

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 143

§ 143

## **Keilaniemen kalliopysäköintilaitos ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kallio Matias YTET  
Koivula Olli  
Asanti Jenny  
[Matias.L.Kallio@espoo.fi](mailto: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. Lausunnot, kannanotot ja muistutus on annettu Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen maanalaisen asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 920400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.5.2020 päivätyn ja 4.11.2020 muutetun Keilaniemen kalliopysäköintilaitos - Underjordisk parkering i Kägeludden maanalaisen asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7298, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 920400.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa maanalainen noin 3 000 autopaikan yleinen kalliopysäköintilaitos Keilaniemen alueelle. Asemakaavalla kaavoitetaan kalliopysäköintilaitoksen maanalaiset tilat sekä mahdollistetaan maanpintaan nousevat yhteydet, hätäpoistumistiet, kuilut ja ajotunnelit. Osa pysäköintilaitoksesta toteutetaan alueellisena yhteisväestönsuojana. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu ajoyhteydet kaduilta Kuusisaarentie, Keilaranta ja Keilalahdentie. Kalliopysäköintilaitos rakennetaan vaiheittain tarpeen mukaan. Laitokseen sijoitetaan merkittävä osa alueen kaavojen mukaisista velvoitepaikoista ja yleisiä pysäköintipaikkoja. Laitokseen ei tule nimettyjä autopaikkoja ja se toimii vuorottaiskäyttöperiaatteella, jolloin autopaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja niitä voidaan rakentaa vähemmän.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 kehottaa teknistä ja ympäristötointa luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen. Edellä esitettyyn liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi Regenero Oy:lle Keilaniemestä kaupungin omistamia alueita yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 13.1.2020 jatkaa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen suunnitteluvarausta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaniemen kalliopysäköintilaitos - Underjordisk parkering i Kägeludden, maanalainen asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7298, käsittää korttelit 10032 ja 10033, osan kortteleista 10014, 10030, 10034, 10035, 10036, 10065, 10066, 10067 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 920400.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Regenero Oy:ltä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antoi 11.2.2019 valmistelukehottuksen kaavan laatimiseksi ja suunnitteluvarauksen Regenero Oy:lle. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 16.10.2019.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemen työpaikka-alueella ja Kivimiehen alueen eteläosassa. Alue on suurelta osin rakennettu, mutta alueen maankäyttö on kehittymässä voimakkaasti. Suunnittelualueen länsiosassa kulkeva metro sijaitsee kalliotunnelissa.

Suunnittelualue käsittää maanalaista kalliotilaa ja sinne suunniteltavat yhteydet. Alueen pinta-ala on noin 27 ha. Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa yleiset alueet.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan voimassaolevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle on merkitty tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta, moottoriväylä (Kehä I) ja liikennetunneli (metro). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu viheryhteystarve, joka kulkee Otaniemestä Otsolahdelle. Otaniemi on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Otaniemen kampusalue).

Alueella on vireillä Uusimaa-maakuntakaava 2050, joka kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Kaavassa suunnittelualue on merkitty osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä sekä alueelle on merkitty seudullisesti merkittävä tie (Kehä I) ja metro.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) Keilaniemi on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Otaniemi on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee metro ja alueen pohjoisosassa sijaitsee Kuusisaarentie.

Alueella on vireillä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko. Kaavarungossa on tutkittu mahdollisuuksia lisätä alueelle asumista vaarantamatta työpaikkoja ja yliopiston toimintaedellytyksiä. Vaikka alueelle on hyvät joukkoliikennetyhteydet, tulee tiivistyminen lisäämään myös autoliikennettä alueella. Autojen ja pysäköinnin siirtämien maan alle antaa mahdollisuuksia parantaa kaupunkikuvaa ja jalankulkumiljöötä, ja siten parantaa myös asumisen mahdollisuuksia alueella.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja se käsittää pääasiassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueita sekä katu- ja liikennealueita. Suunnittelualueen länsireunalla on voimassa myös Keilaniemen ja Otaniemen-Tapiolan metrotunnelien maanalaiset asemakaavat (lainvoimaiset 17.2.2010). Maanalaisessa asemakaavassa on varattu alueet metrotunnelille suojavyöhykkeineen ja metroasemalle sekä mahdollistettu yhteydet maanpinnalle. Lisäksi Keilaniemessä on varaus maanalaiselle sähköasemalle, jota ei ole rakennettu.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 1.6.-1.7.2020. Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja 14 lausuntoa/kannanottoa.

