



Asianumero 6596/10.02.03/2020

625/2015

2720/2011

Aluenumero 220408

Servinniemi

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa Otaniemi

Korttelit 10004, 10006, osa korttelia 10002, katu-, virkistys ja vesialueet

Muodostuu uudet korttelit 10070 ja 10071

Muutetaan vahvistuneita asemakaavoja:

Servinniemi 220400, Servinniemi, muutos 220401, Servinniemi, muutos 220402, Servinniemi a 221200

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7032.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemessä ja se käsittää kampusalueen asuntoalueen, teekkarikylän.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2010 (-2016) nimikkeellä Otaranta-Servinniemi, alue 220207. Kaava-alueen rajaus ja nimi ovat muuttuneet 2017: Servinniemi, alue 220408.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Meiri Siivola

Puh. 0468772587

Aapo Pihkala

Olli Koivula

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet	7
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava.....	11
2.5	Rakennusjärjestys	12
2.6	Tonttijako	12
2.7	Rakennuskiellot	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	13
2.10	Muut suunnitelmat ja päätökset	14
2.11	Rakennettu ympäristö.....	14
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	14
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	14
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.11.4	Palvelut.....	16
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.11.6	Erityistoiminnat	16
2.12	Liikenne.....	16
2.12.1	Ajoneuvoliikenne.....	16
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily.....	17
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
2.13	Luonnonolosuhteet	19
2.14	Suojelukohteet.....	19
2.15	Ympäristön häiriötekijät	20
3	Asemakaavan tavoitteet.....	20
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	20
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	22
4.1	Yleisperustelut.....	22
4.2	Mitoitus.....	22
4.3	Maankäyttö.....	23
4.3.1	Korttelialueet.....	23
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet.....	26
4.3.3	Palvelut.....	26
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	27
4.4	Liikenne.....	27
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	27

	4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	27
	4.4.3	Pysäköinti	27
	4.5	Maaperä ja rakennettavuus	28
	4.6	Luonnonympäristö	28
	4.7	Suojelukohteet.....	29
	4.8	Ympäristön häiriötekijät	29
	4.9	Nimistö	29
5		Asemakaavaratkaisun vaikutukset	30
	5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
	5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	31
	5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	31
	5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
	5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	32
	5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	33
	5.7	Muut merkittävät vaikutukset	33
6		Asemakaavan toteutus.....	33
	6.1	Rakentamisaikataulu	33
	6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	33
	6.3	Toteutuksen seuranta	33
	6.4	Sopimukset.....	33
7		Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	34
	7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	34
	7.1.1	Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu.....	34
	7.1.2	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	34
	7.1.3	Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet	34
	7.1.4	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	36
	7.1.5	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	37
	7.2	Kaavaehdotus.....	38
	7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus.....	38
	7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	38
	7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	38
	7.2.4	Kaavan hyväksyminen, oikaisukehotus ja miten se otettiin huomioon	39
	7.2.5	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo	41
	7.2.6	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	41
	7.3	Kaavan hyväksyminen.....	42
	7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	42
	7.5	Käsittelyvaiheet	43

Liitteet

Liite 1, asemakaavan seurantalomake

Liite 2, asemapiirros ja havainnekuvat

Liite 3, huolto-, pelastus-, pysäköinti- ja pihakaaviot

Liite 4, katukartta ja poikkileikkaukset

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Otaranta-Servinniemi 220207.

Selvitykset (tähän kaavaan liittyvät):

- Servinniemen rakennus selvitys, Rakennetun ympäristön nykytilan ja säilyneisyyden arviointi asemakaavoitusta varten, ARK-house arkkitehdit Oy, Sito Oy, 18.9.2017
- Otaranta - Servinniemi asemakaavan muutos, Laajalahden lintuveden Natura-arviointi, Sito Oy, 12.3.2014
- Espoon Otaniemen Servinniemen liito-oravaselvitys vuonna 2017, muistio, Faunatica, 26.4.2017
- Servinniemen Hulevesiselvitys, hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise 26.8.2024

Selvitykset (tätä kaava-aluetta laajemmat):

- Meriuposkuoriaisen esiintyminen Otaniemessä 2012, Alleco Oy, 5.12.2012
- Otaniemen meriuposkuoriaisselvitys, Alleco Oy, 2011, 5.1.2012
- Espoon Kivimiehenrannan – Otarannan – Servinniemen alueen luontoselvitys, Enviro, 14.10.2013
- Otaniemi, Lepakkoselvitys 2014, Luontotieto Keiron Oy, 31.10.2014

- Espoon Otaniemen alueen luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä, 31.10.2014
- Servinniemen ja Otarannan pysäköintitutkimus, KSK 28.11.2016
- Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys, Sitowise, 5.2.2021
- Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, luontovaikutusten arviointi, Sitowise, 25.6.2020
- Otaniemen liito-oravaverkosto ja toimenpiteet sen kehittämiseksi, Espoon kaupunki, 2020
- Otaniemen pohjoisosan hulevesiselvitys, Sitowise, 2023

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen kaupunginosan koillisosassa ja käsittää Servinniemen asuntoalueen, teekkarikylän. Pohjoisesta ja idästä alue rajautuu Maarinlahden ja Laajalahden vesialueisiin. Pohjoispuolen vesialueella sijaitsee Laajalahden lintuvesi -niminen Natura-alue.



Kuva: kaavan rajaus ilmakuvapohjalla

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, Otaniemen kampusalue), ja se on yleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Teekkarikylä toteuttaa 50-luvun metsäkaupunki-idea, mikä edelleen näkyy alueen yleisilmeessä. Punatiiliset rakennukset on sijoitettu maastoa myötäillen ja luontoa säilyttäen. Alueeseen kuuluu Otaniemen Kappeli ja Kappelipuisto.

Kaava-alueella on liito-oravia, liito-oravien kulkuyhteyksiä ja lepakoille tärkeitä metsä-alueita.

Servinniemen kärki koostuu nykyisellään yhdestä laajasta tontista ja katuyhteydet, Servin Majan tie ja Servinkuja ovat tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja kaavoittaa alueelle katuyhteydet. Samalla huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luonnonsuojelu. Alueelle kaavoitetaan kolme uutta asuntorakennusta opiskelija-asuntoja varten.

Alueen koko on 29,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaavassa 85 195 k-m², josta 4 900 k-m² on uusissa asuinrakennuksissa. Rakennusoikeus kasvaa 4 145 k-m², koska osassa olemista olevista rakennuksista rakennusoikeus on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja niissä rakennusoikeus laskee suhteessa voimassa olevaan kaavaan.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Servinniemen asemakaavan muutos on ollut valmisteluaineistovaiheessa osa laajempaa kaavanmuutosaluetta, Otaranta-Servinniemi, alue 220207 (asianumero 2702/2011).

Asemakaavan muutoshakemus on saapunut 16.9.2009. Hakemuksen viitesuunnitelma pohjautuu 2007 käytyyn suunnittelukutsukilpailuun: Otaniemen etelä- ja itäosa. Kilpailun tuloksena jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin alueen pohjoisosalle (tämä kaava-alue) ehdotus nimeltä ”Hauen laulu”, jonka tekijä oli ARK-house arkkitehdit oy. Varsinainen kaavan viitesuunnitelman teko käynnistyi lokakuussa 2009 yhteistyössä kilpailuehdotuksen tekijöiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.5.2012 kaavalliset tavoitteet asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto käsitteli edellytyksen luomista uusien asuntojen rakentamiselle Otaniemen Servinniemen alueella 5.11.2012. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja

kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään, voitaisiinko Otaniemen Servinniemen alueen asuinrakentamista kehittää Senaatti-kiinteistöjen ja Aalto-yliopistokiinteistöjen esitysten pohjalta sekä Espoo-strategian ja MAL-aiesopimuksen toteuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö asetti kaavan valmisteluaineiston nähtäville 12.11.2012. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.11.-31.12.2012.

Suunnittelun edetessä kaava-alue on rajattu koskemaan vain Servinniemeä, alue 220408 (asianumero 625/2015).

Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.2.2018. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.3. - 6.4.2018.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Uudenmaan ELY-keskus teki oikaisukehotuksen kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavasta.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia oikaisukehotuksen johdosta ja kaava-alueen maanomistajia, sekä viranomaisia kuultiin uudesta kaavaehdotuksesta MRA 32 §:n mukaisesti kirjeillä 5.2.-5.3.2024. Kirjeillä kuulemisen jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiseen edelleen kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskee erityisesti seuraavat tavoitteet: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

Otaniemen kampusalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutusta.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Kaava-alue on Uusimaa 2050 kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta. Alueen

pohjoispuolella on Laajalahden lintuvesi Natura-alue. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

2.3

Yleiskaava

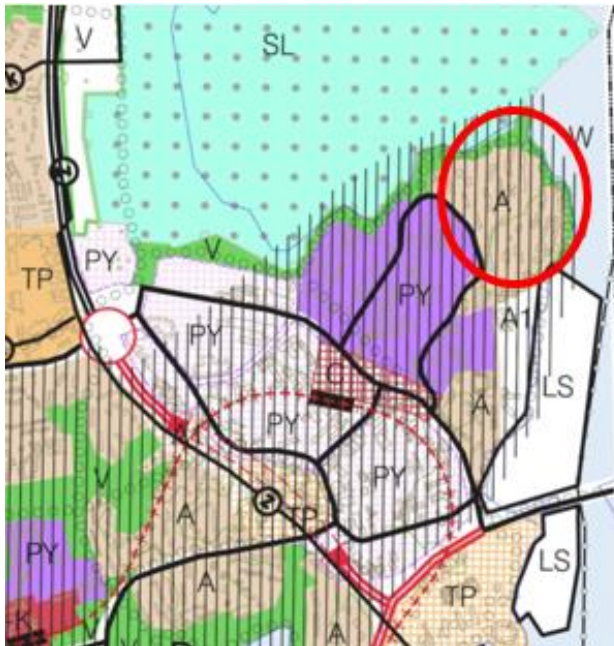
Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

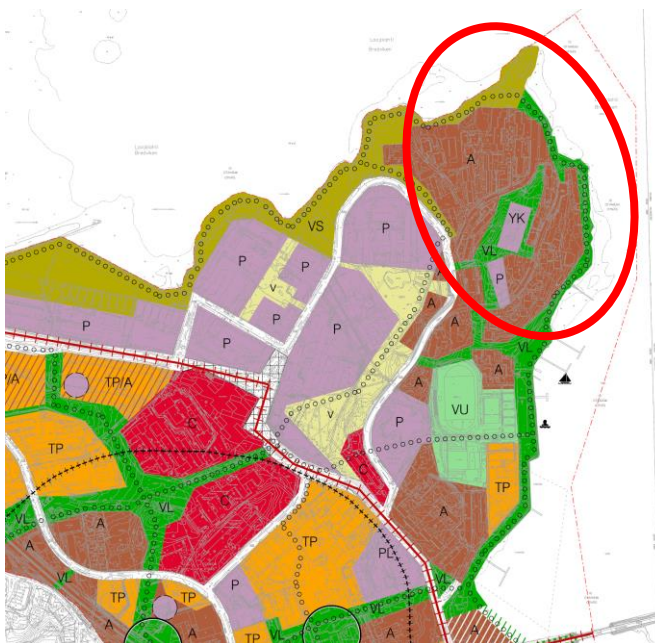
Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi. Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta ja sen pohjoisosassa kulkee virkistyksen yhteystarve (Rantaraitti).

Asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospainesta 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 tehdystä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alueella on asuinalueita (A), lähivirkistysaluetta (VL), Natura-alueen suoja-alueita (VS), palveluiden ja hallinnon aluetta (P) ja kirkko tai muu seurakunnallinen rakennus (YK). Asemakaavan muutos on kaavarungon mukainen.



Ote Otaniemen-Keilaniemen kaavarunkokartasta.

Vireillä olevat:

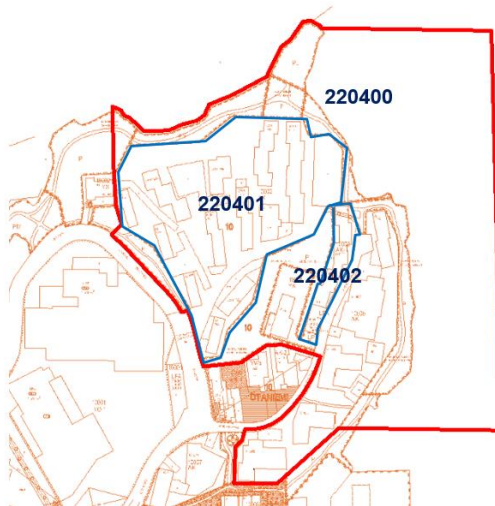
Espoon yleiskaava 2060

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

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa Servinniemen asemakaava (220400) ja asemakaavan muutokset (220401, 220402):



Kuva: Asemakaava-alueiden rajaukset

Servinniemi, 220400 (korttelit 10004 ja 10006, pysäköimisaluetta, katu-, puisto- ja vesialueita). Vahvistettu sisäasiainministeriössä 5. elokuuta 1981.

Alueella on siinä katualuetta (Jämeräntaival), puistoaluetta (P), luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), luonnonpuistomaisesti istutettavaa puistoaluetta (PIY), pysäköimisaluetta (LP), vesialuetta (Laajalahti), asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK).

AK-korttelialueelle (10006) saa rakentaa myös asuntolarakennuksia sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalisia tiloja. Rakennusten on oltava väreiltään ja materiaaleiltaan kortteleittain yhtenäisesti suunniteltuja. Rakennusten porrashuoneista on oltava suora uloskäynti molemmille puolille rakennusta. Autopaikkoja on rakennettava asuntolarakennuksia varten 1 ap/ 150 k-m² ja muita rakennuksia varten 1 ap/ 85 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille ja Ap- tai Alp-tonteille. Kortteliin saa rakentaa erillisen yksikerroksisen enintään 170 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen. Alueella on rakennusoikeutta 32 120 k-m² (tontti 1). YK-korttelialueelle (10004) saa rakentaa yhden erillisen

asunnon kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueella on rakennusoikeutta 500 k-m².

Servinniemi, muutos, 220401 (korttelin 10002 t 1). Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12. joulukuuta 1984.

Alue on siinä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Sinne saa rakentaa myös asuntolarakennuksia sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalisia tiloja. Korttelissa on rakennusoikeutta 41650 k-m². Rakennusten on oltava väreiltään ja materiaaleiltaan kortteleittain yhtenäisesti suunniteltuja. Rakennusten porrashuoneista on oltava suora uloskäynti molemmille puolille rakennusta. Autopaikkoja on rakennettava asuntolarakennuksia varten 1 ap/ 150 k-m² ja muita asuinrakennuksia varten 1 ap/ 85 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille. Yhdistettyjä myymälää, sosiaalista toimintaa sekä opetusta ja huoltoa palvelevia rakennuksia varten on rakennettava 1 ap / 50 k-m².

Servinniemi, muutos, 220402 (kortteli 10002, t 3 ja 4). Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16. kesäkuuta 1993.

Alueella on siinä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). AK-1-korttelialueelle saa rakentaa myös asuntolarakennuksia sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalisia tiloja. Rakennusten on oltava väreiltään ja materiaaleiltaan kortteleittain yhtenäisesti suunniteltuja. Korttelialueen pohjoisosassa on maanalaista johtoa varten varattu alue ja länsireunalla on maanalainen tila väestön suojaa varten. Auto-paikkoja on rakennettava asuntolarakennuksia varten 1 ap/ 150 k-m² ja muita rakennuksia varten 1 ap/ 85 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto. Autopaikat on sijoitettava tonteille ja LPA-alueille. Alueella on rakennusoikeutta 8100 k-m².

Servinniemi a, 221200, (puistoaluetta). Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9. kesäkuuta 2003.

Kaistale puistoaluetta Otakaaren katualueen reunalla.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

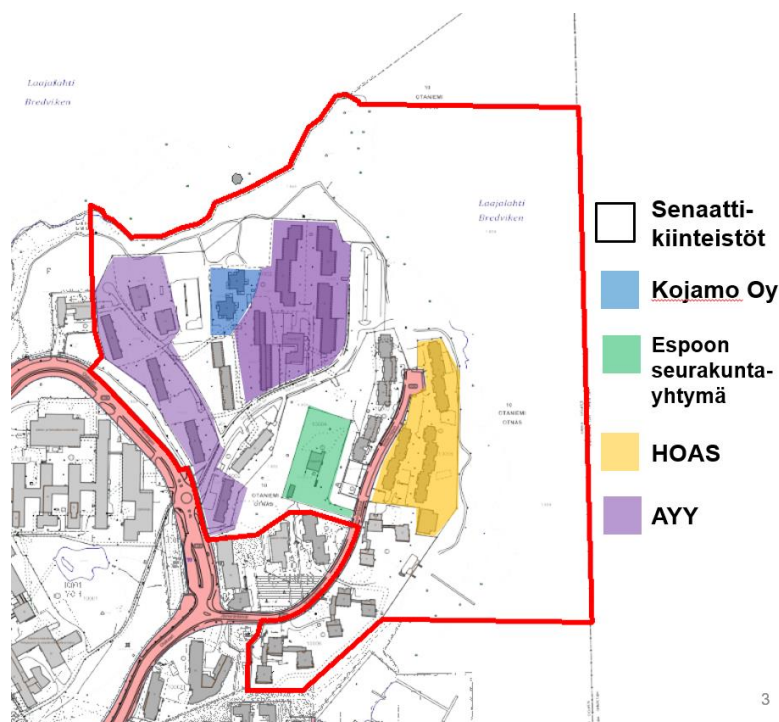
2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus



Kuva: maanomistus, valkoisella Senaatti-kiinteistöjen alueet

Alue on pääosin valtion Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Muita maanomistajia ovat Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS, Aalto-yliopiston Ylioppilaskunta AYY, Kojamo Oy, Espoon seurakuntayhtymä ja Espoon kaupunki (Jämeräntaipaleen katualue).

2.10 Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueesta on tehty Servinniemen kunnallistekninen yleissuunnitelma (2018).

Alue kuuluu osaksi vuonna 2023 laadittua Suur-Tapiolan virkistysvisiota.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.5.2023 oheisen ohjeen ”Asuinkorttelien polkupyöräpysäköintiä koskevat asemakaavamääräykset” noudatettavaksi ohjeellisena asemakaavoituksessa. Asuinrakennuksille polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 40 k-m². Opiskelija- asunnoille polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 20 k-m².

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen. Uuden ohjeen mukaan autopaikkavelvoite on vähentynyt ja näin vaikuttanut kaavaratkaisuun. Opiskelija-asuntojen pysäköintimääräys on alueella 1 autopaikka / 400 k-m² - 1 autopaikka / 500 k-m². Uudet pysäköintimääräykset perustuvat syksyllä 2016 tehtyyn Servinniemen ja Otarannan pysäköintitutkimukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.9.2013 teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen ja Keilaniemen alueille.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutosalue muodostuu Servinniemessä pääosin rakennetuista korttelialueista sekä katu- ja puistoalueista.

Servinniemen kärki koostuu nykyisellään yhdestä laajasta tontista ja katuyhteydet, Servin Maijan tie ja Servinkuja ovat tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä.

Otaniemen metroasema sijaitsee n. 850 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Metroaseman läheisyydessä sijaitsee myös kampusalueen keskus, kuten yliopiston päärakennus.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Kampusalue on rakennettu entisen Otaniemen kartanon maille, jotka valtio osti vuonna 1949. Ensimmäisenä rakennettiin teekkarikylä opiskelijoiden asuinalueeksi. Se toimi Helsingin olympialaisten kisakylänä vuonna 1952. Kampusalueen yleissuunnitelman laati arkkitehti Alvar Aalto.

1950-luvun tapaan alue mitoitettiin väljästi. Avoimessa kaavassa vaihtelevat kerrostalolamellit sekä pistekerrostalot. Rakennusten sijoittelu myötäilee maastoa ja luontoa on säilytetty mahdollisimman paljon.

Servinniemen rakennuskanta koostuu eri vuosikymmeninä toteutetuista piste- ja lamellikerrostaloista. Rakennuskannalle on tyypillistä puhtaaksi muuratut punatiilijulkisivut. Kuitenkin eri vuosikymmeninä rakennuksiin on käytetty ajalleen tyypillisen värisiä tehostemateriaaleja.

Teekkarikylä Servinniemessä on edelleen esimerkki 1950-luvun metsäkaupunkiajatuksista, jossa rakennukset myötäilevät maastonmuotoja ja rakennusten väleihin on jätetty puustoa.

