

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 88

§ 88

Keilalahdenkaarre, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 231800, 13. kaupunginosa Westend (Kh-Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilalahdenkaarten asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 231800,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.9.2023 päivätyn ja 5.6.2024 muutetun Keilalahdenkaarre - Kägelviksvängen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7466, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800,

3

ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 11 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle Keilaniemen kehittyvään kaupunkikuvaan sopivan toimistorakennuksen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan myös Keilalahdentien järjestelyt, Länsiväylän vartta kulkevan pyöräilybaanan sujuvuus ja muut ympäristöstä aiheutuvat lähtökohdat. Kaava-alueeseen on suunniteltavan korttelin lisäksi sisällytetty aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Tällä hetkellä alue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta.

Suunniteltu toimistorakennus sijoittuu Keilalahdentien ja Kehä I:n Länsiväylään yhdistävien ramppien väliin. Uutta toimistokorttelia varten Keilalahdentietä on tarpeen siirtää siten, että rakennukselle on riittävästi

tilaa. Rakennus koostuu kahdesta Keilaniemen mittakaavassa matalasta 10–12- ja 12–14-kerroksisesta tornista, joilla on yhteinen jalustaosa. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen jalustaan kerroksiin kaksi–neljä. Pysäköintiin ajo ja osa huollon järjestelyistä on rakennuksen pohjoispäädyssä. Eteläpäätyyn sijoittuu huoltopiha ja ajoyhteys tiealueelle rakennettavalle hulevesipumppaamolle. Rakennus muodostaa Keilaniemelle maisemallisen ja rakenteellisen eteläisen päätepisteen. Siksi rakennukseen on haettu maamerkkimäistä luonnetta. Mittakaavaltaan rakennuksesta on pyritty suunnittelemaan riittävän pieni, että se ei kilpaile Keilaniemen korkeampien rakennusten kanssa, vaan sijoittuu alueelle suunniteltujen tornitalojen matalampaan kastiin.

Keilalahdentietä korotetaan toimistokorttelin kohdalla tulvariskin vähentämiseksi ja kadun alle rakennetaan tulvamitoitettu hulevesiviemäri johtamaan kadulle kertyvä vesi mereen. Kadun varren jalkakäytävä siirretään uuteen kortteliin rakennuksen muodostaman katoksen alle. Pyörällä kadulla kuljetaan ajoradalla. Länsiväylän vartta kulkevan baanin linjausta suoritetaan.

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla suojaviheralueeksi, jonka luonne säilytetään (EV-1/s). Sen pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueenosan merkinnällä s-1.

Valtaosa kaavasta on osoitettu maantiekse merkinnällä LT. Kehä I:n länsipuolella sijaitsevalle muuntamolle on osoitettu Keilalahdentieltä huoltoreitti pp/h-merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 10,2 hehtaaria. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhtä toimistorakennusta varten yhteensä 20 300 k-m². Toimistokorttelin tehokkuus on $e_k = 5,00$. Aluetehokkuus on $e_a = 0,20$. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 20 300 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavan nähtäville 13.9.2023 esityksen mukaisesti.

Suunnittelu on käynnistynyt kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaoksen 11.1.2021 myöntämän toimistorakennuksen suunnitteluvarauksen pohjalta. Korttelin suunnittelussa on huomioitu Kehä I:lle rakennettavien ajoramppien suunnitelmat.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilalahdenkaarre - Kägelvikssvängen, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7466, käsittää korttelin 10094, katu-, erityis- ja liikennealueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi ja katu- ja liikennealueet, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 11.1.2021 päättämään ja 28.2.2022 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.5.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.5.2022.

Alueen nykytila

Valtaosaa alueesta hallitsee Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävä Karhusaarensolmun eritasoliittymä luiskineen ja useine rampeineen. Sen ympärillä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ajoramppeiden alla ja väleissä. Alue on vilkasta risteysaluetta, jonka maisemaa hallitsevat leveät monikaistaiset väylät ja ajorampit. Asfalttisten väylien ja ramppien väleissä on liikennealueille tyypillistä niittyä ja massamaisia pensasvaltaisia istutuksia.

Alueeseen kuuluu Länsiväylän pohjoispuolella Kehä I:n länsipuolella pieni kaistale Itämetsään liittyvää metsää ja länsipuolella avointa liikenneviheraluetta sekä osuus Keilalahdentietä, jossa ajoyhteyden ympärillä on pysäköintipaikkoja ja jalankulku-pyörätie. Keilalahdentie jatkuu ajoyhteytenä Keilaniemen eteläosaan ja edelleen Kehä I:n ali Karhusaareen. Toimistotalon rakentamiseen suunniteltu rampin sisäkaarteessa oleva alue hahmottuu tavanomaisena liikennealueen viheralueena, jossa avoimelle nurmi-/niittyalueelle on sommiteltu puu- ja pensasistutuksia.

Alueen koillispuolelta alkaa Keilaniemen toimistoalue, joka sijoittuu Kehä I:n ja Keilalahden merialueen väliin. Kaakkois- ja eteläpuolilla on metsäinen Karhusaari, jossa sijaitsee muun muassa Sinebrychoffin huvila. Luoteispuolella on Itärannan asuinalue, joka on yksi Tapiolan vanhoista lähiöistä.

Suunnittelualuetta lähimmät rakennukset ovat Nokian pääkonttoriksi 1996 valmistunut Arkkitehtitoimisto Helin & Siitosen suunnittelema toimistokokonaisuus ja siihen liittyvä pysäköintitalo. Rakennukset edustavat Keilaniemelle tyypillistä toimistorakennusten tyyliä, jossa julkisivuissa näkyvät laajat ikkunapinnat ja harmaasävyiset metalliosat.

Osa alueesta sijaitsee merenpintaan nähden matalalla, jopa vain +2,5 metrin korkeudessa merenpinnasta, ja on siksi meritulva-alueella. Meritulvaan varautumisen taso on alueella +3,55 m, jossa on mukana 0,75 m aaltoiluvara. Alavia alueita on Länsiväylän pohjoispuolella Kehä I:n alittavalla jalankulku- ja pyörätiellä sekä Keilalahdentiellä Kehä I:n ja Länsiväylän liittymän kohdalla. Keilalahdentie sijaitsee osin maaston notkelmassa, josta ei ole pintavaluntana kulkevaa tulvareittiä mereen. Viemärien tukkeutuessa tai sen kapasiteetin ylittyessä vesi voi lammikoitua alueelle.

Alueen luoteiskulmaan ulottuvasta Itämetsästä on löytynyt liito-oravan ydinalue.

Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävien ramppien rakentamiseksi on käynnissä suunnittelu. Rakennettavat rampit johtavat Keilaniemestä Kehä I:lle ja Länsiväylälle. Ne sijoittuvat suunnittelualueen pohjoispuolelle ja Kehä I:n länsipuolelle. Ramppien suunnitelmat huomioidaan kaavalla suunnitellussa rakentamisessa.

Alue on lähes kokonaisuudessaan valtion Väylän omistuksessa ja sitä hallinnoi Uudenmaan ELY-keskus. Länsireunassa Länsiväylä ylittää sillalla kanavan, jonka vesialue on Espoon kaupungin omistuksessa. Nähtävillääolon jälkeen kaupunki ja ELY ovat sopineet kaupungin ostavan suojaviheralueen ja suunnitellun korttelin alueen, jolloin maankäytösopimusta ei tarvita. Kaupat on tarkoitus solmia kesäkuussa 2024.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Länsipuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen kampusalueen sekä Tapiolan aluemarkintä. Eteläpuolella on Karhusaaren huvila, joka kuuluu Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksiin. Alueen lähellä on myös metron merkintä, joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu (Länsiväylä) ja seudullisesti merkittävä tie (Kehä I).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on kehitettävän työpaikka-alueen (TP) laidalla. Sen länsiosassa on

parannettava kaksiajoratainen päätie tai pääkatu (Kehä I), eteläosassa moottoritie (Länsiväylä) eritasoliittymineen ja itälaidalla uusi maanalainen raide (metro). Alueen länsilaidalla on Tapiolan kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueella on sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteytenä sitovat itä-länsi- sekä pohjois-eteläsuuntaiset virkistysyhteydet.

