

Keilaniemi

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10065 sekä katu- ja virkistysalueet

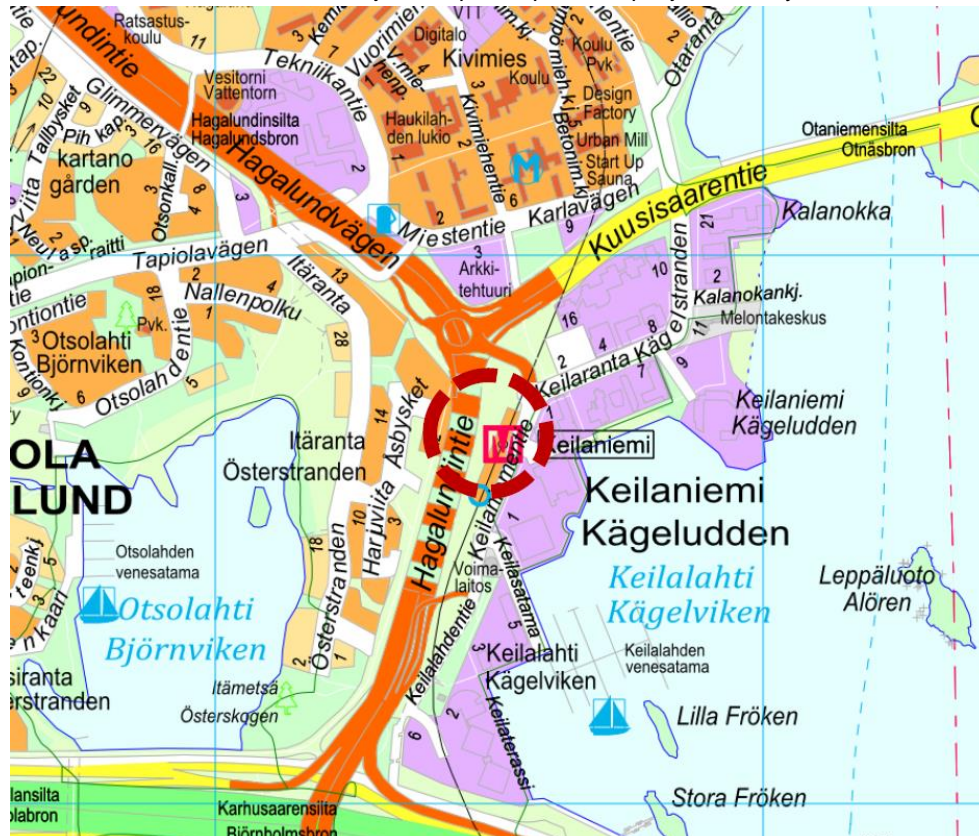
Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutos selostus, joka koskee 28.4.2021 päivättyä sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 10.11.2021 mukaan muutettua, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7379.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keilaniemessä, Espoon kaakkoisosassa Kehä I:n ja Länsiväylän läheisyydessä. Keilaniemi rajautuu Hagalundintiehen, Kuusisaarentiehen ja merellä olevaan Helsingin rajaan. Suunnittelualue sijoittuu metroaseman ja Hagalundintien päälle rakennetun Keilaniemenpuiston läheisyyteen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Asianumero

Aluenumero

Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 16.12.2020.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 043 8252869
Antti Uusitupa, Ina Westerlund, Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3.	Suunnittelun vaiheet	5
2.	Lähtökohdat	6
2.1.	Suunnittelutilanne	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	6
2.1.2.	Maakuntakaava.....	6
2.1.3.	Yleiskaava	7
2.1.4.	Asemakaava	9
2.1.5.	Rakennusjärjestys.....	12
2.1.6.	Tonttijako	12
2.1.7.	Rakennuskiellot.....	12
2.1.8.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	12
2.1.9.	Pohjakartta.....	12
2.2.	Selvitys alueesta.....	12
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	12
2.2.2.	Maanomistus	13
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	13
2.2.4.	Luonnonolosuhteet	17
2.2.5.	Suojelukohteet	18
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät.....	18
3.	Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	18
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	18
3.3.	Kaava-alueita koskevat tavoitteet	20
3.4.	Osallisten tavoitteet	21
4.	Asemakaavan kuvaus	21
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	21
4.2.	Kaavaratkaisu suhteessa ylempiin suunnittelutasoihin.....	22
4.3.	Mitoitus.....	23
4.4.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	23
4.4.1.	Maankäyttö	23
4.4.2.	Liikenne	24
4.4.3.	Palvelut.....	26
4.4.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	26
4.4.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	27
4.5.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	27
4.6.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	27
4.7.	Ympäristön häiriötekijät.....	27
4.8.	Nimistö	27
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	27
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	27
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	28

5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	28
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	29
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	30
5.6.	Muut merkittävät vaikutukset	30
6.	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1.	Rakentamisaikataulu	30
6.2.	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	30
6.3.	Toteutuksen seuranta	31
7.	Suunnittelun vaiheet.....	31
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	31
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	31
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	31
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	32

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta) määräyksineen sekä selostus liitteineen.

Selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä laaditut suunnitelmat ja selvitykset:

- Viitesuunnitelma Next 2, Arkkitehtitoimisto SARC Oy, 28.10.2021
- Keilaniemi Next 2 – Kalliomekaaninen simulointi, Rock Mechanics Consulting Finland, 22.9.2020
- Keilaniemi Next 2 – Tuuliselvitys, Ilmatieteen laitos, 12.1.2021

Toisen (kaava)hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset:

- KN Next, Espoo – Meluselvitys, Helimäki akustikot Oy, 28.5.2020

Yleisemmät, laajempaa aluetta koskevat selvitykset:

- Keilaniemen lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy ja Arkkitehtitoimisto SARC Oy, 18.11.2011

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Keilaniemi on voimakkaasti kehittyvää asuin- ja työpaikka-alueita. Leimallista alueelle on meren ja suurten liikenneväylien (Länsiväylä, Kehä I) läheisyys sekä työpaikkavaltaisen rakentamisen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on Keilaniemen metroaseman sisäänkäynti. Rakenteilla oleva pikaraitiotie ulottuu alueen vierelle, Keilaportti-kadun toiselle puolelle.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kaavaratkaisun lähtökohtana on osoittaa asuinkerrostalotontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan monipuolinen liike-, toimisto- ja asuinrakentamisen yhdistelmä. Kaava-alueeseen kuuluvat myös naapuritontit sekä osa Keilaniemenpuistosta ja läheisistä katualueista.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 59 250 k-m², josta lisäystä nykyiseen on 9 650 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,4 ha ja aluetehokkuusluku noin $e_a = 2,48$.

1.3. Suunnittelun vaiheet

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi alueelle suunnitteluvaramuksen 2.12.2019.

NCC Property Development Oy jätti asemakaavan muutoshakemuksen alueesta 26.6.2020.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen ja rakennusvalvontakeskuksen yhteinen korkean rakentamisen hanke-esittely pidettiin 12.11.2020.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos jatkoi alueelle myönnettyä suunnitteluvaramusta 30.11.2020.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 7.12.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 21.12.2020–25.1.2021.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 12.5.2021. Ehdotus oli nähtävillä 31.5.–29.6.2021.

Yleisö- ja keskustelutilaisuus järjestettiin etätilaisuutena 21.6.2021.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi 10.11.2021.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

Keilaniemen alue on voimakkaassa muutoksessa, mikä näkyy suunnittelualueella ja sen ympäristössä. Keilaniemi on Espoon ja koko pääkaupunkiseudun mittakaavassa merkittävä, kehittyvä asuin- ja työpaikka-alue.

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 14. joulukuuta 2017 korvaten aiemmat valtioneuvoston päätökset valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 sekä 13.11.2008.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden alakohdat ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.1.2. Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Ote Uusimaa-kaava 2050:stä (suunnittelualueen sijainti likimain keskellä kuvaa):

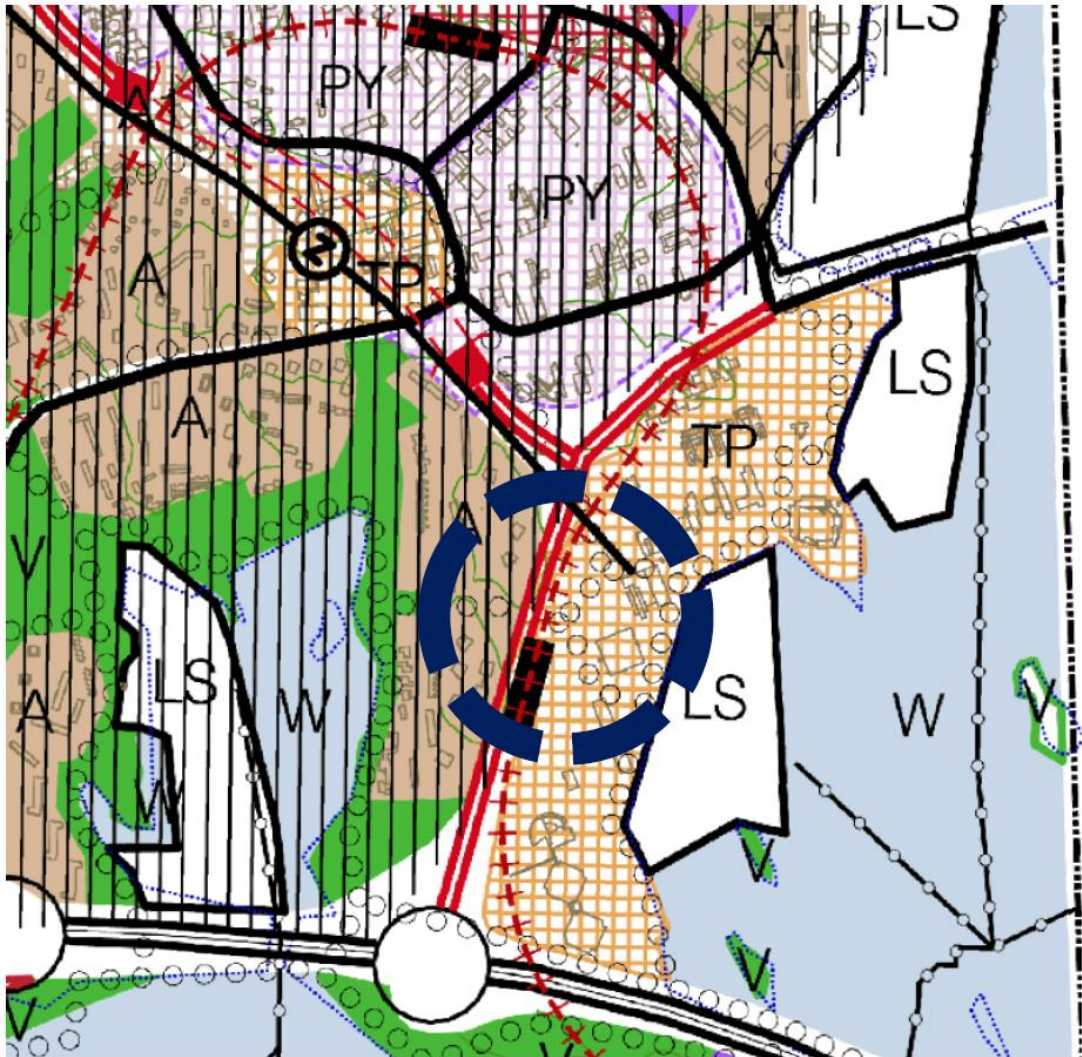


2.1.3. Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Ote Espoon eteläosien yleiskaavasta (suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan tummansinisellä katkoviivarenkaalla):



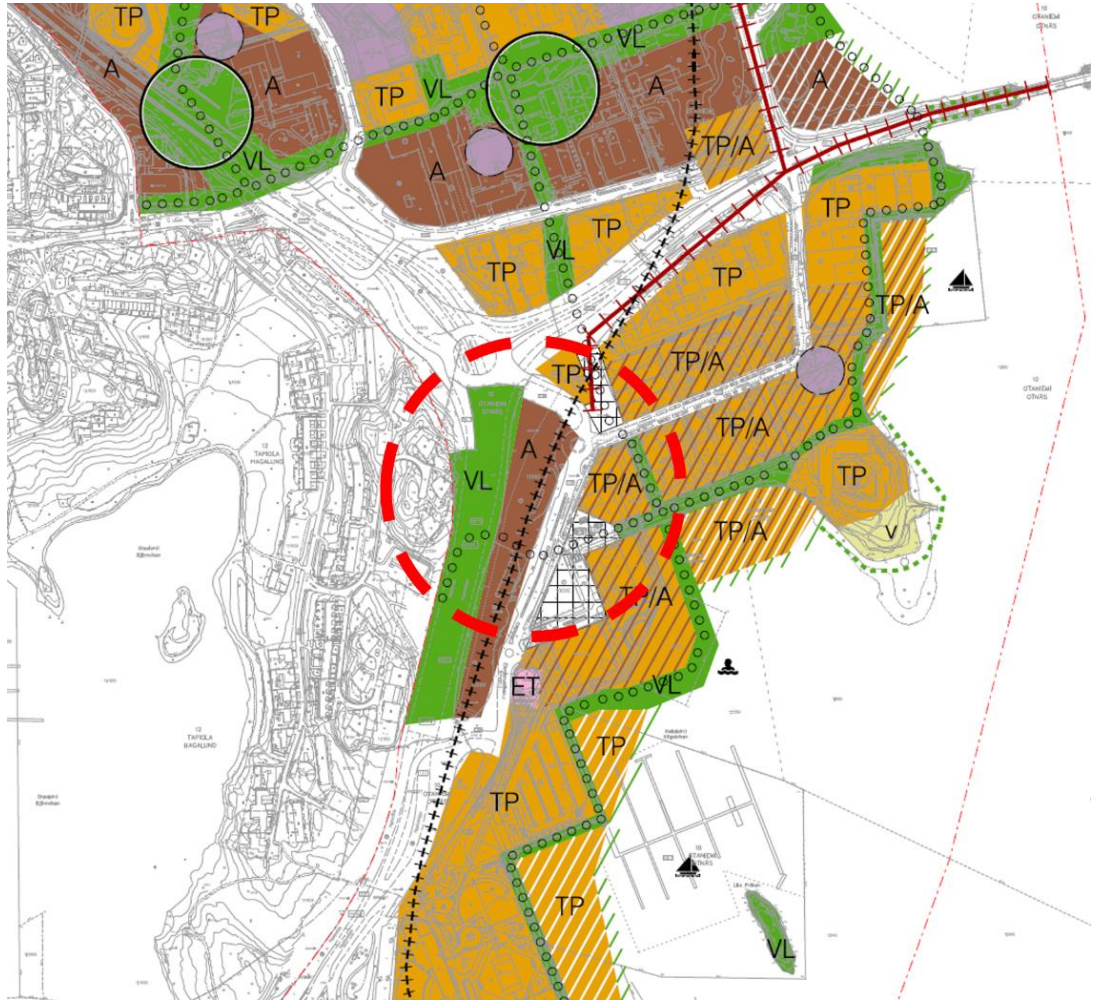
Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) sekä osoitettu ruudutettuna kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualan äärelle on osoitettu maanalainen raide asemineen (metro), kaksiajoratainen päätie tai pääkatu (punainen kaksoisviiva), virkistysyhteyksiä (palloviiva), päävoimansiirtolinja sekä satama-alue (LS).

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Suunnitteluala sisältyy Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laaditun Otaniemen-Keilaniemen kaavarunkoon (26.6.2020). Kaavarunkotyössä on tutkittu yleiskaavatasoisesti Otaniemen ja Keilaniemen alueiden kehittämismahdollisuuksia ja

selvitetty vaikutuksia. Kaavarunko on laadittu asemakaavoituksen tueksi. Kaavarungossa on hahmoteltu Otaniemen ja Keilaniemen kehityksen kokonaiskuvaa ja tehty alueella käynnissä olevien sekä suunniteltujen hankkeiden yhteisvaikutusten arviointi.

Ote alueelle laaditusta kaavarungosta (suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivarenkaalla):



Kaavarungossa suunnittelualue on osoitettu pääosin asuinalueeksi (A) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen kautta pohjois-eteläsuuntaisesti kulkee metro (musta viiva) ja itä-länsisuuntaisesti ulkoilureitti (palloviiva). Suunnittelualueen pohjoispuolelle ulottuu raitiotie (punainen viiva). Alueen itäpuolelle on osoitettu sekoittunut työpaikkojen ja asumisen alue (TP/A) sekä avoin kaupunkitila (musta ruuturas-teri).

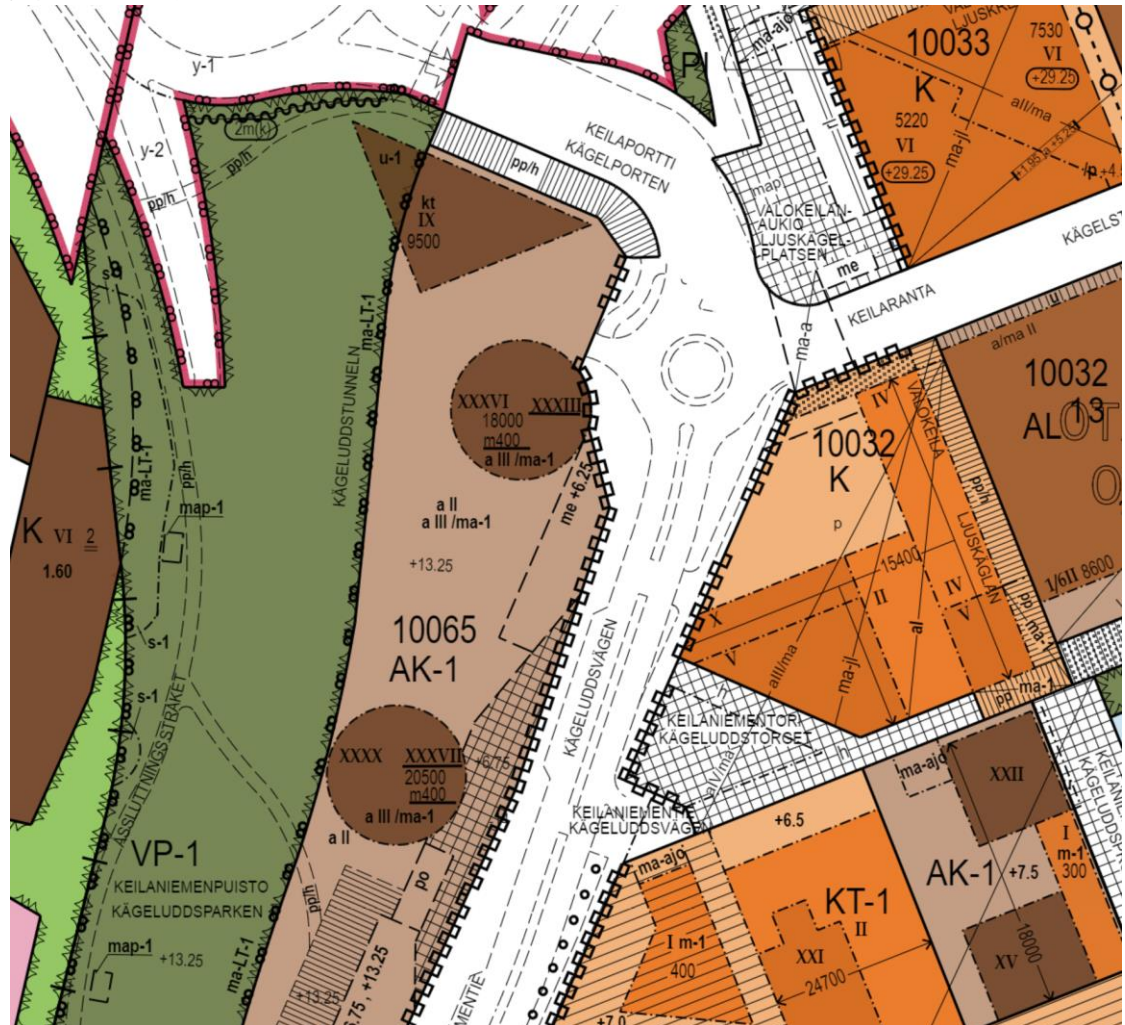
2.1.4. Asemakaava

Voimassa olevat:

Alueella on voimassa asemakaava **Keilaniemi, alue 220823** (hyväksytty valtuus-
tossa 21.5.2012).

Suunnittelualue rajautuu katualueen osalta asemakaavaan **Valokeila, alue 220830** (hyväksytty valtuustossa 8.6.2020) sekä Keilaniementien itäpuolisiin asemakaavoihin **Keilaniemi, alue 220810** (hyväksytty valtuustossa 12.8.2002) ja **Keilaniemenranta, alue 220833** (hyväksytty valtuustossa 10.6.2019).

Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue sijoittuu kuvassa kortteliin 10065 sekä sitä rajaaville katu- ja puistoalueille):

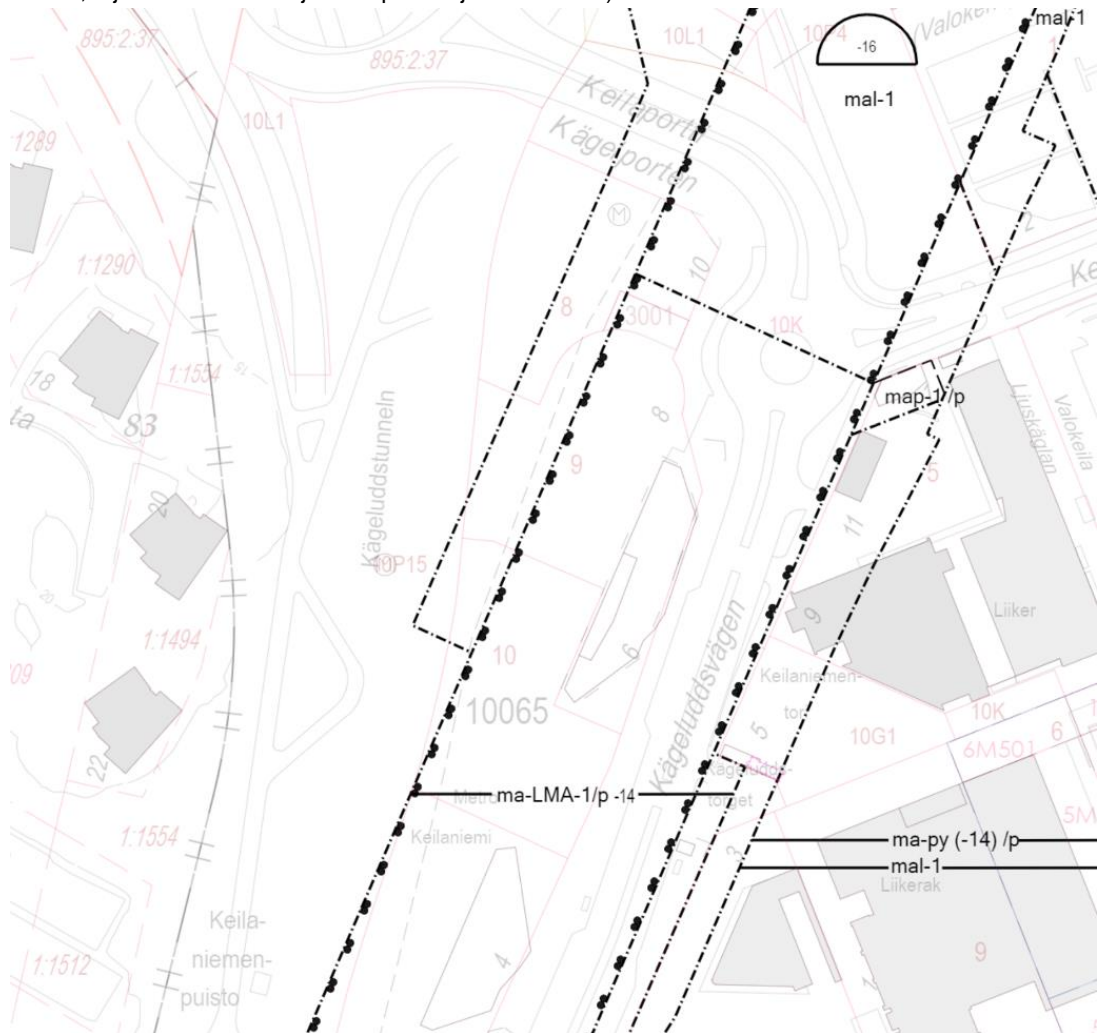


Kortteli 10065 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu eri rakennusaloille toimistotalo kerrosluvulla IX sekä kaksi pyöreää asuintornia enintään kerrosluvuilla XXXVI sekä XXXX. Rakennusoikeutta on osoitettu toimistorakennukselle 9500 k-m² sekä asuintorneille 18000 ja 20500 k-m², joiden lisäksi rakennusoikeutta on osoitettu myymälätiloja varten 400 kerrosneliömetriä kummankin pyöreän asuintornin yhteyteen. Lisäksi kortteliin 10065 on osoitettu metron sisäänkäynti (me) sekä kansirakenne ja sen alapuolelle toteutettavia pysäköintitiloja (a II sekä a III / ma-1). Kortteliä 10065 rajaa lännestä Keilaniemenpuisto (VP-1), joka on rakennettu kannelle maantietunnelin (ma-LT-1) päälle. Kortteli rajautuu pohjois- ja itäreunoiltaan katualueisiin, Keilaporttiin ja Keilaniementiehen.

Keilaniemen kalliopysäköintilaitos, alue 920400, maanlainen asemakaava

Suunnittelualueelle on laadittu maanalainen asemakaava nimellä Keilaniemen kallio-
pysäköintilaitos (hyväksytty valtuustossa 7.12.2020). Maanalaisessa asemakaavassa
on osoitettu maanalaisen rakentamisen vyöhykkeet sekä yhteydet maan pinnalle
metroa ja pysäköintilaitosta varten.

Ote maanalaisesta asemakaavasta (suunnittelualue sijoittuu taustakartalla näkyville korttelin 10065 ton-
teille 8, 9 ja 10 sekä niitä rajaaville puisto- ja katualueille):



Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualueen kohdalle ja läheisyyteen on osoi-
tettu metroaseman laituritasoa, lippuhallia ja sisäänkäyntihallia varten varattu tila suo-
javyöhykkeineen (ma-LMA-1) sekä metrotunnelia varten varattu maanalainen tila
suojavyöhykkeineen (ma-LM). Lisäksi on osoitettu metrotunnelin raiteen ylin likimää-
räinen korkeusasema (-16), alueen osa, johon saa sijoittaa louhinta-, työ-, huolto- ja
yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) sekä sijainniltaan ohjeellinen alueen
osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan porras- ja hissiyhteyden sekä ilman-
vaihtokuilun maanalaisista tiloista ja maanalaisesta jalankulkuväylästä (map-1). Mer-
kinnällä /p on osoitettu alueet, joilla on maanpintaan ulottuvia tiloja.

Vireillä olevat:

Suunnittelualuetta lähimmät vireillä olevat asemakaavahankkeet ovat Keilaportti-kadun taakse sijoittuva **Valokeilanaukio, alue 220837**, johon suunnitellaan toimitilojen ja palveluiden muodostamaa kokonaisuutta sekä Keilaniemenpuiston länsipuolelle sijoittuva **Itäranta, alue 211700**, jossa pyritään säilyttämään Itärannan asuinalueen ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle.

2.1.5. Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako koskien korttelia 10065.

2.1.7. Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.1.8. Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 kehottaa teknistä ja ympäristöintia luomaan osaltaan edellytykset yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi. Keväällä 2019 aloitettu kalliopysäköintilaitosta koskeva maanalainen asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 7.12.2020 ja kaava sai lainvoiman 17.2.2021.

2.1.9. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Keilaniemeen, joka tunnetaan Espoon merkittävimpänä työpaikka-alueena, jossa sijaitsee mm. useiden merkittävien yritysten pääkonttoreita. Alue on luonteeltaan rakennettua eikä alueella juuri esiinny luonnonympäristöä Keilalahden merialuetta lukuun ottamatta. Ranta-alueet ovat nekin pääosin rakennettuja. Keilaniemen alue muodostaa kaukomaisemassa yhden Espoon tunnetuimmista silueteista, joka näkyy erityisesti Länsiväylän ja meren suunnista.

