

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 135

§ 135

Teknologföreningen, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 220212, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Koivula Olli
Pihkala Aapo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Teknologföreningenin asemakaavaehdotuksesta, alue 220212,

2
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.10.2024 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alkuperäinen osakuntatalo sekä mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen opiskelija-asunnoilla. Suunniteltu asuinkerrostalo on 1–6-kerroksinen säilyvän rakennuksen ympärille kietoutuva ja pohjoiseen nouseva asuinrakennus. Korttelialueen pohjois- ja itäpuolella turvataan liito-oravan latvusyhteydet.

Tontilla sijaitseva Teknologföreningen on peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on merkittävä kuorma osakunnalle ja sen ylläpitäminen on kallista, mikä vaatii laajaa liiketoimintaa. Liiketoiminnan selkärankana on toiminut opiskelijavetoinen opiskelijaravintola. Jotta osakuntatalo on mahdollista peruskorjata ja toiminta voi jatkua, on tonttia täydennysrakennettava. Uusien opiskelija-asuntojen rakentamisella kustannetaan suojeltavan rakennuksen peruskorjaus. Hanke on löytänyt ratkaisun, jolla olemassa oleva alkuperäinen osakuntatalo voidaan säilyttää osakunnan käytössä.

Täydennysrakentamisessa huomioidaan uudisrakennuksen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 7 050 kerrosneliometriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Teknologföreningen - Teknologföreningen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7321, kortteli 10010 ja virkistysalueet 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212

MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen lähes kokonaan herätti vastustusta palautteiden antajissa. Uudisrakennuksen mittakaavaa pidettiin myös liian suurena ympäristöönsä nähden. Kaavaehdotuksen ei nähty toteuttavan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön osalta ja sen nähtiin hävittävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten vastaisesti rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tästä syystä tontin suunnittelu aloitettiin alusta ja kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen, 19.12.2014 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella, Otaniemessä Otakaaren varrella, osoitteessa Otakaari 22. Se rajautuu pohjoisessa asuin- ja kerrostaloihin, idässä Otaniemen urheilukenttään, etelässä Dipolin, nykyisen Aalto-yliopiston päärakennuksen tonttiin sekä lännessä Otakaaren katualueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä RKY-alueella. Otaniemen kampusalue on rakennettu Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle. Alue on

aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue, jossa sijaitsee useita merkkirakennuksia, kuten Alvar Aallon suunnittelema entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema Otaniemen kappeli sekä Raili ja Reima Pietilän suunnittelema Dipoli.

Viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx) osoitetulla tontilla sijaitsee Kurt Mobergin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut Teknologföreningenin (TF) pääosin kaksikerroksinen Urdsgjallar-niminen osakuntatalo. Rakennuksen keittiölaajennus on rakennettu 1990-luvulla.

Osakuntatalolla on kaupunkikuvallista, rakennushistoriallista sekä kulttuurihistoriallista arvoa. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa 1960-luvun vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria eteläpuolella olevan Dipolin kanssa. Betonirakenteinen osakuntatalo eroaa Otaniemen punatiilistä rakennuksista ja sen linnakemainen muoto erottuu vahvasti kaupunkikuvassa. Rakennus toimii edelleen alkuperäisessä käytössä osakuntatalona.

Korttelialueen omistaa ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen. Pohjoisosan puistoalueen omistaa Espoon kaupunki ja itäpuoleisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen Senaatti-kiinteistöt.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Kaava-alue sijoittuu siinä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Alueella on voimassa Otaranta 220200 asemakaava (hyväksytty 14.6.1978). Kaava-alue on siinä osoitettu viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx). Autopaikkoja on rakennettava 290. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille ja AP-tonteille.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10.–3.11.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen lähes kokonaan herätti vastustusta palautteiden antajissa, joihin kuuluivat mm. Suomen Rakennustaiteen seura, DOCOMOMO sekä useampi arkkitehti, professori ja emeritusprofessori. Uudisrakennuksen mittakaavaa pidettiin myös liian suurena ympäristöönsä nähden. Kaavaehdotuksen ei nähty toteuttavan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön

osalta ja sen nähtiin hävittävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten vastaisesti rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tästä syystä tontin suunnittelu aloitettiin alusta ja kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Muistutuksissa ja lausunnoissa otettiin lisäksi kantaa mm. hulevesien viivyttämiseen tontilla sekä pidettiin liito-oravayhteyksien turvaamiseen liittyviä toimenpiteitä riittämättöminä.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 prosenttia asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Kaavamääräys mahdollistaa nykyisen osakuntatalon toiminnan jatkumisen. Korttelialueen kokonaiskerrosala, joka koskee sekä uudisrakennusta että suojeltavaa rakennusta, on 8 700 kerrosneliömetriä. Uudisrakennuksen kerrosten lukumäärä on yhdestä kuuteen. Uudisrakennuksen katon on oltava ilmeeltään yhtenäinen ja vinosti nouseva.

Täydennysrakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuja saa elävöittää myös muilla materiaaleilla ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

Rakennuksen katoille saa toteuttaa viherkattoja. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Viherkatoille saa sijoittaa aurinkopaneeleita. Suojeltavan rakennuksen kattoa saa käyttää myös oleskelualueena.

Uudisrakennuksen julkisivuja suunnitellessa tulee huomioida lintujen törmäysriski, mikäli rakennukseen tulee kerroksen korkuisia tai sitä korkeampia lasipintoja tai lasisia kulmia.

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 typistetty korttelialueen pohjoisosasta, jotta liito-oravan latvusyhteyttä voidaan vahvistaa riittävästi uusilla puuistutuksilla. 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.

Otakaarelle on tehty uusi katusuunnitelma, jossa ajorataa on kavennettu vastaamaan nykyisiä kokoojakatujen mitoituksia. Kadun suunnittelussa tavoitteena oli tehdä katutilasta viihtyisämpi ja turvallisempi varaamalla aiempaa enemmän tilaa jalankululle ja pyöräilylle.

Kadulla tulee säilymään yleistä kadunvarsipysäköintiä, mutta pysäköintipaikat on suunniteltu pysäköintitaskuihin. Kaava-alueella uusien

asuinrakennusten läheisyydessä on noin 20 yleistä autopaikkaa kadun varressa. Yleistä pysäköintiä on lisäksi alueen läheisyydessä noin 20 autopaikkaa Otakaaren varressa Dipolia vastapäätä.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 1.3.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet muistutusten jättäneille

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2020 § 117

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2020 päivätyn Teknologiföreningen - Teknologiföreningen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220212,

2
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan muutosehdotuksen: "Rakennusosa, jonka kerrosluku on II, poistetaan. Perustelu: Rakennusmassat tulevat liian lähelle Dipolia."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana tehty muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Liitteet

- 1 220212 Teknologföreningen muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220212 Teknologföreningen lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220212 Teknologföreningen kaavakartta
- 220212 Teknologföreningen havainnekuva
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostus