

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2021 § 138

§ 138

Maarinranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 220902, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Leminen Virpi
Koivula Olli
Sillanpää Minna-Maija
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Maarinrannan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220902,

2
hyväksyy 18.2.2021 päivätyn ja 16.9.2021 muutetun Maarinranta – Marstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7326, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220902,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

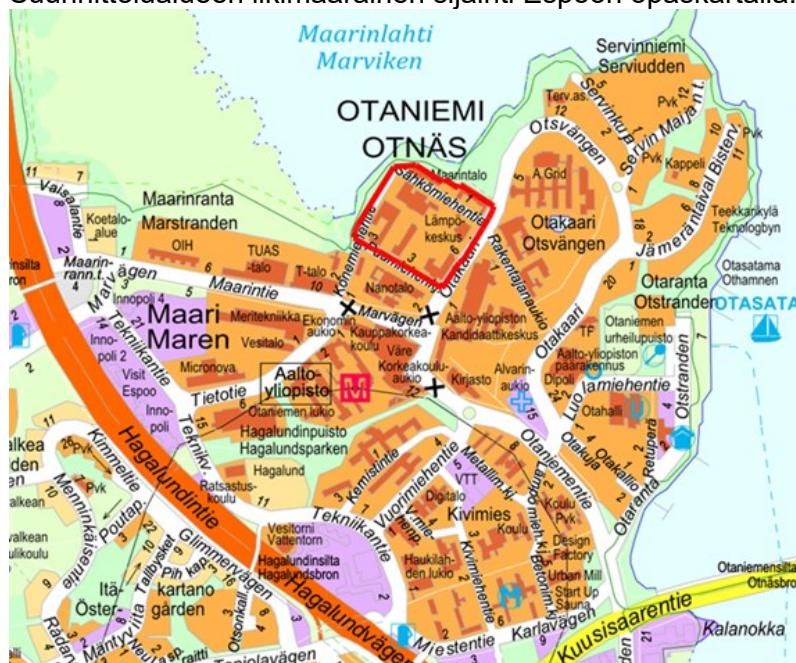
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen sekä alueen selkeyttäminen ja kehittäminen yliopiston tulevia tarpeita varten. Korttelin sisäiset ajoväylät muutetaan katualueiksi ja osa korttelista virkistysalueeksi. Alueella suojellaan Otaniemen lämpövoimalaitos (Otakaari 6), TTK:n koneinsinööriosasto (Otakaari 4) ja Otaniemen hoitotoimikunnan toimisto- ja korjaamorakennus (Otakaari 8). Rakennusoikeus vähenee 9 000 k-m². Alueelle tulevaan pysäköintilaitokseen osoitetaan pysäköintipaikkoja myös korttelin ulkopuolelta. Alueelle osoitetaan liito-oravan ydinalue. Otakaarelta

Vedenemorrantaan osoitetaan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä.

Kaavaehdotus hyväksyttiin nähtäville muutoksilla (KSL 18.2.2021 §34). Keväällä tehdyssä luontoselvityksessä havaittiin alueella liito-oravan pesäpuu, josta johtuen korttelin metsäinen alue on osoitettu liito-oravan ydinalueeksi: (s-1) suojeltava alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueelle suunniteltu pysäköintialue on siirretty Sähkömiehentien varrelle, jossa pysäköintilaitos on ollut OAS-vaiheessa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Maarinranta - Marstranden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7326, käsittää korttelin 10018, muodostuu uudet korttelit 10083 ja 10084, katu- ja virkistysalueet, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220902.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 1.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 23.3.2020.

Alueen nykytila

Alue on pääosin Koneinsinööriosaston tarpeisiin suunniteltua Konemiehen korttelia. Alueen rakennuksissa on pääosin opetus- ja tutkimustoimintaa, ja ne sisältävät laboratorio-, koehalli-, opetus- ja hallintotiloja. Korttelin rakennukset ovat 1–4-kerroksisia ja ne ovat Otaniemen kampusalueelle tyypillisiä punatiilisiä rakennuksia. Korttelin rakennukset ovat ilmeiltään pääosin horisontaaleja ja niukasti detaljoituja, ja julkisivujen ikkunaukotuksessa vaihtelevat toimistosiiptien nauhaikkunat sekä koehallien suuret ikkunapinnat. Alueella sijaitsee myös Alvar Aallon toimiston suunnittelema vuonna 1963 valmistunut lämpövoimalaitos ja vuonna 1968

valmistunut Otaniemen hoitotoimikunnan toimisto- ja korjaamorakennus. Rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavalla.

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Espoon Sähkämiehentie 4.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Vireillä oleva, kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaava-alue on osoitettu siinä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Muutosalue on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, kaupunkimaisemaksi, 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 ominaisuuteen säilymiseen.

Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungossa alueella on tontin osa, joka toimii osana julkista viheralueverkostoa. Aluetta tulee hoitaa osana merkittävää kulttuuriympäristöä ja se tulee pitää avoimena julkiselle käytölle.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 220900 Maarinranta (hyväksytty 5.8.1981). Kortteli 10018 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Alueella olevat Sähkämiehentie ja Konemiehentie eivät ole kaavassa katualueita, vaan ne ovat osa korttelia 10018, eikä niitä ole osoitettu yleisiksi ajoyhteyksiksi.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66§ mukainen viranomaisneuvottelu 26.11.2019.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.3.-7.4.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta ja saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Keväällä tehdyssä luontoselvityksessä havaittiin alueella liito-oravan pesäpuu, josta johtuen korttelin metsäinen alue on osoitettu liito-oravan ydinalueeksi: "(s-1) suojeltava alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa." Alueelle suunniteltu pysäköintialue on siirretty Sähkämiehentien varrelle, jossa pysäköintilaitos on ollut OAS-vaiheessa.

Nähtävilläolon jälkeen on neuvoteltu Museoviraston ja Alvar Aalto -säätiön (19.5.2021 ja 11.8.2021) ja ELY:n (2.6.2021 ja 18.8.2021) kanssa. Alvar Aallon toimiston suunnittelema Otaniemen hoitotoimikunnan toimisto- ja korjaamorakennus (Otakaari 8) on suojeltu sr-2-merkinnällä. Kaavaehdotuksessa olleen eko-1-yhteyden leveys on säilytetty Maarintalon (Sähkämiehentie 3) ja pysäköintilaitoksen välillä. Hulevesimääräyksiä on tarkennettu. Määräyksiin on lisätty vaatimus, että pysäköintialueiden (p ja p-1) hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella. Rakennusten likimääräisiä korkeuksia on täydennetty. Rakennusoikeutta on vähennetty. Alueelle on muodostunut uusi kortteli (10084) puistoalueen laajenemisesta johtuen. YO-1-käyttötarkoituserästä on tarkennettu.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen ja alueen selkeyttäminen ja kehittäminen yliopiston tulevia tarpeita varten. Korttelin sisäiset ajoväylät muutetaan katualueiksi ja osa korttelista virkistysalueeksi. Alueelle osoitetaan aukio tapahtumia varten. Otaniemen lämpövoimalaitos (Otakaari 6), TTK:n koneinsinööriosasto (Otakaari 4) ja Otaniemen hoitotoimikunnan toimisto- ja korjaamorakennus (Otakaari 8) suojellaan. Rakennusoikeus vähenee 9 000 k-m². Alueelle tulevaan pysäköintilaitokseen osoitetaan pysäköintipaikkoja myös korttelin ulkopuolelta. Korttelin metsäinen alue on osoitettu liito-oravan ydinalueeksi (s-1). Otakaarelta Vedenemonrantaan osoitetaan ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä.

Korttelialueet osoitetaan yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueiksi YO-1. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 9 000 k-m², 48 200 k-m²:stä 39 200 k-m²:iin. Korttelisuunnitelman mukaan alueelta puretaan Konetekniikka 3 -rakennuksesta (Puumiehenkuja 5) noin 2 150 k-m², Konetekniikka 4 -rakennuksesta (Sähkämiehentie 4) noin 3 400 k-m² ja rakennuksesta Otakaari 8:ssa noin 1 300 k-m².

Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Kaupunkikuvallinen kokonaisuus ja mittakaava huomioidaan myös osoittamalla rakennuksille likimääräiset vesikatkon ylimmät korkeudet.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti: palvelutilat 1 ap/150 k-m², opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 ap/200 k-m². Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: opetus-, tutkimus- ja toimistotilat 1 pp /120 k-m², palvelutilat 1 pp/50 k-m². Vähimmäisvaatimusten mukaisista tutkimus- ja toimistotilojen pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa.

Sitova tonttijako

Kaavassa ei ole sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei kaavamuutos edellytä maankäytösopimusta.

Vielä kaavaehdotusvaiheessa arvioitiin, että sopimus tarvitaan. Kaavaan tämän jälkeen tehtyjen muutoksien johdosta arvonnousu jäi aiempaa kaavavaihetta vähäisemmäksi eikä sopimuskynnys enää ylity.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueella on tehty luontoselvitys: Liito-oravaselvitys Otaniemen Maarinrannan alueella keväällä 2021, Ympäristötutkimus Yrjölä. 27.5.2021.

Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)

Hankkeen yhteydessä on tehty arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin. Lisäksi on arvioitu Laajalahden Natura 2000 -alueeseen kohdistuvat yhteisvaikutukset yhdessä muiden meneillään olevien hankkeiden kanssa.

Selvityksen perusteella asemakaavamääräyksillä on rajoitettu rakentamisen aikaista haittaa 1.4.–30.9. välisenä aikana. Muilta osin hankkeen vaikutukset Natura-alueeseen ovat vähäisiä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Konemiehentie sekä Sähkemiehentie edellyttävät kaupungilta katusuunnitelman tekoa sekä katujen rakentamista. Kaupungin hallintaan siirtyy katu- ja puistoaluetta, joiden lunastamisesta sekä ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 21.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 34

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Maarinrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 220902,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Maarinranta - Marstranden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7326, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220902,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.