2.2.2. Maanomistus

Espoon kaupunki on suunnittelualueen merkittävin maanomistaja. Keilaniemenpuiston ja katualueiden sekä korttelin 10065 tonttien 9 ja 10 maapohja on kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön jo rakennettujen ja rakenteilla olevien tonttien maanomistajat ovat yksityisiä.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Kaava-alue ja sen lähiympäristö on voimakkaasti rakennettua ja rakentuvaa. Alueelle leimallinen piirre on tällä hetkellä keskeneräisyys. Suunnittelualueen länsireunaan on toteutettu Hagalundintien tunnelointi ja sen päälle Keilaniemenpuisto, jonka kortteliin 10065 liittyvä reuna on vielä rakentumatta. Samaten kortteli 10065 tornitaloineen ja kannenalaisine pysäköintilaitoksineen on toistaiseksi toteutumatta. Korttelin pohjoiskärkeen on rakenteilla toimistorakennus. Myös muualla Keilaniemessä on meneillään laajoja rakennushankkeita.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Keilaniemen alueella on suhteellisen pitkä ja tunnettu historia merkittävänä työpaikka alueena. Erityisen tunnettuja työpaikkakeskittymän osia ovat ns. Raaden hammas eli entinen Nesteen torni sekä entinen Nokian pääkonttori. Keilaniemi on tälläkin hetkellä Espoon ja koko Suomen merkittävimpiä työpaikka-alueita, jolla sijaitsee useita yritysten pääkonttoreita ja huomattava määrä työpaikkoja.

Elinkeinotoiminta on painottunut pääkonttoreihin ja toimistoihin, mutta tuotannollista tilaa ja pieniä palveluita on lounasravintoloita lukuun ottamatta vielä melko vähän.

Yhdyskuntarakenne alueella on painottunut työpaikka-alueeksi, minkä myötä Keilaniemi on aktiivisin arkisin toimistoikaan. Alueella asuvaa väestöä ei juuri ole. Nykyisten asemakaavojen toteutumisen myötä tilanne on muuttumassa ja Keilaniemi on vähitellen mukautumassa monipuolisemmaksi ja aktiivisemmaksi kaupunkialueeksi.

Yhdyskuntarakenne

Alueen yhdyskuntarakenne painottuu hyvään saavutettavuuteen autoliikenteellä sekä metrolla ja tulevaisuudessa myös pikaraitiotietä pitkin. Keilaniemen rakenne on nykytilassaan muutamien alueen sisäisten katujen varteen pistemäisesti rakentuneiden toimitilakokonaisuuksien muodostama ja siten sangen yksipuolinen.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti Keilaniemen keskeisimmät ansiot näkyvät alueen siluetissa ja vesialueen yli muodostuvissa maisemissa. Alueen rakennuskanta on käyttötarkoitukseltaan hyvin vahvasti toimistotiloihin painottuva, mutta monet yksittäiset rakennukset

ja rakennusryhmät edustavat aikakautensa parhaita esimerkkejä suomalaisesta toimitila-arkkitehtuurista.

Suunnittelualan osalta kaupunkikuva on toistaiseksi jäsentymätön johtuen alueen keskeneräisyydestä. Metroaseman sisäänkäynnit ja alueen tunnetut maamerkkirakennukset osaltaan auttavat tilan hahmottamisessa.

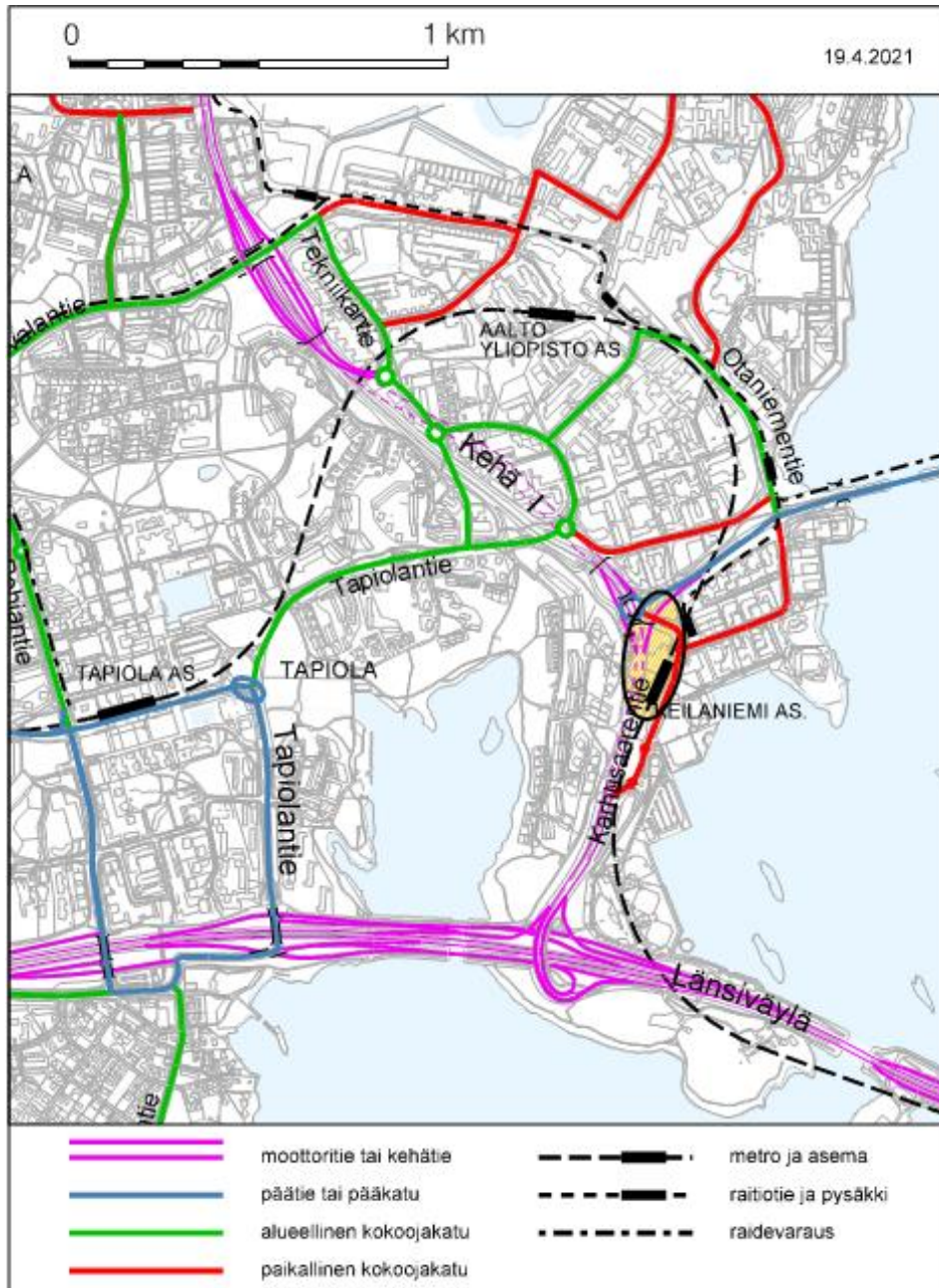
Liikenne

Suunnitteluala on autoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta erinomaisesti saavutettavissa. Kävelyn ja pyöräilyn vastaavalla tavoin sujuvat yhteydet eri suuntiin ovat toistaiseksi keskeneräiset.

Moottoriajoneuvoliikenne

Alue rajautuu Keilaniementiehen sekä Keilaporttiin, jotka ovat paikallisia kokoojakaatuja. Liikennemäärät ovat näillä kaduilla 6000-7000 ajoneuvoa/arkivuorokausi. Keilaportin lyhyt katu yhdistää Keilaniemen katuverkon Kehä I:een Otasolmun kautta. Keilaniementiellä on liittymäkielto lukuun ottamatta Keilaportin kiertoliittymää, josta on suunniteltu ajoyhteys kortteliin 10065. Kehä I sijaitsee kannen alla kaava-alueella.

Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. (suunnitteluala korostettu värillä)



Jalankulku ja pyöräily

Keilaniementien varressa on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Kaavamuutosalueen korttelin 10065 pohjoisreunassa on parhaillaan valmistumassa jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistää Keilaniementien tason Kehä I:n kansitasoon. Kansitasolla sijaitsee pyöräilyn baanatason yhteys Kehä I:n suuntaisesti. Keilaniementien itäpuolella jalankulun ja pyöräilyn verkostoa suunnitellaan edelleen.

Ote jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta. (Suunnittelualue korostettu värillä)



Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Korttelin 10065 autopaikat on suunniteltu kannen alle, jonne ajetaan Keilaniementieltä. Liittymät ovat korttelin pohjoisosassa Keilaportin kiertoliittymässä sekä etelässä Keilaniemensolmun kiertoliittymän kohdalla. Kortteli tornitaloineen ja kannenalaisine pysäköintilaitoksineen on toistaiseksi toteutumatta.

Joukkoliikenne

Keilaniemen metroasema sijaitsee lähietäisyydellä. Keilaniementiellä on lisäksi bussipysäkit, joista on linjan 555 (Keilaniemi-Martinlaakso) yhteys. Rakenteilla oleva pikaraitiotien päätepysäkki sijoittuu kaava-alueen läheisyyteen.

Kuusisaarentiellä on Otaniementien liittymä läheisyydessä pysäkkipari 600 m etäisyydellä, joista on linjojen 510 (Herttoniemi-Tapiola) sekä 552 (Otaniemi-Malmi) yhteydet.

Palvelut

Keilaniemen alueella on nykyisin vähän palveluita. Muutamia kaupallisia palveluita on muodostumassa metroaseman yhteyteen sekä alueen ravintolatarjonnan kehittymisen myötä. Lähialueella on yksi päiväkotit. Lähin koulu sijaitsee reilun 500 metrin etäisyydellä.