Otaniemen kappeli on yksi Suomen kirkkoarkkitehtuurin edustavimpia töitä. Kappelin kellotapuli, pihamuurit ja alttarimetsä sekä kappelin viereinen pieni asuinrakennus muodostavat merkittävää kokonaisuutta.

Jämeräntaipaleen korttelin 10006 eteläosan opiskelija-asunnot ovat teekkarikylän ensimmäisiä rakennuksia ja kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennukset on sijoitettu taitavasti rinnemaastoon.

Aluetta on täydennetty vuosien varrella, kuitenkin siten, että alueen perusrakenne on säilynyt.

Otaniemen uimahalli on muutettu opiskelija-asunnoiksi poikkeamispäätöksellä vuonna 2006.

Kaavanmuutoksen rakennettua ympäristöä ja sen ominaispiirteitä kuvataan tarkemmin Servinniemen rakennusselvityksessä (Servinniemen rakennusselvitys, Rakennetun ympäristön nykytilan ja säilyneisyyden arviointi asemakaavoitusta varten).

Servinniemessä on havaittavissa vahva metsäkampuksen henki: rakennukset on sijoitettu maastoa myötäillen, ja niiden väliin on jätetty paljon puustoa. Teekkariperinne näkyy kaupunkikuvassa edelleen. Suurin epäkohta ovat laajat pysäköintikentät ja hallitsematon pysäköinti ylipäättänsä.

Rantavyöhykkeellä on luonnoltaan ja ilmeeltään vaihtelevaa rantametsää. Paikoin niemen kärjessä on avokalliota näkyvissä. Maasto nousee rannalta kohden Otaniemen kappelin kalliota ja sen länsipuolella sijaitsevaa selvästi matalampaa mäen harjannetta. Itäinen ranta on maastoltaan loivempaa. Niemen sisäosissa sijainneet peltoaukeat ovat aikanaan avautuneet rantaniittyinä länsirannan suuntaan. Mereen rajautuva rantametsä muodostaa laajassa rantamaisemassa yhtenäisenä jatkuvaa luonnontilaista reunavyöhykettä. Niemen ympäri kiertää puustoinen vyöhyke.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on asukkaita noin 2800 (tammikuun 2024 tilanne) ja työpaikkoja vähäisesti, noin 25 (tammikuun 2024 tilanne).

Alue on osa Otaniemen kampusaluetta, jolla on noin 10 000 työpaikkaa.

2.11.4 Palvelut

Aalto-yliopisto muodostaa alueelle merkittävien julkisten palveluiden keskittymän. Servinniemessä toimii 2 päiväkotia. Lähin alakoulu, Kivimiehen koulu sijaitsee n. 700 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja Otaniemen alueella toimii kaksi lukiota.

Kaupallisia palveluita suunnittelualueella ei ole. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Otaniemen metroaseman yhteydessä, jossa sijaitsee myös muita kaupallisia palveluita mm. apteekki, ravintoloita ja kahviloita.

Liikuntapalveluita alueelle muodostavat suunnittelualueen läpi kulkeva Espoon rantaraitti. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös Otaniemen urheilukenttä ja urheiluhalli.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallistekninen vesijohto- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö-, sähkö- ja televerkko. Osa nykyisestä verkostosta sijaitsee kiinteistöjen alueella ja osa tulevalla katualueilla.

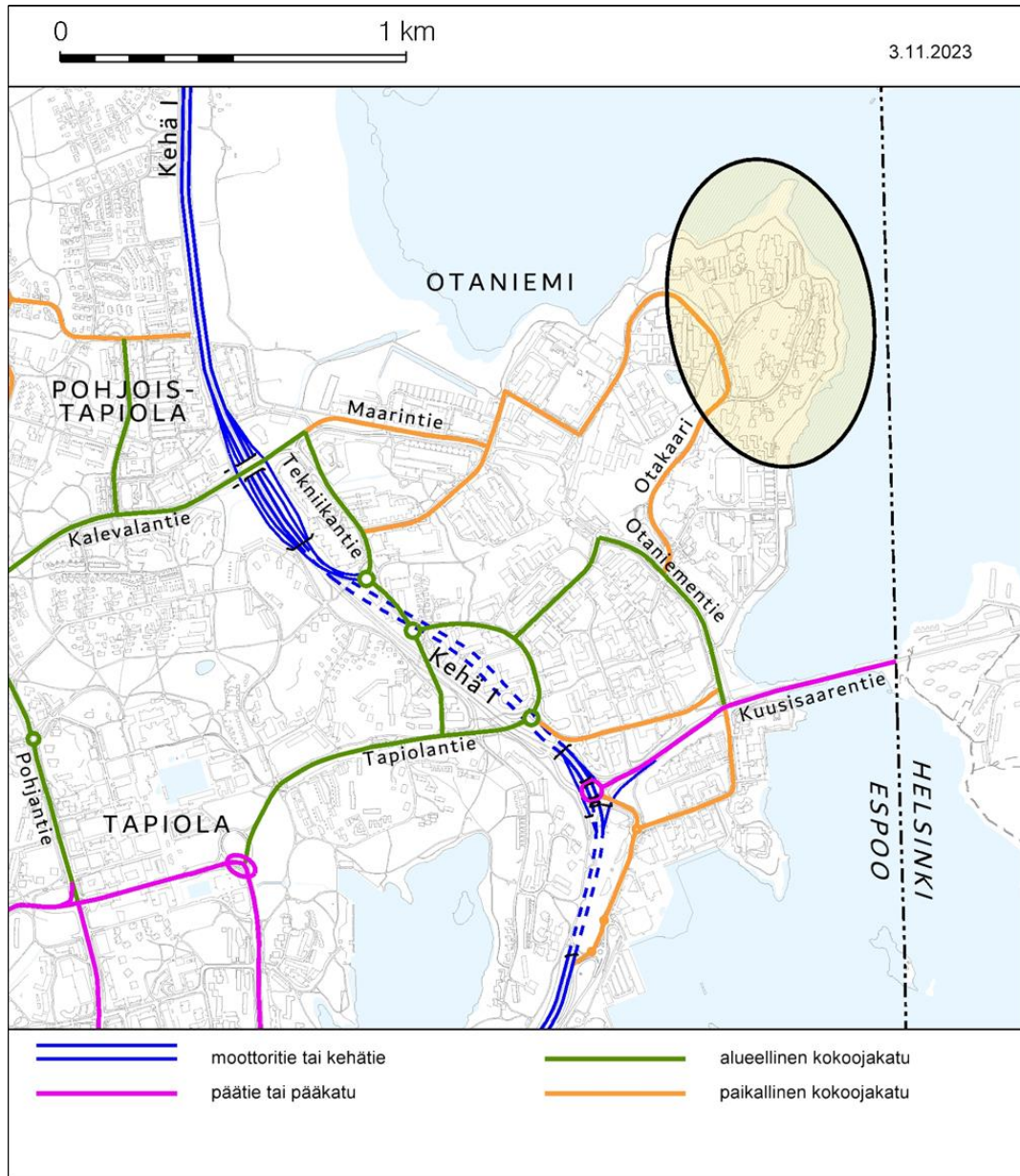
2.11.6 Erityistoiminnat

Alueella sijaitsee maanalainen tila Kappelipuiston ja Otaniemen Kappelin alapuolella.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

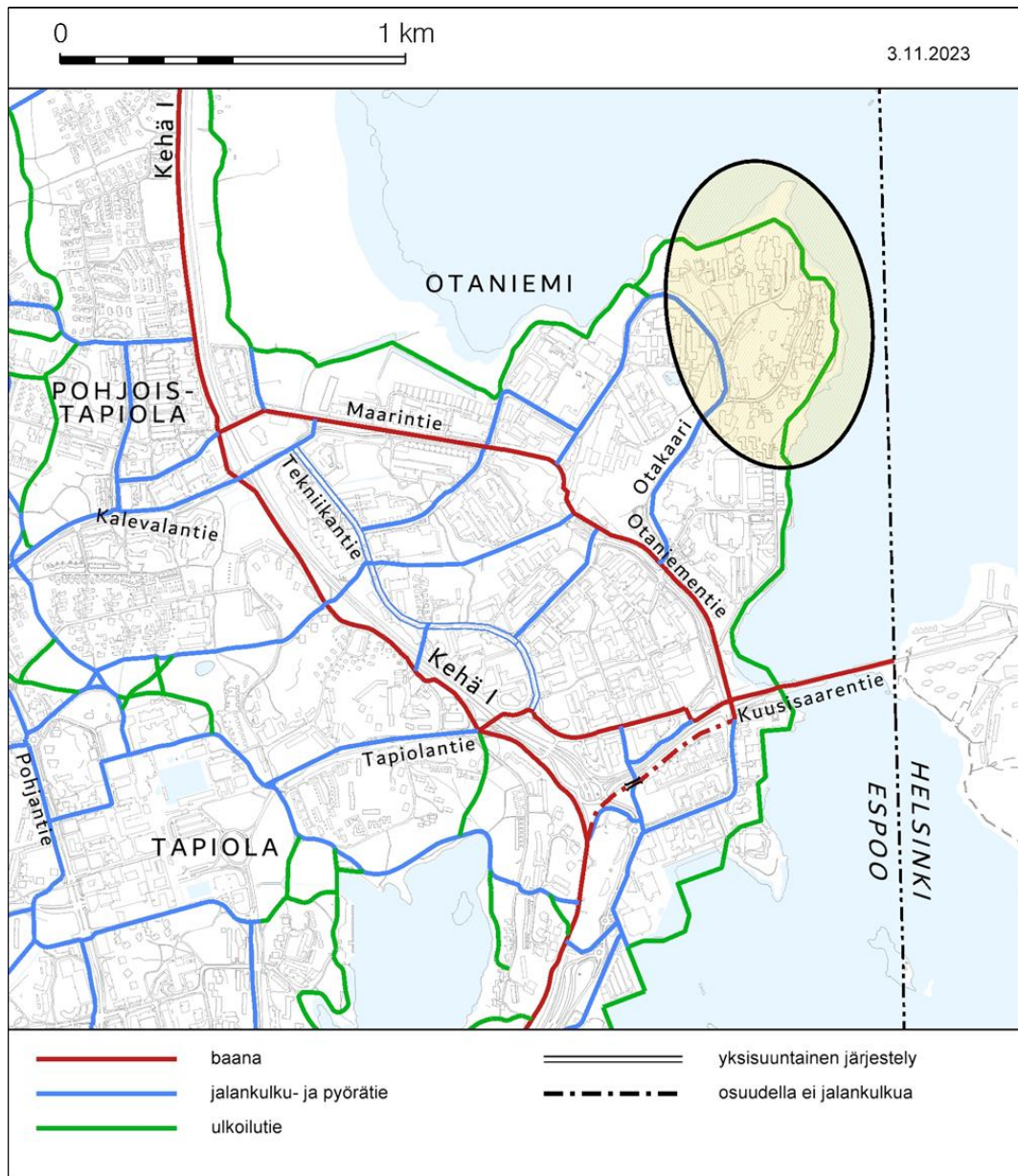
Ajoyhteydet alueelle osoitetaan Jämeräntaipaleen (katu) sekä tontin sisäisten yhteyksien, Servin Maijan tien sekä Servinkujan kautta. Muuhun katuverkkoon alue liittyy Otakaaren kautta, joka sijaitsee aivan kaava-alueen länsireunassa. Otakaari on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on n. 3000 ajoneuvoa/arkivrk.



Kuva. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella rajauksella

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Jämeräntaipaleella sekä Servin Maijan tiellä on jalkakäytävä. Pyöräteitä ei kaava-alueella ole lukuun ottamatta Espoon rantaraittia, joka kiertää alueen rantaa myötäillen. Alueen ulkopuolella Otakaarella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Sellainen on tarkoitus rakentaa tulevaisuudessa myös puuttuvalle osalle Otakaaren katua, jotta pyörätie olisi jatkuva.



Kuva. Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella rajauksella

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueella on asuntojen pysäköinti toteutettu kortteleiden piha-alueille siten, että autopaikkoja on yhteensä n. 1 ap/150 k-m². Alueella on lisäksi yksi 2-kerroksinen parkotustalo Jämeräntaipaleen kadun vieressä. Pysäköintipaikat on esitetty Servinnien ja Otarannan pysäköintitutkimuksessa (KSK 2016)

Yleistä pysäköintiä on Jämeräntaipaleen kadun varressa (69 ap) sekä Servin Maijan tiellä (85 ap). Otaniemen kappelin ja Jämeräntaipaleen välissä on rakentamaton yleisten autopaikkojen alue (LP).

2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Otakaarella alueen länsireunan tuntumassa sijaitsee Teekkarikylä -niminen bussipysäkki, joka on päätepysäkki Espoon sisäiselle linjalle 111 (Teekkarikylä-Matinkylä). Pysäkillä liikennöi myös yölinja 108N (Kamppi-Westend).

Otaniemen metroasemalle, josta on nopea yhteys Helsingin suuntaan, on n. 1 km kävely matka. Raide-Jokeri tarjoaa yhteyden Leppävaaran suuntaan sekä edelleen Itäkeskukseen asti. Lähin Raide-Jokerin pysäkki on Aalto-Yliopiston pysäkki n. 1 km etäisyydellä.

2.13 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueella on runsaasti erityyppisiä metsäalueita, joiden kasvillisuustyypit vaihtelevat kuivahkon kankaan metsiköistä lehtoihin ja rannan luhtiin. Laki- ja rinnealueiden havumetsät ovat vähentyneet ja ne ovat paikoin maapohjaltaan kuluneita. Ranta-alueilla on vanhoja, jo metsittyneitä täyttömaa-alueita. Paikoin ranta on alkuperäistä merenrantaa. Rantaa reunustaa vaihtelevan levyinen järvi-ruokokasvusto.

Servinniemen pohjoisosaan rajautuu Laajalahden lintuvesi, joka on osa Natura 2000-verkostoa. Kaava-alueen pohjoispuoleisen rantavyöhykkeen metsä toimii suojavyöhykkeenä Natura-alueen ja rakennetun alueen välissä.

Kaava-alueella on runsaasti liito-oravahavaintoja ja siellä sijaitsee luonnonsuojelulajin 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta on rajattu neljä liito-oravan ydinaluetta ja lisäksi suuri osa metsäalueista on niihin liittyvää liito-oravan elinympäristöä.

Kaava-alue on merkittävä lepakoiden esiintymisalue. Erityisesti ranta-alueet ovat aktiivisesti lepakoiden käytössä. Runsain ja yleisin laji alueella on pohjanlepakko, mutta ranta-alueilta on runsaasti myös siippahavaintoja. Lisäksi ranta-alueelta on havaintoja harvinaisesta pikkulepakosta. Kaava-alueen pohjoispuoleinen metsä sekä Otaniemen kappelin ympäristön metsä on rajattu II-luokan lepakkoalueiksi.

Kaava-alueen hulevedet purkautuvat Laajalahteen. Rakentaminen on sijoitettu paikoitellen hyvin alhaisille koroille, minkä takia meritulvan riski on olemassa.

2.14 Suojelukohteet

Otaniemen kampusalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Arvotus ei perustu yksittäisiin kohteisiin, vaan kokonaisuuteen ja alueen ominaispiirteisiin.

Otaniemen kappeli kuuluu Docomomon modernin arkkitehtuurin merkittävien kohteiden listalle. Kappeli on rakennettu 1950-luvulla ja sen on suunnitellut Kaija ja Heikki Siren,

Jämeräntaipaleelle, korttelissa 10006 on merkitty kolme rakennusta suojeltaviksi sr-merkinnällä. Rakennukset ovat teekkarikylän ensimmäisiä rakennuksia, ne on rakennettu 1950-luvulla ja suunnittelijana ovat Kaija ja Heikki Siren ja Martti Melakari.

Kaavamuuotosalue rajautuu Servinniemen pohjoisosassa Natura 2000-alueeseen Laajalahden lintuvesi.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole melun tai ilmanlaadun osalta erityistä huomioitavaa.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta elävänä osana kehittyvää kampusaluetta siten, että huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamisen sijoittuminen teekkarikylään.

Tavoitteena on muuttaa opiskelija-asuntojen autopaikkavelvoite nykytilanteen tarpeiden mukaiseksi.

Tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle tonttijaot alueelle syntyvien katuyhteyksien myötä.

Espoo-tarina on Espoon uusi strategia vuosille 2021–2025. Kaavanmuutos toteuttaa kestävän ja luonnonläheisen Espoon teemaa.

Asemakaavan muutos vastaa myös Otaniemi-Keilaniemi kaavarungon tavoitteisiin, jossa Servinniemi on tarkoitus säilyttää asumispainotteisena alueena nimenomaan opiskelija-asumista varten. Virkistyksekkisenä tavoitteena on säilyttää Rantaraitti alueen pohjoisosassa ja muodostaa Natura-alueen suuntaan puustoinen suojavyöhyke. Tavoitteena on myös osoittaa alueelta sujuvat yhteydet Rantaraitille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.5.2012 Otaranta-Servinniemen kaavalliset tavoitteet. Tavoitteista tätä Servinniemen kaava-aluetta koskevat kohdat:

1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja tutkijoiden tarpeisiin.

Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikojen tarve autokuljetuksille

3

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura -alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

Servinniemen asemakaavanmuutos toteuttaa hyväksytyjä tavoitteita.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoshakemus saapui 16.9.2009. Hakemuksen viitesuunnitelma pohjautui 2007 käytyyn suunnittelukutsukilpailuun Otaniemen etelä- ja itäosa. Kilpailun tuloksena jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin alueen pohjoisosalle (tämä kaava-alue) ehdotus nimeltä ”Hauen laulu”, jonka tekijä oli ARK-house arkkitehdit oy. Varsinaisen kaavan viitesuunnitelman teko käynnistyi lokakuussa 2009 yhteistyössä kilpailuehdotuksen tekijöiden kanssa. Kaava-alue rajattiin myöhemmin koskemaan vain Servinniemeä ja lausuntojen johdosta kaavaratkaisu on muuttunut suunnittelun edetessä.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena mahdollistaa täydennysrakentamista opiskelija-asumiselle. Servinniemeen mahdollistetaan kolme uutta rakennuspaikkaa.

Kaavanmuutoksella kohdennetaan asumista opiskelija-asumiseen. Opiskelija-asumisen lisääminen tukee kehittyvää Aalto-Yliopiston kampusta. Alue on rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja uudisrakentaminen sovitetaan hienovaraisesti olevaan rakenteeseen. Kaavan yhteydessä on tutkittu käyttämättömän rakennusoikeuden käyttäminen tai mahdollinen lisärakennusoikeus olevien rakennusten maantasokerrosten muuttamiseksi asumiselle. Muutoin käyttämätön rakennusoikeus on poistettu.

Alue rajautuu pohjoisesta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaava-alueella on liito-oravia, liito-oravien kulkuyhteyksiä ja lepakoille tärkeitä metsäalueita. Kaavaratkaisu huomioi alueen luonnonarvot.

Alueen tontin sisäisten kulkuyhteyksien, Servin Maijan tien ja Servinkujan, muuttaminen kaduiksi mahdollistaa alueelle tonttijaot ja sitä kautta maanomistuksen ja kiinteistöjen kehittämisen siirtymisen opiskelija-asumisen toimijoille.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen. Uuden ohjeen mukaan autopaikkatarve on vähentynyt ja näin vaikuttanut kaavaratkaisuun. Uusia autopaikka-alueita ei ole ollut tarpeen muodostaa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 294 177 m² / 29,4 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 85 195 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,28$

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 85 195 k-m², josta asuntorakennusoikeutta on 83 095 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa 4 145 k-m², koska osassa olemista olevista rakennuksista rakennusoikeus on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja niissä rakennusoikeus laskee suhteessa voimassa olevaan kaavaan

Uudisrakennuksissa on rakennusoikeutta 4 900 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluvu kasvaa noin 160 asukkaalla. (1 asukas / 30 k-m² laskettu opiskelija-asumisen arviossa).

4.3 Maankäyttö

Servinniemen lisärakentaminen on luonteeltaan nykyistä rakennetta täydentävää ja sijoittuu jatkamaan ja täydentämään nykyisiä rakennusrivejä. Uusien asuinrakennusten kerrosluvut noudattelevat nykyisten rakennusten kerroslukuja. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Olevaa rakentamista koskevat kerrosluvut on päivitetty vastaamaan nykyistä kerroslukumerkintää. Kaavamääräykset ja rakennusoikeudet on päivitetty vastaamaan nykytilannetta.

