

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Teknologiföreningen

Asemakaavan muutos

10. Otakaari

Kortteli 10010 ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.9.2020 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7321.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10.-3.11.2020.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi
Aapo Pihkala, aapo.pihkala@espoo.fi
Olli Koivula, olli.koivula@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1.

Päivämäärä 14.10.2020
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastustoiminnan turvaamiseksi pelastusyksiköllä ja ensihoitoyksiköllä pitää päästä rakennuksen uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos vahvasti suosittelee, että uusien rakennusten varatiet toteutetaan omaehtoisena pelastautumisena ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Vetotikkaiden käyttöä pelastamiseen ei puolleta.

Mikäli varatiet kohteessa perustuvat pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee puomitiakasauton ulottuma suhteessa pelastettaviin parvekelinjoihin huomioida. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut.

HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje tulee huomioida suunnittelussa.

Alueen osoitteistoon ja sen selkeyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Vastine:

Pelastusyksiköllä sekä ensihoitoyksiköllä pääsee rakennusten uloskäyntien välittömään läheisyyteen. Pelastautuminen toteutetaan omaehtoisesti varateiden avulla. Varatiet toteutetaan erillisinä kiinteinä kierreportaina.

2.

Päivämäärä 28.10.2020
Lausunnon antaja Caruna Espoo

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja tästä aiheutuu pienjännitekaapelointeja. Tarvittavat johdot- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.

Päivämäärä 28.10.2020
Lausunnon antaja ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

Urdsgjallar-rakennuksen arvot on todettu tarkassa ja kattavassa rakennushistoriaselvityksessä (Livady Oy) ja kaavaselostuksen mukaan se on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Sen todetaan myös olevan tunnettu osa Otaniemen kaupunkikuvaa ja kulttuurihistoriaa. Kaavaratkaisun myötä nämä arvot menetetään.

Veistoksellinen rakennus on merkittävä osa Otaniemen rakentumisen historiaa.

Tunnusomaista Otaniemelle on väljä maanmuotoja hyödyntävä rakennusten sijoittuminen, joka perustuu Alvar Aallon vuoden 1949 kilpailuvoiton asemakaavaan. Dipoli ja TF:n rakennus ovat oivia esimerkkejä tämän perinteen jatkamista Otaniemessä.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on massiivista, mikä on ongelmallista Dipolin ympäristön osalta. Sekä Dipoli että TF:n rakennus ovat sijoittuneet harkitusti luonnonympäristöön. Kaavan toteutuessa tämä olennainen ominaispiirre muuttuu voimakkaasti. Tältä osin kaavaratkaisu ei noudata voimassa olevan yleiskaavan määräystä, jonka mukaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava ja alueen ominaispiirteitä tulee vaalia.

Suunnittelualue sijoittuu Otaniemen kampusalueen valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Mainittuja kulttuuriympäristöjä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristön arvojen turvaamisesta tulee huolehtia. Mainitun lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Edellä kerrottuun viitaten ELY-keskus toteaa, että esitetty asemakaavaehdotus ei ole kulttuuriympäristön vaalimisen osalta yleiskaavan mukainen, se ei toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön osalta ja hävittää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten vastaisesti rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja.

Luonnonympäristö

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen pohjoisosan liito-oravayhteys säilyy, mutta kaavakartalla koko alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Jos ajatuksena on, että yhteys säilyy kaava-alueen ulkopuolella, sen säilymistä ei tämä kaava turvaa. Yhteys on kuitenkin Otaniemen liito-oravakannalle tärkeä, etenkin kun Otakaaren toisen puolen rakentamisella jo tullaan katkaisemaan toinen toimiva yhteys Otaniemen pohjoisosaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimus luonnonympäristön vaalimisen osalta ei täyty.

Vastine:

Kaavaehdotusta on kehitetty nähtävilläolon jälkeen. Suunnittelun uudeksi lähtökohdaksi otettiin alkuperäisen osan, Urdsgjallar-rakennuksen säilyttäminen. Lisäksi myös rakennus säilyy alkuperäisessä käytössä osakuntatalona. Päivitetystä kaavaratkaisussa 1960-luvulla rakennettu osakuntarakennus suojellaan ja ainoastaan rakennuksen 1990-luvulla rakennettu laajennusosa puretaan suunnittelualueen täydennysrakentamiseksi.

