

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 450

§ 450

## **Maarintie, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 221005, 10. kaupunginosa Otaniemi**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Kiinteistö Oy Espoon Maarintie 6:n ja Espoon kaupungin välillä 16.12.2021 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2

hyväksyy 25.8.2021 päivätyin ja 24.11.2021 muutetun Maarintie - Marvägen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7370, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005.

### **Käsittely**

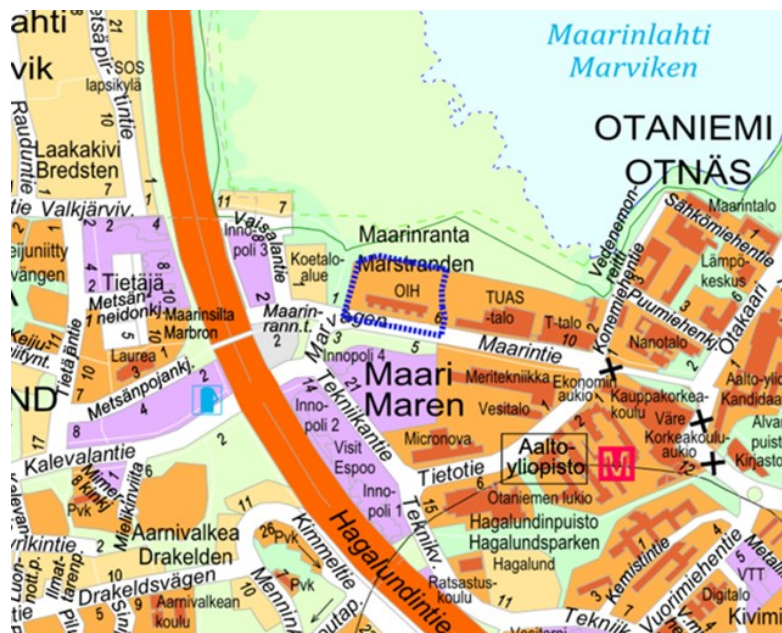
### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimitilakäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu lopputilanteen edellyttämille autopaikoille. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 1 500 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Maarintie - Marvägen asemakaavan muutos, piirustusnumero 7370, käsittää osan korttelia 10082, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta (Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt). Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 14.4.2021.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.4.2021.

### **Alueen nykytila**

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta. Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus ja 3–4-kerroksinen rakennuksen laajennus, jonka rakennuslupa on myönnetty 2020. Rakennuksen takana pohjoispuolella on laaja kenttämainen pysäköintialue. Alueen pohjoisosassa pysäköintialueen vieressä on melko karua niittymäistä aluetta, jossa ei kasva puita. Rakennuksessa toimii Aalto yliopiston Open Innovation House OIH. Kiinteistön omistaa Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt.

### **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen

kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

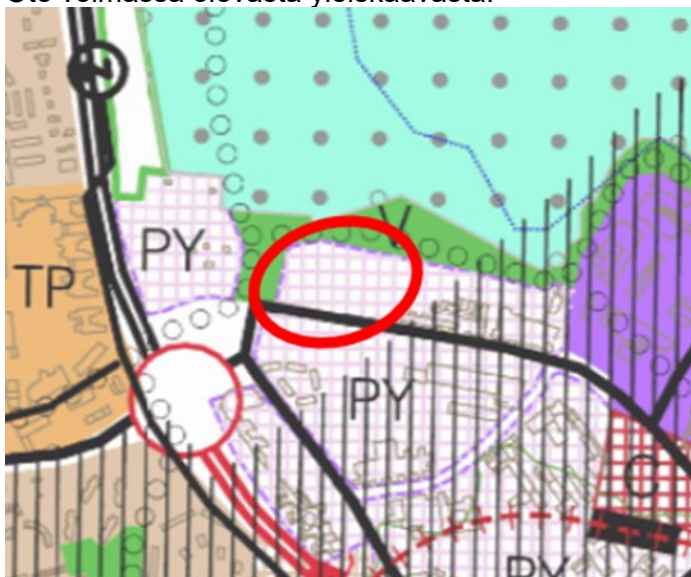
Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä on Laajalahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta:



Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena kehitettäväksi alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

