

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2023 § 127

§ 127

Betonimies, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220213, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.11.2023 päivätyn Betonimies-Betongblandaren asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7465, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220213,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksen yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 5.12.2023 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen eteläosan tiivistäminen asuinrakentamisella raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja alueen toimintojen kehittäminen nykyisten toimijoiden tarpeiden muututtua. Muutoksella alueen katu- ja viherverkostot suunnitellaan ja

rakennetaan kävelijöille sekä pyöräilijöille selkeämmiksi ja lunastetaan kaupungille. Miestentien eteläpuoleinen kortteli saatetaan samalla kaavallisesti ajan tasalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.12.2018 hyväksynyt tavoitteet Kivimiehen tuolloin laajemmalla rajauksella olleelle kaavalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä laajempaan, voimassa olevan Kivimiehen YO/s-korttelin 10014 ja muitakin alueita käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa, jotta pohjoisosaa saadaan edistettyä eteläosaa nopeammin. Pohjoisosaa on jatkettu nimellä Kivimies, alue 220209. Eteläosa on jaettu aikataulusyistä kahdeksi eri kaavaksi, joista länsiosat suunnitellaan kaavalla Kivikaira, alue 220214.

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10035, 10092 ja 10093. Korttelialueita on yhteensä 2,8 hehtaaria. Kortteleiden 10092 ja 10093 väliin sekä kaava-alueen pohjoislaidalle on osoitettu yhteensä noin 6 900 m² kokoinen puisto, joka toimii liito-oravan kulkuyhteytenä.

Kortteliin 10092 on AK-merkinnällä sallittu kuuden asuinkerrostalon rakentaminen, jotka ovat yhtä 11-kerroksista lukuun ottamatta 9-kerroksisia. Rakennusoikeutta on yhteensä 19 900 k-m². Pysäköinti on sijoitettu osin korttelin keskelle kannen alle ja osin Keilaniemeen suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Betonimiehentien puolella oleva puusto säilytetään liito-oravan kulkuyhteytenä.

Kortteliin 10093 on AK-merkinnällä sallittu kolmen erillisen pistemäisen asuinkerrostalon rakentaminen ja yhden pitkänomaisen lamellimaisen, johon al-1-merkinnällä on mahdollista sijoittaa asumisen lisäksi myös liike- ja toimistotiloja. Pistetalot porrastuvat 9-kerroksisesta 13-kerroksiseksi Betonimiehenkujalta Otaniementielle päin. Lamellimaisen talon kerrosluku vaihtelee pääosin 9–16 välillä. Otaniementien ja Kuusisaarentien kulmaan on osoitettu matalampi kolmikerroksinen osa. Rakennusoikeutta on yhteensä 35 850 k-m², josta vähintään 1 300 k-m² tulee käyttää liiketiloihin. Korttelin keskelle on osoitettu kansipiha, jonne osa pysäköinnistä sijoitetaan. Osa sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintiin. Pihasta merkittävä osa jätetään myös maanvaraiseksi. Pihalta on kävely-yhteys Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap/110 k-m² tai vähintään 0,5 ap/asunto, toimistoilta 1 ap/100 k-m², liiketiloilta 1 ap/150 k-m² ja hotelleilta 1 ap/110 k-m². Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp/40 k-m² ja muilta sallituilta toiminnoilta 1 pp/50 k-m².

Kortteleihin 10092 ja 10093 suunnitelluissa pistetalloissa ylin kerros on edellytetty rakennettavaksi muita pienempänä, ja se verhotaan aumamaisen katon alle ullakkomaiseksi tilaksi, jotta rakennukset näyttävät matalammilta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään lamellitaloa lukuun ottamatta Otaniemelle ominaista punatiiltä. Lamellitalossa taas yhdistellään Otaniemen ja Keilaniemen rakentamiselle ominaisia piirteitä ja kiinnitetään erityistä huomiota Otaniementien-Kuusisaarentien kulmaukseen.

Korttelin 10035 järjestelyt säilyvät ennallaan ja kaavalla todetaan rakennettu tilanne myönnettyine poikkeamisineen. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on

erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m² ja kerrosluvut enintään 7–8. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 5,70 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 76 750 k-m². Aluetehokkuus on $e_a=1,34$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 37 025 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 1 090 asukkaalla. (1 asukas/50 k-m²). Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 416 työpaikalla. (1 työpaikka/45 k-m²). Työpaikkojen määrän arviointi on kuitenkin hankalaa alueen erikoisen luonteen vuoksi. Muuttuva alue on ollut tutkimus- ja opetuskäytössä, eikä perinteisinä työpaikkoina. Tällä hetkellä rakennukset ovat tyhjiään vailla käyttöä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Betonimies-Betongblandaren, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7465, käsittää osan korttelia 10014, korttelin 10035 ja katualueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220213

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 4.3.2019 ja 6.3.2019 kirjatulla hakemuksilla. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

Alueen nykytila

Valtaosa suunnittelualueesta on Otaniemen kampusalueen eteläosaa. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja käsittää ajallisia kerrostumia sisältävän, mutta yhtenäisesti rakentuneen Kivimies-korttelin kaakkoisosan. Miestentien ja Kuusisaarentien välissä kiilamaisella, kapealle kaistaleella on kaksi toimistorakennusta ja yksi hotelli, jotka ovat 2010- ja 2020-luvuilta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osia Otaniementiestä, Miestentiestä, Kuusisaarentiestä ja Betonimiehenkujasta.

Betonimiehenkujan kaupunkikuva on vihreä, sillä rakennusten ympärille on jätetty nurmipintaisia puin ja pensain istutettuja viheralueita ja Otaniementien puolelle sekä rakennusten eteläpuolelle metsää. Rakennukset on sommiteltu maastoon katujen suuntaiseen

koordinaatistoon poikittain katuihin nähden: Betonimiehenkujan varrella olevat Betonimiehenkujaan nähden ja Miestentien viereiset Miestentiehen nähden. Betonimiehenkujalle jää puustoiset nurmipintaiset etupihat rakennusten eteen.

Betonimiehenkujan ja Otaniementien välissä on pienehkö vajaan hehtaarin kokoinen metsikkö, jossa on sekapuustoista, osin lehtomaista kasvillisuutta. Metsikössä on tunnistettu luontoselvityksen yhteydessä lehtomaisia piirteitä ja se on katsottu muun muassa luonnon monimuotoisuuden sekä maiseman kannalta arvokkaaksi. Metsikön läpi kulkee liito-oravan kulkuyhteys ja sieltä on löydetty liito-oravaselvityksissä liito-oravan papanoita.

Suunnittelualueella Betonimiehenkujalla on kaksi punatiilistä pitkänomaista harjakattoista rakennusta. Betonimiehenkuja 3 on rakennettu 1964 VTT:n Sillanrakennus- ja staattiseksi laboratoriksi. Rakennuksen on suunnitellut Antero Pernaja ja Nils-Henrik Sandell. Sitä on laajennettu 1980- sekä 2000-luvuilla. Betonimiehenkuja 5 rakennettiin 1958 VTT:n Betoniteknilliseksi laboratoriksi. Sen suunnitteli Toimi Hämäläinen. Nykyisin pysäköinti on järjestetty Betonimiehenkujalla pintapaikoituksena piholla ja kadun varteen rakennetulla pysäköintialueella. Miestentien rakennuksissa pysäköinti on sijoitettu kannenalaiseseen halliin kahteen tasoon.

Katualueet ovat valtaosin kaupungin omistuksessa. Senaatti-kiinteistöt omistaa osia nykyisestä katualueesta. Nykyisen YO/s-korttelin alueen omistaa Aalto-yliopistokiinteistöt. Korttelin 10035 alueen omistaa työeläkeyhtiö Elo.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja alueen läpi kulkee uuden maanalaisen raiteen merkintä (metro).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospaineista 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.

Kaavarungossa alueelle on osoitettu pääosin asuinalueita (A). Eteläosaan on osoitettu sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta (TP/A). Pohjoisosaan on varattu lähivirkistysalue (VL), joka muodostaa yhteydet itään ja länteen. Säilyvät osat Miestentien eteläpuolella on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Itälaidalla on metron ja raitiotien merkinnät.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat Otaranta (alue 220200, hyväksytty 9.11.1987), Kivimies (alue 220700, hyväksytty 9.12.1981), Kivimies (alue 220704, hyväksytty 5.4.2004), Miestenmetsä (alue 220719, hyväksytty 19.1.2009) ja Keilaniemi (alue 220822, hyväksytty 30.9.2009).

Voimassa olevissa asemakaavoissa on Otaniemientien, Kuusisaarentien ja Miestentien katualueita, kaakkoisosa suuresta YO/s-korttelista 10014 ja K-1-kortteli 10035. YO/s-korttelissa suunnittelualue rajautuu Betonimiehentien länsilaitaan ja itä-länsisuuntaiseen Tutkijanpolkuun.

