

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Valokeilanaukio

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa Otaniemi

Osa korttelia 10033, katu-, virkistys- ja liikennealueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7378.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021–25.1.2022.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Toni Saastamoinen

Olli Koivula

Ina Westerlund, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta: VTT:n MIKES:n omistavalta Senaatti-kiinteistöiltä ja kaava-alueen naapurissa sijaitsevalta Life Science Centeriltä. Muistutukset käsittelivät kaavan rakentamisen vaikutuksia VTT:n MIKES:n toimintaedellytyksiin, kaavan vaikutustenarviointia, rakentamisen määrää ja sijoittelua suhteessa ympäröivään rakentamiseen, tuulisuutta ja suunnitelman liikenteellistä toimivuutta. Lisäksi kiinnitettiin huomiota rakentamisen aikaisiin järjestelyihin ja hankkeen toteutumisen taloudellisiin edellytyksiin. Rakentamisen vaikutuksista viereisiin rakennuksiin nostettiin esiin mm. varjostus ja näkymien peittyminen.

VTT:n MIKES:in toimintaedellytykset

Senaatti-kiinteistöt on jättänyt kaavamutoksen valmisteluvaiheessa palautteen 28.6.2021, jossa on korostettu Tekniikantie 1:ssä VTT:n MIKES:issä sijaitsevien erityislaatuisten toimintojen huomioon ottaminen.

Kaavaselostuksen kohdassa 5 (asemakaavaratkaisun vaikutukset) ei ole erikseen käsitelty suunnitelman suhdetta MIKES:n toimintaedellytyksiin, mutta liitteenä olevassa korttelisuunnitelmassa on esitetty suunniteltujen rakennusten korkeus suhteessa MIKES:n mittaussektorilla mahdollisiin korkeustasoihin.

Senaatti-kiinteistöt toteaa, että nähtävillä olevassa Valokeilan asemakaavan muutoksessa ja suunnitelmassa on riittävällä tavalla huomioitu ja varmistettu kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan MIKES:n toiminta.

Vastine:

Kaavaselostuksen kohtaan 5 (asemakaavaratkaisun vaikutukset) on lisätty arvio kaavan vaikutuksista VTT:n MIKES:n toimintaedellytysten säilymiseen. Tarkastelu toimintaedellytysten säilymisestä on osana korttelisuunnitelmaa.

Rakentamisen määrä ja sijoittelu

Alueen aiemmissa suunnitteluvaiheissa osana Valokeilan kaavaa rakentamisen volyymi oli kohtuullisempaa. Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.9.2018 esitetyissä suunnitelmissa länsipuolen liike- ja toimistorakennuksen sallituksi kerrosmääräksi oli määritelty kahdeksan kerrosta (18 000 k-m²) ja itäpuoliselle asuinrakennukselle 4–14 kerrosta (15 300 k-m²).

Nyt nähtävillä asetetussa ehdotuksessa länsipuolen kortteliin on suunniteltu 26-kerroksinen rakennus (korkeus 125 metriä merenpinnan yläpuolelta, laajuus 29 000 k-m²) sekä itäpuolen kortteliin kahden toisiinsa kannella liittyvän rakennuksen kokonaisuus, joista toinen on 14-kerroksinen ja toinen porrastuu 22-kerroksiseksi (korkeus 105 metriä merenpinnan yläpuolelta, 37 000 k-m²).

Kerroslukumäärää tulee merkittävästi vähentää ja sijoittaa rakennusmassat uudelleen kauemmas Life Science Centerin tontista. Suunnitelmaa voi parantaa esimerkiksi

pienentämällä merkittävästi korttelin 10033 rakennusoikeuden määrää ja yhdistämällä suunniteltu tornirakennus osaksi kadun varteen suunniteltua hotellirakennusta, samaan linjaan muiden Keilarannan rakennusten kanssa. Ylipäänsä kaikki mahdolliset ratkaisuvaihtoehdot edellyttävät kortteleiden rakennusvolyymin merkittävää pienentämistä.

Vastine:

Espoon kaupungin tavoitteet ohjaavat rakentamisen keskittämistä raideliikenteen varrelle. Alueesta kehitetään Keilaniemen joukkoliikenteen keskeisin solmukohta, jossa kohtaavat metro ja Raide-Jokeri. Keilaniemi on voimakkaasti kehittyvä kaupunginosa ja Espoon korkean rakentamisen merkittävin keskittymä. Alue sijaitsee Keilaniemen ytimessä, joten korkeakin rakentaminen on perusteltua.

Tehokkaan rakentamisen mahdollistavat Keilaniemen alle louhittavaan kallioluolaan keskitetty pysäköinti ja maanalaiset huoltoyhteydet. Pysäköintiratkaisun myötä suunnittelun lähtökohdat ovat muuttuneet vuodesta 2018. Tuolloin suunniteltiin vielä pysäköinnin sijoittamista tonteille.

Suunnitelmissa taloja on tarkasteltu osana Keilaniemen kehittyvää korkean rakentamisen kokonaisuutta ja siluettia suurmaisemassa. Nähtävilläolon jälkeen rakennusten massoittelua on kehitetty ja täsmennetty kaavakarttaa vastaamaan viitesuunnitelmia. Luonteeltaan pienillä muutoksilla on pyritty saamaan Life Science Centerin edustaa avaramman oloiseksi. Rakentamisen määrän on katsottu olevan keskeiselle alueelle sopiva ja on säilytetty kaavaehdotuksessa esitetyllä tasolla.

Varjostus ja vaikutukset viereiseen toimistorakennukseen

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen olisi niin massiivista ja korkeaa, että se estäisi päivänvalon lähes kaikkina vuoden- ja vuorokaudenaikoina Life Science Centerin lounaiskulman seitsemänkerroksisiin rakennuksiin, erityisesti alimpiin kerroksiin. Life Science Centerin lounaiskulman rakennusten kerrosten lukumäärä on 7. Rakennus jäisi tornitalojen muodostaman taskun keskelle. Rakennusten välisissä kapeimillaan alle 10 metrin levyisessä eteläpuolisessa kuilussa olisi lähes aina pimeää.

Life Science Centerin läntisimmän rakennuksen lounaiskulman ja eteläpuolen maantasossa sijaitsee sisääntuloon käytettävää aulatilaa ja myös edustuskäyttöön tarkoitettua pääkonttoritilaa täysikkunalla 3,5 kerroskorkeudessa. Tilojen suunnittelun tavoitteena on ollut valoisuus ja avaruus siten, että rakennuksen eteläpuolelta paistava auringonvalo valaisee läpi rakennuksen. Kaavaehdotuksen mukainen rakennus eteläpuolella sijoittuisi alle kymmenen metrin päähän aulasta muodostaen siitä näkymän noin 10 metriä korkeaan päivittäistavarakaupan seinään, joka olisi noin puolet Life Science Centerin rakennuskorkeudesta. Kaavaehdotuksen mukainen rakennus estäisi valon pääsyn Life Science Centerin eteläpuolen ikkunoista rakennuksen pohjakerroksista puoliväliin suurimmaksi osaksi vuotta ja muuttaisi ikkunoista avautuvan maiseman seinäksi.

Massiivisen ja Life Science Centerin läntisimpään rakennukseen lähes kiinni sijoittuvan poikkeuksellisen korkean rakentamisen vuoksi kaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54.2 §:n vaatimuksia terveellisestä ja viihtyisästä elinympäristöstä. Kaavaehdotus aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 54.3 §:ssä tarkoitettua elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä ja aiheuttaisi Life Science Centerin rakennuksen omistajalle kohtuutonta haittaa.

Vastine:

Rakennusten aiheuttamaa varjostusta on tutkittu entistä tarkemmin. Massoittelua on kehitetty korttelin 10033 rakennuksen aiheuttaman varjostuksen vähentämiseksi. Kaavakartalla muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä.

Avaruuden tuntua ja viihtyisyyttä lisätään aukiolla maan tasossa myös määräämällä kaavassa julkisivujen käsittelystä. Ne tulee suunnitella aukiotiloja elävöittäviksi suosien viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja. Korttelissa 10033 rakennuksen luoteiskulman alimmat julkisivut onkin tarkoitus toteuttaa suurelta osin lasipintaisina.

Suunniteltu rakennus noudattaa Espoon kaupungin korkean rakentamisen periaatteita kaventuen korkeammalle mentäessä. Rakennuksesta hahmottuvat jalusta-, runko- ja huippuosat, joista jokainen on pohjapiirrokseltaan edeltäjänsä pienempi. Ratkaisulla lisätään valoisuutta ja tilan tuntua tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kaavanmuutoksen mukainen kaupunkirakenteen kehittyminen ja sen myötä muuttuvat näkymät tai ulkotilojen muutokset eivät aiheuta ympäröivien alueiden maanomistajille kohtuutonta haittaa. Asemakaavalla mahdollistetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettun terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön rakentaminen.

Rakentamisaika

Rakentaminen Life Science Centerin eteläpuolella tapahtuisi kaavaehdotuksen mukaan niin kiinni Life Science Centerin nykyisessä rakennuksessa, että voidaan olla perustellusti huolissaan myös rakennustyömaiden turvallisuudesta sekä rakennusten paloturvallisuudesta sammutusajoneuvojen kulkuyhteyksien osalta. Tontti on erittäin ahdas ja rakentaminen tulee aiheuttamaan merkittävää ja pitkäkestoista haittaa alueen liikenteelle ja käyttäjille, sillä työmaa-alueita on tonttien ulkopuolelta hyvin vaikea osoittaa.