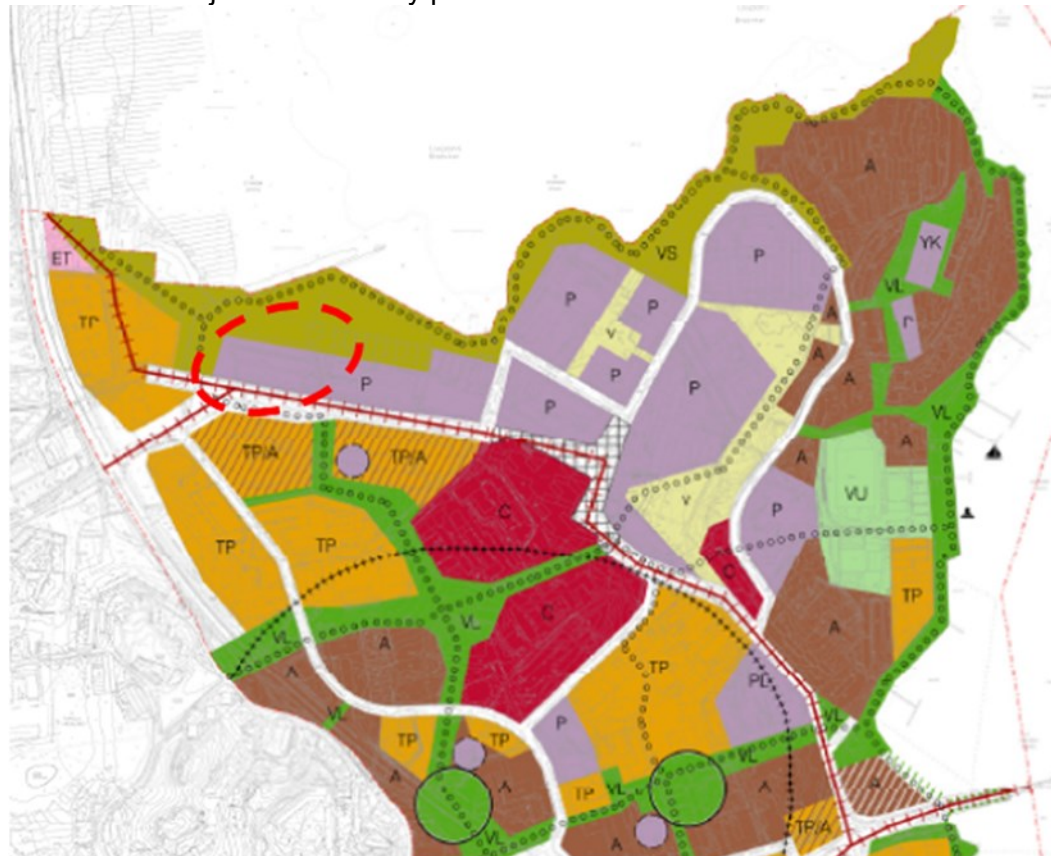
Ote voimassa olevasta yleiskaavasta:



Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muospaineista ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen.

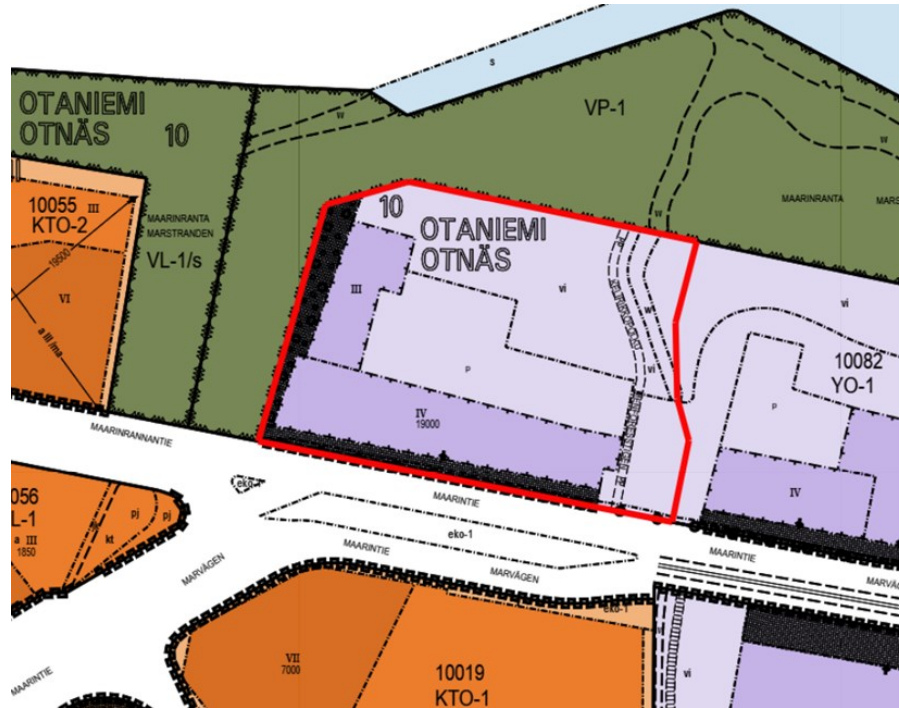
Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Alue on varattu ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin. Alueella voi sijaita myös työpaikkoja ja niihin liittyviä liiketiloja. Ulkoilureitin yhteystarve etelästä tulee Maarintien kautta alueen länsipuolelle.

Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla:



Alueella on voimassa Maari III 221003 asemakaava (lainvoimainen 13.12.2017). Korttelin10082 tontti 1 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaksi alueeksi YO-1. Kortteliin saa sijoittaa liiketiloja kerrosalaltaan yhteensä korkeintaan 600 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on osoitettu kolme- ja neljäkerroksiset rakennusalat. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan reunaan Maarintien varrella. Rakennusoikeutta alueella on 19 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen pohjoisosa (vi) on viheralueena yleistä virkistystä varten varattavaa aluetta, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Viheralueen ja rakennusalan välissä on pysäköimispaikka (p). Itäosaan on varattu ohjeellisena alueen osa jalankululle ja polkupyöräilylle (Kelirikkopolku, pp) ja avo-oja, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueen länsireunalla on alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. Maarintien varrella on istutettavaa aluetta ja liittymäkielto rakennusalan kohdalla sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ote ajantasa-asemakaavasta:



### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9. - 12.10.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta, ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto koski mm. Natura-alueen suojavyöhykkeen rajausta. Muissa lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Ehdotusvaiheessa jätetty palaute on huomioitu asemakaavaan tehdyissä tarkennuksissa. Pysäköintialuetta on pienennetty nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Tilapäisiä pysäköintipaikkoja ei muuteta p-alueeksi. Piha-alueiden kaavamääräyksiin on lisätty teksti: Korttelialueen ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena istutuksineen, kulkureitteineen ja materiaaleineen.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Korttelin 10082 tontin 1 käyttötarkoitus muutetaan yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa toimitaloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Käyttötarkoituksen muutoksella kiinteistölle mahdollistetaan Espoon Oikeustalon toiminta.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Espoon Maarintie 6:n kesken on neuvoteltu maankäytösopimus, joka on allekirjoitettu 16.12.2021.

### **Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)**

Hankkeen yhteydessä on tehty seuraavat ympäristövaikutusselvitykset: Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021 ja Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020,

Sitowise Oy, 2021. Selvityksissä todetaan, että objektiivisten seikkojen perusteella on poissuljettua, että hanke vaikuttaisi alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden tiedossa olevien suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Voimakasta melua aiheuttavaa rakentamista ei tehdä 1.4.–30.9. välisenä aikana. Vaikutus ei ole merkittävän kielteinen. Hanke ei vaikuta kielteisesti minkään lajin elinympäristöihin eikä se muuta luontotyyppiä. Hanke ei vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen.

Hankkeessa on syytä kiinnittää huomiota meluavien toimenpiteiden ajoittamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn mitoitukseen. Sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää.

Laajalahden läheisyydessä sijaitsevien kaavahankkeiden yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen suojeluperusteena.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tontin arvonnoususta (käyttötarkoitus sallii 30 % toimitiloja) maankäyttösopimusmaksuja.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 2.12.2021 asemakaavan MRL 59 §:n mukaisen laatimiskulujen loppuosan.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 181

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Maarintien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 221005,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.8.2021 päivätyn ja 24.11.2021 muutetun Maarintie - Marvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7370, kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 127

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Maarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 221005,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Maarintie-Marvågen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7370, kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Esitän että kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että kaavamuutosalueeseen kuuluva, väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka on ajantasa-asemakaavassa viheraluetta, säilytetään viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä.”

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi asian hyväksytyin esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki ilmoittivat jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
hyväksyi asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki jättivät asiasta eriävän mielipiteen:

Esitän eriävänä mielipiteenä seuraavaa: Kaavamuutosalueeseen kuuluva, väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka on ajantasa-asemakaavassa viheraluetta, on ensisijaista säilyttää viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä. Vaikka kaavaehdotuksesta olisi poistettu nämä viheralueella olevat väliaikaiset pysäköintipaikat, kaava olisi silti mahdollista toteuttaa riittäväillä pysäköintipaikoilla.

25.8.2021 Risto Nevanlinna

25.8.2021 Johanna Karimäki

## **Liitteet**

- Maankäyttösopimus

## **Oheismateriaali**

- Maarintie, kaavamääräykset
- Maarintie, kaavakartta
- Maarintie, ajantasa-asemakaava
- Maarintie, havainnekuva
- Maarintie, kaavaselostus
- Maarintie, kaavaselostuksen liitteet