranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220836, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:

Kallio Matias

Asanti Jenny

Koivula Olli

matias.L.kallio@espoo.fi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

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

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

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 90 200 k-m².

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. Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022.

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 kehittämiseksi 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 kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän 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. 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 sijoituvassa matalammassa uudisrakennuksessa hyödynnetään lähtökohtaisesti puurakentamista. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jossa samoilla pysäköintipaikoilla voidaan tehokkaasti palvella asukkaita ja toimistokäyttäjää eri aikaan tapahtuvan pysäköinnin vuoksi. Kaava-alueesta on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise Oy 2023). Kestävän kehityksen teemoja ajavat myös ympäristösertifikaatit, joita tavoitellaan useissa täydennysrakentamishankkeissa.

Suunnittelualueen 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.

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.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Keilaniemen työpaikka-alueita. 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-m². 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 vaihemaakuntakaava.

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). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu uutta satama-aluetta (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. Suunnittelualueen 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-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

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

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, johtoalueista ja mahdollisista johtosiirroista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui vesihuoltoverkosta, pumppaamosta, johtoalueista, kunnallisteknisestä suunnittelusta, mahdollisista johtosiirroista ja korkean rakentamisen kiinteistökohtaisesta paineenkorotustarpeesta.

Kaupunginmuseo katsoi, että on luontevaa keskittää korkea rakentaminen jatkossakin Keilaniemen alueelle, mutta katsoi, että rakentaminen sijaitsee

liian lähellä Keilaniemen suojeltua kasinorakennusta. Lisäksi kaupunginmuseo totesi, että alueella on tehty vedenalaisinventointi 2019, jossa ei havaittu suojeltavia arkeologisia kohteita.

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.

Kunnallistekniikan suunnittelua tehdään yhteistyössä Carunan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) kanssa. Keilaniemen alueen kehittämistä on tarkasteltu kokonaisuutena huomioiden kaikki hankkeet. Suunniteltu tiivis ja korkea rakentaminen on alueelle sopivaa. Kaavamuutos toteuttaa seudun ja kaupungin yleisiä tavoitteita tiivistää ja monipuolistaa maankäyttöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Ympäristön toimivuutta, viihtyisyyttä ja kaavan vaikutuksia on tarkasteltu selvitysten avulla. Suunnittelualueesta on laadittu korttelisuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma. Suunnitelmat huomioivat Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Kaupunkikuvaa, laatua ja viihtyisyyttä ohjataan myös kaavamääräyksissä. Tavoitteina on viihtyisä, toimiva ja korkealaatuinen ympäristö. Arkkitehtuurille ja maisema-arkkitehtuurille on asetettu tavanomaista korkeampi tavoitetaso.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vehreä julkinen rantavyöhyke. Katutasoon tulee myös ravintola- ja liiketiloja. 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.

Kaavamuutos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehoituksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 110 200 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 2,3$. Ilman vesialuetta aluetehokkuus on $ea = 3,0$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 200 k-m².

Korttelialueet

Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritäyttöalueelle sijoittuvaan uuteen liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä 44 000 k-m². Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentän neljä ja kerrosala on noin 29 000 k-m². Hotelliin on suunniteltu noin 500 huonetta. Hotellitorniin sijoitetaan myös yleinen näköalatasanne. Hotelliin länsipuolelle suunnitellun puurakenteisen toimistorakennuksen kerrosluku on kahdeksan ja kerrosala on noin 15 000 k-m². 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 26 700 k-m². Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 700 k-m². Uudisrakennuksen kerrosluku on kaksikymmentä ja kerrosala on noin 22 000 k-m². 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-m². Olemassa olevien säilytettävien toimistorakennusten kerrosalat ovat noin 4 500 k-m² ja noin 6 000 k-m². Olemassa olevassa toimistorakennuksessa toimii myös päiväkotijonka piha sijoittuu rakennusten väliin. Uudisrakennuksen kerrosluku on neljätoista ja kerrosala on noin 10 500 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialueelle 10032 AK-1 osoitteeseen Keilaranta 5 mahdollistetaan kaksi korkeaa asuinrakennusta, joiden kerrosluvut ovat seitsemäntoista ja kaksikymmentäneljä. Rakennusten pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Asuinrakennusten juurelle sijoittuu pieni, osittain maanvarainen piha-alue. Asuntojen kerrosala on yhteensä 18 500 k-m², 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 jyrkkäpiirteistä ja mahdollistaa myös suurempien veneiden kiinnittymisen lyhytaikaisesti.

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 m². Uutta aukiotilaa syntyy noin 3 000 m² ja puistoa noin 4 000 m².

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 tilavarauksilla. 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 hotellin ja kongressikeskuksen 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.

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. Kaavamuutosalueella 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 maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Keilaniemen meritäyttöjen virtaus- ja vedenlaatuselvitys, Sitowise Oy, 28.6.2022
- Keilaniemen meritäyttöhankkeiden kalatalousselvitys, Sitowise Oy, 26.9.2022
- Vesitäyttöjen vaikutukset Keilaniemen virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan, Sitowise Oy, 20.3.2023
- Valovirta meritäyttöalueen esirakentaminen, Ramboll Finland Oy, 24.3.2023
- Meriuposkuoraisen 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, 6.4.2023.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

- Suunnittelualueelta on laadittu lähiympäristösuunnitelma (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 18.4.2023).
- Suunnittelualueelta on laadittu korttelisuunnitelmat (Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, Snøhetta, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, L Arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy, 18.4.2023).

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Liikunta ja kulttuuri, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kasvu ja oppiminen, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö

- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- 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
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- Helsingin kaupunki, lausuntopyyntö
- Mittatekniikan keskus, lausuntopyyntö
- Keilaniemen kalliopysäköinti, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

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

Oheismateriaali

- Ei julkaista 220836 Keilaranta mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 220836a Keilaranta määräykset
- 220836a Keilaranta asemakaava
- 220836a Keilaranta ajantasakaava
- 220836 Keilaranta kaavaselostuksen liite 2 katukartta
- 220836 Keilaranta kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/24

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 55

26.04.2023

1235/10.03.01/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 55

§ 55

Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Salla

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy ohjeen ”Asuinkorttelien pyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset” käytettäväksi ohjeellisena asemakaavoituksessa,

2

merkitsee tiedoksi ohjeen ”Asuinkorttelien pyöräpysäköinnin suunnitteluohje”.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksen yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 10.5.2023 pidettävään kokoukseen.

Käsittely

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

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

Selostus

Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset otettiin Espoossa käyttöön vuonna 2015 samassa yhteydessä, kun autopaikkoja koskevaa pysäköintinormia tarkistettiin. Pyöräpysäköintiä koskeva laskentaohje sisältyy ”Pysäköinnin periaatteet, asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje ja pysäköinnin kehittämisohjelma” -

ohjeeseen. Sen luvussa 4 on kuvattu laskentaohje polkupyöräpaikoille seuraavasti:

1. Kerrostaloissa, pienkerrostaloissa, kytketyissä pientaloissa (rivitaloissa) ja opiskelija-asunnoissa pyöräpaikkoja on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka/30 k-m² pyöristäen lähimpään kokonaislukuun tai vähintään 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Suurempi arvoista on mitoittava. Kaikkien paikkojen on oltava sääsuojuudessa ja lukittavassa tilassa.
2. Lisäksi osoitetaan tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin ulkotiloissa.

Kaupunkisuunnittelukeskus on selvittänyt nykyisten laskentaohjeiden toimivuutta valikoiduissa rakentuneissa kerrostalokohteissa (Taloyhtiöiden pyöräpysäköinnin tarkastelu, Movili Oy & Afry Finland 2022). Selvityksen mukaan laskentaohjeen mukainen pyöräpaikkamäärä on riittävä, mutta pyöräpysäköintitilojen käytettävyys on heikko. Laskentaohjeen mukainen paikkamäärä ei käytännössä toteudu, koska telineitä on sijoitettu liian ahtaasti. Telineet ovat usein hankalia käyttää ja ne eivät mahdollista polkupyörän lukitsemista rungostaan. Myös selvityksen yhteydessä tehdyn asukaskyselyn mukaan pyöräpaikkojen määrä koettiin pääsääntöisesti riittäväksi, mutta niiden käytettävyys ja turvallisuus on heikkoa.

Selvityksen perusteella kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut uuden ohjeen asuinkortteleiden pyöräpysäköintiä koskeville kaavamääräyksille. Pyöräpaikkojen määrään ei esitetä merkittäviä muutoksia, mutta kaavamääräyksellä pyritään parantamaan pyöräpysäköinnin käytettävyttä lisäämällä vaatimus runkolukitusmahdollisuudesta, säältä suojatuista tiloista sekä esteettömästä kulusta pyöräpysäköintitiloihin. Lisäksi osa pyöräpaikoista on mahdollista sijoittaa ulkotiloihin, jossa laatutasoa nostetaan vaatimalla runkolukitusmahdollisuutta sekä pyöräpaikkojen kattamista osalle paikoista. Ohjeessa annetaan eri vähimmäisvaatimukset kerros- ja rivitaloille sekä pientaloille.

Ohjeen mukaan kerros- ja rivitaloja koskeva uusi kaavamääräys on seuraava:

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 k-m². Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Paritaloja, erillispientaloja ja omakotitaloja koskeva uusi kaavamääräys on seuraava:

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 k-m². Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun tilaan.

Lisäksi ohjeessa on mainittu tapauskohtaisesti käytettäviä kaavamääräyksiä opiskelija-asunnoille, palveluasunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoitettaville pyöräpaikoille.

Kaavamääräyksiä koskevan ohjeen lisäksi kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut pyöräpysäköinnin suunnitteluohjeen, jossa annetaan tarkempaa ohjeistusta edellä mainittujen kaavamääräysten tulkintaan, telinemallin valintaan, tilantarpeen mitoitukseen sekä muihin suunnittelussa huomioitaviin asioihin. Ohjetta on tarkoitus hyödyntää asemakaavoituksen yhteydessä laadittavissa kortteli- ja viitesuunnitelmissa. Ohjetta on myös mahdollista hyödyntää jatkosuunnittelussa sekä pyöräpysäköinnin toteutus- ja käyttövaiheessa. Rakennusvalvonta on osallistunut ohjeen valmisteluun.

Oheismateriaali

- Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset
- Asuinkorttelien pyöräpysäköinnin suunnitteluohje
- Taloyhtiöiden pyöräpysäköinnin tarkastelu 10 2022
- Taloyhtiöiden pyöräpysäköinnin tarkastelu asukaskysely

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 51, § 52, § 53, § 54, § 55

Muutoksenhakukielto

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