

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 84

§ 84

Kivimies, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimusten ja esisopimusten sekä maankäyttösopimusperiaatteita koskevien sopimusten hyväksyminen, alue 220209, 10. kaupunginosa Otaniemi (osittain Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Metallumin ja Espoon kaupungin välillä 2.4.2024 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovutuksesta, Koy Espoon Metallimiehenkuja 4:n ja 10:n sekä Koy Espoon Vuorimiehentie 1:n ja Espoon kaupungin välillä 28.3.2024 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovutuksesta, Senaatti-kiinteistöjen ja Espoon kaupungin välillä 28.3.2024 allekirjoitetun esisopimuksen ja maankäyttösopimusperiaatteita koskevan sopimuksen sekä Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy:n ja Espoon kaupungin välillä 28.3.2024 allekirjoitetun esisopimuksen ja maankäyttösopimusperiaatteita koskevan sopimuksen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevien esisopimusten mukaiset alueiden luovutusta koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 1.3.2023 päivätyn ja 30.8.2023 muutetun Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7377, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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 kehittämiseksi 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 kortteliin 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. 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, ja ne sovitetaan maastoon kaupunkikuvallinen kokonaisuus huomioiden. 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 rakennetaan säilytettäviä rakennuksia täydentävä toimisto ja kansipiha. 1980-luvun väliosa puretaan. Tekniikantie 3:een sallitaan yksikerroksisen siiven tilalle nelikerroksinen laajennus ja korkean sisätilan jakaminen erillisiksi kerroksiksi rakennusrungon sisällä. Vuorimiehentie 1:ssä sallitaan niin ikään korkean tilan jakaminen kerroksiksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 13,4 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 84 750 k-m². Aluetehokkuus on $ea = 0,63$. Uusille rakennuksille ja säilytettävien rakennusten laajennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 18 000 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kuitenkin pienenee 4 750 k-m². Rakennusoikeuden väheneminen johtuu toteutumattoman rakennusoikeuden poistamisesta.

Kivimiehen valmisteluaineisto oli nähtävillä laajempaan, koko korttelin käsittävänä kokonaisuutena 15.4.–20.5.2019. Kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaava päätettiin jakaa eteläosasta tehtyjen liito-oravahavaintojen ja soveltuvan päiväkotipaikan etsimisen vuoksi. Eteläosan suunnittelua jatketaan omina kaavoinaan nimillä Betonimies ja Kivikaira, alueet 220213 ja 220214. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.3.2023 asettaa Kivimiehen kaavan 220209 nähtäville. Lautakunnan päätöksessä tai

nähtävillöoloaikana ei tullut ilmi asioita, jotka olisivat edellyttäneet kaavaan laajempia muutoksia.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutos, 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.3.2019.

Alueen nykytila

Suunnittelualaue on Otaniemen kampusalueen eteläosaa. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja käsittää ajallisia kerrostumia sisältävän, mutta yhtenäisesti rakentuneen Kivimies-korttelin pohjoisosan. Suunnittelualaueella 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 tyyppillisinä voi pitää puhtaaksimuurattuja punatiiliseiniä, vaakasuuntaisia ikkunauhoja, tummia puosia sekä punertavia tai ruskeita pelti- ja kupariverhoiluja. Rationaalinen, käytännöllinen ja laadukas, paikoin arkinen arkkitehtuuri on osin seurausta kaavamääräyksistä.

Rakennukset on pääosin sommiteltu katujen mukaisiin 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 pyöräilyreittejä (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 näyttäytyy ulospäin melko sulkeutuneena rakennusten ja puuston vuoksi. Alue rajautuu selkeästi sitä kiertäviin katuihin, Tekniikantiehen, Vuorimiehentiehen ja Otaniementiehen. Alueen solmukohtia ovat sen kulmat ja risteykset: Otaniementien-Vuorimiehentien risteys, Otaniementien-Lämpömiehenkujan risteys ja Vuorimiehentien-Tekniikantien risteys. Kadut toimivat Otaniemen kampusalueen sisääntuloväylinä, mutta eivät juuri korosta kampusalueelle saapumista, lukuun ottamatta Tekniikantietä ja Vuorimiehentietä reunustavia punatiilisiä rakennuksia. Alueen sisältä ei hahmotu erityisiä kohokohtia, vaan rakennukset sijoittuvat samoin periaattein maastoon ja näyttäytyvät keskenään sopusointuisina.

Otaniementien katualue on kaupungin omistuksessa. Korttelialue on jaettu kiinteistöihin ja määräaloihin, jotka ovat Senaatti-kiinteistöjen, Aaltoyliopiston, eQ:n, HGR:n ja Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy: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. Kaavarungossa alueelle on osoitettu pääosin työpaikka-alueita (TP). Länsilaitaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita 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.

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 pohjoisosaa suuresta YO/s-korttelista 10014. Kaava-alue rajoittuu etelässä suurin piirtein itä-länsisuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden kohdalle.

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 perusrakenteen ja tärkeät näkymät säilyttäen. Uudisrakennusten tulee olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa julkisivumateriaalien, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen.

Rakennusalat, -oikeudet ja rakennusten korkeudet on osoitettu suurpiirteisesti. Rakennusten väleihin on osoitettu laajoja yhtenäisiä luonnonmukaisia puistometsinä säilytettäviä ja kehitettäviä alueita (pistepallorasteri), jotka kattavat parkkipaikkoja (p) ja ajoväyliä lukuun ottamatta käytännössä koko rakennusalojen ulkopuolisen alueen. 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.

Alueen rakennuksista Metallimiehenkuja 2, 4, 6, 8 ja 10, Lämpömiehenkuja 2 ja 3, sekä Kivimiehentie 4 ovat osin tai kokonaan suojeltuja (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.

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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 20.3.–19.4.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kahdeksan muistutusta, viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Kaavahankkeesta järjestettiin kaupunki tavattavissa -tilaisuus Otaniemen kauppakeskus A Blocissa 13.4.2023. Kaavasta tehtiin myös lyhyt esittelyvideo verkkoon.

Valtaosa muistutuksista annettiin lähialueilta. Yksi annettiin Otaniemi-Seuran ja yksi Senaatti-kiinteistöjen nimissä. Muistutukset käsittelivät kaavan suhdetta eritasoisin muihin suunnitelmiin, kuten kaavarunkoon, voimassa olevaan asemakaavaan, yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyen huomautettiin myös, että viranomaistahojen näkökulmia ei olisi huomioitu suunnittelussa. Lisäksi aiheina olivat kulttuurihistorialliset arvot, rakennusten suojelu, liikenne, pysäköinti, uusien rakennusten ja laajennusten suunnitelmat, luonto ja maisema, jalankulku ja maankäytösopimukset. Erikseen nostettiin lisäksi esille muutama kohde alueelta: Olarin Panimo, Kivimiehen koulu ja VTT:n MIKES.

Lausunnot saatiin Museovirastolta, ELY-keskukselta, Ympäristönsuojelun palvelualueelta, Carunalta, HSY:ltä, Kasvun ja oppimisen toimialalta, Espoon kaupunginmuseolta ja Länsimetrolta. Museoviraston näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen ratkaisu on onnistunut ja syntynyt viranomaisneuvottelun sekä useiden työneuvotteluiden tuloksena. ELY-keskuksen lausunnon aiheina olivat muun muassa vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavat määrät liiketilaa, lepakot ja liito-oravat. ELY-keskus piti rakentamisen määrää ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointia onnistuneena. Lausunnon mukaan kaava on yleiskaavan mukainen. Ympäristönsuojelun kannanotossa nostettiin esille lepakot, liito-oravat, hulevedet, maamassojen välivarastointi ja lämpösaarekeilmiö. Carunan mukaan alueella on heidän voimajohtojaan ja tarve uusille muuntamoille. HSY lausui kunnallistekniikan siirroista ja johtovaroista kaavassa. Kasvun ja oppimisen toimiala piti kaavaratkaisua hyvänä, mutta muistutti, että Otaniemen alueelle tulee osoittaa kaksi uutta päiväkotipaikkaa, joista toinen on suunniteltu sijoitettavaksi kaava-alueen eteläpuolelle Kivikairan alueelle. Kaupunginmuseolla ei ollut kaavasta huomautettavaa. Länsimetron mukaan tulee huolehtia siitä, että suunnittelusta rakentamisesta ei ole haittaa metron toiminnalle, ja suunnitelmista tulee tarvittavilta osin kuulla Länsimettoa.

Metallimiehenkuja 10:n rakennuksesta, jonka ympäristöstä 2019 luontoselvityksessä tehtiin runsaasti pohjanlepakkohavainnointia, teetettiin uusi lepakkoselvitys kesällä 2023. Uuden selvityksen perusteella lepakot eivät käytä rakennusta, eikä sen ympäristöä ole aiheutta määrätellä lepakoiden käyttämäksi luokan III alueeksi siten kuin 2019 selvityksessä oli esitetty.

Muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- KTY-korttelin 10091 länsireunassa sijaitseva eko-1-yhteys on muotoiltu aiempaa leveämmiksi. Samalla on muotoiltu täydennysrakennuksen sekä muuntamon rakennusalat.
- Lisätty K-1-korttelialueiden määräykseen, että alueelle ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä. Kaavaselostukseen on lisätty ajatuksia tavoiteltavasta liiketilan luonteesta ja vaikutusten arviointia vähittäiskaupan muutoksesta.
- Lämpömiehenkujalla muutettu kaavakartan merkintä säilytettävistä puista ja pensaista s-2-merkinnällä istutettavaksi alueeksi, sillä alueella ei ole mahdollista säästää kasvillisuutta kovin laajasti.
- Täsmennetty luettavuuden vuoksi m 15 % -määräystä siten, että se osoittaa vähimmäismäärän, joka tulee käyttää liiketiloihin.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

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, 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 on toimitilarakennusten korttelia, joka sallii ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Tontit on mahdollista suunnitella yhteisin järjestelyin erillisten sopimusten perusteella. Muun muassa pysäköintiä on suunniteltu keskitettävän laajemmiksi kokonaisuuksiksi esimerkiksi maan alla olevaan kallioparkkiin. Maisemallisesti arvokasta puustoa on säilytetty alueella kortteleissa ja puistoissa.

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. 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 olevasta osin suojellusta rakennuskokonaisuudesta puretaan uudemmat osat ja rakennusta laajennetaan. Otaniementien puolelle rakennetaan pihakansi, jonka alle sijoitetaan katutasoon liiketilaa ja maan alle pysäköintiä. Kortteliin on suunniteltu päivittäistavarakauppaa.

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. Kaavan myötä pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä pienenee, jolloin pysäköintialueelta on mahdollista vapauttaa tilaa rakentamiseen. Osa pysäköinnistä voidaan sijoittaa myös maanalaiseen pysäköintihalliin. Korttelin läpi on osoitettu itä-länsisuuntainen sijainniltaan ohjeellinen jalankulkyhteys. Eteläosassa Kivimiehentie 3:n länsipuolelle on osoitettu liito-oravan kulkyhteys Kivikairan puistosta 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. 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.

Korttelissa 10091 on käyttötarkoituksena itäosassa KTY 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. 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 osan korvaaminen nelikerroksisella rakennukseen paremmin sopivalla siivellä. Korttelin eteläisimmän, Tekniikantie 1:n rakennuksen merkinnöissä on huomioitu mittalaitteita sisältävä torni erillisellä korkeusmerkinnällä. 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. 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 ekologinen yhteys, 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. Geologintielle ja -polulle on esitetty uusia käyttö- ja jätevesilinjoja. Käyttövesilinja on tarkoitus uusita niin ikään Lämpömiehenkujalla. Vuorimiehentiellä suunnitellaan uusittavaksi hule-, käyttö- ja jätevesilinjat. Alueelle on suunniteltu uutta kaukojäähdytyslinjaa Geologintietä ja Kivimiehentietä pitkin. Kunnallistekniikan rakentamiseksi alueella on 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 mitoitustaso 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.

Kivimiehentie katkaistaan Tutkijanpolun kohdalta siten, että läpikulkua ei enää Vuorimiehentie ja Miestentien välillä ole. Kivimiehentie ja Vuorimiehenpolku muuttuvat Geologintieksi. Kivimiehentien

ajoneuvoliikenne ohjataan uutta Geologintien yhteyttä pitkin Vuorimiehentielle. Nykyinen Kivimiehentien pohjoisosa muuttuu vain jalankulun ja pyöräilyn reitiksi tontille ajoa lukuun ottamatta. Metallimiehenkujan ja Lämpömiehenkujan muodostama läpiajettava säilyy.

Metallimiehenkuja 6–8:aan rakennettavan liike- ja toimistorakennuksen uusi tonttiliittymä edellyttää kadun tasauksen merkittävää laskemista Lämpömiehenkujalla. Uuden toimistorakennuksen huolto-, pelastus- ja saattoliikenne järjestetään Metallimiehenkujan kautta.

Jalankulku ja pyöräily

Nykyisiä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita on tarkoitus parantaa katujen suunnittelussa. Geologintielle on varattu 5 m tila erotetulle jalankulku- ja pyörätielle. Metallimiehenkujan länsireunaan toteutetaan jalkakäytävä ja eteläosaan Otaniemen koulun kohdalle yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Edellä mainittujen 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 tilavaroituksia mm. kaupunkipyörille sekä sähköpotkulaudoille.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan veloitteen mukaiset autopaikat sijoitetaan tonteille, pääosin maanpäällisiin pysäköintialueisiin tai maanalaiseen pysäköintiluolaan. Merkittävin osa autopaikoista osoitetaan kunkin rakennuspaikan omille alustavasti ehdotetuille tonteille. Voi olla myös tarpeen osoittaa autopaikkoja rasitteiden turvin toisen tontin alueelle. Useimmissa tapauksessa jo rakennetut autopaikat riittävät, koska pysäköintimääräykset lieventyvät. Pysäköintiluolan 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 9 kpl, Metallimiehenkujalle 4 kpl ja Lämpömiehenkujalle 6 kpl.

Suojelukohteet

Geologinpuistossa on s-1-suojelumerkinnällä osoitettu liito-oravan ydinalue. Liito-oravan kulkuyhteydet 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, yhteensä yhdeksän, suunnittelualueen säilyvistä rakennuksista on suojeltu sr-merkinnällä osin tai kokonaan. Kivimiehentie 4:ssä sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema 1966 valmistunut, alun perin VTT:n

Paloteknillisenä laboratoriona toiminut rakennus on yhä alkuperäistä vastaavassa käytössä. Lämpömiehenkuja 2:ssa sijaitsevan Kivimiehen koulun on suunnitellut Antero Pernaja. Rakennus valmistui alun perin VTT:n Tie- ja geoteknilliseksi laboratoriodiksi 1962. Lämpömiehenkuja 3:een rakennettiin VTT:n Lämpöteknillinen laboratorio kahdessa osassa: 1959 rakennettiin Toimi Hämäläisen suunnittelema ensimmäinen vaihe ja 1963 Alvar Aallon suunnittelema toimistosiipi alkuperäisen osan itäpuolelle. Metallimiehenkuja 2:ssa sijaitsee 1955 valmistunut Alvar Aallon suunnittelema VTT:n Vuoriteknillinen laboratorio, jossa nykyisin toimii Terveystalo ja lounasravintola. Metallimiehenkuja 4:ään valmistui 1964 Seppo Kasasen suunnittelema VTT:n Metallurgian laboratorio. Metallimiehenkuja 6–8:ssa sijaitsee Annaleena Linnainmaa-Vikstedtin ja Olli Vikstedtin suunnittelema 1970 VTT:n Metallitekniikan ja kojetekniikan laboratoriodiksi valmistunut kokonaisuus. Alun perin kaksi rakennusta valmistui erillisiksi, mutta niiden yhdistämistä hahmoteltiin jo suunnitteluvaiheessa. Vuonna 1987 valmistunutta VTT:n Koehalli 2:ta, joka yhdisti rakennukset, ei ole suojeltu. Metallimiehenkuja 10:een 1964 valmistunut VTT:n Radioteknillinen laboratorio on Olli Vikstedtin käsialaa.

Edellisessä kappaleessa mainitut rakennukset on suojeltu jo voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi suojellaan kaksi muuta rakennusta. 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. Vuorimiehentie 5:n rakennus valmistui alun perin VTT:n päärakennukseksi vuonna 1975. Rakennuksen on suunnitellut Markus Tavio. Rakennus suojellaan laajennusosaa lukuun ottamatta.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Metallumin kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 2.4.2024, kaupungin ja Koy Espoon Metallimiehenkuja 4:n ja 10:n sekä Koy Espoon Vuorimiehentie 1:n kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 28.3.2024 kaupungin ja Senaattikiinteistöjen kesken on neuvoteltu esisopimus ja maankäyttösopimusperiaatteita koskeva sopimus, joka on allekirjoitettu 28.3.2024 ja kaupungin ja Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy:n kesken on neuvoteltu esisopimus ja maankäyttösopimusperiaatteita koskeva sopimus, joka on allekirjoitettu 28.3.2024.

Selvitykset ja suunnitelmat

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 %.

Vähähiilisyysraportissa esitetyt keinot eivät ohjaa toteutusta, jos niitä ei ole kirjattu asemakaavaan. Kaavassa on määrätty kestävästä rakentamisesta niin, että alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia

massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Vähähiilisyysraportissa esitettyjen keinojen osalta sopivan tason määrittäminen energiatehokkuudelle ja kierrätysaineelle saattaa olla haastavaa. Energiatehokkuuden osalta suurin osa uudisrakennuksista rakennetaan määräyksen täyttävälle tasolle jo lähtökohtaisesti, ja siten määräyksellä ei olisi todennäköisesti toteutukseen vaikutusta.

Kierrätysaineen osuus voi myös tulevaisuudessa toteutua käytännössä kaikissa kohteissa, jos rakennusteollisuus ja erityisesti betonteollisuus kehittyvät vähähiilisempään suuntaan. Toisaalta, jos taso asetetaan liian tiukaksi, määräys voi rajoittaa merkittävästi rakennusmateriaalitoimittajien vapaata kilpailua, mitä kaavalla ei ole tarkoitus tehdä. Esimerkiksi betonituotteiden toimittajia, jotka kertoivat verkkosivuilla valmistavansa kierrätysainetta sisältäviä ontelolaattoja, oli selvittelyjen perusteella kaavan valmisteluajana vain yksi. Kaavaan kirjattuina tällaisista määräyksistä, erityisesti kierrätysaineen määrästä, tulisi olla parempi käsitys rakennustuotealan tilanteesta.

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 sekä pohjoispuolelle rakennetaan säilyviä massoja täydentävä uudisosa. 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. Otaniementielle tuodaan liiketilojen eteen pieni aukiomainen tila.

Tekniikantie 3:n viitesuunnitelmassa on hahmoteltu Haukilahden lukiota palvelevaa laajennusta rakennukseen. Lukion tilat ovat jo käyneet rakennuksessa ahtaiksi. 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 massoittelemisen 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. Kaavamuutoksen 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. Kaavamuutoksen 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 tyyppillisistä ominaisuuksista, kuten puikkomaisesta massasta, pulpettikatosta ja tiiliverhouksesta. Toiminnallisesti uudisrakennus voi avautua itäsiivon 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

Hakijat ovat maksaneet MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 17.10.2023, 18.10.2023 ja 19.10.2023.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä valtuuston päätöksestä: Hakija(t)

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.08.2023 § 86

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kivimiehen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220209,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.3.2023 päivätyn ja 30.8.2023 muutetun Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7377, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan päätöskohdan lisäysehdotuksen: "4) esittää toiveenaan, että kaupunki käynnistäisi välittömästi uusien, soveltuvien tilojen etsimisen Olarin Panimolle. Perustelut: Kaavamuutoksen seurauksena Olarin Panimo menettää nykyiset tilansa. Muistutukseen annetun vastauksen mukaan "Panimolle pyritään löytämään uudet soveltuvat tilat", ja lisäpäätöksellä pyritään varmistamaan, että näin myös käy."

Kemppi-Virtanen Kivekkään kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lisäysehdotus kaavamääräysten kohtaan §3: Julkisivujen pääasiallisena materiaalina pitää käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt lisäys- ja muutosehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä sekä kaavamääräyksen muutoksella, joka on viety asian materiaaliin, hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja

muistutukset on annettu Kivimiehen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220209,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.3.2023 päivätyn ja 30.8.2023 muutetun Kivimies - Stenkarlen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7377, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220209,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian,

4

esittää toiveenaan, että kaupunki käynnistäisi välittömästi uusien, soveltuvien tilojen etsimisen Olarin Panimolle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.03.2023 § 32

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, 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.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.12.2018 § 243

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Toiminnat 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 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.

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 viihtyisiä 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:

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. 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 Servinniemestä Tapiolaan. Kaavasuunnittelussa 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 220209c Kivimies asemakaava KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 2 220209c Kivimies määräykset KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 3 220209c Kivimies ajantasakaava KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 4 220209 Kivimies kaavaselostus KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 5 220209 Kivimies kaavaselostuksen liitteet KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 6 220209c Kivimies havainnekuva KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 7 Esisopimus_Kivimies_Koy Metallimiehenkuja 4 ja 10_Koy Vuorimiehentie 1
- 8 Esisopimus_Kivimies_Senaatti-kiinteistöt
- 9 Maankäyttösopimus ja esisopimus_Kivimies_Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy
- 10 Maankäyttösopimus ja esisopimus_Kivimies_Kiinteistö Oy Metallum

Oheismateriaali