

Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Kivikaira

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa Otaniemi

Osa korttelia 10014

Muodostuu uudet korttelit 10095 ja 10096

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.4.2025 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7516.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.2.–18.3.2025.

Kaavan hyväksymispäätöksestä ovat pyytäneet tiedon seuraavat lausunnonantajat:
nrot 4.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

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

Toni Saastamoinen

Aapo Pihkala

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1

Päivämäärä 26.2.2025
Lausunnon antaja HSY

Tällä hetkellä on laadittavana kaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelman päivitys, jossa tullaan esittämään vesihuollon järjestäminen sekä vesihuollon rakentamisen kustannusarvio ja kustannusjakoperiaatteet.

Syväjätessäiliöiden suunnittelussa tulee huomioida jätepisteen sijainti, rakenteiden kantavuus ja leikkipaikkojen läheisyys. Jätepisteet tulisi sijoittaa tulotien yhteyteen, ei pihan perälle tai sisäpihalle, ja niiden tulee olla riittävän kantavia jäteautojen operointia varten. Jätepisteitä ei tule sijoittaa leikkipaikkojen läheisyyteen. Lisätietoja ja ohjeita löytyy HSY:n verkkosivuilta ja asiantuntijoilta.

Vastine:

Jätepisteiden sijainneissa on huomioitu niiden helppo huollettavuus, kansipihan kantavuus ja pihojen muut toiminnot. Jätepisteet on sijoitettu pihojen reunoille siten, että niiden huoltamiseksi ei tarvitse ajaa pidemmälle pihalle.

2

Päivämäärä 20.3.2025
Lausunnon antaja Espoon ympäristönsuojelun palvelualue

Kivimiehentie 4:ssä sijaitsee Eurofins Expert Services Oy:n ympäristöluvallinen laitos, joka tekee polttokokeita paloturvallisuuden testaamiseksi. Ympäristöluvassa on määräksiä laitoksen aiheuttamasta meluhaitasta ja päästöistä ilman. Laitoksen ympärille ei tule kaavoittaa maankäyttöä, joka rajoittaisi sen toimintaa kohtuuttomasti. Seveso III -direktiivin mukainen laitos vaatii Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunnot kaavoitusmuutoksista. Suunnitelmia tulee arvioida laitoksen aiheuttamien melu- ja ilmanlaatuhaittojen sekä suuronnettomuusriskin näkökulmista ja tarvittaessa huomioida havainnot suunnitelmissa.

Kivikairan alueella purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa on tervapääskyjen pesimäkolonia, joka tulee huomioida maankäytön ratkaisuisissa. Pesimäkolonian hävittäminen edellyttää poikkeamislupaa suojelusta. Rakennus voidaan purkaa vasta, kun tervapääskyt ovat ottaneet käyttöön tekopesät. Kaavamääräystä lintujen törmäysriskin vähentämiseksi tulee muokata siten, että riski huomioitaisiin kaikissa läpinäkyvissä pinnoissa, eikä vain kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa.

Kivikairan puiston metsikkö on III-luokan lepakkoalue. Kaavaan tulee lisätä määräys, joka huomioi lepakot ulkovalaistuksessa.

Kivikairan puistosta on havaittu liito-oravien papanoita ja mahdollinen risupesä. Ympäristönsuojelun mielestä s-1-kaavamääräyksestä tulisi käydä ilmi, että alueen puusto muodostaa liito-oravan elinalueen. Puustoa tulee hoitaa ensisijaisesti liito-oravien elinalueena, ja alueelle suositellaan aita-oppilaiden pääsyn estämiseksi. Uudenmaan ELY-keskus on muuttanut tulkintaansa liito-oravien lisääntymisajasta: sen katsotaan nyt olevan 15.3–31.7. Muilta osin määräystekstin sisältö on hyvä. Puiden suojaaminen rakentamisen aikana on tärkeää. Ympäristönsuojelun mielestä eko-1-merkintä tulee lisätä kaavakartalla Betonimiehenkujan yli, koska nykyisen ajoluiskan kummallakin reunalla olevat puut ovat keskeinen osa liito-oravien liikkumismahdollisuuksia. Ajoluiskan reunalle istutetut puut tulee saada säilymään.

Viherkatot ovat hyvä lisä luontokadon hillinnässä, kunhan niille ei istuteta haitallisia vieraslajeja. Viherkattoja tulisi kokeilla rohkeammin uudisrakennuksissa.

Ympäristönsuojelu toivoo, että kaavaselostuksessa olisi tarkasteltu enemmän ilmastomuutokseen sopeutumista. Vaikka puistossa säilyvä kasvillisuus vähentää lämpösaarekkeen muodostumista, tiiviisti rakennetut korkeat ja tummat rakennukset voivat silti aiheuttaa lämpösaarekeilmion. Asuntojen viilennyslaitteet voivat pahentaa tilannetta puhaltamalla kuumaa ilmaa rakennusten kapeisiin väleihin.

Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä, että kaavan vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään on tarkasteltu. He kannustavat muuntojoustavien tilojen rakentamiseen, resurssitehokkuuteen, kiertotalouteen ja autottoman asumisen mahdollistamiseen.

Vastine:

Eurofinsin ympäristöluvallinen laitos on huomioitu suunnittelussa. Ympäristöluvan perusteella laitoksesta aiheutuva melu ei ole esteenä kaavalla osoitettavalle asuinrakentamiselle, eikä päiväkodille. Laitoksen vaikutuksia ilmanlaatuun on tarkasteltu erillisellä hiukkasmallinnuksella, jonka perusteella laitoksen toiminnasta aiheutuvien päästöjen pitoisuudet eivät ole rakennusten kohdalla merkittäviä. Espoon ympäristönsuojelun kanssa on käyty läpi ja todettu, että laitos ei aiheuta suuronnettomuusriskiä Kivikairan kaava-alueelle. Tukesilta on pyydetty lausunto kaavaehdotuksesta. Heillä ei ollut kaavasta lausuttavaa.

Maanomistaja on hakenut ja saanut ELY-keskukselta luvan poiketa tervapääskyjen suojelusta. Poikkeamisluvalla tervapääskyn pesät on hävitetty ja niihin pääsy on estetty purettavaksi aiotusta rakennuksesta. Poikkeamisen ehtona maanomistaja on asennuttanut säilyvään rakennukseen tervapääskyille tekopesiä. Puretuksi aiotussa rakennuksessa ei enää ole luonnonsuojelulain mukaista pesimäpaikkaa, joten asemakaavassa ei ole osoitettu sille merkintää. ELY-keskus ei ole poikkeamisluvassa edellyttänyt sitä, että ennen vanhojen pesien hävittämistä tarkastetaan tekopesien käyttöönotto. Rakennetut tekopesät muodostavat pesäpaikan ja niille on osoitettu kaavassa suojelumerkintä. Kaavamääräystä lintujen törmäysriskien vähentämiseksi on päivitetty kattamaan heijastavat pinnat laajemmin.

Kaavaan on lisätty määräys lepakoiden huomioimisesta valaistuksen suunnittelussa.

Liito-oravan elinympäristön säilyttämisen huomioiminen on lisätty metsikköä koskevaan kaavamääräykseen. Päiväkodin piha aidataan, joten lapset eivät pääse metsikköön suoraan. Metsikön aitaaminen muilta reunoilta ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Liito-oravia koskevaa määräystä on muutettu ELYn uuden tulkin mukaiseksi siten, että pesimäkausi alkaa 15.3. Betonimiehenkujan yli on merkitty eko-2-merkintä, joka edellyttää toteuttamaan kadun yli liito-oravien puustoisien kulkuyhteyden. Suurin osa kadusta on kaava-alueen ulkopuolella ja yhteysmerkintä täydennetään sitten sen alueen kaavamuutoksen yhteydessä.

Rakennuslupavaiheessa täytettävä viherkerrointyökalun luontolaskuri varmistaa kotoperäisen lajiston käytön myös viherkatoilla.

Ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostuksessa.

3

Päivämäärä 19.3.2025
Lausunnon antaja Kaupunkitekniikan keskus

Otaniemen Kivimieheen suunnitellaan uutta asumista, päiväkotia ja leikkipuisto. Taivotteena on säilyttää alueen arvokkaimmat rakennukset ja täydentää kaupunkirakennetta uudisrakentamisella, huomioiden ympäristön ja kulttuurihistorialliset arvot.

Yleisille alueille ei tulisi asettaa velvoittavia kaavamääräyksiä taiteen toteuttamisesta. Betonimiehenkujan parkkihallin ajoliittymää ja muita rakenteita ei tulisi osoittaa katualueeksi.

Vastine:

Velvoittavat kaavamääräykset taiteen toteuttamisesta on poistettu kaavasta, jotta kaupunkitekniikan keskus voi päättää vapaammin resurssiensa kohdentamisesta.

Parkkihallin ajorampin kohdalla oleva käyttötarkoituksmerkintä on muutettu puistoksi, jotta kadunpidosta aiheutuvista velvoitteista ei tule epäselvyyksiä rampin kohdalla.

4

Päivämäärä 18.3.2025
Lausunnon antaja Caruna Espoo

Kaava-alueella on Carunan sähkönjakeluverkkoa. Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa, ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja kaksi uutta puistomuuntamo, joille toivotaan merkintöjä kaavakartalle. Nykyinen asiakasmuuntamo todennäköisesti puretaan. Caruna vastaa sähköverkon komponenttien siirroista, ja siirtokustannuksista vastaa tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää uusien pysyvien sijaintien järjestämistä. Caruna toivoo saavansa tiedon kaavan hyväksymisestä.

