

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 228

§ 228

Servinniemi, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 220408, 10. kaupunginosa Otaniemi

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus:

1
hyväksyy liitteenä olevan Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt ja Espoon kaupungin välillä 17.6.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueiden luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
hyväksyy 13.2.2018 päivätyin ja 7.1.2019 muetetun Servinniemi - Serviudden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7032, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 221 jälkeen.

Puheenjohtaja Henrik Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HOAS:n hallituksen jäsenyys, HallL 28 § 1 mom. 5-kohta).

Puhetta johti asian käsittelyn ajan varapuheenjohtaja Henna Partanen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja kaavoittaa alueelle katuyhteydet. Samalla huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luonnonsuojelu. Alueelle kaavoitetaan kolme uutta asuntorakennusta opiskelija-asuntoja varten.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Servinniemi - Serviudden, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7032, käsittää korttelit 10004, 10006, osan korttelia 10002, katu-, virkistys- ja vesialueet, muodostuu uudet korttelit 10070 ja 10071, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta Senaatti-kiinteistöiltä. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2010 nimikkeellä Otaranta-Servinniemi ja kuulutettu 2.6.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 29.10.2010.

Alueen nykytila

Kaavanmuutosalue käsittää Otaniemen kampusalueen asuntoalueen, teekkarikylän. Alue on pääosin valtion Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Muita maanomistajia ovat Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS, Aalto-yliopiston Ylioppilaskunta AYY, Kojamo Oy, Espoon seurakuntayhtymä ja Espoon kaupunki. Alueen koko on noin 30 hehtaaria.

Teekkarikylä on rakennettu 1950-luvulta eteenpäin. Punatiiliset rakennukset on sijoitettu hienovaraisesti maastoa myötäillen ja luontoa säilyttäen. Alueeseen kuuluu Otaniemen kappeli ja Kappelipuisto.

Alue rajautuu pohjoisesta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaava-alueella on liito-oravia, liito-oravien kulkuyhteyksiä ja lepakoille tärkeitä metsäalueita.

Servinniemen kärki koostuu nykyisellään yhdestä laajasta tontista ja katuyhteydet, Servin Majan tie ja Servinkuja ovat tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä. Alueen läpi kulkee Espoon rantaraitti.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaavassa, Uusimaa 2050, alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) kaava-alue on säilytettävää asuntoaluetta (A), jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön. Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Pohjois- ja itäosilla on virkistysaluetta (V, P) ja virkistysyhteys.

Alueella on voimassa Servinniemen asemakaava (220400) ja asemakaavan muutokset (220401, 220402). Kaavat ovat vahvistuneet 1981 - 1993. Alue on voimassa olevissa kaavoissa asutokerrostalojen korttelialuetta (AK), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), puistoaluetta ja katualuetta (Jämeräntaival).

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 9.12.2010.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.3. - 6.4.2018. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia ja saatiin kolme lausuntoa ja kannanottoa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa on todettu myönteiseksi muutokseksi rakentamisen vähentäminen Natura-alueen lähellä ja kiinnitetty huomiota Jämeränrannan täyttöalueen rakentamisen vaikutuksiin. Kannanotoissa kiinnitettiin huomiota myös Otaniemen palvelurakenteen kehittämiseen, pysäköintipaikkamääräykseen ja pelastusratkaisuihin.

Kaavanmuutosehdotukseen on tehty tarkistuksia mm. korttelin AK-1 10002 rajaukseen, maanalaisen tilan merkintään ja pintayhteyksiin, päiväkotimerkintöihin, jalankululle ja pyöräilylle varattuihin alueisiin ja hulevesimääräyksiin. Kannanoton johdosta on lisätty ajoyhteys korttelin 10002 LPA-alueelle.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista opiskelija-asumista varten huomioiden kulttuuriympäristön arvot sekä luonnonsuojelu. Opiskelija-asumisen lisääminen tukee kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta.

Alueen tontin sisäisten kulkuyhteyksien, Servin Maijan tien ja Servinkujan, muuttaminen kaduiksi mahdollistaa alueelle tonttijaot.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 29,4 hehtaaria.

Kaavassa esitetty kokonaisrakennusoikeus yhteensä 83 595 k-m², joka on pääosin asuntorakennusoikeutta. Uudisrakennuksissa on rakennusoikeutta 4 900 k-m².

Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 2335 k-m².

Korttelialueet (AK, AK-1, AK-2, AK-1/s, YK/s)

Kaavan korttelialueet koskevat pääosin olemassa olevaa rakentamista, ainoastaan asuinkerrostalojen korttelialueelle opiskelija-asumista varten (AK-1) 10002 osoitetaan kolme uutta rakennuspaikkaa: Servinkujan itäpuolelle, korttelialueen keskelle pohjoisosaan ja Servin Maijan tien päähän.

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat pääosin opiskelija-asumiseen osoitettuja (AK-1, AK-1/s), poikkeuksena Kojamo Oy:n rakennukset (AK) ja Otaniemen asuntosäätiön rakennukset (AK-2), joissa osa olevasta asumisesta ei ole opiskelija-asumista.

Poikkeamispäätöksellä asumiselle vuonna 2005 muutettu Otaniemen uimahallin rakennus korttelissa 10006 sisältyy kaavaan.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle (YK/s) 10004 sijoittuu Otaniemen kappeli.

Luonto-, maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot

Liito-oravien ydinalueet ja reitistö on merkitty kaavakarttaan. Lisäksi liito-oravien reitistöä, lepakoiden ruokailualueita sekä Natura-alueen suojavyöhykettä koskevia velvoitteita on VL-1 ja VL-2 alueita koskevissa määräyksissä sekä kappelin aluetta koskevissa määräyksissä.

Rakentaminen Natura-alueen läheisyyteen, korttelialueen 10002 keskelle pohjoisosaan, edellyttää luontoarvojen osalta hyvin hienovaraisista rakentamista ja sijoittamista maastoon. Uusi rakennuspaikka ei saa kaventaa Natura-alueen suojavyöhykettä eikä melua tai tärinää aiheuttavia rakennustöitä voida paikalla tehdä lintujen pesimä- ja levähdysaikana. Kaavassa edellytetään rakennuksen itäpuolisen kumpareen ja sen puuston säilyminen.

Uudisrakennukset on sijoitettu olevan rakentamisen periaatteilla, jatkaen rakennuslinjoja, joiden väliin jää vehreitä alueita.

Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu rakennusselvitys, jossa arvioidaan ympäristön nykytilaa ja säilyneisyyttä (Servinniemen rakennusselvitys 27.10.2017).

Koko kaava-alueella edellytetään rakennusten muodostavat yhtenäistä kokonaisuutta, pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla punatiili ja rakennusten sijoittaminen maastoon tulee tehdä hienovaraisesti. Kaavassa on kaksi korttelialuetta merkitty alueiksi, joilla ympäristö säilytetään (/s) ja korttelialueiden rakennukset suojeltaviksi rakennuksiksi.

Otaniemen kappeli on yksi Suomen kirkkoarkkitehtuurin edustavimpia töitä. Kappelin kellotapuli, pihamuurit ja alttarimetsä sekä kappelin viereinen pieni asuinrakennus muodostavat merkittävää kokonaisuutta.

Jämeräntaipaleen korttelin 10006 eteläosan opiskelija-asunnot ovat teekkarikylän ensimmäisiä rakennuksia ja kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennukset on sijoitettu taitavasti rinnemaastoon.

Liikenne ja pysäköinti

Yleistä pysäköintiä on yhteensä Jämeräntaipaleen, Servin Majjan tien sekä Servinkujan kadunvarressa noin 80 ap. Yleisen pysäköinnin määrä on riittävä.

Jämeräntaipaleen varressa yksi rakentamaton LP alue muutetaan virkistysalueeksi liito-oravareitin takia.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt kesken on neuvoteltu maankäytösopimus ja esisopimus, joka on allekirjoitettu 17.6.2022.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Servinniemen rakennus selvitys, Rakennetun ympäristön nykytilan ja säilyneisyyden arviointi asemakaavoitusta varten
- Otaniemen meriuposkuoriaisselvitys
- Meriuposkuoriaisen esiintyminen Otaniemessä 2012
- Otaranta-Servinniemi asemakaavan muutos, Laajalahden lintuveden Natura-arviointi
- Espoon Otaniemen alueen luontoselvitys
- Otaniemi, Lepakkoselvitys 2014
- Espoon Otaniemen Servinniemen liito-oravaselvitys vuonna 2017
- Servinniemen ja Otarannan pysäköintitutkimus
- Servinniemen asemakaavan muutos, kunnallistekninen yleissuunnitelma

