

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 94

§ 94

## **Kemisti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220608, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kemistin asemakaavaehdotuksesta, alue 220608,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2021 päivätyn ja 17.8.2022 muutetun Kemisti - Kemisten asemakaavaehdotuksen piirustusnumero 7394, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220608.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6000 euroa sekä 1/3 kuulutusmaksusta, 1100 euroa, eli yhteensä 7100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

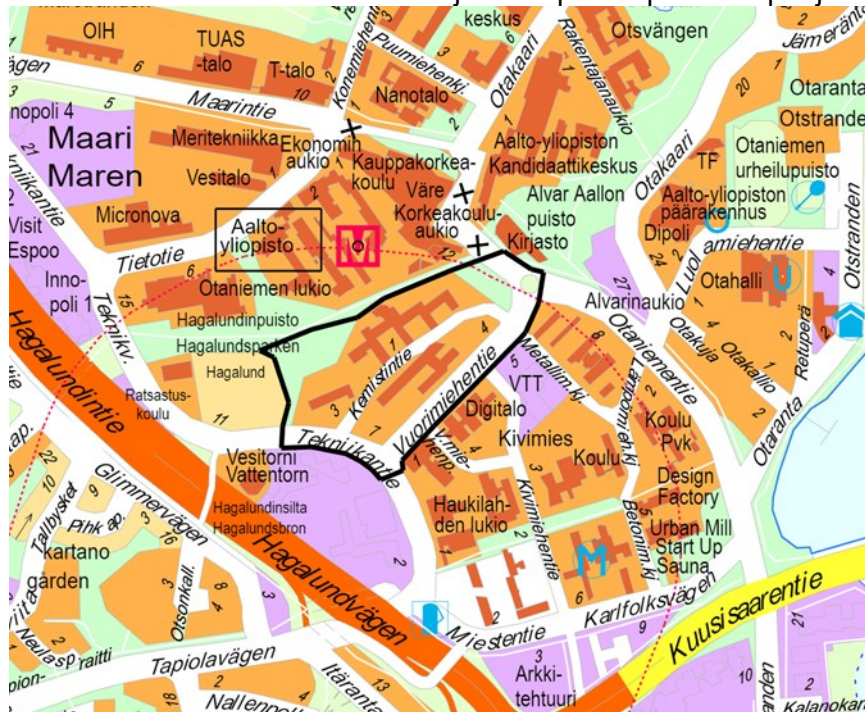
### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Otaniemessä erittäin keskeisellä paikalla sijaitseva yliopisto- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli tiiviimmin rakennetuksi ja nykyistä monipuolisempaan käyttöön. Suunnittelualuetta koskien käytiin kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu 15.6.2016–13.3.2017. Asemakaavan muutos on laadittu pohjautuen kilpailun voittajatyöhön, minkä mukaisesti suunnittelua on jatkettu yhteistyössä suunnitelman laatineen työryhmän kanssa. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 16 300 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttopohjalla:



Kemisti - Kemisten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7394, käsittää korttelin 10016 sekä virkistys- ja katualueita 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220608.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta, Aalto-yliopistokiinteistöt ja Senaatti-kiinteistöt. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2016.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella Otaniemessä, yliopistokampusalueen keskuksessa, Aalto-yliopiston metroaseman ja rakenteilla olevan Raide-Jokerin pikaraitiotien pysäkkien välittömässä läheisyydessä.

Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä.

Kemistin asemakaava-alue rajautuu pohjoisreunaltaan asemakaavalla suojeltuun lehmuskujaan sekä Hagalundinpuistoon. Itäreunaltaan alue ulottuu Otaniementiehen, etelässä Vuorimiehentiehen ja Tekniikantiehen. Suunnittelualueella on 1960–80-luvuilla rakennettuja VTT:n ja Aalto-yliopiston toimintaan liittyviä toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja sekä näihin liittyviä pysäköintialueita ja ajoyhteyksiä. Alue on keskeisestä sijainnistaan huolimatta nykytilassaan sangen väljästi rakentunut ja osin metsäinen.