Vastine:

Suunnittelualue sijaitsee tiiviissä kaupunkirakenteessa ja kaavalla osoitetaan laadukasta, tiivistä uutta aluetta. Rakennettujen alueiden ulkopuolella on viheralueita, jotka toimivat leikkipuistoina tai liito-oravan kulkuyhteytenä. Viheralueille ei mielekkäästi mahdu muuntamoita, joten ne on siksi osoitettu rakennusten yhteyteen.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

5

Päivämäärä	18.3.2025
Lausunnon antaja	Espoon kaupunginmuseo

Kaava-aineistoon on liitetty arkkitehti Mona Schalinin lausunto suunnittelualan suojeluarvoista. Kaupunginmuseo pitää menettelyä erikoisena, ja muistuttaa että Espoon alueen kulttuuriympäristön arvottaminen on museoviranomaisen tehtävä.

Vuonna 1956 valmistunut Palopäälystökoulu ja sen laajennukset ovat autohalleja lukuun ottamatta suojeltuja. Rakennusten on rakennushistoriallisessa selvityksessä arvioitu säilyttäneen alkuperäisyytensä hyvin. Rakennukset ovat edelleen majoituskäytössä ja niiden käyttöaste on maanomistajan mukaan hyvä. Nyt esillä olevassa kaavamuuksessa suojeltavaksi esitetään ainoastaan vuonna 1956 valmistunut osa ja rakennuksen muut osat esitetään purettavaksi. Museovirasto on vuoden 2009 asemakaavan yhteydessä arvioinut rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja, eivätkä arvot kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ole heikentyneet asemakaavaratkaisun jälkeen. Suojellun rakennuksen ympäristön muutos ei myöskään voi olla perusteena suojelumääräyksen poistamiseen. Kaupunginmuseo korostaa, että suojellun 1972 valmistuneen toimistorakennuksen säilyminen tulee olla suunnittelun lähtökohtana. Vuonna 1974 valmistuneen letkunkuivaustornin suojelulle ei kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ole enää edellytyksiä tornin rakenteiden kunnon ja korjattavuusasteen vuoksi.

GTK:n rakennuskokonaisuus sisältää suojeltuja osia vuosilta 1954, 1970 ja 2004. Kokonaisuudesta esitetään säilytettäväksi ainoastaan 1954 rakennettua korkeaa osaa. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan vuoden 2009 asemakaavassa suojeltujen 1954 ja 1970 valmistuneiden rakennusosien suojeluarvot eivät ole heikentyneet asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kaupunginmuseo katsoo, että rakennuksen suojelumerkinnän tulee säilyä, mikäli se on korjattavissa terveelliseksi ja turvalliseksi siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Kaupunginmuseon kannan mukaan rakennusten jääminen tai jättäminen vaille käyttöä ei ole riittävä peruste poistaa asemakaavasta suojelumääräys.

Vuonna 2004 valmistuneen auditoriorakennuksen suojelumerkinnän poistamiseen museolla ei ole huomauttamista. Kaupunginmuseon mukaan vuoden 1987 laajennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella on ilmaston kannalta huono ratkaisu.

Uudisrakentamisen tulee täydentää olemassa olevaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), eikä syrjäyttää sitä ja kaupunginmuseon mukaan asia on sivuutettu kaavamuutosta laadittaessa. Kaupunginmuseo kritisoi, että kaavamuutoksessa ei ole riittävästi tarkasteltu olemassa olevien rakennusten käyttömahdollisuuksia.

Vastine:

Kivimiehen suurkorttelin rakentamisen voi katsoa perustuvan Alvar Aallon toimiston maankäyttösuunnitelmiin, joiden laatiminen alkoi vuonna 1949. Ensimmäisessä suunnitelmassa pitkulaisia, puikkomaisia rakennuksia oli sijoitettu maastoon viuhkamaiseen sommitelmaan. Myöhemmissä suunnitelmissa sommitelma on muuttunut suorakulmaisen koordinaatiston mukaiseksi ja alueen rakenne on täydentynyt. Puikkomaisten rakennusten lomaan on sommiteltu hallimaisia rakennuksia tai rakennusten osia. Kivimiehen suurkorttelin voidaan katsoa toteutuneen pitkälti vuoden 1968 maankäyttösuunnitelman mukaisesti, joskin joitain poikkeuksia on.

Kivimiehen alueen käyttö ja luonne on muuttunut sen rakentamisen jälkeen merkittävästi. Yliopisto ja VTT ovat keskittäneet toimintojaan muualle, jolloin monien alueen rakennusten käyttö on muuttunut ja alue on rakentunut täydemmäksi. Muutokset ympäristössä ja alueen käytössä ovat vaikuttaneet alkuperäisten rakennusten kaupunkikuvalliseen ja -rakenteelliseen asemaan.

Kaavamuutoksen lähtökohtana on täydentää Otaniemen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) alueelle sopivalla tavalla ja mahdollistaa uuden asumisen rakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien, raideliikenteen ja hyvien palveluiden äärelle. Siten rakentamista saadaan keskitettyä liikenteellisesti kestäväan sijaintiin sen sijaan, että se sijoitettaisiin joukkoliikenteellä heikommin saavutettavalle paikalle.

Kaavalla suunnitellut asuinrakennukset on sommiteltu Alvar Aallon toimiston maankäyttösuunnitelmia mukaillen puikkomaisiksi massoiksi, jotka asettuvat samansuuntaiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon säilyvien rakennusten kanssa. Rakennukset sopeutuvat ympäristöön harjakattoineen ja punatiilisine julkisivuineen. Ne on suunniteltu täydentämään rakennetta ja luomaan viihtyisää sekä toimivaa asuinympäristöä. Nykyinen kaavaratkaisu mahdollistaa päiväkodin ja leikkipuiston sijoittamisen alueelle. Näille toiminnoille olisi hankalaa löytää tarpeeksi tilaa, jos kaikki museon lausunnossa suojeltavaksi esitetyt rakennukset olisi säilytetty. Harmonisen kokonaisuuden muodostaminen olisi huomattavasti vaikeampaa nykyisten rakennusten sijaintien vuoksi. Kaavalla osoitetaan suojeltaviksi kulttuurihistoriallisesti tärkeimmät rakennusten osat.

Olemassa olevien rakennusten käyttöä esimerkiksi päiväkotina tarkasteltiin suunnittelun aikana. Espoon Tilapalvelut totesi suunnittelun päätteeksi, että vanhan rakennuksen muuttaminen päiväkodiksi sisältää liian suuria taloudellisia ja rakennusten kuntoon liittyviä riskejä, eikä tiloista saa päiväkodin käyttöön riittävän luontevia.

Maanomistaja on etsinyt säilytettäväksi suunnitelluille rakennuksille käyttäjiä, mutta niitä on ollut vaikeaa löytää, vaikka säilytettäviä rakennuksia on vain vähän.

Rakennusten käyttöä haittaavat niiden huono kunto, rakenteelliset ongelmat, matala huonekorkeus ja tilojen jäsentely. Nykyisin entinen Geologian tutkimuskeskus on lähes tyhjiillään. Käyttöaste on maanomistajan mukaan alle 10 %. Tiloissa on muutamia tilapäisiä vuokralaisia. Entinen palokoulu on hyvin käytössä. Sen tiloissa toimii majoitusta tarjoava Forenom ja autohalleissa pienempiä vuokralaisia. Pelastuslaitos käyttää tiloja myös tilapäisesti. Rakennuksia on pyritty pitämään käytössä matalan vuokratason turvin, mutta se ei kuitenkaan mahdollista muun muassa rakennusten korjaamista, mikä on pitkällä aikavälillä haastavaa.

Geologian tutkimuskeskus

Geologian tutkimuskeskus oli pitkään alkuperäisen toimijan käytössä. Rakennusta laajennettiin käyttäjän tarpeiden mukaan. Rakennushistoriaselvityksessä kerrotaan, että toiminnan tarpeiden mukaan, muun muassa tekniikan kehityksen ja digitalisaation vuoksi, tehtiin myös muutoksia ja korjauksia rakennuksessa. Lopulta GTK on siirtynyt vähitellen rakennuksesta pois, rakennushistoriaselvityksessä kerrotun mukaan alkaen 2010-luvulta. Vuoden 2017 rakennushistoriaselvityksessä rakennuksen kuvaillaan edustavan arkista käyttöarkkitehtuuria vailla varsinaisia tilallisia kohokohtia. Eriaikaisen rakennusvaiheiden suunnittelun tavoitteena kerrotaan olleen tutkimuslaitoksen toiminnallisten tarpeiden täyttäminen.

GTK:n massoittelu on rakentunut korkeiden puikkomaisten päämassojen ympärille. Vuonna 2017 laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä todetaankin, että saman suuntaiset laitosrakennusmassat kapeine pitkine ja korkeine rakennusmassoineen ovat rakennuskokonaisuudelle ominaisia piirteitä. Enimmillään kuusikerroksinen rakennuskokonaisuus on toistaiseksi Kivimiehen alueen korkein, ennen Kivimiehen pohjoisosaan rakenteilla olevan Metallimiehenkuja 6–8:n toimiston valmistumista. Matalammat osat ulkonevat GTK:n korkeammista massoista tehden kokonaisuudesta monimuotoisen, mikä toisaalta vie tehoa selkeälinjaisilta korkeilta päämassoilta. Matalammat osat poikkeavat korkeammista osista sommittelultaan ja julkisivujen käsittelyltään.

Entisen Geologian tutkimuskeskuksen autotallirakennusta tai uudempia osia ei ole suojeltu asemakaavalla. Niiden purkaminen ja uuden rakentaminen tuottaa paljon ilmastopäästöjä, mutta kaupunkirakenteen tiivistäminen olisi haastavaa, mikäli ne säilytettäisiin. Geologian tutkimuskeskuksen myöhemmin laajennus on suureksi osaksi matala ja vie suuren maapinta-alan. Rakennus on hankalasti hyödynnettävissä, sillä se on suunniteltu erityisesti tiettyä toimijaa varten, eivätkä tilat enää täytä nykyajan toimistojen tilatarpeita kovin hyvin. Autotallirakennus sijaitsee niin ikään täydennysrakentamisen kannalta hankalassa paikassa keskellä pysäköintialuetta.

Alkuperäiseen rakennusvaiheeseen kuulunut vuoden 1956 kaksikerroksinen siipi ulkonee kuusikerroksisen päämassan keskivaiheilta kohti länttä luoden katkoksen suoraan, korkeampaan päämassaan. Sen ikkunat on riveihin sijoittelusta poiketen sommiteltu nauhamaisiksi kokonaisuuksiksi siiven pitkille sivuille. Länteen katsova päätyjulkisivu

on koruton. Siihen on sommiteltu hieman keskilinjasta sivuun kaksilehtinen ovi, jolle johtavat portaat ja oven yläpuolella on kolme pientä ikkunaa. Pelkistetty ulkoasu korostaa vaikutelmaa, että matalampi siipi on korkeampaan päämassaan nähden toisarvoinen.

GTK:n vuoden 1970 laajennusta on luonnehdittu vuoden 2017 kulttuuriympäristöselvityksessä muista rakennusvaiheista poikkeavana kattomuotonsa ja ikkuna-aukotuksensa osalta. Poikkeavuuden todetaan vievän voimaa vähäeleiseen arkkitehtuuriin nojaavalta kokonaisuudelta. Vuoden 2017 rakennushistoriaselvityksessä laajennuksen todetaan olevan kaavamainen standardi-ikkunoiden ja tasakaton vuoksi.

Vuoden 1970 laajennus on ollut pois käytöstä ainakin vuodesta 2013 sisäilmaongelmien vuoksi. Silloin laaditun kuntotutkimuksen perusteella rakennuksen korjaustarve on mittava. Rakennuksen julkisivu esitetään kuntotutkimuksessa rakennettavaksi uudelleen, samoin ikkunoiden uusimista suositellaan. Alapohja ja perustukset edellyttävät haastavia ja mittavia korjauksia rakenteellisten ongelmien vuoksi. Alapohjan rakenteet kasvavat puutteellisten salaojien vuoksi, ja salaojat pitäisi viedä selvityksen mukaan alemmaksi louhimalla kalliota. Myös yläpohja edellyttäisi kunnostusta, ja mahdollisesti myös vesikatto pitäisi uusida. Selvityksestä on aikaa reilu 10 vuotta. Sinä aikana korjausvelkaa lienee tullut lisää.

Palo-opisto

Vuonna 1956 valmistunut Palopäälystökoulu tai myöhemmin myös palo-opisto on alueen vanhimpia rakennuksia ja kulttuuriympäristöselvityksessä rakennuksen vanhinta osaa kuvataan pienimittakaavaisesti sekä arkkitehtonisilta ominaispiirteiltään vaihtelevaksi ja kekseliääksi, massoitellullaan toimintoja kuvaavaksi. Sen materiaaleja luonnehditaan laadukkaiksi. 1970-luvun laajennusta kuvataan hahmoltaan yksinkertaiseksi ja tasakattoiseksi rakennukseksi, jonka arvokkaimmat piirteet ovat sen rauhallinen massoitelu ja julkisivusommitelma. Laajennuksen kerrotaan edustavan 1970-luvun tyyppillistä laitosrakentamista.

Palokoulun vanha osa on osoitettu nykyiselle paikalleen jo Alvar Aallon laatimassa ensimmäisessä maankäyttösuunnitelmassa 1949, vaikkakin rakennusten massoitelu on ollut suunnitelmassa erilainen. 1970-luvun laajennusosa on esitetty Aallon maankäyttösuunnitelmassa vuodelta 1962.

Rakennushistoriaselvityksessä vuodelta 2017 kerrotaan 1970-luvun laajennuksen muistuttavan ulkoarkkitehtuuriltaan alueen muuta laitosrakentamista nauhaikkunoihin ja puhtaaksimuurattuine punatiilijulkisivuineen. Rakennuskokonaisuuden molempien osien kerrotaan edustavan ajalleen tyyppillistä laadukasta arjen arkkitehtuuria. Siinä missä 1950-luvun rakennusosaa kuvataan kulttuuriympäristöselvityksessä tunnusomaiseksi alueen maamerkiksi ja rakennushistoriaselvityksessä jonkinlaiseksi yliopiston päärakennuksen vähäiseksi pikkuserkuksi, ei 1970-luvun osaa pidetä vastavassa arvossa.

Yhteenveto

Otaniemen eteläosassa sijaitseva Kivimiehen alue on rakentunut vaiheittain 1950-luvulta alkaen tutkimuslaitosten alueeksi, jossa rakentaminen on ollut arkista ja käyttäjien tarpeisiin perustuvaa. Rakennuksia on laajennettu ja muokattu tarpeiden muuttuessa. Yhtenäistä ilmettä on tuonut muun muassa rakennusten sijoittelu väljästi maastoon ja punatiilisten julkisivujen käyttö. Uusi rakentaminen on sovitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle RKY-alueelle alkuperäisiä periaatteita mukaillen tavoitellen toimivaa ja viihtyisää ympäristöä. Suojeltujen rakennusosien purkamisella mahdollistetaan leikkipuiston ja päiväkodin rakentaminen Otaniemeen.

Toimijoiden muuttuneet tarpeet ja maankäytön tiivistämispressureet kestävän liikkumisen vyöhykkeellä raidelinjojen läheisyydessä ovat johtaneet tarpeeseen arvioida rakennus-suojelun lähtökohtia uudelleen. Purettavaksi suunnitellut myöhemmät rakennusvaiheet edustavat arkista käyttöarkkitehtuuria ja ovat osin huonokuntoisia tai hankalasti käytettäviä. Kaavalla on vaalittu alueen vanhinta 1950-luvun rakennuskerrostumaa ja samalla selkiytetään sen kaupunkirakenteellista asemaa purkamalla uudempia rakennusosia.

6

Päivämäärä 17.3.2025
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastustoiminnan turvaamiseksi pelastus- ja ensihoitoyksiköiden tulee päästä enintään 10 metrin etäisyydelle kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen uloskäynneistä ja sammutusreiteistä. Pelastusviranomaisen pitää asuinkerrostalojen omatoimista pelastautumista (parvekeluukut) hyvänä varatieratkaisuna, joka mahdollistaa asukkaan pääsyn turvalliseen paikkaan ennen palokunnan saapumista.

Vastine:

Pelastustoiminnan tarpeet on huomioitu asemakaavaa varten laadituissa viitesuunnitelmissa.

7

Päivämäärä 5.3.2025
Lausunnon antaja Fortum

Fortumilla on kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen runkolinjoja alueella. Nykyiset kiinteistöt on liitetty kaukolämpöön, ja muutostarpeita saattaa ilmetä. Fortum on kiinnostunut toimittamaan kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä uusille kiinteistöille ja haluaa osallistua alueen kehittämiseen jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

8

Päivämäärä 17.3.2025
Lausunnon antaja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

Tukesilla ei ole lausuttavaa kaavasta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

9

Päivämäärä 13.3.2025
Lausunnon antaja Tilapalvelut-liikelaitos

Päiväkodille tarkoitetun tontin pinta-ala ja rakennusoikeus ovat riittävät, ja rakennus-ala riittävän väljä, mikä mahdollistaa parhaan vaihtoehdon päiväkotirakennuksen, leikkipihan ja muiden toimintojen sijoittumiselle.

Kaavamääräysten 3 §:ssä vaaditaan päiväkodille viherkatto, mikä on vastoin Espoon kaupungin taloudellisesti kestäviä tavoitteita. Viherkaton rakentaminen ja ylläpito aiheuttavat lisäkustannuksia. Viherkatto voisi olla sidottu viherkerroinvaatimukseen.

Kaavaselostuksen mukaan päiväkodin tontti toteutuu vasta asuinrakennusten jälkeen, mutta investointiohjelmassa rahoitus on osoitettu jo vuodelle 2027. Päiväkodin tonttia ei todennäköisesti voida hyödyntää muun alueen rakentamisen aikana maamassojen ja purkumateriaalien varastointiin.

Vastine:

Päiväkodin korttelia on suunniteltu Tilapalveluiden kanssa tiiviissä yhteistyössä. Kaavaratkaisuun on jätetty väljyyttä, jotta rakennuksen sijoittelua voidaan tarkentaa jatkosuunnittelussa.

Asemakaavassa on edellytetty päiväkodille rakennettavaksi viherkattoa Espoon viherkattovision mukaisesti. Visio perustuu kaupunginvaltuustossa tehtyyn valtuustoaloitteeseen ja sen keskeisenä ohjaustekijänä on ollut Espoo-tarina. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt viherkattovision linjaukset 21.10.2020. Vision mukaan kaavamääräyksiin kannustetaan ja veloitetaan viherkattojen toteuttamiseen siten, että viherkatot ovat loivakattoisissa rakennuksissa kaupunkikeskustoissa ensisijainen vaihtoehto. Vision mukaan kaupunki itse rakentaa omissa soveltuvissa hankkeissaan viherkattoja. Viherkatto tuo alkuvaiheessa lisäkustannuksia, mutta sen elinkaaren aikaiset hyödyt, kuten rakenteiden suoja ja ympäristövaikutusten lieventäminen, tukevat kokonaistaloudellisuutta.

Aiemman tiedon perusteella päiväkoti olisi ollut suunnitelmissa rakentaa vasta pidemmän ajan päästä, joten kaavaselostuksessa oli kerrottu päiväkotitontin voivan

mahdollisesti toimia maamassojen ja purkumateriaalien välivarastointipaikkana kuljetuksesta aiheutuvien ilmastohaittojen pienentämiseksi. Tilapalveluiden palautteen perusteella päiväkotit rakennettaisiin jo lähivuosina, joten välivarastointi ei lienekään mahdollista. Kaavaselostuksesta on poistettu kohta, jossa kerrottiin päiväkodin tontin mahdollisesti soveltuvan maamassojen ja purkumateriaalien varastointiin.

10

Päivämäärä 13.3.2025
Lausunnon antaja Kasvun ja oppimisen toimiala

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää alueen arvokkaimmat rakennukset sekä lisätä asumista ja päiväkotit. Asukasluku voisi kasvaa noin 820 henkilöllä.

Kaavan mukainen asukasluvun lisäys tarkoittaisi laskennallisesti noin 3–4 uutta päiväkotiryhmää. Kaava mahdollistaa 8-ryhmäisen päiväkodin rakentamisen. Se palvelee Otaniemen aluetta laajemminkin. Päiväkotit tarvitaan nopeasti, sillä päiväkotit-ikäisten määrä lisääntyy Otaniemen alueella voimakkaasti seuraavan 10 vuoden aikana. Päiväkodin saattoliikenne tapahtuu Kivimiehentien kautta ja huoltoliikenne Betonimiehenkujan kautta.

Asukasluvun kasvu lisää perusopetusikäisten määrää noin 4 ryhmällä. Kivimiehen koulussa on riittävästi tilaa uusille oppilaille.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

11

Päivämäärä 27.2.2025
Lausunnon antaja Länsimetro

Suunnittelualue sijaitsee metron tilojen suojavyöhykealueen ja maanalaisen kaavan ulkopuolella. Lähimmäksi metrolinjaa on esitetty 6- ja 8-kerroksisia asuinrakennuksia. Pysäköinti on suunniteltu pihakannen alle länsiosassa, ja itäosan pihat ovat maanvaraisia. Louhinta on todennäköistä, sillä kallio on alueella suhteellisen lähellä maanpintaa.

Metron kannalta rakentamiselle ei ole esteitä, mutta jatkosuunnittelussa tulee huolehtia seuraavista toimenpiteistä: Toimittaa toteutussuunnitelmat Länsimetrolle ennen töiden alkua, tehdä ennako- ja jälkikatselmukset metron tiloihin, asentaa värinämittarit metron rakenteisiin ja laitteisiin, ja sopia louhintatöistä ennakoon Kaupunkiliikenne Oy:n metroisännöinnin kanssa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

12

Päivämäärä 31.3.2025
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY

Yhdyskuntarakenne:

Asemakaavamuutosta ohjaa Espoon eteläosien yleiskaava, joka määrittää alueen julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi.

Asemakaavaehdotus poikkeaa yleiskaavasta asumisen pääkäyttötarkoituksen osalta, mutta kaavaselostuksen mukaan Otaniemen–Keilaniemen kaavarunkotyössä on esitetty perustellut poikkeamismahdollisuudet.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että kaavarunko ei ole osa alueidenkäyttölain tarkoittamaa suunnittelujärjestelmää, mutta sitä voidaan käyttää selvityksineistona alueidenkäyttölain 42 §:n 4. momentin tarkoittamissa tilanteissa. Kaavaselostuksesta tulisi ilmetä, että asemakaavaa laaditaan yleiskaavasta poiketen.

Kulttuuriympäristö:

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Otaniemen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi.

Alueelle on esitetty tehokasta uudisrakentamista, jossa käytetään Otaniemelle ominaista punatiiltä. Kaavamääräyksissä on annettu ohjeita muun muassa massoitte-
lusta, julkisivukäsittelystä ja väriyksestä.

Kaavassa on suojeltu entisen palo-opiston 1950-luvun osa ja kuusikerroksinen osa entisen GTK:n varhaisimmasta rakennusvaiheesta 1950-luvulta. Muut osat rakennuksista on esitetty purettaviksi. ELYn mukaan rakennussuojelun osalta keskeisintä on varhaisimman rakennusvaiheen 1950-luvun rakennusosien suojelu ja he katsovat, että kaava on sen osalta asianmukainen. ELY ei edellytä myöhempien rakennusosien suojelua, mutta katsoo, että GTK:n myöhäisemmän 1970-luvun osan häviäminen köyhdyttää alueen laitosrakentamisen kerroksellisuutta. Toisaalta ELY katsoo, että myöhempien laajennusten purkaminen GTK:n rakennuskokonaisuudesta selkeyttää Otaniemen vanhempaan rakennettuun kerrostumaan lukeutuvan 1950-luvun rakennusten hahmottamista.

Luonnonsuojelu:

Alueella olevassa purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa on havaittu erittäin uhanalaisen tervapääskyn pesimäyhdyskunta, joten rakennuksen purkaminen vaatii ELY-keskuksen poikkeusluvan. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset tulee selvittää kaavaprosessin aikana, jotta voidaan arvioida täyttääkö asemakaava alueidenkäyttölain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Poikkeamisen edellytyksenä on, ettei se haittaa eliölajin suotuisan suojelutason säilyttämistä tai saavuttamista.

Lisäksi poikkeamisen tulee olla tarpeen esimerkiksi eläimistön tai kasviston suojelemiseksi tai kansanterveyden turvaamiseksi.

ELY-keskus katsoo, että luonnonsuojelulain turvaama kohde tulee merkitä myös kaavakarttaan ja huomioida kaavamerkinnoissa.

Melu:

Asemakaavaehdotuksen mukainen asuinrakennusten massoittelu voi aiheuttaa meluhaittoja asuinkortteleiden piha-alueille. Asuinrakennusten päätyihin ja molemmille julkisivuille kohdistuu ohjearvot ylittävä melutaso laajalla alueella. Liikenteen meluvaikutuksia hillitseviä ratkaisuja tulisi tarkastella esimerkiksi Miestentien katusuunnittelun yhteydessä.

Ilmastovaikutukset:

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten käsittely on yleispiirteinen, eikä varsinaista arviointia ole tehty. Rakennusten purkaminen sekä uudisrakentamisen tarpeellisuus ja tehokkuus tulee perustella ilmastovaikutusten kannalta. Useimmissa tapauksissa korjausrakentaminen on vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä. ELY pitää valitettavana, että kaavaselostuksessa ei ole vertailtu rakennusten säilyttämisen ja kaavan mukaisen ratkaisun ilmastovaikutuksia. Pysäköintiratkaisuiden vaikutus liikku-
misen kestävyYTEEN tulee tarkastella.

Purkumateriaalien kierrätystä ja rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämistä tulee painottaa. Materiaalien kierrättäminen vaatii tarkkaa suunnitelmallisuutta. Kaavamääräyksillä voidaan edellyttää myös purkumateriaalien kierrätysuunnitelmaa tai vastaavaa.

Kaavan toteutuksessa on varmistettava, että purkavan uudisrakentamisen rakennukset kestävät aikaa edeltäjiänsä paremmin ja tämä on syytä nostaa esiin myös kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa tulisi nostaa esiin ansiokkaat ilmastovaikutuksia pienentävät kaavamääräykset.

Vastine:

Yhdyskuntarakenne:

Yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kaavan jälkeen yleiskaavan kehitettävästä PY-alueesta suurin osa jää asemakaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon käyttöön (Y-käyttötarkoitukset). Asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Kulttuuriympäristö:

Merkitään tiedoksi.

Luonnonsuojelu:

Kaavatyön aikana maanomistaja on hakenut ja saanut luvan poiketa tervapääskyn suojelusta. Maanomistaja on toteuttanut poikkeamisluvan mukaiset toimet. Vanhat pesät on hävitetty ja niihin kulku on estetty. Tervapääskyille on rakennettu tekopesiä poikkeamisluvan ehtojen mukaisesti. Tekopesät suojellaan asemakaavalla luonnonsuojelulain mukaisesti.

Melu:

Liikenteen aiheuttama melu on huomioitu suunnittelussa muun muassa sijoittamalla oleskelualueita pihalla sellaisiin paikkoihin, joissa melu alittaa valtioneuvoston ohjearvot. Miestentien melun ehkäisemiseksi on tarkasteltu nopeakäytön laskemista. Rakenteellisia melunsuojaustoimia ei esitetä kaupunkikuvan takia.

Ilmastovaikutukset:

Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty ilmastovaikutusten osalta. Selostukseen on lisätty laskennallinen tarkastelu kaavan aiheuttamista ilmastopäästöistä ja vertailu rakennusten korjaamiseen sekä käyttötarkoituksen muutokseen nähden. Korjaamisen päästöt olisivat huomattavasti pienemmät kuin purkamisen ja uuden rakentamisen. Monet alueen nykyiset rakennukset ovat nykyisin huomattavalla vakaakäytöllä ja niiden korjaaminen olisi huomattavan haasteellista sekä kallista. Rakennusten säilyttäminen olisi siksi haasteellista, vaikka puhtaasti ilmastopäästöjen näkökulmasta se voisikin olla perusteltua.

Materiaalien kiertoa alueella tai sen läheisyydessä on pyritty kaavalla edesauttamaan määräyksellä, jonka mukaan alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Uusien rakennusten kestävyys on pyritty huomioimaan kaavamääräyksiin ja rakennusten käytössä pysymistä on pyritty varmistamaan muun muassa edellyttämään tiloilta muuntojoustavuutta ja edistämällä asuntojen viihtyisyyttä sekä valonsaantia kaavamääräyksellä, jolla edellytetään tietyn osuuden asunnoista avautuvan vähintään kahteen ilmansuuntaan. Kaavamääräyksiä on tuotu esille myös kaavaselostuksessa aiempaa enemmän.