



Asianumero 5381/2020
67/2015

Aluenumero 220212

Teknologiföreningen

Asemakaavan muutos

10. Otaniemi

Osa korttelia 10010 ja virkistysalueet

Muutetaan asemakaavoja:

Otaranta 220200

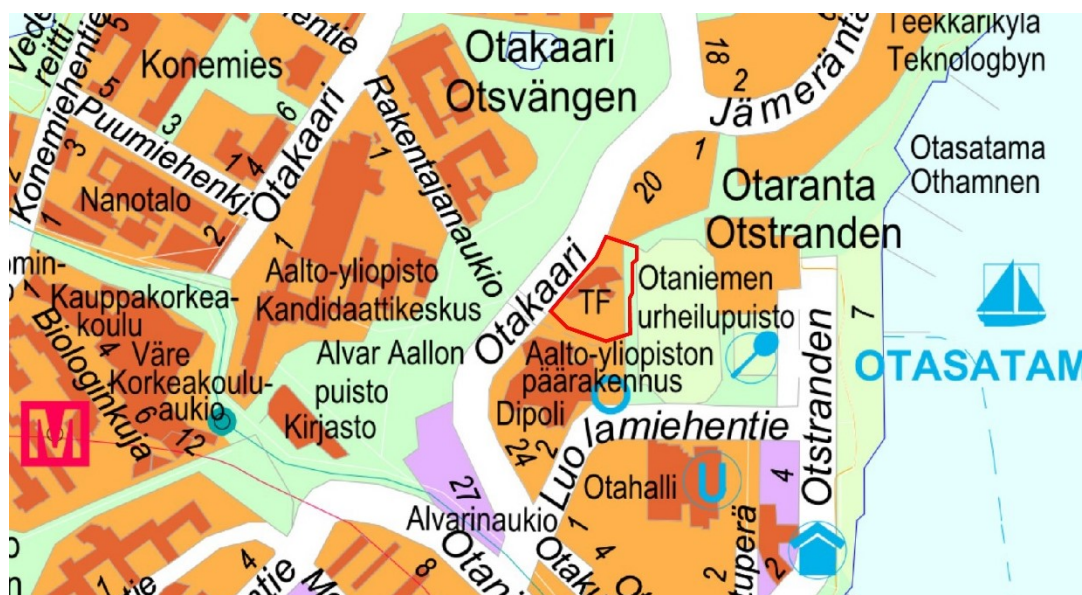
Asemakaavan selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7321.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemessä Otakaaren varrella nykyisen Aalto-yliopiston päärakennuksen Dipolin pohjoispuolella.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 19.12.2014 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 17.2.2016. Teknologiföreningenin kaava-alue oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikaan osa Otakaaren kaava-alue.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelijat:

Hanna Kiema

Puh. 040 836 5108

hanna.m.kiema@espoo.fi

Aapo Pihkala

Puh. 040 634 4287

aapo.pihkala@espoo.fi

Olli Koivula

Puh. 046 877 3003

olli.koivula@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	7
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	8
2	Lähtökohdat	8
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	8
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	8
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	9
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	9
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	9
2.2	Maakuntakaava	9
2.3	Yleiskaava	10
2.4	Asemakaava	12
2.5	Rakennusjärjestys.....	12
2.6	Tonttijako.....	12
2.7	Rakennuskiellot.....	13
2.8	Pohjakartta	13
2.9	Maanomistus	13
2.10	Maaperä	13
2.11	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.12	Rakennettu ympäristö	14
2.12.1	Yhdyskuntarakenne	14
2.12.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva.....	15
2.12.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
2.12.4	Palvelut	16
2.12.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.13	Liikenne.....	17
2.13.1	Ajoneuvoliikenne	17
2.13.2	Jalankulku ja pyöräily	18
2.13.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
2.13.4	Julkinen liikenne.....	19
2.14	Luonnonolosuhteet.....	19
2.15	Suojelukohteet	19
2.16	Ympäristön häiriötekijät.....	20
3	Asemakaavan tavoitteet	20
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	20
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle.....	20
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	20
4.1	Yleisperustelut.....	20
4.2	Mitoitus	21
4.3	Maankäyttö.....	21
4.3.1	Korttelialueet	21
4.3.2	Virkistys- ja suojaviheralueet	22

4.3.3	Palvelut	22
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	22
4.4	Liikenne	22
4.4.1	Ajoneuvoliikenne	22
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily	23
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	23
4.4.4	Joukkoliikenne	24
4.4.5	Esteettömyys	24
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	24
4.6	Luonnonympäristö	25
4.7	Suojelukohteet	26
4.8	Ympäristön häiriötekijät	27
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	27
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	27
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	28
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29
6	Asemakaavan toteutus	30
6.1	Rakentamisaikataulu	30
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	30
6.3	Toteutuksen seuranta	31
6.4	Sopimukset	31
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	31
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	31
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus	31
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	32
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	32
7.2	Kaavaehdotus	32
7.2.1	Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus	32
7.2.2	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	33
7.2.3	Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	34
7.2.4	Kaavaehdotuksen valmistelu uudelleen nähtäville	34
7.2.5	Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	34
7.3	Kaavan hyväksyminen	35
7.4	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	35
7.5	Käsittelyvaiheet	35

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, 220505 Otakaari.

Selvitykset:

Selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta kalliotilaan, Ramboll, 9.2.2025

Korttelisuunnitelma sekä puiden istutus ja hoitosuunnitelma, ARCO, 10.10.2024

Otakaari 22, Hulevesisuunnitelma, Ramboll, 4.10.2024

Otakaari 22, Meluselvitys, Ramboll, 31.5.2024

Luontolausunto- ja liito-oravaselvitys, Faunatica, 15.5.2024

Urdsgjallar – Teknologföreningens osakuntatalo, rakennushistoriaselvitys, Livady, 15.6.2016

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella, Otaniemessä Otakaaren varrella osoitteessa Otakaari 22. Se rajautuu pohjoisessa asuinkerrostaloihin, idässä Otaniemen urheilukenttään, etelässä Dipoliin, nykyisen Aalto-yliopiston päärakennukseen ja sen ympäristöön sekä lännessä Otakaaren katualueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä RKY-alueella. Otaniemen kampusalue on rakennettu Suomen vanhimalle 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.

Aino ja Alvar Aallon vuoden 1949 kilpailuehdotuksen lähtökohtana oli hyödyntää ja kunnioittaa Otnäsin kartanon historian aikana rakentunutta kartanomaisemaa. Kaavallisen ratkaisun yhtenä peruseriaatteena oli jättää peltojen ja niittyjen maisematilat avoimiksi ja keskittää rakentaminen metsäsaarekkeiden kohdalle. Kampusalueen pu-natiiliset laitos- ja asuinrakennukset sovitettiin ympäristöön maastonmuotoja hyväksikäyttäen väljästi ja polveilevasti.

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



Teknologiföreningens osakuntatalo lounasaikaan syksyllä 2024.

Osakuntatalolla on kaupunkikuvallista, rakennushistoriallista sekä kulttuurihistoriallista arvoa. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa 1960-luvun vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria yhdessä eteläpuolella olevan Dipolin kanssa. Rakennuksen arkkitehtoniset arvot liittyvät ennemminkin rakennuksen muotoon sekä tilaratkaisuihin kuin materiaaleihin. Betonirakenteinen osakuntatalo eroaa Otaniemen punatiilisistä rakennuksista ja sen linnakemainen muoto erottuu vahvasti kaupunkikuvassa. Rakennus toimii edelleen alkuperäisessä käytössä osakuntatalona.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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

Kaava-alueen pinta-ala on 0,72 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 8700 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,2$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 7050 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 180 asukkaalla.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä pysyy ennallaan.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 17.2.2016. Muutokseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 22.2.–22.3.2016. Teknologföreningenin tontti oli silloin osa Otakaaren asemakaavamuutosta, mutta erotettiin omaksi kaavakseen vuonna 2018, koska kaava-alueiden suunnittelu eteni eri tahtiin. Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yksi mielipide, joka koski yleisesti Otaniemen kehittämistä eikä Teknologföreningenin tonttia.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 5.10.–3.11.2020. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osakuntatalo esitettiin purettavaksi pitkiä ulkoseiniä ja lippaa lukuun ottamatta. Uudisrakennus olisi rakentunut säilyvien ulkoseinien ympärille. Rakennukselle tunnusomaisesta sisäkadusta, ”gatanista” olisi tullut ulkotilaa, ja se olisi toiminut jalankulkuyhteytenä Teekkarikylän ja muun kampusalueen välillä. Uudisrakennuksen mittakaava vaihteli kolmesta seitsemään. Kaavaehdotuksesta saatiin tuolloin kolme muistutusta, kaksi kannanottoa sekä viisi lausuntoa. Yksi muistutuksista oli Docomomo Suomen ja Suomen Rakennustaiteen Seuran, yksi useamman arkkitehdin, emeritusprofessorin sekä teollisen muotoilijan allekirjoittama ja yksi muistutuksista oli Senaatti-kiinteistöjen muistutus. Museovirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus jättivät lausunnot. Palautteiden ja lausuntojen pääaiheena oli kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen menettäminen ja uudisrakennuksen suhde valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Saadun palautteen myötä suunnittelu aloitettiin alusta ja kaavaehdotus asetettiin lautakunnan hyväksynnällä uudelleen nähtäville. Uudessa kaavaehdotuksessa rakennuksen alkuperäinen osa suojellaan ja täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin rakennuksen itäpuolelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville 16.10.2024 ja se oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.11.–3.12.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme kannanottoa ja viisi lausuntoa sekä kolme muistutusta. Saadun palautteen pohjalta aineistoja tarkennettiin.

Tontin maankäyttöä on suunniteltu yhteistyössä asemakaavan muutoksen hakijan Teknologföreningenin edustajien sekä hakijan suunnittelukonsulttien kanssa Espoon kaupungin asiantuntijoiden ohjaamana.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaava edistää toimivia yhteiskuntia ja kestävää liikkumista. Kaavalla täydennysrakennetaan olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien

läheisyydessä kampusalueen ytimessä. Osakuntatalon toiminta voi jatkua muutoksesta huolimatta ennallaan ja opiskelija-asunnoille on osoitettu tavalliseen asumiseen verrattuna huomattavasti vähemmän autopaikkoja. Pyöräpaikkoja tulee osoittaa opiskelija-asunnoille taas tavanomaiseen asuntorakentamiseen verrattuna enemmän. Korttelialueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle reitti kampusalueen ja teekkarikylän välillä.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava-alue sijoittuu Otaniemeä kiertävän kokoojakadun, Otakaaren varrelle.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavassa varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Rakentaminen sijoittuu rinteiden päälle tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Kaavaratkaisun maisemasuunnittelussa on otettu huomioon ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökohdat. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma, arboristin laatima puustokartoitus sekä puuston istutus- ja hoitosuunnitelma, Näin varmistetaan pihatilojen riittävä vehreys, olevan puuston säilyttäminen suhteessa uuteen rakentamiseen ja hulevesien riittävät tilavaraukset.

Kaava-alueeseen ei kohdistu merkittävää meluhaittaa. Oleskelualueet ja parvekkeet suojataan tarvittavin osin.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavassa huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Olemassa oleva osakuntatalo suojellaan asemakaavalla. Kaava-alueen pohjois- ja itäpuoleiset liito-oravan kulkureitit turvataan eko-1-yhteydellä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Pystyraidoitus on kehittämisvyöhykettä ja vaakaraidoitus kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

2.3

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Julkisten palvelujen ja hallinnon alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetyn pääkäyttötarkoituksen lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa muita toimintoja alueen pääkäyttötarkoituksen vaarantumatta. Kaava-alue sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueen (PY) reunavyöhykkeelle ja asuntoalueen laidalle (A).



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko

Kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut Otaniemen alueelle vuonna 2020 Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkon, jossa tutkittiin asuntorakentamisen sijoittamismahdollisuuksia Otaniemen ja Keilaniemen alueelle. Kaavarunkotyössä tunnistettiin alueet, jotka tulee säilyttää yliopiston tarpeisiin myös tulevaisuuden kehitystarpeet huomioiden sekä alueet, jotka tulevaisuudessakin halutaan säilyttää työpaikkavaltaisina. Tavoitteena on kaupunkirakenteen toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden kehittäminen.

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunko ohjaa Otaniemen tulevaa kehitystä. Kaavarungossa esitetyssä laajuudessa alueelle syntyvä asuminen ei uhkaa nykyisen tai nyt valmisteilla olevan yleiskaavan tavoitteita alueen kehittämiselle työpaikkakeskittymänä ja yliopisto- ja tutkimuskampuksena. Kaavarunkotyössä esitettyä laajempi ja tehokkaampi asuntorakentaminen edellyttää yleiskaavan päivittämistä ja liittyy koko Etelä-Espoon metrokäytävän kehittämiseen.

Vireillä olevat:

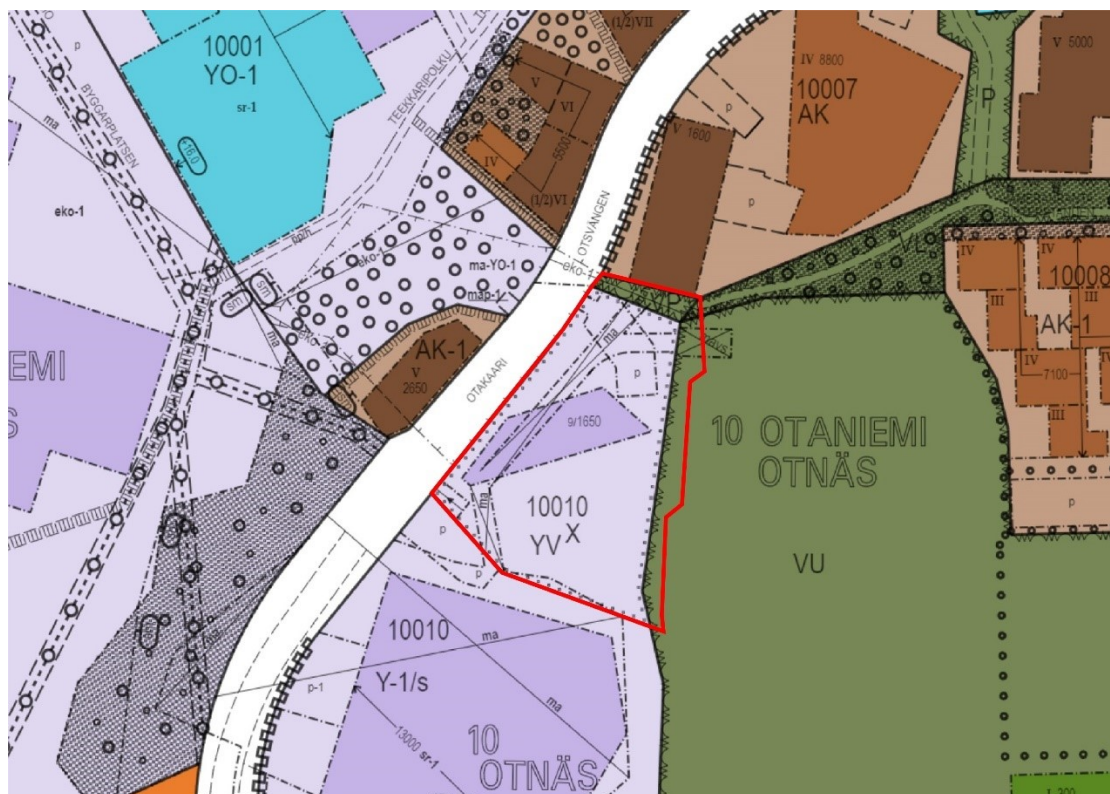
Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja koskee koko Espoota. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa Teknologiföreningenin kaava-alue on osoitettu osin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK) ja osin julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY).

2.4 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. Rakennusoikeus ja rakennuksen korkeus on esitetty kaksiosaisella lukusarjalla 9/1650, jossa luku 9 ilmoittaa rakennuksen vesikaton ja julkisivupinnan leikkausviivan suurimman sallitun korkeuden metreissä maanpinnasta lukien ja luku 1650 suurimman sallitun yhteenlasketun kerrosalan neliömetreinä. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu maanalaisia tiloja ma-merkinnällä, putkien ja viemärien sijainti nuolimerkinnällä sekä pysäköimispaikka (p) kaava-alueen pohjoisosaan.

Korttelialueen pohjoispuolella sijaitsee puistoalue (VP) ja itäpuolella urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.9 Maanomistus

Kaava-alueen tontin omistaa ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen. Pohjoispuolinen puistoalue on Espoon kaupungin omistuksessa ja tontin itäpuoleinen urheilukentän alueeseen kuuluva alue on Senaatti-kiinteistöjen omistama. Katualueet omistaa Espoon kaupunki.

2.10 Maaperä

Kaava-alue sijaitsee kokonaan moreenimaalla, paikoin on nähtävissä kalliota.

2.11 Muut suunnitelmat ja päätökset

Otaniemen ja Keilaniemen alueita kehitetään yhdessä monipuolisena yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, jossa tulevaisuudessa myös asutaan hyvien palvelujen äärellä.

Otakaari, 220505, asemakaavan muutos

Otakaaren kaava koskee Teknologföreningenin kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevaa aluetta. Asemakaava sai lainvoiman vuoden 2022 lopussa, ja mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen opiskelija-asuntoja varten. Uusia asuntoja rakennetaan noin 700 opiskelijalle. Neljästä asuinkerrostalosta koostuva kokonaisuus sijoittuu Otakaaren varrelle rinnemaastoon. Otakaaren kaava-alueen eteläisin rakennusmassa sekä Teknologföreningenin kaava-alueen täydennysrakentaminen muodostavat uuden porttiaiheen Teekkarikylään.

Otakaaren kaavassa on määritetty liito-oravan eko-1-yhteys, joka jatkuu myös Teknologföreningenin kaava-alueelle.

Vuorimies, 920500, maanalainen asemakaava ja maanalaisen asemakaavan muutos

Maanalaisen kaavan tavoitteena on todeta olemassa olevien maanalaisten tilojen ja luolien tilanne ja mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostaminen alueella. Suunnitelmaan liittyy neljä Otaniemessä sijaitsevaa maanalaista tilaa sekä ja niihin liittyvät ajo- ja kulkutunnelit ja tekniset kuilut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 20.3.–19.4.2023. Kaavaehdotus tulee nähtäville kevään 2025 aikana.

2.12 Rakennettu ympäristö

2.12.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa asuinkerrostaloihin, idässä Otaniemen urheilukenttään, etelässä Dipoliin, nykyisen Aalto-yliopiston päärakennuksen tonttiin sekä lännessä Otakaaren katualueeseen.

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.