Pysäköintialueet merkitty pääosin ohjeellisina. Pääosa pysäköinnistä sijoittuu LPA-alueille.

Liito-oravien ydinalueet ja reitit on merkitty kaavakarttaan. Lisäksi liito-oravien reitistöä, lepakoiden ruokailualueita sekä Natura-alueen suojavyöhykettä koskevia velvoitteita on VL-1 ja VL-2 alueita koskevissa määräyksissä, istutettavien alueen osien määräyksissä sekä kappelin aluetta koskevissa määräyksissä.

4.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue 10002 (AK)

Korttelialueella sijaitsee kaksi olevaa asuinkerrostaloa, joissa ei ole opiskelija-asuntoja. Rakennuksille muodostetaan kaavassa korttelialue ja ajoyhteys LPA korttelin kautta. Rakennusoikeus ei muutu kaavanmuutoksessa.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10002 (AK-1)



Servinniemen pohjoisosa ja uudet rakennuspaikat

Kortteliin osoitetaan kolme uutta rakennuspaikkaa: Servinkujan itäpuolelle (kuvassa numero 3), olemassa olevien rakennusten keskelle, korttelin pohjoisosaan (kuvassa numero 2) ja Servin Maijan tien päähän (kuvassa numero 1).

Servinkujan itäpuolelle, nykyiselle nurmialueelle mahdollistetaan nelikerroksinen, laajuudeltaan 1 300 k-m² asuinrakennus (kuvassa rakennus 3).

Nykyiselle pysäköintialueelle mahdollistetaan nelikerroksinen, laajuudeltaan 1 600 k-m² asuinrakennus (kuvassa rakennus 2). Rakennus sijoittuu kahden olemassa olevan rakennuksen väliin, etelä-pohjoissuuntaisesti samalle tasolle. Alueen pohjoispuolella sijaitseva rantavyöhyke säilyy nykytilanteen mukaisesti metsäisenä, muodostaen suojavyöhykkeen Natura-alueen suuntaan.

Servin Maijan tien päähän mahdollistetaan viisikerroksinen, laajuudeltaan 2 000 k-m² asuinrakennus (kuvassa rakennus 1).

Korttelin itäosan olemassa olevaan rakennukseen mahdollistuu asuntojen sijoittuminen ensimmäiseen kerrokseen, kun käyttämätöntä rakennusoikeutta 260 k-m² ei poisteta.

Korttelissa on erillinen päiväkotirakennus.

Korttelin länsiosassa sijaitsee liito-oravien ekologinen yhteystarve.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10070 (AK-1)

Kortteli oli aiemmin osa korttelia 10002, mutta kaavamuutoksen uusien katualueiden myötä alue rajautuu omaksi korttelialueeksi. Korttelialueella sijaitsee yksi oleva rakennus.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10071 (AK-1)

Kortteli oli aiemmin osa korttelia 10002, mutta kaavamuutoksen uusien katualueiden myötä alue rajautuu omaksi korttelialueeksi. Korttelialueella sijaitsee kaksi olevaa rakennusta.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10006 (AK-1)

Korttelialueella sijaitsee neljä olevaa rakennusta.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten, jolla ympäristö säilytetään 10006 (AK-1/s)

Korttelialueella sijaitsee teekkarikylän ensimmäiset rakennukset, 1950–54 rakennetut kolme asuntoryhmää. Rakennukset sekä niiden ympäristö tulee säilyttää alkuperäisenä. Rakennukset on suojeltu (sr). Rakennuksia ei saa purkaa, eikä niihin saa tehdä muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennusten alkuperäistä arkkitehtuuria.

Korttelialueella sijaitsee myös teekkarikylän rantas sauna.

Rakennusoikeus on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asuinrakennusten korttelialue, jolla vähintään 70 % rakennusoikeudesta osoitetaan opiskelija-asuntoja varten 10002 (AK-2)

Korttelialueella sijaitsee kaksi olevaa asuinkerrostaloa, joissa osa asunnoista ei ole opiskelija-asuntoja.

Asuinrakennusten korttelialue, jolla vähintään 70 % rakennusoikeudesta osoitetaan opiskelija-asuntoja varten 10070 (AK-2)

Korttelialueella sijaitsee yksi oleva asuinkerrostalo, jossa osa asunnoista ei ole opiskelija-asuntoja.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YK/s)

Korttelialueella on Otaniemen kappeli. Rakennukset sekä niiden ympäristö tulee säilyttää alkuperäisenä. Rakennukset on suojeltu (sr). Rakennuksia ei saa purkaa, eikä niihin saa tehdä muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennusten alkuperäistä arkkitehtuuria.

Autopaikkojen korttelialueet 10002 ja 10071 (LPA)

Kaava-alueen pysäköinti sijoittuu suurelta osin autopaikkojen korttelialueille. Korttelissa 10002 on kaksi aluetta maantasopysäköintiin ja korttelissa 10071 on nykyisin kaksitasoinen pysäköintilaitos. Kaava mahdollistaa laitoksen rakentamisen kolmeen tasoon. Pumppaamon sijoittaminen on mahdollistettu kortteliin 10002.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaavan virkistysalueet ovat kokonaisuutena tärkeä osa sekä kulttuuriympäristöä, virkistystä että alueen liito-oravien ja lepakoiden suojelua ja Natura-alueen suojavyöhykettä. Rantaraitti kulkee kaava-alueen rantoja pitkin.

Puisto, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VP-1). Alueen läpi kulkee liito-oravan latvussyhteys ja sillä sijaitsee lepakoiden saalistusalue.

Kappelipuisto on tärkeä osa myös Otaniemen kappelilta avautuvaa metsäistä alltinäkymää.

Puistossa on maanalaisen varastotilan ilmanvaihto- ja ajoyhteyksiä sekä muuntamon tilavaraus.

Viheralue, jonka läpi kulkee liito-oravien latvussyhteys ja jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL-1).

Servinpuisto sijoittuu Otakaaren varteen. Alueella sijaitsee liito-oravan ydinalue.

Jämeränranta käsittää kaavan itäisen rantavyöhykkeen ja Rantaraitin alueen.

Viheralue, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä, jonka läpi kulkee liito-oravien latvussyhteys ja jolla sijaitsee lepakoiden saalistusalue (VL-2). Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Martinniemi ja Servinniemi käsittävät kaavan pohjoisosan. Alueella kulkee rantaraitti. Voimassa olevassa asemakaavassa virkistysalueen leveys on ollut kapeimmillaan vain n. 15 metriä. Asemakaavan muutoksen seurauksena virkistysalueen koko kasvaa merkittävästi ja se on kapeimmilta osiltaan n. 40 metriä. Alueella sijaitsee liito-oravan ydinalue.

4.3.3 Palvelut

Korttelissa 10002 on yksikerroksinen, laajuudeltaan 1150 k-m² päiväkotirakennus.

Kortteli 1004 käsittää Otaniemen kappelin, jonka koko on 500 k-m².

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa olevia kiinteistöjä varten rakennettuja vesi- ja viemäriinjoja. Osa vesihuoltolinjoista sijaitsee kiinteistöjen alueella ja niille varataan kaavassa ra-site. Alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kaavanmuutoksella muodostetaan kaksi uutta katua, Servinkuja ja Servin Maijan tie. Edellä mainitut kadut ovat olleet olemassa tontin sisäisinä yhteyksinä jo alueen rakentumisesta lähtien, joten kaavanmuutos ei aiheuta muutoksia liikenneverkkoon tai katuhierarkiaan.

Jämeräntaipaleen kadun uusi tilavaraus mahdollistaa suunnitelman mukaisesti kadun parantamisen. Kadun varteen osoitetaan yleistä pysäköintiä. Lisäksi nyt puuttuva pyörätie on suunniteltu ajoradan viereen yhdistettynä jk/pp -tienä. Myös Servin Maijan tien sekä Servinkujan varteen on osoitettu yleistä pysäköintiä. Yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on suunniteltu Servin Maijan tielle. Kadulla oleva nykyinen vinopysäköinti, josta autot peruuttavat kadulle, tulee poistumaan. Suunnitelma kaduista on esitetty liitteessä 4.

Servinkujan ja Servin Maijan tien katutila muuttuu nykyistä leveämmäksi. Kunnallisteknisistä seikoista huolimatta ajoradat on pyritty pitämään mahdollisimman kapeina ja selkeinä. Pysäköintijärjestelyt selkiintyvät ja katujen päässä olevat kääntöpaikat mahdollistavat turvallisen ja sujuvan autojen kääntymisen.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Servin Maijan tien uuden yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien leveys on 4 m ja vastaavasti Jämeräntaipaleella leveys on 3,5 m. Nykytilanteeseen nähden mitoituksen kasvu parantaa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita.

4.4.3 Pysäköinti

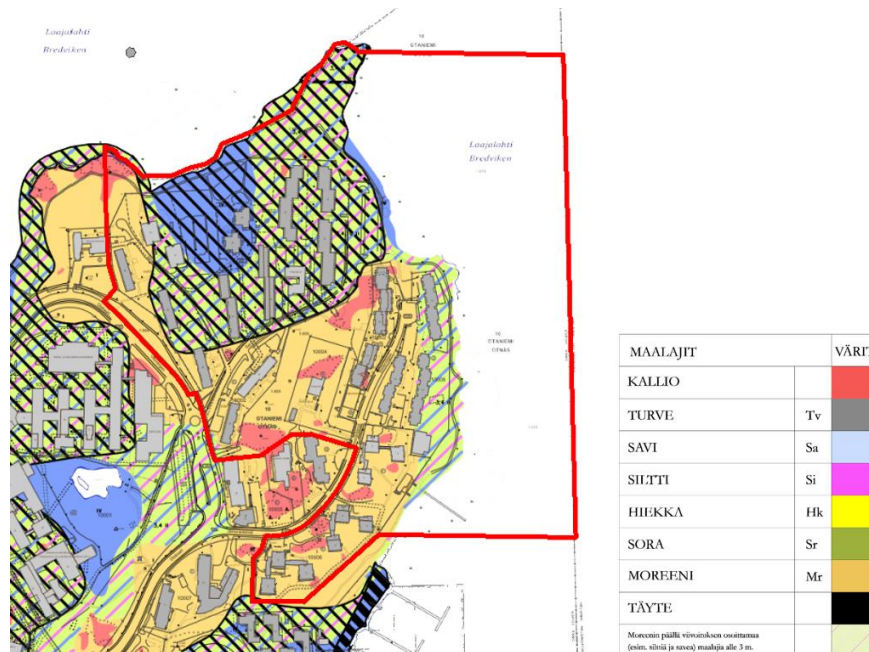
Alueen pysäköintijärjestelyt säilyvät nykytilanteen mukaisina. Asemakaavan muutos mahdollistaa kaikkien pysäköintipaikkojen järjestämisen kiinteistöjen alueella. Jokaisen kiinteistön alueella on tällä hetkellä enemmän paikkoja, kuin mitä uusi pysäköintimääräys vaatii.

Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen (2017) mukaan autopaikkamääräys opiskelija-asunnoille on kaava-alueella 1 ap / 400 k-m² lukuun ottamatta korttelia 10006, jossa määräys on 1 ap / 500 k-m².

Yleistä pysäköintiä on yhteensä Jämeräntaipaleen, Servin Majjan tien sekä Servinkujan kadunvarressa n. 80 ap. Rakentamaton LP-alue Otaniemen kappelin ja Jämeräntaipaleen välissä muutetaan virkistysalueeksi liito-oravareitin vuoksi. Yleisen pysäköinnin määrä on riittävä ilman LP-aluetta.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelun alueen maaperä koostuu pääosin hyvin rakennettavasta moreenimaasta, jonka päällä on paikoin ohut kerros silttiä tai savea. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin hyvin rakennettavan rakennusluokan 2 alueelle. Uusi pohjoisin rakennus sijoittuu rakennusluokkien 2 ja 4 välimaastoon.



Maaperä ja rakennettavuuskartta

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita, eikä potentiaalisesti happamia sulfaattimaita.

4.6 Luonnonympäristö

Veloitteita Natura-alueen suojavyöhykkeestä, liito-oravareiteistä ja lepakkoalueista on sisällytetty kaavan VP-1, VL-1 ja VL-2-merkintöihin. Liito-oravan ydinalueet on merkitty kaavakarttaan s-1-alueina. Korttelialueilla sijaitsevat liito-oravien yhteystarpeet on merkitty eko-1-merkinnällä ja liito-oravan elinympäristöt on merkitty ist-1

merkinnällä. Korttelialueilla ist-2 merkinnällä on merkitty sekä liito-oravan että lepakoiden kannalta tärkeä alue.

Alueen metsäisen luonteen säilyttämistä koskevia määräyksiä on sisällytetty puisto- ja viheraluemerkintöjen alle. Lisäksi kaavassa on määräyksiä piha-alueiden metsien ja maisemallisesti merkittävän puuston säilyttämisestä, Otaniemen kappelin ympäristön metsän säilyttämisestä sekä määräys autopaikoitusalueiden jäsentämisestä puuistutuksilla. Luonnonsuojelualueelle menevien hulevesien puhdistamisesta on annettu kaavamääräys.

4.7 Suojelukohteet

Kaavassa on neljä rakennuskokonaisuutta merkitty suojeltaviksi: Otaniemen kappeli ja Jämeräntaipaleen kolmen opiskelija-asuntorakennuksen ryhmä.

Rakennuksen suojelumääräys on maanomistajalle kohtuullinen. Suojelumääräys voidaan katsoa kohtuulliseksi, kun omistaja voi käyttää suojeltua rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Kaavassa vaaditut toimenpiteet ovat verrattavissa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin kunnossapitovelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuviksi toimenpiteiksi.

Servinniemen kärjessä on muinaismuistoalue.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen melu- ja päästötaso säilyvät ennallaan alhaisina eikä torjuntatoimenpiteitä tarvita.

4.9 Nimistö

Otaniemen nimistönsuunnittelussa on käytetty tieteen piiristä ja erityisesti opiskelija-asuntojen alueella myös teekkariperinteestä saatuja aiheita. Otaniemen Teekkarikylän ensimmäiset opiskelija-asunnot valmistuivat 1951, ja Teknillinen korkeakoulu muutti Helsingistä Otaniemen tiloihin 1960-luvulla. Servinniemen vakiintunut, 1970- ja 80-luvulla asemakaavassa vahvistettu nimistö säilyy myös tässä kaavanmuutoksessa.

Otaniemen pohjoisosan Servi-alkuisista paikannimistä vanhin on ravintola- ym. rakennuksen nimi **Servin Maijan mökki**, jota käytetään yleisesti lyhyemmässä muodossa Servinmökki (ja leikkillisesti Smökki). 1952 valmistunut mäen päällä sijaitseva rakennus sai nimensä teekkarien suosimasta laulusta, joka ensi säkeet kuuluvat: "Servin Maijan mökki se seisoo korkealla mäellä. Herrat sinne ajaa hevosella, jätkät

saavat kävellä. **Servinniemi – Serviudden** annettiin vuoden 1977 nimistösuunnitelmassa suurkorttelin sekä rannan puistoalueen nimeksi.

Kadunnimi **Servin Maijan tie** annettiin 1968. Siitä on käytetty vaihtelevia kirjoitusasuja; oikea ja suositettava asu on Servin Maijan tie – Servi-Maijas väg. Sivukujan nimi **Servinkuja – Servigränden** otettiin käyttöön 1974 Otaniemen hoitokunnan nimistöehdotuksen mukaisesti. Tähän mennessä näitä kahta nimeä ei ole ollut asemakaavassa, vaan ne ovat olleet tontinsisäisten katujen sopimusnimiä, mutta nyt nämäkin kadut nimineen merkitään myös kaavakarttaan. Otakaaren varren puistikolle annetaan nimi **Servinpuisto**.

Servinniemen länsipuolinen rantapuiston osa **Martinniemi** oli saanut nimensä jo ennen vuotta 1977, jolloin nimi otettiin myös asemakaavan nimistösuunnitelmaan. Nimen aiheena on Martti Levón (1892–1979), joka oli Teknillisen korkeakoulun rehtori 1940- ja 50-luvulla. Puiston ruotsinkielinen nimi **Martinsnäs** on luotu vapaamuotoisesti käyttäen etunimen ruotsalaista vastinetta. Otaniemen kaikkein pohjoisimman kärjen puistoalueen nimeksi merkitään niemekkeen perinteinen nimi **Lackörsudden**.

Alueennimi **Teekkarikylä** tuli tutuksi jo ennen talojen rakentamista esimerkiksi vuoden 1949 teekkaritempauksen iskulauseesta "Otaniemi on – teekkarikylä tehdään". Nimellä tarkoitetaan koko Servinniemen asuinalueita (sekä "Poikamieskylää" että "Perhekylää") tai suppeammin vain alkuperäistä Teekkarikylää Jämeräntaipaleella.

Kadunnimi **Jämeräntaival** on ollut käytössä jo 1960-luvulla. Sen aiheena on teekkariperinteen hahmo 'Jämeräpartainen insinööri' eli Jämerä. Lainauksia 'Korkeakoulu Otaniemeen' -opiskelijatempauksesta 1956: "Kuulkaamme Jämerän käskyä!"; "Teekkarit! Kautta jämerän partani - -"; "Jämeräpartainen insinööri on antanut käskynsä käydä." Kadun ruotsinkielisenä nimenä on 1970-luvulta lähtien **Bistervägen**.

Teekkarikylän itäpuolen rannan puiston nimi **Jämeränranta – Bisterstranden** suunniteltiin 1977 ja vahvistettiin kaavassa 1981. **Jämeränranta** on myös polunnimenä. Otaniemää kiertävän rantaraitin osuudet Servinniemessä ja Martinniemessä kantavat nimeä **Servinranta**.

1957 valmistunut Otaniemen kappeli on puiston ympäröimä. Puistolle ehdotettiin 1968 nimeä **Kappelipuisto – Kapellparken**, joka on sittemmin tullut asemakaavaankin. Kappelin alttari-ikkunan maisemassa puiston poikki nouseva polku saa nimen Alttaririnne.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Opiskelija asuntojen lisääminen parantaa alueella opiskelevien asuntojen saatavuutta.

Alueen jalankulku ja pyöräily-yhteydet paranevat Servinniemen ja Otaniemen kampusalueen välillä.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita, eikä potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Rakentaminen sijoittuu hyvin rakennettavalle alueelle, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia näin ollen maaperään. Kaavassa myös veloitetaan viivyttämään ja puhdistamaan hulevedet siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä.

Ilmastonäkökuilmasta uusi rakentaminen on olemassa olevan alueen täydennysrakentamista, eikä se edellytä rakennusten purkamista. Kaavanmuutoksella kohdennetaan asumista opiskelija-asumiseen. Opiskelija-asumisen lisääminen tukee kehittyvää Aalto-Yliopiston kampusta ja sijoittuu näin ollen toimintaansa nähden erittäin hyvin saavutettavalle paikalle.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan vaikutukset luontoon ovat pääosin positiivisia. Liito-oravan ydinalueet (s-1), reitit (eko-1) ja lepakoiden saalistusalueet (VP-1, VL-2) sekä Natura-alueen suojavyöhyke on turvattu osana kortteli- ja virkistysalueita.

Kaavassa on korttelia 10002 koskeva määräys paalutusten ja räjäytysten ajoittamisesta lintujen pesimä- ja levähdysajan ulkopuolelle. Kaavassa on kielletty uudisrakennuksissa yli kerroksen korkeiset yhtenäiset heijastavat lasipinnat lintujen törmäysriskin vuoksi. Korkeita lasisia pintoja saa toteuttaa, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.

Kaavassa myös veloitetaan viivyttämään ja puhdistamaan hulevedet siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä.

Vaikutukset Natura-alueeseen

Kun kaavan määräykset viheralueista, uusien rakennusten sijainneista, lasipinnoista ja räystäskorkeuksista, rakennustöiden aloittamisesta ja hulevesistä huomioidaan, kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta Natura-alueeseen. Edellä mainittujen asioiden lisäksi kaavaratkaisu turvaa Natura-alueen suojavyöhykkeen säilymisen julkisella viheralueella (VL-2), jonka myötä kaavalla on positiivisia vaikutuksia Natura-alueeseen.

Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020-raportin yhteenvedon mukaan yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen

suojeluperusteena. Myös raportissa esitetyt lieventämiskeinot on huomioitu asema-kaavan muutoksessa.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne tiivistyy kaavanmuutoksen myötä. Uusien opiskelija-asuntojen rakentamisen mahdollistaminen ja nykyisten säilyttäminen tukee kehittyvää Otaniemen kampusta.

