

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 89

§ 89

**Maarinkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220301, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Leminen Virpi  
Koivula Olli  
Westerlund Ina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Maarinkulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220301,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

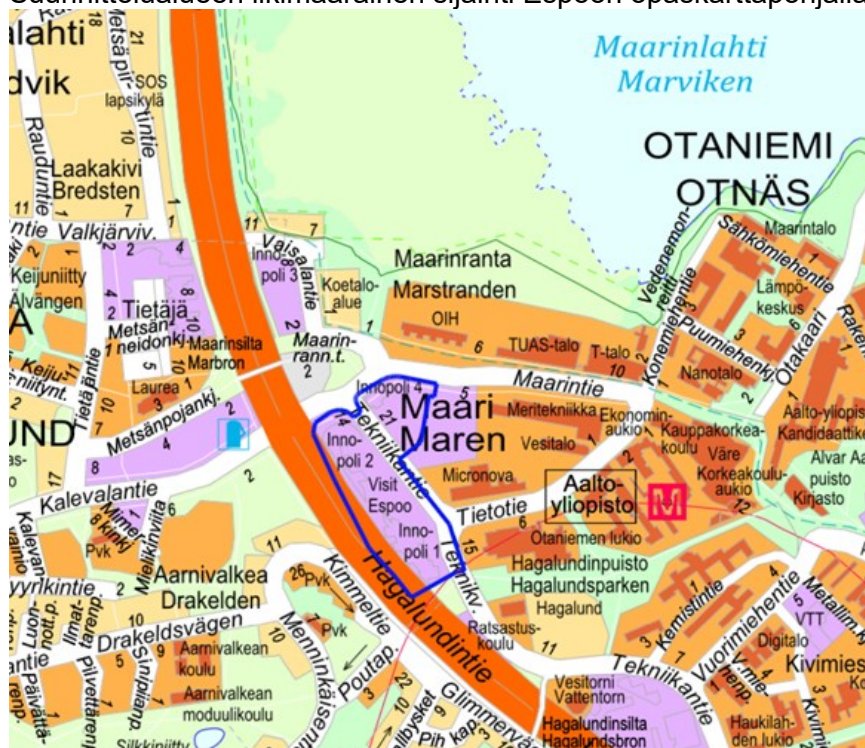
**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia, joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus kasvaa 18 400 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301.

### **Aloite ja vireilletulo**

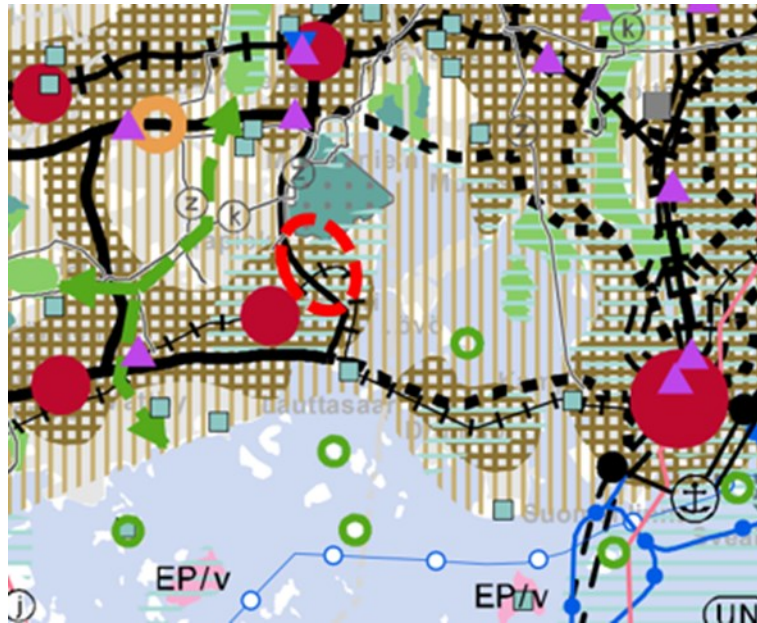
Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.10.2021.

### **Alueen nykytila**

Alue on nykyisin toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen poikki kulkee Tekniikantien katualue. Suunnittelualueelle Tekniikantien itäpuolelle Maarintien varrelle on valmistunut vuonna 2020 7-kerroksinen toimistorakennus IV-konehuoneineen. Toinen rakennusvaihe on käynnissä ja valmistuu vuoden 2023 alussa. Kaava-alueen itäosaa käytetään pysäköintialueena. Tekniikantien länsipuolella on pysäköintialuetta, ja alueen länsi- ja pohjoisosissa 4–7-kerroksiset toimistorakennukset Innopoli 1 ja 2. Ajo molemmille korttelialueille tapahtuu Tekniikantien kautta.

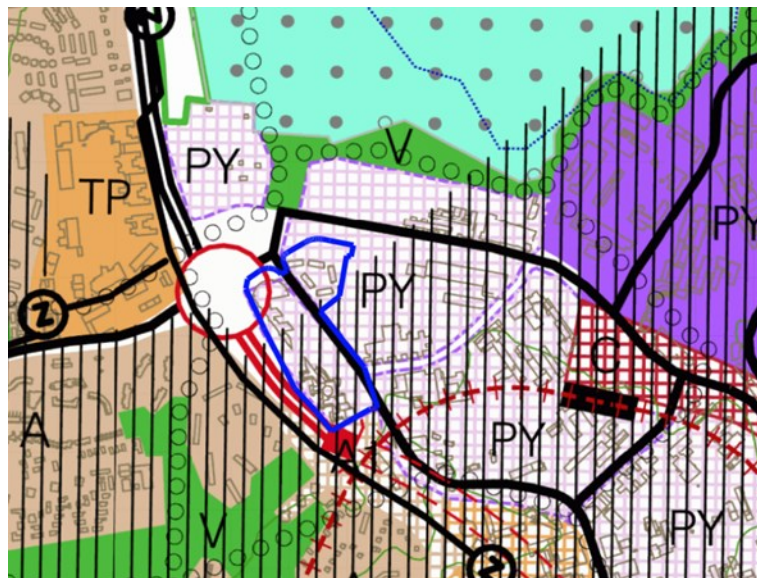
### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Kaava-alue on maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinaluetta ja sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen ja Laajalahden Natura 2000- suojelualueen läheisyyteen.



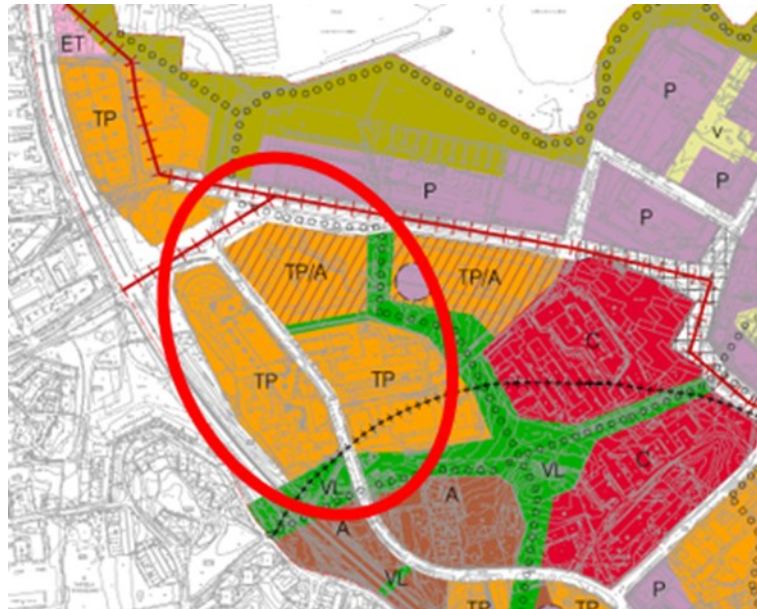
Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettävälle julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle (PY). Korttelin 10039 eteläosa sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle. Yleiskaavan rajaukset ovat karkeita rajauksia, eikä niitä näin ollen tule tulkita liian yksityiskohtaisesti.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutosaineista 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 työpaikka-alue (TP) tai sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla asuinkerrosalaa (TP/A).



Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Alueella on voimassa Maarinaukion asemakaava 221601 (lainvoimainen 30.5.2018). Korttelin 10019 tontti 5 on siinä osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-1), johon toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta.

Alueella on lisäksi voimassa Maarinkulman vaiheasemakaava VK2002 (lainvoimainen 23.6.2021), jossa tontille osoitettua rakennusoikeutta on järjestelty uudelleen. Luoteisosassa olevalle rakennusosalalle on osoitettu 14 600 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on seitsemän, jonka päälle saa rakentaa teknisiä tiloja. Muulle tontin osalle on osoitettu rakennusoikeutta 20 400 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on neljä. Muutamia teknisluonteisia määräyksiä on täsmennetty vastaamaan viereisen Maarinaukion kaavan määräyksiä.

Maarintien länsipuolisella alueella on voimassa Maari III, k 10018 ja 10039 Maarinranta, Maari ja Maari II muutokset kortteleihin 10018, 10019 ja 10039 (lainvoimainen 9.5.2001). Korttelin 10039 tontit 2 ja 3 on siinä osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-2).



Kuva: Ote ajantasa-asetmakaavasta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.10.-16.11.2021 ja uudestaan laajemmalla aluerajauksella 27.12.2021-25.1.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 25.1.2022 mennessä.

Nähtävilläoloaikoina saatiin yksi mielipide sekä lausunnot Espoon kaupungin museolta, Caruna Espoolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia, joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 76 020 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on noin 1,24. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 18 400 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu noin 600 autopaikkaa, joista 360 autopaikkaa palvelee uusia toimistoja.

Osa korttelista 10019 osoitetaan katualueeksi, johon sijoittuu Tekniikantieltä Tietotielle ja Maarintielle yhtyvä puistoraitti.

## 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: Maarinkulma - 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 Maarinkulman kaava- alueella tapahtuvalla rakentamisella ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia luontotyyppeihin tai linnustoon eikä vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen. Asemakaavalla ei ole merkittävästi yhteisvaikutuksia korostavia vaikutuksia Natura-alueeseen.

Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Vaikutukset ovat vähäisiä ja väliaikaisia. Korttelin hulevesistä voi aiheutua kielteisiä vaikutuksia Laajalahteen, mikäli niitä ei käsitellä. Korkeat, tornimaiset rakennukset voivat aiheuttaa lintujen törmäyksiä, mutta vaikutuksen merkittävyyttä ei voida arvioida objektiivisesti. Hankkeessa on syytä kiinnittää huomiota meluavien toimenpiteiden ajoittamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn mitoittamiseen. Sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää. Rakennukset tulee toteuttaa korkeintaan 8-kerroksisina.

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 maankäytösopimusmaksuja.

## Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 8.11.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

## Hyväksyminen

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

## Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos, kannanottoopyyntö

- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Espoo Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö

## **Liitteet**

- 1 220301 Maarinkulma mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 220301 Maarinkulma lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista 220301 Maarinkulma mielipiteen jättäjän yhteystiedot
- 220301a Maarinkulma määräykset
- 220301a Maarinkulma asemakaava
- 220301a Maarinkulma ajantasakaava
- 220301a Maarinkulma havainnekuva
- 220301 Maarinkulma kaavaselostus