Teknologföreningenin osakuntatalolla sekä Dipolilla on kiistatta merkittävää kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Näitä arvoja on pyritty vaalimaan kaava-alueen suunnittelussa. Osakuntarakennuksen ja Dipolin välinen suhde tulee väistämättä muuttumaan täydennysrakentamisen myötä. Aikaisempaan suunnitelmaan verrattuna, uudisosan rakennusmassa sijoittuu idemmäksi korostaen osakuntatalon säilyvää osaa. Lisäksi räystäslinja on sovitettu Dipolin pohjoispuoliseen räystäslinjaan.

Kaava-aluetta on laajennettu nähtävilläolon jälkeen pohjoisessa puistoalueelle ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle, jotta riittävät ekologiset yhteydet liito-oravan latvusyhteyden säilymiseksi pystytään osoittamaan. Lisäksi uudisrakennusta on työstetty korttelialueen pohjoisosasta, jotta liito-oravan latvusyhteyttä voidaan vahvistaa riittävästi uusilla puuistutuksilla. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu istutus- ja hoitosuunnitelma, joissa on tarkasteltu uusien taimien vaatima kasvu-tila ja puustoisien latvusyhteyden kehittyminen seuraavan 20 vuoden aikana. Liito-oravavaran kulkuyhteyksiä vahvistetaan paikallisella kookkaaksi kasvavalla puustolajistolla. Ratkaisulla tavoitellaan liito-oravan latvusyhteyksien pitkäaikaista turvaamista.

4.

Päivämäärä 30.10.2020
Lausunnon antaja Fortum

Kaukolämmön runkolinja on sijoitettu karttatietojen perusteella kiinteistön sisälle. On tarpeellista selvittää suunnittelualueen kaukolämpölinjan siirtotarve. Tämän vuoksi Fortum haluaa olla mukana hankkeessa jo suunnitteluvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5.

Päivämäärä 2.11.2020
Lausunnon antaja Museovirasto

Museovirasto on pitänyt läpi kaavaprosessin lähtökohtana sitä, että arkkitehtonisesti merkittävän Urdsgjallar-rakennuksen alkuperäinen osa säilyy. Purkamalla myöhemmin tehty laajennus on pidetty mahdollisena tutkia tontille täydennysrakentamista siinä määrin kuin se olisi Dipolin läheisyydessä mahdollista sen kaupunkikuvallisen aseman kannalta. Maltilliselle rakentamiselle mahdollisia paikkoja olisivat tontin itä- ja pohjoisosat.

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osakuntarakennus on kuitenkin mahdollista purkaa. Purkamiselle ei ole esitetty riittäviä kuntoon liittyviä selvityksiä, vaikka yhtenä perusteena esitetään rakennuksen korjaustarpeet ja kustannukset. Kaava-aineistossa ei esitetä myöskään, miten laajalti uusi käyttötarkoituksia tai rakennuksen myyntiä olisi selvitetty. Museovirasto näkee, että osakuntarakennuksella on käyttöpotentiaalia tulevaisuudessa voimakkaasti opiskelijamäärältään kasvavassa Otaniemessä.

Kaavassa annettu sä-1-merkintä ei toteuta rakennussuojelun tavoitteita. Tämän tyyppinen merkintä voitaisiin antaa jo osin tuhoutuneelle kohteelle. Sen sijaan kohde, joka on käytettävyytensä ja kulttuurihistoriallisen merkittävyytensä puolesta eheä rakennus, tulee säilyttää sellaisena.

Osakuntatalon hävittämisen lisäksi kaava osoittaa paikkaan ylimitoitettua rakentamista. RKY-alueen merkittävimpiin rakennuksiin kuuluvan Dipolin läheisyyteen nousisi asuinrakentamista sellaisin rakennusvolyymin ja kerroskorkeuksin, että sen kaupunkikuvallinen asema heikkenee. Otakaarelta katsottuna erityisesti neljäkerroksinen uudisrakennusosa osakuntatalon rungosta etelään on liian korkea Dipolin vesikaton korkeusasemiin nähden. Uudet rakennusmassat sijoittuvat liian lähelle Dipolia. Urheilukentän suuntaan uudisrakennus muodostaa muurimaisen seinämän hävittäen maisemasta Dipolin ympärilleen vaatiman puustoisien avaruuden. Kaavassa on tarpeen määritellä vesikaton ylimmät korkeusasemat.

Asemakaavan muutos ei täytä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita RKY-alueelle soveltuvasta kehityksestä, kun ottaa huomioon alueen merkittävimpiin rakennuksiin kuuluvan Dipolin aseman huomattavan heikentymisen ja sen yhteyteen tarkoituksella sovitettun Urdsgjallar-rakennuksen tuhoutumisen. Osakuntatalon suojelutarvetta ei ole selvitetty sen merkityksen edellyttämällä tavalla, joten asemakaava ei täytä lain laadinnalle asetettuja sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön arvojen vaalimisesta.

Vastine:

Kaavaehdotusta on kehitetty nähtävilläolon jälkeen. Suunnittelun uudeksi lähtökohdaksi otettiin alkuperäisen osan, Urdsgjallar-rakennuksen säilyttäminen. Lisäksi myös rakennus säilyy alkuperäisessä käytössä osakuntatalona. Päivitettyssä

kaavaratkaisussa 1960-luvulla rakennettu osakuntarakennus suojellaan ja ainoastaan rakennuksen 1990-luvulla rakennettu laajennusosa puretaan suunnittelualueen täydennysrakentamiseksi.

Teknologföreningenin osakuntatalolla sekä Dipolilla on kiistatta merkittävää kaupunkikuvallista, rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Näitä arvoja on pyritty vaalimaan kaava-alueen suunnittelussa. Osakuntarakennuksen ja Dipolin välinen suhde tulee väistämättä muuttumaan täydennysrakentamisen myötä. Aikaisempaan suunnitelmaan verrattuna, uudisosan rakennusmassa sijoittuu idemmäksi korostaen osakuntatalon säilyvää osaa. Lisäksi räystäslinja on sovitettu Dipolin matalampaan räystäslinjaan.

6.

Päivämäärä 2.11.2020
Lausunnon antaja HSY

Korttelissa sijaitsee tonttia palvelevat HSY:n DN 200 jätevesiviemäri ja DN 150 vesijohto. Kaavoituksen yhteydessä tulee huomioida riittävät tilavaraukset ja suojaetäisyydet nykyisille vesihuollon putkille ja laitteille. HSY:n putkien päät voi siirtää päätäväksi korttelialueelta yleiselle katualueelle tai vaihtoehtoisesti kaavaa muuttaa siten, että vesihuoltoputkille määrätään kaavassa vähintään 6 metrin johtokuja-aluevaraus.

Vastine:

Tilavaraukset ja suojaetäisyydet tarkistetaan ja putket siirretään Otakaaren katualueelle, mikäli tontilta ei löydy riittävästi tilaa.

7.

Päivämäärä 3.11.2020
Lausunnon antaja Espoon kaupungin ympäristökeskus

Asuinkerrostalojen rakentaminen vähentää tontin puustoista aluetta, jolloin metsäpuistomainen maisema vähenee ja puita säilyy vain muutamia kaava-alueen reuna-alueilla. Kaava-alueen pohjoispuolelle jää siten vain hyvin kapea puistokaistale. Yhteys on Otaniemen liito-oravakannalle tärkeä, etenkin kun Otakaaren toisella puolella toimiva yhteys Otaniemen pohjoisosaan tulee katkeamaan.

Jatkosuunnittelussa tulee tarkentaa kaavamuutosta vielä siten, että nykyisen puustoisien liito-oravayhteyden säilyminen voidaan varmistaa.

Vastine:

Kaava-aluetta on laajennettu nähtävillölon jälkeen pohjoisessa puistoalueelle ja idässä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle, jotta riittävät ekologiset yhteydet liito-oravan latvusyhteyden säilymiseksi pystytään osoittamaan. Lisäksi uudisrakennusta on typistetty korttelialueen pohjoisosasta, jotta liito-oravan latvusyhteyttä voidaan vahvistaa riittävästi uusilla puustutuksilla. Korttelisuunnitelman yhteydessä on

laadittu istutus- ja hoitosuunnitelma, joissa on tarkasteltu uusien taimien vaatima kasvutila ja puustoisien latvusyhteyden kehittyminen seuraavan 20 vuoden aikana. Liito-oravan kulkuyhteyksiä vahvistetaan paikallisella kookkaaksi kasvavalla puustolajistolla. Ratkaisulla tavoitellaan liito-oravan latvusyhteyksien pitkäaikaista turvaamista.