Kaavataloudelliset vaikutukset

Servinniemen katujen, puistoraittien ja vesihuollon rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ovat noin 2,2 milj. Katujen kunnossapidon vastuualueen ja hallinnollisten rajojen selkeyttämisestä on hyötyjä niin Espoon kaupungin, maanomistajan kuin asukkaidenkin suuntaan. Alueen kuivatuksen järjestäminen on helpompaa ja selkeämpää, kun kadut ja hulevesijärjestelmä on rakennettu kaupungin toimesta. Katuyhteydet mahdollistavat alueelle tonttijaot.

Puistoraittien parantamisen perusteena on rantaraitti, joka on merkittävä kaupunkilaisten virkistysalue ja sinne halutaan olevan kunnolliset ja valaistut yhteydet. Rantaraitti on nytkin kaupungin kunnossa- ja ylläpidossa. Kaava-alueen virkistysalueet ovat Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 7.12.2012 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 4 000 euroa ja kuulutuskustannusten

loppuosan 1/3 766,66 euroa, yhteensä 4 766,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen käsittely on edennyt ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallitukseen. Kaupunginhallituksen hallintosäännön I osan 2. luvun 3 § 23-kohta mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 22 §:n mukaan, jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.3.2012 § 47

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi.

1.1

Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta.

1.2

Mahdollistetaan täydennysrakentamisen sijoittuminen perinteikkääseen metsälähiömäiseen teekkarikylään ja asumisen lisääminen Otaniemessä.

1.3

Mahdollistetaan merellisyyden huomioiminen asunto- ja ulkoilureittirakentamisessa.

1.4

Varmistetaan monipuolisen urheilu- ja ulkoilutoiminnan sijoittuminen ranta-alueelle huomioiden Laajalahden Natura-alue.

1.5

Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28 § 5-kohta). Puheenjohtajan ollessa estyneenä puhetta johti varapuheenjohtaja Elo.

Keskustelun kuluessa jäsen Lindberg ehdotti jäsen Syrjäsen kannattamana, että asia jätetään tutustumista varten pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydälle panosta päättyneeksi varapuheenjohtaja tiedusteli, voidaanko jäsen Lindbergin ehdotus

hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi varapuheenjohtaja pöydällepanoehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin pöydälle 10.4.2012 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.4.2012 § 55

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi.

1.1

Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta.

1.2

Mahdollistetaan täydennysrakentamisen sijoittuminen perinteikkääseen metsälähiömäiseen teekkarikylään ja asumisen lisääminen Otaniemessä.

1.3

Mahdollistetaan merellisyyden huomioiminen asunto- ja ulkoilureittirakentamisessa.

1.4

Varmistetaan monipuolisen urheilu- ja ulkoilutoiminnan sijoittuminen ranta-alueelle huomioiden Laajalahden Natura-alue.

1.5

Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28 § 5-kohta). Puheenjohtajan ollessa estyneenä puhetta johti varapuheenjohtaja Elo.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja ehdotti jäsenten Seppä, Oila, Pöntynen, Holma ja Syrjänen kannattamana, että asia jätetään pöydälle 9.5.2012 pidettävään kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi varapuheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi varapuheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle 9.5.2012 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2012 § 71

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi

1.1

Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta

1.2

Mahdollistetaan täydennysrakentamisen sijoittuminen perinteikkääseen metsälähiömäiseen teekkarikylään ja asumisen lisääminen Otaniemessä.

1.3

Mahdollistetaan merellisyyden huomioiminen asunto- ja ulkoilureittirakentamisessa.

1.4

Varmistetaan monipuolisen urheilu- ja ulkoilutoiminnan sijoittuminen ranta-alueelle huomioiden Laajalahden Natura-alue.

1.5

Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28 § 5-kohta). Puheenjohtajan ollessa estyneenä puhetta johti varapuheenjohtaja Elo.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja ehdotti jäsenten Oila ja Seppä kannattamana, että alkuperäinen päätösehdotus muutetaan kuulumaan:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi

1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja tutkijoiden tarpeisiin. Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.2

uudistetaan Otarannan itäpuoli kokonaisuudessaan siten, että nykyisen venesataman pohjois- ja itäpuoliset ranta-alueet saadaan laajemmin virkistyskäyttöön. Rantametsän tarvittavaan uudistamiseen ja riittävään hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuudet lisätä alueelle opiskelija-asumista Servinniemestä poistuvaa rakennusmäärää korvaamaan.

2.3

nykyisen venesataman ja urheilukentän kohdalle tutkitaan merkittävää asuntorakentamista erityisesti yliopiston opiskelijoiden ja henkilökunnan tarpeisiin. Mikäli rakentaminen edellyttää merentäyttöä, on varmistettava, että veden virtausta Laajalahden ei heikennetä. Selvitetään, voiko tämä alue olla merkittävä puurakentamisen kohde ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen vastavoima Otaniemen alueen punatiiliarkkitehtuurille.

2.4

edellä mainitun alueen eteläpuolelle mahdollistetaan alueelle avoimia aktiviteetteja tuova vesiliikuntakeskus, uimapaikka, venesatama ja ravintola-alue ym. palveluita. Tästä tehdään merkittävä kohtaamispaikka myös rantaraitin osalta. Laajamittaiselle veneiden talvisäilytykselle ei alueella varata tilaa. Selvitetään yhteistyökumppanit, joilla on taloudellisia intressejä toteuttaa Otarannan muuhun rakentamiseen luontevasti sopiva kampuustoimintoja palveleva toimintakeskus rantaterasseineen. Mikäli intressit ja edellytykset ovat olemassa, tämä mahdollistetaan kaavalla.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikkojen tarve autokuljetuksille.

3

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura -alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

Jäsen Syrjänen totesi, että Otarannan kaavan muutosalueella toimii Otaniemen venekerho ry. Hän ehdotti, että päätösehdotuksessa huomioidaan venekerhon toimivuuden edellytykset jatkossakin (venelaiturit, talvisäilytys ja muu toiminta turvattava) ja että Espoon kaupunki neuvottelee etenkin talvisäilytyksestä venekerhon kanssa.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi varapuheenjohtaja totesi jäsen Syrjäsen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana. Sen jälkeen

varapuheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus päätökseksi hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta - Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi

1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja tutkijoiden tarpeisiin. Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.2

uudistetaan Otarannan itäpuoli kokonaisuudessaan siten, että nykyisen venesataman pohjois- ja itäpuoliset ranta-alueet saadaan laajemmin virkistyskäyttöön. Rantametsän tarvittavaan uudistamiseen ja riittävään hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuudet lisätä alueelle opiskelija-asumista Servinniemestä poistuvaa rakennusmäärää korvaamaan.

2.3

nykyisen venesataman ja urheilukentän kohdalle tutkitaan merkittävää asuntorakentamista erityisesti yliopiston opiskelijoiden ja henkilökunnan tarpeisiin. Mikäli rakentaminen edellyttää merentäyttöä, on varmistettava, että veden virtausta Laajalahteen ei heikennetä. Selvitetään, voiko tämä

alue olla merkittävä puurakentamisen kohde ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen vastavoima Otaniemen alueen punatiiliarkkitehtuurille.

2.4

edellä mainitun alueen eteläpuolelle mahdollistetaan alueelle avoimia aktiviteetteja tuova vesiliikuntakeskus, uimapaikka, venesatama ja ravintola-alue ym. palveluita. Tästä tehdään merkittävä kohtaamispaikka myös rantaraitin osalta. Laajamittaiselle veneiden talvisäilytykselle ei alueella varata tilaa. Selvitetään yhteistyökumppanit, joilla on taloudellisia intressejä toteuttaa Otarannan muuhun rakentamiseen luontevasti sopiva kampuustoimintoja palveleva toimintakeskus rantaterasseineen. Mikäli intressit ja edellytykset ovat olemassa, tämä mahdollistetaan kaavalla.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikkojen tarve autokuljetuksille

3

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura -alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2018 § 29

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Otarannan asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 220207,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.12.2017 päivätyn Servinniemi - Serviudden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7032, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Servinniemi

Oheismateriaali

- 220408b Servinniemi määräykset

- 220408b Servinniemi asemakaava
- 220408b Servinniemi ajantasakaava
- 220408 Servinniemi kaavaselostus
- 220408 Servinniemi kaavaselostuksen liitteet

Tiedoksi