

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 229

§ 229

Otakaari, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimusten ja esisopimusten ja Otaniemisopimuksen päättämisen hyväksyminen, alue 220505, 10. kaupunginosa Otaniemi (osittain Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt ja Espoon kaupungin välillä 17.6.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen sekä sopimuksen liitteenä 3 olevan sopimuksen Otaniemisopimuksen päättämisestä sekä Koy Espoon Otakaari 3 ja Espoon kaupungin välillä 7.6.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueen luovutusta koskevan esisopimuksen,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevien esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 27.3.2019 päivätyn ja 20.6.2022 muutetun Otakaari - Otsvängen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220505.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 226 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä opiskelija-asuntoja Otaniemessä hyvän saavutettavuuden alueella. Muutoksen myötä osa opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa korttelialuetta (YO-1) ja pysäköintialue (LPA) muutetaan opiskelija-asunnoille tarkoitetuiksi asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-1). Samalla Otakaaren katualuetta kehitetään katumaisemmaksi.

Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävään ympäristöön.

Mitoituksen osalta tavoitteena on, että Otaniemen ytimen hierarkkisesti tärkeimmät rakennukset säilyttävät asemansa merkittävinä maamerkkeinä.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,5 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 48 250 k m² ja aluetehokkuus on noin 0,74. Opetus- ja tutkimustoimintojen korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 900 k-m² ja asuinkerrostalojen korttelialueelle opiskelija-asuntoja varten on osoitettu kerrosalaa yhteensä 26 350 k-m², josta 400 k-m² on osoitettu myymälätilalle. Asuinkerrostalojen korttelialueiden tehokkuus on noin 2,1. Uudisrakentamisen myötä rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa 26 350 kerrosneliömetriä. YO-1-korttelialueen rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.4.2014 Otaniemen kokonaisuuteen (Kokokuvaan) liittyvät maankäytön ja liikenteen suunnittelua ohjaavat yleiset tavoitteet, joita tarkennetaan eri osa-alueiden asemakaavoituksen yhteydessä. Tavoitteissa mainitaan mm., että asemakaavoituksella mahdollistetaan vähintään 7 500 uuden asukkaan (300 000 k-m²) muuttaminen alueelle. Tästä määrästä on opiskelija-asumista noin kolmannes eli 2 500 uutta asukasta. Metroaseman ja keskuksen lähipiiriin tutkitaan merkittävää määrää opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä vapailta markkinoilla myytäviä ja vuokrattavia asuntoja.

Kaavaehdotukseen on tehty pieniä muutoksia pohjoisimpaan rakennusmassaan lautakunnan käsittelyn jälkeen. Rakennusmassan VII (½) -kerroksinen osa on muutettu VII-kerroksiseksi, kahden rakennusmassan osan välinen rakennusalan raja on muutettu sitovasta ohjeelliseksi ja rakennuksen vesikaton ylintä korkeusasemaa on nostettu metrillä. Lisäksi pyöräpaikkamääräyksen asuntokohtainen määrä on muutettu 1 pp / asunto.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Otakaari - Otsvängen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7065, käsittää osan korttelista 10001, katualueen sekä osan tilasta 1:859, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220505.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.2.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue rajautuu idässä Dipolin ja Teknologföreningenin (TF) osakuntatalon tontteihin sekä Teekkarikylään, pohjoisessa yliopistorakennuksiin, lännessä Otakaareen ja etelässä Rakentajanaukiioon, kandidaattikeskukseen (entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus) sekä Alvar Aallon puistoon.

Suunnittelualue koostuu kahdesta yliopistorakennuksesta laajennuksineen, Martti Levónin puistosta, pysäköintialueesta, Otakaaren katualueesta, Otakaaren varressa olevasta metsäisestä rinteestä sekä kapeasta puistokaistaleesta Teknologföreningenin tontin pohjoispuolella.

Rakentajanaukiolla sijaitsevien yliopistorakennusten ensimmäiset osat ovat valmistuneet 1950-luvun lopulla ja käyttö- ja tilatarpeiden muututtua rakennuksia on laajennettu 1960–90-luvuilla. Martti Levónin puisto yliopistorakennusten pohjoispuolella muodostaa kolmiomaisen aukean puistoalueen, joka rajautuu kahdelta sivulta yliopistorakennuksiin ja yhdeltä sivulta kaava-alueella olevaan metsäiseen rinteeseen.

Tontti 10001/12 on yksityisessä omistuksessa, tontti 10001/5 sekä tila 1:859 on valtion omistuksessa ja ympäröivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistamia.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle sekä kulttuuriympäristön kannalta tärkeälle alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Suunnittelualue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Otaniemeä koskee merkintä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa vähäisesti voimassa olevasta yleiskaavasta. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma ja asemakaavan muutosalue sijaitsee yleiskaavamääräysten julkisten palveluiden ja hallinnon alueen (PY) ja asuntoalueen (A) rajalla. Aalto-yliopisto on ilmoittanut, ettei yliopistolla ole tarvetta käyttää kyseessä olevaa aluetta, vaan toiminnot keskitetään uuden metroaseman läheisyyteen.

Otaniemeen on valmisteilla Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, jossa tutkitaan asuntorakentamisen sijoittumismahdollisuuksia Otaniemen ja Keilaniemen alueelle. Kaavarunkotyön tavoitteena on tunnistaa alueet, jotka tulee säilyttää yliopiston tarpeisiin myös tulevaisuuden kehitystarpeet

huomioiden sekä alueet, jotka halutaan säilyttää työpaikkavaltaisina. Kaavarunkotyön yhteydessä on todettu, ettei asumisen lisääntyminen alueella vaaranna yleiskaavan tavoitteita työpaikkojen ja yliopiston toimintojen osalta.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa (220502 Otakaari muutos, 221200 Servinniemi a, Servinniemi ja Otakaari muutos, 220200 Otaranta sekä 220400 Servinniemi.

Korttelin 10001 tontti 12 on opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-1) ja tontti 5 autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kapea puistokaistale on osoitettu puistoalueeksi.

Korttelin 10001 tontille 12 on osoitettu rakennusoikeutta 21 900 k-m². Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään 17 m. Rakennusten koillispuolelle on osoitettu pysäköimispaikka. Tontin autopaikkamääräys on 1 ap / 120 m². Tontin eteläosaan on osoitettu maanalainen tila.

Korttelin 10001 tontille 5 saa rakentaa autopaikkoja kahteen pysäköintitasoon. Tontille saa sijoittaa korttelien 10005, 10006 ja 10007 autopaikkoja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.4. - 29.5.2019. Nähtävilläoloaikana jätettiin 1 muistutus ja saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Muistutuksessa otettiin kantaa kaava-alueen alapuolella olevaan opetus- ja tutkimustoiminnassa käytettävän koetunnelin vaikutuksiin maanpäälliseen rakentamiseen sekä sen toimintamahdollisuuksiin rakentamisesta huolimatta. Koetunnelissa tehdään koeräjäytyksiä sekä porauksia.

Pelastuslaitos muistutti kannanotossaan, että pelastautuminen tulee lähtökohtaisesti ratkaista samalla tavalla kaikissa asuinrakennuksissa. Elisa Oyj:llä tai Teliällä ei ollut huomautettavaa. Museovirasto otti kantaa rakennusten sijaintiin ja määrään kampusalueen ytimessä. ELY otti kantaa Otaniemen vallitsevaan liito-oravatilanteeseen ja sen huomioimiseen kaava-alueella. HSY pyysi täydentämään kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa kustannuslaskelmalla. Caruna Espoo Oy pyysi lisäämään alueelle varaukset puistomuuntamoille.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaava-alue koostuu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja asuinkeuhkalojen korttelialueista opiskelija-asuntoja varten (AK-1). YO-1-korttelialueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. YO-1-korttelialueella sijaitsevat yliopistorakennukset suojellaan asemakaavassa sr-1 ja sr-2-suojelumääräyksin. Rakennukset ovat historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita, joiden säilyneitä sisätiloja, yksityiskohtia ja tilasarjoja suojellaan asemakaavassa tarkoituksenmukaisesti. Suojeltavia sisätiloja ovat mm. ydinreaktorihallin

parvekekäytävät sekä Rakentajanaukion 4:n sisäänkäynti, pääporras, säilynyt käytäväratkaisu ja koehalli.

Kaavaehdotuksen myötä YO-1-korttelialueen koko ja rakennusalan rajaus pienenee, jotta opiskelija-asunnot voidaan rakentaa ja Martti Levónin puistoa kehittää. YO-1-korttelialueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 1400 kerrosneliometriä, joka on mahdollista käyttää uuden rakennusalan rajauksen puitteissa.

AK-1-korttelialueen rakennukset sijoittuvat rinteeseen YO-1-korttelialueen itäpuolelle. Rakennusten kerrosten lukumäärä porrastuu alaspäin Martti Levónin puiston suuntaan. Matalimmat osat puiston puolella ovat 4–5-kerroksisia ja korkeimmat osat Otakaaren puolella 6–8-kerroksisia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 26 350 kerrosneliometriä. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa punatiiltä, mutta julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

Asuinrakennusten väliin on osoitettu jalankululle varattuja alueen osia, jotka mahdollistavat joustavamman kulkemisen Otakaaren ja kampusen ytimen välillä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu esteetön yhteys Otakaaren ja kampusviheriön välille.

Kaava-alueelle on osoitettu metsäisenä säilytettäviä, metsäiseksi kehitettäviä ja istutettavia alueen osia alueen vehreyden säilyttämiseksi kampusen ytimessä. Metsäiseksi kehitettävät alueen osat sijoittuvat pääasiassa asuinrakennusten taskumaisille pihuille ja YO-1-korttelialueen väliin. Tavoitteena on, että piha-alueet kytkeytyvät luontevasti ympäröivään kasvillisuuteen. Uudisrakennusten väliin osoitetaan metsäisenä säilytettäviä alueen osia. Lisäksi säilytettävällä alueen osalla sijaitsee eko-1-yhteys, joka edellyttää puuston hoitamista ja uusimista liito-oravan latvusyhteyden säilyttämiseksi. Alueen osan puusto tulee suojata työmaan aikana.

Muut alueet

Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi osa Otakaaren katualuetta ja puistoalue (VP). Puistoalueelle on osoitettu eko-1-yhteys liito-oravayhteyden säilyttämiseksi. Lisäksi puistoalueella on maanalainen yhteys, joka toimii väestönsuojan yhdyskäytävänä.

Liikenne

Uudet AK-1-korttelialueet rajautuvat idästä Otakaaren katualueeseen kiinni. Kaavan yhteydessä on Otakaarelle tehty uusi suunnitelma, jossa ajorataa on kavennettu vastaamaan nykyisiä kokoojakatujen mitoituksia. Otakaarelta on puuttunut kadun varren pyörätie kokonaan, joten se on suunniteltu rakennettavaksi. Kadun länsireunalle osoitetaan pääosin neljä metriä leveä erotettu jalankulku- ja pyörätie.

Kadulla säilyy yleistä kadunvarsipysäköintiä, mutta pysäköintipaikat on suunniteltu pysäköintitaskuihin. Kaava-alueella uusien asuinrakennusten läheisyydessä on noin 20 yleistä autopaiikkaa kadun varressa. Yleistä pysäköintiä on lisäksi alueen läheisyydessä noin 20 autopaiikkaa Otakaaren varressa Dipolia vastapäätä.

Ajoyhteys AK-1-korttelialueelle on Otakaaren ja Servin Maijan tien kiertoliittymän kautta. Pysäköinti on rakenteellisesti suunniteltu asuinrakennusten alle. Autopaikkoja opiskelija-asunnoille on toteutettava 1 ap / 500 k m².

Sitova tonttijako

Kaava-alueelle ei laadita sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus sekä sopimus Otaniemisopimuksen päättämisestä, joka on allekirjoitettu 17.6.2022.

Alkuperäinen Otaniemisopimus on allekirjoitettu 6.10.1970, ja se käsittelee Otaniemen valtionalueen asemakaavoittamista, kunnallisteknisten töiden suunnittelua, rakentamista ja kustantamista, katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa, virkistys- ja puistoalueiden hoidon järjestämistä, maa-alueiden luovutuksia sekä eräitä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä seikkoja.

Osapuolet ovat neuvotelleet Otaniemisopimuksen tarpeellisuudesta pitkällä aikavälillä ja todenneet sen sisältävän monelta osin vanhentuneita asioita. Otaniemeä koskevien sopimusjärjestelyjen selkeyttämiseksi Osapuolet ovat todenneet tarkoituksenmukaiseksi, että Otaniemisopimus päätetään asemakaavahankkeita koskevien maankäyttösopimusten yhteydessä.

Kaupungin ja Koy Espoon Otakaari 3 kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 7.6.2022.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, liito-oravaselvitys, laajempia koko Otaniemen aluetta koskevia liito-oravatarkasteluja, lepakkoselvitys, rakennus- ja ympäristöhistoriallinen selvitys, kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten vaikutusten arviointi sekä meluselvitys.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Otakaaren kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on arvioitu, että kaavan mukainen toteuttaminen tulee kustantaa kunnallistekniikan rakentamisen ja Otakaaren katualueen muutosten osalta noin 3 miljoonaa euroa.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueesta on laadittu viitesuunnitelma uudisrakentamisen osalta sekä ulkotilojen yleissuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 1.3.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 600 euroa ja kuulutuskustannusten

loppuosan 1/3 920 euroa, yhteensä 4 520 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Hyväksyminen

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 144

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Otakaaren asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuostosten ehdotuksesta, alue 220505,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.3.2019 päivätyn ja 4.11.2020 muutetun Otakaari - Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 511,11 euroa, eli yhteensä 2 911,11 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2019 § 55

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet on annettu Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220505,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2019 päivätyn Otakaari-Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Kemppi-Virtanen Oilan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.4.2019 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.4.2019 § 61

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220505,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2019 päivätyn Otakaari-Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Otakaari Senaatti
- 2 Maankäyttösopimus ja esisopimus_Otakaari_Koy Espoon Otakaari
- 3 Otaniemisopimuksen päättäminen

Oheismateriaali

- 220505c Otakaari määräykset
- 220505c Otakaari asemakaava
- 220505c Otakaari ajantasakaava
- 220505 Otakaari kaavaselostus
- 220505 Otakaari kaavaselostuksen liitteet
- 220505 Otakaari havainnekuva