

Asianumero
5050/2020
Vanha asianumero
471/2016
Aluenumero
220505

Otakaari

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10001, virkistys- ja katualueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka **koskee 27. päivänä maaliskuuta 2019 päivättyä, 4. päivänä marraskuuta 2020 muutettua** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7065.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella Otaniemessä, Otakaaren varrella. Suunnittelualue sijoittuu entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen (nykyinen Aalto-yliopiston kandidaattikeskus) ja Alvar Aallon puiston koillispuolelle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 17.2.2016.

Laatija

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puh. 043 825 5216
Hanna Kiema
hanna.m.kiema@espoo.fi
Olli Koivula
olli.koivula@espoo.fi
Minna-Maija Sillanpää
minna-maija.sillanpaa@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	6
1.1	Alueen nykytila.....	6
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3	Suunnittelun vaiheet	6
2	Lähtökohdat	7
2.1	Suunnittelutilanne	7
2.1.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	7
2.1.2	Maakuntakaava	8
2.1.3	Yleiskaava	10
2.1.4	Asemakaava.....	11
2.1.5	Rakennusjärjestys	12
2.1.6	Tonttijako.....	12
2.1.7	Rakennuskiellot	12
2.1.8	Muut suunnitelmat ja päätökset	13
2.1.9	Pohjakartta	13
2.2	Selvitys alueesta.....	13
2.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	13
2.2.2	Maanomistus	14
2.2.3	Rakennettu ympäristö.....	15
2.2.4	Luonnonolosuhteet	19
2.2.5	Suojelukohteet.....	20
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät	20
3	Asemakaavan tavoitteet.....	21
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet	21
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	21
3.3	Osallisten tavoitteet.....	21
4	Asemakaavan kuvaus	22
4.1	Yleisperustelu ja kuvaus	22
4.2	Mitoitus	22
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	22
4.3.1	Maankäyttö.....	22
4.3.2	Liikenne	23
4.3.3	Palvelut.....	24
4.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto.....	24
4.3.5	Maaperän rakennettavuus	24
4.3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö	25
4.4	Kaavan mukaiset suojelukohteet.....	26
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	26
4.6	Nimistö.....	27
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	27
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	27
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	28
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	28
5.3.1	Vaikutukset maisemaan.....	28

5.3.2	Vaikutukset luontoon	28
5.3.3	Vaikutukset Laajalahden Natura-alueeseen.....	29
5.3.4	Yhteenveto	31
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin) ..	31
5.5	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	32
6	Asemakaavan toteutus.....	32
6.1	Rakentamisaikataulu.....	32
6.2	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32
7	Suunnittelun vaiheet.....	32
7.1	Suunnittelua koskevat päätökset.....	32
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	33
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	33
7.4	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	33

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Liite 2, Katukartta

Liite 3, Otaniemen liito-oravaverkosto ja toimenpiteet sen kehittämiseksi

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta) ja selostus liitteineen.

Lisäksi kaavaprosessin aikana on laadittu muita suunnitelmia ja selvityksiä:

- Espoon Otaniemen alueen luontoselvitys, 31.10.2014, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Otaniemen lepakkoselvitys, 31.10.2014, Luontotieto Keiron Oy
- Meluselvitys, 22.3.2018, Ramboll Oy
- Otakaaren liito-oravaselvitys, 26.4.2018, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Otakaaren kaavamuutosalueen rakennus- ja ympäristöhistoriallinen selvitys, 24.1.2019, A-Konsultit Oy
- Otaniemen liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arviointi, 20.10.2019, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Otakaaren kunnallistekniikan yleissuunnitelma, 21.12.2019, Ramboll Oy
- Otakaaren risupesälausunto, 13.8.2020, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten vaikutusten arviointi, 22.2.2019, päivitetty 28.10.2020, A-Konsultit Oy,
- Korttelisuunnitelma, Otakaaren opiskelija-asunnot, 22.2.2019, päivitetty 27.10.2020, A-Konsultit Oy

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijoittuu Otaniemen kampusalueen vanhaan ytimeen entisen päärakennuksen läheisyyteen. Kaava-alueita ympäröivät Otaniemen tunnetut rakennukset, kuten Alvar Aallon suunnittelema entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, Raili ja Reima Pietilän suunnittelema Dipoli sekä Kurt Mobergin suunnittelema Teknologifereningenin (TF) osakuntatalo.

Suunnittelualue koostuu kahdesta yliopistorakennuksesta laajennuksineen, Martti Levónin puistosta, pysäköintialueesta sekä Otakaaren varressa olevasta metsäisestä rinteestä. Rakentajanaukiolla sijaitsevat 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.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

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 kaualuetta kehitetään katumaisemmaksi. Olemassa olevia Rakentajanaukion reunalla sijaitsevia opetus- ja tutkimusrakennuksia ei pureta. Asemakaavassa huomioidaan kaavamääräyksiin olevien rakennusten ja ympäristön suojeluarvot. Uudisrakennukset sijoittuvat nykyiseen metsäiseen rinteeseen Otakaaren varrelle.

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,5 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 48 250 kerrosneliometriä (k-m²) ja aluetehokkuus on noin 0,74. Asuinkerrostalojen korttelialueiden tehokkuus on noin 2,1. Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO-1) on osoitettu kerrosalaa 21 900 k-m². YO-1-korttelialueen kerrosala säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. AK-1-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 26 350 k-m². Rakennusoikeus kasvaa kaava-alueella asuinkerrostaloille osoitetun kerrosalan verran eli 26 350 k-m².

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 17.2.2016. Muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 22.2.–22.3.2016. Osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteensä 22.3.2016 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 29.4.- 29.5.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, kaksi kannanottoa ja kuusi lausuntoa. 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.

Alueen maankäyttöä on suunniteltu yhteistyössä asemakaavan muutoksen hakijoiden sekä hakijoiden suunnittelukonsulttien (Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy ja MASU Planning Oy) kanssa Espoon kaupungin asiantuntijoiden ohjaamana. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman on laatinut Ramboll Oy.

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1. päivänä huhtikuuta 2018.

2.1.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.1.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

2.1.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

2.1.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista muun muassa edistämällä kestävää liikkumista sekä luomalla terveellistä ja turvallista elinympäristöä huomioiden alueen luonto- ja kulttuuriympäristöä.

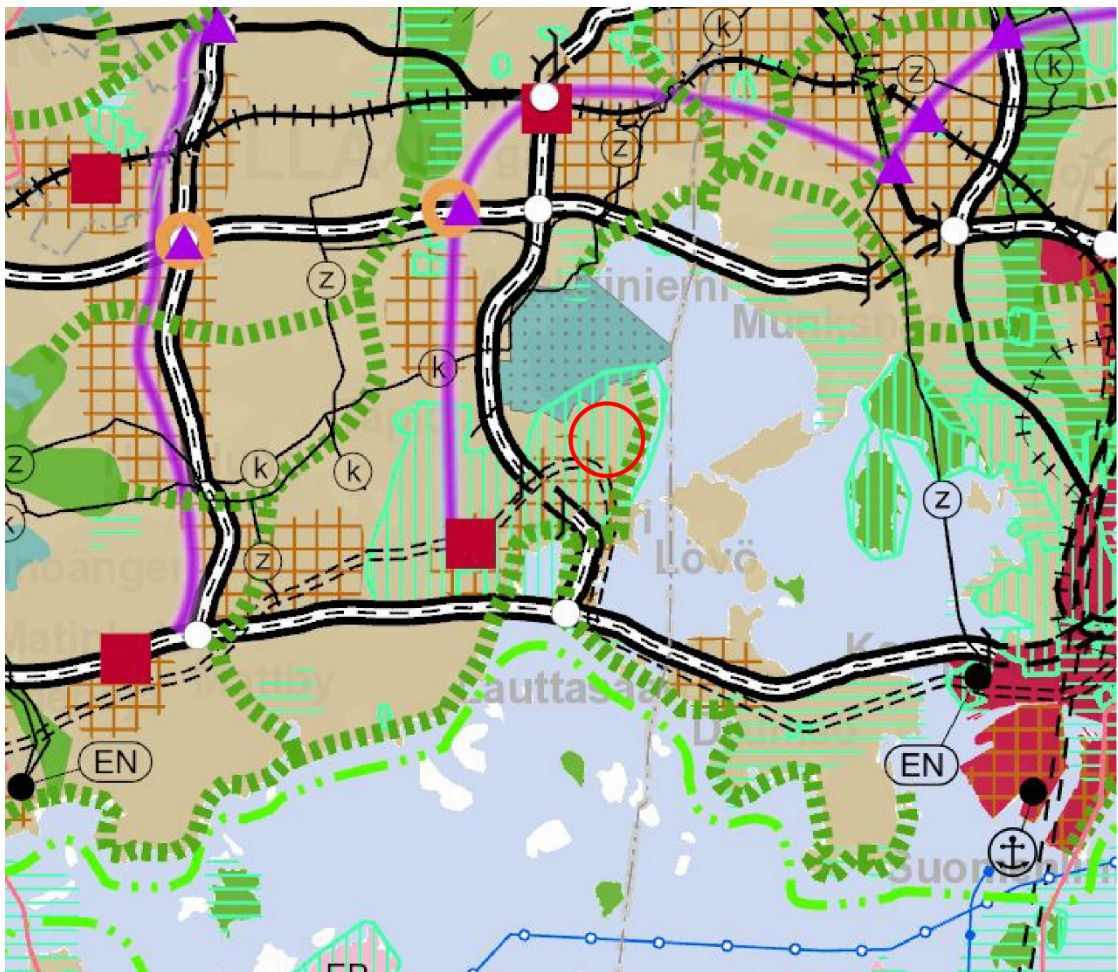
2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

- Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen

periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissijat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.



Karttaesitys Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa punaisella ympyrällä kaava-alueen likimääräinen sijainti.

Vireillä oleva:

- 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.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle sekä kulttuuriympäristön kannalta tärkeälle alueelle.

2.1.3 Yleiskaava

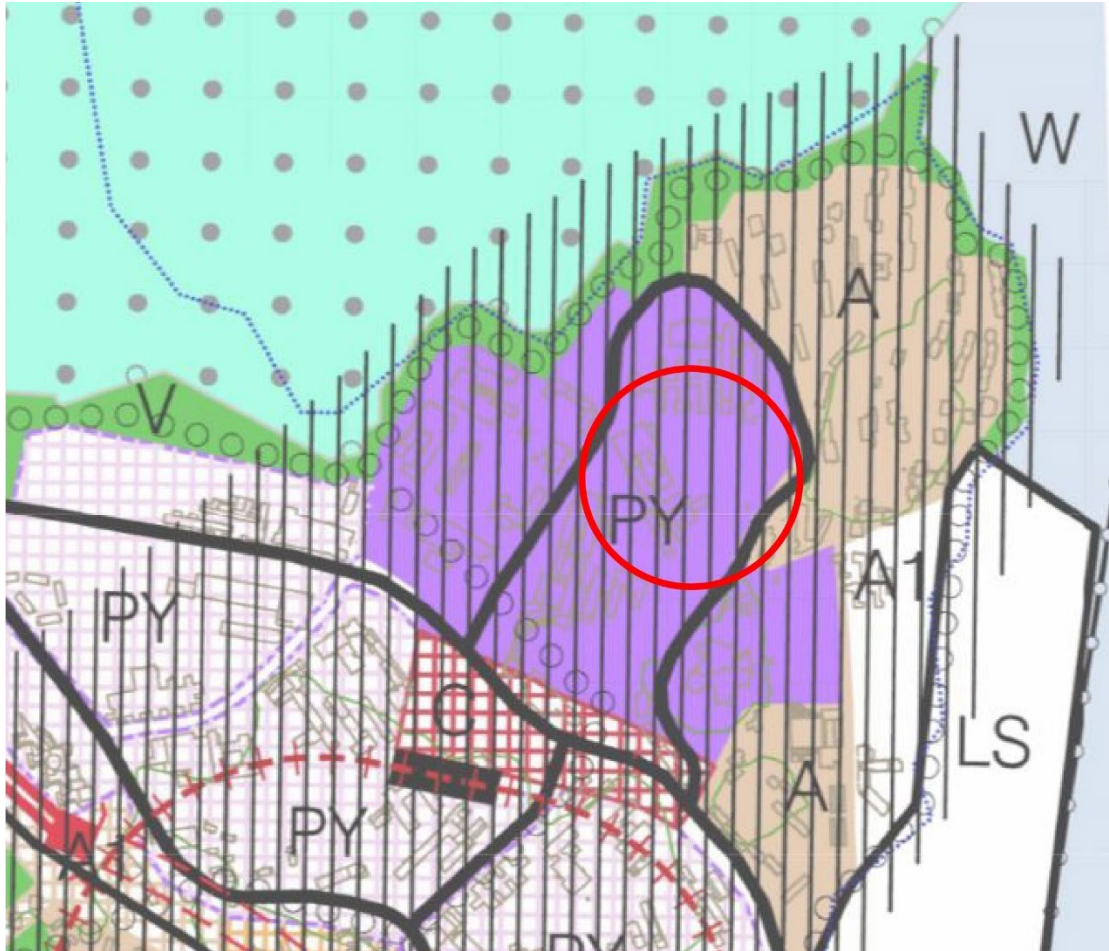
Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Otaniemeä koskee merkintä ”kaupunkikuvallisesti arvokas alue”. Otakaari on osoitettu merkinnällä yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu.

Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa vähäisesti voimassa olevasta yleiskaavasta. Poikkeaminen yleiskaavasta on kuitenkin 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 yliopiston toiminnolle, vaan toiminnot keskitetään metroaseman läheisyyteen. Lisäksi Otaniemessä on akuutti tarve opiskelija-asunnoille.

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 tulevaisuudessakin halutaan säilyttää työpaikkavaltaisina. Tavoitteena on kaupunkirakenteen toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden kehittäminen. Otaniemi muuntuu kausittain hilytyvästä kaupunginosasta eläväksi kaupunginosaksi, kun se ei enää tyhjene viikonlopuiksi ja opiskelijoiden loma-aikana. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarunko ohjaa Otaniemen tulevaa kehitystä. Kaavarunkotyön yhteydessä on todettu, ettei alueelle syntyvä asuminen uhkaa yleiskaavan tavoitteita alueen kehittämiseksi työpaikkakeskittymänä ja yliopisto- ja tutkimuskampuksena. Kaavarunkotyössä esitettyä laajempi ja tehokkaampi asuntorakentaminen edellyttää yleiskaavan päivittämistä ja liittyy koko Etelä-Espoon metrokäytävän kehittämiseen.



Karttaesitys voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

2.1.4 Asemakaava

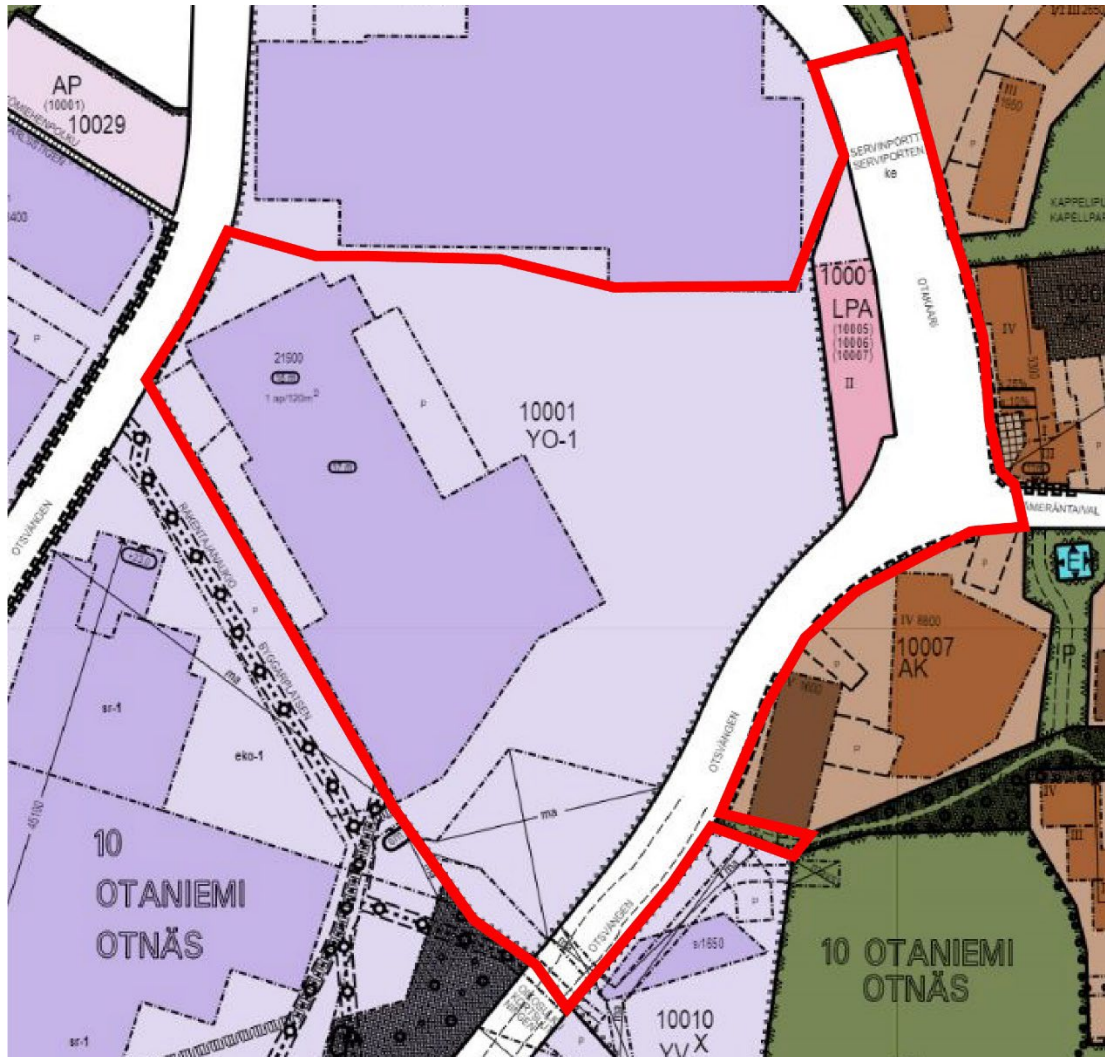
Alueella on voimassa neljä asemakaavaa:

- Otakaari muutos 220502 (vahvistettu 23.10.1984)
- Servinniemi a, Servinniemi ja Otakaari muutos 221200 (hyväksytty 9.6.2003)
- Otaranta 220200 (vahvistettu 9.11.1978)
- Servinniemi 220400 (vahvistettu 5.8.1981)

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

Korttelin 10001 tontille 12 on osoitettu rakennusoikeutta 21 900 k-m². Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään 17 m. 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.



Karttaesitys voimassa olevista asemakaavoista. Kuvassa Kaava-alueen rajausta punaisella.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijakoja seuraavasti:

- tontti 10001:12, hyväksytty 12.02.2013
- tontti 10001:5, hyväksytty 07.10.2003

2.1.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Otaniemen ja Keilaniemen alueita kehitetään yhdessä monipuolisena yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, jossa tulevaisuudessa myös asutaan hyvien palvelujen äärellä. Otaniemen ja Keilaniemen alueelle on tavoitteena asemakaavoittaa asuntoja 7 500 uudelle asukkaalle.

Aluetta koskevia päätöksiä ja linjauksia:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen ja Keilaniemen alueille (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013)
- Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma, (kaupunkisuunnittelulautakunta 22.1.2014), sekä Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen tarkistus (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2017)
- Raide-Jokerin linjaus Espoon alueella, (kaupunginhallitus 10.2.2014)
- Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet, Otaniemen Kokokuva -raportti (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014)
- Myös Otaniemen maanomistajat ja toimijat ovat esittäneet tavoitteitaan ja näkemyksiään Kokokuvan ohella mm. Aalto City General Planin (2015) kautta. Suunnitelmissa Otakaari esiintyy asuntokohteena, jota rikastetaan palveluin ja työpaikoin.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella, Otaniemessä Otakaaren varrella.

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

Otaniemen kampusalue on rakennettu Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle. Alue on aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue, jossa sijaitsee useita merkkirakennuksia, kuten Alvar Aallon suunnittelema entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, Kaija ja Heikki Sirénin suunnittelema Otaniemen kappeli sekä Raili ja Reima Pietilän suunnittelema Dipoli.

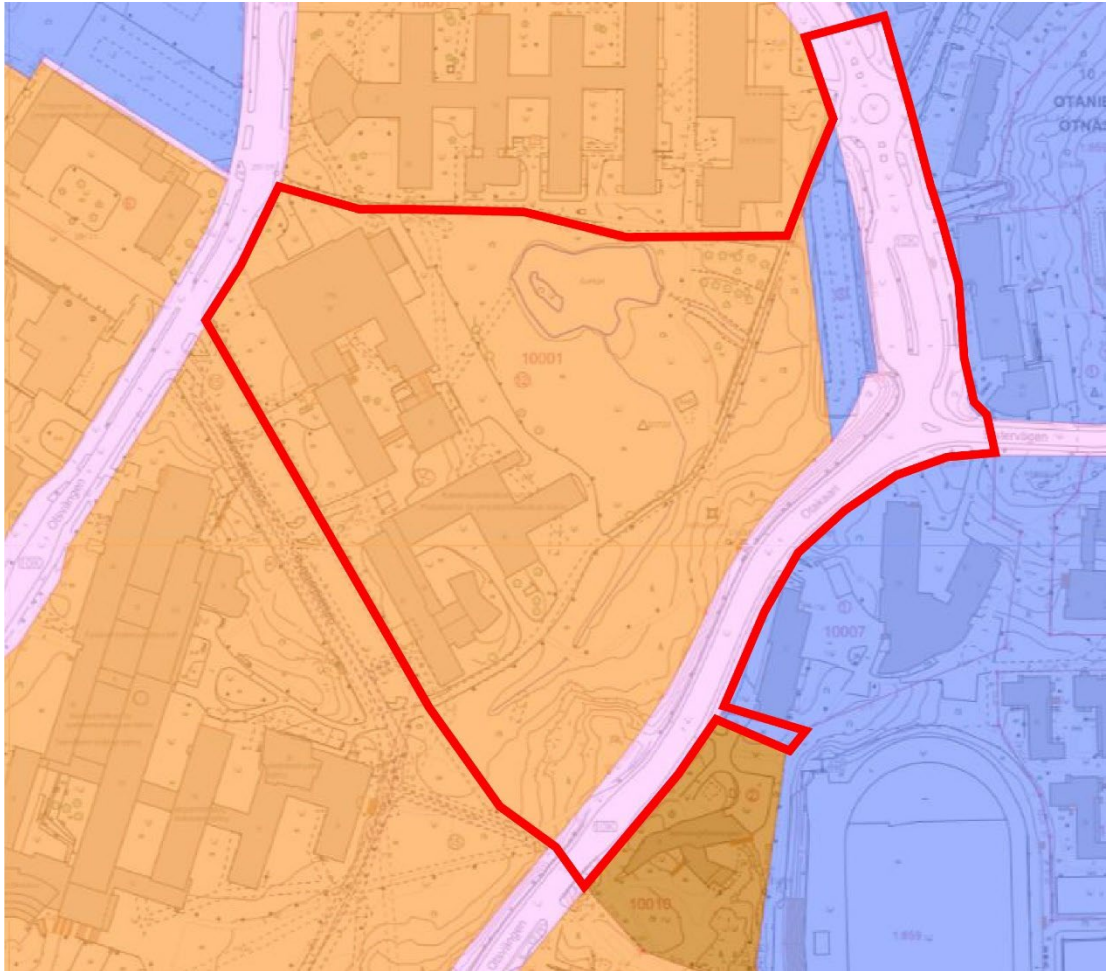
Aino ja Alvar Aallon vuoden 1949 kilpailuehdotuksen lähtökohtana oli hyödyntää ja kunnioittaa Otnäsin kartanon historian aikana rakentunutta kartanomaisemaa. Kaavallisen ratkaisun yhtenä peruseriaatteena oli jättää peltojen ja niittyjen maisematilat avoimiksi ja keskittää rakentaminen metsäsaarekkeiden kohdalle. Kampusalueen pu-natiiliset laitos- ja asuinrakennukset sovitettiin ympäristöön maastonmuotoja hyväksikäyttäen väljästi ja polveilevasta.

Jo Alvar Aallon aikana maankäyttösuunnitelmaan jouduttiin tekemään useita tarkistuksia kampusalueen kasvaessa nopeasti. Kampusaluetta tiivistettiin ja alueiden käyttötarkoituksia päivitettiin tarpeiden muuttuessa. Täydennysrakentaminen toteutettiin kampusalueen alkuperäisen suunnitelman ideologiaa mukailien.

Vuonna 2012 tapahtui suuri rakenteellinen muutos, kun Teknillinen korkeakoulu, Kauppakorkeakoulu ja Taideteollisen korkeakoulu yhdistyivät uudeksi yliopistoksi, Aalto-yliopistoksi. Uuden yliopiston kampukseksi valikoitui Otaniemi ja korkeakoulujen toimintojen siirtyminen Otaniemeen alkoi. Toimintoja on vuosien saatossa siirretty eri puolille Otaniemeä väliaikaisiin ja uusiin tiloihin ja muutokset jatkuvat yhä. Uusin ja näkyvin muutos Otaniemen ytimen kaupunkikuvassa on ollut Väre-rakennuksen rakentaminen entisen päärakennuksen viereen. Uuteen Väre-rakennukseen rakennettiin tilat Taiteiden ja suunnittelun korkeakoululle (Arkkitehtiosasto ja Taideteollinen korkeakoulu) sekä kauppakorkeakoululle. Lisäksi rakennuksessa on useita palveluita, jotka palvelevat niin alueella asuvia, opiskelevia kuin työssäkäyviäkin. Kampusalueen ydin metroaseman välittömässä läheisyydessä tulee lähitulevaisuudessa muuttumaan lisää, kun Aalto-yliopisto keskittää toimintoja Otaniemen keskukseen.

2.2.2 Maanomistus

Tontti 10001/12 on yksityisessä omistuksessa, tontti 10001/5 on valtion omistuksessa ja ympäröivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistamia.



Karttaesitys maanomistuskartasta, jossa kaava-alue rajattuna punaisella. Kuvassa esitettyinä vaaleanpunaisella kaupungin katualueet, sinisellä valtion omistamat alueet ja keltaisella yksityisessä omistuksessa olevat maat.

2.2.3 Rakennettu ympäristö

2.2.3.1 Maankäyttö

Kaava-alueen YO-1-tontilla sijaitsee vuonna 1959 rakennettu ja myöhemmin laajennettu 3–4-kerroksinen tutkimuslaitosrakennus, joka rakennettiin alun perin Teknillisen korkeakoulun teknillisen fysiikan laitokseksi. Rakennus on ensimmäinen Otaniemeen rakennettu opetusrakennus. Rakennuksen yhteyteen valmistui 1960-luvulla Suomen ensimmäinen ydinreaktori. Tällä hetkellä rakennuskokonaisuus toimii Aalto-yliopiston terveysteknologiatalona. Lisäksi kaava-alueella on vuonna 1959 rakennettu ja myöhemmin laajennettu 3-kerroksinen korkeakoulurakennus, jossa toimii Aalto-yliopiston kiinteistö- ja infrapalvelut Aalto CRE (Aalto University Campus & Real Estate).

YO-1-tontin rakennusoikeudesta (21 900 k-m²) on rakentamatta 1353 k-m².

Kaava-alueen koilliskulmassa Otakaaren varrella sijaitsee pysäköintialue, joka palvelee kortteleita 10005, 10006 ja 10007.

2.2.3.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tilastojen mukaan vuoden 2019 lopulla Suur-Tapiolan alueella asui 49 100 asukasta ja vuoden 2017 lopulla työskenteli noin 41 400 työntekijää. Otaniemessä asui vuoden 2019 lopulla 4129 asukasta, joista 86 % oli 19–39-vuotiaita. Alueen poikkeava väestörakenne johtuu alueen suuresta opiskelijamäärästä. Otaniemessä työskenteli vuoden 2017 lopulla noin 18 700 henkilöä pääosin opetustehtävissä ja osaamisintensiivisillä aloilla.

2.2.3.3 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kampusalueen ytimessä alle 500 metrin kävelymatkan päässä Otaniemen yliopistorakennuksista, kuten Aalto-yliopiston päärakennuksesta Dipolista, Harald Herlin -oppimiskeskuksesta, kandidaattikeskuksesta (entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus), uudesta Väre-rakennuksesta sekä sen yhteydessä olevasta metrokeskuksesta palveluineen. Otaniemen ranta, Espoon rantaraitti on noin 300 metrin päässä.

Kampusalue kaava-alueen ympäristössä on rakentunut vaihteittain 50-luvun alusta alkaen. Kaava-alueen itäpuoleiset asuinrakennukset on rakennettu Helsingin vuoden 1952 olympialaisia varten ja entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus (nykyinen kandidaattikeskus), Dipoli ja Teknologföreningenin (TF:n) osakuntatalo sekä suunnittelualueen pohjoispuoleiset yliopistorakennukset 1960–80-luvuilla. Jämeräntaipaleen ja Otakaaren risteykseen on rakennettu uusia asuinrakennuksia 2000-luvulla.

2.2.3.4 Kaupunkikuva

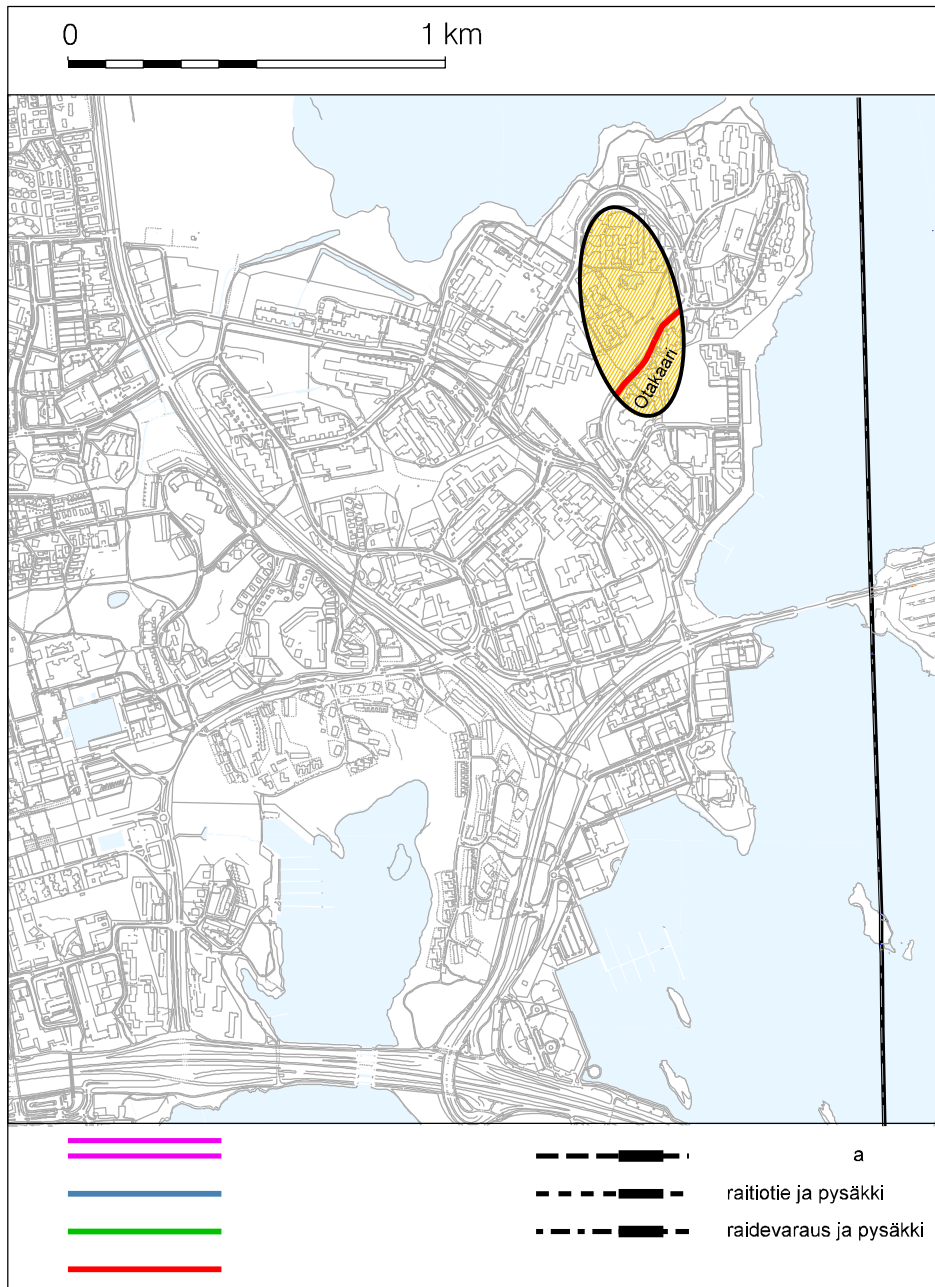
Suunnittelualue koostuu metsäisestä rinteestä, Otakaaren katualueesta, pysäköinti-alueesta, kahdesta yliopistorakennuksesta sekä Martti Levónin puistosta. Martti Levónin puisto sijaitsee kiilamaisesti yliopistorakennusten välissä. Ympäröivien rakennusten ”selkäpuoli” osoittaa puiston suuntaan luoden siitä takapihamaisen. Puistoa ympäröivät rakennukset ovat 3–5-kerroksisia. Metsäinen rinne rajaa puiston avointa tilaa ja noudattelee pääosin kartanoaikaista metsänreunan sijaintia sekä muodostaa rajavyöhykkeen kampuksen ytimen ja sen viereisen asuinalueen välille.

