

Kaupunginhallitus 22.05.2023 § 153

§ 153

Maarinkulma, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 220301, 10. kaupunginosa Otaniemi (osittain Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi
Westerlund Ina
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Innopoli 2:n, Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21:n sekä Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 15.5.2023 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueiden luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 8.6.2022 päivätyn ja 22.5.2023 muutetun Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia, joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Kaava- aluetta rajattiin pienemmäksi v. 2022 tehdyn tonttijaon mukaisesti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 74 500 k-m², lisärakennusoikeus on 1 490 k-m² ja aluetehekkuus on noin 1,24. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 12 400 k-m² ja lisärakennusoikeus 248 k-m². Pysäköintilaitokseen on suunniteltu 645 autopaikkaa, joista 360 autopaikkaa palvelee uusia toimistoja.

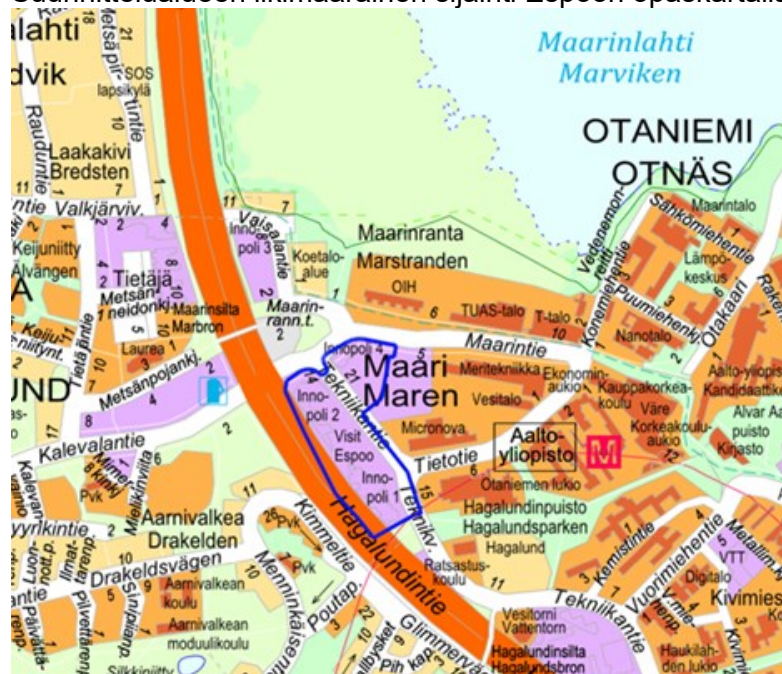
Korttelissa 10036 on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 41 500 k-m², ja lisärakennusoikeutta 830 k-m², jonka lisäksi alueelle on myönnetty MRL 115 §:n mukaisia rakennusoikeuden ylityksiä 682 k-m². Rakennusoikeudet osoitetaan kaavassa nykytilanteen mukaisiksi. Osa korttelista 10019 osoitetaan katualueeksi, johon sijoittuu Tekniikantieltä Tietotielle ja Maarintielle yhtyvä puistoraitti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.10.2022 §132 ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymisen jälkeen on tehty tekninen korjaus korttelin 10036 rakennusoikeuslukuihin. Rakennusoikeusluvuista on vähennetty lisärakennusoikeuteen sisältyvä rakennusoikeuden määrä.

Kortteliin 10019 on hyväksytty tonttijako 12.4.2023. Tonttijaossa tontille numero 8 (aikaisemmin numero 6) on osoitettu rakennusoikeutta 6 000 k-m² (aikaisemmin 0 k-m²) ja tontille numero 9 (aikaisemmin numero 7) on osoitettu rakennusoikeutta 14 400 k-m² (aikaisemmin 20 400 k-m²). Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavakarttaan ei kortteliin 10019 ole tehty muutoksia.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutos, piirustusnumero 7422, käsittää korttelin 10039, osan korttelia 10019 ja katualueen, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 16.8.2021 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokoolutuksen yhteydessä 13.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 13.12.2021.