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja sen rajauksia ei ole tarkoitettu tulkittavaksi ehdottoman tarkasti. Kaavan tulkinnassa olennaista on sen esittämien pääkäyttötarkoitusten toteuttamismahdollisuudet. Yleiskaavassa työpaikka-alue on rajattu arvioiden liikennejärjestelyjen toteuttamisen tarpeet. Tässä asemakaavassa esitetty kortteli ei aiheuta haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, sillä pääkäyttötarkoituksen mukaiset liikenneväylät on huomioitu suunnittelussa.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja luonnos on nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueen pohjoisosassa on pienin osin voimassa asemakaava 220823 Keilaniemi (hyväksytty 21.5.2012). Kaavalla on osoitettu niissä kohdin maantien aluetta (LT). Suunnittelualue rajautuu itäpuolella asemakaavan 220828 Keilaniemi (hyväksytty 10.10.2018) mukaiseen autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1), joka sallii viisikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Autopaikkojen lisäksi on mahdollista rakentaa 650 k-m²:n verran toimisto-, laboratorio-, sosiaali- ja varastotiloja. Korttelin länsilaidalla on istutettava alueen osa, muuntamon rakennusala ja korttelin rajalla maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Keilaniemen metrotunnelin maanalainen asemakaava (alue 920100) ulottuu suunnittelualueen rajalle. Siinä maanalainen alue on varattu metrotunnelia ja sen suojavyöhykkeitä varten. Rakentamista ei ole tarkoitus ulottaa lähelle metron tiloja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.10.–31.10.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Kaavan nähtävilläoloaikana ei pidetty asukastilaisuutta.

Muistutuksissa käsiteltiin rakennuksen sopimista Keilaniemen ja Länsiväylän Kehä I:een yhdistävän liittymän, Karhusaarensolmun kaupunkikuvaan, toimistotilojen purkamista toisaalla uusien rakentamista samaan aikaan toisaalla, toimistojen sijoittumista kaupunkirakenteeseen, luontoa ja rakentamisen ilmastovaikutuksia.

Rakennusta on madallettu jo valmisteluvaiheen jälkeen ja sen nähtiin nyt sopivan paikkaan maisemallisesti. Ilmastovaikutuksia on vähennetty tarkentamalla huleveden viivytysmääräystä ja tukemalla luonnon monimuotoisuutta viherkatolla. Nämä ovat vaikutuksiltaan kuitenkin pieniä muutoksia rakentamisen kokonaisuuteen nähden.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty joitain muutoksia:

- Hulevesimääräyksessä esitettyä rakenteiden tyhjentyä aikaa on muutettu siten, että rakenteiden tulee tyhjentyä 6–12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Lyhyempi tyhjentyä aika palvelee paremmin meren

läheisyydessä sijaitsevaa kohdetta ja vähentää rakenteiden huoltotarvetta.

- Kaava-aluetta on laajennettu hieman pohjoisosassa nykyisille maantien alueille kiinteistöteknisistä syistä. Alueille ei osoiteta kaavassa muutoksia, eikä muutoksia tehdä myöskään käytännössä.
- Suunnitellun rakennuksen määräykseen on lisätty kohta, joka sallii teknisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi. Samankaltaista määräystä on käytetty laajasti Keilaniemessä ja muuallakin Espoossa. Maisemallinen vaikutus kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun jää kokonaisuuteen nähden pieneksi, eikä sitä ole helppoa huomata ilman tarkkaa tarkastelua. Muutoksella sallitaan rakennuksen massoitteeluun hieman lisää joustoa. Rakennusoikeuteen muutoksella ei kuitenkaan ole vaikutusta.
- Rakennuksen katoille ensisijaisena ratkaisuna määrätulle viherkatolle on lisätty määräys, joka edellyttää huomioimaan luonnon monimuotoisuuden lisäämisen, hulevesien käsittelyn ja maisemallisesti laadukkaan ilmeen viherkatoilla.
- Kaavaan lisättiin määräys maanalaisen kaavan huomioimisesta rakentamisessa.
- Kaavassa on osoitettu kaksi alueella olevaa taideteosta merkinnällä "ta".
- Kaavaan on lisätty määräys tärinän ja runkomelun huomioimisesta.
- Puisto on muutettu suojaviheralueeksi, jonka luonne säilytetään. Siten merkintä kuvaa paremmin aluetta ja huomioi alueelle kantautuvan melun.
- Kaavalla osoitetun toimistokorttelin eteläosaan on lisätty johtorasite pumppaamolta pois johtavaa hulevesijohtoa varten.
- Keilalahdentien katualueen ja sen länsipuolella olevan pp/h:n rajausta on muutettu, että suunnitellut ajoradat mahtuvat katualueelle. Samalla kortteli on suurentunut noin 3 m² verran.
- Liikennealueelta on poistettu pp-merkinnät, sillä niitä ei kaupungin käytäntöjen mukaan tyypillisesti merkitä katu- tai liikennealueille.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Suunnitelmalla kehitetään Keilaniemen kansainvälisesti merkittävää yritys-, tutkimus- ja innovaatioaluetta. Kaavalla osoitetaan Kehä I:n ramppien ja Keilalahdentien väliselle alueelle 0,4 ha kokoinen toimistorakennusten korttelialue (K-1). Rakennusoikeutta korttelille osoitetaan 20 300 k-m².