YO/s-alue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön luonne säilytetään. Rakennusoikeutta kaava-alueella on osoitettu kortteliin 20 000 kerrosneliömetrin verran. Alue on varattu korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten. Siellä sallitaan myös opetus- ja tutkimustoimintaan liittyvä pienimuotoinen tuotantotoiminta. Laboratorioita ja työhuoneita voi sijoittaa myös osin tai kokonaan maan alle. Uudisrakentamisen tulee sopeutua olevaan korttelirakenteeseen perusrakenne ja tärkeät näkymät säilyttäen. Uudisrakennusten tulee olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa julkisivumateriaalien, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/90 kerrosneliömetriä.

YO/s-korttelissa on osoitettu rakennusalat olevien rakennusten ympärille suurpiirteisesti siten, että sama rakennusala ulottuu tyypillisesti kaikkien niiden rakennusten kohdille, joiden välistä ei kulje ajoväylää. Kaava-alueelle korttelin osalle on osoitettu yhteinen rakennusala Betonimiehentie 3:lle, 5:lle ja jo puretulle 1:lle. Rakennusten suurin sallittu korkeus, 17 metriä, on niin ikään osoitettu koko rakennusosalalle. Pysäköintiä ei ole erikseen osoitettu. Se on toteutettu pintapaikoituksena. Rakennusalan ympärille on osoitettu laaja luonnonmukaisena puistometsänä säilytettävä ja kehitettävä alue (pistepallorasteri). Rakennusalan pohjoispuolelle on osoitettu itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

YO/s-korttelin alueelle on osoitettu kaavalla maanalainen tila väestönsuojaa ja pysäköintilaitosta varten (mav) ja maanalainen joukkoliikenteelle varattu tila (ma-ji). Metron rakentaminen on kuitenkin mahdollistettu myös erillisellä maanalaisella kaavalla.

K-1-kortteli on varattu liike- ja toimistorakentamista ja opetusta palvelevia rakennuksia varten. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Korttelissa on osoitettu rakennusoikeutta kolmelle rakennusosalalle 7800+6575+5350, eli yhteensä 19 725 kerrosneliömetriä. Kahdelle suurimmalle niistä on veloitettu rakentamaan myymälätiloja 20 % sallitusta kerrosalasta. Koko korttelin alueelle on mahdollistettu maanalainen pysäköintilaitos kahteen kerrokseen. Rakennukset saavat olla seitsemänkerroksisia. Etelälaidalla on 33 dBA ääneneristävyysvaatimus. Autopaikkoja on vaadittu 1 ap/60 kerrosneliömetriä.

Yhteensä voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta 39 725 kerrosneliometriä.

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (hyväksytty 19.1.2009). Siinä on osoitettu tilat ja maan pinnalle ulottuvat yhteydet metron tarpeisiin. Kaavan osana on määritetty myös maanalaisten rakenteiden ja tilojen varoalueet, joita maanpäällisessäkin rakentamisessa tulee noudattaa. Suunnittelualueen pohjoislaidalle on osoitettu alue maanpintaan johtavaa ilmanvaihtokuilua ja hätäpoistumistietä varten merkinnällä map-1/p.

Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä osana laajempaa koko korttelin käsittävää 220209 Kivimiehen kaavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Mielipiteitä saatiin 14 kappaletta. Lisäksi saatiin kaksi kannanottoa. Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 2.5.2019.

Valmisteluaineistosta saatiin kaksi kannanottoa ja 14 mielipidettä, joista suurin osa tuli lähialueiden asukkailta. Mielipiteissä esiintyneet teemat olivat kaupunkikuva ja arkkitehtuuri suhteessa Otaniemen arvokkaaseen alueeseen ja rakentamiseen, rakentamisen määrä, mittakaava ja laatu, viheralueiden riittävyys, maiseman ja luonnonarvojen turvaaminen, kulkuyhteydet, liikenne, pysäköinti, melu, ilmansaasteet, kaava-aineiston laatu ja tarkkuus, MAL-sopimuksen noudattaminen ja VTT:n MIKES:in toimintaedellytykset.

Alueen rakentamisen suunnitelmia on kehitetty valmisteluvaiheen jälkeen. Suunniteltujen rakennusten sopimista ympäristöön on tarkasteltu leikkaus- ja näkymäkuvin. Siten on hahmoteltu alueelle sopivaa mittakaavaa. Kaavamääräyksiin on varmistettu rakentamisen laatu. Alueen läpi on suunniteltu kulkuyhteydet etenkin kestävästä liikkumisesta silmällä pitäen. Luontoarvot on turvattu säilyttämällä alueen läpi kulkeva liito-oravan ydinalue, joka puistona toimii myös ihmisten virkistysalueena. Suuri osa pysäköinnistä sijoitetaan Keilaniemeen suunniteltavaan kalliopysäköintilaitokseen. Kaava-alueelle sijoitettava pysäköinti rakennetaan maastoon sovitettavien kansiin alle.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10035, 10092 ja 10093. Korttelin 10035 merkintöjä muutetaan ja sen itäpäädyistä osa muutetaan katualueeksi. Kaavalla muodostetaan uudet korttelit 10092 ja 10093 osin nykyisen korttelin 10014 ja osin katualueen kohdalle. Korttelialueita on yhteensä 2,8 hehtaaria.