Alueen nykytila

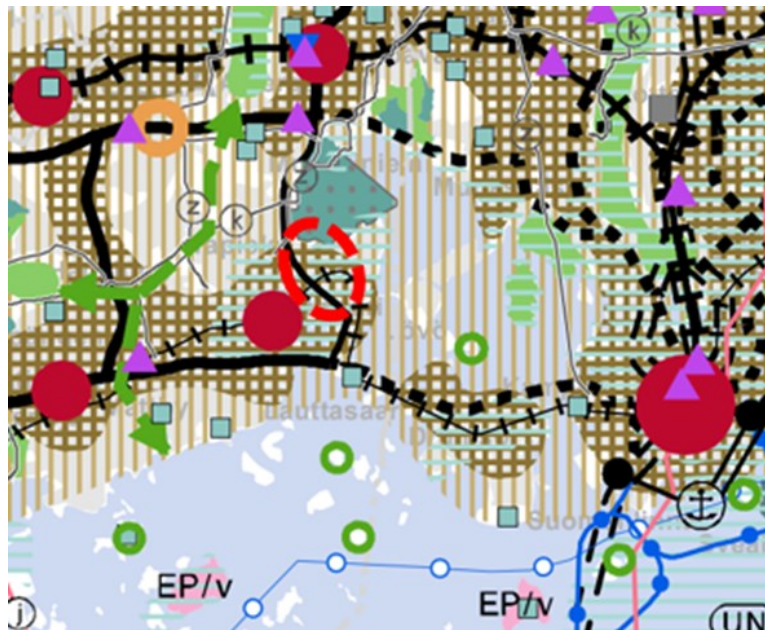
Alue on nykyisin toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen poikki kulkee Tekniikantien katualue. Suunnittelualueelle Tekniikantien itäpuolelle Maarintien varrelle on valmistunut vuonna 2020 7-kerroksinen toimistorakennus IV-konehuoneineen. Toinen rakennusvaihe on käynnissä ja valmistuu vuoden 2023 alussa. Kaava-alueen itäosaa käytetään pysäköintialueena. Tekniikantien länsipuolella on pysäköintialuetta, ja alueen länsi- ja pohjoisosissa 4–7-kerroksiset toimistorakennukset Innopoli 1 ja 2. Ajo molemmille korttelialueille tapahtuu Tekniikantien kautta.

Korttelin 10019 tontin 6 omistaa Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21. Korttelin 10039 tontin 2 omistaa Kiinteistö Oy Innopoli II c/o Innopoli Oy. Korttelin 10039 tontin 3 omistaa Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy c/o Technopolis Holding Oyj.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Kaava-alue on maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinaluetta ja sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen ja Laajalahden Natura 2000- suojelualan läheisyyteen.

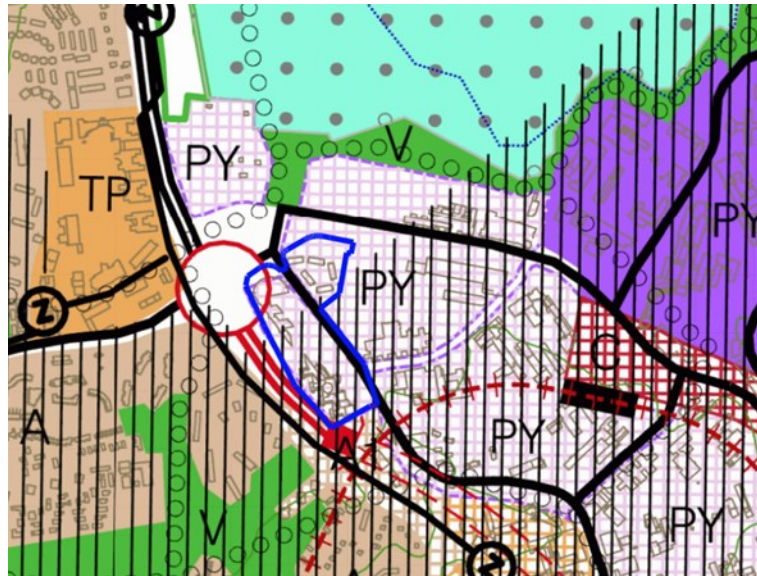


Ote Uusimaa 2050 -kaavasta

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettävälle julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle (PY). Korttelin 10039 eteläosa sijoittuu

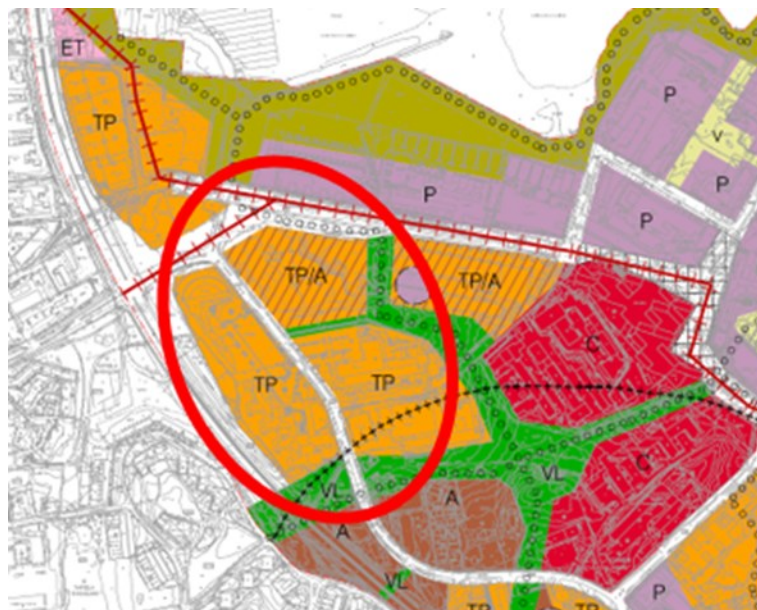
kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle. Yleiskaavan rajaukset ovat karkeita rajauksia, eikä niitä näin ollen tule tulkitä liian yksityiskohtaisesti.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muospaineista 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. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on työpaikka-alue (TP) tai sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta. Alueen kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla asuinkerrosalaa (TP/A).



Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä

Asemakaava

Alueella on voimassa Maarinaukion asemakaava 221601 (lainvoimainen 30.5.2018). Korttelin 10019 tontti 5 on siinä osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-1), johon toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta.

Alueella on lisäksi voimassa Maarinkulman vaiheasemakaava VK2002 (lainvoimainen 23.6.2021), jossa tontille osoitettua rakennusoikeutta on järjestelty uudelleen. Luoteisosassa olevalle rakennusalueelle on osoitettu 14 600 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on seitsemän, jonka päälle saa rakentaa teknisiä tiloja. Muulle tontin osalle on osoitettu rakennusoikeutta 20 400 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on neljä. Muutamia teknisluonteisia määräyksiä on täsmennetty vastaamaan viereisen Maarinaukion kaavan määräyksiä.

Maarintien länsipuolisella alueella on voimassa Maari III, k 10018 ja 10039 Maarinranta, Maari ja Maari II muutokset kortteleihin 10018, 10019 ja 10039 (lainvoimainen 9.5.2001). Korttelin 10039 tontit 2 ja 3 on siinä osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-2).

Tekniikantien katualueella on voimassa 220300 Maari 10019 (hyväksytty 2.12.1981) ja 220600 Hagalundinpuisto II 10015, 10016, 10021 ja 10022 (hyväksytty 21.5.1982).



Ote ajantasa-asetuksesta

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.6.–9.8.2022. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausunnot saatiin Carunalta, Fortumilta, Helsingin seudun liikenteeltä, Elisalta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Uudenmaan elinkeino-,

liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kannanotot Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon ympäristönsuojelulta.

Nähtävilläolon jälkeen on neuvoteltu HSY:n kanssa 12.9.2022 Tekniikantien pumppaamon tilavarauksesta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavia tarkennuksia:

- kaavakarttaan on merkitty ajoyhteys pumppaamolle ja pumppaamoaluetta on suurennettu
- puistoraitille varattua katualuetta ja sen rajaa on tarkennettu
- vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen
- tietoa tonttijaosta on täydennetty kaavaselostukseen
- lintujen törmäysriskiä koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu
- kaavaan on lisätty määräys 7 §, joka rajoittaa rakennuksen korkeuden lisärakennusoikeuksineen enintään kahdeksaan kerrokseen
- on lisätty kaavamääräys 10 §: ”Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti.”
- sulfidisavimääräystä 18 § on tarkennettu rakentamista edeltävien ja työmaa-aikaisten toimenpiteiden osalta
- hulevesimääräykseen 24 § on lisätty vaatimus toteuttaa maanpäällisiä hulevesien hallintarakenteita sekä tarkennettu kuvausta yleisistä alueista, joille hallitusti saa ohjata hulevesiä maanomistajan suostumuksella
- kaavamääräykseen 15 § on lisätty: Asunnot tulee sijoittaa turvalliseen ja terveelliseen ympäristöön.
- kaavaselostukseen on lisätty tietoa korttelin 10039 päiväkotitoiminnasta ja sen lupatilanteesta
- istutettavien alueiden kaavamerkintöjä on korjattu
- Espoon ympäristökeskuksen nimi on korjattu kaavamääräykseen 20 § valvovaksi ympäristöviranomaiseksi
- kaavakarttaa on tarkennettu KTO-1-korttelissa pyöräpysäköinnille varattavan alueen ja korttelin sisäpihan puolella olevan kulmauksen osalta

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueen täydentäminen ja sitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentaminen. Pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin kaavoitettavaa asuinkorttelia, joka on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana. Kaava-alueetta rajattiin pienemmäksi v. 2022 tehdyn tonttijaon mukaisesti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös Tekniikantien katualueen laajentaminen kadun yleissuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,1 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 74 500 k-m², lisärakennusoikeus on 1 490 k-m² ja aluetehokkuus on noin 1,24. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 12 400 k-m² ja lisärakennusoikeus 248 k-m². Pysäköintilaitokseen on suunniteltu 645 autopaikkaa, joista 360 autopaikkaa palvelee uusia toimistoja.

Korttelissa 10036 on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 41 500 k-m², ja lisärakennusoikeutta 830 k-m², jonka lisäksi alueelle on myönnetty MRL 115 §:n mukaisia rakennusoikeuden ylityksiä 682 k-m². Rakennusoikeudet osoitetaan kaavassa nykytilanteen mukaisiksi. Osa korttelista 10019 osoitetaan katualueeksi, johon sijoittuu Tekniikantieltä Tietotielle ja Maarintielle yhtyvä puistoraitti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.10.2022 §132 ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymisen jälkeen on tehty tekninen korjaus korttelin 10036 rakennusoikeuslukuihin. Rakennusoikeusluvuista on vähennetty lisärakennusoikeuteen sisältyvä rakennusoikeuden määrä.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Innopoli 2:n, Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21:n sekä Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy:n kesken on neuvoteltu maankäytösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 15.5.2023.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu Tekniikantien yleissuunnitelma 12.11.2021 ja Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma 21.6.2022.

Ympäristövaikutusselvitys

Hankkeen yhteydessä on tehty seuraavat ympäristövaikutusselvitykset: Maarinkulma - Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021 ja Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020, Sitowise Oy, 2021. Selvityksissä todetaan, että Maarinkulman kaava-alueella tapahtuvalla rakentamisella ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia luontotyyppeihin tai linnustoon eikä vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen. Asemakaavalla ei ole merkittävästi yhteisvaikutuksia korostavia vaikutuksia Natura-alueeseen.

Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Vaikutukset ovat vähäisiä ja väliaikaisia. Korttelin hulevesistä voi aiheutua kielteisiä vaikutuksia Laajalahteen, mikäli niitä ei käsitellä. Korkeat, tornimaiset rakennukset voivat aiheuttaa lintujen törmäyksiä, mutta vaikutuksen merkittävyyttä ei voida arvioida objektiivisesti. Hankkeessa on syytä kiinnittää huomiota meluavien toimenpiteiden ajoittamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn mitoittamiseen. Sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää. Rakennukset tulee toteuttaa korkeintaan 8-kerroksisina.

Laajalahden läheisyydessä sijaitsevien kaavahankkeiden yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen suojeluperusteena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavasta ei aiheudu kaupungille ylimääräisiä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Osa korttelialueesta muuttuu katualueeksi. Kaupunki saa tuloja maankäytösopimusmaksuista.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 30.11.2022 MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä valtuuston päätöksestä: hakija(t)
- Ote ja liitteet valtuuston päätöksestä: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 132

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Maarinkulman asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220301,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.6.2022 päivätyn ja 26.10.2022 muutetun Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslajien loppuosan, 50 %, 8 500 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.06.2022 § 89

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Maarinkulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220301,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.6.2022 päivätyn Maarinkulma - Marhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7422, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220301,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Maankäytösopimus ja esisopimus_Maarinkulma

Oheismateriaali

- 220301c Maarinkulma määräykset
- 220301c Maarinkulma asemakaava
- 220301c Maarinkulma ajantasakaava
- 220301 Maarinkulma kaavaselostuksen liitteet
- 220301 Maarinkulma kaavaselostus
- 220301 Maarinkulma havainnekuva