

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Keilalahdenkaarre

Asemakaava

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 16.5.2022 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 30.5.–28.6.2022.

Kirjallisia vastineita ei ole pyydetty.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Toni Saastamoinen

Jenny Asanti, 30.6.2023 asti

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä saatiin valmisteluaineistosta kolme: yksityishenkilöltä, Tapiolan Killalta ja Espoon kaupunginmuseolta. Yksityishenkilö piti Keilaniemen kehittämistä hyvänä asiana ja toivoi Itämetsän säilyvän luonnontilaisena. Tapiolan Kilta toivoi Tapiolan, Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen olevan avoimempaa ja vuorovaikutteisempaa ja edellytti yleiskaavallista kokonaistarkastelua ennen kaavan edistämistä. Kilta katsoi suunnitellun rakennuksen olevan kaupunkikuvallisesti ylimitoitettu ja liian etelään sijoitettu, jolloin kävelymatka metroasemalta on pitkä ja rakennus on maisemallisesti erillään Keilaniemen korkean rakentamisen keskittymästä. Tapiolan Killan mukaan suunniteltu rakennus ei noudata Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Lisäksi Killan mukaan tulee selvittää, heijastaako rakennus häiritsevästi melua Itärannan alueelle. Kaupunginmuseo katsoo, että hanke tulisi sovittaa maisemaan paremmin ja huomioida muun muassa Otaniemen–Keilaniemen kaavarungon yhteydessä laadittu rakennetun ympäristön miljöötyyppitys. Sen lisäksi tulisi huomioida Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö, Karhusaaren maakunnallisesti merkittävä huvilakokonaisuus ja Helin–Siitosen suunnittelema Nokian pääkonttorikonaisuus.

Suunnittelu- ja vuorovaikutuskäytännöt

Tapiolan Killan näkemyksen mukaan Tapiolan, Keilaniemen ja Otaniemen kehittämistä tulisi suunnitella avoimesti yhdessä asukkaiden kanssa, eikä keskittyä yksittäisten ehdotusten valmisteluun. Siten saavutettaisiin parempi ja hallitumpi lopputulos.

Vastine:

Yksittäisissä kaavoissa järjestetään kyseisiin kaavaan liittyvä vuorovaikutus, jonka perustana on laki. Vuorovaikutusta tehdään kuitenkin resurssien puitteissa ja arvioinnin mukaan usein lain velvoitetta laajemmin.

Kaupunki järjestää myös laajempia vuorovaikutustilaisuuksia, kuten alueellisia asukastilaisuuksia, Mun Espoo -kysely ja Meidän Espoo 20X0.

Kokonaistarkastelu

Tapiolan Kilta vaatii tämän asemakaavan pysäyttämistä, kunnes kokonaistarkastelu kaavoituksen vaikutuksista on tehty. Yleiskaavatyön aluksi määritellään Espoon kehityksen tavoitteet ja linjat, eikä ennen sitä pidä viedä eteenpäin laajuudeltaan tai vaikutuksiltaan mittavia kaavahankkeita, kuten Keilalahdenkaarretta.

Killan mukaan voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole huomioitu Raide-Jokeria Keilaniemessä. Yleiskaavassa tai missään muussakaan yhteydessä ei ole tarkasteltu kokonaisuutena massiivisen lisärakentamisen vaikutuksia asuin ympäristöön tai

luonnon monimuotoisuuteen. Lisärakentamisen mitoittaminen edellyttäisi huolellista luontoympäristö-, viheralue-, liikenneyhteys- ja palvelutarkastelua.

Vastine:

Suunniteltu toimistorakennuksen kortteli sijaitsee kehittyvän Keilaniemen laidalla ja on siten luonteva paikka täydennysrakentamiselle. Otaniemen ja Keilaniemen kehittämisen periaatteita on tutkittu ja suunniteltu Otaniemen–Keilaniemen kaavarungossa ja siihen liittyvissä selvityksissä. Keilaniemen eteläosan kehittämiseksi on lisäksi valmisteilla erilliset periaatteet.

Jokaisen asemakaavan vaikutukset muun muassa luonnonympäristöön, viheralueisiin, liikenteeseen ja palvelutarpeeseen arvioidaan osana valmistelua.

Kaupunki- ja maisemakuva

Eräässä mielipiteessä katsotaan, että Keilalahden alueen kehittäminen on hyvä asia. Itämettä toivotaan säilytettävän luonnontilassa.

Tapiolan Killan mielipiteen mukaan Keilalahdenkaarteeseen sijoitettu rakennus turmelee Keilaniemen ja Tapiolan kauniin siluetin mereltä katsoen ja lähestyttäessä Tapiolaa Länsiväylää pitkin. Esitetty korkea rakentaminen sijoittuu erilleen Keilaniemen keskustan korkeista rakennuksista ja rikkoo Keilaniemeen suunnitellun korkean rakentamisen keskittymän kaaren. Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaan korkeita rakennuksia tulisi sijoittaa vain kaupunkikuvallisesti perusteltuihin paikkoihin. Rakennus sijoittuisi korkean rakentamisen keskittymän ulkopuolelle, jota sen pohjoispuolelle suunnitellun Keilalahdenportin rakennuksen etelään laskeva siluettikin korostaa. Esitetylle alueelle ei tulisi sijoittaa uutta rakentamista. Mikäli rakentamiseen päädyttäisiin, rakennusten korkeus tulisi mitoittaa entisten Nokian toimistorakennusten korkeuteen.

Kaupunginmuseo huomauttaa, että Otaniemen suunnittelun tueksi on laadittu Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljööttyypitys (*Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, Maisemasuunnittelu Hemgård, 2019*), hanke sijoittuu tässä tarkastelussa muutoksille herkälle osalle H2, jonka kuvauksessa todetaan muun muassa seuraavaa: *Alue on merkittävä kaupunkirakennetta jakava solmukohta, johon rajautuu hyvin eriluonteisia ja ominaispiirteitään vahvoja alueita. Muutoksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon vaikutukset näihin ympäröiviin luonteeltaan voimakkaasti vaihteleviin alueisiin.*

Kaupunginmuseo on pitänyt Keilaniemen aluetta luontevana paikkana korkealle ja tiiville rakentamiselle, vaikkakin korkean rakentamisen vaikutus Keilaniemen länsipuolella sijaitsevan Tapiolan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön ja Karhusaaren maakunnallisesti merkittävän huvilakokonaisuuden taustalla voidaan katsoa alueiden alkuperäisiä arvoja heikentävänä tekijänä.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nyt esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen rakentaminen toisi muutoksia alueenkaupunkikuvallisiin arvoihin. Suunnittelualueeseen rajautuvan arkkitehtitoimisto Helin-Siitonen vuosina 1997–2001 suunnitteleman entisen Nokian pääkonttorikokonaisuuden kaupunkikuvallinen asema heikentyisi uuden taustalla kohoavan toimistorakennuksen johdosta. Keilaniemen eteläosaan osoitettu hanke synnyttäisi myös entistä suuremman kontrastin Karhusaaren maakunnallisesti merkittävän kartanohuvilakokonaisuuden ja Keilaniemen toimistoalueen välille. Hankkeella olisi myös heikentävä vaikutus Tapiolan RKY-alueen näkymiin. Kaupunginmuseo kuitenkin katsoo, että hankkeeseen liittyvät kulttuuriympäristön suojeluarvoihin liittyvät vaikutukset jäisivät suhteellisen vähäisiksi. Hankkeen edetessä edellä mainittuihin kaupunkikuvallisiin kysymyksiin tulee silti kiinnittää erityistä huomiota.

Kaupunginmuseo ei ota kantaa suunnitelmassa esitettyihin massoittelevaihtoehtoihin.

Vastine:

Suunnittelun rakennuksen sijoittumista ja näkymistä eri suuntiin on hahmoteltu useiden näkymäkuvien ja Länsiväylää pitkin kulkevan ohiajovideon avulla. Rakennus muodostaa Keilaniemen eteläosaan maamerkin, mutta näkyy kauempaa osana Keilaniemen kehittyvää siluettia. Rakennusta on madallettu valmisteluaineistossa esitettyihin vaihtoehtoihin nähden ja lisäksi se on jaettu kahdeksi erikseen hahmottavaksi osaksi, jotta rakennus sovitautuu paremmin osaksi suurmaisemaa, eikä ole niin hallitsevassa roolissa. Länsiväylä muodostaa luontevan rajan Karhusaaren huvilamiljöön ja Keilaniemen toimistoalueen välille.

Rakentamisen sijoittuminen ja suunnitteluperiaatteet

Keilaniemen korkeaa lisärakentamista ei Tapiolan Killan mukaan tule hajauttaa kauas raideliikenneasemasta, vaan se tulee pitää koottuna raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Suunniteltu rakentaminen on ylimitoitettua ja huonosti sijoitettua. Perusteltavissa oleva liike- ja toimistotilan lisääminen pystytään sijoittamaan tarkoituksenmukaisemmin ja kestävämmiin metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin läheisyyteen.

Tapiolan Kilta katsoo, että suunnitelma ei ole linjassa Espoon korkean rakentamisen periaatteiden kanssa, joiden mukaan korkeita rakennuksia sijoitetaan enintään 300 metrin päähän raideliikenteen asemasta – mieluiten selvästi lähemmäs. Tässä kävelyetäisyys on noin 600 metriä, mikä tarkoittaa toimiston nojautuvan liikaa henkilöauto-liikenteeseen. Korkean rakentamisen periaatteiden mukaan vähintään 90 % pysäköinnistä tulisi sijoittaa maan alle tai koko pysäköintitarve tulisi toteuttaa aluepysäköintinä.

Vastine:

Rakennusta on madallettu valmisteluaineistossa näytettyihin vaihtoehtoihin nähden. Kaavaehdotuksen mukainen rakennus on hahmoltaan 4–14 kerroksen välillä porrastuva. Osa rakennuksesta palvelee pysäköinnin tarpeita, joten rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimistotiloja on todellisuudessa vähemmän kuin sen ulkonäkö antaisi ymmärtää. Vaikka rakennukselta on noin 600 metrin kävelyetäisyys metroasemalle, on sen sijainti kestävien kulkumuotojen suhteen kuitenkin hyvä ja kestäviin kulkumuotoihin panostetaan rakennuksen suunnittelussa. Rakennus sijaitsee Länsiväylän pyöräilybaanan varrella ja on pyörällä helposti saavutettavissa laajalta alueelta. Suunnitelmissa pyöräpysäköintiä on suunniteltu paljon myös sisätiloihin. Kaikki ulkonakin sijaitsevat paikat ovat rakennuksen muodostaman katon alla.

Melu

Suunnittelun ohessa tulisi tehdä meluselvitys, jossa kartoitetaan lisääkö rakentaminen melua Itärannan alueella. Selvityksen tulisi kattaa myös Keilalahdenporttiin suunniteltu rakennus.

Vastine:

Rakennuksen melua heijastava vaikutus on vähäinen. Lisäksi rakennus sijaitsee suhteellisen kaukana asutuksesta. Lähimpiin Itärannan asuintaloihin on matkaa suunnitellulta rakennukselta noin 150 metriä. Keilalahdenportin rakennuksen melua heijastava vaikutus on niin ikään vähäinen.