

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 54

§ 54

Keilaranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220836, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Kallio Matias
Asanti Jenny
Koivula Olli
matias.L.kallio@espoo.fi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Keilarannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220836,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.4.2023 päivätyn Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7453, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 200 k-m².

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi 14.10.2019 suunnitteluvarauksen AB Invest AS:lle Keilaniemestä pääosin meritäyttöalueelle hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä

toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.
Suunnitteluvarausta jatkettiin 28.3.2022.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Kestävä kehitys on otettu huomioon. Täydennysrakentaminen sijoittuu erittäin hyvien joukkoliikennedyteyksiä alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa uutta toimitilaa, palveluja, asumista ja virkistysympäristöä sekä monipuolistaa alueen käyttöä esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin. Hyväkuntoiset ja toimivat 2000-luvun toimitilarakennukset säilytetään suurelta osin ja uudisosat parantavat toimistokokonaisuutta. Täydennysrakennuskohteissa purkumateriaaleja hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan. Meritäytöissä on tavoitteena hyödyntää kalliopysäköintilaitoksesta syntyvää kalliolouhetta. Meritäytölle sijoittuvassa matalammassa uudisrakennuksessa hyödynnetään lähtökohtaisesti puurakentamista. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jossa samoilla pysäköintipaikoilla voidaan tehokkaasti palvella asukkaita ja toimistokäyttäjiä eri aikaan tapahtuvan pysäköinnin vuoksi. Kaava-alueesta on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Sitowise Oy 2023). Kestävän kehityksen teemoja ajavat myös ympäristösertifikaatit, joita tavoitellaan useissa täydennysrakentamishankkeissa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilaranta - Kägelstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7453, käsittää osan korttelista 10032, katu-, virkistys- ja vesialueet 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220836. Muodostuu uusi kortteli 10051.

Aloite ja vireilletulo

AB Invest AS on 22.4.2022 hakenut asemakaavan muutosta perustuen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen.

Tontin 49-10-32-2 omistaja Kiinteistö Oy Keilaranta 3 on 2.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Tonttien 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaja Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7 on 6.5.2022 hakenut asemakaavan muutosta.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.8.2022.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Keilaniemen työpaikka-aluetta. Keilaniemen metroasema sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Metroaseman viereen on tulossa myös Raide-Jokerin päätepysäkki.

Suunnittelualue käsittää tontit 49-10-32-2, 49-10-32-3, 49-10-32-4 ja näiden eteläpuolista puisto- ja vesialuetta. Tontin 49-10-32-2 omistaa Kiinteistö Oy Keilaranta 3. Tontit 49-10-32-3 ja 49-10-32-4 omistaa Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7. Espoon kaupunki omistaa vesi-, katu- ja puistoalueet.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin viisi hehtaaria. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja konttorirakennusten korttelialuetta, katu-, puisto- ja vesialuetta.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme vuonna 2001 valmistunutta toimistorakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 17 000 k-m². Rakennukset ovat kaksi-kuusikerroksisia. Keilaranta 5:n toimistorakennuksessa toimii myös 3-ryhmäinen päiväkotiki. Keilarannan tonteille on ajoyhteys Keilaranta-kadulta. Rantaan on ajoyhteys Valovirta-kadulta.

Vesialueella sijaitsee työmaatie, joka kulkee rakenteilla olevaan kortteliin 10030. Rantaraitti kulkee tämän pohjoispuolella.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Keilaniemi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen läpi kulkee seudullisesti merkittävä tie (Kehä I) ja metro.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu uutta satama-alue (LS) ja vesialuetta (W). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Alueelle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Keilaniemen tulevaa maankäyttöä on tutkittu myös selvityksessä ”Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko”. Kaavarungossa on todettu, että Keilaniemen alueelle on mahdollista muodostaa sekoittunutta kaupunkirakennetta tuomalla alueelle asumista. Kohtuullinen asumisen lisääminen ei uhkaa alueen työpaikkakehitystä ja toisaalta tuo alueelle elävyyttä myös ilta- ja viikonloppuaikoina.

Kaavarungossa suunnittelualueelle on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen halki on osoitettu kapea, nykyiseen rantaraittiin perustuva virkistysalue ja -yhteys. Suunnittelualan eteläosaan on osoitettu mahdollisuus meritäytölle. Rantavyöhyke on osoitettu virkistyskäyttöön kehitettäväksi.

Asemakaava

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa Keilaniemen asemakaava (lainvoimainen 10.7.1972). Osalla katu- ja vesialueesta on voimassa Keilaniemen (lainvoimainen 4.6.2008) ja Keilaniemenrannan (lainvoimainen 17.3.2021) asemakaavan muutokset. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja konttorirakennusten

korttelialueeksi, puisto-, katu- ja vesialueeksi. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 20 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelin halki on osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua korttelinosaa.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen maanalainen asemakaava (lainvoimainen 17.2.2021). Maanalainen asemakaava mahdollistaa yleisen kalliopysäköintilaitoksen ja väestönsuojan rakentamisen sekä sieltä maanpintaan johtavat ajo-, kulku- ja kuiluyhteydet.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.8.2022. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.9.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme, kannanottoja yksi ja lausuntoja kaksi kappaletta.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, johtoalueista ja mahdollisista johtosiirroista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui vesihuoltoverkosta, pumppaamosta, johtoalueista, kunnallisteknisestä suunnittelusta, mahdollisista johtosiirroista ja korkean rakentamisen kiinteistökohtaisesta paineenkorotustarpeesta.

Kaupunginmuseo katsoi, että on luontevaa keskittää korkea rakentaminen jatkossakin Keilaniemen alueelle, mutta katsoi, että rakentaminen sijaitsee liian lähellä Keilaniemen suojeltua kasinorakennusta. Lisäksi kaupunginmuseo totesi, että alueella on tehty vedenalaisinventointi 2019, jossa ei havaittu suojeltavia arkeologisia kohteita.

Kiinteistö Oy Keilarannanpuisto, Keilaranta 1, Keva huomautti mm. Keilaranta 3:n toimistorakennuksen sijainnista, ympäristön viihtyisyydestä, merinäkyminen vähenemisestä, materiaaleista, kiinteistön arvon kehityksestä, yhteensovittamisesta ja kiinnostuksesta kehittää Keilaranta 1:n kiinteistöä.

Kiinteistö Oy Espoon Keilarannantorni, Keilaranta 9, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen oli huolissaan alueen liikenteen sujumisesta rakentamisaikana ja lopputilanteessa.

Tapiolan Kilta kantoi huolta alueen nopean, yleiskaavasta poikkeavan lisärakentamisen vaikutuksista sekä koko alueen ympäristöön, kehitykseen ja luonteeseen että varsinaisen Tapiolan viihtyisyyteen, virkistykseen, luontoon ja vetovoimaan.

Kunnallistekniikan suunnittelua tehdään yhteistyössä Carunan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) kanssa. Keilaniemen alueen kehittämistä on tarkasteltu kokonaisuutena huomioiden kaikki hankkeet. Suunniteltu tiivis ja korkea rakentaminen on alueelle sopivaa. Kaavamuutos toteuttaa seudun ja kaupungin yleisiä tavoitteita tiivistää ja monipuolistaa maankäyttöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Ympäristön toimivuutta, viihtyisyyttä ja kaavan vaikutuksia on tarkasteltu selvitysten avulla. Suunnittelualueesta on laadittu korttelisuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma. Suunnitelmat huomioivat Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Kaupunkikuvaa, laatua ja viihtyisyyttä ohjataan

myös kaavamääräyksissä. Tavoitteina on viihtyisä, toimiva ja korkealaatuinen ympäristö. Arkkitehtuurille ja maisema-arkkitehtuurille on asetettu tavanomaista korkeampi tavoitetaso.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan toimistoja, hotelli, kongressikeskus ja asuntoja sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Katutasoon tulee myös ravintola- ja liiketiloja. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

Yleisperustelut

Toteutuessaan kaavanmuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena ja samalla lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Toteutuessaan kaavanmuutos turvaa myös lähivirkistystä ja edistää alueen ilmastokestävyyttä.

Kaavamuutos toteuttaa kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksymiä valmistelukehoituksia ja Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria ja kokonaiskerrosala on 110 200 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 2,3$. Ilman vesialuetta aluetehokkuus on $ea = 3,0$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 200 k-m².

Korttelialueet

Keilarannan ja Valovirran eteläpuolelle pääosin meritäyttöalueelle sijoittuvaan uuteen liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10051 K-1 mahdollistetaan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston suunnitteluvaraukseen perustuen hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus. Uuden korttelin rakennusoikeus on yhteensä 44 000 k-m². Hotellitornin kerrosluku on kolmekymmentäneljä ja kerrosala on noin 29 000 k-m². Hotelliin on suunniteltu noin 500 huonetta. Hotellitorniin sijoitetaan myös yleinen näköalatasanne. Hotellin länsipuolelle suunnitellun puurakenteisen toimistorakennuksen kerrosluku on kahdeksan ja kerrosala on noin 15 000 k-m². Toimistorakennuksen katto on kasvipeitteinen viherkatto.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-2 osoitteeseen Keilaranta 3 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevan viisikerroksisen toimistorakennuksen viereen. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 26 700 k-m². Olemassa olevan säilytettävän toimistorakennuksen kerrosala on noin 4 700 k-m². Uudisrakennuksen kerrosluku on kaksikymmentä ja kerrosala on noin 22 000 k-m². Korttelialueen kummaltakin puolelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Keilaranta-kadulta rannan suuntaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 10032 K-3 osoitteeseen Keilaranta 7 mahdollistetaan korkea toimistorakennus olemassa olevien

toimistorakennusten väliin. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 21 000 k-m². Olemassa olevien säilytettävien toimistorakennusten kerrosalat ovat noin 4 500 k-m² ja noin 6 000 k-m². Olemassa olevassa toimistorakennuksessa toimii myös päiväkotia, jonka piha sijoittuu rakennusten väliin. Uudisrakennuksen kerrosluku on neljätoista ja kerrosala on noin 10 500 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialueelle 10032 AK-1 osoitteeseen Keilaranta 5 mahdollistetaan kaksi korkeaa asuinrakennusta, joiden kerrosluvut ovat seitsemätoista ja kaksikymmentäneljä. Rakennusten pohjakerrokseen katutasoon saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Asuinrakennusten juurelle sijoittuu pieni, osittain maanvarainen piha-alue. Asuntojen kerrosala on yhteensä 18 500 k-m², joka vastaa noin 370 asukasta.

Keilarannanpuisto

Keilarannanpuisto mahdollistaa Keilaniemeen uutta ja vihreää rantaa, joka luo ihmisen mittakaavassa miellyttävää ympäristöä korkeiden rakennusmassojen juurelle. Kaava edellyttää puiston suunnittelua monipuolisena ja vihreänä viheralueena. Kaavalla on haluttu tukea kaupunkiluontoa ja biodiversiteetin vahvistamista ja kaava edellyttääkin, että rantarakentaminen toteutetaan luonnon monimuotoisuutta vahvistaen puiston itäosissa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi rannan porrastamista sekä maanpäällä että vedenpinnan alapuolella, jolloin syntyy vaihtelevia elinympäristöjä rantakasvillisuudelle, eliöille ja vaikkapa sorapohjaisilla alueilla kaloille kutupaikkoja. Keilarannanpuiston läntinen osa on kapeampi vyöhyke, jossa liittyminen vedenrajaan on jyrkkäpiirteistä ja mahdollistaa myös suurempien veneiden kiinnittymisen lyhytaikaisesti.

Keilarannanaukio

Keilarannanaukion keskeisimmän elementin muodostaa taiteen ja maisema-arkkitehtuurin keinoin muodostettu kokonaisteos, jonka tilavaraus on erikseen merkitty kaavakartalle. Aukion laadultaan korkeatasoista kaupunkitilaa tulee jäsentää istutusten, rakenteiden, pintamateriaalien, valaistuksen ja taiteen keinoin. Aukion eteläosa mahdollistaa oleskelun vedenpinnan läheisyydessä porrastetun rantaviivan keinoin.

Merellisen pienilmaston ja tiiviin kaupunkirakenteen vuoksi kaikkien yleisten ulkotilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pienilmastoon ja viihtyisyyteen. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty yksi mahdollinen suunnitteluratkaisu, joka toteuttaa kaavan määräyksiä ja henkeä. Aukion ja puiston läpi kulkevat jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat sujuvia, turvallisia ja mitoitettu riittävän leveiksi. Aukiolla ja katutilassa on varattu tilaa kaupunkipyörille, mikroliikkumisvälineille sekä pienimuotoisille palveluille kuten jäätelökioskille.

Kaava-alueelta poistuu puistopinta-alaa noin 3 000 m². Uutta aukiotilaa syntyy noin 3 000 m² ja puistoa noin 4 000 m².

Liikenne

Katuverkkoa laajennetaan siten, että Valovirta-katua jatketaan noin 100 metriä nykyisestä kadun päätteestä eteenpäin. Näin meritäytölle tulevalle hotellille ja kongressikeskukselle saadaan järjestettyä ajoyhteys. Katu on suunniteltu siten, että se muodostaa ympäriajettavan lenkin hotellin edessä. Kadun uudella osuudella tulee olemaan saattoliikenteen autopaikkoja, yleisiä autopaikkoja vieraille sekä bussien

saattoliikennepaikkoja. Vehreyttä on katutilaan lisätty istutuksien tilavarauksilla. Valovirta-kadulta toteutetaan lisäksi uusi ajoyhteys Keilaranta 7:n tontin olemassa olevaan pysäköintilaitokseen.

Alueen pysäköinti tukeutuu uudisrakentamisen osalta pääosin tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon myös kaavamuutosalueen hotellin ja kongressikeskuksen autopaikat tulevat sijoittumaan. Yksi mahdollinen ajoyhteys kalliopysäköintilaitokseen on suunnitteilla Valovirta-kadulle Keilaranta 9:n tontin kohdalle. Kalliopysäköintiin sijoitetaan myös korttelialueelle 10032 suunniteltujen uusien asuinkerrostalojen autopaikat. Korttelissa 10032 säilyy nykyisiä toimistojen pysäköintipaikkoja. Päiväkodin saattoliikennepaikat sijoittuvat korttelin 10032 p-2 alueelle, johon ajetaan Keilarannan tonttiliittymän kautta.

Yleiset autopaikat sijoitetaan pääosin Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Katutasoon on kuitenkin varattu lyhytaikaiselle pysäköinnille muutamia autopaikkoja Valovirran katualueelta ja korttelin 10032 pihalta.

Valovirran nykyiselle kadulle esitetään pieniä muutoksia. Jalkakäytävää levennetään suunnitelman mukaan 3 metriä leveäksi ja ajorata kapenee 7,25 metriin. Pyöräily on kadulla ajoradalla. Katu on liikenne-ennusteen mukaan melko rauhallinen varsinkin keski- ja eteläosassa (KAVL alle 1 000 ajon./arkivrk.). Pohjoisosaa tulee kuormittaman kalliopysäköintilaitoksen mahdollinen ajoyhteys tulevaisuudessa. Asemakaavan muutosalueen 220831 (Keilaranta 9-11) kaavoituksen yhteydessä on tarve kaavoittaa Valovirran kadulle lisätilaa mm. kalliopysäköintilaitoksen ajoyhteyden liikennejärjestelyjen myötä.

Keilaranta-kadulle tulee muutoksia uusien tonttiliittymien sekä jalankulku- ja pyörätien parantamisen myötä. Nykyinen kapea jk/pp-tie korvataan uudella 4,5 metriä leveällä erotetulla jk/pp-tiellä kadun eteläreunassa.

Keilarannanpuistoon sijoittuva uusi Espoon rantaraitin osuus täydentää alueen kulkureittejä. Kaavamuutosalueella rantaraitti on suunniteltu 5 metriä leveäksi, joka on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Rantaraitti on tarkoitus ensimmäisessä vaiheessa alueen itäreunassa tuoda katuverkkoon Valovirta-kadun mutkan kohdalla. Rantaraitin jatko itään suunnitellaan asemakaavan muutosalueen 220831 kaavoituksessa. Rantaraitti liittyy myös vahvasti Keilarannanaukioon, josta muodostuu keskeinen reittien solmukohta alueella.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Keilaniemen meritäyttöjen virtaus- ja vedenlaatuselvitys, Sitowise Oy, 28.6.2022
- Keilaniemen meritäyttöhankkeiden kalatalousselvitys, Sitowise Oy, 26.9.2022
- Vesitäyttöjen vaikutukset Keilaniemen virtausolosuhteisiin ja pohjadynamiikkaan, Sitowise Oy, 20.3.2023

- Valovirta meritäyttöalueen esirakentaminen, Ramboll Finland Oy, 24.3.2023
- Meriuposkuoraisen esiintyminen Espoon Keilaniemessä 2022, Alleco Oy, 20.9.2022
- Keilaranta asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta asemakaava-alueen luontolausunto, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 24.3.2023
- Keilaranta melu- ja ilmanlaatuselvitys, Sitowise Oy, 17.10.2022
- Keilaranta ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy, 6.4.2023.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

- Suunnittelualueelta on laadittu lähiympäristösuunnitelma (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 18.4.2023).
- Suunnittelualueelta on laadittu korttelisuunnitelmat (Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, Snøhetta, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, L Arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy, 18.4.2023).

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Liikunta ja kulttuuri, kannanottoopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kasvu ja oppiminen, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntoopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntoopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntoopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntoopyyntö
- Helsingin kaupunki, lausuntoopyyntö
- Mittatekniikan keskus, lausuntoopyyntö
- Keilaniemen kalliopysäköinti, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 220836 Keilaranta mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 220836 Keilaranta lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista 220836 Keilaranta mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 220836a Keilaranta määräykset
- 220836a Keilaranta asemakaava
- 220836a Keilaranta ajantasakaava
- 220836 Keilaranta kaavaselostuksen liite 2 katukartta
- 220836 Keilaranta kaavaselostus