Korttelissa 10035 rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajan tasalle huomioiden rakentamiseen myönnetty poikkeamiset. Kaavamerkintänä on K-1, joka sallii liike- ja

toimistorakentamisen ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköt on erikseen kielletty. Rakennusoikeutta on kolmelle eri vierekkäiselle rakennusalueelle osoitettuna yhteensä 21 000 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 7 700 m² ja korttelitehokkuus $e_k=2,73$. Rakennusaloille on sallittu enintään 7–8-kerroksiset rakennukset matalampine osineen ja korttelin sisäisine ulokkeineen. Pysäköinti on sallittu maan alle kahteen kerrokseen. Korttelin eteläreunalle on osoitettu julkisivuille meluneristysvaatimukseksi 33 dBA.

Kortteliin 10092 on AK-merkinnällä sallittu kuuden asuinkerrostalon rakentaminen, jotka ovat yhtä 11-kerroksista lukuun ottamatta 9-kerroksisia. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 19 900 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 8 900 m², joten tehokkuudeksi muodostuu $e_k=2,24$. Pysäköinti on sijoitettu osin korttelin keskelle kannen alle ja loput Keilaniemeen suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Kannen ulkopuoliset alueet on edellytetty istuttamaan ja Betonimiehentien puolella oleva puusto säilyttämään liito-oravan kulkuyhteytenä merkinnällä eko-1 sekä maisemallisista syistä merkinnällä s-1.

Kortteliin 10093 on AK-merkinnällä sallittu kolmen erillisen pistemäisen asuinkerrostalon rakentaminen ja pitkänomaisen lamellimaisen, johon al-1-merkinnällä on mahdollista sijoittaa asumisen lisäksi myös liike- ja toimistotiloja, mutta ei kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksikköä. Pistetalot sijoittuvat korttelin pohjoislaidalle ja lamellimainen talo etelälaidalle, jolloin se estää pihalle kantautuvaa liikennemelua. Pistetalot porrastuvat 9-kerroksisesta 13-kerroksiseksi Betonimiehenkujalta Otaniementielle päin. Lamellimaisen talon kerrosluku vaihtelee pääosin 9–16 välillä. Otaniementien ja Kuusisaarentien kulmaan on osoitettu matalampi kolmikerroksinen osa. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 35 850 k-m², josta vähintään 1 300 k-m² tulee käyttää liiketiloihin. Korttelin pinta-ala on noin 11 500 m², jolloin tehokkuudeksi tulee $e_k=3,12$. Korttelin keskelle on osoitettu kansipiha, jonne osa pysäköinnistä sijoitetaan. Loput sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintiin. Pihasta merkittävä osa jätetään myös maanvaraiseksi, jotta sinne on mahdollista istuttaa suureksi kasvavia puita ja pihasta saadaan vehreämpi. Kansipihan ulkopuoliset osat on edellytetty istutettavaksi. Otaniementien puolelle ja korttelin länsipäätyyn Miestentien ja Betonimiehenkujan risteykseen on osoitettu korttelin sisäiset aukiot. Miestentien ja Betonimiehenkujan risteykseen tulee aukiolle myös taideteos. Korttelin läpi kulkee itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Pihalta on kävely-yhteys Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Lamellimaisen rakennuksen julkisivuihin on osoitettu meluneristysvaatimus.

Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap/110 k-m² tai vähintään 0,5 ap/asunto, toimistoilta 1 ap/100 k-m², liiketiloilta 1 ap/150 k-m² ja hotelleilta 1 ap/110 k-m². Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp/40 k-m² ja muilta sallituilta toiminnoilta 1 pp/50 k-m².

Kortteleihin 10092 ja 10093 suunnitelluissa pistetalloissa ylin kerros on edellytetty rakennettavaksi muita pienempänä, ja se verhotaan aumamaisen katon alle ullakkomaiseksi tilaksi, jotta rakennukset näyttävät matalammilta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään lamellitaloa lukuun ottamatta Otaniemelle ominaista punatiiltä. Lamellitalossa taas yhdistellään Otaniemen ja Keilaniemen rakentamiselle ominaisia piirteitä ja kiinnitetään erityistä huomiota Otaniementien-Kuusisaarentien kulmaukseen. Maantasokerroksia elävöitetään erilaisin keinoin kävely-ympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi. Kattopinnat

toteutetaan viherkattoina tai hyödynnetään aurinkoenergian keräämiseen. Pihat suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Kortteleiden 10092 ja 10093 väliin sekä kaava-alueen pohjoislaidalle on osoitettu yhteensä noin 6 900 m² kokoinen puisto, joka toimii liito-oravan kulkuyhteytenä. Puisto toteutetaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja maisemallisesti arvokasta luonnonympäristöä säilyttäen. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana.

Puistoja on suunniteltu kaavan ohella laaditulla lähiympäristösuunnitelmalla. Siinä korttelevälisen puiston läpi on suunniteltu puiston pohjoisreunaa kivituhkapintainen puistoraitti. Puiston läpi on suunniteltu myös pohjois-eteläsuuntainen yhteys korttelevälille lyhentämään matkaa pohjoisesta korttelista Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Muilta osin puiston kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon. Betonimiehenkujan lähellä nykyisin pysäköintialueena oleva asfaltoitu kenttä istutetaan luonnonkasveilla ja puilla.

Palvelut

Kortteliin 10093 on osoitettu liiketilaa vähintään 1300 kerrosneliömetrin verran. Kaava mahdollistaa suuremman määrän rakentamisen, mutta ei vähittäiskaupan suuryksikköä. Kortteliin on suunniteltu muun muassa pientä päivittäistavarakauppaa.

Korttelin 10035 kaavamääräys mahdollistaa liiketilojen rakentamisen. Siten kortteliin on mahdollista sijoittaa myös palveluita. Kaavassa on määrätty, että kortteliin 10035 ei myöskään saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää kuitenkin johtojen siirtoja ja lisärakentaminen myös kunnallistekniikan kapasiteetin lisäämistä. Muodostuvien korttelevälisille alueille jäävät johdot jäävät pois käytöstä ja niiden tilalle rakennetaan johdot katualueille. Vesijohdot, hulevesijohdot ja jätevesiviemärit liittyvät Betonimiehenkujalta Miestentielle ja edelleen Kuusisaarentielle. Johtoja uusitaan Betonimiehenkujan lisäksi Miestentiellä, Kuusisaarentiellä ja Otaniementiellä kapasiteetin lisäämiseksi ja johtojen siirtämiseksi.

Alueelle on suunniteltu kaukojäähdytysverkosto, joka kulkee katuja pitkin. Samoin kaukolämpöä ja telekaapeleita rakennetaan osin uudelleen tai lisää katujen alle.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä ja muutoksia on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Korttelevälisistä hulevesien hallintaa on tarkasteltu pihasuunnitelmien osana.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne ja katujen suunnitelmat

Miestentie linjataan uudelleen Kuusisaarentiehen päätyväksi. Nykyään Miestentie päättyy itäosassa Otaniementiehen. Betonimiehenkuja tulee pysymään päättyvänä tonttikatuna, joka johtaa ympäröiville tonteille liikennettä. Kadun jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan alueen katujen suunnittelussa.

Miestentien suunnittelussa on otettu huomioon pyöräilyn baanareitin sijoittuminen kadun varteen. Kadun pohjoisreunaan on varattu erotetulle jalankululle ja pyöräilylle riittävä tila. Kadulle on myös suunniteltu yleisiä kadunvarsipaikkoja, jotka palvelevat tulevien asuinkorttelien vieraspysäköintiä. Katu säilyy paikallisena kokoojakatuna, se tarjoaa läpiajettavan yhteyden Kuusisaarentieltä Tapiolaan Kehä I:n yli. Suunnitelma edellyttää Kuusisaarentielle uutta valo-ohjattua T-liittymää uusilla kaistajärjestelyillä. Kuusisaarentien tilavaraus kaavaan on tehty siten, että pyöräilyn baana, jalkakäytävä ja tarvittavat kaistat Otaniementien ja uuden Miestentien liittymän välillä mahtuvat katualueelle.

Betonimiehenkuja on suunniteltu uudestaan, koska kadun varteen tulee merkittävää uutta maankäyttöä sekä uusia liittymätarpeita. Katu on tonttikatu –tyyppinen, jonka kummallekin puolella on jalkakäytävä, leveydet ovat 2,25 metriä ja 2,5 metriä. Pyöräily on ajoradalla lukuun ottamatta aivan kadun alkuosaa, jossa on erillinen pyörätie. Kadun loppupäässä pohjoisessa on korotettu suojatie, jonka kohdasta Tutkijanpolun pyöräilijät ja kävelijät ylittävät kadun. Suojatien pohjoispuolella on pysäköintialueet Kivimiehen koulua ja päiväkotia varten. Kadulla on yleisiä kadunvarsipaikkoja sekä katupuita ajoradan itäreunassa.

Betonimiehenkujan eteläpäässä on merkittävä tonttiliittymä kortteliin 10093. Liittymä kautta on ajoyhteys korttelin pysäköintilaitokseen maan alle. Pysäköintilaitoksessa on liiketilojen asiointipaikkoja sekä asukkaiden autopaikkoja. Samasta liittymästä osoitetaan liiketilojen huolto huoltopihalle korttelin 10093 keskelle. Vilkkaan tonttiliittymän vuoksi Betonimiehenkujan alkupää on suunniteltu siten, että siinä on erotettu jalankulku- ja pyörätie. Pyöräilijät johdetaan ajoradalla tonttiliittymän pohjoispuolella.

Katujen suunnitelmat on esitetty Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa sekä asemakaavan liitteen 2 katukartassa.

Jalankulku ja pyöräily

Katujen suunnitelmissa ja tilavarauksissa on huomioitu verkollisesti merkittävät pyörätiet, joita on alueen kaduilla. Helsingin suunnasta Tapiolaan suuntautuva baana on esitetty laadukkaana erotettuna pyörätienä kaava-alueella. Miestentien ja Kuusisaarentien osalla kadun pohjoisreunaan on suunniteltu erotettu jalankulku (2,5 m) ja pyöräbaana (4,0 m). Eteläreunassa Miestentiellä on jalkakäytävä.

Betonimiehenkuja on päättyvä tonttikatu, jonka kummallekin puolella on jalkakäytävä, leveydet ovat 2,25 metriä ja 2,5 metriä. Pyöräily on ajoradalla lukuun ottamatta aivan kadun alkuosaa, jossa on erillinen pyörätie. Katu päättyy Tutkijanpolkuun, jonka kautta on eri suuntaan yhteydet.

Tutkijanpolku on kävelyn ja pyöräilyn kolme metriä leveä raitti Kivimiehen alueen läpi itä-länsisuuntaisesti. Raitti kulkee pääosin metsäisessä puistossa. Olemassa olevaa puistoa on pyritty säilyttämään.

Kortteleiden 10092 ja 10093 väliin sekä kaava-alueen pohjoislaidalle on osoitettu yhteensä noin 6 900 m² kokoinen puisto. Puiston läpi on

suunniteltu kivituhkapintainen puistoraitti. Yhteys tarjoaa mm. Raide-Jokerin Otarannan pysäkille kävely-yhteyden Betonimiehenkujalta. Puiston läpi on suunniteltu myös pohjois-eteläsuuntainen yhteys kortteleiden välille lyhentämään matkaa pohjoisesta korttelista Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Sisäinen liikenne, huolto ja pysäköinti

Kortteleissa 10092 ja 10093, joihin sijoittuu lisärakentaminen, pysäköinti perustuu rakenteelliseen ratkaisuun. Maanvaraisia pysäköintipaikkoja ei ole piholla. Osa kaavan veloittepaikoista sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolella olevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Sinne on ajoyhteys Keilaniemen puolelta. Maanalainen jalankulkuyhteys pysäköintiin on suunniteltu siten, että korttelin 10093 keskelle sijoittuu jalankulun sisäänkäynti.

Korttelissa 10092 on pysäköinti sijoitettu osin korttelin keskelle kannen alle ja loput Keilaniemeen suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Tontin pysäköintilaitokseen ajetaan Betonimiehenkujan tonttiliittymän kautta. Tonttiliittymän kautta ohjataan myös korttelipihan keskelle huolto- ja pelastusliikenne.

Vastaavasti korttelissa 10093 on osa pysäköinnistä järjestetty kansipihan alle. Loput sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintiin. Korttelissa on asuinhuoneistojen lisäksi myös liiketiloja, joiden asiointipaikat sijoittuvat tontin pysäköintilaitokseen. Betonimiehentien eteläpään on suunniteltu korttelia 10093 varten tonttiliittymä. Samasta liittymästä osoitetaan pysäköintilaitoksen liikenteen lisäksi liiketilojen huolto huoltopihalle sekä koko korttelin jätehuolto.

