

Asianumero
5135/10.02.03/2020
Aluenumero
220835

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Keilalahdenportti

Asemakaavan muutos

Kortteli 10067, katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.10.2020 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7259.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.10.–24.11.2020.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nro 6.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Toni Saastamoinen

Jenny Asanti

Hannu Granberg, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 27.10.2020
Lausunnon antaja Telia Finland Oyj

Teliällä ei ole huomautettavaa muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2

Päivämäärä 13.11.2020
Lausunnon antaja Länsimetro Oy

Korttelisuunnitelman leikkauspiirustuksessa, jossa rakennusta verrataan metrotunnelin rajoitepiirustuksiin, on alin korko -3,4, kun se muissa kuvissa on -4,0. Metrotunnelien kannalta pitää varautua louhintaan tasolle -5,5, joka ulottuisi metron uloimpaan suojavyöhykkeeseen. Louhinta tulee olemaan vaativaa metrotunnelin läheisyyden ja liikennöinnin takia.

Hankkeelta tulee edellyttää yksityiskohtaisten louhintasuunnitelmien ja vaikutusarvioinnin esittämistä Länsimetron lausuttavaksi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa jatko suunnittelua. Arvioinnissa tulee huomioida muun muassa metrotunnelien stabiiliteetti, vesitiiveys, kallioperän laadullinen vaihtelevuus ja metron käytön aikaiset rajoitukset ja järjestelyt louhintaräjähdyksille ja -tärinöille.

Kadun siirtoon liittyy myös pintalouhintaa lähellä metron Keilalahdentien SP- ja hätäpoistumiskuilua. Vaatimukset ja käytännöt louhinnalle metron läheisyydessä pätevät myös tässä.

Vastine:

Korttelisuunnitelman leikkauspiirustus päivitetään huomioimaan muussa suunnitteluaineistossa näkyvät korot.

Kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti: "Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä yksityiskohtainen louhintasuunnitelma ja vaikutustenarviointi, joilla osoitetaan, että riskejä ei aiheudu muille maanalaisille tiloille tai rakennuksille. Alueella on tehtävä riittävästi kalliolaadun tutkimuksia, jotta saadaan riittävät tiedot kalliolaadusta mallinnuksen lähtötiedoiksi. Lisäksi on esitettävä suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurannasta."

Myös kadun siirrossa huomioidaan metron läheisyys.

3

Päivämäärä 16.11.2020
Kannanoton antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Sammutusautolla ja ambulanssilla tulee päästä palokunnan sammutusreittien välittömään läheisyyteen. Rakennuksen koko ja rakentamisen ratkaisut edellyttävät rakennuksen varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla on korkeat vesilähddevaatimukset. Otaniemen alueen sprinklerilaitteistojen vesilähteen mittauksissa on ilmennyt puutteellisuuksia ja siksi sammutusvesialtaiden tarve ja sijainti tulisi arvioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Muistion ”Keilaniemen Portti, palotekniset erityisratkaisut 10.3.2020 (KK-Palokonsultti Oy / Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos) asiat ja palotekniset periaatteet tulee huomioida rakennuksen suunnittelun edetessä.

Vastine:

Korttelin piha-alueiden suunnittelussa on huomioitu rakennuksen huoltamisen tarve sekä ambulanssin kulku. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Suunnittelua on tehty yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

4

Päivämäärä 20.11.2020
Lausunnon antaja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Asemakaavan muutosalue on joukkoliikenteen saavutettavuuden näkökulmasta sijainniltaan hyvä metroaseman ja tulevaisuudessa Raide-Jokerin vuoksi. Alueen joukkoliikenne tukeutuu jatkossa vahvasti raideliikenteeseen, mutta aluetta tulee voida palvella myös bussiliikenteellä. Keilaniementielle suunnitellut uudet suojatiet vaikuttavat bussiliikenteen täsmällisyyteen, mutta ovat liikenneturvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Espoon kaupunki ehdottaa osaa kaavan alueesta (Otaniemen risteysilta U880) KUHA-rahalla tehtäväksi hankkeeksi. HSL haluaa olla mukana alueen tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä 23.11.2020
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön sekä kaukokylmän isoja runkojohtoja suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Tiiviin rakentamisen vuoksi mahdolliset uudet kaukolämpö- ja kaukokylmälinjaukset pitää suunnitella hyvissä ajoin ja Fortum haluaa olla mukana alueen kehittämisessä jo suunnitteluvaiheessa. Fortum on valmis tarjoamaan alueelle rakennettaviin uusiin kiinteistöihin kaukolämpöä, jäähdytystä tai muita energiaratkaisuja.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6

