

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Teknologföreningen

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa Otaniemi

Osa korttelia 10010 ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.10.2024 **MRA 32 §:n** mukaisesti uudelleen nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7321.

Nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.11.-3.12.2024.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:

nrot 2.

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 12.11.2024
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Korttelialueella sijaitsee tonttia palvelevat HSY:n jätevesiviemäri ja vesijohto. Riittävät tilavaraukset ja suojaetäisyydet nykyisille putkille ja laitteille tulee huomioida kaavoituksessa. Vesijohtoputkien päät voi siirtää päätyviksi korttelialueelta yleiselle katualueelle tai vaihtoehtoisesti lisätä kaavaan vesihuoltoputkille vähintään 6 metriä leveä johtokuja-aluevaraus.

Vastine:

Otakaaren katuparannuksen yhteydessä uusitaan alueen kunnallistekniikkaa. Vesihuoltoputkille ei ole tarpeen esittää kaava-alueelta johtokujan aluevarausta.

2.

Päivämäärä 20.11.2024
Lausunnon antaja Museovirasto

Museovirasto pitää hyvänä sitä, että vuosien kehittämisen tuloksena on päädytty ratkaisuun, jossa TF:n osakuntatalo voi säilyä osana kokonaisuutta alkuperäisessä käytössään. Tontin uudisrakentamisessa on otettu huomioon arvokkaan ympäristön luomat reunaehdot, kuten osakuntatalon ja Dipolin läheisyys.

Osakuntatalon säilymistä perustelee sen arkkitehtoniset arvot itsenäisenä rakennuksena, mutta myös merkitykset Otaniemen kaupunkikuvassa ja alueen historiallisena kerrostumana. Otaniemen rakennusperinnössä se edustaa yksilöllisesti suunniteltua ja hyvin omintakeista rakennusta, jolla on vahva identiteetti.

Mahdollisuus myöhemmän laajennusosan purkamiseen palauttaa rakennuksen alkuperäisen arkkitehtonisen eheyden. Sisätilojen säilyneisyyden asteen ja opiskelijatoiminnan luonteen vuoksi niiden suojelussa voidaan pitää riittävänä, että suojelu kohdentuu keskeiseen sisätilasarjaan eli sisäkatu Gatanin ja juhlasalin (portaineen) muodostamaan tilakokonaisuuteen. Juhlasalin osittainen jatkuminen uudisrakennuksessa voi hyvällä suunnittelulla muodostua kiinnostavaksi kytkökseksi vanhan ja uuden rakennuksen välillä.

Suhteellisen kookkaasta hahmostaan huolimatta uudisrakennus vaikuttaa havainnekuvien perusteella muodostavan rauhallisen taustan osakuntarakennukselle Otakaaren kaupunkikuvassa. Kun koko Otaniemi on suuressa muutoksessa, on ensiarvoisen tärkeää, että merkittävää vanhaa rakennuskantaa säilyy uuden rinnalla

ylläpitämässä alueen historiallista juurevuutta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.

Päivämäärä 20.11.2024
Lausunnon antaja Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on kaukolämmön runkolinja Otakaarella. Suunnittelualan nykyiset kiinteistöt on liitetty kaukolämpöön.

Fortum on kiinnostunut toimittamaan kaukolämpöä rakennettaviin kiinteistöihin.

Kiinteistöjen jäädytys on kiinteistöjen tarpeiden mukaan mahdollista toteuttaa paikallisesti.

Fortum haluaa olla mukana suunnittelualan kehittämisessä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4.

Päivämäärä 2.12.2024
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja sen myötä tarvitaan uusia pienjännitekaapelointeja.

Tarvittavat kaapelisiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytyksenä on, että kaapeleille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

5.

Päivämäärä 28.11.2024
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei kommentoitavaa kaavaan ja siihen liittyviin suunnitelmiin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6.