Vieraspaikoitusta varten on suunniteltu Miestentien ja Betonimiehenkujan katujen varsiin noin 20 yleistä autopaikkaa. Loput vieraspaikat sijoittuvat Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia kaavan myötä. Yhteydet pysäkeille parantuvat mm. uusien kortteleiden väliin tulevan puistoraitin sekä katujen jalankulku- ja pyöriteiden parannusten vuoksi.

Suojelukohteet

Kaavalla ei osoiteta lakiin perustuvia suojelukohteita. Maisemallisesti arvokasta puustoa säilytetään s-1-suojelumerkinnällä korttelissa 10092. Lehtomaista metsikköä säilytetään kaavassa osoitetulla puistoalueella.

Alueen läpi kulkeva liito-oravan kulkuyhteys turvataan eko-1-merkinnällä. Liito-oravan kulkuyhteys jatkuu alueelta Otaniementien yli itään merenrantaan. Länteen yhteys jatkuu alueen luoteisnurkasta Tutkijanpolun ympärille suunniteltavaa Kivikairan puistoaluetta myöten.

Ympäristön häiriötekijät

Otaniementieltä, Kuusisaarentieltä ja Miestentieltä kantautuu alueelle liikennemelua, jonka vuoksi korttelipihat tulee suojata. Suojaamiseen käytetään katuja vastaan suunniteltua rakennusta. Korttelin 10093 katuja vastaan oleville julkisivuille on asetettu meluselvitykseen perustuen

ääneneristävyyden vähimmäisvaatimukset. Meluselvityksessä on huomioitu autoista ja raitiovaunuista kantautuva liikennemelu.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Vähähiilisyysraportti

Kaavan suunnittelun ohessa on laadittu vähähiilisyysraportti. Tarkastelussa on ollut myös 220209 Kivimiehen ja 220214 Kivikairan kaavoiksi erotetut osat. Raportissa on tutkittu ja esitetty keinoja suunnitelman toteuttamisen ilmastovaikutusten vähentämiseksi. Raportissa on esitetty kaksi keinoa, joilla voidaan ohjata rakentamista vähähiilisyteen. Energiatehokkuuden tulisi olla -15 % ympäristöministeriön asetustasosta uudisrakentamisessa. Kiertotalousvaatimuksen mukaan kierrätysaineen osuus rakennustuotteissa, suora uusiokäyttö, uusiutuvien materiaalien käyttö, eli yhteenlaskettu suhteellinen osuus kaikkien rakennusmateriaalien massasta tulisi olla 15 %.

Lähiympäristö-, kortteli- ja pihasuunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma ja korttelisuunnitelmat Betonimiehenkujan itäpuolisille asuinkortteleille.

Lähiympäristösuunnitelma

Lähiympäristösuunnittelun kantavana teemana on vihreys ja metsäisyys. Alue suunnitellaan kokonaisuutena pohjoisemman 220209 Kivimiehen ja länsipuoleisen 220214 Kivikairan alueiden kanssa. 1960-luvun metsäkampuksen metsäinen luonne toimii alueen katujen ja puistojen suunnittelun punaisena lankana. Kivimiehen suurkorttelin ytimen muodostaa itä-länsisuuntainen Kivikairan puisto, joka levittäytyy paikoin laajemmaksi pohjoiseen ja etelään Tutkijanpolun varrelta. Nykyinen luontainen metsäkasvillisuus, istutetut metsiköt ja kallioalueet säilytään ja niitä kehitetään sekä ylläpidetään. Betonimiehenkujan itäpuolella puisto laajenee Otaniementien laidalla etelämmäs kahden suunnitellun korttelin väliin. Puiston kautta suunnitellaan itä-länsisuuntainen raitti. Kasvillisuus pyritään säilyttämään metsäisenä ja välttämään tarpeettomia muutoksia.

Liito-oravan liikkuminen alueen läpi turvataan puustoisien verkoston säilyttämisellä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa sijaitsevat Kivimiehen alueen koulut huomioidaan varmistamalla turvalliset koulureitit.

