

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 157

§ 157

## **Valovirrankuja, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 220840, 10. kaupunginosa Otaniemi (osittain Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1  
hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Keilaranta 3:n ja Espoon kaupungin välillä 11.6.2024 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2  
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 26.4.2023 päivätyn ja 17.6.2024 muutetun Valovirrankuja – Ljusströmsgången asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7514, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220840.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin § 155 jälkeen.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilarantaan uusi korkea toimistorakennus. Hankkeen tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 000 k-m<sup>2</sup>.

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

Kestävä kehitys on otettu huomioon. Täydennysrakentaminen sijoittuu erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa uutta toimitilaa ja palveluja. Hyväkuntoinen toimiva 2000-luvun toimitilarakennus säilytetään suurelta osin ja uudisosa parantaa toimistokokonaisuutta. Purkumateriaaleja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan. Hankkeen tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jossa samoilla pysäköintipaikoilla voidaan tehokkaasti palvella toimistokäyttäjiä ja tulevia asukkaita eri aikaan tapahtuvan pysäköinnin vuoksi. Kaava-alueesta on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise Oy 2023). Kestävän kehityksen teemoja ajavat myös ympäristösertifikaatit, joita tavoitellaan täydennysrakentamishankkeessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 22.11.2023 jälkeen korttelialue 10032 erotettiin Keilarannan asemakaavasta omaksi asemakaavaksi, koska alueeseen liittyvät maankäyttösopimusneuvottelut olivat kesken. Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvan Keilarannan asemakaavan muutoksen. Kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. Valtuustossa hyväksytty Keilarannan kaavamuutos mahdollistaa meritäyttöalueelle hotellitornin, toimistorakennuksen, uuden Keilarannanaukion, Keilarannanpuiston ja rannassa kulkevan rantaraitin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Valovirrankuja – Ljusströmsgången, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7514, käsittää osan korttelista 10032 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220840.

### **Aloite ja vireilletulo**

Tontin 49–10–32–2 omistaja Kiinteistö Oy Keilaranta 3 on 2.5.2022 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-alueetta. Keilaniemen metroasema ja Raide-Jokerin pääte pysäkki sijaitsevat suunnittelualueen vieressä.

Suunnittelualue käsittää Keilaranta-kadun varressa sijaitsevan tontin 49–10–32–2. Suunnittelualueen pinta-ala on 6 597 m<sup>2</sup>. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialueetta. Alueelle on ajoyhteys Keilaranta-kadulta. Suunnittelualueen eteläpuolella vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun 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 kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Alueen eteläpuolelta on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaupunginhallitus päätti 13.5.2024 asettaa yleiskaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos on nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu lähikeskuksen alueeksi (C2). Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana.

### **Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko**

Keilaniemen tulevaa maankäyttöä on tutkittu myös selvityksessä "Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko". Kaavarungossa suunnittelualueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Keilaniemen asemakaava (lainvoimainen 10.7.1972). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja konttorirakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen rakennusoikeus on 8 600 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelin halki on osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelinosa. Suunnittelualueella on voimassa myös 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. Nähtävilläollut Keilarannan kaavaehdotus (alunumero 220836) käsitti myös itäosan korttelista 10032, uuden korttelin 10051, Keilarannanpuiston, Keilarannanaukion sekä Valovirran ja Keilarannan katualueet.

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 yllimitoitettu 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 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, ilmastomuutoksen 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.

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

- Tarkistettiin kaupunkikuvan kaavamääräystä siten, että kaava huomioi paremmin lintujen törmäysriskin ja kaavamääräykset edellyttävät tavanomaista korkeampilaatuisempaa arkkitehtuuria. Lisäksi lisättiin määräys, joka sallii hotellitornin huipulle yleisölle avoimia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Tarkistettiin muuntamoiden kaavamääräystä siten, että tiloihin tulee olla suora pääsy ulkoa
- Lisättiin pumppaamon rakennusala (pu)
- Merkittiin K-1-korttelialueen hotelli- ja kokouskeskuksen rakennusoikeuden määrä omalla luvulla ja täsmennettiin käyttötarkoitusta
- Vähennettiin rakennusoikeutta 1 800 k-m<sup>2</sup>.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 22.11.2023 jälkeen korttelialue 10032 erotettiin omaksi asemakaavaksi, koska alueeseen liittyvät maankäyttösopimusneuvottelut olivat kesken. Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvan Keilarannan asemakaavan muutoksen.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan uusi korkea toimistorakennus. Katutasoon tulee myös ravintola- ja liiketiloja. Hankkeen tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

### **Yleisperustelut**

Toteutuessaan kaavanmuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena.

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

### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 6 597 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala on 26 600 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea=4,0$ . Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 18 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

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>. Kaavamääräyksissä edellytetään, että tulevan Keilarannanaukion puoleisen julkisivun terasseille tulee toteuttaa kiinteitä istutuksia, joita pitkin vehreys nousee maisemassa tornin huipulle asti. Korttelialueen kummaltakin puolelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan. Länsireunan jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä laajennetaan asemakaavan muutoksessa.

### **Liikenne**

Alueen pysäköinti tukeutuu uudisrakentamisen osalta pääosin tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

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.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Keilaranta 3:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 11.6.2024.

### **Selvitykset**

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Keilaranta 3 hulevesiselvitys, Sitowise Oy, 22.3.2023
- Valovirta kunnallistekninen yleissuunnitelma, 16.10.2023
- 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**

Hakija on maksanut 15.12.2023 MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä hyväksymispäätöksestä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2023 § 125

### **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.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 119

### **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 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

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



## **Liitteet**

1 Maankäyttösopimus Valovirrankuja

## **Oheismateriaali**

- 220840 Valovirrankuja asemakaavaselostus
- 220840 Valovirrankuja havainnekuva
- 220840 Valovirrankuja kaavaselostuksen liitteet
- 220840a Valovirrankuja ajantasakaava
- 220840a Valovirrankuja asemakaava
- 220840a Valovirrankuja määräykset
- Keilarannan asemakaava-alueet