

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 34

§ 34

**Maarinranta, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220902, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
Sillanpää Minna-Maija  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Maarinrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220902,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Maarinranta - Marstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7326, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220902,

3  
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**



Alueen omistaa Kiinteistö Oy Espoon Sähkämiehentie 4.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Vireillä oleva, kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on osoitettu siinä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Muutosalue on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungossa alueella on tontin osa, joka toimii osana julkista viheralueverkostoa. Aluetta tulee hoitaa osana merkittävää kulttuuriympäristöä ja se tulee pitää avoimena julkiselle käytölle.

Alueella on voimassa asemakaava 220900 Maarinranta (hyväksytty 5.8.1981). Kortteli 10018 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Alueella olevat Sähkämiehentie ja Konemiehentie eivät ole kaavassa katualueita, vaan ne ovat osa kortteliä 10018, eikä niitä ole osoitettu yleisiksi ajoyhteyksiksi.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66§: mukainen viranomaisneuvottelu 26.11.2019.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 23.3.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 8.5.2020 mennessä. Mielipiteitä ei saatu. Caruna Espoo Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä antoivat lausunnon.

Caruna Espoon lausunnossa pyydettiin merkitsemään kaavaan varaukset olemassa olevalle muuntamolle ja sähköasemalle.

HSY:n lausunnossa pyydettiin jatkosuunnittelussa huomioimaan Otaniemeä palveleva jakeluvesijohto DN 160 ja jäteveden runkoviemäri DN 400/600 sekä laatimaan alueesta kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa selvitetään tarkemmin asemakaavamuutoksen vaikutukset

vesihuollon verkostoon ja varataan riittävät tilavaraukset ja suojaetäisyydet vesihuollon putkille ja laitteille. HSY on kuitenkin jo suunnitellut alueen verkostojen saneerauksen siten, että tarpeelliset johtosiirrot tehdään ja tarkastellut koko Otaniemen vesihuoltoverkoston kapasiteetin ja mitoittanut uudet putket sen mukaisesti, joten kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa ei ole tarpeen laatia.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja alueen selkeyttäminen ja kehittäminen yliopiston tulevia tarpeita varten. Korttelin sisäiset ajoväylät muutetaan katualueiksi ja osa korttelista virkistysalueeksi. Alueelle osoitetaan aukio tapahtumia varten. Otaniemen lämpövoimalaitos (Otakaari 6) ja TKK:n koneinsinööriosasto (Otakaari 4) suojellaan. Rakennusoikeus pysyy ennallaan. Alueelle tulevaan pysäköintilaitokseen osoitetaan pysäköintipaikkoja myös korttelin ulkopuolelta. Otakaarelta Vedenemontaan osoitetaan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä.

Korttelialueet osoitetaan opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi YO-1. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Kaava-alueen rakennusoikeus säilyy ennallaan 48 200 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 15 692 k-m<sup>2</sup>. Korttelisuunnitelman mukaan alueelta puretaan Konetekniikka 3 -rakennuksesta (Puumiehenkuja 5) noin 2 150 k-m<sup>2</sup>, Konetekniikka 4 -rakennuksesta (Sähkömieshentie 4) noin 3 400 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksesta Otakaari 8:ssa noin 1 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakentamisen tulee massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Kaupunkikuvallinen kokonaisuus ja mittakaava huomioidaan myös osoittamalla Puumiehenkujan varren julkisivuille suurin sallittu korkeus.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: palvelutilat 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 pp/120 k-m<sup>2</sup>, palvelutilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Vähimmäisvaatimusten mukaisista tutkimus- ja toimistotilojen pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.

### **Sitova tonttijako**

Kaavassa ei ole sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

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

## **Ympäristövaikutusselvitys**

Hankkeen yhteydessä on tehty arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000-alueen suojeluperusteisiin. Lisäksi on arvioitu Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvat yhteisvaikutukset yhdessä muiden meneillään olevien hankkeiden kanssa.

Selvityksen perusteella asemakaavamääräyksillä on rajoitettu rakentamisen aikaista haittaa 1.4.-30.9. välisenä aikana. Muilta osin hankkeen vaikutukset Natura-alueeseen ovat vähäisiä.

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupungin hallintaan siirtyy katu- ja puistoaluetta, joiden lunastamisesta sekä ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Kaupunki saa tontin arvonnoususta (käyttötarkoitus sallii 30 % toimisto- ja palvelutiloja) maankäyttösopimusmaksuja.

## **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

## **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 21.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

## **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

## **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Museovirasto, lausunto-pyyntö
- Alvar Aalto -säätiö, lausunto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto-pyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausunto-pyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet

## **Päätöshistoria**