Aino ja Alvar Aallon vuoden 1949 kilpailuehdotuksen lähtökohtana oli hyödyntää ja kunnioittaa Otnäsin kartanon historian aikana rakentunutta kartanomaisemaa. Kaavallisen ratkaisun yhtenä peruseriaatteena oli jättää peltojen ja niittyjen maisematilat avoimiksi ja keskittää rakentaminen metsäsaarekkeiden kohdalle. Kampusalueen pu-natiiliset laitos- ja asuinrakennukset sovitettiin ympäristöön maastonmuotoja hyväksikäyttäen väljästi ja polveilevasti.

Jo Alvar Aallon aikana maankäyttösuunnitelmaan tehtiin useita tarkistuksia kampusalueen kasvaessa nopeasti. Kampusaluetta tiivistettiin ja alueiden käyttötarkoituksia päivitettiin tarpeiden muuttuessa. Täydennysrakentaminen toteutettiin kampusalueen alkuperäisen suunnitelman ideologiaa mukaillen.

Teknillinen korkeakoulu, Kauppakorkeakoulu ja Taideteollinen korkeakoulu yhdistyivät uudeksi yliopistoksi, Aalto-yliopistoksi vuonna 2012. Uuden yliopiston kam-pukseksi valikoitui Otaniemi ja korkeakoulujen toimintojen siirtyminen Otaniemeen alkoi. Toimintoja on vuosien saatossa siirretty eri puolille Otaniemeä. Näkyvin muutos Otaniemen kaupunkikuvassa on ollut Väre-rakennuksen ja Aalto-yliopiston metroase-man rakentaminen entisen päärakennuksen viereen. Uuteen Väre-rakennukseen ra-kennettiin tilat Taiteiden ja suunnittelun korkeakoululle (arkkitehtiosasto ja taideteolli-nen korkeakoulu) sekä kauppakorkeakoululle. Lisäksi rakennuksessa toimii kauppakeskus nimeltä A Bloc.

Joukkoliikenneyhteydet ovat kehittyneet Otaniemen alueella kuluneen 10 vuoden ai-kana merkittävästi. Aiemmin Otaniemi oli ainoastaan busseilla saavutettavissa, mutta vuodesta 2017 alkaen Otaniemeen on kulkenut Länsimetro ja vuoden 2022 lopussa Länsimetron jatkettiin Kivenlahteen asti. Pikaraitiotie 15:n (Raide-Jokeri) liikennöinti alkoi vuoden 2023 lopussa. Samalla myös poikittaiset bussiyhteydet ovat kehittyneet.

Otaniemi tulee kehittymään lähivuosikymmeninä monimuotoiseksi asumisen, työn-teon, tutkimuksen ja oppimisen kaupunginosaksi.

2.12.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva

Viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx) osoitetulla tontilla sijaitsee Kurt Mobergin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut Teknologiföreningenin (TF) pääosin kaksikerroksinen betoninen osakuntatalo Urdsgjallar. Rakennuksen keittiölaajennus on rakennettu 1990-luvulla. Osakuntatalo sijoittuu harjanteen päälle Dipolin viereen metsikköön Otaniemelle ominaiseen tapaan. Rakennus poikkeaa ympäristöstään niin rakennuksen muotokielen kuin julkisivun materiaalien osalta. Rakennus on mittakaavaltaan Dipolia huomattavasti pienempi, mutta toimii hyvänä vastinparina sille tunnistettavan ulkomuotonsa takia.

Tontin rakennusoikeus on 1650 kerrosneliömetriä, mutta rakennuksen todellinen kerrosala ylittää kaavassa osoitetun kerrosalan 108 kerrosneliömetrillä. Tonttitehokkuus on 0,27.

Osakuntatalo Urdsgjallar

Tontilla olevalla osakuntatalolla on kaupunkikuvallista, rakennushistoriallista sekä kulttuurihistoriallista arvoa. Osakuntatalosta tehdyssä rakennushistoriallisessa selvityksessä (Livady, 2016) mainitaan mm. seuraavaa:

”Arkkitehtuuriltaan Urdsgjallar on esimerkki 1960-luvun lukumäärältään vähäiseksi jääneistä vapaamuotoista suuntausta edustavista rakennuksista, samoin kuin sen naapurina oleva, samaan aikaan valmistunut Dipoli. Aikanaan kumpikin rakennus herätti paljon keskustelua sekä puolesta että vastaan. Urdsgjallarin alkuperäinen suunnitelma oli rakennustaiteellisesti ennakkoluuloton ja rohkea. Toteutusvaiheessa eräistä suunnitelman olennaisista piirteistä tingittiin. Esimerkiksi juhlasalin päätyseinän suuresta ikkunasta luovuttiin ja sisäpinnat jouduttiin alun perin jättämään suurelta osin käsittelemättömiksi.

Yleisesti Urdsgjallarin arkkitehtoniset arvot liittyvät enemmän muotoon ja tilarakenteisiin kuin materiaaleihin. Leveä sisäkatu eli Gatan ja juhlasali toiseen kerrokseen johtavine portaineen muodostavat edelleen osakuntarakennuksen temaattisen selkärangan ja keskeisimmän tilasarjan, josta korkeuserojen ja leveyden vaihtelulla on luotu mieleenpainuva kokemus. Tämä tilasarja on rakennuksen merkittävin ja kiinnostavin arkkitehtoninen kokonaisuus. Pinnallisia ja visuaalisia muutoksia lukuun ottamatta Gatanin ja juhlasalin olennaisimmat piirteet ovat yhä koettavissa, joskin esimerkiksi pääportaiden sulkeminen sisäkadun aulaan päin on katkaissut merkittäviä liikenneyhteyksiä ja heikentänyt arkkitehtonista ideaa.

Kaupunkikuvallisesti Urdsgjallarin linnakemainen muoto on helposti tunnistettava. Materiaaliensa ja väriyksensä puolesta se ei liity Otaniemen kampusalueen punatiiliarkkitehtuuriin vaan erottuu alueen ainoana betonirakennuksena. Merkittävää on, että vapaamuotoisesti maastoon kiertyvä rakennus on muotokielenä ja tontille sijoittumisensa kautta vuoropuhelussa Dipolin kanssa. Molemmat ovat omintakeisia, nimittäin tiettyyn paikkaan suunniteltuja rakennuksia.

Kulttuurihistoriallisessa mielessä on arvokasta, että Urdsgjallar on ollut valmistumisestaan saakka siinä käytössä, johon se on suunniteltu – TF:n osakuntatalona. Vuosikymmenien teekkarielämä on jättänyt rakennukseen lähtemättömät jälkensä, ja Urdsgjallar tunnetaan myös osakunnan ulkopuolella muun muassa opiskelijaravintolastaan ja juhlistaan.”

2.12.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tilastojen mukaan Otaniemen kaupunginosassa asui noin 4600 asukasta vuoden 2023 lopussa. Otaniemen asukkaista valtaosa, noin 70 prosenttia on 20—29-vuotiaita. Otaniemen poikkeava väestörakenne Espoon muihin kaupunginosiin verrattuna johtuu suuresta opiskelijoiden määrästä. Otaniemessä työskenteli vuoden 2022 loppuun mennessä noin 29 300 työntekijää. Merkittävimmät työllistäjät Otaniemessä ovat informaation ja viestinnän ala (27 %), koulutusala (18 %) ja ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta (18 %).

2.12.4 Palvelut

Otaniemen kaupalliset palvelut keskittyvät pääosin Otaniemen kampusalueen ytimeen Väre-rakennuksen yhteydessä sijaitsevaan A Bloc -kauppakeskukseen sekä vanhalle Otaniemen ostarille. Otaniemen laidalle Kehä I:n läheisyyteen on avattu uusi päivittäistavarakauppa vuoden 2024 aikana. Lisäksi Otaniemessä sijaitsee lukuisia lounasravintoloita. Kaava-alueella sijaitsevassa Urdsgjallar-rakennuksessa toimii Täffä-niminen opiskelijaravintola.

Otaniemessä toimii kaksi päiväkotia: Kivimiehen kuusiryhmäinen päiväkotikoti Lämpömiehenkujalla ja Keilaniemen pieni 16 paikkainen päiväkotikoti Jämeräntaipaleella. Kouluja Otaniemen alueella ovat Kivimiehen alakoulu Lämpömiehenkujalla, Otaniemen lukio Tietotiellä ja Haukilahden lukio Tekniikantiellä.

Liikuntapalvelut keskittyvät Otaniemen urheilupuistoon.

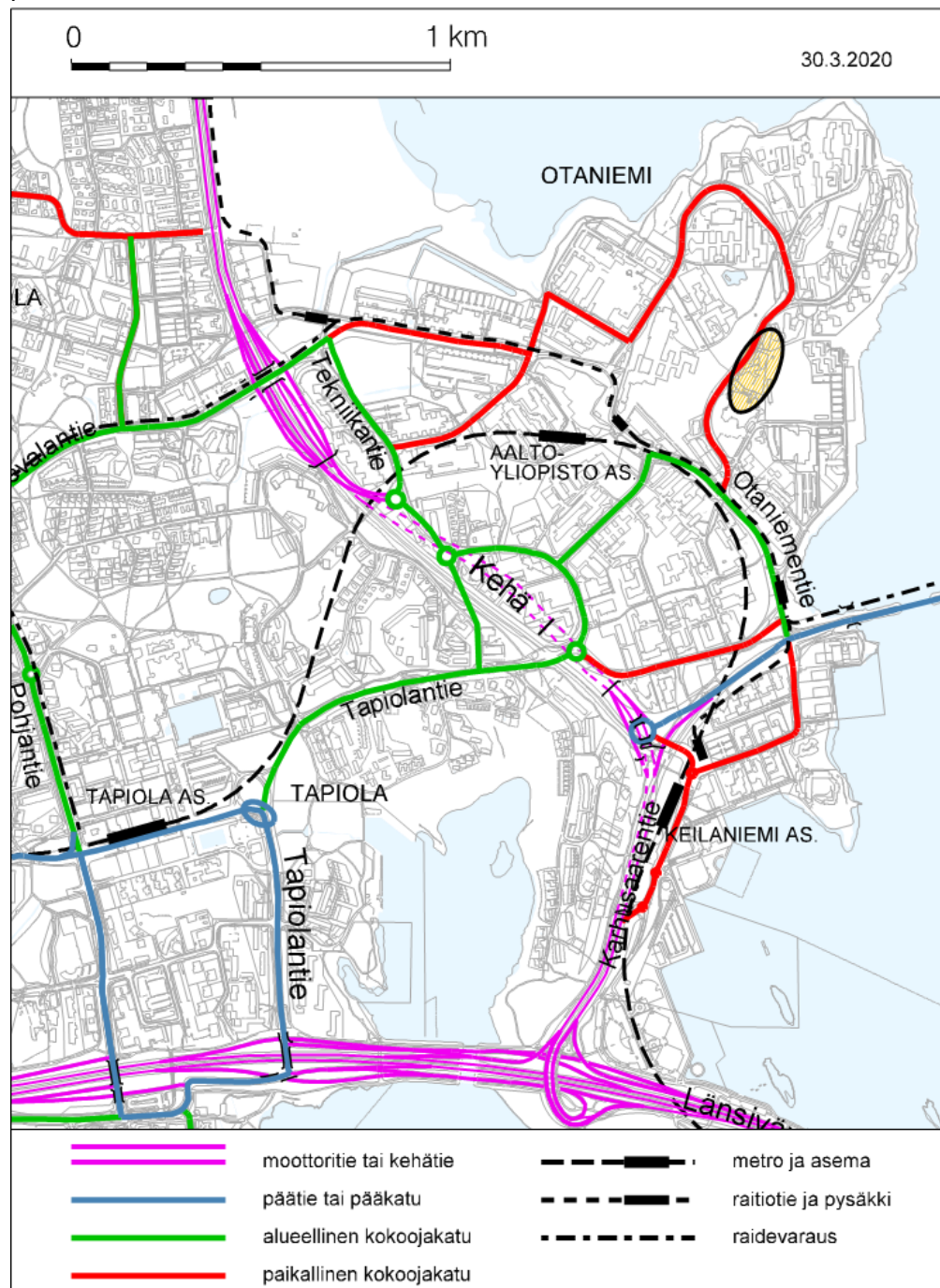
2.12.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Olemassa olevaa kunnallisteknisestä verkostoa parannetaan Otakaaren katualueen parannustöiden yhteydessä. Teekkarikylän asukasluvu kasvaa tulevaisuudessa uusien jo kaavoitettujen asuinrakennusten myötä.

2.13 Liikenne

2.13.1 Ajoneuvoliikenne

Tontti rajautuu Otakaareen, joka on paikallinen kokoojaku. Liikennemäärä on n. 1500 ajoneuvoa / arkivuorokausi. Otakaari muodostaa katuverkon rungon alueella siten, että sen kautta on läpiajettava yhteys Otaniemen ulkopuolelle kummastakin päästä.



Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity haalean keltaisella värillä.

2.13.2 Jalankulku ja pyöräily

Otakaarella on jalkakäytävät kadun kummallakin puolella. Pyörätie puuttuu, pyöräily on ajoradalla. Espoon pyöräilyn tavoiteverkon mukaan Otakaarelle tulee sijoittumaan pyöräilyn pääreittitason yhteys, mikä on myös huomioitu katusuunnitelmassa.



Ote pyöräilyn tavoiteverkosta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity haalean keltaisella värillä.

2.13.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Huolto- ja pysäköintiliikenne käyttää tontin pohjoisosassa olevaa tonttiliittymää. Tontilla on noin 10 autopaikkaa. Asiakaspysäköinti tapahtuu pääosin Otakaarella, jossa on paljon kadunvarsipaikkoja.

2.13.4 Julkinen liikenne

Otakaarella sijaitsee Teekkarikylä -niminen bussipysäkki, josta on Espoon sisäisen linjan 111 yhteys Matinkylään. Yöaikaan pysäkillä liikennöi linja 108N. Aalto-Yliopiston metroasemalle on n. 500 m kävelymatka.

2.14 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue sijaitsee kallioisella mäenharjalla selännevyöhykkeellä. Tontilla kasvaa suuria puita, jotka ovat säilyneet alueella sen rakentuessa. Puusto koostuu ennen kaikkea suomalaisesta luonnonvaraisesta metsäpuustosta. Alueella kasvavia puulajeja ovat mm. mänty, koivu, kuusi ja vaahtera. Aluskasvillisuus on matalaa ja pääosin nurmea. Urdsgjallar ja Dipolin rakennusten ympäristö ja niiden välinen alue on metsäpuistomainen. Puustoinen alue jatkuu alueen itäpuolisella metsäisellä rinteellä. Rakennusten suhde ympäröivään luontoon ja maastoon on hienovarainen.

Kaava-alueen itä- ja pohjoispuolella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteydet, jotka yhdistävät Otaniemen eri liito-orava-alueita toisiinsa. Itäpuolen liito-oravayhteys on ainoa hyvin toimiva latvusyhteys Otaniemen pohjois- ja eteläosien välillä.

2.15 Suojelukohteet

Asemakaava-alue sijoittuu Otaniemen RKY-alueelle (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö). Otaniemen kampusalue on Suomen vanhimmalle teknikan ja arkkitehtuurin yliopistolle rakennettu, aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue. Teknillisen korkeakoulun ja Valtion Teknillisen Tutkimuslaitoksen laitos- ja asuntoalueiden asemakaavaa pidetään yhtenä arkkitehti Alvar Aallon parhaista. (RKY-alueen kuvaus, Museovirasto)

Kaava-alueella sijaitsevaa Teknologföreningenin Urdsgjallar-rakennusta ei ole suojeltu, mutta kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva Alvar Aallon suunnittelema kandidaattikeskus (entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus) on suojeltu asemakaavassa merkinnällä: suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas. Vuonna 1964 valmistunut Alvar Aallon suunnittelema rakennus veistoksellisine auditorioineen on Otaniemen tärkeimpiä maamerkkejä.

Otakaaren varrella sijaitseva, kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva vuonna 1966 valmistunut Raili ja Reima Pietilän suunnittelema Dipoli on suojeltu asemakaavassa merkinnällä: rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Monimuotoinen Dipoli on Pietilöiden avaintöitä ja edustaa

Otaniemen 1960-luvun modernin aikakauden vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria yhdessä Kurt Mobergin suunnitteleman Teknologföreningenin osakuntatalon kanssa.

Tämän lisäksi Otaniemessä on useita muita opetus- ja tutkimustoimintaan liittyviä rakennuksia, jotka on suojeltu asemakaavalla.

2.16 Ympäristön häiriötekijät

Otakaaren liikenteen aiheuttama melu on vähäistä kaava-alueella. Aivan kadun läheisyydessä oleskelualueiden melun ohjearvo (55 dB) ylittyy, muualla melutasot säilyvät alhaisina.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Kaupungin tavoitteena on kehittää Otaniemestä maailmanluokan innovaatiokeskittymä. Asemakaavoituksella mahdollistetaan Aalto-yliopiston ja muun Otaniemessä tapahtuvan tutkimus-, opetus- ja innovaatiotoiminnan sekä niihin tukeutuvan oppimisen ja yritystoiminnan jatkuminen. Suuresta muutospaineesta huolimatta Otaniemeä kehitetään unohtamatta Otaniemen asemaa valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä.

Kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue (YVx) asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla sallitaan myös kampustoimintaa palvelevia toimintoja (AK-1). Asemakaavassa huomioidaan kaavamääräyksiin kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja rakennus tarvittavin suojelumääräyksiin ja kaavamääräyksiin.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajan tavoitteena on täydennysrakentaa tonttia, jotta olemassa oleva, rakennushistoriallisesti arvokas osakuntatalo voidaan peruskorjata ja osakunnan toiminta voi jatkua rakennuksessa.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

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. Teknologföreningenin on löytänyt ratkaisun, jolla olemassa oleva, alkupeäinen osakuntatalo voidaan säilyttää osakunnan käytössä.

Täydennysrakentamisessa huomioidaan uudisrakennuksen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa opiskelija-asuntojen lisäämisen Otaniemessä, jossa niistä on pulaa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,72 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 8700 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,2$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 7050 k-m².

Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 180 asukkaalla. (1 asukas / 50 k-m²).

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä pysyy ennallaan.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

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 sekä tarvittaessa laajentamisen. Osakuntatalossa toimivalle opiskelijaravintolalle, ravintola Täffälle rakennetaan uudet keittiötilat uudisrakennukseen. Korttelialueen kokonaiskerrosala on 8700 kerrosneliömetriä.

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

Täydennysrakentamisen tulee massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsitteilyltään 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 tilaratkaisu suojellaan asemakaavassa ja edellytetään jatkuvan myös uudisrakennuksen sisälle.

Uudisrakennuksen yksikerroksisen osan katto tulee toteuttaa viherkattoisena. Muut kattopinnat saa toteuttaa viherkattoisina. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Aurinkopaneeleita saa rakentaa viherkatoille.

Uudisrakennuksen julkisivuja suunnitellessa tulee huomioida lintujen törmäysriski, mikäli rakennukseen tulee kerroksen korkuisia tai sitä korkeampia lasipintoja tai lasisia kulmia. Ulkovalaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Korttelialueen ja puistoalueiden rajalla kulkee liito-oravan kulkuyhteys. Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1) osoitetaan niin korttelialueelle kuin puistoalueille. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

4.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-aluetta on laajennettu edellisen nähtävillä olon jälkeen puistoalueiden puolelle liito-oravan latvusyhteyden turvaamiseksi. Puistoalueiden koko säilyy entisellään. Kaava-alueen pohjoisosan puistoalueelle (VP) sekä itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU) on osoitettu eko-1-alue sekä tarkentava alueen osa, jossa metsäinen luonne tulee säilyttää. Lisäksi alueelle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita.

4.3.3 Palvelut

Kaava-alueen palvelut säilyvät ennallaan. Osakunnan ylläpitämä opiskelijaravintola jatkaa toimintaansa, kun uusi keittiö on rakennettu.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa parannetaan lähivuosina Otakaaren katualueen parannustöiden yhteydessä. Teekkarikylän asukasluku kasvaa tulevaisuudessa uusien jo kaavoitettujen asuinrakennusten sekä Teknologiföreningin kaavamutoksen myötä.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Otakaarelle on tehty uusi katusuunnitelma, jossa ajorataa on kavennettu nykyisten kokoojakatujen mitoitusohjeiden mukaisesti. Kadun suunnittelussa tavoitteena oli tehdä katutilasta viihtyisämpi ja turvallisempi varaamalla aiempaa enemmän tilaa jalankululle ja pyöräilylle. Otakaarelta puuttuu nykytilanteessa pyörätie kokonaan. Kadun länsireunalle osoitetaan suunnitelman myötä pääosin 4 m leveä erotettu jalankulku- ja pyörätie. Itäpuolelle tehdään jalkakäytävä.

Kadulla tulee säilymään yleistä kadunvarsipysäköintiä, mutta pysäköintipaikat on suunniteltu pysäköintitaskuihin. Kaava-alueella uusien asuinrakennusten läheisyydessä on n. 21 yleistä autopaikkaa kadun varressa. Yleistä pysäköintiä on lisäksi alueen läheisyydessä n. 20 autopaikkaa Otakaaren varressa Dipolia vastapäätä.

Kaavamuutosalueen kohdalle sijoittuu bussipysäkki ajoratatyypisenä pysäkinä. Uudet katujärjestelyt tukevat sitä, että ajonopeudet pysyvät alhaisina. Kadun mitoitus mahdollistaa bussien liikennöinnin.

Kaavamuutosalueen uuden korttelin suunnitelman mukaan tonttiliittymä sijoittuu hieman nykyistä tonttiliittymää etelämmäksi. Muita suoria tonttiliittymiä tontille ei tule. Korttelisuunnitelmassa on huomioitu katusuunnitelman tilavaraus.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Otakaarella olevien jalkakäytävien lisäksi suunnittelualueen ympäristössä on muitakin jalankulkureittejä, jotka säilyvät tulevaisuudessa. Suunniteltujen asuinrakennusten sekä Otaniemen urheilukentän välissä on puistoalue, jossa on kapea ulkoilureitti. Otakaarelta ulkoilureitille on mahdollista liikkua uuden asuinrakennuksen ja Urdsgjallarinarin läpi sekä pohjoispuolella olevan piha-alueen ja Dipolin tontin piha-alueen kautta.

Otakaarella sijaitsee pyöräilyn pääreitti tavoiteverkon mukaan. Katusuunnitelman myötä pyörätie toteutetaan kadun länsipuolelle erotettuna jalankulku- ja pyörätienä.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteys kaavoitettavalle AK-1 korttelialueelle on Otakaaren tonttiliittymän kautta tontin pohjoispäästä. Paikka siirtyy nykyistä etelämmäksi noin 10 metriä. Pysäköinti on järjestetty tontilla siten, että maantasossa on 10 autopaikkaa. Loput 14 autopaikkaa on uuden asuinrakennuksen pysäköintilaitoksessa.

Samasta Otakaaren tonttiliittymästä osoitetaan huoltoreitti jätehuoneelle. Jäteauto pääsee kääntymään pysäköintialueella ympäri, joten sen ei tarvitse peruuttaa kadulle.

Kaavoitettavaan AK-1 kortteliin on myös toinen ajoyhteys eteläpuolella olevan Dipolin tontin kautta. Ajoyhteys tarvitaan pelastusreittiä sekä säilyvän osakuntatalon liikuntaesteisten saattoliikennettä varten.

Autopaikkoja opiskelija-asunnoille on toteutettava 1 ap / 500 k-m². Nykyisen osakuntatalon yliopistokampuksen toimintaa palveleville tiloille autopaikkoja on toteutettava 1 ap / 200 k-m². Kaikki kaavan velvoittamat autopaikat sijaitsevat tontilla.

Yleistä pysäköintiä on Otakaarella kohteen välittömässä läheisyydessä noin 20 autopaikkaa. Otakaaren yleisiä autopaikkoja voivat käyttää alueella vierailevat.

4.4.4 Joukkoliikenne

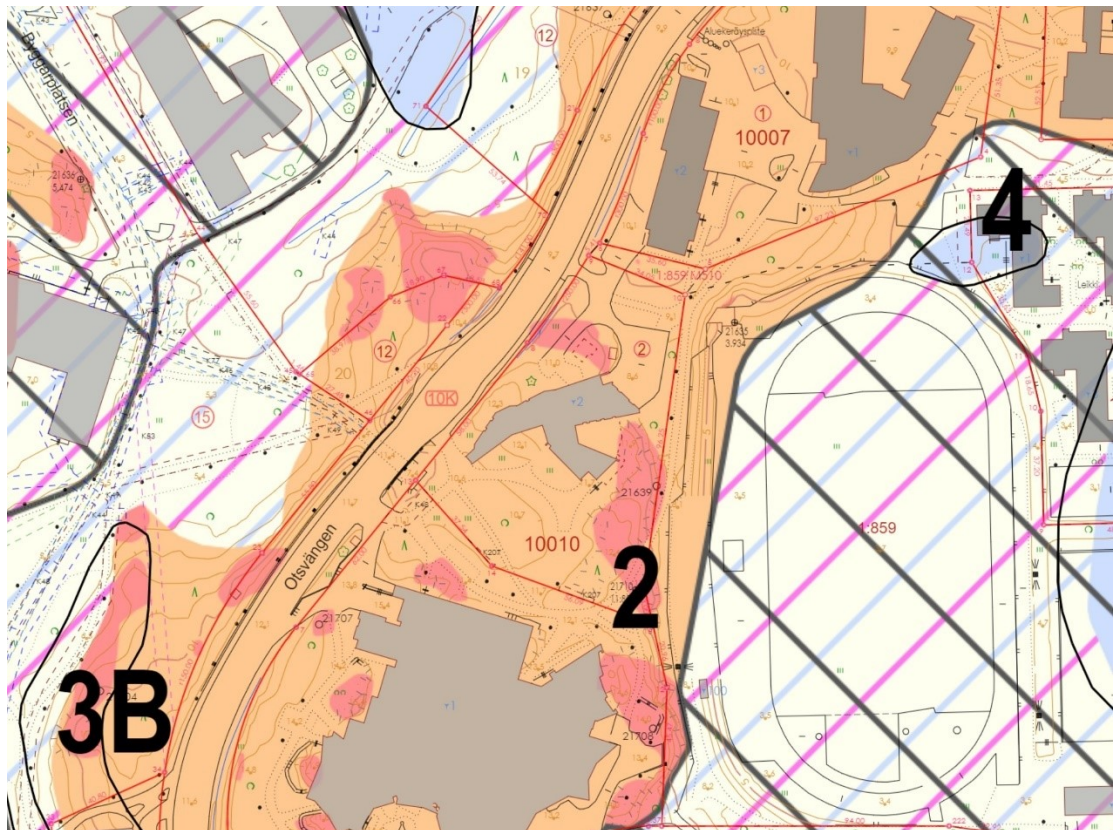
Otakaaren katusuunnitelman myötä kaavamuutosalueen kohdalle rakennetaan uusi bussipysäkki ajoratatyypisenä pysäkinä.

4.4.5 Esteettömyys

Sisäänkäynnit osakuntatalolle sekä uudisrakennusten rappuihin ovat esteettömiä. Tontille on lisäksi ehdotettu lukuisia läpikulkureittejä Teekkarikylän ja kampuksen ytimen välillä, jotka eivät ole esteettömiä. Kulku rakennuksen sisäpihalle tapahtuu esteettömästi joko säilyvän rakennuksen sisältä tai porttikongin kautta rakennuksen eteläpuolelta.

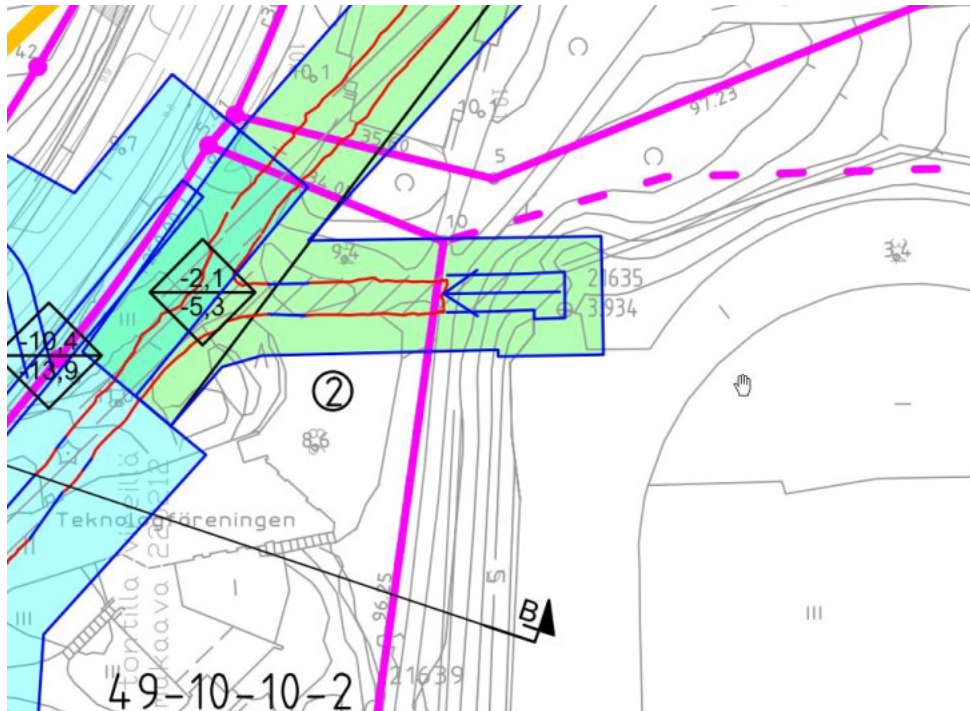
4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue sijaitsee kokonaan moreenimaalla. Paikoin on nähtävissä avokalliota. Rakennettavuusluokaltaan tontti on normaalisti rakennettavaa (luokka 2).



Ote maaperä- ja rakennettavuuskartasta.

Otaniemen väestönsuojan sisäänkäynti sijoittuu Otaniemen urheilukentän laitaan ja sen sisäänkäyntitunneli jatkuu kaava-alueen alapuolella. Tontin alapuolella sijaitsevat maanalaiset tilat tulee huomioida tontin rakentamisessa.



Ote väestönsuojia koskevasta kiinteistökartasta (YVSS1_3D_kiinteistökartta, Ramboll). Sini-sellä nuolella on esitetty väestönsuojan sisäänkäynti, joka sijoittuu urheilukentän laidalle Teknologiföreningens tontin läheisyyteen. Tunnelin suoja-alueet on esitetty vihreällä.

4.6 Luonnonympäristö

Kaava-aluetta on laajennettu nähtävillöön 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 (ARCO, 2024), jossa 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 pitkäikäistä turvaamista.

Espoon viherkerrointyökalua on käytetty suunnittelua ohjaavana työkaluna varmistamaan riittävän viherpinta-alan ja hulevesien viivytystavoitteiden toteutuminen.

Ympäristörakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita. Alueella olevia hyväkuntoisia ja maisemallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin on istutettava.

Lähelle puistoa rakennettaessa puiston puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.



Istutettavien puiden taimikoot:

- ✱ taimi 2-3 m, juuripaakku 0,5 m
- taimi 3-6 m, juuripaakku 1 m
- ⊙ taimi 6-10 m, juuripaakku 1,5 m

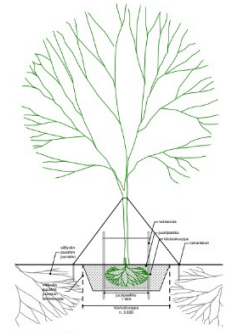
ISTUTUSPERIAATTEET

Taimet voidaan istuttaa keväällä 2025. Syksyllä istutetuilla suurilla taimilla on heikot edellytykset selviytyä ensimmäisestä talvesta.

Varsinainen istutuskoupan koko, muoto ja muut vaatimukset määräytyvät taimen lajin ja istutuspaikan mukaan.

Istutuskouppien lisäksi kasvustustien vaihtoa voidaan tehdä vain vähäisissä määrin, jotta säilyvän puuston elinolosuhteita ei heikennetä.

Rakennukseen liittyvä louhinta- ja kaivuutyö tulee toteuttaa erityisellä tarkkuudella, jotta säilyvillä puilla on edellytyksiä jatkaa kasvuaan.



Taimi 6-10 m

Paikallinen lajisto:

		max korkeus	elinajanodote suunnittelualueella
koivu	Betula pendula	20-30 m	100 vuotta
pihlaja	Sorbus aucuparia	4-12 m	50 vuotta
haapa	Populus tremula	15-30 m	100 vuotta
lehmus	Tilia cordata	20-30 m	200 vuotta
mänty	Pinus sylvestris	15-30 m	300-500 vuotta
kuusi	Picea abies	20-30 m	200 vuotta

Istutettava lajisto:

		max korkeus	elinajanodote suunnittelualueella
koivu	Betula pendula	20-30 m	100 vuotta
haapa	Populus tremula	15-30 m	100 vuotta
lehmus	Tilia cordata	20-30 m	200 vuotta
mänty	Pinus sylvestris	15-30 m	300-500 vuotta
kuusi	Picea abies	20-30 m	200 vuotta

Ote istutus- ja hoitosuunnitelmasta (ARCO).

4.7

Suojelukohteet

Osakuntatalon alkuperäinen, 1960-luvulla valmistunut osa suojellaan ja 1990-luvulla valmistunut keittiölaajennus puretaan.

Osakuntatalo on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Suojeltavia sisätiloja ovat sisäkadun sekä juhlasalin tilaratkaisut portaineen.

Vuosikymmenien aikana opiskelijat ovat jättäneet rakennukseen omat kerrostumansa ja myös jatkossa rakennuksen sisätilat saavat elää ja muuttua opiskelijoiden mukana. Tämän takia rakennuksen sisätilojen osalta suojellaan ainoastaan osakuntatalon merkittävimpien tilojen tilaratkaisut eikä pintoja taikka kiintokalusteita. Aukotusten tekeminen suojeltuihin osiin on mahdollista, mutta edellyttää neuvotteluita museoviranomaisen kanssa.

Alueen ekologiset yhteystarpeet liito-oravan elinalueiden välillä turvataan. Alueen puistoa hoidetaan ja uudistetaan siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologiselle suotuisana.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu ei aiheuta estettä asuinrakennusten toteutukselle taikka oleskelualueiden sijoittelulle. Uudisrakennuksen pohjoisosaan kohdistuu päiväsaikaan 56 desibelin keskiäänitaso ja Otakaaren puoleiseen piha-alueeseen kohdistuu 55-60 desibelin keskiäänitaso. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutason laskennallinen päiväohjearvo ei ylitä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa opiskelija-asuntojen lisäämisen Otaniemessä, jossa niistä on pulaa. Asemakaava-alueen rakentamisen myötä entistä suurempi osa opiskelijoista voi asua kampusalueella.

Uudisrakennuksen pohjoispuolella olevan asuinkerrostalon näkymät muuttuvat uudisrakennuksen sijoituessa lähelle eteläpäädyn ikkunoita. Uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen välinen etäisyys tulee olemaan vähintään 19 metriä.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksen myötä kalliota on tarpeen hieman louhia kaava-alueen eteläosassa, mutta pääosin uudisrakennus sijoittuu tontille maastonmuotoja mukaillen. Maanalaisia kellarikerroksia ei rakenneta. Tontin pohjoisosassa sijaitsevan väestönsuojan sisäänkäyntitunnelin päälle rakennettaessa huomioidaan kallion kestävyys ja tunnelin turvallisuus. Selvityksen mukaan tunnelin päälle on mahdollista rakentaa ja tunnelin päälle rakentamisesta syntyy toimenpiteitä hyvin pienelle rajatulle alueelle. Kriittiselle alueelle sijoittuvien anturoiden osalta voidaan tarvittavia toimenpiteitä vähentää tai poistaa säätämällä anturoiden alapintojen tasoa ylemmäksi tai muuttamalla rakenne esimerkiksi laattaemmaksi rakenteeksi. Tarvittavat rakenteet tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tontin täydennysrakentaminen vaikuttaa alueen vesiolosuhteisiin, mikä huomioidaan tontin hulevesien käsittelyssä. Hulevesien käsittelyssä tehdään laatua parantavia muutoksia nykyiseen nähden. Hulevedet velvoitetaan viivyttämään ja puhdistamaan siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa rakentamisen määrän kasvaessa, joten myös hulevesien määrä tulee kasvamaan. Hulevesiä velvoitetaan kuitenkin hallitsemaan ja velvoitetaan viivyttämään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Asuinkerrostalon rakentaminen vähentää tontin puustoista aluetta, jolloin metsäpuistomainen maisema vähenee. Puita säilyy kaava-alueen reuna-alueilla. Metsäinen rinne kaava-alueen itäpuolella säilyy ja samoin sillä kulkeva liito-oravayhteys. Myös alueen pohjoispuolella säilyy alueella kulkeva liito-oravayhteys.

Uudisrakennuksen muurimainen muoto saattaa jonkin verran muuttaa alueen tuuliolosuhteita ja pienilmastoa.

Kaavaratkaisun maisemasuunnittelussa on otettu huomioon ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökohdat. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu pihasuunnitelma (ARCO, 2024), arboristin laatima puustokartoitus (PihaPuuPalvelut, 2024) sekä puuston istutus- ja hoitosuunnitelma (ARCO, 2024). Näin varmistetaan pihatilojen riittävä vihreys, olevan puuston säilyttäminen suhteessa uuteen rakentamiseen ja hulevesien riittävät tilavaraukset.

Suurimmat negatiiviset ilmastovaikutukset syntyvät uudisrakennuksen rakentamisesta. Rakennus on alustavien suunnitelmien mukaan betonirakenteinen, joka verhoillaan puulla. Rakennus on kuitenkin suunniteltu siten, että se on mahdollista toteuttaa myös puurakenteisena, mikäli se on taloudellisesti kannattavaa. Uudisrakennuksesta aiheutuvia negatiivisia ilmastovaikutuksia vähennetään teknisin ratkaisuin. Uudisrakennuksen katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja. Lisäksi katoille tulee viherkattoja.

Aiempaan ehdotukseen verrattuna ainoastaan reilun 200 kerrosneliömetrin kokoinen keittiölaajennus puretaan ja alkuperäinen osakuntatalo säilytetään alkuperäisessä käytössä.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavaratkaisussa on tarkasteltu ja otettu huomioon sen vaikutukset luontoon ja luontoarvoihin.

Alueelta on laadittu luontolausunto ja liito-oravaselvitys keväällä 2024 (Faunatica Oy).

Selvitysalueella tavataan todennäköisesti pohjanlepakkoa, mutta alueen pienuuden vuoksi sillä ei ole suurta merkitystä lepakoiden ruokailualueena. Rakennukset eivät ole soveliaita lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi. Alueen linnustoon kuuluvat mahdollisesti uhanalaiset viherpeippo, tervapääsky, varpunen sekä harakka. Alueella ei ole muita elinympäristöjä luontodirektiivin lajeille, suojeltavia luontotyyppejä, luonnonvaraisia elinympäristöjä tai muita arvokkaita luontotyyppikohteita.

Selvitysalueella ei ole aiempia liito-oravahavaintoja, eikä siellä havaittu merkkejä liito-oravista tai niille sopivia pesäpaikkoja. Alueen pohjois- ja itäosissa kulkee liito-oravan kulkuyhteys, jotka yhdistävät ympäröiviä liito-orava-alueita. Kulkuyhteydet säilytetään ja niitä vahvistetaan istutuksilla, jotta liito-oravan latvusyhteydet säilyvät ehjinä. Istutus- ja hoitosuunnitelmalla varmistetaan, että kulkuyhteydet ovat riittävän leveitä ja puustoisia, jotta ne kestävät tuulituhoja ja mahdollistavat liito-oravien liikkumisen. Tuleva täydennysrakentaminen sovitetaan pienipiirteisesti alueen ekologiaan.

Kaavaratkaisulla tai sen mukaisella rakentamisella ei ole olennaisia heikentäviä

vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen tulee muuttamaan Otakaaren ympäristöä. Rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön välinen suhde tulee muuttumaan, kun tontti rakennetaan tiiviimmin. Otakaaren ympäristö muuttuu urbaanimaksi Otakaaren kaavamuutoksen ja Teknologföreningenin kaavamuutoksen yhteisvaikutuksesta.

Ajoyhteyksiin ei tule merkittäviä muutoksia. Tonttiliittymä alueen pohjoisosassa siirtyy hieman etelämmäksi. Tämän tonttiliittymä kautta pihalle suuntautuva liikenne kasvaa, koska nykyisellään liikenne on vähäistä (10 ap sekä huolto). Tuleva liikenteen lisäys on kuitenkin normaalia asuinkorttelien liikennettä, joten katuverkon toimivuudelle ei synny haittaa yksittäisen asuinkorttelin myötä.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Otakaaren katualueen kaupunkikuvaa hallitsee tien laidassa kasvava metsikkö kandidaattikeskuksen ja Otakaaren välillä sekä Teknologföreningenin osakuntatalo ja Dipoli veistoksellisine muotoineen. Asuinrakentaminen sijoittuu pohjoisemmaksi Teekkarikylään. Otakaaren kaupunkikuva muuttuu tulevaisuudessa uuden asuinrakentamisen myötä. Otakaaren pohjoispuolelle, kampusviheriön laitaan on kaavoitettu uusia opiskelija-asuntoja neljään erilliseen rakennusmassaan, jotka mukailevat Otakaaren katulinjaa ja rinnemaastoa. Otakaaren katualueesta muodostuu uusien asuinrakennusten ja Teknologföreningenin tontin täydentämisen myötä kaupunkimaisempi kokonaisuus.

Otaniemessä alkuperäisellä asemakaava-alueella on pääosin noudatettu Alvar ja Aino Aallon perusajatusta, jossa rakennusmassat eivät kohoa puiden latvojen yläpuolelle ja rakentaminen sijoittuu metsikköihin vanhojen peltomaiden jäädessä avoimiksi. Kandidaattikeskuksen lisäksi ainoastaan Teekkarikylään, Otakaaren kaava-alueelle on nousemassa tulevaisuudessa asuinkerrostalo, jonka korkein osa on 8-kerroksinen ja nousee latvuston yläpuolelle. Teknologföreningenin tontille sijoittuva asuinkerrostalo noudattaa Alvar Aallon periaatetta, jossa rakennukset eivät nouse puiden latvustoa korkeammalle. Korkein 6-kerroksinen osa tulee olemaan Dipolin korkeinta osaa nelisen metriä korkeampi ja sen korkein kohta on linjassa pohjoispuoleisen asuinkerrostalon lapekaton kanssa.

Uudisrakennus näkyy kaupunkikuvassa hyvin eri tavoin. Urheilukentän suunnalta katsottuna rakennus muodostaa maisemaa hallitsevan nousevan muurin, jonka takia Dipolin asema kaupunkikuvassa heikkenee. Mereltä katsottuna rakennus sulautuu kuitenkin maisemaan edessä kasvavan puuston ja puuverhoilun takia.

Etelästä Otakaarta pitkin saavuttaessa Dipoli säilyttää oman asemansa hierarkkisesti näkyvimpänä ja tärkeimpänä rakennuksena kaupunkikuvassa. Uudisrakennus toimii ikään kuin taustakankaana säilyvälle Urdsgjallar-rakennukselle, jolloin myös säilyvän osakuntatalon asema kaupunkikuvassa säilyy. Pohjoisesta saavuttaessa uudisrakennuksen korkein osa saa enemmän näkyvyyttä ja syleilee osakuntataloa. Osakuntatalo erottuu kuitenkin vahvasti sen betonisen julkisivujen ansiosta.

Kaupunkikuvallisesti uudisrakennus on sovitettu ympäristöönsä hyvin. Sen sijainti ja mittakaava on sovitettu ympäristöönsä ja se antaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille tilaa suuresta koostansa huolimatta. Uudisrakennuksen puinen julkisivuverhoilu pehmentää uudisrakennuksen suurta massaa ja sulautuu näin viereiseen niin ikään puuverhoiltuun Dipoliin.

Uudisrakennuksen myötä Otaniemeen saadaan uusi, arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen kerrostuma osaksi Otaniemen kulttuuriympäristöä sekä osakuntatalon ja Dipolin muodostamaa kokonaisuutta.

Kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta joitakin arvoja menetetään. Sekä Teknologföreningenin osakuntatalo että Dipoli edustavat aikansa vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria ja ne ovat sijoitettu harkitusti ympäröivään mäntyvaltaiseen metsikköön. Dipoli on tunnettu luontoon sulautumisestaan sekä vapaamuotoisesta arkkitehtuuristaan. Julkisivujen vapaa rytmi, kupariverhoukset ja tummanruskeat puupinnat sekä luonnonkivimuurit muodostavat harmonisen kokonaisuuden ympäristönsä kanssa. Rakennus ikään kuin nousee kallion uumenista metsän keskelle ja on vahva osa sitä ympäröivää luontoa. Urdsgjallar-rakennus toimii aisaparina Dipolille. Samat arkkitehtoniset teemat toistuvat Urdsgjallarissa, mutta pelkistetyimmässä muodossa. Rakennusten väliin jäävä metsikkö on tärkeä osa näiden kahden rakennuksen välistä suhdetta ja tämä muuttuu täydennysrakentamisen myötä, kun uudisrakennus sijoittuu nykyistä keittiölaajennusta lähemmäksi ja suurempana rakennusten väliseen metsikköön. Uudisrakennus kuitenkin kumartaa Dipolin suuntaan tiedostaen Dipolin arvon kulttuuriympäristössä. Rakennus kohoaa kallion kohdalta ja nousee kohti pohjoista. Rakennuksessa voi näin nähdä samanlaista tematiikkaa kuin Dipolin ja Urdsgjallarin suunnittelussa.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Korttelialueen rakentaminen toteutunee lähivuosina kaavan saatua lainvoiman.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Rakentamisessa tulee huomioida tontin pohjois- ja itäpuolella sijaitseva liito-oravayhteys. Tontin pohjoispuolella sijaitsevaa liito-oravayhteyttä vahvistetaan puuistutuksin jo kaavaproessin aikana. Puut juuristointeen tulee suojata työmaa-aikana.

Puiden istuttamisessa sekä rakennuksen perustuksia ja maanpäällistä kellarikerrosta rakennettaessa tulee huomioida olemassa olevat maanalaiset tilat. Väestönsuojan sisäänkäynti sijaitsee urheilukentän laidassa, kaava-alueen koilliskulman läheisyydessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Korttelialueen toteutusta valvoo Espoon kaupungin rakennusvalvonta.

6.4 Sopimukset

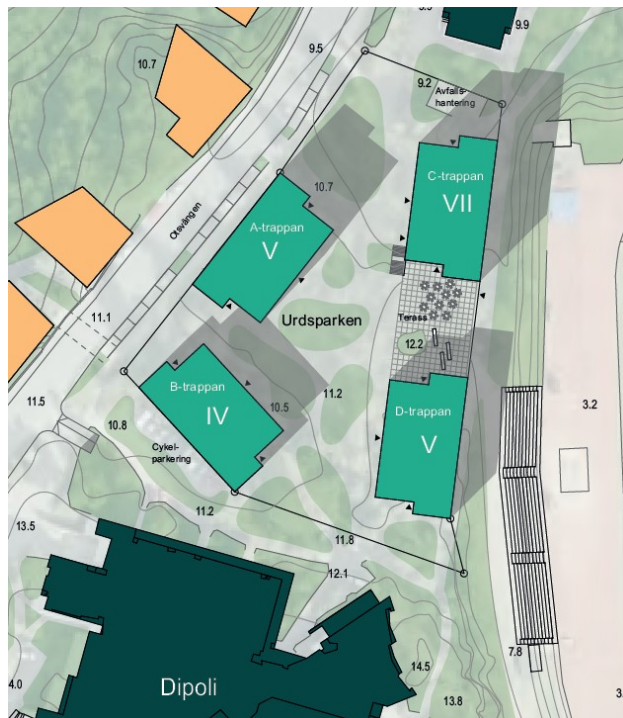
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä asetettiin nähtäville suunnitelma, jossa Teknologiföreningenin osakuntatalo olisi purettu kokonaan ja tilalle ehdotettiin neljää asuinkerrostaloa, joiden kerrosten lukumäärä vaihteli viiden ja seitsemän välillä.



Havainnekuva OAS-vaiheesta. (Teknologiföreningen)

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 22.2.–22.3.2016. OAS-vaiheessa kaava-alue oli osa Otakaaren asemakaavan muutosta, mutta on erotettu omaksi kaavakseen tämän jälkeen.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollisuus jättää MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteitä 22.2.—22.3.2016 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä olleessa viitesuunnitelmassa nykyisen Teknologiföreningenin osakuntatalo esitettiin kokonaan purettavaksi. Mielipiteitä saapui yksi kappale, joka koski laajempaa kokonaisuutta eikä Teknologiföreningenin tonttia.

Mielipiteessä suhtauduttiin myönteisesti opiskelija-asuntojen lisäämiseen Otaniemessä, mutta peräänkuulutettiin julkista kokonaisnäkemystä alueen suunnitteluun.

7.2 Kaavaehdotus

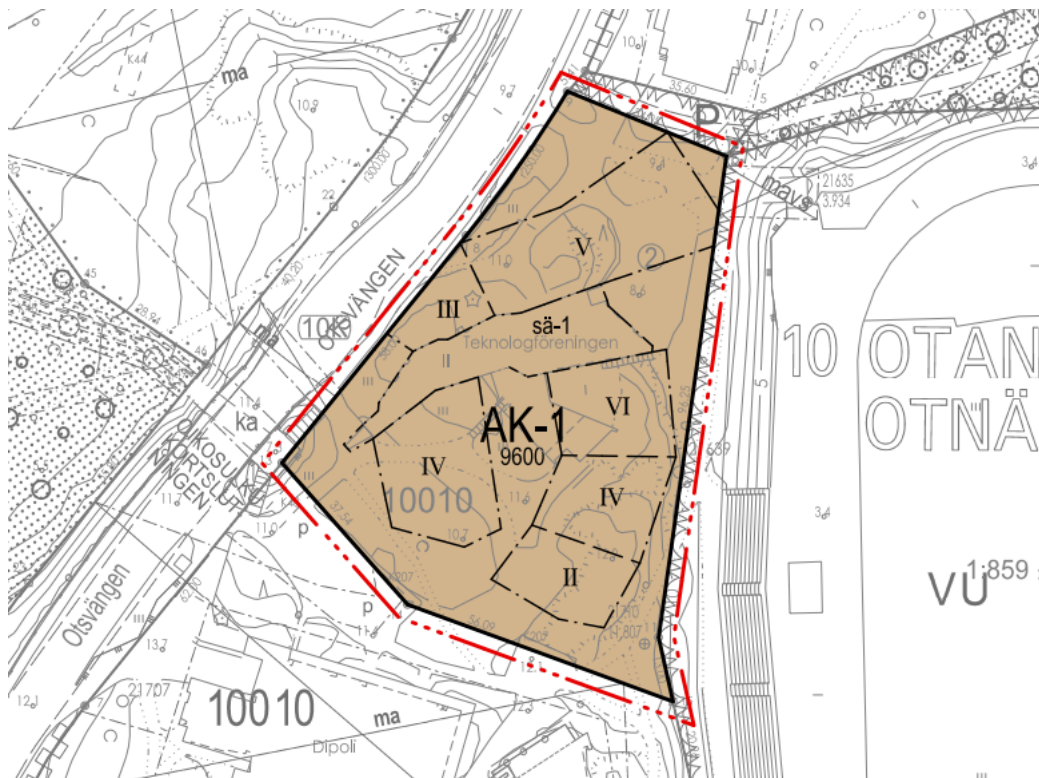
7.2.1 Kaavaehdotuksen vaihtoehtojen kuvaus

Kaava-alueelle on tutkittu vuosien varrella useampaa täydennysrakentamisvaihtoehtoa. Myös olemassa olevan osakuntatalon laajentamista pohjoiseen on tutkittu. Osassa vaihtoehtoista osakuntatalo on säilytetty ja osassa purettu kokonaan.

Vuoden 2020 kaavaehdotus laadittiin Verstaas Arkkitehtien laatiman viitesuunnitelman pohjalta, jossa osakuntatalo esitettiin purettavaksi pitkiä ulkoseiniä ja lippaa lukuun ottamatta. Uudisrakennus olisi rakentunut säilyvien ulkoseinien ympärille. Rakennukselle tunnusomaisesta sisäkadusta, Gatanista olisi tullut ulkotilaa, jonka kautta olisi voinut kulkea kampusalueen ja Teekkarikylän väliä. Uudisrakennuksen mittakaava vaihteli kolmesta seitsemään. Rakennusoikeutta oli nyt nähtävillä olevaan kaavaan verrattuna lähes 1000 kerrosneliömetriä enemmän.



Näkymäkuva vuonna 2020 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen korttelisuunnitelmasta (Verstas Arkkitehdit).



Ote nähtävillä olleesta kaavakartasta vuodelta 2020.

7.2.2 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.10.—3.11.2020.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat luonteeltaan sellaisia, että kaavaehdotus oli tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

7.2.3 Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta, viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen lähes kokonaan herätti vastustusta sekä uudisrakennuksen mittakaavaa pidettiin liian suurena ympäristönsä nähden. Kaavaehdotuksen ei nähty toteuttavan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön osalta ja se nähtiin hävittävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten vastaisesti rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tästä syystä tontin suunnittelu aloitettiin alusta ja kaavaehdotus tuodaan uudelleen nähtäville.

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

7.2.4 Kaavaehdotuksen valmistelu uudelleen nähtäville

Suunnitelmaa on esitelty kesäkuussa 2024 Museovirastolle. Museoviraston näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen mukainen suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaan. Positiivista palautetta annettiin myös siitä, että osakuntatalo säilyy alkuperäisessä käytössään. Mittakaavaltaan kaavaehdotuksen mukainen suunnitelma on edelleen massiivinen, mutta paras ratkaisu, mitä tontille on ehdotettu.

Lisäksi suunnitelmasta on aiemmin pyydetty kommentit kaupunginmuseolta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tontin suunnittelussa on päästy hyvään suojelun ja uudisrakentamisen kompromissiin. Kaupunkikuvallisia arvoja menetetään, mutta kokonaisuutena ehdotus on kulttuuriympäristön suojelun kannalta hyvä lopputulos.

Kaupunkisuunnittelukeskus, Teknologföreningin edustajat ja suunnittelukonsultit sekä ELY-keskus neuvottelivat liito-oravan latvusyhteyksistä sekä rakennussuojelusta syyskuussa 2024. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa tulee turvata liito-oravan latvusyhteydet ja osoittaa ne kaavassa. Tämän takia kaava-alueetta laajennettiin puiston puolelle ja esitettiin korttelialueen ja puiston rajalle eko-1-yhteys. Yhteys edellyttää myös puiden istuttamista yhteyden vahvistamiseksi. Kaavaehdotusta täydennettiin ELY-keskuksen ohjeiden mukaisesti. Rakennussuojelun osalta suunnitelma sai positiivista palautetta. Suojelun nähtiin olevan riittävällä tasolla.

7.2.5 Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon aikana saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.11.—3.12.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Muistutuksia jätettiin kolme kappaletta.

Lausunnoissa ja kannanotoissa otettiin kantaa alueen kunnallistekniikan huomioimiseen, liito-oravayhteyden säilymiseen sekä lintujen ja lepakoiden elinoloihin.

Päivitetty suunnitelma, 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. Teknologföreningin alapuolella sijaitsevien maanalaisten tilojen osalta kaivattiin tarkennuksia selostukseen sekä kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiä ja -selostusta on täydennetty ja tarkennettu. Nähtävillä ollut korttelisuunnitelma on säilynyt ennallaan.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.4 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Ville Helaskoski, Teknologföreningen, kampusvastaava
- Henrik Starck, Teknologföreningen, puheenjohtaja
- Tom Cederqvist, ARCO, arkkitehti
- Sara Frankenhaeuser, ARCO, arkkitehti
- Maija Gulin, ARCO, maisema-arkkitehti (06/24 asti)
- Saara Sarkama, ARCO, maisema-arkkitehti, (08/24 alkaen)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta ovat vastanneet

- Hanna Kiema, arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti
- Sampo Sikiö, aluearkkitehti

7.5 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
7.1.2015		Kaavoitushakemus saapui
5.2.2016	akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
22.2.-22.3.2016		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
16.9.2020	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
5.10.-3.11.2020		Kaavaehdotus nähtävillä
16.10.2024	ksl	Kaavaehdotus uudelleen nähtäville
4.11.-3.12.2024		Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä (MRA 32§)
26.2.2025	ksl	Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hanna Kiema

Hanna Kiema

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja