

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 32

§ 32

## **Kivimies, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220209, 10. kaupunginosa Otaniemi**

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

### **Päätösehdotus**

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 1.3.2023 päivätyn Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7377, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Kivimiehen kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempaan, koko korttelin käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa, jotta pohjoisosaa saadaan edistettyä eteläosaa nopeammin. Jakamiseen vaikuttivat liito-orava-alueiden löytyminen Laajalahden rannasta ja liito-oravien kulkureitin sijoittuminen Otaniementien-Betonimiehentien väliseen metsikköön. Liito-oravan elinolojen huomioiminen vaatii valmisteluaineiston viitesuunnitelmaan suurempia muutoksia. Toinen merkittävä tekijä on soveltuvan päiväkotipaikan etsiminen Kivimiehen alueelta. Eteläosan suunnittelua jatketaan omana kaavanaan nimellä Kivikaira, alue 220213.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen alueen tiivistäminen raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja alueen toimintojen kehittäminen nykyisten toimijoiden tarpeiden muututtua. Suunnitelmalla alueen toiminnot limitetään entistä tiiviimmin elinkeinotoiminnan ja palveluiden kanssa. Muutoksella luodaan myös perusteet alueen

kehittämislle luomalla sinne kaavalliset katu- ja viherverkostot, joille luodaan myös entistä toimivampi kävely- ja pyöräilyreitistö.

Alueen sisälle on suunniteltu kaksi pääkatua, jotka nykyäänkin ovat olemassa liikenneyhteyksinä: lännessä Geologintie (nykyisin Kivimiehentie ja Vuorimiehenpolku) ja idempänä Metallimiehenkujan ja Lämpömiehenkujan muodostama lenkki. Kivimiehentien pohjoispääty muutetaan jalankulku-pyörätieksi, jonka pohjoisosalla tontille ajo on sallittu. Alueella on lisäksi pohjois-eteläsuuntaiset jalankulku-pyörätiet Lämpömiehenkuja ja Lämpöpolku sekä itä-länsisuuntainen Tutkijanpolku ja uutena yhteytenä korttelin 10088 läpi kulkeva Maalämmönpolku.

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10086–10091. Korttelialueita on yhteensä noin 9,8 hehtaaria. Valtaosaltaan rakennukset säilyvät ja niiden rakennusoikeudet sekä korkeudet osoitetaan toteutuneen mukaisesti. Kortteleiden käyttötarkoituksina on YOT, K-1 ja KTY. YOT mahdollistaa opetus- ja tutkimustoiminnan ja lisäksi niihin verrattavat toiminnot. K-1-merkintä mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. KTY mahdollistaa toimitilarakennusten ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisten tuotanto- tai tutkimustilojen rakentamisen. Näin alueet voivat tukea toisiaan toiminnallisesti. Tontit on mahdollista suunnitella yhteisin järjestelyin erillisten sopimusten perusteella. Muun muassa pysäköintiä on suunniteltu keskitettävän laajemmiksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi maan alla olevaan kallioparkkiin.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa kaksi: kortteliin 10088 Vuorimiehentie 5:n ja Kivimiehentie 3:n väliin nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja kortteliin 10091 Kivimiehentie 4:n takana olevalle piha-alueelle, jossa nykyisin on tilapäistä varastointitilaa. Uudisrakennukset noudattelevat alueen nykyisten rakennusten mittakaavoja. Niiden lisäksi kaavassa on osoitettu laajennusmahdollisuuksia kortteliin 10086 Metallimiehenkuja 6–8:n rakennuskokonaisuudelle ja Tekniikantie 3:n sekä Vuorimiehentie 1:n rakennuksille. Metallimiehenkuja 6–8:aan rakennetaan Otaniementielle päin jalustamainen liiketila, jonka päälle sijoitetaan toimistoja palveleva kansipiha. Suojellut rakennukset säilytetään pääosin. Niitä täydennetään samaan koordinaatistoon sijoitetulla kahdella uudella rakennuksella, joista toinen sijoitetaan rakennusten pohjoispuolelle ja toinen rakennusten väliin, josta 1980-luvun väliosa puretaan. Kokonaisuudesta suunnitellaan pääkonttoritasoinen toimisto katolle sijoitettavine edustus- ja saunatiloineen. Tekniikantie 3:een sallitaan yksikerroksisen siiven tilalle nelikerroksinen laajennus ja sisätilojen muuttaminen siten, että olemassa olevaa korkeaa sisätilaa jaetaan erillisiksi kerroksiksi rakennusrungon sisällä. Vuorimiehentie 1:ssä sallitaan niin ikään korkean tilan jakaminen rakennusrungon sisällä.

Rakentaminen sovitetaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennukset sovitetaan myös maastoon välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, säästäten luontoa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on alueella olevien rakennusten tapaan punatiili. Piha-alueiden rakentamisessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Kaavassa käytetään viherkerrointa riittävän viherpinta-alan takaamiseksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 13,4 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 84 750 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $ea = 0,63$ . Uusille rakennuksille ja säilytettävien rakennusten laajennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 18 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus

kuitenkin pienenee 4 750 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden väheneminen johtuu toteutumattoman rakennusoikeuden poistamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt kaavan tavoitteista 12.12.2018. Valtaosa tavoitteista koskee eteläisempää Kivimies-korttelin kaavaksi erotettua aluetta. Tätä kaavaa koskevien tavoitteiden seurauksena alueelta on etsitty täydennysrakentamiskohteita, joilla suunniteltu rakentaminen on sovitettu säilyvään rakentamiseen. Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilylaatureittien ts. baanojen merkitystä. Viheralueet on suunniteltu tukemaan ja kehittämään olemassa olevaa rakennettua. Alueet pyritään yhdistämään verkostoksi, joka palvelee myös liito-oravan liikkumista alueelta toiselle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7377, käsittää korttelin 10014 ja katualueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue on Otaniemen kampusalueen eteläosaa. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja käsittää ajallisia kerrostumia sisältävän, mutta yhtenäisesti rakentuneen Kivimies-korttelin pohjoisosan. Suunnittelualueella on 1950–2010-luvuilla rakennettuja muun muassa Aalto-yliopiston ja VTT:n toimintaan liittyviä toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja.

