

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 144

§ 144

Otakaari ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Otakaaren asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuuostosten ehdotuksesta, alue 220505,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.3.2019 päivätyn ja 4.11.2020 muutetun Otakaari - Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 2 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 511,11 euroa, eli yhteensä 2 911,11 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä opiskelija-asuntoja Otaniemessä hyvän saavutettavuuden alueella. Muutoksen myötä osa opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa korttelialuetta (YO-1) ja pysäköintialue (LPA) muutetaan opiskelija-asunnoille tarkoitetuiksi asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-1). Samalla Otakaaren katualuetta kehitetään katumaisemmaksi.

Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävään ympäristöön. Mitoituksen osalta tavoitteena on, että Otaniemen ytimen hierarkkisesti tärkeimmät rakennukset säilyttävät asemansa merkittävänä maamerkkeinä.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,5 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 48 250 k-m² ja aluetehokkuus on noin 0,74. Opetus- ja tutkimustoimintojen korttelialueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 21 900 k-m² ja asuinkerrostalojen korttelialueelle opiskelija-asuntoja varten on osoitettu kerrosalaa yhteensä 26 350 k-m², josta 400 k-m² on osoitettu myymälätilalle. Asuinkerrostalojen korttelialueiden tehokkuus on noin 2,1. Uudisrakentamisen myötä rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa 26 350 kerrosneliömetriä. YO-1-korttelialueen rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.4.2014 Otaniemen kokonaisuuteen (Kokokuvaan) liittyvät maankäytön ja liikenteen suunnittelua ohjaavat yleiset tavoitteet, joita tarkennetaan eri osa-alueiden asemakaavoituksen yhteydessä. Tavoitteissa mainitaan mm. että asemakaavoituksella mahdollistetaan vähintään 7 500 uuden asukkaan (300 000 k-m²) muuttaminen alueelle. Tästä määrästä on opiskelija-asumista noin kolmannes eli 2 500 uutta asukasta. Metroaseman ja keskuksen lähipiiriin tutkitaan merkittävää määrää opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä vapailla markkinoilla myytäviä ja vuokrattavia asuntoja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Otakaari-Otsvängen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7065, käsittää osan korttelista 10001, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.2.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue rajautuu idässä Dipolin ja Teknologföreningenin (TF) osakuntatalon tontteihin sekä Teekkarikylään, pohjoisessa yliopistorakennuksiin, lännessä Otakaareen ja etelässä Rakentajanaukiioon, kandidaattikeskukseen (entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus) sekä Alvar Aallon puistoon.

Suunnittelualue koostuu kahdesta yliopistorakennuksesta laajennuksineen, Martti Levónin puistosta, pysäköintialueesta, Otakaaren katualueesta, Otakaaren varressa olevasta metsäisestä rinteestä sekä kapeasta puistokaistaleesta Teknologföreningenin tontin pohjoispuolella.

Rakentajanaukiolla sijaitsevien yliopistorakennusten ensimmäiset osat ovat valmistuneet 1950-luvun lopulla ja käyttö- ja tilatarpeiden muututtua rakennuksia on laajennettu 1960-90-luvuilla. Martti Levónin puisto yliopistorakennusten pohjoispuolella muodostaa kolmiomaisen aukean puistoalueen, joka rajautuu kahdelta sivulta yliopistorakennuksiin ja yhdeltä sivulta kaava-alueella olevaan metsäiseen rinteeseen.

Tontti 10001/12 on yksityisessä omistuksessa, tontti 10001/5 sekä tila 1:859 on valtion omistuksessa ja ympäröivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistamia.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää, valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta.

Uusimaakaava 2050:ssä alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle sekä kulttuuriympäristön kannalta tärkeälle alueelle. Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Suunnittelualue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Otaniemeä koskee merkintä kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa vähäisesti voimassa olevasta yleiskaavasta. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma ja asemakaavan muutosalue sijaitsee yleiskaavamääräysten julkisten palveluiden ja hallinnon alueen (PY) ja asuntoalueen (A) rajalla. Aalto-yliopisto on ilmoittanut, ettei yliopistolla ole tarvetta käyttää kyseessä olevaa aluetta, vaan toiminnot keskitetään uuden metroaseman läheisyyteen.

Otaniemeen on valmisteilla Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, jossa tutkitaan asuntorakentamisen sijoittumismahdollisuuksia Otaniemen ja Keilaniemen alueelle. Kaavarunkotyön tavoitteena on tunnistaa alueet,

jotka tulee säilyttää yliopiston tarpeisiin myös tulevaisuuden kehitystarpeet huomioiden sekä alueet, jotka halutaan säilyttää työpaikkavaltaisina. Kaavarunkotyön yhteydessä on todettu, ettei asumisen lisääntyminen alueella vaaranna yleiskaavan tavoitteita työpaikkojen ja yliopiston toimintojen osalta.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa neljä asemakaavaa (220502 Otakaari muutos, 221200 Servinniemi a, Servinniemi ja Otakaari muutos, 220200 Otaranta sekä 220400 Servinniemi.

Korttelin 10001 tontti 12 on opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-1) ja tontti 5 autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kapea puistokaistale on osoitettu puistoalueeksi.

Korttelin 10001 tontille 12 on osoitettu rakennusoikeutta 21 900 k-m². Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään 17 metriä. Rakennusten koillispuolelle on osoitettu pysäköimispaikka. Tontin autopaikkamääräys on 1 ap/120 m². Tontin eteläosaan on osoitettu maanalainen tila.

Korttelin 10001 tontille 5 saa rakentaa autopaikkoja kahteen pysäköintitasoon. Tontille saa sijoittaa korttelien 10005, 10006 ja 10007 autopaikkoja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.4.-29.5.2019. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksessa otettiin kantaa kaava-alueen alapuolella olevaan opetus- ja tutkimustoiminnassa käytettävän koetunnelin vaikutuksiin maanpäälliseen rakentamiseen sekä sen toimintamahdollisuuksiin rakentamisesta huolimatta. Koetunnelissa tehdään koeräjäytyksiä sekä porauksia.

Pelastuslaitos muistutti kannanotossaan, että pelastautuminen tulee lähtökohtaisesti ratkaista samalla tavalla kaikissa asuinrakennuksissa. Elisa Oyj:llä tai Teliällä ei ollut huomautettavaa. Museovirasto otti kantaa rakennusten sijaintiin ja määrään kampusalueen ytimessä. ELY otti kantaa Otaniemen vallitsevaan liito-oravatilanteeseen ja sen huomioimiseen kaava-alueella. HSY pyysi täydentämään kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa kustannuslaskelmalla. Caruna Espoo Oy pyysi lisäämään alueelle varaukset puistomuuntamoille.

Kaavamuutokseen on tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen. Muistutuksessa mainittu koetunneli on huomioitu kaavassa laajentamalla sille tarkoitettua maanalaista rakennusala vastamaan tunnelin nykyisiä ja tulevia tarpeita. Lisäksi koetunnelille on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa ilmanvaihtokuilun ja hätäpoistumistien kyseessä olevista tiloista. Eteläisin rakennusmassa on tyypistynyt aikaisemmasta ja samalla eteläisin AK-1 korttelialue on pienentynyt ja liito-oravalle varattua elinalueita on kasvatettu. Uudisrakennus tulee näkymään vähemmän Alvar Aallon puiston suuntaan ja on näin ollen myös kulttuuriympäristön kannalta parempi vaihtoehto. Kaava-alueelle ei haasteellisen sijainnin takia sijoiteta puistomuuntamoita, vaan muuntamot sijoitetaan uudisrakennuksiin.

Lisäksi kaavassa osoitetut kerrosten lukumäärät on tarkistettu ja korjattu alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi. Pyöräilyn ja jalankulun esteetön yhteys on linjattu uudelleen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaava-alue koostuu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja asuinkerrostalojen korttelialueista opiskelija-asuntoja varten (AK-1). YO-1-korttelialueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. YO-1-korttelialueella sijaitsevat yliopistorakennukset suojellaan asemakaavassa sr-1 ja sr-2-suojelumääräyksin. Rakennukset ovat historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita, joiden säilyneitä sisätiloja, yksityiskohtia ja tilasarjoja suojellaan asemakaavassa tarkoituksenmukaisesti. Suojeltavia sisätiloja ovat mm. ydinreaktorihallin parvekekäytävät sekä Rakentajanaukio 4:n sisäänkäynti, pääporras, säilynyt käytäväratkaisu ja koehalli.

Kaavaehdotuksen myötä YO-1-korttelialueen koko ja rakennusalan rajaus pienenee, jotta opiskelija-asunnot voidaan rakentaa ja Martti Levónin puistoa kehittää. YO-1-korttelialueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 1 400 kerrosneliötä, joka on mahdollista käyttää uuden rakennusalan rajauksen puitteissa.

AK-1-korttelialueen rakennukset sijoittuvat rinteeseen YO-1-korttelialueen itäpuolelle. Rakennusten kerrosten lukumäärä porrastuu alaspäin Martti Levónin puiston suuntaan. Matalimmat osat puiston puolella ovat 4-5-kerroksisia ja korkeimmat osat Otakaaren puolella 6-8-kerroksisia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 26 350 kerrosneliömetriä. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa punatiiltä, mutta julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

Asuinrakennusten väliin on osoitettu jalankululle varattuja alueen osia, jotka mahdollistavat joustavamman kulkemisen Otakaaren ja kampuksen ytimen välillä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu esteetön yhteys Otakaaren ja kampusviheriön välille.

Kaava-alueelle on osoitettu metsäisenä säilytettäviä, metsäiseksi kehitettäviä ja istutettavia alueen osia alueen vehreyden säilyttämiseksi kampuksen ytimessä. Metsäiseksi kehitettävät alueen osat sijoittuvat pääasiassa asuinrakennusten taskumaisille pihuille ja YO-1-korttelialueen väliin. Tavoitteena on, että piha-alueet kytkeytyvät luontevasti ympäröivään kasvillisuuteen. Uudisrakennusten väliin osoitetaan metsäisenä säilytettäviä alueen osia. Lisäksi säilytettävällä alueen osalla sijaitsee eko-1-yhteys, joka edellyttää puuston hoitamista ja uusimista liito-oravan latvusyhteyden säilyttämiseksi. Alueen osan puusto tulee suojata työmaan aikana.

Muut alueet

Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi osa Otakaaren katualuetta ja puistoalue (VP). Puistoalueelle on osoitettu eko-1-yhteys liito-oravayhteyden säilyttämiseksi. Lisäksi puistoalueella on maanalainen yhteys, joka toimii

väestönsuojan yhdyskäytävänä. Otakaaren katualueen raja-
muutos kapeammaksi muutoksen myötä.

Liikenne

Uudet AK-1-korttelialueet rajautuvat idästä Otakaaren katualueeseen kiinni. Kaavan yhteydessä on Otakaarelle tehty uusi suunnitelma, jossa ajorataa on kavennettu vastaamaan nykyisiä kokoojakatujen mitoituksia. Otakaarelta on puuttunut kadun varren pyörätie kokonaan, joten se on suunniteltu rakennettavaksi. Kadun länsireunalle osoitetaan pääosin neljä metriä leveä erotettu jalankulku- ja pyöräilytie.

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

Ajoyhteys AK-1-korttelialueelle on Otakaaren ja Servin Majjan tien kiertoliittymän kautta. Pysäköinti on rakenteellisesti suunniteltu asuinrakennusten alle. Autopaikkoja opiskelija-asunnoille on toteutettava 1 ap/500 k-m².

Sitova tonttijako

Kaava-alueelle ei laadita sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, liito-oravaselvitys, laajempia koko Otaniemen aluetta koskevia liito-oravatarkasteluja, lepakkoselvitys, rakennus- ja ympäristöhistoriallinen selvitys, kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten vaikutusten arviointi sekä meluselvitys

Kaavataloudelliset vaikutukset

Otakaaren kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on arvioitu, että kaavan mukainen toteuttaminen kustantaa kunnallistekniikan rakentamisen ja Otakaaren katualueen muutosten osalta noin kolme miljoonaa euroa.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueesta on laadittu viitesuunnitelma uudisrakentamisen osalta sekä ulkotilojen yleissuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 1.3.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2019 § 55

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220505,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2019 päivätyn Otakaari-Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Kemppi-Virtanen Oilan kannattaman ehdotti, että asia jätetään pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.4.2019 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.4.2019 § 61

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Otakaaren osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220505,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2019 päivätyn Otakaari-Otsvängen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7065, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220505,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

- Ote: Hakijat
- Toimenpiteitä varten: Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Laskutus: ksk.laskutus