Muistutuksessa Keilaranta 9 kiinteistön omistaja katsoo, että heidän kiinteistölle ei tulisi sijoittaa maanpäällisiä eikä maanalaisia rakenteita.

Telia Company ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Elisa Oyj lausui mahdollisista johtosiirroista.

Espoon kaupunginmuseo kiinnitti huomiota kaupunkikuvaan.

Länsimetro Oy lausui metron ja sen suojavyöhykkeiden huomioimisesta.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa.

Espoon ympäristökeskus kiinnitti huomiota kalliolouheen käyttöön, alueen erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin ja autopaikoituksen pitkän aikavälin tarpeeseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausui rakennustöiden aikaisten liikenneratkaisujen suunnittelusta.

Fortum Power and Heat Oy lausui runkoputkista ja pysäköintilaitoksen yhteyteen suunnitellusta kaukojäähdytysasemasta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos kiinnitti huomiota mm. palotekniikkaan, savunpoistoon, sammutuslaitteistoon ja vedensaantiin.

Raide-Jokeri-allianssi lausui Kuusisaarentien ramppien rakentamisen yhteensovittamisesta.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, sähkön tarpeesta ja mahdollisista johtosiirroista.

Finest Bay Area Development Oy lausui Tallinnan tunnelin huomioimisesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui mahdollisista johtosiirroista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY) lausui kaava-alueita koskevista tavoitteista, kaavan lähtötietojen täydentämisestä, suhteesta voimassa oleviin asemakaavoihin, liityntäpysäköinnistä, liikenneratkaistuista, hule- ja pohjavesistä sekä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että kaavasta tulee järjestää työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa. Työneuvottelu pidettiin 24.9.2020. Kaavan aineistoa ja vaikutusten arviointia on täydennetty palautteen ja työneuvottelun pohjalta.

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu nähtävilläolon jälkeen seuraavasti:

- täydennetty rakennus-/louhintalupavaiheen kaavamääräystä, jotta määräyksissä on paremmin huomioitu tutkimustarpeet ja nykyiset tilat. Ennen rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä on esitettävä kalliomekaaniset numeeriset mallinnukset, joilla osoitetaan, että hankkeen toteuttamisesta ei aiheudu riskejä alueen muille maanalaisille tiloille tai rakennuksille. Alueella on tehtävä riittävästi kallionlaadun tutkimuksia, jotta saadaan riittävät tiedot kallionlaadusta mallinnuksen lähtötiedoiksi. Lisäksi on esitettävä suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurannasta.
- laajennettu ajoluiskan sijaintia tontilla 10033/1, jotta ajoluiska on sovittavissa Valokeila-hankkeen suunnitteluun.
- laajennettu pysäköintilaitoksen rakennusala Keilaniemenrannan korttelissa 10030, jotta kortteliin saadaan kuiluyhteys pysäköintilaitoksesta.
- siirretty kaukojäähdytysaseman sijaintia pohjoisemmaksi, jolloin varsinaisia pysäköinti- ja väestönsuojatiloja voidaan sijoittaa lähemmäksi tulevia hankkeita.
- tehty teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan ja -määräyksiin.

## **Ehdotus maanalaiseksi asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi**

### **Yleisperustelu ja -kuvaus**

Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan maankäyttö on kehittymässä ja tehostumassa voimakkaasti. Maankäytön tiivistäminen ja tehostaminen tuo paineita pysäköinnin järjestämiselle. Keilaniemessä pysäköinti on toistaiseksi ratkaistu kiinteistökohtaisesti, mikä rajoittaa kehittämistä ja suunnittelua, huonontaa kaupunkiympäristöä ja kaupunkikuvaa sekä aiheuttaa paikkojen tehotonta käyttöä ja on Keilaniemessä asioivien kannalta vaikeasti käytettävä ja opastettava.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antoi 11.2.2019 valmisteluohituksen Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen maanalaisen asemakaavan laatimiseksi ja suunnitteluvaramuksen Regenero Oy:lle. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä antoi valmisteluohituksen Regenero Oy:n hankkeen toteuttamiseksi entisen Fortumin tornin ympäristöön Keilaniemessä (Keilaniemenranta). Lisäksi jaosto päätti 30.4.2018 antaa valmisteluohituksen Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan toteuttamiseksi. Suunniteltu kalliopysäköintilaitos edistää Keilaniemen kehittämisen tavoitteiden ja alueelle suunniteltujen hankkeiden toteutumista.

Maanalaisella asemakaavalla mahdollistetaan Keilaniemeen keskitetty maanalainen pysäköintijärjestelmä, jolla luotaisiin edellytyksiä maankäytön tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle. Suunnittelussa huomioidaan maanpäälliset ja maanalaiset tilat sekä metrotunneli ja mahdollinen Tallinnan junatunneli suojaetäisyyksineen.

### **Kalliopysäköintilaitos**

Maanalaisella asemakaavalla kaavoitetaan kalliopysäköintilaitoksen maanalaiset tilat sekä mahdollistetaan maanpintaan nousevat yhteydet, hätäpoistumistiet, kuilut ja ajotunnelit. Osa pysäköintilaitoksesta toteutetaan alueellisena yhteisväestönsuojana. Pääperiaate on se, että keskuspysäköintilaitos on luonteeltaan yleinen pysäköintilaitos, johon uudet hankkeet sijoittavat merkittävän osan kaavan mukaisista veloitteipaikoistaan. Tonteille sijoitetaan vain tarkoituksenmukainen määrä autopaikkoja. Laitokseen sijoitetaan asuntojen ja toimitilojen autopaikkoja sekä yleistä pysäköintiä. Laitokseen ei tule nimettyjä autopaikkoja ja se toimii vuorottaiskäyttöperiaatteella, jolloin autopaikat tulevat tehokkaampaan ja taloudellisesti parempaan käyttöön sekä niitä voidaan rakentaa vähemmän.

Pysäköintipaikkojen määrä pysäköintilaitoksessa on koko laitoksen valmistuttua 3 000 autopaikkaa. Pysäköintilaitos rakennetaan vaiheittain alueen autopaikkatarpeen mukaan. Pysäköintilaitoksesta maanpintaan ulottuvia yhteyksiä ovat louhintajotunnelit, pystykuilut ja poistumistiet. Maanpintaan nousevissa tilavarauksissa on merkintä /p. Kaavassa ei määritellä erikseen kerrosalaa. Kaavassa määritellyt tilat saa rakentaa maanpäälliseen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi maanpäällisen kaavan käyttötarkoituksesta riippumatta. Maanpintaan nousevien tilojen suunnittelussa tulee huomioida viereiset alueet ja kaupunkikuva. Pysäköintilaitoksen sisätilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityisesti huomioida taiteen hyödyntäminen sekä

suunnistettavuus. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin tai piharakenteisiin. Teknisten rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Pysäköinti sijoittuu viiteen vierekkäiseen kaksikerroksiseen halliin sekä yksikerroksiseen väestönsuojaan. Tavoitteena on, että pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe (noin 1 500 autopaikkaa) on valmis vuonna 2024.

Suunnittelualueen itäosaan tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa kallioon kaukojäähdytyksen kylmävesisäiliö ja sen vaatimat laitetilat. Kylmävesisäiliön tilavuus on noin 3 000-5 000 m<sup>3</sup>, joten sen sijoittaminen maanpinnalle tiheästi rakennettuun kaupunkiympäristöön olisi erittäin haasteellista. Maanalainen kalliotila soveltuu hyvin tämän kaltaisille toiminnoille. Kaukojäähdytyksen kylmävesisäiliö mahdollistaa ekologisen ja CO<sub>2</sub>-vapaan kaukojäähdytyksen laajentamisen tiheästi rakennetulla alueella, jolloin erittäin suuriakin kiinteistöjä voidaan palvella ja jäähdyttää tehokkaasti keskitetyn energiajärjestelmän avulla.

## **Liikenne ja ajoyhteydet**

Kalliopysäköintilaitokseen on suunniteltu ajoyhteydet Kuusisaarentieltä, Keilalahdentieltä ja kahdesta eri kohdasta Keilarannasta. Tarkoitus on, että ajoyhteyksien toteutusjärjestys ja ajankohdat tarkentuvat rakentamisen jaksotuksen mukaan. Pysäköintilaitoksen ajoyhteydet on pyritty sijoittamaan siten, että haitat lähialueen asutukselle ovat mahdollisimman vähäiset. Ajoyhteyksien lähellä ei sijaitse asutusta. Autot ohjataan pääkatuverkolta mahdollisimman pian maanalle, jolloin liikenne vähenee alemmassa katuverkossa. Näin lisätään kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Autoliikenteen verkon toimivuutta tutkittiin simuloimalla liikennettä erilaisilla katuverkon ja pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien ratkaisulla. Liikenteen simuloinnit osoittivat, että jo ensimmäisessä toteutusvaiheessa Keilaniemen eritasoliittymää tulee täydentää Keilaniemestä Länsiväylälle johtavilla rampeilla. Länteen johtava ramppi on kiireellisempi kuin itään johtava ramppi. Lisäksi toimivuustarkastelujen perusteella nähdään, että Kuusisaarentielle sijoittuvat rampit (Otasolmun suuntaan/suunnasta) on tärkeää toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa. Edellä mainittujen toimenpiteiden johdosta liikenneverkon kannalta keskeisessä asemassa oleva Otasolmu saadaan pidettyä toimivana. Kalliopysäköintilaitos ei itsessään vaadi Länsiväylän ramppien rakentamista, vaan Keilaniemen ja Kivimiehen alueen kehityshankkeet aiheuttavat ramppien rakentamistarpeen.

Jalankulun pysty-yhteydet pysäköintiin on tarkoitus sijoittaa eri puolelle aluetta niin, että ne palvelevat mahdollisimman hyvin hankkeita ja tontteja, joiden autopaikat sijoittuvat laitokseen. Kalliopysäköintilaitos on myös tärkeässä asemassa Keilaniemen yleisen pysäköinnin kannalta. Yleiselle pysäköinnille varattuja alueita ei ole riittävästi alueella siinä vaiheessa, kun asuinrakentaminen alkaa toteutua.

## **Metro**

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee metro, metroasema ja sinne johtavat yhteydet. Metron voimassa olevasta asemakaavasta poistetaan varaus maanalaiselle sähköasemalle ja erillinen merkintä pysäköintilaitokselle. Sähköasema rakennettiin Keilaniemeen maanpäälle. Muilta osin metron asemakaavoihin ei tule muutoksia.

## Hyväksyminen

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

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2020 § 71

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipide on annettu Keilaniemen ja Kivimiehen kalliopysäköintilaitoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 920400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.5.2020 päivätyn Keilaniemen kalliopysäköintilaitos - Underjordisk parkering i Kägeludden maanalaisen asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7298, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 920400,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Tiedoksi

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa