

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 127

§ 127

## **Maarintie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 221005, 10. kaupunginosa Otaniemi**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Maarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 221005,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Maarintie-Marvågen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7370, kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Esitän että kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että kaavamuutosalueeseen kuuluva, väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka on ajantasa-asemakaavassa viheraluetta, säilytetään viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi asian hyväksytyin esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki ilmoittivat jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki jättivät asiasta eriävän mielipiteen:

Esitän eriävänä mielipiteenä seuraavaa: Kaavamuuotosalueeseen kuuluva, väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka on ajantasa-asemakaavassa viheraluetta, on ensisijaista säilyttää viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä. Vaikka kaavaehdotuksesta olisi poistettu nämä viheralueella olevat väliaikaiset pysäköintipaikat, kaava olisi silti mahdollista toteuttaa riittävillä pysäköintipaikoilla.

25.8.2021 Risto Nevanlinna

25.8.2021 Johanna Karimäki

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimitilakäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu lopputilanteen edellyttämille autopaikoille.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maarintie - Marvägen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7370, käsittää osan korttelia 10082 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005.

## Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 14.4.2021.

## Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta. Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus ja 3–4-kerroksinen rakennuksen laajennus, jonka rakennuslupa on myönnetty 2020. Rakennuksen takana pohjoispuolella on laaja kenttämainen pysäköintialue. Alueen pohjoisosassa pysäköintialueen vieressä on melko karua niittymäistä aluetta, jossa ei kasva puita. Rakennuksessa toimii Aalto yliopiston Open Innovation House OIH. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

## Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

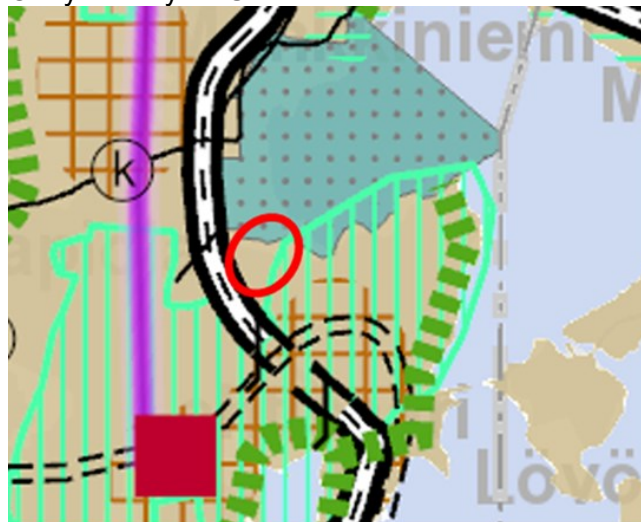
Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualan läheisyydessä on Laajalahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Vireillä oleva:

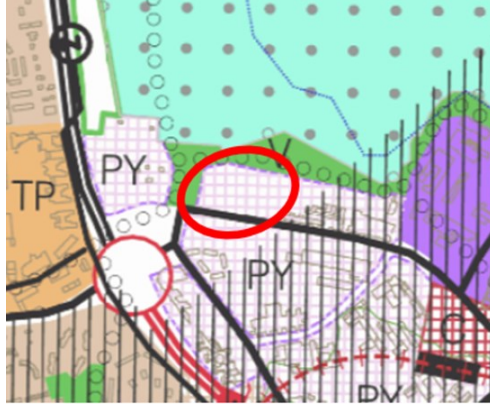
Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta:



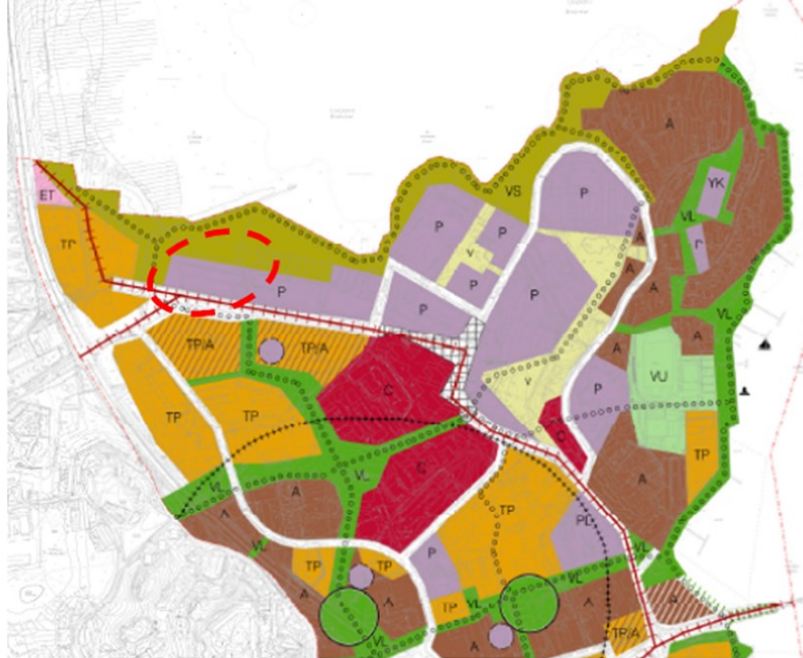
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena kehitettäväksi alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta:



Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospainesta ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Alue on varattu ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin. Alueella voi sijaita myös työpaikkoja ja niihin liittyviä liiketiloja. Ulkoilureitin yhteystarve etelästä tulee Maarintien kautta alueen länsipuolelle.

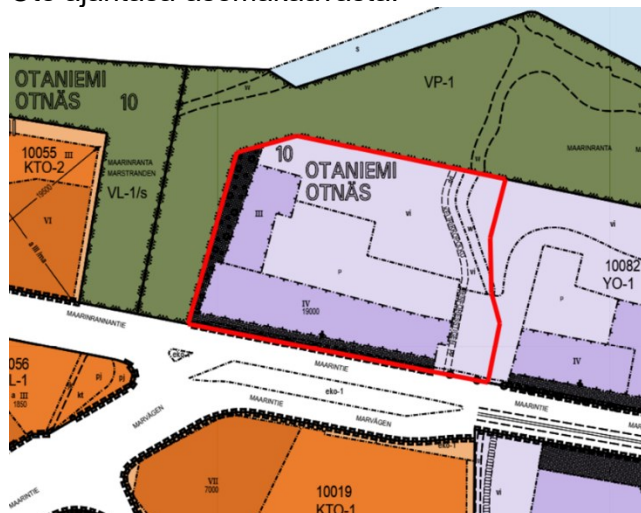
Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla:



Alueella on voimassa Maari III 221003 asemakaava (lainvoimainen 13.12.2017). Korttelin10082 tontti 1 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaksi alueeksi YO-1. Kortteliin saa sijoittaa liiketiloja kerrosalaltaan yhteensä korkeintaan 600 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on osoitettu kolme- ja neljäkerroksiset rakennusalat. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan reunaan Maarintien varrella. Rakennusoikeutta alueella on 19 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen pohjoisosa (vi) on viheralueena yleistä virkistystä varten varattavaa aluetta, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Viheralueen ja rakennusalan välissä on pysäköimispaikka

(p). Itäosaan on varattu ohjeellisena alueen osa jalankululle ja polkupyöräilylle (Kelirikkopolku, pp) ja avo-oja, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueen länsireunalla on alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. Maarintien varrella on istutettavaa aluetta ja liittymäkielto rakennusalan kohdalla sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ote ajantasa-asemakaavasta:



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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 6.4.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 18.5.2021 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausuntoja saatiin Metsähallitukselta ja Caruna Espoo Oy:ltä. Kannanottoja saatiin Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitokselta ja Espoon kaupunginmuseolta.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Korttelin 10082 tontin 1 käyttötarkoitus muutetaan yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimitalarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Käyttötarkoituksen muutoksella kiinteistölle mahdollistetaan Espoon Oikeustalon toiminta. Väliaikaisella toimenpideluvalla (2017–463) toteutetut autopaikat muutetaan pysäköimispaikaksi.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Ympäristövaikutusselvitys**

Hankkeen yhteydessä on tehty seuraavat ympäristövaikutusselvitykset: Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021 ja Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020, Sitowise Oy, 2021. Selvityksissä todetaan, että objektiivisten seikkojen perusteella on poissuljettua, että hanke vaikuttaisi alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden tiedossa olevien suunnitelmien ja

hankkeiden kanssa. Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Voimakasta melua aiheuttavaa rakentamista ei tehdä 1.4.–30.9. välisenä aikana. Vaikutus ei ole merkittävän kielteinen. Hanke ei vaikuta kielteisesti minkään lajin elinympäristöihin eikä se muuta luontotyyppejä. Hanke ei vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen.

Hankkeessa on syytä kiinnittää huomiota meluavien toimenpiteiden ajoittamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn mitoittamiseen. Sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää.

Laajalahden läheisyydessä sijaitsevien kaavahankkeiden yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen suojeluperusteena.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tontin arvonnoususta (käyttötarkoitus sallii 30 % toimitiloja) maankäyttösopimusmaksuja.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 3.5.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Metsähallitus, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

## **Päätöshistoria**