

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 75

§ 75

Maarinkulma, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK2002, 10. kaupunginosa Otaniemi

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy 7.10.2020 päivätyn ja 28.4.2021 muutetun Maarinkulma -
Marhörnet vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7327,
10. kaupunginosassa Otaniemi, alue VK2002,

2
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59
§:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen
loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli
yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää kaava-
alueella olevaa rakennusoikeutta 7 600 kerrosneliömetriä tontin sisällä
olevalle toiselle rakennusalalle. Kaava-alueen kokonaiskerrosala ei muutu.
Muutos mahdollistaa olemassa olevan toimisto- ja tutkimusrakennuksen
laajennuksen rakentamisen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Maarinkulma - Marhörnet, vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7327, käsittää korttelin 10019 tontin 5, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue VK2002.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta, KOY Technopolikselta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 2.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.8.2020.

Alueen nykytila

Kaava-alue koostuu yhdestä tontista, joka sijaitsee Otaniemessä Tekniikantien ja Maarintien kulmauksessa osoitteessa Tekniikantie 21. Kaava-alue rajautuu kolmelta sivulta katualueisiin. Itä- ja eteläpuolella sijaitsee tutkimus-, opetus- ja toimistorakennuksia.

Kaava-alueen länsiosaan on valmistunut vuonna 2020 seitsemänkerroksinen toimistorakennus katolla olevine IV-konehuoneineen. Tontin keskiosaa käytetään pysäköintialueena. Itäosassa kasvaa puustoa. Ajo suunnittelualueelle tapahtuu Tekniikantien kautta.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja osittain RKY-alueelle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Tontin itälaita sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle.

Voimassa olevassa Maarinaukion asemakaavassa kaava-alue on osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-1), johon toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta. Kaava-alueelle on osoitettu kaksi rakennusala. Luoteisosassa olevalle rakennusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta 7 000

kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on seitsemän. Muulle tontin osalle on osoitettu rakennusoikeutta 28 000 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on neljä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 7.10.2020. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.10.-24.11.2020. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Kaavasta saatiin kaksi kannanottoa ja neljä lausuntoa.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin eikä heillä näin ollen ole vaiheittaisen asemakaavan muutoksesta huomautettavaa. Telia ja HSY ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa kaavasta. Caruna Espoo Oy pyysi lausunnossaan lisäämään pykälän muuntamoiden rakentamisesta alueelle. ELY otti kantaa vaiheittaiseen asemakaavaan prosessina sekä vaikutusten arviointiin.

Kaavamuutokseen on lisätty nähtävillä olon jälkeen kolme pykälää voimassa olevasta Maarinaukion asemakaavasta koskemaan myös kyseessä olevaa kaava-alueetta. Pykälä 10 § koskee IV-koneiden rakentamista katolle ylimmän sallitun kerrosluvun yläpuolelle sekä osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, pykälä 12 §, joka sallii tarvittavien muuntamoiden rakentamisen alueelle rakennusoikeuden lisäksi sekä pykälä 14, joka koskee paalutuksien, räjäytyksien tai muita tärinää tai impulssimaista melua aiheuttavien töiden kieltoa 1.4.-30.9. välisenä aikana lintujen pesimä- ja levähdysrauhan rauhoittamiseksi.

Nähtävillä olon jälkeen Natura 2000 -alueeseen kohdistuvat vaikutukset on arvioitu luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti sekä kaavamuutosalueen että laajemman alueen yhteisvaikutusten osalta (Sitowise 2021). Arviosta on saatu lausunnot ELY-keskukselta ja Metsähallitukselta. Lausunnonantajat olivat samaa mieltä arvioinnin johtopäätösten kanssa.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Vaiheittainen asemakaavan muutos mahdollistaa tontin länsiosassa olevan toimisto- ja tutkimusrakennuksen laajennuksen rakentamisen. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella tontin itäosassa olevan rakennusalan rakennusoikeus 28 000 kerrosneliometriä vähenee 7 600 kerrosneliometriä ja se siirretään tontin länsipuoleiselle rakennusalueelle. Muutoksen myötä uudet rakennusoikeudet tontilla ovat 20 400 kerrosneliometriä ja 14 600 kerrosneliometriä. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Lisäksi Maarinaukion kaavassa olevat pykälät 10, 12 ja 14 lisättiin koskemaan myös Maarinkulman kaava-alueen tonttia. Muilta osin voimassa olevan asemakaavan kaavamääräykset ja -merkinnät jäävät voimaan.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Selvitykset

Alueelle on tehty arvio rakentamisen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin sekä yhteisvaikutusten arviointi alueen kaikista käynnissä olevista hankkeista. Selvityksen mukaan merkittävällä rakentamisella, josta aiheutuu voimakasta melua, voi olla vähäisiä haitallisia vaikutuksia lintulajeille, mutta vaikutukset ovat vähäisiä ja väliaikaisia. Muilta osin hanke ei vaikuta Laajalahden lintuvesien Natura-alueen suojeluperusteisiin joko erikseen tai yhdessä muiden tiedossa olevien suunnitelmien ja hankkeiden kanssa.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 24.8.2020 kaavanmuutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.10.2020 § 128

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Maarinkulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue VK2002,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 7.10.2020 päivätyn Maarinkulma - Marhörnet vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7327, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue VK2002,

3

pyytää vaiheittaisesta asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.