Suunnittelualue sijoittuu Otakaaren sisäpuolelle entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen ja Alvar Aallon puiston välittömään läheisyyteen ja on osa kampuksen ydintä ja kampusviheriötä.

2.2.3.5 Liikenne

2.2.3.5.1 Ajoneuvoliikenne

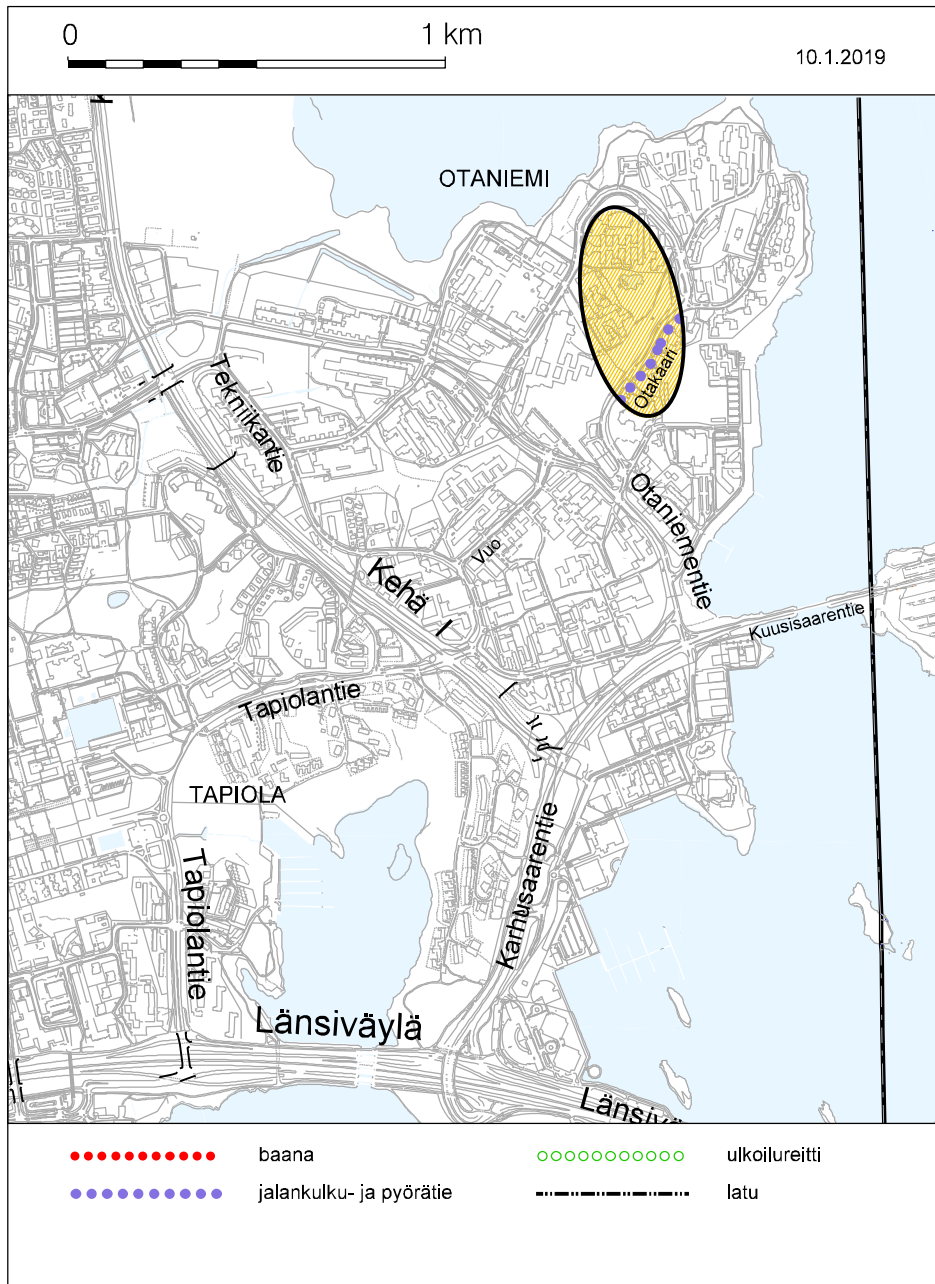
Kaava-alueelle sijoittuva Otakaari on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on n. 3300 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Muita katuja alueella ei ole. Otakaarelta on tonttiliittymiä tonteille. Otakaari muodostaa katuverkon rungon alueella siten, että sen kautta on läpiajettava yhteys Otaniemen ulkopuolelle kummastakin päästä.



Karttaesitys ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti keltaisella.

2.2.3.5.2 Jalankulku ja pyöräily

Otakaarella on jalkakäytävät kadun kummallakin puolella. Pyörätie puuttuu. Espoon pyöräilyn tavoiteverkon mukaan Otakaarelle tulee sijoittumaan pyöräilyn pääreitti - tason yhteys. Metsäisen rinteiden alaosassa Martti Levónin puiston reunassa sijaitsee ulkoilureitti, joka on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn reitti Otaniemen keskustasta Servinniemeen.



Karttaesitys jalankulun ja pyöräilyn reittiverkosta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti keltaisella.

2.2.3.5.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

YO-1-tontin pysäköintiin on ajoyhteys Otakaarelta kaava-alueen ulkopuolelta. Otakaaren varrella sijaitsee LPA-pysäköintialue (n. 60 ap), joka on Teekkarikylän asukkaiden käytössä. Yleisiä autopaikkoja on paljon Otakaaren kadunvarsipysäköintinä.

2.2.3.5.4 Julkinen liikenne

Otakaarella alueen pohjoisosassa sijaitsee bussipysäkkipari (Teekkarikylä), josta on Espoon sisäisen linjan 111 yhteys sekä seutulijnan 552 yhteys Helsingin suuntaan Malmille. Otaniemen metroasemalle on alle 1 km kävelymatka.

2.2.3.6 Palvelut

Suunnittelualueesta kilometrin säteellä sijaitsee yliopiston lisäksi kaksi lukiota ja päiväkotia. Lähistöllä on myös liikuntapalveluita kuten Otahalli ja Otaniemen urheilukenttä. Otaniemen metrokeskuksessa on kaupallisia palveluita, kuten kaksi päivittäistavarakauppaa, apteekki sekä ravintoloita ja kahviloita.

2.2.3.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Otakaaren katualueella on olemassa olevia vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä ainoastaan Servin Majjan tien ja Jämeräntaipaleen läheisyydessä. Otakaaren ali kulkee tieliikennekaapeleita korttelialueelle.

Otakaaren katualueella nykyinen kadunkuivatus hoidetaan johtamalla hulevedet rummuilla läntiseen Martti Levónin puistoon ja kadun sivuojissa.

Kaava-alueen korttelialueella sijaitsevat yliopistorakennukset on kytketty Rakentajan aukion alaiseen kunnallistekniseen verkostoon. Martti Levónin puiston läpi kulkee keskijännitekaapeli.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueella on sekä hoidettua puistoaluetta että kulttuurivaikutteista tiheää metsikköä. Martti Levónin puisto käsittää laajan ja avoimen nurmialueen, lammen ja puustoa. Kaava-alueen itä- ja kaakkoisalueella avoimen puistoalueen ja Otakaaren välillä sijaitsee rinne, jossa kasvaa paikoin tiheää sekapuustoista metsää. Rinteessä kasvaa runsaasti iäkkäitä kuusia ja lisäksi mäntyjä sekä monia eri lehtipuulajeja kuten koivuja ja haapoja.

Kaava-alueelta on liito-oravahavaintoja. Kaavan itäinen rinne on liito-oravan elinympäristöä. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa Martti Levónin puiston reunalla on pienempi liito-oravan elinympäristöksi rajattu alue.

Kaava-alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen arvioitu liito-oravien kulkuyhteys. Pohjoisessa alue liittyy kulkuyhteydellä Otaniemen rantojen liito-orava-alueille ja etelässä Puumiehen korttelin liito-oravan elinalueelle. Lisäksi kaava-alueella on arvioitu yksi kulkuyhteys Otakaaren yli, josta on myöskin yhteydet Otaniemen muille liito-orava-alueille. Yhteydet laajemmin läntisille Tapiolan liito-orava-alueille kulkevat Otakaaren yli itään ja pohjoiseen kulkevien yhteyksien kautta.

Kaava-alueella on lepakoiden esiintymisalue. Itäinen metsä on lepakoiden II-luokan tärkeää saalistusaluetta. Yleisin laji alueella on pohjanlepakko. Myös yksi pikkulepakon havainto on Martti Levónin puiston pohjoisreunalla. Lepakot ja liito-orava kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisiin lajeihin, joita koskevat luonnonsuojelulain 49§ mukaiset lisääntymis- ja levähtämispaikkojen heikentämistä ja hävittämistä koskevat säännökset.

2.2.5 Suojelukohteet

Asemakaava-alue sijoittuu Otaniemen RKY-alueelle (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö). Otaniemen kampusalue on Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle rakennettu, aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue. Teknillisen korkeakoulun ja Valtion Teknillisen Tutkimuslaitoksen laitos- ja asuntoalueiden asemakaavaa pidetään yhtenä Alvar Aallon parhaista.

Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia, mutta viereinen Alvar Aallon suunnittelema kandidaattikeskus (entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus) on suojeltu asemakaavalla. Vuonna 1964 valmistunut Alvar Aallon suunnittelema päärakennus veistoksellisine auditorioineen on Otaniemen tärkeimpiä maamerkkejä.

Lisäksi Otakaaren varrella sijaitseva vuonna 1966 valmistunut Raili ja Reima Pietilän suunnittelema Dipoli on suojeltu asemakaavalla. Monimuotoinen Dipoli on Pietilöiden avaintöitä ja edustaa 1960-luvun modernin aikakauden vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Otakaaren liikenteen aiheuttama melu on vähäistä kaava-alueella. Aivan kadun läheisyydessä oleskelualueiden melun ohjearvo (55 dB) ylittyy, muualla melutasot säilyvät alhaisina.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää Otaniemestä maailman luokan innovaatiokeskittymä. Asemakaavoituksella mahdollistetaan Aalto-yliopiston ja muun Otaniemessä tapahtuvan tutkimus-, opetus- ja innovaatiotoiminnan sekä niihin tukeutuvan oppimisen ja yritystoiminnan jatkuminen.

Asemakaavoituksella mahdollistetaan vähintään 7 500 uuden asukkaan (300 000 k-m²) muuttaminen Otaniemen ja Keilaniemen alueelle. Tästä asukasmäärästä vähintään noin kolmannes (2500 asukasta) tulee olemaan opiskelijoita. Erityisesti metroaseman ja keskuksen lähipiiriin tutkitaan merkittävää määrää opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä vapailla markkinoilla myytäviä ja vuokrattavia asuntoja. Monipuolinen asuntotuotanto on Otaniemen kehittämisen yksi tukijalka. Nykyään Otaniemi on opiskelija- ja tutkijayhteisö, joka on elävä vain lukukausien aikaan. Tavoitteena on luoda ympäri vuoden elävä innovaatiokaupunginosana, jossa on tarjolla asuntoja laajaa kysyntää silmällä pitäen.

Suuresta muutospaineesta huolimatta Otaniemeä kehitetään unohtamatta Otaniemen asemaa valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa opetus- ja tutkimustoimintojen korttelialueesta ja pysäköintialue asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Kaavamuutoksen avulla lisätään opiskelija-asuntoja hyvän saavutettavuuden alueella. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävään ympäristöön. Mitoituksen osalta tavoitteena on, että alueen hierarkkisesti tärkeimmät rakennukset säilyttävät asemansa merkittävänä maamerkkeinä.

3.3 Osallisten tavoitteet

Otakearen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyistä suunnitelmista oli mahdollisuus jättää MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteitä 22.2.–22.3.2016 välisenä aikana. Mielipiteitä jätettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1 kpl.

Asukasmielipiteet:

Mielipiteessä suhtauduttiin myönteisesti opiskelija-asuntojen lisäämiseen Otaniemessä ja kevyen liikenteen parantamiseen, mutta peräänkuulutettiin julkista kokonaisnäkemystä alueen suunnitteluun.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä opiskelija-asuntoja Otaniemessä. 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 katumaisemaksi.

Asemakaavassa huomioidaan kaavamääräyksin olevien rakennusten ja ympäristön suojeluarvot. Olemassa olevat opetus- ja tutkimusrakennukset suojellaan asemakaavassa sr-1- ja sr-2-merkinnöillä. Martti Levónin puisto säilytetään kaavassa avoimena tilana. Liito-oravayhteydet huomioidaan eko-1-yhteydellä ja puuston säilyttämisellä. Lisäksi metsäisen rinteiden puustoa säilytetään ja istutetaan uudelleen.

AK-1-korttelialueille asetetaan määräykset julkisivumateriaaleista, kerrosten lukumääristä sekä korkeimmasta räystäskorkeudesta. Mittakaavallisesti uudisrakennukset noudattelevat Otaniemessä pääasiassa vallitsevaa korkomaailmaa pohjoisinta asuinkerrostaloa lukuun ottamatta. Kaava-alueen pohjoisimman rakennuksen korkein osa toimii maamerkinä teekkarikylälle. AK-1-korttelialueiden kerrosten lukumäärä vaihtelee I-VIII:n välillä.

4.2 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 6,5 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 48 250 kerrosneliometriä (k-m²) ja aluetehokkuus on noin 0,74. Asuinkerrostalojen korttelialueiden tehokkuus on 2,1. Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO-1) on osoitettu kerrosalaa 21 900 kerrosneliötä. YO-1-korttelialueen kerrosala säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. AK-1-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 26 350 k-m². Rakennusoikeus kortteissa kasvaa AK-korttelialueiden rakennusoikeuden verran.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Kaava-alue koostuu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja asuinkerrostalojen korttelialueista opiskelija-asuntoja varten (AK-1). YO-1-korttelialueen olemassa olevat rakennukset suojellaan asemakaavassa. Rakennusten suojelusta kerrotaan kohdassa Kaavan mukaiset suojelukohteet tarkemmin. YO-1-korttelialueen rakennusalan rajaus määräytyy pääasiassa olemassa olevien rakennusten mukaan, mutta korttelialueelle on osoitettu jonkin verran laajennusvaraa. Rakennusalan rajat ovat pienentyneet voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Rakennusten mahdolliset laajennukset tulee sovittaa olemassa olevaan

rakennuskantaan materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan. YO-1-korttelialueelle sijoittuva Martti Levónin puisto säilytetään ja sitä tulee hoitaa avoimena puistoalueena.

AK-1-korttelialueen rakennukset sijoittuvat rinteeseen Otakaaren varrelle. Rakennusten kerrosten lukumäärä porrastuu alaspäin Martti Levónin puiston suuntaan. Matalimmat osat puiston puolella ovat 3–5-kerroksisia ja korkeimmat osat Otakaaren puolella 6–8-kerroksisia.

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

Pohjoisimman rakennuksen katutasoon torin yhteyteen tulee sijoittaa myymälä. Kaikkien asuinrakennusten katutasoon saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Rakentamisen tulee massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyiltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa.

Asuinkorttelialueiden piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin ja niiden suunnittelussa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet.

Kaava-alueelle on osoitettu metsäisenä säilytettäviä, metsäiseksi kehitettäviä ja istutettavia alueen osia alueen vehreyden säilyttämiseksi kampusen ytimessä. Metsäiseksi kehitettävät alueen osat sijoittuvat pääasiassa asuinrakennusten taskumaisille pihoille ja niiden eteen. Tavoitteena on, että piha-alueet kytkeytyvät luontevasti ympäröivään kasvillisuuteen. Metsäisenä säilytettävät alueen osat sijoittuvat asuinrakennusten väliin.

Eteläisimmän AK-1-korttelialueen alla on maanalainen tila, joka on varattu opetus- ja tutkimustoimintaa varten.

Muut alueet

Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi osa Otakaaren katualuetta ja puistoalue (VP). Otakaaren katualueen rajausta muutetaan kapeammaksi muutoksen myötä. Puistoalueelle on osoitettu eko-1-yhteys. Puistoalueen alla sijaitsee maanalainen väestönsuojan yhdyskäytävänä toimiva tila.

4.3.2 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 4 m leveä erotettu jalankulku- ja pyörätie.

Kadulla tulee säilymään yleistä kadunvarsipysäköintiä, mutta pysäköintipaikat on suunniteltu pysäköintitaskuihin. Kaava-alueella uusien asuinrakennusten läheisyydessä on n. 21 yleistä autopaikkaa kadun varressa. Yleistä pysäköintiä on lisäksi alueen läheisyydessä n. 20 ap Otakaaren varressa Dipolia vastapäätä. Pysäköintitaskut on mitoitettu 6 metrin pysäköintiruudun mukaisesti. Ilman pysäköintiruutujen merkintää autopaikkoja saadaan enemmän. Alueen eteläosaan sijoittuu bussipysäkki ajoratatyypisenä. Uudet katujärjestelyt tukevat sitä, että ajonopeudet pysyvät alhaisina. Kadun mitoitus mahdollistaa bussien liikennöinnin.

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

4.3.3 Palvelut

Asemakaava-alueen pohjoisosaan tulee sijoittaa myymälä torin yhteyteen, lisäksi AK-1-korttelialueille sijoittuvien rakennusten katutasoon saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Alue tulee tukeutumaan Otaniemen olemassa oleviin palveluihin Otaniemen metroaseman ympäristössä.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Nykyiset kuivatusviemärit poistetaan käytöstä. Otakaaren suunnittelualueelle suunnitellaan uudet kadun kuivatusviemärit.

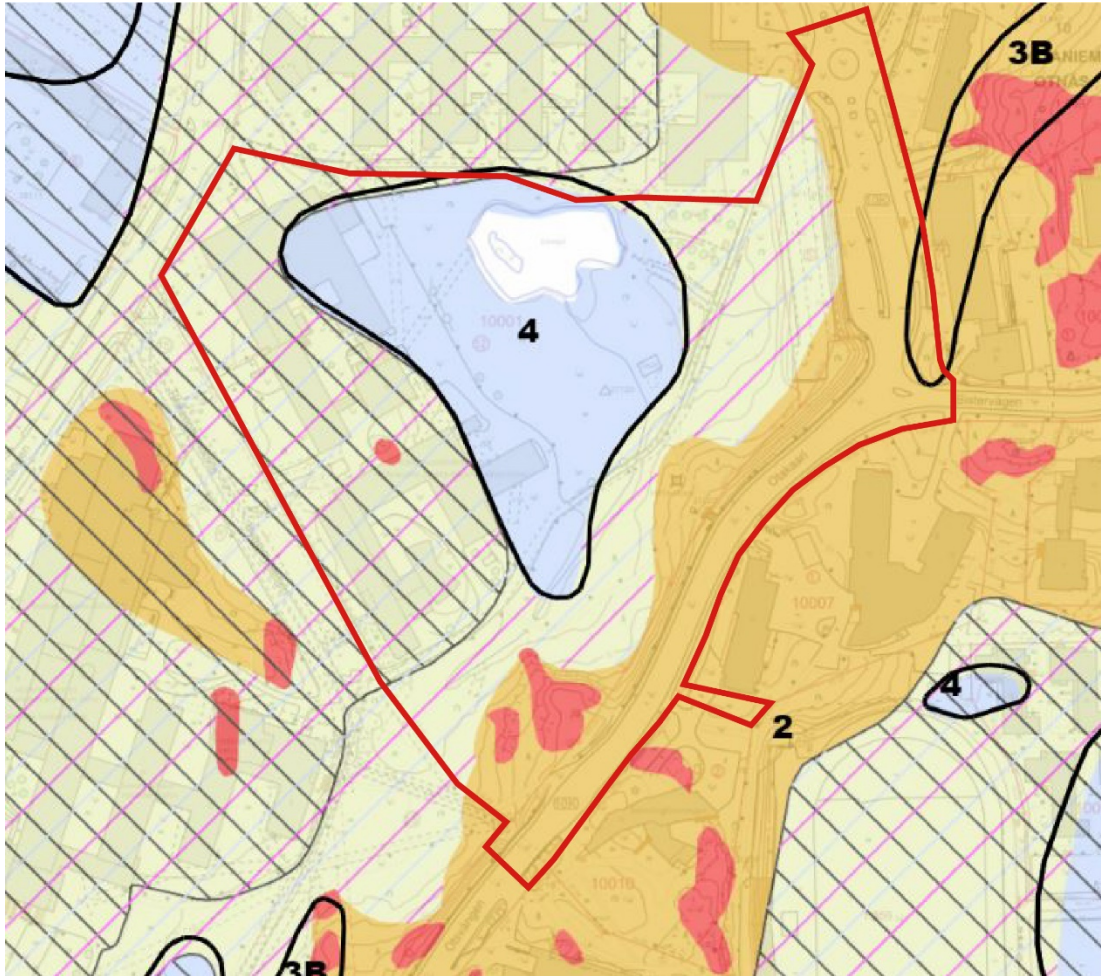
Uutta asuntorakentamista ja kaupallisia palveluita varten suunnitellaan Otakaarelle uudet vesijohdot ja jätevesiviemärit.

Otakaaren eteläosassa nykyiset sähkö- ja tietoliikennejohdot sekä kaukolämpöjohdot pyritään säilyttämään katutöiden yhteydessä nykyisillä sijainneillaan. Otakaaren sähkö- ja tietoliikennejohtojen lisätarpeisiin varaudutaan uudisrakentamisen myötä. Lähtökohtaisesti uudet sähkö- ja tietoliikennekaapelit linjataan pääosin erotellun jalakäytävän ja pyörätien alle.

Nykyisen kaukolämmön siirtoon varaudutaan kaava-alueen pohjoisosassa välillä Jämeräntaival–Servin Maijan tie. Mahdolliset kaukolämmön siirrot linjataan erotellun jalakäytävän ja pyörätien alle.

4.3.5 Maaperän rakennettavuus

Kaava-alueen keskiosa, Martti Levónin puisto on savimaata ja YO-korttelialueen rakennukset sijoittuu moreenimaalle, jonka päällä on silttiä ja savea. Otakaaren katualue sekä osa rinteestä sijoittuu moreenimaalle ja aivan eteläosassa on kallioisia kohtia. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettavuudeltaan normaalisti rakennettavaa (luokka 2). Martti Levónin puisto on pääosin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (luokka 4). Kyseiselle alueelle rakentaminen edellyttää paalutusta.



Karttaesitys maaperäkartasta ja rakennettavuusluokista. Kaava-alueen rajaus punaisella.

4.3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavan viheralueet ovat tärkeä osa sekä kulttuuriympäristöä, virkistystä että alueen liito-oravayhteyden suojelua. Martti Levónin puisto, joka on vuoteen 1972 mennessä rakennettu viheralueeksi, on tärkeä kulttuurimaisemallinen ja virkistysellinen alueen osa.