Palvelut haetaan pääosin Tapiolan aluekeskuksesta, jossa on kattavat palvelut noin 1,5 kilometrin etäisyydellä. Alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet myös mm. Otaniemen ja Lauttasaaren palveluiden äärelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on pääasiallisesti valmis kunnallistekniikka. Suunnittelualueen vieressä kulkee useita johto- ja putkilinjastoja. Alueen rakentamista suunniteltaessa on välttämättä selvittää tarve johtosiirroille.

Erityistoiminnot

Kaikessa alueen rakentamisessa on tarpeen huomioitava maanalainen metro ja sen vaatimat yhteydet sekä suojaetäisyydet.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Keilaniemen alue on luonteeltaan rakennettua, eikä alueella juuri esiinny luonnonympäristöä Keilalahden merialuetta lukuun ottamatta. Myös istutettua kasvillisuutta on Keilaniemessä melko vähän ja ranta-alueet ovat nekin pääosin rakennettuja.

Kaava-alue on viime vuosien ajan ollut voimakkaasti muokattua työmaa-alueita. Alueella ei ole kasvillisuutta ja sen vesiolosuhteet vaihtelevat työmaan ja viereisten, rakentuvien alueiden muutoksista johtuen. Alueen maaperä on moreenia ja moreenin päällä suurimmilta osin alle kolme metriä silttiä ja savea.

Keilaniemenpuisto on kansirakenteen päälle rakennettu uusi viheralue, jonka toteutus on osittain vielä kesken. Puistoalueen kasvillisuus on pääosin nurmea, niittyä sekä nuoria puita.

Sijainti lähellä merenrantaa vaikuttaa alueen pienilmastoon. Erityisesti tuulisuus on alueella yleistä.

Koko Keilaniemen alue sijoittuu linnuston päämuuttoreiteille. Muuttoreitit ovat kuitenkin leveydeltään kymmeniä kilometrejä, parhaimmillaan jopa 100 kilometriä eikä alueella ole topografiasta aiheutuvia esteitä, jotka pakottaisivat linnut kaava-alueen kohdalla kapeaan väylään.

Lähimmät suojeltavat luontokohteet ovat liito-oravan elinympäristöjä ja ne sijaitsevat Itärannan alueella Tapiolassa ja Kivimiehen alueella Otaniemessä.

2.2.5. Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

Alueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat Tapiolan ja Otaniemen valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Espoon eteläosien osayleiskaavassa 2030 Tapiolan ja Otaniemen alueet on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristön häiriötekijä on lähiympäristön keskeneräisyys ja rakentamisesta aiheutuvat häiriöt ja poikkeusjärjestelyt. Häiriötä aiheuttaa myös läheisten liikenneväylien melu.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Alueelle suunnitellaan kaupunkikuvallisesti merkittävää korkeaa asuin- ja toimistorakentamista. Muutos on osa Keilaniemen etenevää kehitystä kansainväliseksi yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueeksi. Keilaniemeä pyritään kehittämään melko yksipuolisesta toimistoalueesta entistä monipuolisemmaksi ja kaupunkimaisemmaksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden keskittymäksi, joka tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen metron ja pikaraitiotien mahdollistamien yhteyksien kautta.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 tavoitteet ja teesit Keilaniemen alueen kehittämiseksi. Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatio toiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Tämän jatkuvan kehittämisprosessin tueksi ja ohjeeksi seuraavassa on tiivistetty Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet kahdeksitoista teesiksi:

1. Keilaniemen aluetta kehitetään monipuolisena kansainvälisenä yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, joka elää ja kehittyy tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa.
2. Keilaniemen alueesta kehitetään monipuolinen kaupunginosa, joka toimii kestävä kehityksen referenssialueena siten, että toiminnot ja käyttäjäryhmät sekoittuvat ja toimivat tehokkaassa vuorovaikutuksessa. Tätä edistetään kytkemällä tiloja toisiinsa. Kaiken toteuttamisessa otetaan huomioon eri vuodenaajat.
3. Keilaniemen alueelle toteutetaan monipuoliset seudulliset, valtakunnantason ja kansainväliset joukkoliikennetytydet. Tallinna-tunnelin jatkosuunnittelussa varaudutaan Keilaniemen kautta kulkevaan vaihtoehtoon, joka nopeuttaisi olennaisesti myös Helsinki-Vantaan lentokenttäyhteyttä. Henkilöautoliikenteen tarpeet otetaan huomioon. Myös tiederaitiotieyhteyteen varaudutaan.
4. Keilaniemen alueelle toteutetaan vetovoimaisia ja monipuolisia asuntoja merelliseen ja virikkeelliseen ympäristöön.
5. Keilaniemen alueelle luodaan edellytykset monipuolisten palvelujen kehittymiselle. Merkittävämät kaupalliset sekä hyvinvointi- ja kulttuuripalvelut löytyvät Tapiolasta.
6. Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut. Otaniemen ja Keilaniemen rannassa kulkeva rantaraitti yhdistetään kulkemaan Lehtisaaren sillan ali ja tavoitellaan rantaraitin kulkemista rannassa myös Keilaniemen kärjessä.
7. Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin ja Kivimiehenrannan pysäkin ympäristöt toteutetaan leimallisesti elävänä ja eri vuodenaajat huomioon ottavana kaupunkina, jota dominoivat kadulle aukeavat palvelut ja viihtyisät ulkotilat jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Myös esteettömyys tulee alueella ottaa huomioon.
8. Keilaniemen tunnelin päälle tuleva puisto liittyy Tapiolan Itärannan alueen luontevasti Keilaniemeen.
9. Keilaniemi-Otaniemi alueella korostetaan kävelyn ja pyöräilyn kattavia yhteyksiä. Raide-Jokerin pääte pysäkiltä ja Keilaniemen metroasemalta toteutetaan korkeatasoiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit Karhusaarentien ali Otaniemeen ja edelleen Otaniemen keskustaan.
10. Keilarannanpuiston edustalle toteutetaan luontevan laajuinen ja Keilaniemen kokonaisuutta rikastuttava meritäyttöalue, johon suunnitellaan monipuolisia toimintoja ja myös asumista sekä kehitetään elävää rantaraittia, joka yhdessä

entisen Fortumin kiinteistön uusien ratkaisujen ja Ilmarisen/Hartelan hankkeen sekä uusien rakentamishankkeiden kanssa muodostaa Keilaniemeen ympäri vuoden aktiivisen sekä palveluja ja merellistä kaupunkiluontoa ja luontoarvoja korostavan rantavyöhykkeen. Meritäyttöalueen laajuudesta on tarpeen laatia useita vaihtoehtoisia suunnitelmia.

11. Karhusaarentiestä Otaniemen ja Keilaniemen välissä rakennetaan kaupunkimainen tiivis ja vihreä katu, joka yhdistää Otaniemen ja Keilaniemen alueita.
12. Entiselle raja- ja merivartiokoulun tontille, vanhalle GTK:n tontille, Betonimiehenkuja 2-5:n tontille sekä Kivimiehenrannan alueelle toteutetaan tiivistä ja kaupunkimaista asumista, jossa alimmissa kerroksissa on tiloja palveluille ja startup-yritystoiminnalle. Korttelirakenteen tulee olla avoin niin, että se liittyy Keilaniemen ja Otaniemen alueet luontevasti toisiinsa. Kivimiehenrannasta toteutetaan aktiivinen osa julkista rantaraittia. Kivimiehenrannan Raide-Jokerin pysäkin ympäristöstä rakennetaan mielenkiintoinen sisääntulo Otaniemeen.

3.3. Kaava-alueita koskevat tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa aluetta koskevan suunnitteluvaramuksen myötä siten, että nykyisen toteutumattoman kaavaratkaisun sijaan löydetään vaihtoehto, joka sopii sekä yleisen edun mukaisiin tavoitteisiin että rakentajan tarpeisiin.

Keilaniemen kaupunkikuvan elävöittämiseksi ja alueen maankäytön monipuolistamiseksi alueelle tavoitellaan toimistokeskittymän lisäksi asumista ja palveluita. Tällä asemakaavan muutoksella tavoitellaan lisäystä palvelutarjontaan ja mahdollisuuksiin aktivoida Keilaniemen keskeisintä aluetta viereisen metroaseman ja rakenteilla olevan pikaraitiotien päätepysäkin läheisyydessä.

Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on jatkaa Keilaniemen korkean rakentamisen siluetin kehittämistä omaleimaiseksi Espoon tunnusmerkiksi. Asemakaava-alueen rakentamisessa tavoitellaan mittasuhteita, jotka sovitetaan alueen nykyisiin ja suunnitteilla oleviin rakennushankkeisiin ja maisemalliseen kokonaisuuteen.

Kaukonäkymien ohessa tärkeänä kaupunkikuvallisena tavoitteena on parantaa katu- ja Keilaniemenpuiston kansitason viihtyisyyttä ja elävyyttä sekä parantaa etenkin kävely-ympäristön laatua ja yhteyksiä alueella.

Suunniteltujen asuintoimintojen tavoitellaan olevan korkealaatuisia avarine näkymineen. Asuntorakentamiseen liittyvissä yhteisissä pihatiloissa pyritään mahdollisimman korkeatasoiseen toteutukseen kompensationsuhteessa pieneen kokoon huomioiden pihojen oletetun käyttäjämäärään.

Metroaseman yhteyteen rakentuvien tornirakennusten kivijalkatiloihin tavoitellaan laajasti ja monipuolisesti palveluita.

3.4. Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide, jossa ilmaistiin tavoitteena parantaa yhteyksiä etenkin kävelleen Tapiolan ja Keilaniemenpuiston suunnasta metroasemalle ja rantaan. Lisäksi esitettiin tavoitteena Keilaniemen alueen kokonaisu suunnitelman laatimista, lisäystä kaupunkivihreään ja viihtyisyyteen sekä panostusta meluntorjuntaan.

Ehdotusvaiheessa saatiin paljon suullista palautetta. Yhteydenotoissa korostui kiinnostus Keilaniemen kehittämiseen Tapiolan naapurissa sekä toive Keilaniemen kokonaisu suunnittelun ja alueen tulevaisuutta kuvaavan havainnekuvamateriaalin laatimiseen. Tapiolan ja rantaraitin välisten kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien muutokset nousivat myös esiin useissa keskusteluissa.

Kirjallisia muistutuksia jätettiin yksi. Muistutuksessa esitettiin perusteltuja näkemyksiä tarpeesta tarkentaa kaavaratkaisua siten, että asemakaava tarkemmin sitoo ja velvoittaa toteutuksen kaavahankkeen aikana esitettyjen suunnitelmien mukaiseksi. Lisäksi muistutuksessa otettiin kantaa mm. vaikutusten arviointiin.

Hankkeen tavoitteet:

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on toteuttaa n. 30-kerroksinen maamerkkirakennus, johon kaavaratkaisun joustavuuteen perustuen on mahdollista sijoittaa asuin-, hotelli-, toimisto-, liike- ja liiketiloja. Hankkeen pysäköintipaikat suunnitellaan sijoitettavaksi kortteliin toteutuvan kannenalaisen pysäköintilaitoksen sekä Keilaniemeen rakentuvan maanalaisen keskuspysäköintilaitoksen tiloihin.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Kaavaratkaisu perustuu tavoitteeseen toteuttaa korttelin 10065 tontille 9 liike-, toimisto- ja asuintiloja yhdistelevä hybridirakennus. Tämä korttelialue osoitetaan joustavasti monien käyttötarkoitusten yhdistelyä mahdollistavaksi asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueeksi (AL-1). Korttelin 10065 pohjoisosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) paikalle jo rakenteilla olevan toimitilarakennushankkeen mukaisesti. Myös eteläisin korttelin 10065 osa osoitetaan toteavasti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) nykyisen asemakaavan mukaisesti. Asemakaavaratkaisu on pääosin toteava myös länsireunan lähivirkistysalueen (VL-1) sekä katualueiden (pp/h sekä Keilaniementie) suhteen, sillä näihin alueisiin kohdistuu vain pieniä kaavateknisiä muutoksia.

Asemakaavan muutos lisää alueen rakennusoikeutta sekä monipuolistaa maankäyttöä mahdollistamalla useita erilaisia käyttötarkoituksia. Rakentamisen laajuus muuttuu myös siten, että nykyisen asemakaavan mahdollistama enintään 36-kerroksinen pyöreä tornitalo korvataan enintään 30-kerroksisella kolmiomaisista kerrospohjista rakentuvalla tornirakennuksella. Esitetty muutos kasvattaa rakennuksen pohja-alaa, jolloin piha-alue pienenee. Maankäytön monipuolisuuden tavoittamiseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella määritellään erikseen minimi- ja maksimiosuudet sekä asuntojen, toimistojen että liiketilojen osuudelle alueen rakentamisesta.

4.2. Kaavaratkaisu suhteessa ylempiin suunnittelutasoihin

Suunnitelma on laadittu valtioneuvoston asettamien maankäyttötavoitteiden sekä yleispiirteisempien kaavatasojen ohjauksessa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjaus

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta tätä asemakaavan muutosta koskevat erityisesti alakohdat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö, joiden toteutumista asemakaavaratkaisu edistää.

Kaavan tarkoituksena on osaltaan kehittää hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tukea alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle syntyy uusia mahdollisuuksia. Ratkaisut pyrkivät edistämään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Tavoitteen mukaisesti merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavan mukaisessa rakentamisessa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Yleispiirteisten kaavatasojen ohjaus

Maakuntakaavatasolla sekä Uusimaa-kaava 2050:ssä Keilaniemen alue on osoitettu osaksi taajamatoimintojen aluetta. Kaavaratkaisu pohjautuu maakuntakaavoituksessa esitettyihin tavoitteisiin tiivistäessään maankäyttöä tukeutuen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja hyviin liikenneyhteyksiin.

Espoon eteläosien yleiskaavassa Keilaniemen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi sekä kehitettäväksi alueeksi. Otaniemen–Keilaniemen kaavarunkotyössä, joka on laadittu selvityksenä aluekokonaisuuden kehittämismahdollisuuksista ja niiden vaikutuksista, asemakaava lähialueineen on osoitettu pääosin asuinalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi, mutta suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu sekoittunut työpaikkojen ja asumisen alue. Kaavan sisältö on suhteessa alueen muuhun

kehitykseen ja ympäristön asettamiin lähtökohtiin. Ratkaisu on laadittu yleiskaavataisoisten suunnitelmien mukaisesti siten, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tulkittu yleiskaavassa ja kaavarungossa esitetyjä ratkaisuja.

4.3. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,4 ha.

Kokonaiskerrosala on 59 250 k-m².

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 9 650 k-m².

Korttelitehokkuus (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna korttelialueiden yhteenlasketulla pinta-alalla) on n. 5,44 ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin $e = 2,44$.

4.4. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.4.1. Maankäyttö

Korttelialueet

AK-1 - Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeutta yhteensä noin 21 300 k-m². Kerrosluku XL (40). Rakennusoikeus jakautuu pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuslukuun 20 500 k-m² sekä liike- ja myymälätilojen osuuteen 800 k-m². AK-1-korttelialue osoitetaan nykyisen asemakaavan mukaisesti alueen eteläreunaan. Asemakaavan muutos ulotetaan AK-1-korttelialueelle kaavateknisistä syistä, jotta käyttötarkoitusalueiden keskinäisiä rajoja voidaan vähäisesti muuttaa.

AL-1 – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osoitetaan (ajantasakaavassa osoitetun, korttelin 10065 pohjoisimman) pyöreän tornin korvaava hybridirakennus, johon sijoittuu asuin-, toimisto- ja liiketiloja yhteensä noin 27 000 k-m². Rakennusoikeus määrätään käytettäväksi siten, että toimistotiloja on 40...70 %, asuintiloja 25...50 %, hotellitiloja enintään 25 % sekä liike- ja palvelutiloja yhteensä 5...10 % kokonaisuudesta. Kerrosluku enimmillään XXX (30). Lisäksi korttelialueelle osoitetaan 950 k-m² metron nykyistä sisäänkäyntirakennusta varten merkinnällä me.

K - Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Osoitetaan kaava-alueen pohjoisimman tontin kohdalle, johon on tällä hetkellä rakenteilla Next-nimellä toimistorakennus. Rakennusoikeutta 10 000 k-m². Kerrosluku IX (9). Asemakaavan muutos koskee K-korttelialuetta, joka halutaan osoittaa toteutuvan toimistorakennuksen mukaisesti pääkäyttötarkoitukseltaan toimistokäyttöön nykyisen asemakaavan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1) sijaan.

Korttelialueiden piha-alueet ja viherrakentaminen

Korttelien piha-alueet sijaitsevat kansitasolla. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota viherrakenteiden laatuun sekä niiden vaikutukseen alueen

viihtyisyyteen ja pienilmastoon. Kansitasolla alueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai toimintoihin tulee istuttaa. Pienilmastoa ja viihtyisyyttä lisäävät kansitasolle istutettavat pienpuut ja pensaat. Koska piha-alueilla on rajallisesti tilaa, alueille on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueille varatut alueet sekä näiden vähimmäiskoko. Viereinen Keilaniemenpuisto ja kansipihat tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena, jolloin asukkailla on pienestä pihatilasta huolimatta hyvät mahdollisuudet virkistymiseen.

Piha- ja kansipiha-alueilla sekä aukioilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille, hulevesiä viivyttävälle viherkatoille tai kaupunkikuvallisesti korkealaatuisiin hulevesirakenteisiin. Lisäksi rakennusten kattopinnoilla tulee toteuttaa hulevesiä viivyttäviä ja haihduttavia viherkattorakenteita. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Yleiselle aukiolle/torille varattu ohjeellinen alueen osa Keilaniementien tasolla. Katutason alueet tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Katutason ja pihakannen välille tulee toteuttaa porrasyhteys. Niin alueen kun porrasyhteyden viihtyisyyteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Muut alueet

VP-1 - Puisto. Keilaniemenpuiston kaava-alueen kortteleihin rajautuva osa. Kaavamuutosalueessa on mukana noin neljäsosa Keilaniemenpuiston alueesta. Puistoalueelle kohdistuvat muutokset ovat määräystekstien vähäiset muutokset sekä nykyisen asemakaavan mukaisesti puiston ylle ulottuvan toimistorakennuksen rakennusalan ulokkeen poistaminen alueen pohjoisreunalla. Keilaniemenpuiston pinta-alaan ei kohdistu muutoksia.

katu - Keilaniementien kaava-alueen korttelialueisiin rajautuva osa.

pp/h - Keilaniementieltä ylös Keilaniemenpuiston kansitasolle kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

4.4.2. Liikenne

Moottoriajoneuvoliikenne

Asemakaavaratkaisussa ei esitetä muutoksia moottoriajoneuvoliikenteen reitteihin. Keilaportti toimii yhteytenä Otasolmun suunnasta Keilaniemeen. Keilaportin ja Keilaniementien liittymästä on ajoyhteys korttelialueiden kansitason alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.

Saatto- ja huoltoajo on suunniteltu toteutettavaksi edellä mainitun liittymän kautta Keilaniementien puolelle siten, että tarve moottoriajoneuvoliikenteestä pihakannelle jää mahdollisimman vähäiseksi.

