

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 31

§ 31

Teknologföreningen, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220212, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Pihkala Aapo
Koivula Olli
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 asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220212,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.10.2024 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220212,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 255,55 euroa, eli yhteensä 1455,55 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

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 kulkuyhteydet.

Tontilla oleva Teknologföreningenin osakuntatalo tarvitsee peruskorjausta. Rakennuksen ylläpito on kallista ja osakunta on ylläpitänyt rakennustaan liiketoiminnan, opiskelijavetoisen lounasravintolan avulla. Rakennus on kuitenkin merkittävä kuorma osakunnalle. Jotta rakennusta on mahdollista peruskorjata, on tonttia tarpeen täydennysrakentaa. Uudisrakentamisesta saaduilla tuloilla kustannetaan rakennuksen kunnostaminen.

Teknologföreningen on löytänyt ratkaisun, jolla olemassa oleva, alkuperäinen osakuntatalo voidaan säilyttää osakunnan käytössä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



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

Aloite ja vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.2.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella, Otaniemessä Otakaaren varrella, osoitteessa Otakaari 22. Se rajautuu pohjoisessa asuinkerrostaloihin, idässä Otaniemen urheilukenttään, etelässä Dipolin eli 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 punatiillisistä 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

Maakuntakaava

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.

Yleiskaava

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. Yleiskaavaluonnoksessa Teknologföreningenin kaava-alue on osoitettu osin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK) ja osin julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY).

Asemakaava

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.11.—3.12.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin kolme muistutusta, viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa otettiin kantaa alueen kunnallistekniikan huomioimiseen, liito-oravayhteyden säilymiseen sekä lintujen ja lepakoiden elinoloihin. Nähtävillä ollut suunnitelmaa, jossa alkuperäinen rakennus säilytetään ja uudisrakentaminen sijoittuu pääosin säilyvän osakuntatalon itäpuolelle, pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Muistutuksissa otettiin kantaa hankkeen mittakaavaan ja sen sopivuuteen RKY-alueelle, liito-oravareittiin sekä maanalaisiin tiloihin. Suunnitelman mittakaavaa pidettiin edelleen liian suurena alueelle ja Dipolin läheisyyteen. Rakennus toivottiin suojeltavan sellaisenaan eikä täydennysrakentamista sallittaisi ollenkaan. Teknologföreningenin

alapuolella sijaitsevien maanalaisten tilojen osalta kaivattiin tarkennuksia selostukseen sekä kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiä ja -selostusta on täydennetty ja tarkennettu. Kaavaan on lisätty määräyksiä melusta ja maanalaisista tiloista palautteen pohjalta. Korttelisuunnitelmaa ei ole muutettu nähtävillä olon jälkeen.

Ehdotus asemakaavaksi asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaava-alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten (AK-1). Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 prosenttia asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Korttelialueen pääkäyttötarkoitus mahdollistaa nykyisen osakuntatalon toiminnan jatkumisen sekä tarvittaessa laajentamisen.

Osakuntatalossa toimivalle opiskelijaravintolalle, ravintola Täffälle, rakennetaan uudet keittiötilat uudisrakennukseen. Korttelialueen kokonaiskerrosala on 8 700 kerrosneliömetriä.

Suunniteltu asuinkerrostalo on 1–6-kerroksinen suojeltavan rakennuksen ympärille kietoutuva ja pohjoiseen nouseva asuinrakennus. Uudisrakennuksen kattomuodon tulee olla yhtenäinen ja vinosti nouseva. Kaava-aluetta koskevan korttelisuunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto ARCO.

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.

Suojeltavan osakuntatalon koilliskulma sijoittuu osin uudisrakennuksen sisään. Osakuntatalon juhlasalin ja sisäkadun tilaratkaisut suojellaan asemakaavassa ja juhlasalin edellytetään jatkuvan myös uudisrakennuksen sisälle.

Rakennuksen katoille saa toteuttaa viherkattoja. Uudisrakennuksen yksikerroksinen osa tulee toteuttaa viherkattoisena. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Viherkatoille saa rakentaa aurinkopaneeleita.

Korttelialueen ja puistoalueiden rajalla kulkee liito-oravan kulkuyhteys. Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1) osoitetaan niin korttelialueelle kuin puistoalueille.

Virkistysalueet

Liito-oravan kulkuyhteys turvataan virkistysalueiden ja korttelialueen rajalla. Puistoalueiden koko säilyy entisellään. Kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueelle (VL) sekä itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen

alueelle (VU) on osoitettu eko-1-alue sekä tarkentava alueen osa, jolla metsäinen luonne tulee säilyttää. Lisäksi alueelle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueesta on laadittu seuraavat suunnitelmat: piha- ja hulevesisuunnitelma, istutussuunnitelma, rakennushistoriaselvitys, meluselvitys, luontolausunto ja liito-oravaselvitys.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja määräyksiä täydentävä 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
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 135

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Teknologföreningin 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2020 § 117

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2020 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningen 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 asemakaava
- 220212 Teknologföreningen havainnekuva
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostus
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostuksen liitteet