Rakennus koostuu kahdesta Keilaniemen mittakaavassa matalasta 10–12- ja 12–14-kerroksisesta tornista, joita yhdistää yhteinen jalustaosa. Kaava sallii pysäköinnin sijoittamisen jalustaosaan maantasokerroksen yläpuolelle. Kaavan mukaan rakennuksen jäsentelyssä tulee noudattaa korkean rakentamisen periaatteita jalustaosan, rungon ja huipun erilaisen käsittelyn keinoin. Pohjois- ja eteläpäädyt tulee suunnitella rakennuksen kohokohdiksi. Rakennus jättää maantason suurelta osin vapaaksi. Kaavassa se on toteutettu rakennukseen liittyvin aukio- ja ulokemääräyksin. Katot tulee toteuttaa viherkattoina paikoissa, joissa ei ole aurinkopaneeleita. Pysäköintiä osoitetaan 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden ja 1 pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden.

Keilalahdentietä myöten kulkeva jalankulkuväylä viedään kortteliin rakennuksen muodostaman katoksen alle. Korttelin keskellä rakennuksen alla oleva tila levenee aukioksi, josta on sisäänkäynnit rakennukseen.

Korttelissa huomioidaan tulvariski rakentamalla vähintään 3,55 metrin korkeuteen merenpinnasta. Keilalahdentielle rakennetaan tulvamitoitettu

hulevesiviemäri johtamaan notkelmaan jäävästä kadun osasta hulevesi pois. Kadun tasausta myös nostetaan hulevesihaasteiden helpottamiseksi.

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla suojaviheralueeksi, jonka luonne säilytetään (EV-1/s). Sen pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueenosan merkinnällä s-1.

Valtaosa kaavasta on osoitettu maantiekse merkinnällä LT.

Kaava-alueen pinta-ala on 10,2 hehtaaria. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhtä toimistorakennusta varten yhteensä 20 300 k-m². Toimistokorttelin tehokkuus on $e_k = 5,00$. Aluetehokkuus on $e_a = 0,20$. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 20 300 k-m².

Sopimusneuvottelut

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Korttelisuunnitelma

SARC Arkkitehdit on laatinut kaavan toimistorakennusta varten korttelisuunnitelman. Korttelisuunnitelmassa on suunniteltu rakenteeltaan kaksiosaista toimistotaloa, jolla on yhteinen jalusta. Toinen osa on 12-kerroksiseksi ja toinen 14-kerroksiseksi porrastuva. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen jalustaan kerroksiin kaksi–neljä. Maantasokerroksessa on pyöräpysäköintiä, huoltotiloja ja aulatiloja. Toimiston pääkerros on viides kerros. Siihen sijoittuu valtaosa yhteis- ja kokoontumistiloista. Jalustaa pienempi viides kerros kuroo ylempänä erillään olevat osat yhteen. Neljännen kerroksen kattopiha toimii niin ikään eri osat yhteen liittävä tilana. Viidennen kerroksen yläpuolella nousee kaksi korkeampaa osaa, joissa on laajat muuntojoustavat toimistokerrokset. Rakennuksen eri osat on suunniteltu toimimaan osin myös toisistaan erillään.

Rakennuksen yläosat on pyritty saamaan hahmottumaan suurmaisemassa erillisinä elementteinä. Massojen korkeudet on suunniteltu porrastumaan siten, että molemmista rakennuksen osista näkyy etelään ja merelle. Etelään on molemmista suunnattu myös kattoterasseja. Korttelisuunnitelman mukaan eteläisen julkisivun ulkoneva porrastus muodostaa rakennukselle merta kohti suuntautuvan keulan.

Pysäköintiin ajo ja osa huollon järjestelyistä on rakennuksen pohjoispäädyssä. Eteläpäätyyn sijoittuu huoltopiha ja ajoyhteys tiealueelle rakennettavalle hulevesipumppaamolle.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.7.2022 kaavoitus- ja kuulutusmaksuista 50 %.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutusmaksujen loppuosan, 50 %, (11 000) euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 94

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Keilalahdenkaarten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 231800,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Keilalahdenkaarre - Kägelvikssvängen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7466, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 231800 Keilalahdenkaarre muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 231800 Keilalahdenkaarre lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 231800b Keilalahdenkaarre asemakaava
- 231800b Keilalahdenkaarre määräykset
- 231800b Keilalahdenkaarre ajantasakaava
- 231800 Keilalahdenkaarre kaavaselostus
- 231800 Keilalahdenkaarre kaavaselostuksen liitteet