Jalankulku ja pyöräily

Alueen kävely-yhteyksiä parannetaan edellyttämällä julkiseen käyttöön tarkoitettujen portaiden rakentamista ja ylläpitoa korttelialueille siten, että Keilaniemenpuiston kansitasan ja Keilaniementien välisestä tasoerosta huolimatta kulkuyhteys on sujuva.

Pyöräily-yhteydet alueella sijoittuvat katualueille sekä Keilaniemenpuistoon. Pyöräily-yhteys Keilaniemenpuiston kansitasolta Keilaniementien katutasolle osoitetaan korttelin 10065 pohjoisreunan raittia (pp/h) pitkin.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavaratkaisun edellyttämät pysäköintipaikat sijoittuvat kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen sekä Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Yleisiä autopaikkoja katujen varsilla ei ole lukuun ottamatta lyhytaikaisia kaduvarsi-paikkoja metron sisäänkäynnin läheisyydessä. (n. 7 kpl). Yleinen pysäköinti alueella voidaan osoittaa tehokkaasti Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, mikä vähentää autopaikkatarvetta katuympäristössä.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti pysäköintipaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto
- hotellitilat 1 ap / 150 k-m²
- liiketilat 1 ap / 200 k-m²
- toimistotilat 1 ap / 120 k-m²
- palvelutilat 1 ap / 200 k-m²

Autopaikkojen rakentamisveloitteesta annetaan

- 20 % vähennys, jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.
- 30 % vähennys, jos autopaikat sijaitsevat Keilaniemen kallio-pysäköintilaitoksessa.
- 15 % vähennys erillisen selvityksen perusteella, jos autopaikat toteutetaan nimeämättöminä ja vuorottaispysäköintinä.
- 10 % vähennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä vähintään 100 autonpaikan pysäköintikokonaisuutena.

Lisäksi määrätään, että:

- Liiketilojen ja palvelutilojen autopaikkojen tulee olla yhteiskäytössä ja nimeämättöminä.
- Metroaseman käyttöön määrätään osoitettavaksi 85 liityntäpysäköintipaikkaa henkilöautoille ja 75 polkupyöräpaikkaa.
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja tai pyöräpaikkoja laskettaessa.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti pyöräpaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

- asunnot 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.
- hotellitilat 1 pp / 1000 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- liiketilat 1 pp / 50k-m².
- toimistot 1 pp / 50 k-m². Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.
- palvelutilat 1 pp / 50 k-m².

Lisäksi määrätään, että lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Korttelin sisäistä liikennettä ja asemakaava-alueelle myöhemmin laadittavaa tonttija-koaa varten on osoitettu ohjeellinen merkintä ajo-1 – Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys. Tarvitavat yhteydet toisille tonteille tulee mahdollistaa kansitason päällä ja kanenalaisessa pysäköintilaitoksessa.

Joukkoliikenne

Kaava-alueelle sijoittuu Keilanimen metroaseman sisäänkäynti, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikennepalvelun hyvän saavutettavuuden. Rakenteilla oleva pikaraitiotien päätepysäkki sijoittuu kaava-alueen läheisyyteen.

Esteettömyys

Keskeisten joukkoliikenneasemien läheisyys edellyttää erityistä huolta esteettömyyden toteutumisesta suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Asemakaavaratkaisussa varataan riittävät tilat ja toteuttamisedellytykset esteettömille yhteyksille.

4.4.3. Palvelut

Kaavaratkaisussa esitetään toteutettavaksi liiketiloja sekä asuinkerrostalojen korttelialueelle että asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Liiketiloihin sijoittuvat toimijat lisäävät alueen palvelutarjontaa ja elävöittävät ympäristöä.

Kaava-alueelle sijoittuu Keilanimen metroaseman sisäänkäynti, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikennepalvelun hyvän saavutettavuuden. Rakenteilla oleva pikaraitiotien päätepysäkki sijoittuu kaava-alueen läheisyyteen.

4.4.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Suunniteltu rakentaminen kytkeytyy olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin, jotka sijoittuvat tai siirretään uusiin sijainteihin yleisille alueille. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen sähkönjakelun kannalta tarpeellisten muuntamotilojen sijoittamisen korttelialueiden rakennuksiin.

4.4.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen rakennettavuus ja kallioperän laatu on selvitetty tarkoin jo metron, Hagalundintien tunneloinnin sekä aiemman asemakaavan rakentamista suunniteltaessa. Maaperässä ei ole tiedossa epäpuhtauksia.

4.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonympäristöä. Katualueiden istutukset, kansipihat, viherkatot sekä Keilaniemenpuisto muodostavat alueen viherympäristön.

Koko Keilaniemen alue sijoittuu linnuston päämuuttoreiteille. Varpuslintujen törmäysriskin minimoimiseksi on erillinen määräys koskien korkeiden rakennusten heijastavia julkisivuja ja valaistusta.

4.6. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Suojelukohteita ei esitetä.

4.7. Ympäristön häiriötekijät

Liikenne katualueilla aiheuttaa jonkin verran häiriötä alueella.

4.8. Nimistö

Asemakaavaratkaisussa ei esitetä uutta nimistöä. Kaavakartalla esitetään nykyiset nimet **Keilaniementie – Kägeluddsvägen**, **Keilaniemenpuisto – Kägeluddsparken** sekä **Keilaniementunneli – Kägeluddstunneln**.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin vertailukohtana voidaan käyttää alueen rakentumatonta nykytilannetta tai nykyisen, toteutumattoman asemakaavan mukaista tilannetta. Verrattaessa esitettyä asemakaavaratkaisua tilanteeseen, jossa osa korttelista 10065 jää kokonaan rakentumatta, vaikutukset ovat selvästi suurempia kuin vaihtoehtoisessa nykyisen asemakaavan toteutumisesta vastaavassa vertailutilanteessa. Tiivistäen vaikutukset suhteessa nykyiseen asemakaavaan ovat kokonaisuuden huomioiden melko vähäisiä, mutta vaikutukset suhteessa rakentumattomaan lähiympäristöön ovat jo pelkästään korkeiden rakennusten näkyvien hahmojen osalta suuret.

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemaavan muutos tukee yhdyskuntarakenteen monipuolistumista sekä Keilaniemen alueen säilymistä Espoon merkittävimpana työpaikka-alueena. Asemakaavaratkaisun myötä alue täydentyy ja tiivistyy. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on alueella

luontevaa, koska alue on osa Etelä-Espoon tiiveimmin rakennettua kokonaisuutta ja koska alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat joka tapauksessa merkittäviä, kun kortteli 10065 alkaa täydentyä valmiiksi. Nykyhetkellä Keilaniemenpuiston ja Keilaniementien välillä on suuri rakentumaton ja keskeneräinen alue, jossa ainoastaan korttelin pohjoisimmalla tontilla on rakenteilla suuri toimistorakennus. Laadittava asemakaavarakaisu muuttaa korttelin kaupunkikuvallista kokonaisideaa, kun aiemmin suunniteltujen neljän pyöreän asuintornin sijaan pohjoisin torni toteutuu sekä muodoltaan että toiminnoltaan aiemmasta suunnitelmasta poikkeavana.

Tämä asemakaavan muutos saattaa kuitenkin edesauttaa korttelin muiden asuintonttien rakentamista, yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä Keilaniementien ja Keilaniemenpuiston välisen kaistaleen toteutumista lopulliseen muotoonsa, sillä kaupunkikehityksessä tehdyt uudet avaukset houkuttavat ympäristöönsä kehityksen jatkajia.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ohjaavat kaavan mukaista rakentamista mm. hybridirakennusta koskevien julkisivujen jäsentelyä, materiaaleja ja väriä koskevien velvoitteiden osalta siten, että rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä. Kokonaisuutena kaavan toteutumisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ovat myönteisiä.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueen toteutus tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon sekä teknisen huollon verkostoihin. Rakentamisen edellyttämät johtosiirrot sekä katuihin ja vesihuoltoverkostoon mahdollisesti tarvittavat muutostyöt aiheuttavat jonkin verran vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen etenkin työmaa-aikaisten poikkeusjärjestelyjen aikana. Liikenteen osalta Keilaniementien ja Keilaniemenpuiston välisten kävely-yhteyksien parantuminen julkiseen käyttöön toteutettavien portaiden myötä parantaa sekä Tapiolan alueen yhteyksiä että metron ja pikaraitiotien saavutettavuutta.

Rakentamisen vaikutuksia metroon on tutkittu kalliomekaanisen 3D-simuloinnin avulla. Simulointitulosten perusteella suunnitelmien mukaisilla rakennuskuormilla ei ole merkittävää vaikutusta metron rakenteisiin. Asemakaavan mukaista rakentamista suunniteltaessa vaikutuksia arvioidaan tarkemmin yksityiskohtaisempien rakennus-suunnitelmien perusteella.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Luonnontilaisia alueita on suunnittelualueen läheisyydessä vain vähän, joten vaikutukset luontoon jäävät verrattain vähäisiksi. Nykytilanteeseen verrattuna kasvillisuusalueet lisääntyvät, millä voi olla positiivinen vaikutus niin alueen monimuotoisuuteen kun pienilmastoon.

Korkeiden, suuria lasipintoja julkisivuillaan kannattelevien rakennusten aiheuttamia linnustovaikutuksia eli lintujen törmäysriskiä vähennetään asemakaavamääräyksen

mukaisilla toimenpiteillä, joilla lasipinnat tehdään näkyviksi linnuille. Lisäksi korkeiden rakennuksien yläosien valaistus ei saa aiheuttaa haittaa linnuille.

Rakentuessaan alueen vettä läpäisemätön pinta-ala kasvaa. Kaavassa vaaditaan hu-
levesien viivytämistä ja huomioidaan sijainti lähellä rantaa painottamalla laadullista
hallintaa.

Korkean rakentamisen vaikutus maisemaan vaikuttaa kaukonäkyymiin sekä Keilanie-
men tunnistettavaan siluettiin. Maisemavaikutuksen merkittävyyttä vähentää se, että
alue on jo profiloitunut korkean rakentamisen vyöhykkeeksi ja maamerkkimäisiä ra-
kennuksia on sekä suunnitteilla että toteutuneena lähellä asemakaava-aluetta. Mai-
semallisesti merkittävin muutos syntyy, kun aluetta tarkastellaan pohjoisen suunnalta.
Suunniteltu rakentaminen Keilaniemenpuiston reunalla rajaa puiston ja piha-alueiden
muodostamaa maisematilaa sekä näkyymiä puistosta meren suuntaan.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ohjaavat rakentamista massoittelun, materiaa-
lien ja värityksen osalta. Maisemalliset vaikutukset ovat tämän kokoluokan rakentami-
sessa väistämättä näkyviä. Vaikutusten laatua on arvioitu kaavahankkeen aikana asi-
antuntijavoimin sekä keskustelussa yleisön kanssa. Asemakaavan mukaisen rakenta-
misen ei arvioida aiheuttavan kielteistä vaikutusta maisemaan.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettö- myyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Kaavahankkeen toteutuminen luo keskeiselle ja hyvin eri väestöryhmien saavutetta-
vissa olevalle paikalle uusia palveluita, työpaikkoja ja asuntoja. Myös kävely-yhteydet
Keilaniemenpuiston ja Tapiolan suuntaan paranevat kaavaratkaisussa osoitettujen
Keilaniementien ja kansitason välille toteutettavien julkiseen käyttöön tarkoitettujen
portaiden myötä. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja eri väestöryhmien toimintaedelly-
tyksiin ovat myönteisiä.

Rakennushankkeen taustaselvityksenä on tutkittu tuulisuutta ja tarvetta suojautua
tuulelta. Selvityksessä suositellaan hybridirakennuksen matalamman osan katolle
suunnitellulle terassille tuulelta suojaavia rakenteita, jotta oleskelu terassilla olisi viih-
tyisää. Hetkellisesti tuuli voi simuloinnin perusteella yltyä jopa vaarallisen voimak-
kaaksi ilman tuulelta suojaavia rakenteita. Asemakaavamääräys edellyttää suoja-
tuulta vastaan, joten tuulen haitalliset vaikutukset jäävät selvityksen ääriesimerkkejä
vähäisemmiksi. Lisäksi määräyksissä on kiinnitetty huomiota miellyttävän pienilmas-
ton syntymiseen ulkotiloissa.

Asemakaavahankkeen aikana on arvioitu melun ja päästöjen vaikutusta alueella. Me-
luseelvityksen (Helimäki 14.9.2021) mukaan voidaan todeta, että korttelin suunnitel-
massa valtioneuvoston päätöksen nro. 993/1992 mukaiset melutason ohjeavot

täyttyvät niin rakennusten sisätiloissa kuin piha-alueilla ja muilla oleskelualueilla.

Ilmanlaatua alueella on arvioitu leviämismallilaskelmin (Keilaniemen alueen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteenlaitos 2014). Laskennassa huomioitiin Kehä I:n tunnelointi ja ilmanvaihtohormit, jotka tekevät päästölähteestä normaalista poikkeavan. Moottoriajoneuvojen arvioidaan kehittyneen ja kehittyvän jatkossakin vähäpäästöisemmiksi suhteessa selvityksen ajankohtaan vuonna 2014. Ilmanlaatuselvityksen tuloksena tiedetään, että typpidioksidi- ja pienhiukkaspitoisuudet jäävät riittävän alhaisiksi kaava-alueella.

Väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin ja sosiaalisiin oloihin vaikuttaa se, että alueen asukkaiden omat piha-alueet ovat kaavaratkaisun myötä mitoitukseltaan vaatimattomia. Läheinen puisto tarjoaa kuitenkin runsaasti tilaa leikkiin, oleskeluun ja liikuntaan. Myös lähellä kulkeva rantaraitti tarjoaa hyvän virkistysmahdollisuuden alueen asukkaille.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavaratkaisu lisää alueen rakennusoikeutta ja sen myötä nostaa korttelialueilla maan arvoa, jolloin oletettavissa olevat maanmyyntitulot ja niiden myötä kaavataloudelliset vaikutukset ovat suotuisia. Vesihuoltoon sekä Keilaniemenpuistoon ja katualueisiin liittyvien yhteensovitusarpeiden aiheuttamista muutoksista seuraa jonkin verran kustannuksia.

5.6. Muut merkittävät vaikutukset

Muita merkittäviä vaikutuksia ei arvioida olevan.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Suunnitellun asuin- ja toimistorakennuksen rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2022. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on jo rakenteilla toimistorakennus. Asuin-kerrostalojen korttelialueen toteutusaikataulusta ei toistaiseksi ole tietoa. Kaava-alueen katujen ja puistojen viimeistely tehdään niihin liittyvien korttelialueiden toteuduttua.

6.2. Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet sisältyvät kaavamääräyksiin. Lisäksi alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

6.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutusta seuraa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus. Yleisten alueiden toteutuksesta vastaa Espoon kaupunkitekniikan keskus.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi kaava-alueen koskien suunnitteluvarauksen 2.12.2019 sekä jatkoi sitä 30.11.2020.

Pysäköintitilat toteutetaan nykyisten voimassa olevien asemakaavojen ja korttelin 10065 tontteihin liittyvien sopimusten mukaisesti maanalaisina tiloina (kannen alle). Tarvittava lisäys pysäköintipaikkojen määrään saavutetaan lähelle toteutuvan Keilaniemen maanalaisen keskuspysäköintiluolan valmistumisen myötä.

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttö sopimusta.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 21.12.2020–25.1.2021.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä asemakaavan muutoksen valmistelusta on vastannut arkkitehti Antti Uusitupa. Valmisteluun ovat osallistuneet myös maisema-arkkitehdit Ina Westerlund ja Jenny Asanti, suunnitteluinsinööri Olli Koivula sekä aluearkkitehti Sampo Sikiö. Asemakaavakartan ja määräykset on laatinut vastaava suunnitteluavustaja Markku Hyvärinen.

Asemakaavatyötä on tehty yhteistyössä asemakaavan muutoksen hakijan NCC Property Development Oy:n sekä Arkkitehtitoimisto SARC Oy:n kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaprosessin aikana on tutkittu vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja, joita on esitetty myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Hankkeen alussa vertailtiin keskenään nykyisen asemakaavan mukaista asuintornia, pelkästään toimistokäyttöön toteutettavaa tornia sekä asemakaavaehdotuksessa esitettyä hybridirakennusta.

Muutokset ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu suhteessa touko-kesäkuussa 2021 nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen. Näkyvin muutos on keskustatoimintojen korttelialueen C-1 muutos asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1. Muutos on ei kuitenkaan tosiasiaassa ole merkittävä, sillä AL-1-korttelialueen sisältö on pitkälti sama kuin aiemmin suunnitellun C-1-alueen. Korttelialueelle tavoitellaan yhä asumisen, toimistojen ja liikeilojen yhdistelmää mini- ja maksimiosuuksineen. Liiketilän enimmäismäärää on tarkistettu alaspäin ehdotuksesta saadun viranomaispalauteen mukaisesti.

Kaavaratkaisua on tarkennettu myös vähäisillä muutoksilla käyttötarkoituksialueiden välisillä rajoilla (AL-1 ja K sekä AL-1 ja AK-1). Näiden lisäksi on tehty muutoksia asemakaavamääräyksiin mm. julkisivujen jäsentelyä, materiaaleja ja väritystä sekä kansitaso viihtyisyyttä koskien. Muitakin määräyksiä on tarkennettu koskien mm. hulevesien hallintaa, metrotunnelin huomioivaa kallioteknistä suunnittelua, piha-alueiden minimikokoa sekä katutaso ja kannen välisen porrasyhteyden toteutusta. Olevalle metroasemarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 950 k-m².

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus


Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 7.12.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 21.12.2020–25.1.2021. Nähtävillä olon aikana jätettiin yksi mielipide ja yhteensä neljä lausuntoa ja kaupungin toimialojen kannanottoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta kokouksissaan 28.4. ja 12.5.2021. Ehdotus hyväksyttiin nähtävillä 12.5.2021 keskustatoimintojen korttelialueen asuinrakentamista koskevalla lisäyksellä ”...tavoitellaan monipuolista aluetta elävöittävää hybridirakentamista, johon sisältyy myös asumista.”

Ehdotus oli nähtävillä 31.5.–29.6.2021. Nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisölle avoin keskustelutilaisuus etänä 21.6.2021. Kirjallisia muistutuksia jätettiin nähtävillä olon aikana yksi kappale sekä lausuntoja ja kannanottoja yhteensä kuusi kappaletta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi 10.11.2021.

/b	Ksl, muutettu	<i>Antti Uusitupa</i>	10.11.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		31.5.-29.6.2021
/a	Ksl, muutettu (Kaavaehdotus)	<i>Antti Uusitupa</i>	28.4.-12.5.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		21.12.2020-25.1.2021
6331/2020	Ksj (OAS)	<i>Torsti Hokkanen</i>	7.12.2020
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 220838	Plr.nro 7379
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 6331/10.02.03/2020
Keilaniemi Asemakaavan muutos		Plrtäjä MHy	Päiväys 28.4.2021
		Suunnittelija AU	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Antti Uusitupa

Antti Uusitupa
arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja