

Asianumero
10718/10.02.03/2021
Aluenumero
220608

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Kemisti

Asemakaavan muutos

Kortteli 10016 sekä katu- ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.11.2021 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutosehdotukseen, piirustusnumero 7394.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.11.–30.12.2021.

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Sampo Sikiö, Olli Koivula, Aino Aspiala, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta, joissa esiin nostetut näkökohdat sekä muistutusten allekirjoittajat ovat osin samoja. Muistuttajat suhtautuvat suunniteltuun rakentamiseen kielteisesti, etenkin suunnittelualueen Hagalundin kartanoa lähimpiin osiin.

Yleistä

Otaniemen identiteetti rakentuu Suomen tunnetuimman arkkitehdin Alvar Aallon suunnitteleman Teknillisen Korkeakoulun kampuksen ympärille. Muita Aallolle merkittäviä suunnitelmia oli Jyväskylässä Säynätsalon kunnantalo ja liuta yliopiston rakennuksia. Aalto suunnitteli tietysti paljon hienoja yksittäisiä rakennuksia, mutta Otaniemen kampus on laajuudessaan Aallon merkittävin työ. Lisäksi Otaniemen campus-alue on muodostanut tähän asti harmonisen kokonaisuuden, sillä Aalto sai suunnitella korkeakoulun rakennusten sijoittumisen lähes neitseelliseen luontoon.

Jyväskylän Yliopistossa Aallon suunnitelmat täydensivät olemassa olevaa rakennuskantaa, eikä Aalto voinut yhtä hyvin toteuttaa siellä suunnittelufilosofiaansa. Aallolle oli tärkeää laadukas arkkitehtuuri ja sen harmoninen vuorovaikutus luonnon ja sen pinnanmuotojen kanssa. Samoin Tapiolaan oltiin ensin O.I. Meurmannin suunnitelman voimin suunnittelemassa väljää puutarhakaupunkia, joka sitten toteutui myöhemmin Heikki v. Hertzenin voimin. Tapiolan puutarhakaupunki pääsikin pian maailman maineeseen arkkitehtuurillaan ja sen kykyyn luoda ihmisille viihtyisää asuinalueita. Otaniemi ja Tapiola ovatkin monella mittarilla kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä! Ne ovat myös Espoon imagon kannalta ratkaisevassa asemassa.

AK-2 ja YO-2 alueet ovat liikenteen ja yliopiston solmukohtassa, joten sen täydennysrakentamiselle on perusteita. On kuitenkin mietittävä, kuinka paljon Otaniemen kampusta voi näistä merkittävistä paikoista täydennysrakentaa ilman, että tämä Alvar Aallon RKY-alue vaarantuu. Lisäksi entisenä Aalto-yliopiston opiskelijana tiedän, että opiskelijat kaipaavat vehreyttä ja luontoa, joten jokaista lähipuistikkoa ei kannata rakentaa täyteen.

Vastine:

Otaniemen merkitys Suomen historiassa ja sen arvoiltaan maailmanluokkaa oleva kampusalue tiedostetaan alueen suunnittelun lähtökohtana. Otaniemen alue on kehittynyt kartanoiden ajasta Aallon Otaniemi-suunnitelmien toteutukseen ja yhä edelleen nykyiseksi osaksi kasvavaa ja tiivistyvää metropolialuetta. Alueelle laadittu kaavaratkaisu kunnioittaa historiaa ja huomioi alueen arvot, mutta mahdollistaa samalla kehityksen tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita varten.

Kemistin alueen suunnittelun tärkeänä lähtökohtana rakennettuun ympäristöön sopeutumisen ohessa on ollut huomioida Hagalundinpuisto, viereinen lehmuskuja ja tarve vaalia alueelle tunnusomaista vehreyttä. Rakentaminen osoitetaan pääasiassa nykyisille korttelialueille tehostaen maankäyttöä paikassa, joka on erityisen hyvin saavutettavissa joukkoliikenteen solmukohdista sekä kävelyn ja pyöräilyn reitistöjen varsilta.

Rakentamisen mittakaava

Kaavaehdotuksessa Kemistin korttelin rakennusoikeutta ehdotetaan lisättäväksi 16 280 k-m². Tämä nostaa rakennusoikeuden kokonaismäärän 76 000 k-m²:een.

Suunniteltu rakennusoikeuden määrä on ylimitoitettu ja johtaa kaupunkikuvallisesti liian massiiviseen hankkeeseen. Erityisesti AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueen massoitus ja sijainti kallion laella vaarantavat alueen luonto- ja virkistysarvot.

Kaavaehdotuksen mukaan Hagalundinpuistoon rajoittuvalle AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennettaisiin useita viisi- neljäkerroksisia asuintaloja. Näin korkeiden rakennusten rakentaminen myös AK-1 alueen luoteiskulmaan kallion laelle aivan Hagalundinpuiston tuntumaan poikkeaa Alvar Aallon periaatteista Otaniemen viheralueiden ja kumpareiden säilyttämisestä rakentamattomina. Lisäksi se on vastoin alueen ominaispiirteiden vaalimista.

Kemistin korttelin nykyisille rakennuksille on yhtenäistä pitkänomainen muotokieli ja matalahko topologia, joka on tyypillinen piirre myös Otaniemen muussa rakennuskannassa. Tämä korostuu Kemian tekniikan rakennuksen alkuperäisessä osassa, jossa myös kasvillisuuden ja maastonmuotojen luonnollisuus on säilynyt, kun rakennus on sijoitettu maisemaan niiden ehdoilla. Myös kartanoaikaisen maisemarakenteen piirteitä on vielä tunnistettavissa kaupunkikuvassa.

Nämä ns. Kemistin suunnitelmat eivät vastaa Otaniemen laadukasta arkkitehtuuria vaan bulkkia ja massiivista kerrostalotuotantoa ja täydennysrakentamista, jotka eivät ota huomioon alueen ominaispiirteitä. Lisärakentaminen tälle alueelle, erityisesti AK-1 9050 alueelle ovat liian massiivisia. Kaksi pohjoisempaa rakennusparia muodostavat puiston lähelle liian pitkän rakennusmassan. Lisäksi etenkin luoteiskulmassa oleva 5-kerroksinen talo, on liian korkea siihen paikkaan. Lisäksi ne ulottuvat surutta arvokkaalle puistoalueelle. Näkisin, että ainoa hyväksyttävä tapa rakentaa edes osittain puiston päälle, olisi sijoittaa suuret 4-kerroksiset rakennukset Tekniikantien-Kemistin tien varteen ja siitä rakennusmassa kevenee ja mataloituu lähestyttäessä puistoa ja sen rinteitä. Myös rakennustyyppin pitäisi muuttua puistoa kohti inhimillisemmäksi, esim. puurakenteisiksi parikerroksisiksi paritaloiksi. Nämä voisivat olla niitä hyviä tutkija-asuntoja, joissa keskittyä työhön luonnon lähellä ja ilman liikenteen ja raidejokerin meteliä.

Vastine:

Kaavaratkaisun laadinnassa on erityisesti huolehdittu siitä, että rakentamisen määrä ja laatu pysyvät ympäristön asettamien korkeiden vaatimusten asettamissa rajoissa. Suunnitteluratkaisu on muodostunut kansainvälisen arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen ja sen jatkosuunnittelun seurauksena. Kilpailuvaiheen jälkeen rakentamisen määrä ja rakentamiselle varatun alueen laajuus ovat merkittävästi vähentyneet. Asemakaavan muutos kohdistuu pääasiassa nykyiselle YO- eli opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Puistoaluetta osoitetaan mainittavissa määrin rakennettavaksi Otaniemien ja Vuorimiehentien kulmauksessa, mutta esimerkiksi alueen länsiosassa Hagalundinpuiston alue laajenee nykytilanteeseen nähden.

Suunnittelualueelle osoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueiden mittakaava, massoittelu ja materiaalit on erityisellä huolella sovitettu Otaniemeen. Rakennusten kerrosluvut IV...V ovat vastaavia kuin kerrostaloissa Otakallion, Otakaaren ja Jämeräntaipaleen varsilla. Suunnitelmissa osoitettu rakennusten sijoittelu ja julkisivujen porrastus on tehty erityisesti pienimittakaavaisuutta ja ympäristöön sopeutumista ajatellen. Asemakaavamääräysten mukaisesti myös julkisivumateriaalit ja piha-alueet sovitetaan ympäristöön.

Luonto

Otaniemen kampusalueen lähtökohtana on ollut ajatus tuoda kaupunki ja ihmiset luonnon keskelle. Kaavaehdotuksen sisältyvä VP-puiston kokonaislaajuuden pienentäminen ei tue tätä periaatetta.

Oman kokonaisuuden muodostaa Hagalundin puisto, joka on arvokasta luonnontilaista lehtometsää, jossa asuu mm. liito-oravia ja valkoselkätikkoja. Jo näiden syiden takia, puisto pitää ehdottomasti jättää koskemattomaksi. Todennäköisesti tarkemalla tutkimisella myös pieneliöstöstä ja kasvillisuudesta löytyy lisää merkittäviä suojeltavia lajeja. Tulenkin ehdottamaan, että alueelle teetetään kattava luontoselvitys.

Otaniemen alueella luontopääoman merkitys kiinteistöille ja ihmisten hyvinvoinnille liittyy pitkälti alueen identiteetin ja nykyisten arvojen säilymiseen. Suunniteltu rakennusoikeuden määrä vaarantaa Hagalundinpuiston ja kaavaehdotuksen AK-1 alueeseen nykyisin sisältyvän puistoalueen kokonaisuuden, joka on luonto- ja virkistysarvoiltaan merkittävä.

Kaavaehdotus ei ota lainkaan huomioon valkoselkätikan esiintymistä alueella. Valkoselkätikka on erityisesti suojeltava, lintudirektiivin I liitteen laji, jonka kannan elpymiselle suurimpana uhkana on sopivien elinympäristöjen tuhoutuminen metsänhakuissa.

Hagalundinpuisto ja puistoon rajoittuvan korttelialueen AK-1:n luoteisosa ovat nykyisin metsänomaista sekapuustoista puistoaluetta. Alueella kasvaa runsaasti jaloja

lehtipuita ja alueen riittävä lehti- ja lahopuumäärä mahdollistaa hyvät elinolosuhteet muun muassa valkoselkätikoille ja liito-oraville.

Kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen toteutuessa Tekniikantieltä pohjoiseen lähtevän Högsätranpolun itäpuolelle ei jäisi jäljelle vanhaa puustoa ollenkaan lukuunottamatta muutamia harvoja säilytettäväksi ehdotettuja puita. Kaavaehdotus pienentää siten merkittävästi edellä mainittujen lajien elinympäristöä ja vaarantaa niiden talvisen ravinnonsaannin.

Esitetty kaavaratkaisu sisältää myös riskin, että vaikka liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei nyt hävitettäisi, säilyvän metsikön pinta-ala jäisi kuitenkin liian pieneksi. Tästä näkökulmasta nyt rakentamisen alle jäävä metsikkö voi olla liito-oravien olosuhteiden osalta kriittinen.

Kokonaisuutena kaavaehdotus ei ota riittävästi huomioon alueen luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Vastine:

Asemakaavanmuutoksen myötä VP-puistoalue jää pois kaava-alueen Otaniementien puoleisesta päädyistä. Hagalundinpuiston puolella puiston rajaus hieman muuttuu. VP-alue pienenee hieman rakentamisalueen pohjoispuolella, mutta Högsätranpolun kohdalla VP-alue levenee nykyiseen verrattuna. Hagalundinpuiston pinta-ala ei pieniä tarkennuksia lukuunottamatta muutu asemakaavan toteutuessa. Toiminnallisesti Hagalundinpuiston kannalta muutos on myönteinen, sillä aiempi viheryhteys Tekniikantien suuntaan ollut huomattavan kapea.

Otaniemeen on tehty luontoselvitys vuonna 2014. Selvityksessä Hagalundinpuisto on luokiteltu luokkaan 3, joka tarkoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvioisia alueita, jotka suositellaan säästettäväksi maankäytön kehittämisen yhteydessä mahdollisuuksien mukaan. Selvityksen mukaan alueen ilme suositellaan säilytettäväksi metsäisenä, mutta luonnontilaisuutta ei ole syytä tällaisessa puistomaisessa kohteessa tavoitella. Uusi rakentaminen vie metsäistä pinta-alaa lähinnä nykyisten kiinteistöjen alueelta, puiston pinta-ala säilyy lähes nykyisellään.

Liito-oravaselvityksiä kaava-alueella on tehty 2014, 2018 ja 2021. Alue on liito-oravien elinympäristöä, mutta liito-oravan pesäpuuta kaava-alueelta tai muualtakaan Hagalundinpuistosta ei ole löytynyt. Näin ollen alue ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka eikä siten tiukasti suojeltu. Uusi rakentaminen syö liito-oravien elinympäristöstä noin 0,1 hehtaaria. Viitesuunnitelmissa on tutkittu, että Tekniikantieltä pohjoiseen lähtevälle puistokaistaleelle jää tarpeeksi puustoa liito-oravan etelä-pohjoissuuntaista yhteyttä varten. Kulkuyhteys on turvattu kaavassa eko-1-merkinnällä.

Valkoselkätikka on lintudirektiivin I-liitteen laji, mikä tarkoittaa että sen suojelemiseksi on osoitettava erityissuojelualueita (Natura 2000-alueverkosto).

Valkoselkätikkaa ei havaittu vuoden 2014 luontoselvityksessä Otaniemestä. Myöskään Laajalahden Natura-alueen lajistoliitteessä valkoselkätikkaa ei ole mainittu. Lajiliitteestä löytyy lintudirektiivin liitteen I linnuista palokärki ja muusta lajistosta pikkutikka. Yhtenä luontotyypinä Laajalahden Natura-alueella on boreaalista lehtoa, joka on soveltuva luontotyyppi valkoselkätikalle. Voidaankin todeta, että jos Hagalundin puiston alueella esiintyy valkoselkätikkaa, sille on soveltuvaa elinaluetta Laajalahden luonnonsuojelualueiden yhteydessä eikä erillistä suojelualuetta tulla perustamaan Hagalundinpuistoon.

Liikenne

Tekniikantien korkea topologia on liikennemelun osalta erityisen haasteellinen, sillä lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat alle 10 metrin päässä Tekniikantiestä. Esimerkiksi aivan Tekniikantien tuntumassa sijaitsevan asutun torpan äänieristystä ei voi oleellisesti parantaa johtuen rakennuksen suojelumääräyksistä.

LPA pysäköintilaitos on kooltaan aivan järjettömän kokoinen. Se on halkaisijaltaan jopa vesitornia suurempi ja lähes yhtä korkea. Lisäksi se on sijoitettu lähes korkeimpaan kohtaa tällä kaava-alueella. Haluammeko todella, että Otaniemen maamerkiksi tulee pysäköintilaitos? Se on myös vastoin kaikkia niitä tavoitteita, mitä nyt on ajettu Länsimetrolla ja Raidejokerilla. Otaniemen liikennemäärät ovat jo nyt liian suuret, eikä niitä tulisi kasvattaa enää yhtään. Tekniikantien liikennemäärät ja melu ovat olleet jo pitkään sietokynnyksen äärirajalla. Kadunvarressa olevassa torpassa asuivilta vuokralaisilta olemme saaneet paljon palautetta korkeasta liikennemelusta. Tulemmekin teettämään meluselvityksen lähiaikoina. Ja koska kyseinen torppa on todennäköisesti Espoon vanhimpia asuttavia rakennuksia lähes 270 vuoden iällä, ei sen äänieristystä voi suojelumääräysten takia oleellisesti parantaa.

Suunniteltua LPA – autopaikkojen korttelialueen pyöreää pysäköintilaitosta ehdotetaan sovitettavasi arvokkaaseen kaupunkikuvaan asemakaavamääräyksiin. Tämä ei ratkaise huomattavan korkeasta massoituksesta syntyvää poikkeamaa nykyisestä matalasta kaupunkikuvasta. Lisäksi pysäköintilaitoksen rakentaminen sopi huonosti visioon Otaniemen muuttamisesta entistä enemmän käveltäväksi kaupungiksi. Pysäköintilaitokseen suunnitellut pysäköintipaikatlisäävät entisestään Tekniikantien autoliikennettä, joka on Maarin- ja Otaniementien välisen yhteyden sulkemisen jälkeen lisääntynyt merkittävästi aikaisemmasta.

Vastine:

Kemistin asemakaavan muutoksen vaikutukset Otaniemen alueen liikennemuutokseen ja muihin liikenteen haittoihin ovat kohtuullisen pieniä. Maankäytön tehostuminen, uudet työpaikat ja asunnot sekä lisääntynyt toimeliaisuus ja aktiivisuus alueella lisäävät jonkin verran liikennettä lähiympäristössä. Pääosa

Otaniemen liikenteestä ja ympäröivän katuverkon liikennemäärien kasvusta aiheutuu muusta kuin Kemistin alueen toiminnasta.

Tekniikantien liikennemäärä tulee kasvamaan tulevaisuudessa mutta hallitsemattomasta kasvusta ei ole kyse. Tehdyn liikenne-ennusteen mukaan vuodelle 2040 ennustettu liikennemäärä on n. 7500 ajon./arkivrk. Verrattuna nykyliikennemäärään (6000-7000 ajon./arkivrk) kasvu on maltillista. Tekniikantien asema katuverkossa on nyt ja tulevaisuudessa kokoojakatu mikä tarkoittaa sitä, että se välittää Otaniemeen suuntautuvaa liikennettä. Toisaalta myöskään alueen ulkopuolista liikennettä ei ole tarkoitus ohjata kadulle. Nykyistä kadun liikennettä ei voi siirtää muualle, koska alueen katuverkko on harva, eikä vaihtoehtoisia reittejä juuri ole. Alueen asemakaavat asemakaavat ja liikenteen tavoiteverkko tukevat nykytilannetta. Tekniikantien uudet yleissuunnitelman mukaiset järjestelyt perustuvat tehtyyn liikenne-ennusteeseen.

Kemistin kortteliin suunniteltu keskitetty pysäköintilaitos on sovitettu sijainnin, muodon, korkeusaseman ja materiaalien osalta mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Pysäköintilaitos ei ole kaupunkikuvallisesti hallitseva eikä aiheuta välittömään ympäristöönsä häiriötä. Rakennuksen enimmäiskorkeus on suhteutettu asemakaavaratkaisussa pysäköintilaitosta ympäröivään muuhun rakennuskantaan, mutta pysäköintilaitos voi toteutua myös matalampana, jos vaadittavat pysäköintipaikat saadaan toteutettua toisin.

Keskittämällä ehdotuksen mukaisesti pysäköintiin suuntautuva ajoneuvoliikenne Kemistintien kautta pysäköintilaitokseen saadaan moottoriajoneuvoliikenteen kuormitus vain pienelle osalle korttelialuetta. Kortteliin ei synny läpi-ajotarvetta, vaan moottoriajoneuvoliikenne pysyy sille suunnitellulla kadulla. Näin tulevan opiskelijakeskuksen alue tulee säilymään rauhallisena ja viihtyisenä.