

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

Kandidaattikeskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK2005, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kandidaattikeskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue VK2005,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2026 päivätyn Kandidaattikeskus - Kandidatcenter asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7552, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue VK2005,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Muutetaan korttelin rakennusoikeus vastaamaan nykyistä käytettyä ja tulevaisuudessa mahdollisesti käyttöön otettavaa kerrosalaa. Rakennusoikeus pienenee 4 600 k-m². Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kandidaattikeskus - Kandidatcenter, vaihteellinen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7552, käsittää osan korttelia 10001, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue VK2005.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen Aalto-yliopistokiinteistöt (ACRE), 27.4.2023 kirjattuna hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.6.2025.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueella sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema, vuonna 1964 valmistunut Kandidaattikeskus, joka tunnettiin ennen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksena. Se on yhä Otaniemen kampuksen maamerkki. Alueen rakennukset on suojeltu.

Alueella Kandidaattikeskuksen vieressä sijaitsee Alvar Aallon puisto, jossa asemakaavan mukaan avoimen maiseman erityispiirteet ja yksittäispuut tulee säilyttää. Luonteeltaan avoimen puistoalueen itäreunassa on puustoinen alue, ja eteläreunassa suojeltuja puita ja puukujanne.

Alue sijaitsee Otaniemen kampusalueen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sekä kaupunkikuvallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alue kuuluu myös sekä paikallisesti, seudullisesti että valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Uusimaa-kaava 2050:ssä Kandidaattikeskuksen alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi kaavakartalla on osoitettu alueen

ympäristöön metro sekä seudullisesti merkittävä tie (Kehä I). Alueen pohjoispuolella on Natura 2000 -alue Laajalahden lintuvesi.

Vireillä oleva

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi kulkee virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaava-luonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

Asemakaava

Alueella on voimassa 220506 Otaniemen keskus asemakaava (lainvoimainen 12.8.2015). Kortteli 10001 tontti 15 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä: Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, yksityiskohtien, värien ja materiaalien säilyminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, on se tehtävä alkuperäistoteutuksen mukaisesti tai muutoin rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Aiemmin tehdyt tämän periaatteen vastaiset muutokset on pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan vastaavalla tavalla. Välttämättömät muutokset ja uudistukset on sovitettava rakennuksen ominaispiirteisiin. Korjaus- ja muutostöiden on perustuttava rakennuksen historian, muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen ja muutosten laajuuden kannalta tarkoitusta vastaaviin selvityksiin. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Pohjoisosassa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema saa olla enintään 23.0 metriä.

Alueelle on osoitettu s-3-merkinnällä alueen osa, jolla avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemaa tulee hoitaa avoimena ja yksittäispuut säilyttää. Kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Toimenpiteiden tulee perustua aluetta koskevien suunnitelmien, toteutuksen ja säilyneisyyden tuntemukseen. Alueella oleva puukujanne ja suojeltavat puut on osoitettu s-1-merkinnällä. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa puiden elinvoimaisuuden.

Alueen pohjoisosassa on eko-1-merkinnällä osoitettu ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Alueella on puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla liito-oravan esiintyminen tulee huomioida alueen hoidossa.

Alueella on maanalainen tila, maanalaisia johtoja, joiden sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova ja yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueella on sm-merkinnällä osoitettu muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Mahdollisista alueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Otakaaren varrelle alueen länsiosaan on osoitettu p-merkinnällä pysäköimispaikka.

Kiinteistön rakennusoikeus on 45 100 k-m², ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 4 734 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 26.5.2025. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.7.2025 mennessä. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto. Mielipiteitä ei saatu.

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todetaan seuraavaa: Nykyisessä asemakaavassa vuodelta 2015 on huomioitu kulttuuriympäristön arvot siten, että suojelun osalta määräyksiä ei ole tarpeen muuttaa. Kiinteän muinaisjäännöksen Otnäs (Otaniemi) (mj. rek. 1000001880) ajantasainen rajausta tulee päivittää kaavaehdotukseen.

HSY:n lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Kiinteän muinaisjäännöksen rajausta ei ole kaavateknisistä syistä tarkennettu kaavaehdotukseen. Kaupunginmuseon mukaan rajausta ei ole välttämätöntä muuttaa asemakaavaan, koska tarkempi rajausta löytyy muinaisjäännösrekisteristä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa pienennetään aiemmin tonttijaossa ylimääräiseksi jäänyttä rakennusoikeutta, jota ei voida kiinteistöllä toteuttaa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei vaiheittaisen asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 18.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija

- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 VK2005 Kandidaattikeskus lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- VK2005a Kandidaattikeskus vaiheittainen asemakaava
- VK2005a Kandidaattikeskus kaavamääräykset
- VK2005 Kandidaattikeskus kaavaselostus