

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2026

Sähköosasto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220508, 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 Sähköosaston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220508,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 2.9.2026 päivätyn Sähköosasto – Elävdelningen asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7539, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220508,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Päätös

Selostus

Muutetaan korttelin rakennusoikeus vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta sekä mahdollistetaan rakennuksen sisällä tapahtuvat muutokset. Käyttötarkoitusta laajennetaan sallimalla pieni määrä pääkäyttötarkoitusta tukevaa liiketoimintaa. Rakennusten suojeluarvot huomioidaan. Katualueen rajausta muutetaan vastaamaan toteutettua tilannetta. Rakennusoikeus nousee 4 600 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sähköosasto - Elävdelningen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7539, käsittää osan korttelia 10001, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220508.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen Aalto-yliopistokiinteistöt (ACRE), 1.7.2022 kirjatulla hakemuksella.

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

Alueen nykytila

Alue on Aalto-yliopiston kahdesta eri hallinta-alueesta koostuva kokonaisuus. Hallinta-alueella A eli Otakaari 5:ssä sijaitsee kasvuyrityskeskus A Grid, joka tarjoaa startup-yrityksille toimistotilaa. A Grid on yksi Pohjois-Euroopan suurimmista kasvuyritysten keskittymistä, osa Aalto-yliopiston ekosysteemiä ja tarjoaa suoran väylän Otaniemen kampuksen palveluihin, verkostoihin, tutkimusinfrastruktuuriin ja osaamiseen. Hallinta-alue B eli Otakaari 7 tarjoaa tiloja, joita A Grid ja Aalto Studios voivat käyttää. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat II-V välillä ja korttelin 10001 tontin numero 13 rakennusoikeus on 32 000 k-m². Toteutettu rakennusoikeus on 36 045 k-m² + myönnetty luvat 294 k-m².

Otakaari 5:n pysäköinti on sijoitettu tontin pohjois- ja luoteisosaan. Pysäköintipaikkoja on sijoitettu myös hallinta-alueiden rajalle ja Otakaari 7:n itäosaan.

Alue sijaitsee Otaniemen kampusalueen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sekä kaupunkikuvallisesti

merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alue kuuluu myös sekä paikallisesti, seudullisesti että valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Otakaari 5 valmistui 1969 Otaniemen kampusalueelle Sähkötekniikan laitoksen päärakennukseksi, sillä Sähkötekniikan laitos oli tuolloin poikkeuksellisen nopeasti kasvava korkeakoulun osasto. Rakennus oli valmistuessaan Otaniemen kampusalueen toiseksi suurin korkeakoulurakennus heti Alvar Aallon suunnitteleman päärakennuksen jälkeen. Rakennuksen suunnittelijan arkkitehti Olli Vikstedtin rakennuksen länsipäähän sijoittaman ”amfin” myötä rakennus voidaan mieltää keskeisen kampusalueen pohjoisen osan ”vastineeksi” päärakennukselle.

Kahdessa osassa toteutettuun rakennukseen liittyy myös sen pohjoispuolella erillinen suurjännitelaboratorio sekä idän puolella 1985 alueelle lisätty pääasiassa VTT:n käyttöön tarkoitettu Otakaari 7.

Alueen kaakkoisosassa on liito-oravien kulkureittinä käyttämiään puita ja elinympäristöjä. Lisäksi alueen ympärillä on runsaasti liito-oravien käyttämiä alueita. Alueen eteläpuolella on Martti Levónin puisto, jonka keskellä on Ossinlampi-niminen vesialue. Puistoalue liittyy oleellisesti suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä Sähköosaston alue on osoitettu 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 suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Otakaari muutos 10001 (lainvoimainen 23.10.1984). Asemakaava sisältää korttelin 10001 tontin numero 13. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Autopaikat on sijoitettava p-paikoille tai ap-korttelialueille. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla.

Kiinteistön rakennusoikeus on 32 000 k-m², ja rakennusoikeutta on käytetty 36 045 k-m² + myönnettyt luvat 294 k-m². Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus saa olla 20 metriä. Kiinteistölle on rakennettava yksi autopaikka 120 kerrosalaneliömetriä kohti.

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.

Kaupunginmuseo pitää hanketta kulttuuriympäristön suojelun kannalta erittäin myönteisenä ja tärkeänä eikä kaupunginmuseolla ole huomautettavaa kaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

HSY:n lausunnossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Asemakaavan muutosehdotus

Kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 36 045 k-m² + myönnettyt luvat 294 k-m². Merkitään kiinteistölle rakennusoikeudeksi 36 600 k-m², joka mahdollistaa muutokset sisätiloissa. Muutetaan käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa kiinteästi yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa suojellaan rakennusten ulkoasu. Otakaari 5 -rakennuksesta suojellaan myös keskeiset sisätilat; keskeiskäytävät ja niihin liittyvät neljä portaikkoa, pääaula ja siihen liittyvä pääportaikko ja aulan yhteydessä oleva suuri luentosali. Otakaari 5 L -rakennuksen sisätiloista suojellaan aula, portaikko ja luentosali.

Katualueen rajausta muutetaan vastaamaan toteutettua tilannetta.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 18.6.2025 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Lausuntopyynnöt,
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | 220508 Sähköosasto lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

Oheismateriaali

- 220508a Sähköosasto asemakaava
- 220508a Sähköosasto ajantasakaava
- 220508a Sähköosasto kaavamääräykset
- 220508 Sähköosasto havainnekuva
- 220508 Sähköosasto kaavaselostus