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

#### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja se sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Alueen läpi kulkee metrolinja.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa 17.2.2010 vahvistunut Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Toisaalta koko suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualueelle on lisäksi merkitty maanalainen raide asemineen, katuja sekä virkistysyhteys suunnittelualueelta Tapiolan suuntaan sekä merenrantaan.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungossa (26.6.2020) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi. Kaavarungossa keskustatoimintoja kuvataan siten, että alue voi sisältää kaupallisia palveluita, julkisen palvelun ja hallinnon tiloja, työpaikkoja ja asumista. Asumisen osuus korkeintaan 30 % kerrosalasta. Keskustatoimintojen alueen ohessa suunnittelualueelle on merkitty lähivirkistysaluetta (Hagalundinpuisto). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, korttelia rajaavien katujen vastapuolilla, on työpaikka-alueita, palvelun ja hallinnon alueita sekä asuinalueita. Suunnittelualue kytkeytyy ympäristöön alueen kautta kulkevien ulkoilureitin, metron ja raitiotien yhteysmerkintöjen mukaisesti.

### **Asemakaava**

Ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on pääosin yliopisto- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta (YO), puistoa (VP, P) sekä katualuetta. Rakennusoikeutta suunnittelualueelle on nykyisellään osoitettu 43500 kerrosneliömetriä. Kaikkea nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Asemakaavassa sekä maanalaisessa asemakaavassa on myös osoitettu maanalaisia tiloja mm. metron sekä kallioon louhittujen tutkimustilojen käyttöön. Suunnittelualueella ei ole asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

### **Ehdotuksen nähtävillä olo (MRA 27 §)**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 29.11.–30.12.2021 MRA 27 § mukaisesti. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja seitsemän viranomaisten lausuntoa tai kannanottoa.

Muistutuksissa alueen rakentamiseen ja esitettyihin suunnitelmiin suhtauduttiin kielteisesti. Muistutusten jättäneitä on kuultu nähtävillä olon jälkeen suullisesti erikseen tätä varten järjestetyssä etätilaisuudessa, jossa maanomistajat, suunnittelukonsultit ja asemakaavoitus kertoivat suunnitelmista sekä kuulivat muistuttajien näkemyksiä.

Viranomaispalaute Kemistin asemakaavan muutoksesta on ollut myönteistä. Asemakaavaratkaisua on tarkennettu ja kaavaselistusta on täydennetty tarvittavilta osin saadun palautteen perusteella. Muutoksia on tarkemmin kuvattu jäljempänä kohdassa Muutokset nähtävillä olon jälkeen.

## **Asemakaavan muutos**

### **Yleisperustelu**

Kemistin suunnittelualueen ympäristö kehittyi Otaniemeen keskittyvän Aalto-yliopiston, laajentuvan Länsimetron, rakenteilla olevan pikaraitiotien sekä yleisesti Otaniemeen kohdistuvan muutospaineen myötä entistä merkittävämmäksi osaksi Espoota ja Helsingin seutua. Suunnittelualueen keskeinen sijainti, nykyinen suhteellisen väljä rakentaminen sekä voimakas tarve asunnoille, palveluille ja uusille tiloille ovat keskeisimmät perusteet asemakaavan muuttamiselle.

Alueelle on suunnitteilla Aalto-yliopistoon liittyvä tutkimuskeskus työ- ja toimistotiloineen, asuntoja, järjestötiloja sekä liike- ja palvelutiloja. Maanomistajat yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa käynnistivät aluetta koskevan kansainvälisen arkkitehtikutsukilpailun kesällä 2016. Kilpailu ratkaistiin keväällä 2017. Asemakaavaratkaisu on laadittu jatkokehitetyn kilpailutyön pohjalta mahdollistamaan suunnitelman toteuttaminen.

Ympäristöstä tavoitellaan kaupunkimaista ja laatutasoltaan korkealuokkaista, metroasemaan ja pikaraitiotiehen kytkeytyvää monipuolista, nykyaikaista ja elävää tilaa, joka yhdistelee toiminnallisesti työpaikkoja, palveluita ja asumista. Alueen suunnittelussa tavoitellaan uuden rakentamisen liittymistä Otaniemen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen ja Aalto-yliopiston toimintaan.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 10016 kokonaisuudessaan sekä siihen rajautuvia katualueita ja osaa Hagalundinpuistosta. Itäisimmälle ja kaupunkikuvallisesti vaikuttavimmalle osalle suunnittelualueetta on tarkoitus toteuttaa Aalto-yliopiston opiskelijajärjestöjen yhteinen opiskelijakeskusrakennus. Opiskelijakeskuksen yhteyteen suunnitellaan myös tutkija-asuntoja Aalto-yliopiston tarpeisiin. Vuorimiehentien varteen, suunnittelualueen kaakkoislaitaan, suunnitellaan huonokuntoisen ja sisäilmaongelmaisen materiaalitekniikan rakennuksen tilalle uutta toimisto- ja tutkimustiloja sisältävää rakennusta. Alueen länsipäähän on suunnitteilla pienimittakaavaista ja ympäristöön sopeutuvaa kerrostalorakentamista. Alueen nykyisistä rakennuksista suojellaan erityisen arvokkaaksi arvioitu kemian tekniikan laitos.

Suunnitteluratkaisu tarkentaa yleispiirteisellä suunnittelutasolla (Espoon eteläosien yleiskaava sekä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko) esitettyjä ratkaisuja.

### **Alueeseen liittyviä päätöksiä ja linjauksia**

Suunnittelualueelle ja yleisesti Otaniemeen liittyy useita päätöksiä, jotka ohjaavat suunnittelua:

- Kemisti, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet (ksl 31.8.2016)
- Otaniemen jatkosuunnittelun tavoitteet (ksl 20.5.2015)
- Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet, Otaniemen Kokokuva -raportti (ksl 23.4.2014)
- Otaniemen keskus, asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet (ksl 23.4.2014)
- Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma (ksl 22.1.2014)
- Raide-Jokerin linjaus Espoon alueella (kh 10.2.2014)
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen ja Keilaniemen alueille (ksl 25.9.2013)

Kemistin asemakaavan muutoksen lähtökohdissa ja tavoitteissa (ksl 31.8.2016) on linjattu alueelle suunniteltavista toiminnoista ja niiden mitoituksista, arkkitehtikilpailusta ja suunnittelun jatkamisesta sen jälkeen, kaupunkikuvan kehittämistä tiiviimmäksi huomioiden ympäristön arvot ja rakentamisen mittakaava erityisesti katutasossa, liikenteestä ja pysäköinnistä sekä luonnosta ja ympäristöstä.

Otaniemen jatkosuunnittelun tavoitteissa (ksl 20.5.2015) on ohjattu Otaniemen keskuksen asemakaavan muutoksesta rajatun korttelin 10016 suunnittelua siten, että alueelle tavoitellaan kaupallisia ja muita palveluja, yliopiston toimintoja, opiskelija- ja järjestötoimintoja sekä vapaarahoitteista sekä opiskelija-asumista. Tavoitteena on sekoittunut kaupunkirakenne sekä joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien solmukohtana. Lisäksi tavoitellaan Otaniemen keskustan osa-alueiden suunnittelun kytkeytymistä laajempaan Otaniemi-Keilaniemi-kokonaisuuteen.

Otaniemen kokonaisuuteen liittyvien maankäytön ja suunnittelun tavoitteiden (ksl 23.4.2014) mukaisesti alueella mahdollistetaan Aalto-yliopiston ja muun Otaniemessä tapahtuvan tutkimus-, opetus- ja innovaatiotoiminnan sekä niihin tukeutuvan oppimisen ja yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen, vähintään 7500 uuden asukkaan muuttaminen Otaniemeen painottaen erityisesti metroaseman ympäristöä, riittävät palvelut huomioiden asukasmäärän kasvu sekä opiskelijakeskuksen toteuttaminen. Suunnittelussa huomioidaan arvokas kulttuuriympäristö sekä luonto- ja maisema-arvot. Liikenneverkkoa kehitetään jalankulun ja pyöräilyn erityisalueena sekä selvittämällä koko Otaniemeä parhaiten palvelevan joukkoliikenteen toteutusta.

Otaniemen keskuksen lähtökohdissa ja tavoitteissa (ksl 23.4.2014) on linjattu keskuksen asemakaavasuunnittelua siten, että asemakaavoituksella luodaan edellytykset toteuttaa Aalto-yliopistolle uutta toimitilaa Otaniemen ydinkeskustaan, muita läheisiä rakennuspaikkoja tutkitaan, aluetta kehitetään alueen toimintojen ja kaupallisten ja muiden palveluiden keskuksena sekä joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien solmukohtana, liikennetkaisuissa painotetaan hyvää jalankulkuympäristöä, pyritään tehokkaisuuteen keskittettyihin pysäköintitkaisuuihin ja huomioidaan Otaniemen pysäköintiohjeistus ja toteutetaan sen esittämät toimenpiteet. Lisäksi keskeinen aukio kehitetään korkeatasoiseksi, kampuksen henkeä ilmentäväksi eläväksi kaupunkitilaksi, johon myös ympäristön rakennukset avautuvat. Suunnittelussa huomioidaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, alueen asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena.

Lisäksi aluetta koskevat aiemmat päätökset pysäköintiohjeesta, Raide-Jokerin linjauksesta sekä teeseistä ja jatkotoimenpiteistä Otaniemen ja Keilaniemen alueelle.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kemistin aluetta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2018. Aiheena olivat erityisesti Otaniemen rakennushistoriaan ja kulttuuriympäristöön sekä luontoarvoihin liittyvät kysymykset.

Alueen jatkokehityksistä suunnitelmista on tämän jälkeen käyty erillisiä työneuvotteluita mm. ELY-keskuksen, Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan

pelastuslaitoksen kanssa. Lisäksi on kuultu mm. Espoon rakennus- ja ympäristövalvonnan kantoja suunnittelukysymyksiin.

### **Korttelialueet**

AK-1 ja AK-2: Asuinkerrostalojen korttelialueet. Rakennusoikeutta yhteensä noin 15 500 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on pääosin neljä ja korkeimmillaan viisi.

AK-1-alueet sijoittuvat suunnittelualueen länsiosaan. Alueelle on osoitettu neljä-viisikerroksisten kerrostalojen ryhmä maastoon sovitetuille rakennusaloille, joiden väliin jätetään Otaniemelle tyypillisesti vehreyttä.

AK-2-alue sijoittuu kiinteästi alueelle suunnitellun opiskelijakeskuksen yhteyteen. Aalto-yliopiston suunnitelmissa on toteuttaa tähän tutkija-asuntoja yliopiston tarpeisiin.

YO-1 ja YO-2: Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet. Rakennusoikeutta yhteensä noin 43 620 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on enimmillään viisi.

YO-1-alueille sijoittuu suojeltavan Kemian tekniikan ja Materiaalitekniikan säilyvän osan rakennukset sekä suunniteltu uusi tutkimus- ja toimitilarakennus. Alueella mahdollistetaan monipuolinen työpaikkojen ja tutkimustoiminnan harjoittaminen siten, että yliopiston tarpeet ja yhteistyömahdollisuudet yritysten kanssa toteutuvat.

YO-2-alueelle suunnitellaan toteutettavaksi opiskelijakeskus, johon yliopiston ylioppilaskunta ja eri järjestöt saavat omat tilansa. Tilojen yhteiskäyttö yliopiston tarpeisiin mahdollistetaan.

LPA: Autopaikkojen korttelialue. Pääosa korttelin pysäköinnistä keskitetään korttelin sisälle sijoittuvaan pyöreään pysäköintilaitokseen.

### **Muut alueet**

VP: Puisto. Hagalundipuiston kaava-alueen länsireunaan rajautuva osa. Puisto on osa Hagalundin kartanon entistä maisemapuistoa. Puistossa on suuria jalopuita ja muuta puutarhakasvillisuutta Hagalundin kartanon ajalta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee suojeltu lehmuskujanne.

Liito-oravayhteys: Kaava-alueen länsireunalla kulkee liito-oravien ekologinen yhteys (merkintä eko-1). Yhteys on osa Otaniemessä Kivimiehen alueelta Maarinrantaan kulkevaa liito-oravayhteyttä.

Katualueet: Otaniementien, Vuorimiehentien, Tekniikantien ja Kemistintien katualueet, joihin kaavan mukainen rakentaminen rajautuu.

### **Säilytettävät ja purettavat rakennukset**

Suunnittelualueella on tällä hetkellä kolme eri rakennuskokonaisuutta. Olevista rakennuksista Kemian tekniikan rakennuksen alkuperäinen osa suojellaan. Kaavan toteutuessa VTT:n käyttöön rakennettu toimistorakennus alueen länsiosassa puretaan lukuun ottamatta hissiyhteyttä suunnittelualueen alla sijaitseviin kalliotiloihin. Vuorimiehentien puoleinen Materiaalitekniikan vanha puoli puretaan ja korvataan uusilla tiloilla nykyisen rakennuksen sisäilmaongelmien ja

vaikean korjattavuuden vuoksi. Suunniteltu uudisrakennus kytkeytyy Materiaalitekniikan säilytettävään osaan.

### **Mitoitus**

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 59 120 k-m<sup>2</sup>, josta lisäystä nykyiseen on noin 15 620 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamisen osuus kokonaiskerrosalasta on noin 26 %.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,6 ha ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin  $e = 0,69$ .

### **Muutokset nähtävillä olon jälkeen**

Asemakaavaratkaisuun on tehty ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen joitakin muutoksia sekä saadun palautteen että suunnittelussa esiin tulleiden näkökohtien valossa. Muutokset ovat vähäisiä, eikä niiden perusteella ole tarpeen asettaa ehdotusta uudelleen nähtäville. Merkittävimmät tarkistukset kaavaratkaisuun ovat:

- Rakennusoikeuden määriä on tarkistettu, minkä perusteella kokonaisuudessaan rakennusoikeutta on vähennetty 660 k-m<sup>2</sup>.
- Kaavaratkaisulla suojeltavan kemian laitoksen tärkeimmät sisätilat on osoitettu suojeltaviksi Museoviraston lausunnossa esitetyn mukaisesti.
- Hulevesien hallintaa koskevaa määräystä on tarkennettu.
- Kemistintie-polkua varten on laadittu oma merkintänsä pp-1 selityksineen.
- Maanalaisia tiloja koskevia merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu huomioiden tavoite laatia alueelle tulevaisuudessa nykyistä kattavampi maanalainen asemakaava.
- Kaupunkikuvaan ja rakentamisen tapaan liittyviä asemakaavamääräyksiä on tarkennettu vähäisesti tavoitteena sitoa toteutus vahvemmin kilpailuvaiheen, asemakaavalle asetettujen tavoitteiden ja kaavan viitesuunnitelman mukaiseen ratkaisuun.
- Käyttötarkoitusalueiden rajoja sekä rakennusten ulkomittoja rajaavia merkintöjä on vähäisesti tarkistettu.

### **Liikenne**

Muutokset liikenteellisiin ratkaisuihin ovat pääosin vähäisiä. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu vahvasti metron ja pikaraitiotien läheisyyteen.

Nykyinen korttelin 10016 sisäinen Kemistintie-niminen ajoyhteys muutetaan länsiosaltaan katualueeksi kaupungin hallintaan ja ylläpitoon. Kemistintie jatkuu korttelin sisäisenä ajo-merkinnällä osoitettuna ajoyhteytenä, jonka kautta koko korttelin huolto liikenne järjestetään. Tonttiliittymät kaikille korttelialueille järjestetään Kemistintien kautta.

Tekniikantien parantamisen yleissuunnitelma on valmistunut 2021. Kaavaratkaisussa on huomioitu Tekniikantien ja sen liittymien tilavaraukset.

### **Pysäköinti**

Autojen pysäköintitilat toteutetaan pääosin keskitetysti LPA-korttelialueelle toteutettavaan monikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi pysäköintitilaa varataan YO-1-korttelialueille. Yleinen pysäköinti suunnittelualueella sijoittuu Vuorimiehentien ja Kemistintien varrelle.

Lisäksi asiointipaikkoja, vieraspaikkoja ym. sijoittuu korttelialueille. Vuorimiehentien varteen on myös suunniteltu taksiaseman paikka.

Polkupyöräpysäköinnistä määrätään vähimmäismäärä polkupyöräpaikkoja asuntoja ja muita tiloja kohden. Asuntojen pyöräpaikat määrätään katettuun ja lukittavaan tilaan. Muilla alueilla vähimmäisvaatimus on puolet pyöräpaikoista katettuun ja lukittavaan tilaan. Alueelle sijoittuu myös kaupunkipyöräasema.

## **Melu**

Alueelle laaditun meluselvityksen mukaan Tekniikantiellä lisääntyvä liikenne aiheuttaa meluhaittaa, jonka torjumiseksi kaavassa on annettu melumääräys. Kerrostalojen pihojen oleskelualueet on suunniteltu sijoitettavaksi siten, että ne eivät ole aivan kadun varressa, jolloin melutilanne piholla on suotuisa. Asuntojen lisäksi alueelle ei sijoitu muita liikennemelulle herkkiä toimintoja.

## **Ympäristö- ja luontoarvot**

Kaava-alue sijaitsee Hagalundin kartanon entisessä maisemapuistossa. Valtaosa alueesta on jo nyt rakentamisaluetta, mutta kaava-alueen länsi- ja luoteisreunaan jää osa puistoaluetta. Alueella on vanhaa, kartanon ajalta peräisin olevaa jalopuustoa ja mäntyjä sekä entisen maisemapuiston rakenteita ja puutarhakasvillisuutta. Puustoa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään tulevilla korttelialueilla. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee suojeltu lehmuskujanne, joka on johtanut Hagalundin kartanolta Otaniemen kartanolle. Lehmuskujanteen latvukset ja juuristot ulottuvat kaavan YO-1-alueelle ja kaavassa on annettu määräys lehmuskujanteen elinvoimaisuuden turvaamisesta.

Hagalundin puistossa kulkee pohjois-eteläsuuntainen liito-oravayhteys Otaniemen Maarinrannan ja Kivimiehen välillä. Yhteys on osa laajempaa liito-oravaverkostoa, joka mahdollistaa liito-oravan liikkumisen Otaniemestä Laajalahdelle Ruukinrantaan ja toisaalta Tapiolaan. Yhteys on turvattu kaavassa eko-1-merkinnällä. Lisäksi puunkaadot on kielletty liito-oravan pesimäaikana.

Hagalundinpuisto on yksi harvoista puistoalueista Otaniemessä ja merkitys erityisesti kaava-alueelle tulevien asukkaiden virkistykselle on merkittävä. Otaniemen viheralueet auttavat myös siinä, ettei kasvava asukasmäärä lisää Laajalahden Natura-alueen virkistyskäyttöä kestävästi. Kaavaan on osoitettu jo rakennettu virkistysreitti Högsätan polku.

Kaava-alueelta hulevedet johtuvat Laajalahteen. Kaavassa on tavanomainen hulevesimääräys, jossa hulevesiä veloitetaan viivytettävän yksi kuutiometri sataa läpäisemätöntä neliometriä kohden. Hulevedet veloitetaan myös puhdistamaan siten, etteivät luonnonsuojelualueiden luontoarvot vaarannu.

## **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

## **Kaavataloudelliset vaikutukset**



Asemakaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen ja maankäytön tehostamiseen jo rakennetulla alueella. Katujen ja muun kunnallistekniikan toteutus ja sovittaminen suunniteltuun rakentamiseen kaavaratkaisun mukaisesti aiheuttaa jonkin verran kustannuksia, mutta kustannusten määrää ei toistaiseksi ole tarkemmin arvioitu esimerkiksi kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä. Rakennusoikeuden lisäys nostaa maan arvoa, minkä perusteella laaditaan kaupungin ja alueen maanomistajien väliset maankäyttösopimukset. Oletettavat kaavataloudelliset vaikutukset ovat kaupungin kannalta positiivisia.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Suunnittelualueelle on laadittu lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma (Anttinen Oiva Arkkitehdit, Masu Planning & Sitowise 2022).

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 3.11.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1 100 euroa, yhteensä 7 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 169

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kemisti - Kemisten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7394, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220608.

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 159

<b>Päätösehdotus</b>	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta</p> <p>1 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kemisti - Kemisten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7394, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220608.</p> <p>2 pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.</p>
<b>Käsittely</b>	<p>Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.</p> <p>Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.</p>
<b>Päätös</b>	<p>Kaupunkisuunnittelulautakunta päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.11.2021 pidettävään kokoukseen.</p>

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2016 § 142

<b>Päätösehdotus</b>	<p>Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen</p> <p>Kaupunkisuunnittelulautakunta:</p> <p>1 hyväksyy seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi:</p> <p>1.1.Toiminnot ja mitoitus Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.</p> <p>1.2 Otaniemen kokonaisuus Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen metroaseman sekä tulevan Raide- Jokerin pysäkin välittömässä läheisyydessä hyvin saavutettavalla ja keskeisellä paikalla. Kemistin alueen suunnittelu on osa Otaniemen keskusta ja Otaniemi-kokonaisuutta. Tavoitteena on parantaa yhteyksiä sekä Otaniemen osa-alueiden välillä, että Otaniemestä Tapiolan ja Keilaniemen suuntaan.</p> <p>1.3 Arkkitehtikilpailu Asemakaavoituksella luodaan edellytykset toteuttaa uutta rakentamista Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämän Mountain Man -arkkitehtikilpailun mukaisesti. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatko selvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella.</p> <p>1.4 Kaupunkikuva</p>
----------------------	---

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa huomioidaan alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena huomioidaan sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

#### 1.7 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä huomioidaan suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja sekä suunnittelemalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

#### 1.8 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

#### 1.9 Luonto ja ympäristö

Suunnittelussa huomioidaan alueen uusien ja nykyisten asukkaiden sekä muiden käyttäjien tarve luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

## Käsittely

Käsittelyn kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana, että päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyy seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi: Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.5.2015 hyväksynyt tavoitteet Otaniemen keskustan jatkosuunnittelun tavoitteiksi. Näitä täsmennetään seuraavasti:

#### 1.1.Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä merkittävän asuntomäärän ja asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

#### 1.2 Arkkitehtikilpailu

Hyviä toteuttamisideoita ja tavoitteita toteuttavia ratkaisuvaihtoehtoja haetaan Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämällä Mountain Man –arkkitehtikilpailulla. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatko selvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella ja liikenneyhteyksiin.

#### 1.3 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan 20.5.2015 asetettuja tavoitteita toteuttaen nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana

kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

#### 1.4 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä otetaan huomioon suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja, myös yleisesti avoimia palvelu- ja liiketiloja, sekä suunnittelemalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

#### 1.5 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä on oltava lautakunnan hyväksymä ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn pääverkostosuunnitelma kattava koko Otaniemen. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintipaikoilta suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

#### 1.6 Luonto ja ympäristö

Kemistin suunnittelussa otetaan huomioon luontevat yhteydet luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja sen ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja tekemät ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markku Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyi seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi:

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.5.2015 hyväksynyt tavoitteet Otaniemen keskustan jatkosuunnittelun tavoitteiksi. Näitä täsmennetään seuraavasti:

#### 1.1. Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä merkittävän asuntomäärän ja asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

#### 1.2 Arkkitehtikilpailu

Hyviä toteuttamisideoita ja tavoitteita toteuttavia ratkaisuvaihtoehtoja haetaan Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämällä Mountain Man –arkkitehtikilpailulla. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatkoselvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella ja liikenneyhteyksiin.

#### 1.3 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan 20.5.2015 asetettuja tavoitteita toteuttaen nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana

kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

#### 1.4 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä otetaan huomioon suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja, myös yleisesti avoimia palvelu- ja liiketiloja, sekä suunnittelemalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

#### 1.5 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä on oltava lautakunnan hyväksymä ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn pääverkostosuunnitelma kattava koko Otaniemen. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintipaikoilta suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

#### 1.6 Luonto ja ympäristö

Kemistin suunnittelussa otetaan huomioon luontevat yhteydet luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja sen ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

### **Liitteet**

- 1 220608 Kemisti muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220608 Kemisti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 220608b Kemisti määräykset
- 220608b Kemisti asemakaava
- 220608b Kemisti ajantasakaava
- 220608 Kemisti selostus
- 220608 Kemisti selostuksen liitteet
- 220608 Kemisti havainnekuva