

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 62

§ 62

Valokeilanaukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220837, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Koivula Olli
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Valokeilanaukion asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220837,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 9.12.2021 päivätyin ja 27.4.2022 muutetun Valokeilanaukio - Ljuskägelplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7378, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 13 500 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda Keilaniemen liikenteen keskeinen solmukohta, joka yhdistää Raide-Jokerin pääte pysäkin, metron, pyöräilyn ja keskitetyn autopsäköinnin. Aukiota reunustaa Keilaniemen korkean rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävä toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka tuo Keilaniemen ytimeen toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota laadukkaaseen, liikenteen solmukohtana toimivaan aukioon sekä kortteleiden luontevaan kytkeytymiseen siihen. Alueelle on suunniteltu liike- ja palvelutilaa sekä muun muassa päivittäistavarakauppaa.

Suunnitelmissa edistetään joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn yhteyksien toimivuutta. Kaava-alueen läpi on linjattu Kuusisaarentieltä Kehä I:n sillalle johtava Keilaniemen läpikulkuliikennettä sujuvoittava katkoton pyöräilybaana ja pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti.

Suunnittelun asemakaavan kokonaiskerrosala on 66 000 k-m².
Rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Valokeilanaukio - Ljuskägelplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7378, käsittää osan korttelista 10033, katu-, virkistys- ja liikennealueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituksen työohjelmassa, josta kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 20.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.5.2021.

Alueen keskiössä on kaupunkimainen aukio, jolle aukeaa liiketiloja tornitalojen kivijaloista. Raide-Jokerin päätepysäkin ylle on suunniteltu kansi, joka lisää matkustusmukavuutta ja mahdollistaa julkisten toimintojen sijoittamisen kahteen eri kerrokseen pysäkin yhteyteen. Kannelle johtavat näyttävät portaat ja esteetön hissiyhteys.

Aukion reunoilta nousee kolme 14–25-kerroksista tornitaloa, jotka luovat alueelle identiteettiä Keilaniemen keskusta-alueena. Rakennukset kohoavat merenpintaan nähden noin 55 metrin, 90–100 metrin ja 110–120 metrin korkeuksille. Rakennukset suunnitellaan Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti siten, että niissä on korkeaa vaikutelmaa pehmentävä jalustaosa, runko ja suurmaisemassa korostuva huippu. Tornitaloihin on suunniteltu toimistotiloja, hotelli ja liiketiloja. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemeen rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen. Rakennusten huolto tapahtuu pääosin maan alta. Rakennuksia on hahmoteltu sopimaan Keilaniemen kaupunkikuvaan lasisin julkisivuin. Ratkaisut täsmentyvät suunnittelun edetessä.

Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta ja lausuntoja tai kannanottoja kaksi. Mielipiteet saatiin naapurikiinteistöstä ja VTT:n MIKES:in kiinteistön

omistamalta Senaatti-kiinteistöiltä. Lausunnot tai kannanotot antoivat Länsimetro ja Caruna. Carunan lausunto käsitteli alueen sähköverkkoja ja Länsimetron metron huomiointia suunniteltaessa ja rakennettaessa. Mielipiteet käsittelivät VTT:n MIKES:in toimintaedellytysten säilymistä, pysäköintiä ja liikennettä, melua, tuulisuutta sekä rakentamisen määrää ja massoittelua.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin osin työmaana ja osin maantasoisena pysäköintialueena. Keskellä on työmaa-aitaus ja sen ympärillä alueita, joilla on hiekka-, sora- ja murskekenttiä sekä -kasoja. Pysäköintialue on hiekkapintainen ja järjestelyiltään väliaikaisen oloinen. Alueelle on rakenteilla Raide-Jokerin pääte pysäkki. Sen rakentaminen on mahdollista voimassa olevalla asemakaavalla. Alueen läpi kulkee Otaniemen ja Keilaniemen välinen pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen eteläpuolella Keilaranta-katua pitkin kulkevat Keilaniemen sisäiset auto-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Alueen itäosa on Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A:n sekä Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B:n omistuksessa. Muun osan alueesta omistaa Espoon kaupunki.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läpi on linjattu metrolinja ja länsipuolitse Kehä I. Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sijoittuu länsi- ja pohjoispuolille.

Yleiskaava

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Se on merkitty kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Alueen läpi kulkee metron maanalaisen raiteen merkintä ja pohjois- sekä länsipuolilla on kaksiajorataisten pääteiden tai -katujen merkinnät Kehä I:lle ja Kuusisaarentielle. Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue ulottuu lähelle alueen pohjois- ja länsipuolille.

Yleiskaavan voi katsoa olevan alueella ja sen läheisyydessä osin vanhentunut, sillä Keilaniemeä kehitetään myös asumisen alueena. Valokeilanaukion kaava-alueelle rakennetaan Raide-Jokerin pääte pysäkkiä, joka yleiskaavan suunnitelmissa on sijoitettu Tapiolaan.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Valokeilanaukion suunnitelma sijoittuu Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laaditun Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon (26.6.2020) alueelle. Kaavarunko on asemakaavoituksen tueksi laadittu suunnitelma, jossa on tutkittu yleiskaavatasoisesti Otaniemen ja Keilaniemen alueiden kehittämismahdollisuuksia. Työssä on suunniteltu Otaniemen ja Keilaniemen kokonaisuutta, ja arvioitu suunniteltujen hankkeiden yhteisvaikutuksia.

Kaavarungossa alue on osoitettu osin työpaikka-alueeksi (TP), osin sekoittuneeksi työpaikkojen ja asumisen alueeksi (TP/A) ja osin niiden

väliin jääväksi avoimeksi kaupunkitilaksi (musta ruudukkorasteri). Alueen keskelle tulee koillisesta raitiotie (punainen viiva) ja alueen kautta kulkee myös pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti (palloviiva) sekä maan alla metro (musta katkoviiva).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 220705 Miestenmetsä (lainvoimainen 21.5.1982), 220800 Keilaniemi (lainvoimainen 21.6.1972), 220817 Keilaniemi (lainvoimainen 15.12.2004), 220823 Keilaniemi (lainvoimainen 27.11.2013) ja 220830 Valokeila (lainvoimainen 19.8.2020).

Suunnittelualue on niissä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), katuaukioksi/toriksi (ruudukkorasteri), istutettavaksi puistoalueeksi (PI), katualueeksi (valkoinen alue) ja tiealueeksi (punaisella rajatut valkoiset alueet).

Korttelialueelle on sallittu kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 12 750 kerrosneliömetriä. Rakennuksen korkeutta on rajoitettu erillisellä määräyksellä, jonka mukaan sen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +29,25. Maan alle saa sijoittaa pysäköintiä enintään kahteen kerrokseen ja lisäksi on osoitettu maanalainen tila joukkoliikenteelle. Korttelin pohjoisreunalle on osoitettu itä-länsisuuntainen yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp) ja itäreunalle ohjeellinen pohjois-eteläsuuntainen johtovaraus.

Aukiolle on osoitettu ohjeellinen metron sisäänkäynti (me), varaus maanalaiselle pysäköintilaitokselle liittyvine tiloineen, raideliikenteelle varattu alue (ri) ja maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys (ma-ajo).

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 20.5.2021.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021–25.1.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kymmenen lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutuksen jättivät VTT:n MIKES:n omistaja Senaatti-kiinteistöt ja kaava-alueen naapurissa sijaitsevan Life Science Centerin omistaja. 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:n toimintaedellytysten säilyminen on osoitettu korttelisuunnitelmaan liitettyllä kaaviolla. Kaavan vaikutustenarviointia on tarkennettu muistutusten, lausuntojen ja kannanottojen perusteella Keilaniemen yleisten kehitysperiaatteiden, korkean rakentamisen sijoittumisen, myymälätilojen sijoittumisen, varjostuksen, liikenteen toimivuuden ja tuulisuuden osilta.

Rakentamisen määrä on säilytetty ennallaan. Rakennusten massoittelua on kuitenkin kehitetty siten, että rakennukset sopeutuvat paremmin

ympäröivään korkomaailmaan. Ympäristöstä aukeavat näkymät säilyvät hieman avarampina ja myös varjostusvaikutus on hieman vähäisempi kuin aiemmissa suunnitteluvaiheissa. Tuulisuusselvitys on tuloksiltaan samankaltainen kuin monet muutkin Keilaniemeen laaditut selvitykset. Vaarallisen kovia puuskatuulia (>23 m/s) ei esiinny muutetun suunnitelman vuoksi kohteessa enempää kuin kerran vuodessa. Tarkemmin tuulisuutta tutkitaan vielä rakennuslupavaiheessa, jossa on mahdollista huomioida rakennusten yksityiskohtia, tuulensuojarakenteita ja kasvillisuutta.

