

## Lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Otakaari

Asemakaavan muutos

Kortteli 10001, tontit 5 ja 12, osa tilaa 1:859 sekä katualue.

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.4.2019 **MRA 27 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7065.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.4.- 29.5.2019.

Espoon kaupunki  
Y-tunnus 0101263–6

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

Hanna Kiema, [hanna.m.kiema@espoo.fi](mailto:hanna.m.kiema@espoo.fi)  
Minna-Maija Sillanpää, [minna-maija.sillanpaa@espoo.fi](mailto:minna-maija.sillanpaa@espoo.fi)  
Olli Koivula, [olli.koivula@espoo.fi](mailto:olli.koivula@espoo.fi)

## Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### 1

Päivämäärä 22.5.2019  
Lausunnon antaja Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY

Vesihuollon järjestäminen sekä vesihuollon rakentamisen kustannusarvio ja kustannuseräpäätökset tulee esittää tekeillä olevassa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Kaava-alueelle rakennetaan uusi vesihuoltoverkosto. Toteutettava vesihuollon laajuus tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Vastine:

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan on lisätty tarvittava kustannusarvio.

### 2

Päivämäärä 24.5.2019  
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Rakennuksien varatiejärjestelyt korttelialueilla tulisi yleensä perustua joko a) omatoimiseen pelastautumiseen tai b) siten, että varatiejärjestelyt toteutetaan pelastuslaitoksen toimenpitein. Varatiejärjestelyt pitäisi olla vähintään rakennuskohtaisesti samanlaiset.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee, että alueen rakennuksien varatiet suunnitellaan toteutettaviksi ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä.

Pelastusyksiköllä ja ensihoitoyksiköllä pitää päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

Rakennusten alla sijaitseva väestönsuojan yhdyskäytävä tulee huomioida.

Vastine:

Korttelisuunnitelman pelastusratkaisut on päivitetty niin, että kaikkien rakennusten varatiejärjestelyt ovat yhtenevät.

Rakennukset tulevat sijoittumaan rinteeseen, mutta niihin ei tulla rakentamaan maanalaisia kellareita rinteisten osien lisäksi. Näin ollen maanalaisille tiloille ei aiheudu vaaraa rakentamisesta.

**3**

Päivämäärä 24.5.2019  
Lausunnon antaja Espoon ympäristökeskus

Asemakaavan muutosehdotus toteuttaa onnistuneella tavalla Otaniemen täydennysrakentamista. Alueelta on tehty asianmukaiset ympäristö- ja luontoselvitykset ja niiden suositukset on otettu kaavamuutosehdotuksessa huomioon. Ympäristökeskussella ei ole siten huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

**4**

Päivämäärä 29.5.2019  
Lausunnon antaja Caruna Espoo Oy

Uuden kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja alueella tarvitaan uusia maa-kaapelointeja sekä uusia puistomuuntamoja.

Kaavaan pyydetään varaamaan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m<sup>2</sup>) kahdelle puistomuuntamolle.

Vastine:

Muuntamot tullaan sijoittamaan uudisrakennuksiin, koska alueelta on vaikeaa löytää sopivaa paikkaa puistomuuntamoille, kun huomioidaan alueen kulttuurihistoriallinen arvo sekä liito-oravan elinalue. Rakennuksiin sijoitettavat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maantasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

**5**

Päivämäärä 29.5.2019  
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

Kaavaratkaisu huomioi valtakunnallisesti merkittävän Otaniemen kampusalueen kulttuuriympäristön, eikä ELY-keskuksella ole siitä huomautettavaa kulttuuriympäristön tai rakennussuojelun osalta.

Liito-oravat

Esitetty kaavaratkaisu sisältää riskin, että vaikka liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei nyt hävitettäisi, jäisi kuitenkin säilyvien metsiköiden kokonaismäärä liian

pieneksi koko Otaniemen alueella. Tästä näkökulmasta nyt kyseessä oleva metsikkö voi olla liito-oravan olosuhteiden näkökulmasta kriittinen.

ELY katsoo, että liito-oravan kokonaistilannetta Otaniemessä tulee arvioida nyt kyseessä olevaa kaava- ja selvitysalueetta laajemmin. Tarkastelussa tulee ottaa huomioon kaikki Otaniemen alueella säilyvät liito-oravan metsäalueet ja niiden väliset metsäyhteydet siten, että suotuisa suojelutaso säilyy.

Hulevedet ja tulvariskit

Hulevesien käsittelyä ja johtamista sekä meritulvariskiä koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaiset.

Vastine:

Eteläisintä rakennusala on pienennetty ja liito-oravan elinaluetta säilytetty kaava-alueella aiempaa enemmän. Eko-1-alue tulee olemaan Otakaaren länsipuolella 30-40 m levyinen. Alueella olevan kolopuun ympärille jää runsaasti puustoa. Eteläisimmän korttelin alueella kuuset on tähystetty mahdollisten risupesien varalta, jotta on varmistettu, ettei lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ole eteläisen rakennusalan alueella. Otakaaren kaava-alueella menetettävää elinaluetta on tarkasteltu suhteessa koko Otaniemen liito-orava-alueisiin. Otaniemessä on liito-oravalle soveltuvia alueita yhteensä 17,05 ha. Otakaaren alueella menetettävän elinalueen koko on noin 1,09 ha (6,4 % Otaniemen soveltuvista alueista). Muut kaavahankkeet huomioiden Otaniemessä ollaan menettämässä yhteensä 2,4 ha (14 %) liito-oravalle soveltuvista alueista.

Otaniemen liito-oravapopulaation suojelutason turvaamiseksi on tunnistettu toimenpiteet, joilla liito-oravan suojelutaso pyritään säilyttämään ennallaan tulevaisuudessa. Uusien liito-orava-alueiden kehittäminen ja nykyisten vahvistaminen keskitetään Laajalahden rantavyöhykkeelle, jonka kuusi-haapametsiköt ovat Otaniemen alueista lajille parasta. Rantavyöhykkeen elinalueita ja soveltuvia alueita kehitetään metsänhoidollisin keinoin sekä lisäämällä liito-oravalle soveltuvia pönttöjä puihin. Ranta-alueen muita osuuksia vahvistetaan istutuksin, joilla monipuolistetaan puulajistoa ja kehitetään alueista paremmin liito-oravalle soveltuvia pitkällä aikavälillä. Tällaisia soveltuvaksi kehitettävää aluetta on rantavyöhykkeellä noin 4,3 ha.

Muualla Otaniemessä kehitetään erityisesti yhteyksiä ja niiden varrelle elinympäristöjä. Uusia yhteyksiä istutetaan vahvistamaan nykyisiä yhteyksiä ja kehittämään verkostoa toimivammaksi. Lisäksi vahvistetaan nykyisiä yhteyksiä puuistutuksin.

Menetettävää aluetta on pyritty kompensoimaan uusilla kehitettävillä ja vahvistettavilla alueilla, joita tullaan esittämään muiden kaavahankkeiden yhteydessä ja ranta-alueita vahvistamalla.

**6**

Päivämäärä 26.4.2019  
Lausunnon antaja Elisa Oyj

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaa ja tilata siirto.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

**7**

Päivämäärä 30.4.2019  
Lausunnon antaja Telia Finland Oy

Teliällä on alueella kaapeliverkkoa. Tiedot mahdollisista siirtotarpeista pyydetään toimittamaan Telialle. Kaapelisiirroista tulee ilmoittaa Telialle 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloittamista.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

**8**

Päivämäärä 6.6.2019  
Lausunnon antaja Museovirasto

Opiskelija-asuntojen rakentaminen metsävyöhykkeelle muuttaa kaupunkikuvaa huomattavasti sekä Otakaarella että kampusaukioista etenkin Martti Levónin puistossa. Alvar Aallon puisto rajaavine merkkirakennuksineen muodostaa kampuksen hierarkiassa ydinalueen, jota vastapäätä Otakaarella sijaitsee vanha ostoskeskus, Dipoli ja TF:n rakennus. Kaavaratkaisun ansiona on se, että uudisrakentamista on pyritty loitontamaan tästä arvotihentymästä Otakaaren vartta pohjoiseen. Olisi tosin eduksi, jos etäisyyttä olisi enemmänkin.

Martti Levónin puisto arkisempänä laitospiljoonä sietää suurempia muutoksia. Avoin aukiotilan metsäisen rajauksen vaihtuminen rakennusrivistöön on siitä huolimatta raju muutos, olkoonkin että puustoista vihervyöhykettä pyritään ylläpitämään ja eheyttämään uudisrakennusten edustalla. Vyöhyke on paikoin kuitenkin niin kapea, että vaikutelmaa metsänreunasta tuskin muutamalla puulla syntyy. Alvar Aallon puistoon päin metsäinen vyöhyke levenee kuitenkin huomattavasti johtuen erityisesti liito-

oraville tärkeiden puiden säilyttämisestä, mistä on etua myös kulttuuriympäristön kannalta.

Kehittyvässä Otaniemessä on ensiarvoisen tärkeää pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa rakennettua kulttuuriympäristöä, joka ylläpitää alueen historiallista kerroksellisuutta ja ajallista syvyyttä uuden rinnalla. Kaavatyön yhteydessä onkin ansiokkaasti selvitetty Rakentajanaukion sekä Martti Levónin puiston rakennushistoriaa, ominaispiirteitä ja suojelutarvetta. Rakennusten suojelu on tarkoituksenmukaisesti kohdennettu ja turvattu korjaus- ja muutostöitä ohjaavin määräyksin. Martti Levónin puiston suojelu on aiheellista, jotta vajaakäyttöinen ja hieman hoitamattoman oloinen puisto nousee arvoonsa omanlaisenaan kampusaukiona. Reunametsää on vaalittu siinä määrin kuin näillä asukastavoitteilla on ollut mahdollista. Kulttuuriympäristön kannalta maltillisempi ratkaisu olisi edellyttänyt tinkimistä asuinkerrosalasta.

Vastine:

Eteläisintä rakennusala on muutettu pienemmäksi liito-oravan elinalueen laajentamiseksi, josta on hyötyä myös kulttuuriympäristön kannalta. Eko-1-alueen laajennuttua eteläisin rakennus tulee nyt näkymään vanhan päärakennuksen sekä Alvar Aallon suuntaan vähemmän.