Pihasuunnitelmat

Suunnittelualue sisältää kaksi kortteliä, joilla on omat yhtenäiset piha-alueensa. Pihat ovat pääosin kansipihoja, mutta reunoilla ja eteläisemmän korttelipiha keskellä on maanvaraista piha-aluetta. Kansipihojen rajoja häivytetään istutuksin. Korttelipihat vaihettuvat ympäristöön siten, että näkyviä rajoja vältetään. Pihojen läpi on suunniteltu läpikulkureittejä, jotka sujuvoittavat alueella liikkumista. Ympäristöön korttelipihat liitetään istutuksilla ja materiaaleilla. Kivikairan metsäisen puistoalueen suuntaan liitytään rakennusten välisillä puustoisilla maanvaraisilla osuuksilla, joilla

maasto nousee luiskaten pihatasoille. Maanvaraisia alueita hyödynnetään myös hulevesien viivyttämiseen. Tutkijanpolun ja Betonimiehenkujan suuntiin pihat liittyvät katu- ja puistoalueisiin sopivalla avoimella puistomaisella luonteella. Otaniementien, Kuusisaarentien ja Miestentien suuntiin muodostetaan lisäksi pieniä aukiomaisia tiloja tontin puolelle. Toiminnot sijoittuvat pihoilla kortteleiden keskeisille alueille vehreään ympäristöön. Pihoille muodostuu erilaisia toiminnallisia alueita, joita rajataan toisistaan istutuksin ja rakentein. Ympäristön puistoalueet tarjoavat vehreitä näkymiä toimintojen alueille rakennusten väleistä.

Kiviportin korttelisuunnitelma

Kuusisaarentien, Otaniementien ja Miestentien viereen levittäytyvä pitkänomainen hybridirakennus toimii korkeine päätymassoineen ja maantason palveluineen alueellisena kiintopisteenä ja porttina Otaniemeen. Rakennuksen alimmissa kerroksissa sijaitsee päivittäistavarakauppa, sitä tukevia pienpalveluita sekä työskentely-/toimitilaa. Pohjakerroksessa sijaitsevat myös päivittäistavarakaupan asiakaspysäköintipaikat sekä osa asukkaiden pysäköintipaikoista. Pääosin asukaspysäköinti sijoittuu viereiseen Keilaparkki -pysäköintilaitokseen, jonne on esteetön kulkuyhteys korttelin pihatason tontin puolelta. Kerrokset kolmannesta ylöspäin on varattu asumiselle. Muuta ympäristöään korkeammalle kurottava rakennus tarjoaa esteettömät näkymät sekä merelle että yli Espoon ja Helsingin. Kadun puoleinen julkisivu rajautuu selkeästi katutilaan ja toimii myös melumuurina vilkasliikenteisen kadun suuntaan. Kaikki asunnot avautuvat myös sisäpihan puolelle, jossa kansipihan toiminnot ovat kaikkien asuntojen käytävissä. Sisäänkäynnit rakennuksiin sijaitsevat katutasossa sekä kansipihalla. Rakennuksen ulkoasu ammentaa Otaniemen Kivimiehen alueelle tyypillisestä punatiilirakentamisesta ja yhdistää siihen Keilaniemelle ominaista modernimpaa tyyliä.

Kivi-kortteleiden korttelisuunnitelma

Kivi-kortteleiden korttelisuunnitelma jakautuu kahden eri korttelin alueille pohjoiseen ja eteläiseen osaan. Asuinrakennukset madaltuvat kohti pohjoista ja länttä, jossa ne liittyvät viereisten alueiden rakentamiseen. Korttelit on suunniteltu puoliksi avonaisiksi siten, että pihatilat ja ympäristö lomittuvat ilman selkeitä näkyviä rajoja. Pohjoisemman korttelin ympärille on jätetty metsikköä ja puustoa. Pohjoisessa korttelissa on kannenalainen pysäköinti ja eteläisessä Kiviportin rakennuksen kanssa yhteinen pysäköintihalli. Pysäköintiin ajo tapahtuu molemmissa kortteleissa Betonimiehenkujalta. Pyöräpysäköintitilat on sijoitettu osin kannen alle ja osin pihatason. Tiloista on suunniteltu sujuvat kulkuyhteydet katuverkostoon. Kansitilat on suunniteltu liittymään mahdollisimman saumattomasti ympäröivään maastoon. Rakennukset on suunniteltu tiilijulkisivuisiksi, ja niissä on aumamaiset katot, jotka mahdollistavat ylimpiin kerroksiin kaksikerroksisten asuntojen ja yhteistilojen rakentamisen. Suuri osa yhteistiloista on sijoitettu maantasokerrokseen ja kannenlaiseen kerrokseen. Rakennuksista aukeaa näkymiä ympäristöön itään merelle ja muihin suuntiin ympäröivien rakennusten yli.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 17.4.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | 220213 Betonimies mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 2 | 220213 Betonimies lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 220213a Betonimies asemakaava
- 220213a Betonimies määräykset
- 220213 Betonimies havainnekuva
- 220213a Betonimies ajantasakaava
- 220213 Betonimies kaavaselostus
- 220213 Betonimies kaavaselostuksen liitteet