Servinniemessä tiivistäminen on tehty kampusalueen henkeä kunnioittaen siten, että uudet rakennukset sopeutuvat maastoon ja maisemaan mahdollisimman hyvin. Rakennusten sijoittamisessa on tutkittu huolella myös näkymät alueen sisällä ja sieltä ulos. Rantojen säilyminen puustoisina puskureina rakentamista vastaan vähentää haitallisia vaikutuksia ja auttaa säilyttämään metsäkampuksen henkeä. Rannan täytöt ja ruoppaus muuttavat maisemakuvaa paikoitellen nykyistä avoimemmaksi.

Servinniemen nykyisten tonttien sisäisten kulkuyhteyksien muuttaminen kaduiksi mahdollistaa alueelle tonttijaot ja selkeyttää katujen kunnossapidon vastuita. Kaupungin katujen kunnossapitovastuu kasvaa Servin Maijan tien sekä Servinkujan myötä.

Asemakaavan muutoksella hyödynnetään jo olemassa olevaa teknisiä verkostoja.

Lisärakentamisen aiheuttama liikennetuotos on melko vähäinen. Uusien asuntojen tuottama henkilöautomatkojen määrä vuorokaudessa jää arvion mukaan alle 100 henkilöautomatkaa/vrk. Verrattuna Otakaaren nykyiseen liikenteeseen. (n. 3000 ajon. / arkivrk) muutos on vähäinen.

Kaavassa on aluevaraukset pumppaamoille ja muuntamolle.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla pyritään turvaamaan Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan metsäkampuksen ominaispiirteitä myös maisema-arvojen osalta. Kaavassa on määräys piha-alueiden metsien ja maisemallisesti merkittävän puuston säilyttämisestä. Myös Otaniemen kappelia ympäröivän metsän säilyttämisestä osana rakennuksen kulttuurihistoriallista ympäristöä on määräys. Näin kaavalla on positiivisia vaikutuksia kulttuurimaiseman säilymiseen.

Uusien rakennusten korkeudet noudattelevat Otaniemessä vallitsevaa peruseriaa-tetta, jossa rakennukset eivät kohoa puiden latvojen yläpuolelle.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavaratkaisulla ei ole oleellisia vaikutuksia tähän teemaan.

5.7 Muut merkittävät vaikutukset

Kaavan toteuttaminen edellyttää katujen, puistoraittien ja vesihuollon rakentamista ja niistä aiheutuvat kustannukset ovat noin 2,2, milj. (tieto vuodelta 2018). Katujen kunnossapidon vastuualueen ja hallinnollisien rajojen selkeyttämisestä on hyötyjä niin Espoon kaupungin, maanomistajan kuin asukkaidenkin suuntaan. Alueen kuivatuksen järjestäminen on helpompaa ja selkeämpää, kun kadut ja hulevesijärjestelmä on rakennettu kaupungin toimesta.

Kaava-alueen virkistysalueet ovat Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa ja kaupungille tulee kustannuksia mahdollisesta virkistysalueiden lunastamisesta.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat.

Asumisen osalta tavoitteena on aloittaa rakentaminen, kun kaavalliset edellytykset ovat olemassa.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavan yhteydessä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Uudisrakennusten jatkosuunnittelua varten on laadittu pihakaaviot (liitteenä), jotka palvelevat myös toteutusta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvontakeskus.

6.4 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Alueen suunnittelusta järjestettiin kutsukilpailu vuonna 2007. Kilpailu ratkaistiin 15.9.2007. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin alueen pohjoisosalle (tämä kaava-alue) ehdotus nimeltä ”Hauen laulu”, jonka tekijä oli ARK-house arkkitehdit oy.

Asemakaavan muutosta on haettu 26.6.2009 saapuneilla hakemuksilla.

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2010 nimikkeellä Otaranta-Servinniemi ja kuulutettu kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Huvudstadsbladetissa, 2.6.2010.

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.12.2010.

7.1.2 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Kaavan suunnittelun yhteydessä on ollut esillä monia vaihtoehtoja, joissa on ollut tätä kaavaratkaisua enemmän rakentamista. Kaavaratkaisu on muotoutunut vaikutusten arvioinnin kautta. Arkkitehtikilpailussa oli aikanaan 5 kilpailuehdotusta ja niissä esitettiin monipuolisesti erilaisia ratkaisuja

7.1.3 Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

28.3. 2012, 10.4.2012, Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli asemakaavan muutoksen lähtökohtia ja tavoitteita

9.5.2012, Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi

1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja tutkijoiden tarpeisiin. Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen

merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taitteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2.

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.2

uudistetaan Otarannan itäpuoli kokonaisuudessaan siten, että nykyisen venesataman pohjois- ja itäpuoliset ranta-alueet saadaan laajemmin virkistyskäyttöön. Rantametsän tarvittavaan uudistamiseen ja riittävään hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuudet lisätä alueelle opiskeli- ja asumista Servinniemestä poistuvaa rakennusmäärää korvaamaan.

2.3

nykyisen venesataman ja urheilukentän kohdalle tutkitaan merkittävää asuntorakentamista erityisesti yliopiston opiskelijoiden ja henkilökunnan tarpeisiin. Mikäli rakentaminen edellyttää merentäyttöä, on varmistettava, että veden virtausta Laajalahteen ei heikennetä. Selvitetään, voiko

tämä alue olla merkittävä puurakentamisen kohde ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen vastavoima Otaniemen alueen punatiiliarkkitehtuurille.

2.4

edellä mainitun alueen eteläpuolelle mahdollistetaan alueelle avoimia aktiviteetteja tuova vesiliikuntakeskus, uimapaikka, venesatama ja ravintola-alue ym. palveluita. Tästä tehdään merkittävä kohtaamispaikka myös rantaraitin osalta. Laajamittaiselle veneiden talvisäilytykselle ei alueella varata tilaa. Selvitetään yhteistyökumppanit, joilla on taloudellisia intressejä toteuttaa Otarannan muuhun rakentamiseen luontevasti sopiva kampuustoimintoja palveleva toimintakeskus rantaterasseineen. Mikäli intressit ja edellytykset ovat olemassa, tämä mahdollistetaan kaavalla.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopaikoituksessa keskittyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikkojen tarve autokuljetuksille.

3.

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura –alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

5.11.2012 Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään, voitaisiinko Otaniemen Servinniemen alueen asuinrakentamista kehittää Senaatti-kiinteistöjen ja Aalto-yliopistokiinteistöjen esitysten pohjalta sekä Espoo-strategian ja MAL-aiesopimuksen toteuttamiseksi.

11.11. 2012 Kaupunkisuunnittelupäällikkö asetti MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston

7.1.4 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (29.10.2010). Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 26.11.-31.12.2012.

7.1.5 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaava-alue rajattiin suunnittelun edetessä koskemaan Servinniemeä ja Otaranta on poistettu kaava-alueesta. Tähän selostukseen on otettu sisällöstä vain Servinniemeä koskevat kannanotot ja mielipiteet.

Kannanottoja saatiin kaksi:

- Tonttiyksikkö toteaa, että sisältöön ei huomautettavaa ja kaava edellyttää maankäyttösopimusta
- Kaupunkimittaus kiinnitti huomiota tonttijaon mahdollisuuksien tutkimiseen.

Mielipiteitä saatiin yksi:

- Otaniemi-seura ry esitti, että koko Otaniemen ranta-alue olisi tutkittava kokonaisuutena ja kiinnitti huomiota yleiskaavan mukaisuuteen, vaikutusten arviointiin, viheralueiden ja vapaan ranta-alueen turvaamiseen.

Natura-arviosta pyydettiin lausunnon Uudenmaan Ely-keskukselta ja maanomistajalta Metsähallitukselta.

Metsähallitus toteaa 14.7.2014 päivätyssä lausunnossaan, että arvioinnissa esitetyt johtopäätökset kaava-alueen rakentamisaikaisista luontovaikutuksista ovat oikeasuuntaisia ja haitallisten vaikutusten lieventämiseksi esitetyt toimenpiteet on tunnustettu oikein. Yhteisvaikutusten arvioinnin puuttuessa Metsähallitus katsoo, että arvioinnin johtopäätös, jonka mukaan asemakaavan mukaisen maankäytön rakentaminen ei aiheuta Natura-alueen suojeluarvoille merkittäviä heikentäviä vaikutuksia, ei ole perusteltu.

Ely-keskus totesi lausunnossaan, että asemakaavahankkeella on heikentäviä yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa eikä ole perusteltua sulkea pois Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontotyyppeihin ja lajeihin kohdistuvien merkittävästi heikentävien yhteisvaikutusten mahdollisuutta. Erityisesti rakentamisen sijoittamisella vielä rakentamattomalle rantavyöhykkeelle on ELY-keskuksen mukaan merkittävästi heikentäviä vaikutuksia. Metsähallitus katsoo, että arvioinnin johtopäätös, jonka mukaan asemakaavan mukaisen maankäytön rakentaminen ei aiheuta Natura-alueen suojeluarvoille merkittäviä heikentäviä vaikutuksia, ei ole perusteltu.

Natura-arviosta saatujen lausuntojen johdosta suunnittelussa on luovuttu Servinniemen pohjoisosaan sijoittuvasta rakentamisesta. Uusia rakennuspaikkoja on tutkittu olevan rakenteen sisälle ja niin, että rakentamisella ei ole vaikutuksia Natura-alueelle.

Suunnittelun edetessä on tehty mm. seuraavia tarkistuksia:

- kortteliin 10006 tontille 2 sijoittuvista uudisrakennuksista on luovuttu niistä Jämärännan rantametsälle aiheutuvien vaikutusten vuoksi. Rakennusten korottamisesta on luovuttu.
- korttelin 10006 tontilla 2 on mahdollistettu asuntojen sijoittaminen ensimmäiseen kerrokseen
- uudisrakentamista kaavan koillisosassa on vähennetty ja Jämäränrantaan tarvittava merenrannan täyttöalue on pienentynyt
- Otakaaren reunan rakennuksista on luovuttu liito-oravien suojelualueen vuoksi
- kaavaan on lisätty liito-oravien reitit ja suojelualueet sekä lepakoiden suojelualueet ja Naturan suojavyöhyke
- Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen. Uuden ohjeen mukaan autopaikkatarve on vähentynyt ja näin vaikuttanut kaavaratkaisuun.

Kaava-alueen rajausta on muutettu Otarannan poisrajaamisen lisäksi:

- kaava-alueen länsiosasta Martinniemen puistoaluetta ja korttelin 10002 tontti 5 (YS) on jätetty kaava-alueesta pois, koska niissä ei ole tarvetta kaavanmuutokselle
- Otakaaren katualue on siirtynyt toiseen silloin valmisteilla olleeseen kaavaan, Otakaari 220505

7.2 Kaavaehdotus

7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotusta varten uusia rakennuspaikkoja on tutkittu eri vaihtoehdoin. Suunnittelussa on arvioitu myös olevien rakennusten kerho- ja muiden vastaavien tilojen muuttamista asumiseen.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.3.-6.4.2018.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia.

Nähtävilläoloaikana saatiin kolme lausuntoa ja kannanottoa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa on todettu myönteiseksi muutokseksi rakentamisen vähentäminen Natura-alueen lähellä ja kiinnitetty huomiota Jämeränrannanrannan täyttöalueen rakentamisen vaikutuksiin. Kannanotoissa kiinnitettiin huomiota myös Otaniemen palvelurakenteen kehittämiseen, pysäköintipaikkamääräykseen ja pelastusratkaisuihin.

Kaava-aineistoon on tehty pieniä ja teknisluonteisia tarkistuksia mm:

- AK-1 korttelissa 10006 rakennusoikeus on päivitetty vastaamaan nykytilannetta
- AK-1 korttelin 10002 rajausta on tarkistettu ja kulkurasitemerkintä ajo-1 on poistettu
- AK-1 korttelissa 10002 ja 10071 tarkistettu kahden olevan rakennusten kerroslukua
- LPA korttelialueelle 10002 Servinkujalle on merkitty ajorasite
- pp merkintöjä tarkistettu: LPA 10002 poistettu, AK-2 10002 lisätty, AK-1 10071 lisätty,
- LPA kortteli 10071 rakennusoikeuden määrä poistettu
- LPA kortteliin 10002 Servin Majan tielle on tarkistettu johtoaluevarausta jatkuvaksi Servinniemenpuistoon
- Kappelipuiston maanalaisen tilan pintayhteydet (map-1) on lisätty, maanalaisen tilan merkintätapa muutettu
- Servinrannan ja Servinniemen lähivirkistysalueille on lisätty hulevesipainanteet (hu)
- hulevesimääräys 8 § on päivitetty

Asemakaavan muutoksen käsittely eteni ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallitukseen. Kaupunginhallituksen hallintosäännön I osan 2. luvun 3 § 23-kohta mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 22 §:n mukaan, jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

7.2.4 Kaavan hyväksyminen, oikaisukehotus ja miten se otettiin huomioon

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Uudenmaan ELY-keskus teki oikaisukehotuksen kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavasta.

ELY-keskus kehotti oikaisemaan kaavaa niin, että Natura-arvioinnin lausunto huomioidaan riittävällä tavalla, Natura yhteisvaikutusten arviointi huomioidaan ja liito-oravien yhteys huomioidaan paremmin. ELY-keskus kehotti oikaisemaan kaavaa seuraavasti:

- Natura-alueen läheisyyteen sijoittuva uusi rakennusala korttelissa 10002 tulee poistaa, ja poistuva rakennusala tulee muuttua osaksi VL-2-aluetta.
- Itäisin AK-1 -korttelin uusi rakennuspaikka ja Jämeränrannan ulkoilureitti tulee järjestää siten, että Jämeränrannan nykyinen puustoinen latvusyhteys säilyy koskemattomana, eikä Natura-alueen läheisyydessä tehdä meritäyttöä esitetyllä tavalla.
- AK-1- ja LPA-korttelialueille osoitetut ist-2 -osa-alueet tulee muuttua pääkäyttötarkoitukseltaan VL-2-alueeksi.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia oikaisukehotuksen johdosta mm.:

- uusi rakennusala korttelissa 10002 siirrettiin rakennetulle alueelle ja etäämmälle Natura-alueesta ja VL-2 aluetta laajennettiin. Muutoksen seurauksena rakennus sijoittuu kahden olemassa olevan rakennuksen väliin, etelä-pohjoissuuntaisesti. Rakennuksen siirron johdosta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK ja AK-1) noin 6500 m² muuttuu lähivirkistysalueeksi (VL-2) korttelien pohjoispuolella ja muodostaa siten suuremman suojavyöhykkeen Natura-alueen suuntaan. Kaupunginhallituksen hyväksymässä asemakaavassa alue, johon rakennusala siirtyy, oli osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Näin ollen osa autopaikkojen korttelialueesta muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1).
- itäisin AK-1 korttelin uusi rakennuspaikka Jämeränrannassa tutkittiin uudelleen siten, että Jämeränrannan liito-oravien latvusyhteys säilyy ja suunnitteluratkaisu ei vaadi meritäyttöä. Uusi asuintontti pihajärjestelyineen sijoittuu pääosin nykyiselle pysäköintialueelle. N. 500 m² asuinkerrostalojen korttelialueesta on muutettu VL-1-alueeksi rannan puolelta
- ist-2 osa-alueita muutettiin VL-2 alueeksi. Kokonaisuudessaan kaava-alueelta muuttui n. 7000 m² korttelialuetta lähivirkistysalueeksi.

Lisäksi kaavaan tehtiin muita tarkistuksia:

- Korttelin koillisnurkassa LPA-aluetta on hieman pienennetty ja osa siitä on muutettu VL-2-alueeksi. LPA-alueella sijainnut pumppaamo on sijoitettu VL-2-alueelle ohjeellisella pumppaamon rakennusalalla (pu).

- LPA-alueelle on lisätty ajo-merkintä, joka mahdollistaa korttelialueille ajon pysäköintialueen kautta.
- Servin-Maijan tien päästä Rantaraitille korttelin läpi kulkenut yleinen jalankulun yhteys on siirretty korttelin pohjoispuolelle LPA-alueelle.
- Rakennusalojen ja korttelirajojen muutosten lisäksi alueelle lisätty ohjeellisia alueita pysäköintipaikoille.
- Asemakaavasta on poistettu maanalaisen tilan varaus varasto- ja arkistorakennuksia varten. Alue liitetään mukaan Otaniemen maanalaisten tilojen asemakaavaan (Vuorimies 920500) kaavaehdotusvaiheessa. Maanalaisen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 20.3.-19.4.2023.
- Kaavamääräyksiä on täydennetty niin, että vähennetään lintujen törmäysriskiä kieltämällä uudisrakentamisen julkisivuissa yli kerroksen korkuisia yhtenäisiä lasipintoja tai lasisia kulmia. Korkeita lasisia pintoja tai lasisia kulmia voidaan toteuttaa, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.
- Hulevesimääräystä on muutettu niin, että siihen on lisätty hulevesien viivyttämistä koskevat tilavuusvaatimukset. Lisäksi hulevesien laadullisia hallintavaatimuksia on täydennetty ja hulevedet on määrätty koskemaan myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.
- Pyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä on muutettu Espoon kaupunkisuunnittelu- lautakunnan 10.5.2023 hyväksymien pyöräpysäköintiohjeiden mukaisesti:
- Asuinrakennuksille tulee toteuttaa 1 pp / 40 k-m² (aikaisemmin 1 pp / 30 k-m²)
- Opiskelija-asunnoille tulee toteuttaa 1 pp / 20 k-m² (aikaisemmin 1 pp / 30 k-m²)

7.2.5 **Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo**

Kaava-alueen maanomistajia, sekä viranomaisia kuultiin uudesta kaavaehdotuksesta MRA 32 §:n mukaisesti kirjeillä 5.2.-5.3.2024.

7.2.6 **Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon**

Nähtävilläoloaikana saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa.

ELY-keskus katsoo, että uudessa kaavaratkaisussa on huomioitu oikaisukehotuksen vaatimukset hyvin. Espoon ympäristönsuojelusta kiinnitettiin huomiota mm.

lepakkojen ja liito-oravien olosuhteiden huomioimiseen. Muita esiin nousseita asioita oli mm. johtoaluevarauksiin ja pelastautumiseen liittyen sekä muinaismuiston huomioimiseen.

Palautteen johdosta kaavaan on tehty muutoksia:

- Kappelipuiston ja Jämeränrannan välillä suunnitelmaa on tarkistettu ja lisätty lepakot ja liito-oravat huomioiva kaavamääräys
- hulevesipainanteiden sijainnit on tarkistettu
- lintujen törmäysriskin huomioivaa kaavamääräystä on tarkistettu
- muinaismuistoalue on lisätty Servinniemen kärkeen (Lackörsudden).
- johtoaluevarauksia on tarkistettu

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus hyväksyi Servinniemen asemakaavan muutoksen 20.6.2022. ELY-keskus teki oikaisukehotuksen kaupunginhallituksen päätöksestä ja tämän takia asemakaavan muutos palautui uuteen valmisteluun.

Asemakaavan muutokseen tehtiin muutoksia, joista alueen maanomistajia kuultiin kirjellä. Kuulemisen jälkeen asemakaavan muutos etenee kaupunkisuunnittelulautakuntaan hyväksyttäväksi edelleen kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Emmi Sihvonen (ja aiemmin Tuomo Hahl), Senaatti-kiinteistöt
- Kim Lindholm ja Ville Keränen, HOAS
- Markku Erholz, Arkkitehtitoimisto Ark-House Oy
- Marja Oittinen, Tiina Tuomola ja muita, Sitowise Oy

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Meiri Siivola (ja aiemmin Tiina Piironen ja Miika Ruokonen)

- Aapo Pihkala (ja aiemmin Aino Aspiala, Minna-Maija Sillanpää, Jenny Asanti), maisema-arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri (liikenne)
- Susanna Laine, suunnitteluavustaja (ja aiemmin Arja Wendelin, Markku Hyvärinen)

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
26.6.2009		Kaavoitushakemus saapui
9.12.2010		Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu
9.5.2012	ksl	Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet
5.11.2012	ekyj	Kehotus alueen asuntorakentamisen edistämiseksi
11.11.2013	ksj	Valmisteluaineisto nähtäville
26.11.-31.12.2012		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
13.12.2018	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
5.3.-6.4.2018		Kaavaehdotus nähtävillä
20.6.2022	kh	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen.
5.2.-5.3.2024		Kuultu kirjeellä MRA 32 §
	ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Meiri Siivola

Meiri Siivola

Suunnittelupäällikkö

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja