

Kaupunginhallitus 01.02.2021 § 39

§ 39

Miestentie, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220721, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 10.6.2020 päivätyn ja 16.12.2020 muutetun Miestentie-Karlavägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7299, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220721.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa paloaseman rakentaminen ja opiskelija-asuntojen lisääminen Otaniemessä. Korttelialueen ja katualueen rajoja sekä kaavamääräyksiä päivitetään myös olemassa olevan rakentamisen osalta. Asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa korttelialueella 8 050 kerrosneliötä.

Miestentien asemakaavan muutos oli alun perin osa Kivimiehen suunnittelualueetta, johon liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 sen kehittämistä koskevat tavoitteet ja teesit Keilaniemen alueelle ja Otaniemen eteläosan kortteleihin sekä antoi 30.4.2018 suunnittelukehotuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunkisuunnittelukeskukselle käynnistää viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan alueen toteuttamisen käynnistämiseksi Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen esittämien yleisten tavoitteiden pohjalta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.6.2019 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Valtuusto hyväksyi 18.5.2020 Otaniemen paloaseman hankesuunnitelman.

Otaniemen paloaseman rakentaminen liittyy pelastuslaitoksen toimintavalmiusaikapuutteisiin, johon saadaan merkittävää helpotusta Espoon kolmen paloaseman (Otaniemi, Matinkylä ja Espoonlahti) rakennushankkeen myötä. Kaksi muuta paloasemahanketta (Matinkylä ja Espoonlahti) eivät edellytä asemakaavan muutosta. Paloasemien rakentaminen liittyy olennaisena osana pelastuslaitoksen 19 kohtaiseen toimenpideohjelmaan, jonka avulla tarvittavat parannukset saadaan aikaiseksi pelastuslaitoksen toimintavalmiudessa, ns. riskiruuuissa, joissa tällä hetkellä esiintyy puutteita. Otaniemeä ei saavuteta vaadittuun kuuden minuutin toimintavalmiusaikaan lähimmiltä asemilta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Miestentie - Karlavägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7299, käsittää korttelin 10014 tontit 8,11 ja 12 sekä katualueet 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220721.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungin, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) sekä Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan (AYY) toimesta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 5.2.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 27.1.2020.

Alueen nykytila

Kaava-alueella sijaitsee kaksi vuonna 2018 ja 2019 valmistunutta asuinkerrostaloa opiskelija-asuntoja varten sekä polttoaineenjaketun kylmäasema. Alueella tilapäisesti olevalle Nesteen polttoaineenjaketu-asemalle etsitään Otaniemen alueelta pysyvää, liikenteellisesti parempaa sijoituspaikkaa.

Suunnittelualue on Otaniemen kampusalueen etäisintä kaakkoiskulmaa, joka on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY-alue). Suunnittelualueen ympäristössä on eri vuosikymmeninä rakennettuja toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja, jotka liittyvät muun muassa VTT:n toimintaan.

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n koillispuolella Miestentien ja Tekniikantien varressa. Kehä I:n ylittävä Tapiolantien jatke liittyy Miestentiehen suunnittelualueen kohdalla. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tutkijanpolku.

Kaava-alueen tontit sekä ympärivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus määrittiin tulemaan voimaan 7.12.2020. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa. Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueelle.

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), jossa asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Kaava-alueelle sallitaan paloaseman rakentamisen lisäksi opiskelija-asuntojen sijoittuminen. Otaniemeen on valmistunut syksyllä 2020 Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, jossa tutkittiin asuntorakentamisen sijoittumismahdollisuuksia Otaniemen ja Keilaniemen alueelle. Kaavarunkotyön tavoitteena on tunnistaa alueet, jotka tulee säilyttää yliopiston tarpeisiin myös tulevaisuuden kehitystarpeet huomioiden sekä alueet, jotka tulevaisuudessakin halutaan säilyttää työpaikkavaltaisina. Tavoitteena on kaupunkirakenteen toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden kehittäminen. Kaavarungossa esitetystä laajuudesta alueelle syntyvä asuminen ei uhkaa yleiskaavan tavoitteita alueen kehittämiselle työpaikkakeskittymänä ja yliopisto- ja tutkimuskampuksena.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on osoitettu sen länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) ja sen itäosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten (AK-2). Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on 16 900 k-m².

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.6.2020 - 25.8.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Muistutuksessa Senaatti-kiinteistöt pyysi huomiomaan kaavamääräyksissä tarkemmin viereisen MIKES-talon toimintaedellytykset sekä täydentämään kaavaselostusta lähtötietojen osalta. Lisäksi Senaatin muistutuksessa toivottiin kaava-alueen pohjoisosa puistoalueeksi, joka yhdistyisi tulevaan Kivimiehen kaava-alueeseen.

Kaupunginmuseolla eikä Helsingin seudun liikenteellä (HSL) ollut kaavasta huomautettavaa. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos huomautti tarvittavista pelastustoimista ja niiden huomioon ottamisesta suunnittelussa. Caruna Espoo Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Fortum Heat and Power huomauttivat tarvittavista johto-, putki- ja muuntamosiirroista. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) huomautti

kaavaselostuksen täydentämisestä lähtötietojen osalta sekä tekemään tarkennuksia kaavamääräyksiä mm. melumääräyksen ja haitta-aineiden osalta.

Kaava-aineistoon on tehty tarkennuksia nähtävillä olon jälkeen. Kaavaselostusta on täydennetty lähtötietojen osalta tarvittavin osin. Kaavamääräyksiä on täydennetty ja tarkennettu lausuntojen pohjalta rakentamisen käytön toimenpiteiden osalta, yleisen jalankulun yhteyden osalta, paloaseman aitauksen osalta sekä haitta-aineiden osalta. Lisäksi kaavaan on lisätty puistoalue kaava-alueen pohjoisosaan, joka tulee tulevaisuudessa liittyvän Kivimiehen kaava-alueen puistoalueeseen. Rakennusoikeudet ja korkoasemat on tarkistettu ja päivitetty. Lisärakennusoikeuspykälää on päivitetty.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutos koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-1), joka on varattu opiskelija- ja tutkija-asunnoille sekä korttelialuetta ympäröivistä katualueista. Korttelialueelle saa sijoittaa myös paloaseman. Paloasemalle on osoitettu rakennusoikeutta 1 450 k-m². Asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 25 150 k-m², josta 12 100 k-m² on olemassa olevien rakennusten rakennusoikeutta ja 13 050 k-m² on osoitettu uusille opiskelija-asunnoille. Korkeimmat rakennusten osat ovat 10- ja 13-kerroksisia ja niitä reunustavat rakennukset ovat seitsemänkerroksisia. Kaavassa on osoitettu korkeimmille rakennusosille ja laitteille ylin sallittu korkoasema, jota ei saa ylittää. Paloasema on kaksikerroksinen ja sijoittuu osittain asuinkerrostalon kahteen ensimmäiseen kerrokseen Miestentien varrella. Paloaseman piha-alue aidataan muista alueista. Asuinkerrostalojen piha-alueet sijoittuvat rakennusten taakse, melulta suojaan. Asuintontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuintonttien piha-alueen ilmeen tulee olla vihreä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköintiin, tulee istuttaa. Korttelialueen läpi tulee osoittaa itä-länsisuuntainen jalankulkuysteys, joka palvelee osana alueen laajempaa yleistä jalankulkuverkostoa. Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1). Eko-1-alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Eko-1-alueella oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää ja puusto tulee suojata työmaa-aikana. Virkistysalueisiin rajautuvien tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu puistoalueeksi (VP), jota koskee samat määräykset kuin asuinkerrostalojen korttelialueen Eko-1-aluetta.

Rakennusten tulee julkisivujen käsittelyiltään ja käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä, joka on ominainen julkisivumateriaali Otaniemessä. Rakennusten maantason julkisivut tulee suunnitella niin, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Niitä tulee elävöittää lasipinnoin, aukotuksin ja/tai erilaisin muurauksin.

Korttelialueelle on osoitettu kaksi pysäköintialuetta. Toinen, olemassa oleva pysäköintialue, sijoittuu korttelialueen itäosaan ja toinen paloaseman piha-alueen itäpuolelle.

Autopaikkoja on rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1 ap/500 k-m² ja paloasemalle vähintään 1 ap/200 k-m². Autopaikat saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Polkupyöräpaikkoja on

rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp/asunto ja paloasemalle 1 pp/100 k-m². Kaikki vähimmäisvaatimusten mukaiset opiskelija-asuntojen pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Kaava-alueelle, Miestentien varrelle on tulossa arviolta viisi autopaikkaa yleistä pysäköintiä.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta, koska kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle on laadittu yleissuunnitelma johtojen siirtoa varten, liikenteen toimivuustarkastelu, hulevesiselvitys, maaperän pilaantuneisuuden tutkimus, rakennettavuusselvitys sekä meluselvitys.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Miestentien ja Tekniikantien katualueiden rakentamisesta sekä johtojen siirrosta tulee kustannuksia kaupungille. Kaupunki saa kaava-alueen tonttien vuokraamisesta tuloja.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 17.12.2020, 11.1.2021.

Hyväksyminen

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2020 § 91

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet on annettu Miestentien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220721,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.6.2020 päivätyn Miestentie - Karlavägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7299, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220721,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.12.2020 § 168

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Miestentien asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 220721,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 10.6.2020 päivätyn ja 16.12.2020 muutetun Miestentie - Karlavägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7299, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220721,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 277,78 euroa, eli yhteensä 7 277,78 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.