Rakennukset ovat useimmiten pitkänomaisia tai hallimaisia. Niitä on laajennettu ja peruskorjattu ajan kuluessa vaihtelevan kokoisilla ja

muotoisilla halleilla ja lisäsiivillä. Kerrosten määrät vaihtelevat yhdestä neljään. Julkisivujen materiaalit ja värit ovat pääosin harkitun yhtenäisiä ja osin tyypillisinä voi pitää puhtaaksimuurattuja punatiiliseiniä, vaakasuuntaisia ikkunanauhoja, tummia puuosia sekä punertavia tai ruskeita pelti- ja kupariverhoiluja. Rationaalinen, käytännöllinen ja laadukas, paikoin arkinen arkkitehtuuri on osin seurausta kaavamääräyksistä.

Rakennukset on pääosin sommiteltu katujen mukaisesti koordinaatistoihin hieman etäämmälle kadusta siten, että rakennuksen ja kadun väliin jää etupihavyöhykettä. Näin alueen metsäinen ja osin kallioinenkin luonne jää näkyviin, ja vaikutelma on vehreämpi. Tunnusomaista on myös katutilan ja yksityisen tilan saumaton lomittuminen toisiinsa ilman näkyviä rajoja tai aitoja. Pysäköinti on järjestetty pääosin maanpäällisinä pysäköintialueina, mutta niiden lisäksi alueen alla on kallioon louhittu pysäköintilaitos.

Alueen maisemakuva on vehreä ja havupuuvaltainen. Yhtenäisiä laajempia metsiä ei juuri ole, mutta puustoa on rakennusten ympärillä melko kattavasti. Rakennusten väleissä on kapeina kaistaleina puistometsiä, hoitonurmia, hoitamattomia tai vähäisellä hoidolla olevia metsiköitä sekä aluetta eri suuntiin läpäiseviä liikenneväyliä (Kivimiehentie, Betonimiehenkuja, Metallimiehenkuja ja Lämpömiehenkuja), jalankulku- ja pyöräilyreitit (esim. Tutkijanpolku) sekä maastoon tallautuneita oikopolkuja. Viheralueita ei ole suunniteltu yhtenäisesti, joten niistä voi paikoin välittyä sattumanvarainen vaikutelma. Alueella on muutamia avokallioalueita sekä kallioleikkauksia ja maastopengerryksiä.

Kivimiehen kortteli näyttyy ulospäin melko sulkeutuneena rakennusten ja puuston vuoksi. Alue rajautuu selkeästi sitä kiertäviin katuihin, Tekniikantiehen, Vuorimiehintiehen ja Otaniementiehen. Alueen solmukohtia ovat sen kulmat ja risteykset: Otaniementien-Vuorimiehintien risteys, Otaniementien-Lämpömiehenkujan risteys ja Vuorimiehintien-Tekniikantien risteys. Kadut toimivat Otaniemen kampusalueen sisään- ja uloskäytävänä, mutta eivät juuri korosta kampusalueelle saapumista - lukuun ottamatta Tekniikantietä ja Vuorimiehintietä reunustavia punatiilisiä rakennuksia. Alueen sisältä ei hahmotu erityisiä kohokohtia, vaan rakennukset sijoittuvat samoin periaattein maastoon ja näyttävät keskenään sopusointuisina.

Otaniementien katualue on kaupungin omistuksessa. Korttelialue on jaettu kiinteistöihin ja määräaloihin, jotka ovat Senaatti-kiinteistöjen, Aalto-yliopiston, eQ:n ja HGR:n omistuksessa.

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

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueen läpi kulkee metron linjaus ja länsipuolelta Kehä I. Suunnittelualue sijoittuu myös Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävän kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen laidalle.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. 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**

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungolla (26.6.2020) tarkastellaan ja suunnitellaan Otaniemen ja Keilaniemen alueiden maankäyttöä yleiskaavallisella tarkkuudella. Kaavarungolla osoitetaan haettujen suunnittelulinjojen yleiskaavan mukaisuutta, tai esitetään perustellut poikkeamismahdollisuudet yleiskaavasta, jolloin asemakaavoitus voi käyttää sitä yleiskaavallisena selvityksenä mahdollisessa yleiskaavan poikkeamisessa. Otaniemen ja Keilaniemen alueisiin kohdistuvat suuret maankäytön paineet ja alueen voimakas kehittyminen ovat edellyttäneet alueen maankäytön laajempaa suunnittelua ja voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden tarkastelua.

Kaavarungossa alueelle on osoitettu pääosin työpaikka-alue (TP). Länsilaitaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin (P) ja itälaidalle julkisia lähipalveluita (PL) - eli päiväkotia ja peruskoulu. Eteläosaan on varattu lähivirkistysalue (VL), joka muodostaa yhteydet itään, länteen ja etelään.

Alueen läpi on osoitettu ulkoilureitit pohjois-eteläsuunnassa ja itä-länsisuunnassa. Itälaidalla on metron ja raitiotien merkinnät.

Kaavarungon käyttötarkoitukset tarkentavat ja monipuolistavat yleiskaavan merkintöjä. Otaniemen eteläosan kehittämispaineet ovat lisääntyneet muun muassa Espoon maankäytön tavoitteiden ja Raide-Jokerin linjauksen vuoksi. Espoon tavoitteissa on lisätty asumista Otaniemen ja Keilaniemen alueilla raideliikenteen varrella merkittävästi.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat Otaranta (alue 220200, hyväksytty 9.11.1987), Otakaari (alue 220500, hyväksytty 25.8.1980), Otaniemen keskus (alue 220506, hyväksytty 8.6.2015) ja Kivimies (alue 220704, hyväksytty 5.4.2004).

Voimassa olevissa asemakaavoissa on Otaniementien katualuetta ja pohjoisosa suuresta YO/s-korttelista 10014. Kaava-alue rajoittuu etelässä suurin piirtein itä-länsisuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden kohdalle.

Katualueille on osoitettu ohjeellisia merkintöjä ajoradoille ja Raide-Jokerille.

YO/s-alue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön luonne säilytetään. 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.

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. Rakennusoikeudet ja suurimmat sallitut rakennusten korkeudet voi olla osoitettu koko rakennusosalalle tai monelle rakennukselle yhteisesti. Rakennusten väleihin on osoitettu laajoja yhtenäisiä luonnonmukaisina puistometsinä säilytettäviä ja kehitettäviä alueita (pistepallorasteri) siten, että jäljelle jäävät alueet ovat joko parkkipaikoiksi (p) osoitettuja tai ajoväylinä käytettäviä. Korttelin keskiosaan on osoitettu itä-länsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

YO/s-korttelin alueelle on osoitettu kaavalla maanalainen tila väestönsuojaa ja pysäköintilaitosta varten (mav). Korttelin pohjoisosaan on osoitettu maanalaisen väestönsuojatilan sisäänkäynti (mavs) ja maanalaisena tilana (ma) kulkuyhteydet alueen ulkopuolelle pohjoiseen ja itään. Lisäksi koko korttelin alueelle on osoitettu maanalainen joukkoliikenteelle varattu tila (ma-ji). Metron rakentaminen on kuitenkin mahdollistettu myös erillisellä maanalaisella kaavalla. Maanalaisiin tiloihin on osoitettu myös kaksi erillistä ajoluiskaa: toinen Betonimiehenkujan varrelle kaava-alueen eteläpuolelle ja toinen Vuorimiehenpolun varrelle luoteisosaan.

YO/s-korttelin pysäköinti on osoitettu maan päälle pääosin pintapaikoituksena p-merkinnöillä.

Jotkin alueen rakennuksista on suojeltu kaavalla osin tai kokonaan. Sellaiset rakennukset on osoitettu erillisellä rakennusosalallaan ja suojelumerkinnällä (sr). Suojelumääräyksen mukaan rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita, eikä niitä saa purkaa tai tehdä julkisivuja tai vesikaton arvoa turmelevia korjaus- tai muutostöitä. Aiemmin ulkoasua muuttamalla korjatut rakennukset tulee korjausten yhteydessä pyrkiä entisöimään tai korjaamaan muuten rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Metallimiehenkujan itäpuolella sijaitsevat rakennukset osoitteissa Metallimiehenkuja 2, 4, 6, 8 ja 10 ovat kaikki osin tai kokonaan suojeltuja. Osin tai kokonaan suojeltuja ovat myös Lämpömiehenkuja 2 ja 3 sekä Kivimiehentie 4.

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.

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019. Viranomaisneuvottelu koski laajempaa aluetta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempana, koko korttelin käsittävänä kokonaisuutena. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 20.5.2019 mennessä. Kaavahankkeesta järjestettiin

asukastilaisuus 2.5.2019. Mielipiteitä saatiin 14 ja kannanottoja kaksi. Mielipiteitä annettiin suurimmaksi osaksi lähialueiden asukkaiden toimesta.

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 (entinen Mittatekniikan keskus) toimintaedellytykset.

Valtaosa palautteista koski kaavan valmisteluaineistossa esitetyn alueen eteläosaa, joka jää tämän kaavan ulkopuolelle. Sitä koskevat palautteet käsitellään tarkemmin Kivikairan asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Valmisteluaineiston palaute on otettu huomioon seuraavasti. Alueelle sallitun rakentamisen laatu on varmistettu kaavamääräyksin. Palautteessa esitetyt täydennysrakentamispaikkoja on tutkittu ja niille on osin esitettykin täydennysrakennuksia. Uutta rakentamista tulee kaavan alueelle siitä huolimatta hyvin vähän. Palautteissa toivotaan luontoa säilytettävän alueella. Enemmän palaute koskee Kivikairan aluetta. Tämän kaavan alueella viheralueita vaalitaan osoittamalla niitä kaavassa puistoina tai kortteleina. Täydennysrakentaminen ei sijoitu viheralueille, vaan käytännössä kokonaan jo muokatuille alueille. Kaava-alue tukeutuu liikenteellisesti joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen. Kävely-yhteydet pysäkeille on suunniteltu toimiviksi. Pysäköinnistä osa järjestetään maan alla olemassa olevassa kallioluolassa ja Metallimiehenkujan täydennysrakennuskohteen alle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen alueen tiivistäminen raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja alueen toimintojen kehittäminen nykyisten toimijoiden tarpeiden muututtua. Suunnitelmalla alueen toiminnot limitetään entistä tiiviimmin elinkeinotoiminnan ja palveluiden kanssa. Muutoksella luodaan myös perusteet alueen kehittämiselle luomalla sinne kaavalliset katu- ja viherverkostot, joille luodaan myös entistä toimivampi kävely- ja pyöräilyreitistö.

### **Korttelialueet**

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10086–10091. Korttelialueita on yhteensä noin 9,8 hehtaaria. Valtaosaltaan rakennukset säilyvät ja niiden rakennusoikeudet sekä korkeudet osoitetaan toteutuneen mukaisesti. Kortteleiden käyttötarkoituksina on YOT ja K-1. YOT mahdollistaa opetus- ja tutkimustoiminnan ja lisäksi niihin verrattavat toiminnot. K-1-merkintä mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Näin alueet voivat tukea toisiaan toiminnallisesti. Tontit on mahdollista suunnitella yhteisin järjestelyin erillisten sopimusten perusteella. Muun muassa pysäköintiä on suunniteltu keskitettävän laajemmiksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi maan alla olevaan kallioparkkiin.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa kaksi: kortteliin 10088 Vuorimiehentie 5:n ja Kivimiehentie 3:n väliin nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja kortteliin 10091 Kivimiehentie 4:n takana olevalle piha-alueelle, jossa nykyisin on tilapäistä varastointitilaa. Uudisrakennukset

noudattelevat alueen nykyisten rakennusten mittakaavoja. Niiden lisäksi kaavassa on osoitettu laajennusmahdollisuuksia kortteliin 10086 Metallimiehenkuja 6–8:n rakennuskokonaisuudelle ja pienimuotoisemmin Tekniikantie 3:n sekä Vuorimiehentie 1:n rakennuksille.

Rakentaminen sovitetaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennukset sovitetaan myös maastoon välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä, säästämällä luontoa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on alueella olevien rakennusten tapaan punatiili. Piha-alueiden rakentamisessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet, käytetään sopivia materiaaleja ja vältetään muureja. Tontit aidataan vain, mikäli se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Kaavassa käytetään viherkerrointa riittävän viherpinta-alan takaamiseksi.

Kortteliin 10086 pohjoisosassa on osoitettu YOT-korttelimerkinnällä kaksi säilyvää, suojeltua rakennusta: Kivimiehentie 2 ja 4. Muu osa korttelista on osoitettu K-1-merkinnällä. Korttelin eteläisimmällä rakennusalalla sijaitseva Metallimiehentie 10:n suojeltu rakennus säilytetään myös ja sille on osoitettu sr-merkintä. Metallimiehenkuja 6–8:ssa olevaa osin suojeltua rakennuskokonaisuutta puretaan osin ja laajennetaan.

Rakennuskokonaisuuden uudemmat osat ja osia vanhoista osista puretaan. Tilalle rakennetaan säilyvien rakennusten väliin sekä pohjoispuolelle pitkulaiset rakennukset, jotka liittyvät nivelosin säilytettäviin rakennuksiin ja sopeutuvat mittakaavallisesti säilyviin rakennuksiin, korostaen selän muotoa. Keskimmäisen rakennuksen katolle on mahdollista rakentaa teknisten tilojen yhteyteen sauna- ja edustustiloja. Eri korkuiset rakennusosat on osoitettu eri korkeusmerkinnöin. Tilat suunnitellaan pääkonttoritasoisiksi laadukkaaksi toimistotilaksi. Otaniemien puolelle rakennetaan pihakansi, jonka alle sijoitetaan katutasoon liiketilaa ja maan alle pysäköintiä. Kortteliin on suunniteltu päivittäistavarakauppaa. Kansipihasta suunnitellaan laadukas ja vihreä. Se suunnitellaan luonteeltaan puolijulkiseksi ja se sulautetaan maastoon sekä kadulle avautuvaan jalustarakennukseen. Kansipihalle istutetaan puita ja pensaita. Korttelissa säilytetään maisemallisesti tärkeää puustoa ja eteläosassa lepakoidenkin käyttämää pientä metsikköä suojelumerkinnöin. Metallimiehenkuja 6–8:n hankkeesta on laadittu kaavamääräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Kortteli 10087 osoitetaan K-1-merkinnällä. Rakennusoikeus sopeutetaan olevan rakennuksen säilymisen tarpeisiin. Korttelissa on lisäksi nykyinen muuntamo, sisäänkäynti maanalaiseen pysäköintitilaan sekä väestönsuojaan ja maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Korttelilla 10088 on YOT-kaavamerkintä. Vuorimiehentie 5:ssä korttelin pohjoisosassa sijaitseva rakennus säilyy ja sen vanhemmat osat suojellaan kaavalla. Samoin korttelin eteläosassa oleva Kivimiehentie 3:n rakennus säilyy. Niiden väliin nykyiselle parkkialueelle on osoitettu paikka uudelle nelikerroksiselle rakennukselle. Se sovitetaan säilyviin rakennuksiin ja pysäköintiä järjestellään uudelleen siten, että osa pysäköinnistä voidaan sijoittaa esimerkiksi maanalaiseen pysäköintihalliin. Kaavan myötä pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä myös pienenee, jolloin pysäköintialueelta on mahdollista vapauttaa tilaa rakentamiseen. Uudisrakentamiskohteesta on laadittu viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto A-konsultit, 2022). Korttelissa on maanalaisiin tiloihin liittyviä kulkuyhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä. Korttelin läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys. Maisemallisesti tärkeitä viheralueita on osoitettu korttelissa säilytettäväksi. Pohjoisosassa on puustoa ja avokalliota sisältävä alue, joka säilytetään Vuorimiehentie



5:n eduspihalla. Eteläosassa Kivimiehentie 3:n länsipuolella on mäntyvaltainen maisemallisesti hieno puustoinen alue, joka on osoitettu myös liito-oravan kulkuyhteydeksi Kivikairan puistosta pohjoisemmaksi Geologinpuistoon.

Kortteli 10089 on osoitettu YOT-merkinnällä. Siinä sijaitsee säilyvä ja osin suojeltu kahden rakennuksen ja niiden välisen osan muodostama rakennuskokonaisuus, jonka läntisessä osassa mahdollistetaan myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilojen sijoittaminen rakennuksessa toimivan panimon toiminnan mahdollistamiseksi. Eri siivet ovat eri korkuisia ja ne on osoitettu eri korkeusmerkinnöin. Korttelin eteläosaan on osoitettu viheraluetta ja maanalaisiin tiloihin liittyvän rakennelman paikka. Kortteliin osoitettu viheralue liittyy etelämpänä olevaan puistoalueeseen ja vahvistaa siellä kulkevaa liito-oravayhteyttä.

Kortteli 10090 on merkinnältään YOT. Se sisältää säilyvän rakennuskokonaisuuden, jonka vanhemmat itäpuolelle sijoittuvat osat on suojeltu sr-merkinnällä. Eri korkuiset rakennusosat on osoitettu eri korkeusmerkinnöin. Länsilaidalla olevat metsiköt on osoitettu merkinnällä, jonka mukaan maisemallisesti arvokas puusto on säilytettävä.

Korttelissa 10091 on käyttötarkoituksena itäosassa K-1 ja länsiosassa YOT. Itäosassa on valtaosaltaan suojeltu säilytettävä rakennus ja sen länsipuolella paikka kolmikerroksiselle uudisrakennukselle ja muuntamolle. Uudisrakennuksen ja säilyvän rakennuksen pihajärjestelyt on mahdollista lomittaa toisiinsa. Uudisrakentamiskohteesta on laadittu viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto A-konsultit, 2022). Korttelin länsiosassa on kolme säilyvää rakennusta, joista pohjoisin, Vuorimiehentie 1:ssä oleva rakennus on suojeltu. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen laajentamisen nykyisen rakennusrungon sisällä jakamalla korkeaa tilaa erillisiksi kerroksiksi. Tekniikantie 3:ssa toimivalle Haukilahden lukiolle mahdollistetaan laajennus nykyisen rungon sisällä ja yksikerroksisen pellillä verhoillun itäsiiven korvaaminen nelikerroksisella rakennukseen paremmin sopivalla siivellä. Laajennuksesta on laadittu viitesuunnitelma (Luovaus Arkkitehdit, 2022). Tekniikantie 3:sta teetetään rakennushistoriallinen selvitys ennen kaavan hyväksymistä. Korttelin eteläisimmän, Tekniikantie 1:n rakennuksen merkinnöissä on huomioitu mittalaitteita sisältävä torni erillisellä korkeusmerkinnällä. Koilliskulmaan Geologintien mutkaan on osoitettu säilytettävää kasvillisuutta, ja korttelin läpi kulkee liito-oravayhteys pohjoiseen Geologinpuistoon sekä länteen Tekniikantielle kaava-alueen ulkopuolelle.

### **Virkistys- ja suojaviheralueet**

Suunnittelualueen keskiosassa on Geologinpuisto, jonka läpi kulkee jalankulku- ja pyörätieksi muutettava Geologinpolku. Puisto suunnitellaan osin vähemmän hoidetuksi puistometsäksi ja osin hoidetummaksi puistoksi, jolle sijoittuu oleskelualueita. Metsikön reunaan on suunniteltu puistokeittiötä ja piknikpaikkaa. Puiston metsäisiä osia käsitellään siten, että alue soveltuu liito-oravalle: alueelta on löytynyt viisi kolopuuta, jotka on tulkittu liito-oravalle soveltuviksi ja metsikkö sen perusteella lisääntymis- ja levähdyspaikaksi.

Kaava-alueen eteläosassa on itä-länsisuuntainen Kivikairan puisto, joka suunnitelmien mukaan jatkuu tämän kaava-alueen eteläpuolelle 220213 Kivikairan kaavan alueelle. Tässä kaavassa puisto on useassa erillisessä osassa. Puiston alueella kulkee liito-oravan kulkuyhteys, joka yhdistyy myös kaavan muihin osiin. Puisto toimii alueen kulkureittinä, mutta myös

viherverkoston runkona, joka laajenee korttelin 10091 kohdalla pieneksi metsiköksi. Tämän kaavan alueella puisto säilyy suurimmaksi osaksi ennallaan.

## **Palvelut**

Suunnittelualueella sijaitsee säilyviä Aalto-yliopiston toimintoja kortteleissa 10086 ja 10091, Haukilahden lukio korttelissa 10091, ja Kivimiehen koulu sekä Kivimiehen päiväkotikorttelissa 10090. Korttelissa 10087 on säilyvä Poliisihallinnon toimipiste. Kortteliin 10086 on suunniteltu uusia Otaniementielle aukeavia kaupallisia palveluita, jotka tuovat elinvoimaa myös ympäröiville alueille. Suunnitteilla on päivittäistavarakauppa ja lisäksi liiketilaa, johon voi sijoittua esimerkiksi kahviloita tai ravintoloita. Kaava mahdollistaa myös alueella parhaillaan poikkeusluvalla toimivien panimoiden säilymisen.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää kuitenkin johtojen siirtoja ja lisärakentaminen myös kunnallistekniikan kapasiteetin lisäämistä. Muodostuvien kortteleiden alueille jäävät johdot jäävät pois käytöstä ja niiden tilalle rakennetaan johdot katualueille. Geologintielle ja -polulle on esitetty uusia käyttö- ja jätevesilinjoja. Käyttövesilinja on tarkoitus uusia niin ikään Lämpömiehenkujalla. Vuorimiehentiellä suunnitellaan uusittavaksi hule-, käyttö- ja jätevesilinjat.

Kaukolämmön runkolinjat sijoittuvat aluetta ympäröiville kaduille. Alueelle on suunniteltu uutta kaukojäähdytyslinjaa Geologintietä ja Kivimiehentietä pitkin. Sähkö- ja telekaapelit on suunniteltu myös kulkemaan katuja myöten. Kunnallistekniikan rakentamiseksi on alueella tehtävä runsaasti louhintoja. Lisäksi rakentaminen edellyttää osalla linjoja kaivantojen tukemista tuentaelementein tai ponttiseinin.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä ja muutoksia on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Kortteleiden hulevesien hallinnasta on lisäksi laadittu erillinen selvitys.

## **Liikenne**

### **Ajoneuvoliikenne**

Alueen sisäiset ajoyhteydet muutetaan kaavamuutoksella katualueiksi. Katujen mitoitukset perustuu kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan. Lisäksi Tekniikantien katualuerajausta korjataan Tekniikantien yleissuunnitelman mukaisesti. Alueen kadut on suunniteltu tonttikaduiksi, joiden nopeustaso on alhainen (30 km/h). Ne palvelevat vain ympäröiviä kiinteistöjä. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan nykyisestä.

Asemakaavan muutoksen myötä Kivimiehentie katkaistaan Tutkijanpolun kohdalta siten, että läpikulkua ei enää Vuorimiehentien ja Miestentien välillä ole. Kivimiehentie ja Vuorimiehenpolku muuttuu Geologintieksi. Ajorata on kuusi metriä leveä ja kadulla on sallittu paikoin kadunvarsipysäköintiä. Kadulle on varattu tila uudelle jalankulku- ja pyörätielle, jonka leveys on viisi metriä yhteensä. Geologintie palvelee Keilaniemen ja Otaniemen välistä pyöräilyä. Kivimiehentien ajoneuvoliikenne ohjataan uutta Geologintien yhteyttä pitkin Vuorimiehentielle. Nykyinen Kivimiehentien pohjoisosa muuttuu vain

jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Ajoneuvoliikenteen tontille ajo sallitaan Vuorimiehentieltä lyhyeltä osin pohjoispäästä.

Metallimiehenkujan ja Lämpömiehenkujan muodostama läpiajettava lenkki tulee säilymään nykyisenlaisena suunnitelman mukaan. Katutilan mitoitus kuitenkin muutetaan. Metallimiehenkujalla ei nykytilanteessa ole jalkakäytävää. Suunnitelman mukaan kadulle toteutetaan länsireunaan jalkakäytävä sekä eteläosaan Otaniemen koulun kohdalle yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Ajoradan leveys on paikoin kapeampi normaalista kuudesta metristä. Lisäksi ajoradalla voidaan sallia muutamia kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Metallimiehenkuja 6–8:aan rakennettavan liike- ja toimistorakennuksen uusi tonttiliittymä edellyttää kadun tasauksen merkittävää laskemista Lämpömiehenkujalla. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa tonttiliittymän lisäksi myös kuusi kappaletta vieraspaikkoja kadun varressa. Uuden toimistorakennuksen huolto-, pelastus- ja saattoliikenne osoitetaan sisäpihalle Metallimiehenkujan kautta.

### **Jalankulku ja pyöräily**

Nykyisiä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita on tarkoitus parantaa katujen suunnittelussa. Geologintien merkitys jalankulun ja pyöräilyn reittinä on tärkeä. Katutilaan onkin varattu viiden metrin tila erotetulle jalankulku- ja pyörätielle. Myös Metallimiehenkujan osalta parannetaan jalankulun olosuhteita. Kadun länsireunaan on suunniteltu jalkakäytävä. Metallimiehenkujalla pyöräily on ajoradalla.

Edellä mainittujen reittien lisäksi kaavassa osoitetaan yleisiksi reiteiksi nykyiset pohjois-eteläsuuntaiset jalankulku-pyörätiet Lämpömiehenkuja ja Lämpöpolku sekä itä-länsisuuntainen Tutkijanpolku. Lisäksi uutena yhteytenä on korttelin 10088 läpi kulkeva Maalämmönpolku.

Kivimiehen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on esitetty alustavia mikroliikkumismuotojen tilavaroja mm. kaupunkipyörille sekä sähköpotkulaudoille.

### **Sisäinen liikenne ja pysäköinti**

Asemakaavan veloitteen mukaiset autopaikat sijoitetaan tonteille, pääosin maanpäällisiin pysäköintialueisiin tai Kivimiesparkkiin. Merkittävin osa autopaikoista osoitetaan kunkin rakennusyksikön omille alustavasti ehdotetuille tonteille. Voi olla myös tarpeen osoittaa autopaikkoja rasiiteiden turvin toisen tontin alueelle. Useimmissa tapauksessa jo rakennetut autopaikat riittävät, koska pysäköintimääräykset lieventyvät. Kivimiesparkin sisäänajo on alueen ulkopuolelta Betonimiehenkujalta.

Metallimiehenkuja 6–8:n suunniteltu liike- ja toimistorakennus on merkittävä lisärakennuskohde alueella. Sille on suunniteltu pysäköintilaitos maan alle, johon osoitetaan myös liikkeiden asiointipaikat. Ajoyhteys on Lämpömiehenkujalta.

Geologintielle on suunniteltu yleisiä vieraspaikkoja kadun varteen yhdeksän kpl, Metallimiehenkujalle neljä kpl ja Lämpömiehenkujalle kuusi kpl.

### **Suojelukohteet**

Geologinpuistossa on liito-oravan ydinalue, joka on osoitettu s-1-suojelumerkinnällä. Liito-oravan kulkuyhteydet alueella on turvattu eko-1-merkinnöin. Merkinnöillä varmistetaan itä-länsisuuntainen kulkuyhteys alueen eteläosassa Tutkijanpolkua pitkin ja kaksi erillistä yhteyttä Geologinpuistossa olevalle ydinalueelle. Kulkuyhteydet jatkuvat kaava-alueelta länteen Tekniikantien yli ja itään Otaniementien yli. Osin kulkuyhteys on myös 220213 Kivikairan kaava-alueella.

Valtaosa suunnittelualueen säilyvistä rakennuksista on suojeltu sr-merkinnällä osin tai kokonaan. Selostuksen kohdassa 2.16 on kerrottu voimassa olevalla kaavalla suojelluista rakennuksista. Niiden lisäksi kaavalla suojellaan rakennukset osoitteissa Vuorimiehentie 1 ja Vuorimiehentie 5.

Vuorimiehentie 1:een valmistui 1967 Eero Eerikäisen suunnittelema Teknillisen korkeakoulun puunjalostusosasto, joka edelleen toimii vastaavassa käytössä - tätä nykyä nimellä Puunjalostustekniikka 1 tai Aalto Bioproduct Centre. Rakennus on peruskorjattu ensimmäisen kerran 1995–1999. Vuosina 2007–2009 on peruskorjattu laboratorio-osa ja vuosina 2015–2016 konehalli. Rakennuksen katsotaan kuuluvan erottamattomana osana Otaniemen kampusalueen kokonaisuuteen, vaikka se ei kilpailekaan Otaniemen maailmanluokan monumenttien kanssa. Rakennus on säilynyt julkisivuiltaan pääosin alkuperäisessä asussaan. Suurimmat ulkomuodon muutokset alkuperäiseen rakennusmassaan ovat katoille 2000-luvun korjauksissa lisätyt ilmanvaihtokonehuoneet sekä konehalliosan julkisivujen uudet aukotukset vuosilta 2015–2016.

Vuorimiehentie 5:n rakennus valmistui alun perin VTT:n päärakennukseksi vuonna 1975. Rakennuksen on suunnitellut Markus Tavio. Rakennus toimi VTT:n päärakennuksena vuoteen 2019 asti, jolloin rakennukseen muuttivat myös GTK ja Maanmittauslaitos. Rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu pitkin sen historiaa. Pieniä muutoksia on tehty 1980-luvulla. Peruskorjaus suoritettiin 2004–2006. Uusi peruskorjaus tehtiin 2013. Vuonna 2018–2019 suoritettiin korjauksia, kun rakennus muutettiin sinne muuttaneen GTK:n tarpeisiin sopivammaksi. Vuonna 2022 rakennuksen eteläpuolelle valmistui siihen välisosalla liittyvä laajennus. Rakennushistoriallisessa selvityksessä rakennusta kuvataan vaatimattomaksi ja alueelleen historiallisesti tyypilliseksi. Sen ominaispiirteiden katsotaan kuvastavan Otaniemen kampusalueen ensimmäisten vuosikymmenten rakentamista, jolloin Aallon toimisto ohjasi suunnittelua. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti arvokkaimmat piirteet ovat sen pääjulkisivu Vuorimiehentielle, etupiha, selkeäpiirteinen massoittelu, kestävä pilari-palkkirunko ja punatiilijulkisivu. Rakennuksen julkisivujen, etenkin Vuorimiehentielle päin näkyvän pääjulkisivun, katsotaan pääosin säilyneet alkuperäisessä hahmossaan hyvin, muutoksista huolimatta.

Metallimiehenkuja 6–8:n säilyvät rakennusosat pysyvät suojeltuina ja uudet osat sovitetaan säilyvään rakentamiseen harkiten. Säilyvien rakennusten muutettavissa kohdissa julkisivujen uudelleenrakentamiseen käytetään erityistä huolellisuutta ja kulttuurihistorialliset arvot sekä ominaispiirteet säilytetään. Muutos- ja korjaustöistä tulee neuvotella rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

## **Sopimusneuvottelut**

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

### **Vähähiilisyysraportti**

Kaavan suunnittelun ohessa on laadittu vähähiilisyysraportti. Tarkastelussa on ollut myös 220213 Kivikairan kaavaan erotettu eteläosa. 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 viitesuunnitelmat**

Suunnittelualueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, korttelisuunnitelma Metallimiehenkuja 6–8:n hankkeelle ja viitesuunnitelmat Tekniikantie 3:een, Kivimiehentie 3:een ja Kivimiehentie 4:ään. Viitesuunnitelmien kohteisiin ei liity aktiivisia hankkeita.

Lähiympäristösuunnittelun kantavana teemana on vihreys ja metsäisyys. 1960-luvun metsäkampuksen metsäinen luonne toimii alueen katujen ja puistojen suunnittelun punaisena lankana. Kivimiehen vehreän työpaikka-alueen ytimen muodostaa puisto-, luonto- ja piha-alueista muodostuva monimuotoinen ja ekosysteemipalveluita tuottava viherverkosto. Nykyinen luontainen metsäkasvillisuus, istutetut metsiköt ja kallioalueet säilytään ja niitä kehitetään sekä ylläpidetään.

Liito-oravan liikkuminen alueen läpi turvataan puustoisien verkoston säilyttämisellä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa sijaitsevat Kivimiehen alueen koulut huomioidaan varmistamalla turvalliset koulureitit. Suunnitelmaa on laadittu huomioiden myös eteläpuolisen 220213 Kivikairan alueen suunnitelmat ja tarpeet.

Metallimiehenkuja 6–8:n korttelisuunnitelman mukaan nykyisestä rakennuskokonaisuudesta säästetään pääosa 70-luvun rakennuksista. Niiden välissä oleva 80-luvun lopun laajennus puretaan ja tilalle rakennetaan säilytettävien rakennusten väliin viisi- ja pohjoispuolelle kolmekerrokset säilyviä massoja täydentävät puikkomaiset rakennukset. Pääkonttoritasoiseksi toimistotilaksi suunniteltava kokonaisuus yhdistetään nivelosin. Otaniementien puolelle rakennetaan kallioleikkauksen ilmettä toisintava jalustaosa, jonka alle sijoitetaan pysäköinti ja kadun tasoon liiketiloja, mukaan lukien varaus päivittäistavarakaupalle. Jalustaosan kansi toimii toimiston pihana, jolle voi avautua esimerkiksi ravintola. Rakennuskokonaisuuteen tuodaan uusi arkkitehtoninen kerrostuma, joka kuitenkin sovitetaan alueen vanhempaan rakennuskantaan materiaaleiltaan ja muodoltaan. Toimistoihin suunnitellaan kaksi pääsisäänkäyntiä: Otaniementieltä jalustan läpi kohoavat leveät portaat ja Metallimiehenkujalta sisäänkäynti, jonka yhteyteen tulee myös saattoliikennelenkki. Otaniementielle tuodaan liiketilojen eteen pieni aukiomainen tila, joka erotetaan ajoväylästä istutuksin.

Tekniikantie 3:n viitesuunnitelmassa on hahmoteltu Haukilahden lukiota palvelevaa laajennusta rakennukseen. Lukion tilat ovat jo käyneet

rakennuksessa ahtaaksi. Viitesuunnitelma esittää nykyään Haukilahden lukiona toimivan opetusrakennuksen laajentamisen neljäkerroksisella massalla, joka sijoittuu nykyisen puutyöhallin paikalle tontin itäosaan. Lisäksi rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevaan osaan tehdään sisäinen laajennus rakentamalla välipohja kahden kerroksen korkuiseen salitilaan. Laajennuksen kaupunkikuvallinen ilme pyrkii sopeutumaan nykytilanteeseen niin massoittelemalla volyymin kuin ulkoarkkitehtuurin suhteen. Nelikerroksinen laajennusosa on hieman nykyistä kolmekerroksista rakennusta korkeampi, mutta sijoittuu Tekniikantieltä katsoen sen taakse ja jää näin huomaamattomaksi alkuperäiseen rakennukseen nähden. Konehuoneet on sijoitettu erillisenä massana rakennuksen katolle samaan tapaan kuin nykytilanteessa. Pääsisäänkäynti ja saapumissuunta laajennukseen on edelleen

Tekniikantieltä olevan rakennuksen kautta. Tontilla sijaitsevien autopaikkojen määrä pysyy viitesuunnitelmassa ennallaan, ja loput vaaditut autopaikat osoitetaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Huoltoajo tontille tapahtuu laajennuksen itäpuolelta, tulevan Geologintien kautta.

Kivimiehentie 3:n suurkorttelin viitesuunnitelman täydennysrakentaminen sijoittuu Kivimiehen korttelin keskeiselle lakialueelle nykyiselle pysäköintialueelle. Kaavamutoksen laatimisvaiheessa uudisrakennuksen käyttäjä tai toteutuksen ajankohta ei ole tiedossa. Viitesuunnitelmassa rakennusmassa on jaettu kaupunkikuvallisista syistä siten, että länsipuolelle sijoittuu nelikerroksinen osa ja rakennus porrastuu kolme- ja kaksikerroksiseksi Metallimiehenkujan puolella. Rakennus on yhdistetty kulkusillalla sen eteläpuoliseen Ydinturvataloon. Näiden rakennusten välistä kulkee jalankulkuväylä. Kaupunkikuvallisesti rakennus on suunniteltu täydentämään Ydinturvatalon kokonaisuutta, mutta sopeutumaan itäpuolella Metallimiehenkujaa reunustavien rakennusten mittakaavoihin. Huolto on mahdollista toteuttaa joko Metallimiehenkujalta Vuorimiehentie 5:n pysäköintialueen kautta tai Geologintieltä Ydinturvatalon pysäköintialueen kautta. Tonttijärjestelyt on mahdollista suunnitella eri tavoin kaavan pohjalta, mikäli ei haluta turvautua rasitteisiin.

Kivimiehentie 4:n korttelin viitesuunnitelmassa on tutkittu alueen ja Otaniemenkin yhtenä maamerkinä toimivan Palolaboratorion piha-alueella olevalle aidatulle varastoalueelle täydennysrakennusta. Kaavamutoksen laatimisvaiheessa uudisrakennuksen käyttäjä tai toteutuksen ajankohta ei ole tiedossa. Uusi rakennus on hahmoteltu luonteeltaan ympäristöön sopeutuvaksi ja alistuvaksi. Lähtökohta arkkitehtoniselle muodonannolle tulee Kivimiehen ja Otaniemen laitosrakennusten tyypillisistä ominaisuuksista, kuten puikkomaisesta massasta, pulpettikatosta ja tiiliverhouksesta. Toiminnallisesti uudisrakennus voi avautua itäsivun ja päätyjen suuntaan. Toimitilat sijoittuvat luontevasti rakennusmassaan siten, että pihan puolella, olevaa rakennusta vastapäätä, on toisessa kerroksessa korkeampi tila ja itäpuolella on kolme kerrosta. Rakennuksen sisäänkäynti järjestetään pohjoisesta, mielellään päädyn sisäänvedon suojassa. Huolto yhteydet järjestetään uudisrakennuksen itäpuolisen piha-alueen kautta, josta Palolaboratorionkin huolto toimii.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) 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, kannanottoopyyntö
- Kasvu ja oppiminen, kannanottoopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- 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
- TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.12.2018 § 243

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Toiminnot ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen lisäykselle nykyiselle työpaikka-, opetus- ja tutkimuspainotteiselle alueelle Otaniemessä. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi luoda edellytykset noin 3 000 asukkaan lisäykselle. Tavoitteena on myös mahdollistaa työpaikkojen määrän lisäys. Selvitetään säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuudet.

1.2

Kaupunkikuva ja mittakaava

Tavoitteena on tiivistävä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne. Suunnittelualueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat suunnitellaan urbaaneiksi ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloja sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin kadun puolella sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman tiivistä katutilaa ja katualueiden yhteyteen toreja ja aukioita. Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina ja niiden varsien rakentamisen on oltava korkeampaa. Selvitetään mahdollisen korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Asema arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena

kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön.

### 1.3

#### Liikenne ja pysäköinti

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta.

### 1.4

#### Viheralueet

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot sekä asukkaiden tarpeet (esim. leikkipuisto). Viheralueiden määrä ja palvelut mitoitetaan siten, että ne palvelevat alueelle tulevaa asukasmäärää. Ranta-alueelle suunnitellaan viihtyisä ja vehreä Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniementä Tapiolaan. Kaavasuunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua,

### 2

järjestää asemakaavan/asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavat lisäysehdotukset:

Lisäys kohtaan 1.3 Liikenne ja pysäköinti: "Suunnittelussa huomioidaan Raide-Jokerin lisäksi myös Tiederatikan toteuttaminen ja linjaukset."

Lisäys kohtaan 1.2 Kaupunkikuva ja mittakaava: "Otaniementien itäpuolisen korttelin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantaraitin ja puistoalueen viihtyisyyteen sekä rakentamisen sopimiseen Laajalahden maisemaan."

Partanen Louhelaisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Tavoitteen 1.1. toisen virkkeen jälkeen lisätään lause: "Kerrosalan mitoitusta tarkennetaan suunnittelun kuluessa."

Puheenjohtaja Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Kimmo Oilaa.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:



hyväksyy seuraavat Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

### 1.1

#### Toiminnot ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen lisäykselle nykyiselle työpaikka-, opetus- ja tutkimuspainotteiselle alueelle Otaniemessä. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi luoda edellytykset noin 3 000 asukkaan lisäykselle. Kerrosalan mitoitusta tarkennetaan suunnittelun kuluessa. Tavoitteena on myös mahdollistaa työpaikkojen määrän lisäys. Selvitetään säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuudet.

### 1.2

#### Kaupunkikuva ja mittakaava

Tavoitteena on tiivistyvä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne. Suunnittelualueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat suunnitellaan urbaaneiksi ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloja sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin kadun puolella sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman tiivistä katutilaa ja katualueiden yhteyteen toreja ja aukioita. Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina ja niiden varsien rakentamisen on oltava korkeampaa. Selvitetään mahdollisen korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Asema arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön. Otaniementien itäpuolisen korttelin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantaraitin ja puistoalueen viihtyisyyteen sekä rakentamisen sopimiseen Laajalahden maisemaan.

### 1.3

#### Liikenne ja pysäköinti

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien ts. baanojen merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta. Suunnittelussa huomioidaan Raide-Jokerin lisäksi myös Tiederatikan toteuttaminen ja linjaukset.

### 1.4

#### Viheralueet

Viheralueiden suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot sekä asukkaiden tarpeet (esim. leikkipuisto). Viheralueiden määrä ja palvelut mitoitetaan siten, että ne palvelevat alueelle tulevaa asukasmäärää. Ranta-alueelle suunnitellaan viihtyisä ja vehreä Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniementä Tapiolaan. Kaavasunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua,

2

järjestää asemakaavan/asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Kimmo Oilan.

### **Liitteet**

- 1 220209 Kivimies mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 220209 Kivimies lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista 220209 Kivimies mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- 220209a Kivimies määräykset
- 220209a Kivimies kaava
- 220209a Kivimies ajantasakaava
- 220209a Kivimies havainnekuva
- 220209 Kivimies kaavaselostus
- 220209 Kivimies kaavaselostuksen liitteet