

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 94

§ 94

Keilalahdenkaarre, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 231800, 13. kaupunginosa Westend

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. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Keilalahdenkaarteeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 231800,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Keilalahdenkaarre - Kägelvikssvängen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7466, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle Keilaniemen kehittyvään kaupunkikuvaan sopivan toimistorakennuksen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan myös Keilalahdentien järjestelyt, Länsiväylän vartta kulkevan pyöräilybaanan sujuvuus ja muut ympäristöstä aiheutuvat lähtökohdat. Kaava-alueeseen on suunniteltavan korttelin lisäksi sisällytetty aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Tällä hetkellä alue on kokonaan asemakaavoittamatonta.

Suunniteltu toimistorakennus sijoittuu Keilalahdentien ja Kehä I:n Länsiväylään yhdistävien ramppien väliin. Uutta toimistokorttelia varten Keilalahdentietä on tarpeen siirtää siten, että rakennukselle on riittävästi tilaa. Rakennus koostuu kahdesta Keilaniemen mittakaavassa matalasta 10–12- ja 12–14-kerroksisesta tornista, joilla on yhteinen jalustaosa. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen jalustaan kerroksiin kaksi-neljä. Pysäköintiin ajo ja osa huollon järjestelyistä on rakennuksen pohjoispäädyssä. Eteläpäätyyn sijoittuu huoltopiha ja ajoyhteys tiealueelle

rakennettavalle hulevesipumppaamolle. Rakennus muodostaa Keilaniemelle maisemallisen ja rakenteellisen eteläisen päätepisteen. Siksi rakennukseen on haettu maamerkkimäistä luonnetta. Mittakaavaltaan rakennuksesta on pyritty suunnittelemaan riittävän pieni, että se ei kilpaile Keilaniemen korkeampien rakennusten kanssa, vaan sijoittuu tornitalojen matalampaan kastiin.

Keilalahdentietä korotetaan toimistokorttelin kohdalla tulvariskin vähentämiseksi ja kadun alle rakennetaan tulvamitoitettu hulevesiviemäri johtamaan kadulle kertyvä vesi mereen. Kadun varren jalkakäytävä siirretään uuteen kortteliin rakennuksen muodostaman katoksen alle. Pyörällä kadulla kuljetaan ajoradalla. Länsiväylän vartta kulkevan baanin linjausta suoritetaan.

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla puistoksi (VP). Puiston pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueen osan merkinnällä s-1.

Valtaosa kaavasta on osoitettu maantiekse merkinnällä LT. Kehä I:n länsipuolella sijaitsevalle muuntamolle on osoitettu Keilalahdentieltä huoltoreitti pp/h-merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 10,2 hehtaaria. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhtä toimistorakennusta varten yhteensä 20 300 k-m². Toimistokorttelin tehokkuus on $e_k = 5,00$. Aluetehokkuus on $e_a = 0,20$. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 20 300 k-m².

Suunnittelu on käynnistynyt kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaoksen 11.1.2021 myöntämän toimistorakennuksen suunnitteluvarauksen pohjalta. Korttelin suunnittelussa on huomioitu Kehä I:lle rakennettavien ajoramppien suunnitelmat.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilalahdenkaarre - Kägelvikssvängen, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7466, käsittää korttelin 10094, virkistys- ja liikennealueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi ja liikennealueet, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 11.1.2021 päättämään ja 28.2.2022 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.5.2022.

Alueen nykytila

Valtaosaa alueesta hallitsee Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävä Karhusaarensolmun eritasoliittymä luiskineen ja useine ramppineen. Sen ympärillä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ajoramppien alla ja väleissä. Alue on vilkasta risteysaluetta, jonka maisemaa hallitsevat leveät monikaistaiset väylät ja ajorampit. Asfalttisten väylien ja ramppien väleissä on liikennealueille tyypillistä niittyä ja massamaisia pensasvaltaisia istutuksia.

Alueeseen kuuluu Länsiväylän pohjoispuolella Kehä I:n länsipuolella pieni kaistale Itämetsään liittyvää metsää ja länsipuolella avointa liikenneviheraluetta sekä osuus Keilalahdentietä, jossa ajoyhteyden ympärillä on pysäköintipaikkoja ja jalankulku-pyörätie. Keilalahdentie jatkuu ajoyhteytenä Keilaniemen eteläosaan ja edelleen Kehä I:n ali Karhusaareen. Toimistotalon rakentamiseen suunniteltu rampin sisäkaarteessa oleva alue hahmottuu tavanomaisena liikennealueen viheralueena, jossa avoimelle nurmi-/niittyalueelle on sommiteltu puu- ja pensasistutuksia.

Alueen koillispuolelta alkaa Keilaniemen toimistoalue, joka sijoittuu Kehä I:n ja Keilalahden merialueen väliin. Kaakkois- ja eteläpuolilla on metsäinen Karhusaari, jossa sijaitsee muun muassa Sinebrychoffin huvila. Luoteispuolella on Itärannan asuinalue, joka on yksi Tapiolan vanhoista lähiöistä.

Suunnittelualueetta lähimmät rakennukset ovat Nokian pääkonttoriksi 1996 valmistunut Arkkitehtitoimisto Helin & Siitosen suunnittelema toimistokokonaisuus ja siihen liittyvä pysäköintitalo. Rakennukset edustavat Keilaniemelle tyypillistä toimistorakennusten tyyliä, jossa julkisivuissa näkyvät laajat ikkunapinnat ja harmaasävyiset metalliosat.

Osa alueesta sijaitsee merenpintaan nähden matalalla, jopa vain +2,5 metrin korkeudessa merenpinnasta, ja on siksi meritulva-alueella. Meritulvaan varautumisen taso on alueella +3,55 m, jossa on mukana 0,75 m aaltoiluvара. Alavia alueita on Länsiväylän pohjoispuolella Kehä I:n alittavalla jalankulku- ja pyörätiellä sekä Keilalahdentiellä Kehä I:n ja Länsiväylän liittymän kohdalla. Keilalahdentie sijaitsee osin maaston notkelmassa, josta ei ole pintavaluntana kulkevaa tulvareittiä mereen. Viemärien tukkeutuessa tai sen kapasiteetin ylittyessä vesi voi lammikoitua alueelle.

Alueen luoteiskulmaan ulottuvasta Itämetsästä on löytynyt liito-oravan ydinalue.

Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävien ramppien rakentamiseksi on käynnissä suunnittelu. Rakennettavat rampit johtavat Keilaniemestä Kehä I:lle ja Länsiväylälle. Ne sijoittuvat suunnittelualueen pohjoispuolelle ja Kehä I:n länsipuolelle. Ramppien suunnitelmat huomioidaan kaavalla suunnitellussa rakentamisessa.

Alue on lähes kokonaisuudessaan valtion Väylän omistuksessa ja sitä hallinnoi Uudenmaan ELY-keskus. Länsireunassa Länsiväylä ylittää sillalla kanavan, jonka vesialue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Länsipuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen kampusalueen sekä Tapiolan aluemarkintä. Eteläpuolella on Karhusaaren huvila, joka kuuluu Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksiin. Alueen lähellä on myös metron merkintä, joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu (Länsiväylä) ja seudullisesti merkittävä tie (Kehä I).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on kehitettävän työpaikka-alueen (TP) laidalla. Sen länsiosassa on parannettava kaksiajoratainen päätie tai pääkatu (Kehä I), eteläosassa moottoritie (Länsiväylä) eritasoliittymiseen ja itälaidalla uusi maanalainen raide (metro). Alueen länsilaidalla on Tapiolan kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueella on sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteytenä sitovat itä-länsi- sekä pohjois–eteläsuuntaiset virkistysyhteydet.

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja sen rajauksia ei ole tarkoitettu tulkittavaksi ehdottoman tarkasti. Kaavan tulkinnassa olennaista ovat sen esittämien pääkäyttötarkoitusten toteuttamismahdollisuudet. Yleiskaavassa työpaikka-alue on rajattu arvioiden liikennejärjestelyjen toteuttamisen tarpeet. Tässä asemakaavassa esitetty kortteli ei aiheuta haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, sillä pääkäyttötarkoituksen mukaiset liikenneväylät on huomioitu suunnittelussa.

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

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 16.5.2022. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 28.6.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta: yksityishenkilöltä, Tapiolan Killalta ja Espoon kaupunginmuseolta.

Yksityishenkilö piti Keilaniemen kehittämistä hyvänä asiana ja toivoi Itä metsän säilyvän luonnontilaisena. Tapiolan Killta toivoi Tapiolan, Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen olevan avoimempaa ja vuorovaikutteisempaa ja edellytti yleiskaavallista kokonaistarkastelua ennen kaavan edistämistä. Killta katsoi suunnitellun rakennuksen olevan kaupunkikuvallisesti ylimitoitettu ja liian etelään sijoitettu, jolloin kävelymatka metroasemalta on pitkä ja rakennus on maisemallisesti erillään Keilaniemen korkean rakentamisen keskittymästä. Tapiolan Killan

mukaan suunniteltu rakennus ei noudata Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Lisäksi Killan mukaan tulee selvittää, heijastaako rakennus häiritsevästi melua Itärannan alueelle. Kaupunginmuseo katsoo, että hanke tulisi sovittaa maisemaan paremmin ja huomioida muun muassa Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon yhteydessä laadittu rakennetun ympäristön miljööttyypitys. Sen lisäksi tulisi huomioida Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö, Karhusaaren maakunnallisesti merkittävä huvilakokonaisuus ja Helin-Siitosen suunnittelema Nokian pääkonttorikokonaisuus.

Espoo pyrkii laajempienkin kokonaisuuksienkin suunnittelussa vuorovaikutukseen muun muassa alueellisin asukasilloin, työpajoin ja kyselyin. Otaniemen ja Keilaniemen kokonaisuutta on hahmoteltu kaavarungon avulla ja Keilaniemen eteläosaan laadittavilla kehittämisen periaatteilla.

Palautetta on huomioitu muun muassa madaltamalla suunniteltua rakennusta valmisteluaineistoon nähden ja jakamalla rakennusmassa kahdeksi erilliseksi osaksi, joita yhdistää matalampi jalusta. Siten rakennus hahmottuu matalampana ja vähemmän hallitsevana maisemassa. Rakennuksen näkymistä ympäristöön on tarkasteltu ja ulkoasua muokattu useiden näkymäkuvien ja ohiajovideon avulla.

Lausunnot saatiin Fortumilta, HSY:ltä, Carunalta ja Länsimetrolta. Fortum tarjoaa kohteeseen kaukolämpöä ja kaukokylmää. HSY:n mukaan vesihuoltolinjojen siirrot tulee tutkia kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä ja suunnitella yhteistyössä HSY:n kanssa. Carunan mukaan alueella on heidän maakaapeleitaan, joiden siirrot tulee suunnitella Carunan kanssa yhteistyössä. Caruna toivoo, että Kehä I:n länsipuolella sijaitsevalle muuntamolle ja rakennuksen läheisyyteen tulevalle muuntamolle osoitetaan kaavassa pysyvät paikat. Länsimetron mukaan suunnitellulla rakentamisella ei ole kalliomekaanisia vaikutuksia metrotunnelille. Mahdollisissa louhinnoissa tulee kuitenkin huomioida tärinävaikutukset ja räjäytystöiden järjestelyt liikennöivän metron läheisyydessä.

Kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa laaditaan yhteistyössä HSY:n kanssa. Carunan muuntamolle Kehä I:n länsipuolelle on osoitettu kaavassa paikka. Suunnitellun toimistorakennuksen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sijoitetaan rakennukseen. Suunniteltuun toimistorakennukseen ei toteuteta maanalaisia tiloja, jolloin louhinnatkaan eivät ole tarpeen. Rakennus on lisäksi aiemmin suunniteltua matalampi ja kevyempi.

Asemakaavaehdotus

Suunnitelmalla kehitetään Keilaniemen kansainvälisesti merkittävää yritys-, tutkimus- ja innovaatioaluetta. Kaavalla osoitetaan Kehä I:n ramppien ja Keilalahdentien väliselle alueelle 0,4 ha kokoinen toimistorakennusten korttelialue (K-1). Rakennusoikeutta korttelille osoitetaan 20 300 k-m².

Rakennus koostuu kahdesta Keilaniemen mittakaavassa matalasta 10–12- ja 12–14-kerroksisesta tornista, joita yhdistää yhteinen jalustaosa. Kaava sallii pysäköinnin sijoittamisen jalustaosaan maantasokerroksen yläpuolelle. Kaavan mukaan rakennuksen jäsentelyssä tulee noudattaa korkean rakentamisen periaatteita jalustaosan, rungon ja huipun erilaisen käsittelyn keinoin. Pohjois- ja eteläpäädyt tulee suunnitella rakennuksen kohokohdiksi. Rakennus jättää maantason suurelta osin vapaaksi. Kaavassa se on toteutettu rakennukseen liittyvin aukio- ja

ulokemääräyksin. Katot tulee toteuttaa viherkattoina paikoissa, joissa ei ole aurinkopaneeleita. Pysäköintiä osoitetaan yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden ja yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden.

Keilalahdentietä myöten kulkeva jalankulkuväylä viedään kortteliin rakennuksen muodostaman katoksen alle. Korttelin keskellä rakennuksen alla oleva tila levenee aukioksi, josta on sisäänkäynnit rakennukseen.

Korttelissa huomioidaan tulvariski rakentamalla vähintään 3,55 metrin korkeuteen merenpinnasta. Keilalahdentielle rakennetaan tulvamitoitettu hulevesiviemäri johtamaan notkelmaan jäävästä kadun osasta hulevesi pois. Kadun tasausta myös nostetaan hulevesihaasteiden helpottamiseksi.

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla puistoksi (VP). Puiston pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueenosan merkinnällä s-1.

Valtaosa kaavasta on osoitettu maantiekse merkinnällä LT. Kehä I:n länsipuolella sijaitsevalle muuntamolalle on osoitettu Keilalahdentieltä huoltoreitti pp/h-merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 10,2 hehtaaria. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhtä toimistorakennusta varten yhteensä 20 300 k-m². Toimistokorttelin tehokkuus on $e_k = 5,00$. Aluetehokkuus on $e_a = 0,20$. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 20 300 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan liity maankäytösopimusta. Asemakaava-alueeseen sisältyvä tienpitäjän omistama maantien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

SARC Arkkitehdit on laatinut kaavan toimistorakennusta varten korttelisuunnitelman. Korttelisuunnitelmassa on suunniteltu rakenteeltaan kaksiosaista toimistotaloa, jolla on yhteinen jalusta. Toinen osa on 12-kerroksiseksi ja toinen 14-kerroksiseksi porrastuva. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen jalustaan kerroksiin kaksi–neljä. Maantasokerroksessa on pyöräpysäköintiä, huoltotiloja ja aulatiloja. Toimiston pääkerros on viides kerros. Siihen sijoittuu valtaosa yhteis- ja kokoontumistiloista. Jalustaa pienempi viides kerros kuroo ylempänä erillään olevat osat yhteen. Neljännen kerroksen kattopiha toimii niin ikään eri osat yhteen liittävässä tilana. Viidennen kerroksen yläpuolella nousee kaksi korkeampaa osaa, joissa on laajat muuntojoustavat toimistokerrokset. Rakennuksen eri osat on suunniteltu toimimaan osin myös toisistaan erillään.

Rakennuksen yläosat on pyritty saamaan hahmottumaan suurmaisemassa erillisinä elementteinä. Massojen korkeudet on suunniteltu porrastumaan siten, että molemmista rakennuksen osista näkyy etelään ja merelle. Etelään on molemmista suunnattu myös kattoterasseja. Korttelisuunnitelman mukaan eteläisen julkisivun ulkoneuva porrastus muodostaa rakennukselle merta kohti suuntautuvan keulan.

Pysäköintiin ajo ja osa huollon järjestelyistä on rakennuksen pohjoispäädyssä. Eteläpäätyyn sijoittuu huoltopiha ja ajoyhteys tiealueelle rakennettavalle hulevesipumppamolalle.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.7.2022 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Telia, lausuntopyyntö
- DNA Oyj, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 231800 Keilalahdenkaarre mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 231800 Keilalahdenkaarre lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 231800a Keilalahdenkaarre asemakaava
- 231800a Keilalahdenkaarre määräykset
- 231800a Keilalahdenkaarre ajantasakaava
- 231800 Keilalahdenkaarre kaavaselostus
- 231800a Keilalahdenkaarre kaavaselostuksen liitteet