Päivämäärä 24.11.2020
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaava-alueella on Carunan sähköverkkoa. Alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja sen vuoksi tarvitaan uusia muuntamoita ja kaapelointeja. Kaavassa on mahdollistettu muuntamotilojen rakentaminen rakennuksen yhteyteen. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta siirron tilaajan kustannuksella. Caruna toivoo saavansa tiedon, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

7

Päivämäärä 24.11.2020
Kannanoton antaja Espoon kaupunginmuseo

Espoon kaupunginmuseo antoi lausunnon kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja pitäytyy lausunnossa esittämässään kannassa. Aiemmassa lausunnossa rakennusta pidettiin Keilaniemeen ulkoasultaan sopimattomana ja Keilaniemen aluetta muutenkin kaupunkikuvaltaan kirjavana.

Espoon kaupunginmuseo painottaa Keilaniemen kokonaissuunnittelun tärkeyttä kaupunkikuvan yhtenäisyyden parantamiseksi.

Vastine:

Kaupunginmuseon esille tuomiin asioihin on vastattu jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen vastineissa, eikä aiempaan vastineeseen ole lisättävää. Merkitään tiedoksi.

8

Päivämäärä 27.11.2020
Lausunnon antaja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Kaavaselostuksen mukaan pyöräily- ja jalankulkuyhteyksiä on tutkittu paljon etenkin pohjoisesta saavuttaessa. Esitetyssä ratkaisussa lyhin jalankulkuyhteys sisältää ulkoporrasnousun ja ruuhka-aikoina vilkasliikenteisen Keilalahdentien ylityksen melko lähellä kiertoliittymää. Esteetön reitti puolestaan kiertää kaava-alueen eteläpäästä. ELY-keskus katsoo, että tontille johtavia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä on vielä tarpeen tutkia. Suunnitteluratkaisujen tulee tukea joukkoliikenteen käyttöä mahdollistamalla hyvät jalankulkuyhteydet korttelialueelle.

Kalliopysäköintilaitokseen on tarpeen osoittaa selkeästi ajoyhteys kaavakartalla.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavassa on määrätty rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melun torjunnasta, mutta asia ei kuitenkaan näy kaavakartassa tai määräyksissä.

Tärinän ja runkomelun osalta tavoiteltavana tasona voidaan määräyksissä viitata yleisesti käytössä oleviin suositusarvoihin (VTT).

Melun ohjeavot ylittyvät Keilalahdenpuistossa ja melutilanne on hyvä tuoda kaavamääräyksissä esiin esimerkiksi VP/me -merkinnällä. On hyvä, ettei alueelle ole sijoitettu oleskelualueita.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osana nähtävillä olleessa viitesuunnitelmassa jalankulku ja pyöräily rakennukseen oli suunniteltu puistoraitilta Keilalahdentien ali. Ratkaisusta päätettiin kuitenkin luopua useasta syystä. Ratkaisu olisi tarkoittanut Keilalahdentien nousemista ylemmäksi puistoraitin kohdalla. Se olisi vaikuttanut kadun kaltevuuksiin ja puiston viihtyvyyteen merkittävästi. Puisto on kapea ja osin kuilumainen katua vasten olevan rinteiden ja toisella puolella olevan pysäköintihallin seinustan takia. Puistosta haluttiin saada mahdollisimman viihtyisä vähentämällä korkeuseroja ja säilyttämällä kapea puisto mahdollisimman leveänä. Ratkaisu nähtiin myös ylimitoitettuna ja kalliina, sillä se olisi palvellut ainoastaan yhtä toimistorakennusta. Tutkimme myös yhteyden tuomista pohjoisesta kadun tasossa tai nousua puistoraitilta portaita pitkin ja kadun ylitystä suojatietä pitkin, mutta nekin ratkaisut olisivat tarkoittaneet puiston kapenemista ja kuilumaisen vaikutelman lisääntymistä. Kävely- tai pyöräilymatka lisääntyy muihin ratkaisuihin verrattuna parin sadan metrin verran, mutta etäisyys metroasemasta pysyy edelleen maltillisena.

Kulkuyhteys kalliopysäköintiin on varmistettu asemakaavan pykälämääräyksellä. Katuun liittymisen paikkaa on rajattu liittymäkielloin. Suunnitelmat yhteensovitetaan Keilaniemen kalliopysäköinnin maanalaisen asemakaavan kanssa.

Kaavaselostukseen oli jäänyt ylimääräinen teksti julkisivujen melumääräyksistä. Toimistorakennuksen julkisivuihin ei ole tarpeen asettaa meluntorjuntavaatimusta mallinnettujen melutasojen perusteella. Selostuksesta on poistettu kyseinen maininta.

Puiston merkintää on täsmennetty siten, että siinä huomioidaan melun vaikutus. Merkintä on muutettu muotoon VP-2: Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa oleskeluun tarkoitettuja alueita.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

9

Päivämäärä 27.11.2020
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristö HSY

Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja. Kaavan merkityllä K-korttelialueella on 2017 rakennetut hulevesiviemäri ja vesijohto. Keilalahden puistoraitin ja osin Keilalahdentien alla sijaitsee vesijohto, jätevesiviemäreitä ja hulevesiviemäreitä. Kaava-alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa ei ole huomioitu 2017 rakennettua vesijohtoa, joka jää tulevan toimistorakennuksen alle. HSY ja Sitowise Oy laativat Keilaniemen alueelle vesihuollon yleissuunnitelmaa, jossa selvitetään kaavoituksen ja maankäytön muuttumisen vaikutukset ja tarpeet vesihuoltoverkkoon. Yleissuunnitelmalla voi olla vaikutusta vesihuollon järjestelyihin kaava-alueella.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee huomioida työn alla oleva Keilaniemen vesihuollon yleissuunnitelma ja vuonna 2017 rakennetun vesijohdon siirto tulevan toimistorakennuksen alta. Kaavaan tulee merkitä riittävät tilavaraukset nykyisille ja siirrettäville vesihuollon putkille ja laitteille, jotka tulisi pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille.

Korttelialueelle on merkitty myös varaus ajoyhteyden rakentamiseen Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Mikäli pysäköintilaitos sijoittuu HSY:n vesihuoltolinjojen alle, tulee sen korkeusasema määritellä niin, että laitoksen kattorakenteen yläpinnan ja maanpinnan välinen etäisyys on vähintään 3,0 metriä.

HSY:n kanssa on sovittava suunnittelun lähtökohdista ja yleisistä periaatteista. Johtosiirtojen aiheuttamat kustannukset ja kokonaisvastuu siirtojen suunnittelusta ja toteutamisesta tulee sisällyttää hankkeelle. HSY ohjaa suunnittelua.

Vastine:

Alueen vesihuoltoverkkoston siirrot on tutkittu kunnallisteknisellä yleissuunnitelmalla. Tarkempaa suunnittelua tehdään jatkosuunnittelussa, jossa vuonna 2017 rakennettu vesijohto ja tekeillä oleva Keilaniemen vesihuollon yleissuunnitelma huomioidaan.

Kalliopysäköintilaitoksen rakentaminen on suunniteltu ja mahdollistettu erillisellä maanalaisella asemakaavalla 920400 Keilaniemen kalliopysäköintilaitos.

Muilta osin merkitään tiedoksi.