Päivämäärä 2.12.2024
Lausunnon antaja Espoon ympäristönsuojelu

Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että kaavamuutosta varten luontoarvoja ja liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen reunaehtoja on selvitetty riittävästi. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tulee kaventamaan liito-oravien kulkuyhteyttä urheilukentän vieressä mutta samalla kulkuyhteyden vahvistamisen puiston (VP) vieressä. Kaavamerkit ”eko-1” ja ”Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää” sekä puiden kaadot ajalla 1.4. – 31.7 kieltävä ja puiden suojaamiseen velvoittava kaavamääräys 6§ ”Rakentamisen aikaiset toimenpiteet” ovat riittäviä turvaamaan liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.

Espoon ympäristönsuojelu kehottaa vaihtamaan kaavamääräyksissä latvusyhteys - sanan liito-oravien kulkuyhteys -sanaksi. Liito-orava pystyy liitämään puiden välillä vaikka puiden latvat eivät toisiinsa koskisi. Liito-oravien liikkumisen kannalta tärkeintä on, että puut ovat riittävän korkeita ja puiden välillä ei ole liian pitkää etäisyyttä.

Kaavamääräyksessä 3§ ”Rakentamisen tapa” kehoitetaan kiinnittämään huomioita viherkattojen kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Espoon ympäristönsuojelu muistuttaa, että viherkattojen kasvivalinnoissa on varottava helposti leviäviä vieraslajeja kuten kaukasianmaksaruoho. Vieraslajit aiheuttavat vakavan uhan kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle. Ympäristönsuojelu suosittelee kotoperäisten kasvilajien käyttöä viherkatoilla.

Espoon ympäristönsuojelu pitää hyvänä, että kaavamääräyksellä 3§ ”Rakentamisen tapa” ohjataan lasipinnoilla huomioimaan lintujen törmäysriskit. Ympäristönsuojelu huomauttaa, että lasiset kaiteet parvekkeilla ja kattoterasseilla voivat myös olla törmäysriski linnuille, etenkin jos lasisen kaiteen edessä tai takana on kasvillisuutta.

Espoon ympäristönsuojelu ehdottaa, että kaavamääräyksellä kielletään valoa ylöspäin suuntaavien valaisimien käyttö piha-alueille sekä rakennuksen julkisivulla. Ylöspäin suuntautuva valo sokaisee lintuja ja lepakoita.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta Ympäristönsuojelu toivoo, että suunnittelussa kiinnitettäisiin huomiota siihen, kuinka liukkaiksi pihat, oleskelualueet ja

kulkureitit voivat tulla kuurasta ja jäästä. Kiinteistölle pitäisi varata tila aurauslumille, niin että lumien auraaminen ei vaurioita liito-oravien kulkuyhteydellä olevia puita.

Espoon ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaavaa varten tehdyssä melumallinnuksessa todetaan, että parilla kohtaa opiskeluasuntolan julkisivua päivääjan 55 dB melutaso ylittyy. Kaavassa tulisi olla määräys, joka velvoittaa lasittamaan parvekkeet, joissa melutaso on yli 55 dB.

Vastine:

Liito-oravan kulkuyhteyksien termistö on muutettu määräyksiin lausunnon mukaisesti.

Määräyksiin on lisätty kohta viherkertoimesta. Viherkattojen kasvivalintoja ja niiden monimuotoisuutta ohjaa Espoon viherkerrointyökalun luontolaskuri. Luontolaskuri ohjaa kasvivalintoja kotoperäisyyteen ja välttämään EU:n vieraslajiluettelon ja kansallisen vieraslajiluettelon lajeja. Rakennuslupavaiheessa lupavalmistelijä tarkastaa kohteen viherkertoimen tulokortilta, että asetetut viherkertoimen ja luontolaskurin tavoitetasot kohteessa täyttyvät.

Lintujen törmäysriskin huomisessa on käytetty tällä hetkellä Espoossa yleisesti käytössä olevaa muotoilua. Määräystä voidaan täsmentää tulevissa hankkeissa lintuturvallisen rakentamisen linjausten tarkentuessa.

Kaavamääräyksiin on lisätty kohta ”Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee varmistaa lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.”

Korttelisuunnitelmassa on esitetty lumitilan sijainnit, eivätkä ne sijoitu liito-oravien kulkuyhteyksille.

Melumääräystä on päivitetty kannanoton pohjalta seuraavasti: Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylity.

7.

Päivämäärä 3.12.2024
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

Rakennussuojelun osalta kaavaratkaisu on asianmukainen, sen huomioidessa alkuperäisen rakennuksen keskeisimmät suojelutavoitteet. Uudisrakentaminen tulee muuttamaan ympäristöä etenkin Dipolin suuntaan.

Kaavamääräyksillä tavoitellaan laadukasta arkkitehtuuria ja rakentamista sekä ympäristön huomioivia ratkaisuja, mikä kaksikerroksisen uudisrakennusosan kanssa lieventää mainittua vaikutusta. Tältä osin asemakaavan muutos on myös valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY) koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Luonnonsuojelu

Kaava-aluetta on laajennettu kattamaan itä- ja pohjoisosissa sijaitsevat liito-oravan kulkuyhteydet ja ne on merkitty asianmukaisin kaavamerkinnein ja -määräyksin. Puisto- ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueille on merkitty puustoisena säilytettävä osa, jota tuetaan vielä asunkeuhkotalojen korttelin istutettavalla osalla. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisu turvaa liito-oravan reitin säilymistä.

Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten kannalta on hyvä, että kaupunkia tiivistetään keskeisellä paikalla säilyttäen olemassa olevaa rakennuskantaa. ELY-keskus katsoo, että ilmastovaikutukset on huomioitu kyseisessä kaavaratkaisussa hyvin. Ilmastokestävyyttä tukee esimerkiksi kaavamääräykset mm. koskien pysäköintiä, piha-alueita ja hulevesiä.

Betonirakennuksen hiilijalanjälki on kuitenkin tavanomaisesti erittäin suuri, joten puurakennus tai vähähiilisestä betonista rakennettu rakennus olisi ilmastovaikutuksiltaan merkittävästi parempi. Rakennusmateriaalien vähähiilisyttä voidaan ohjata tehokkaasti kaavamääräyksin.

Vastine:

Ilmastovaikutukset

Kaava-alueelle rakennettava uudisrakennukseen sijoitetaan opiskelija-asuntoja. Opiskelija-asunnot rakennetaan ARA-tuotantona, jolloin valtio tukee asuntojen rakentamista. Tontille rakennettava uudisrakennus poikkeaa tavanomaisesta ARA-rakentamisesta, jonka takia rakentamisen talousyhtälö on haastavampi. Tämän takia kaavassa on edellytetty ainoastaan puun käyttöä julkisivuissa. Rakennus on kuitenkin suunniteltu siten, että se voidaan toteuttaa puurakenteisena, mikäli se on taloudellisesti mahdollista.

8.

Päivämäärä 3.12.2024
Lausunnon antaja Espoon kaupunkitekniikan keskus

Kaupunkitekniikan keskus katsoo, että puistoalueella oleva liito-oravien kulkuyhteys on niin kapea, ettei sen säilymistä voida taata.

Vastine:

Kaava-aluetta on laajennettu nähtävilläolon jälkeen pohjoisessa ja idässä, jotta riittävät ekologiset yhteydet liito-oravien kulkuyhteyksien säilymiseksi pystytään osoittamaan. Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1) osoitetaan niin korttelialueelle kuin puistoalueille. Liito-oravien kulkuyhteyksiä vahvistetaan

istuttamalla paikallista, kookkaaksi kasvavaa puustolajistoa. Alueen puustoa hoidetaan ja uudistetaan siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana. Istutus- ja hoitosuunnitelmalla varmistetaan, että kulkuyhteydet ovat riittävän leveitä ja puustoisia, jotta ne kestävät tuulituhoja ja mahdollistavat liito-oravien liikuttamisen. Puut juuristoineen tulee suojata työmaa-aikana. Esitetyillä ratkaisuilla tavoitellaan liito-oravan kulkuyhteyksien pitkäaikaista turvaamista. Liito-oravan ekologian ja kulkuyhteyksien säilyttämisen reunaehdot sekä kaavaratkaisun toimenpiteiden riittävyyttä on arvioitu yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon ympäristönsuojelun kanssa.