Liikenteen toimivuustarkasteluita on päivitetty huomioimaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen uudet suunnitelmat, joiden perusteella laitoksen kolmas sisäänajo tulisi Kuusisaarentien pohjoispuolelta Otaniemen puolelta. Yhteydet on todettu toimivuudeltaan riittäviksi. Rakentamisen aikaiset järjestelyt toteutetaan ja vaiheistetaan Espoon kaupungin ohjeiden mukaisesti ja hyväksytetään rakennusvalvontaviranomaisella. Työmaiden aikaiset liikenteelliset järjestelyt suunnitellaan samassa yhteydessä. Lähtökohtana on, että liikenneyhteydet säilyvät ympäröiville alueille.

Hanketta on suunniteltu tiiviisti yhteistyössä kalliopysäköintilaitosta suunnittelevien tahojen ja Espoon kaupungin kanssa. Hanke on mahdollista jakaa osiin toteutusedellytysten parantamiseksi.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavalla mahdollistetaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä ympäröivän aukion ja niitä rajaavan kahden liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentaminen. Molemmat korttelit rakennetaan kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, joiden huolto, liikennöinti ja muut järjestelyt suunnitellaan toimimaan yhdessä maan alta. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon kaavan alueelta järjestetään sisäänajo ja pyöräpysäköinti läntisemmän, korttelin 10085 alueelle. Liiketilojen pyöräpysäköinti sijoitetaan aukiolle hyvin saavutettaviin paikkoihin. Rakentamisesta suunnitellaan korkealaatuista, kestäväää ja Keilaniemen kaupunkikuvaan sopivaa. Sen tulee toteuttaa myös Espoon korkean rakentamisen periaatteita.

Aukio toimii joukkoliikenteen solmukohtana, jossa yhdistyvät Raide-Jokerin päätepysäkki ja metron sekä Keilaniemen kalliopysäköinnin yhteinen sisäänkäynti. Sisäänkäynti sijoitetaan raidepysäkin välittömään läheisyyteen. Aukiota elävöitetään alimpien kerrosten julkisivuilla. Korttelialueet liitetään aukioon saumattomasti samaa laatutasoa ja ilmettä vaalien. Viihtyisyyteen, pienilmastoon ja tuulisuuteen kiinnitetään huomiota. Aukiolle Raide-Jokerin päätepysäkin ylle rakennetaan vehreä ja laadukas oleskelukansi, jolle istutetaan myös pienpuita. Kannelle järjestetään kulku aukiolta sekä portain että hissillä. Kansi laajenee kortteleiden alueelle rakennusten katoille rakennettavalle pihalle. Aukio toteutetaan esteettömyyden erikoistasoa noudattaen.

Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti huomioidaan aukion suunnittelussa ja sen jatkuvuus varmistetaan esimerkiksi materiaalieroin, värein ja opastein. Aukion pohjoispuolelle rakennetaan Kuusisaarentien ja Keilaranta-kadun risteyksestä alkava pyöräilybaana, joka johtaa Kehä I:n kannelle asti. Baana nousee sillaksi, joka ylittää Raide-Jokerin ja Keilaportti-kadun. Suunnittelualueella yhteys kulkee katualueella ja osin korttelissa 10085.

Aukion länsipuolella olevaan liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10085 on osoitettu rakennusoikeutta 29 000 k-m² ja rakennusalueelle saa rakentaa

korkeintaan 26 kerrokseen. Aukion itäpuolella olevassa liike- ja toimistorakennusten korttelissa 10033 taas on rakennusoikeutta 37 000 k-m² ja rakentaminen on mahdollista korkeintaan 22 kerrokseen. Molemmissa kortteleissa rakennusala on porrastettu siten, että korkeammat osat kohoavat matalasta jalustasta. Korttelin 10033 etelälaidalle Keilarannan varteen on mahdollista rakentaa 14-kerroksinen rakennus, johon on suunnitteilla hotelli. Korttelin eteläpäädyssä rakennusala ulottuu arkadina tai ulokkeena suoraan katualueeseen ja jalankulku ohjataan aukiolle korttelialueella rakennuksen ali. Korttelin itäreunalta on osoitettu ajo maan alle Keilaniemen kalliopysäköintiin ja korttelin alla oleviin huoltotiloihin. Pohjoisreunalla korttelissa on rakennuksen katolle sijoittuva kansipiha, joka liittyy kaava-alueen itäpuolella olevaan kortteliin.

Kaava-alueen koko on noin 16 200 m² ja kokonaiskerrosala 66 000 k-m². Liike- ja palvelutiloja tulee rakentaa yhteensä 3 500 k-m². Aluetehokkuus on $e_a=4.1$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelun tueksi on laadittu korttelisuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma, tuulisuusselvitys, melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, liikenteen toimivuustarkastelut ja kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Tuulisuusselvityksessä alueen tuuliolosuhteita on selvitetty virtausmallinnuksen avulla ja verrattu muihin Keilaniemen sekä lähialueiden rannikolla oleviin kohteisiin. Tulokset ovat saman suuntaisia kuin Keilaniemessä ja pääkaupunkiseudun rannikolla muutenkin. Rannikko on lähtökohtaisestikin tuulinen ja suunnittelun yksityiskohtilla, kuten suojaavilla rakenteilla ja kasvillisuudella tuulisuutta on mahdollista vähentää merkittävästikin. Vaarallisen kovia puuskatuulia (>23 m/s) ei esiinny muutetun suunnitelman vuoksi kohteessa enempää kuin kerran vuodessa.

Melu-, tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella melun torjumiseksi ei tarvita tavallisesta poikkeavia rakenteita. Raide-Jokerista johtuvan runkomelun kantautumisen ehkäisemiseksi pysäkin päälle rakennettavaa kantta kannattelevat pilarit tulee irrottaa Raide-Jokerin rakenteista. Kohde on kovan maaperän vuoksi tärinän riskirajojen ulkopuolella.

Toimivuustarkasteluissa liikenneverkkoa on tarkasteltu siten, että Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen pohjoiset ajoyhteydet sijaitsevat Kuusisaarentien pohjoispuolella Kivimiehen kaava-alueella (alue 220209), Keilaranta 9–11-kiinteistön yhteydessä ja tämän kaavan alueella. Eteläinen ajoyhteys sijaitsee Keilalahdenportin alueella. Tarkastelu ajoittuu vuodelle 2030. Tarkastelussa Kuusisaarentien liittymät kuormittuivat voimakkaimmin. Kuormittumiseen vaikuttaa väylää kuormittava liikennemäärä sekä Raide-Jokerin joukkoliikenne-etuus, joka tilapäisesti pidentää liittymien valokierron kestoa ja sitä kautta pidentää sekä keskimääräisiä ajoneuvokohtaisia viiveitä että jonopituuksia.

Palvelutasoluokituksilla ja jonopituuksia tarkasteltaessa liittymien toimivuus pysyy hyvänä.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on suunniteltu alueen liikenteen järjestelyt, katuverkko ja -ympäristö, kunnallistekniset verkostot, baanasilta, valaistuksen pääpiirteet ja tarkasteltu pohjarakennusratkaisuja. Liikenteen järjestelyissä on tarkasteltu katujen toimivuutta, ajouria ja tilavarauksia. Nykyiset katuyhteydet säilyvät, mutta järjestelyihin tulee kalliopysäköinnin sisäänajon vuoksi muutoksia. Kunnallistekniikkaa siirretään rakentamisen vuoksi. Osa putkista ja johdoista siirretään aukiolle ja osa kiertää korttelin 10085 länsipuolelta. Kunnallistekniikka on yhteensovitettu alueelle suunniteltuun kasvillisuuteen. Baanasilta on suunniteltu kulkemaan alueen pohjoislaidalla Keilaniemen ohi Kuusisaarentieltä Keilaniemen kannelle. Sen suunnittelussa on huomioitu yhteyden kaltevuus ja Raide-Jokerin sekä Keilaportin erikoiskuljetusreitit vähimmäisylytyskorkeudet.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alue on rakennetun ympäristön keskellä ja saatavilla on valmis katuverkosto, kunnallistekniikka ja kaukolämpö- sekä kaukokylmäverkosto. Rakentaminen aiheuttaa kuitenkin jonkin verran muutostarpeita katuverkkoon ja kunnallistekniikan siirtoja, joista aiheutuu kustannuksia. Lisäksi alueelle rakennetaan laadukas aukio kansipihoineen ja pitkä baanasilta. Aukio ja entistä laadukkaammat kulkuyhteydet tukevat keskeisen alueen kehittymistä ja vähäpäästöistä joukkoliikennettä sekä pyöräilyä. Kustannuksia voidaan kompensoida maankäytösopimusmaksuista saatavilla tuloilla.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavan aineistoon kuuluvat hyväksymisvaiheeseen mennessä täydennettävät lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmat.

Lähiympäristösuunnitelmassa Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristöstä visioidaan vihreää, mutta kaupunkimaista aukiota, jota reunustavat istutusten peittämät kummut. Aukiota elävöittävät lisäksi erilaiset pinnoitteet ja kannen sekä metron ja kallioparkin sisäänkäyntirakennuksen kaupunkikuvallinen käsittely. Istutuksin rajataan julkisesta aukioista kortteleiden puolijulkisia alueita, lisätään viihtyisyyttä, vähennetään melun häiritsevää vaikutusta ja vähennetään tuulisuutta. Alueen läpi johtava pyörätie opastetaan suunnitelmassa erilaisella kiveyksellä. Aukion eteläreunalta johtavat julkiset portaat ja hissi kannelle. Kannelle visioidaan tapahtuma-aluetta ja oleskeluun soveltuvia paikkoja. Istutukset reunustavat kantta ja vähentävät tuulisuutta. Kansi liittyy myös viereisten kortteleiden rakennuksiin suoraan.

Korttelisuunnitelmassa alueelle on suunniteltu kolmea jalustoistaan kohoavaa tornitaloa: 14-kerroksista hotellia, 22-kerroksista toimistoa ja länsipuolen korttelissa olevaa 26-kerroksista toimistoa. Rakennukset on suunniteltu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jotka lasisine julkisivuineen ja pelkistettyine veistoksellisine ulkomuotoineen liittyvät osaksi Keilaniemen uudempaa rakentamista ja korkeutensa puolesta osaksi Keilaniemen kehittyvää korkean rakentamisen keskittymää. Rakennukset porrastuvat matalasta jalustasta siten, että kokonaisvaikutelma ei ole niin massiivinen. Ylimmät kerrokset käsitellään kaupunkikuvassa hahmottuvana huippuna korkean rakentamisen periaatteiden mukaan. Molempiin kortteleihin on suunniteltu saattoliikennepaikat. Kortteleiden toiminnot on suunniteltu pääosin yhteisjärjestelyin toimiviksi: huolto tapahtuu yhteisestä

maanalaisesta yhteydestä, josta ajetaan myös Keilaniemen kallioparkkiin. Sinne sijoittuu molempien kortteleiden pysäköinti. Pyöräpysäköinti on molempien kortteleiden osalta järjestetty läntisessä korttelissa. Alimmat kerrokset on suunniteltu suureksi osaksi liike- ja palvelutiloiksi, jotka elävöittävät aukiota. Toimistot ja hotelli sijoittuvat näiden ylle. Korkean rakentamisen aiheuttamia kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tarkasteltu useasta eri suunnasta, sillä rakennukset näkyvät laajalle osana Keilaniemen korkean rakentamisen keskittymää.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.6.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuslujen loppuosan, 50 %, 13 500 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 195

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Valokeilanaukion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220837,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.12.2021 päivätyn Valokeilanaukio - Ljuskägelplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7378, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 220837 Valokeilanaukio muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220837 Valokeilanaukio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista 220837 Valokeilanaukio muistutusten jättäjien yhteystiedot
- 220837b Valokeilanaukio määräykset
- 220837b Valokeilanaukio asemakaava
- 220837b Valokeilanaukio ajantasakaava
- 220837 Valokeilanaukio kaavaselostuksen liitteet
- 220837 Valokeilanaukio kaavaselostus