Vastine:

Rakentamisen aikaiset järjestelyt toteutetaan ja vaiheistetaan Espoon kaupungin ohjeiden mukaisesti ja hyväksytetään rakennusvalvontaviranomaisella. Samassa yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen varmistaa työmaiden turvallisuuden ja paloturvallisuuden säilymisen työmaiden aikana. Työmaiden aikaiset liikenteelliset järjestelyt suunnitellaan samassa yhteydessä. Lähtökohtana on, että liikenneyhteydet säilyvät ympäröiville alueille.

Tuulisuus

Tuulisuusselvityksessä on olennaisia puutteita ja epävarmuustekijöitä. On yleisesti tunnettua, että näin korkea ja tiivis rakentaminen tuottaa merkittäviä tuulisuushaittoja. Selvityksen johtopäätöksissä (s. 38–39) todetaan, että alueella voisi esiintyä kävelemisen vaikeaksi tekeviä puuskatuulia. Tuulivirtaukset kuristuisivat voimakkaiksi muun muassa Raide-Jokerin päätepyysäkin läpi kansiterassin ali ja oletettavasti myös Life Science Centerin pääsisäänkäynnillä. Vilkkaiden toimistorakennusten sisäänkäynnit ovat alueita, joissa oleskellaan siinä, missä asuinpihoilla, joten tuulisuuteen tulisi kiinnittää huomiota toimistojen sisäänkäynneillä. Arkipäivisin näiden alueiden käyttö on jopa asuinpihoja vilkkaampaa.

Johtopäätösten mukaan vaarallisia yli 23 m/s puuskatuulia voisi esiintyä useammin kuin kerran vuodessa terassikannella. Tulosten tulkintataulukon mukaan (s. 42) 21–24 m/s puuskatuulet aiheuttavat ihmisten kaatuilua ja yli 24 m/s seisominen ilman tukea on mahdotonta, kiinnipitäminen on välttämätöntä. Myös pyöräilijöiden sijoittaminen 8 metriä korkealle pyöräily sillalle lähes kiinni rakennuksiin tällaisissa tuulioloissa vaikuttaa merkittävästi liikenneturvallisuusriskiltä. Tuulisuusselvityksessä ei ole esitetty täsmällistä suunnitelmaa näiden vaikutusten vähentämisestä ja arviot vaikutuksista ovat epävarmoja, jolloin voidaan vakavasti kysyä, onko kaavaehdotuksen valmistelu perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti riittäviin selvitykseen. Tuulisuusolosuhteisiin voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennusmassojen etäisyyttä kasvattamalla.

Vastine:

Rakennusten massoittelua on kehitetty huomioimaan tuulisuusolosuhteet paremmin. Aukiota ympäröivät rakennukset on sijoitettu ylemmissä kerroksissa toisistaan kauemmaksi ja muotoiltu uudelleen. Tuulisuusselvitystä ja siihen liittyvää simulointia on tarkennettu ja siinä huomioitavaa rakennusten tarkkuustasoa on nostettu. Tuulisuusselvityksen tulosten perusteella Keilaniemi on nykyiselläänkin jo tuulinen. Tuulisuutta lisää sijainti meren rannalla ja verrattain avoin alue korkeiden rakennusten välissä. Kasvillisuutta on vähän. Keilaniemen tuulisuus väheneekin jonkin verran kaupungin osan rakentuessa pidemmälle.

Tulokset noudattavat pitkälti Keilaniemen aiempia korkean rakentamisen selvityksiä, eikä tuulisuus ole kaava-alueella poikkeuksellisen voimakasta. Esimerkiksi Helsingin Jätkäsaaren ja Hernesaaren tuulisimmat alueet ovat selvitysten perusteella tätä aluetta tuulisempia. Lähialueilla ei ole tuulisuuden suhteen erityisen herkkiä toimintoja, kuten asuinrakennusten pihvoja. Viereisen uudisrakennuksen pääsisäänkäynti olisi tulosten mukaan tuulinen ilmankin Valokeilanaukion rakentamista.

Kohteessa ei tarkennetun tuulisuusselvityksen tulosten mukaan esiinny vaarallisen kovia puuskatuulia (> 23 m/s) kohteen rakentamisen johdosta useammin kuin kerran vuodessa. Kovien puuskatuulien esiintymiseen on mahdollista vaikuttaa merkittävästi suunnittelun yksityiskohdilla, kuten aitojen korkeuksilla, istutuksilla ja piharakenteilla. Esimerkiksi Kalasataman keskuksen viherkannen tuulitunnelikokeen tulosten

perusteella voidaan karkeasti yleistää, että istutuksilla ja rakenteilla on mahdollista pienentää kovia puuskatuulia jopa neljännekseen alkuperäisestä. Näitä tarkempia yksityiskohtia on mahdollista tarkastella rakennuslupavaiheessa, kun rakennuksen suunnittelu tarkentuu ja materiaalit, yksityiskohdat sekä kasvillisuus tarkentuvat.

Liikenne

Alueen liikennesuunnittelu on vain luonnostasolla ja liikennejärjestelyt näyttävät täysin alimitoitettulle kaavailtavan rakentamisvolyymien ja kaavaehdotuksen toimivuuden kannalta. Pysäköintiluolan henkilöautoliikenne joutuisi käyttämään samaa kaksikais-taista ramppia päivittäistavarakaupan, hotellin, liiketilojen ja toimistojen kanssa. Sisäänajojen mitoitus pysäköintilaitoksiin näyttää suunniteltuun rakennusvolyymiin nähden todennäköisesti ruuhkautuvalta, samoin kuin hotellin ja toimistojen saattoliikenne. Myös kevyen liikenteen turvallisuus luultavasti vaarantuisi kasvavien liikennemäärien ja ruuhkien keskellä. Samoin kevyen liikenteen liittyminen Raide-Jokerin pääte-pysäkin tasolle ja kansiterassiin olisi korkeuserojen ja esteettömyysvaatimusten kannalta kyseenalainen.

Vastine:

Alueen ajoneuvoliikennettä on arvioitu toimivuustarkasteluin vuoden 2030 ennustetilanteissa. Vuoden 2030 tilanteessa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen autopaikkamäärä on 2500 ap. Myöhemmässä vaiheessa pysäköintilaitos saattaa kasvaa. Tarkastelujen perusteella katuverkon kapasiteetti riittää ennustetulle liikennemäärälle ja kallioparkkiin sekä kortteleiden huoltotiloihin johtava liittymä toimii nyt ehdotetulla ratkaisulla. Vuoden 2030 ennusteliikennemäärän mukaan edellä mainittu liittymä toimii ilman valo-ohjausta, mutta mahdollisten laajennusten myötä valo-ohjaukseen on varauduttava.

Uuden maankäytön edellyttämät muutokset katuverkkoon on esitetty kaavan liitteenä olevassa katukartassa. Katualueen muutokset sisältävät tonttiliittymien, Keilarannan kaistajärjestelyjen, suoja-tien, keskisaarekkeiden ja pyörätien rakentamista.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien turvallisuuteen ja toimivuuteen aukiolla sekä sinne saavuttaessa on kiinnitetty runsaasti huomiota. Jalankulkuyhteydet on suunniteltu siten, että rakennuksiin, metroon, Raide-Jokerin pysäkille ja kallioparkkiin on helppo pääsy. Pyöräily johdetaan alueen läpi erillistä merkittyä väylää myöten. Turvallisuuden parantamiseksi näkemäalueista huolehditaan ja alueen suunnittelulla viestitään pyöräilijälle, että aukiolle tullessa on syytä hidastaa vauhtia. Pyörien liityntäpysäköintipaikat sijoittuvat aukiolle keskeisesti raiteiden laidalle.

Aukiotilat toteutetaan esteettömyyden erikoistasoa noudattaen ja tilojen liittyminen ympäröiviin alueisiin varmistetaan. Aukion ylle suunnitellulle kansitasolle samoin kuin kalliopysäköintiin ja metroasemalle pääsee esteettömästi myös hissiyhteyksin.

Hankkeen taloudelliset edellytykset

Kaavaehdotuksen mukaiseen Suomen mittakaavassa poikkeuksellisen korkeaan rakentamiseen sisältyy niin ikään taloudellisia kannattavuushaasteita, mitkä voivat heijastua kaavan toteutettavuuteen. Koko pääkaupunkiseudulla on pystytty toteuttamaan vain hyvin harvoja ”toimistorneja” vaikka näiden toteuttaminen on mahdollistettu kaavoituksella useassa paikassa. Tällainen suunnittelun ja toteutuksen keskeneräisyys aiheuttaa alueen jäsentymättömyyttä pitkäksi aikaa ja on riskinä nyt käsillä olevassa kaavaehdotuksessa.

Vastine:

Hanketta on suunniteltu tiiviisti yhteistyössä kalliopysäköintilaitosta suunnittelevien tahojen ja Espoon kaupungin kanssa. Suunnittelua on viety johdonmukaisesti ja määrätietoisesti eteenpäin ja hankkeeseen ryhtyneillä on vakaa aikomus tehdä hankkeesta myös todellisuutta. Hanke on mahdollista jakaa osiin toteutusedellytysten parantamiseksi. Rakennukset on suunniteltu niin, että ne voivat toimia toteutuksen vaiheistuksen aikana itsenäisesti.