



Espoon kaupunki  
PL 2314  
02070 ESPOO

Lausuntopyyntö 27.11.2018

### **Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaavan muutos, Espoo, Keilaniemenranta, alue 220833**

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilaniemenrantaan toimisto-, liike- ja hotellitiloja yhteensä noin 77 000 k-m<sup>2</sup>, ja asuntoja noin 43 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Suunnittelutilanne

Keilaniemenrannan asemakaavan muutosalue on osoitettu Espoon eteläosien yleiskaavassa 2030 työpaikka-alueeksi ja osittain satama-alueeksi. Työpaikka-alueen määräyksen mukaan: *"Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja."*

Yleiskaavan määräysten perusteella asumisen osoittaminen Keilaniemenrannan alueelle poikkeaa Espoon eteläosien yleiskaavasta. Asemakaavan suhde yleiskaavaan tulee korjata kaavaselostukseen, ja esittää perustelut yleiskaavasta poikkeamiseen.

Korttelin 10030 pohjoisosassa on voimassa Keilaniemen asemakaavan muutos (lainvoimainen 2.11.2016, jossa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1) rakennusoikeutta yhteensä 39 880 k-m<sup>2</sup>. Kaavaselostuksen mukaan asuntorakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Asuntorakentamisen määrä ei tällä kaavalla oleellisesti muutu voimassa olevien asemakaavojen tilanteesta.

#### Liikenne

Asemakaava-alue sijaitsee aivan Keilaniemen metroaseman sekä tulevan Raide-Jokerin päätepysäkin läheisyydessä, eli kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alueen länsipuolella kulkee Kehä I, jonka liikenne tulee

siirtymään kaava-alueen kohdalla tunneliin vuoden 2019 aikana. Kaava-alue liitetään nykyistä paremmilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä Tapiolan ja Otaniemen suuntiin.

Keilaniemen alueelle suunniteltu uusi maankäyttö kuormittaa liikenteen ennustetilanteessa 2030 erityisesti Kehä I:n Otasolmun liittymää. Tämän asemakaavan mukainen maankäyttö tuottaa arviolta noin viidesosan Keilaniemen liikennetuotoksesta. Liikenne-ennusteeseen tulee tarkentaa, onko siinä oletettu Keilaniemestä Kehä I:lle ja edelleen Länsiväylälle Hangon suuntaan johtava ramppi toteutetuksi. Sitä ei toteuteta Kehä I:n tunneliksi rakentamisen 1. vaiheessa, kuten ei myöskään Länsiväylälle Helsingin suuntaan johtavaa ramppia, jota ei ole oletettu toteutuneeksi liikenne-ennusteessa. Keilaniemen aluetta kehitettäessä on joka tapauksessa tarpeen seurata liikennemäärien kehitystä ja toteuttaa tarvittaessa Kehä I:n tunneliksi rakentamisen 1. vaiheessa toteuttamatta jätetyt uudet rampit Keilaniemestä Kehä I:lle Länsiväylän suuntaan, mikäli Otasolmun liittymän kuormittuminen sitä edellyttää.

## Melu

Kaava-aineiston perusteella AL-1-korttelialueen julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa päiväaikaan paikoin yli 60 dB melu ja yöaikaan yli 55 dB melu.

ELY-keskus katsoo, että nyt kyseessä olevaa asuinrakentamista ei voida pitää sellaisena yhdyskuntarakenteen tiivistämisenä, jossa voitaisiin hyväksyä merkittävästi ohjearvoja korkeammat melutasot.<sup>1</sup> Myöskään ympäröivä alue ei ole äänimaiseman ja sen luoman viihtyisyyden tai virkistymismahdollisuuksien kannalta niin laadukas, että se mahdollistaisi melun ohjearvoista poikkeamisen kaavamääräyksissä nyt kuvatulla tavalla.

Kaavamääräyksessä tulee määrätä, että päiväaikaisen keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 60 dB, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemmalle, ohjearvojen mukaiselle puolelle. Kaavaratkaisua tulee tarkistaa siten, että määräyksen toteuttaminen on mahdollista.

Kaavamääräyksillä tulee myös varmistaa, että mikäli päiväaikainen keskiäänitaso julkisivulla on 55-60 dB, pelkästään meluisalle puolelle avautuvien asuntojen parvekkeilla, avattavan lasituksen tms. ollessa osittain auki, melun päiväajan keskiäänitaso 55 dB alittuu asunnon avattavan ikkunan tai oven kohdalla. Lasituksen ollessa kiinni tulee koko parvekkeella saavuttaa 55 dB päiväajan keskiäänitaso.

---

<sup>1</sup> Asuinrakentamista tuodaan tällä kaavalla yleiskaavasta poiketen työpaikka-alueelle, jossa ei aikaisemmin ole ollut asuinrakentamista. Nyt kyseessä olevalla rakentamisella ei myöskään saada aikaan uutta melulta suojattua aluetta.

Tausta-aineiston perusteella jää epäselväksi, onko metron aiheuttama runkomelua ja sen mahdollisia vaikutuksia asuinrakennuksiin selvitetty, erityisesti AL-1 korttelin osalta.

## Vesialue

Vesialueelle (W-1) on kaavamääräyksen mukaan mahdollista rakentaa julkiseen käyttöön tulevia laituri- ja muita rakenteita. Lisäksi vesialueelle on merkitty rakennusala (m-3) vedenpäälliselle kelluvarakenteiselle liike- ja palvelurakennukselle (1 000 k-m<sup>2</sup>).

ELY-keskus katsoo, että kaavakartalla tulee osoittaa vesialueena säilyvät alueen osat omalla merkinnällään, ja laitureille ja muille rakenteille varatut alueen osat tulee osoittaa erikseen. Lisäksi vesialueelle osoitettava liike- ja palvelurakennus (m-3) tulee osoittaa kaavakartalla pääkäyttötarkoitusta vastaavalla merkinnällä.

Maa-alueen laajentaminen vesialuetta täyttämällä edellyttää vesilain mukaista lupaa (Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto 17.3.2015, UUDELY/1263/2015).

Myös vesialueelle suunnitellut vedenpäälliset kelluvarakenteiset liike- ja palvelurakennukset sekä julkiseen käyttöön tulevat laituri- ja muut rakenteet todennäköisesti vaativat vesilain mukaisen luvan.

## Kulttuuriympäristöt

Nesteen entinen pääkonttori on osoitettu nykytilanteen toteavalla rakennusosalalla ja kerroskorkeus on määritelty. ELY-keskus pitää tässä tapauksessa perusteltuna ns. passiivista suojelua, koska rakennusta tullaan muuttamaan. Keskeistä on, että rakennuksen hahmo säilyy muutoksista huolimatta. Esitetty kaavaratkaisu turvaa tämän.

Korkea rakentaminen jatkaa suunnittelualueen ympäristön rakentumisen historiaa, ollen tästä näkökulmasta luontevaa. On luonnollisesti tärkeää, että alue toteutetaan arkkitehtonisesti korkeatasoisena ja laadukkaana.

## Lopuksi

Kaava-aineisto on hyvin laadittu ja selkeä, ja kaavaratkaisu määräyksineen mahdollistaa korkeatasoisen ja viihtyisän ympäristön muodostumisen. On hienoa, että kaavamääräyksissä otetaan kantaa ulkoalueiden laatuun ja esimerkiksi kasvillisuuden määrään (vihherseinät, viherkatot, kansipihan istutukset jne.). Tästä näkökulmasta voi olla tarpeen tarkentaa Keilaniemenpromenadia koskevia määräyksiä määrittelemällä tarkemmin monitulkintaiseksi jäävää termiä "korkeatasoinen viherrakentaminen".

Lopuksi on tarpeen toistaa ELY-keskuksen Keilaniemenrannan asemakaavan viranomaisneuvottelussa 28.8.2018 esiin tuoma tarve

tarkastella alueen kaikkien kehityshankkeiden vaikutuksia kokonaissuunnitelman kautta. ELY-keskus katsoo, että nyt Keilaniemen alueella laadittavien asemakaavojen vaikutusten ymmärtämiseksi Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa valmisteltavalla Otaniemen-Keilaniemen alueen kokonaissuunnitelmalla (kaavarunko) on kiire.

Keilaniemen alueen asemakaavoituksessa laajemmin on hyvä ottaa huomioon ELY-keskuksen 18.12.2018 antama lausunto Valokeilan asemakaavan muutoksesta: Mikäli asumista on tarkoitus osoittaa yleiskaavasta poiketen alueelle enemmänkin, on syytä harkita yleiskaavan päivittämistä osayleiskaavalla. Joukkoliikenneasemien läheisyydessä asumisen ja työpaikkojen osoittaminen on perusteltua.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Anna Puolamäki (liikenne), Henrik Wager (kulttuuriympäristöt), Olli Jaakonaho (hulevedet ja tulvariskit), Larri Liikonen (melut), Hanna Valkeapää (pilaantuneet maat) ja Tomi Laukka (vesilain mukaiset asiat).

TIEDOKSI

UUDELY / Lausunnon valmisteluun osallistuneet, Vuokko Väistö

Tämä asiakirja UUELY/8848/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/8848/2018 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kuusisto Elina 08.01.2019 12:29

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 08.01.2019 12:06