Kaavan eteläosissa turvataan liito-oravan yhteys Otaniemen rantojen liito-orava-alueilta Puumiehen korttelin liito-oravan elinalueelle säilyttämällä alueella olevat puut ja lisäksi kehittämällä yhteyttä istuttaen uutta puustoa. Kaava-alueen eteläosassa on kolopuu, jonka ympärille jää runsaasti puustoa. Eteläisimmän korttelin pohjois- ja länsipuolella säilyvä eko-1 alue on 30-40 metrin levyinen. Eteläisimmän korttelin alueella sijaitsee muutamia kuusia, joiden osalta on tähyttämällä tarkastettu, ettei niissä ole risupesäitä (Otakearen risupesälausunto, 2020, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy).

Rakentamisessa huomioidaan meritulvan riski rakentamalla rakennusten lattiakorot riittävän korkealle huomioiden meritulvakorko ja aaltoiluvara (+ 2,8 mpy + aaltoiluvara 30 cm, N2000).

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on tehty rakennus- ja ympäristöhistoriallinen selvitys, jonka ohjausryhmässä on ollut mukana Espoon kaupunki sekä Museovirasto. Rakennus- ja ympäristöhistoriallista selvitystä on hyödynnetty suojelumääräysten määrittelyssä. Selvityksen pohjalta päädyttiin suojelemaan kaava-alueella olevat yliopistorakennukset.

Otakaari 3 / Rakentajanaukio 2:n alkuperäinen osa ja 70-luvun laajennus suojellaan asemakaavassa merkinnällä sr-2: kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Otakaari 3 / Rakentajanaukio 2:n rakennuksiin kytkeytyvä ydinreaktorirakennus ja viereisen Rakentajanaukio 4:n rakennukset suojellaan asemakaavassa merkinnällä sr-1: historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Lisäksi ydinreaktorirakennuksen ja Rakentajanaukio 4:n sisätiloja suojellaan. Kaava-alueella oleva ydinreaktori on Suomen ensimmäinen ydinreaktori, joka on toiminut tärkeänä ydinenergian testaus- ja koulutuspaikkana. Lisäksi reaktorihallia on käytetty syöpähoitoasemana. Ydinreaktorihallin reaktoriosa tullaan purkamaan ja tilat puhdistetaan uutta käyttöä varten. Reaktorin kiertävät avoimet parvekekäytävät tullaan suojelemaan asemakaavassa. Rakentajanaukio 4:n rakennusten osalta mm. sisäänkäynti alkuperäisine kiinteine sisustuksineen ja aulan alkuperäinen hissi tullaan suojelemaan asemakaavassa.

Martti Levónin puisto suojellaan asemakaavassa s-1-merkinnällä. Puiston avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää ja puistoa tulee hoitaa avoimena ja yksittäiset puut tulee säilyttää.

Kaava-alueen läpi kulkee eko-1 yhteys, jolla turvataan liito-oravien kulkuyhteys elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee uudistaa ja hoitaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Otnäsin kylätontti. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Otakaaren kadun parantamisen myötä liikennemeluun ei tule merkittävää muutosta.

4.6 Nimistö

Asemakaavaan merkitään YO-1-alueelle nimet **Martti Levónin puisto – Martti Levóns park**, **Teekkaripolku – Teknologgängen** ja **Ossinlampi – Ossidammen**, jotka selventävät kaavakarttaa ja helpottavat paikoista puhumista. Puistoalueen nimi Martti Levónin puisto ja kevyen liikenteen reitin nimi Teekkaripolku sisältyivät jo kaupunginhallituksen 1974 vahvistamaan Otaniemen nimistösuunnitelmaan, ja ne ovat olleet siitä lähtien käytössä. Lammikon nimi Ossinlampi on syntynyt Otaniemen väen keskuudessa ja on niin vakiintunut, että sekin voidaan merkitä kaavaan. Nimi tulee Teekkarikylän johtajana 1952–69 toimineesta Ossi Törröisestä. Martti Levón oli puolestaan Teknillisen korkeakoulun rehtori 1940- ja 50-luvulla ja vaikutti merkittävästi korkeakoulun siirtymiseen Otaniemeen.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakentaminen tulee muuttamaan kampusviheriön ympäristöä. Rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön välinen suhde tulee muuttamaan voimakkaasti, mutta avoimen ja suljetun tilan välinen suhde säilyy pääpiirteittäin. Kolmiomainen Martti Levónin puisto rajautuu nykyään kahdelta sivulta rakennuksiin ja yhdeltä sivulta metsänreunaan. Muutoksen myötä metsänreuna muuttuu luonnonympäristöstä rakennetun ja metsikön välimuodoksi. Martti Levónin puiston rajausta muuttuu myös mittasuhteiltaan, kun metsänreuna siirtyy lähemmäksi Martti Levónin puistoa rakennusten eteen metsäiseksi kehitettävien alueiden johdosta. Rakennusten väliin jäävät vihersormet säilytetään metsämäisinä pohjoisinta osaa lukuun ottamatta.

Otakaaren katu ympäristö muuttuu uudisrakentamisen kohdalla voimakkaasti katumaisemmaksi. Nykyinen metsärinne korvautuu pääosin rakentamisella ja uudisrakennukset tulevat lähelle katualuetta luoden Otakaaresta vahvasti katumaisen. Muutoksen myötä Otakaaren varsi kytkee Teekkarikylän ja kampuksen ytimen vahvemmin toisiinsa.

Rakennusten korkeudet noudattelevat Otaniemessä vallitsevaa peruseriaatetta, jossa rakennukset eivät kohoja puiden latvojen yläpuolelle. Ainoastaan Jämäränaukion yhteyteen nouseva rakennus poikkeaa korkeutensa puolesta ympäristöstään. Uusi korkeampi rakennus luo maamerkin ja porttiaiheen Teekkarikylään. Kampuksen ytimessä sijaitseva kandidaattikeskus eli entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, tulee säilyttämään asemansa hierarkkisesti tärkeimpänä rakennuksena kampuksen ytimen kaupunkikuvassa, kun uudisrakennuksen korkein osa sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan lähes puolen kilometrin päähän kandidaattikeskuksen tunnetuimmasta ja korkeimmasta osasta, amfista. Kaava-alueen eteläosaan lähemmäksi entistä päärakennusta sijoittuva uudisrakennus on muita uudisrakennuksia selvästi pienempi ja sijoittuu Otakaaren suuntaisesti tontille. Rakennus tulee näkymään Alvar Aallon puiston suuntaan jonkin verran talvisin, mutta kesäaikaan puusto pehmentää näkymää.

Asemakaavaratkaisun vaikutuksista kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön on laadittu lisäksi erillinen, tarkempi vaikutusten arviointi, joka on kaavan oheismateriaalina.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uusi katuratkaisu kaventaa ajorataa sekä tuo lisää tilaa jalankululle ja pyöräilylle. Eryteisesti pyöräilyn olosuhteet tulevat parantumaan merkittävästi. Kadunvarsipaikat vähenyvät suunnitelman myötä, mutta niitä on edelleen n. 40 ap.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

5.3.1 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavanmuutoksessa pyritään säilyttämään alueen kulttuurimaisemallinen ja tilallinen kokonaisuus. Avoimen maiseman erityispiirteet ja yksittäiset puut säilytetään kaavamääräyksellä Martti Levónin puiston alueella. Lisäksi lampi säilytetään. Rakentamisen johdosta maisema muuttuu metsäisen rinteeseen osalta. Rakentamista maisemoidaan metsäisen rinteeseen sisään osittain säilyttäen puustoa ja osittain istuttaen uutta puustoa rakennusten väliin ja rakennusten puoleisten edustojen alueille.

Otakaaren ja Martti Levónin puiston välillä näkymät rajautuvat ja muuttuvat sulkeutuneemmiksi rakennusten johdosta. Alvar Aallon ja Martti Levónin puiston välillä on ollut aiemmin näkymäyhteys, joka on umpeutunut kasvillisuudella. Tätä näkymäyhteyttä palautetaan takaisin luomalla uusi kevyen liikenteen linjaus ja karsimalla vesakoitunutta aluskasvillisuutta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon

5.3.2.1 Vaikutukset liito-oravaan

Kaavan eteläosissa turvataan liito-oravan yhteys Otaniemen rantojen liito-orava-alueilta Puumiehen korttelin liito-oravan elinalueelle (eko-1) säilyttämällä alueella olevat puut ja lisäksi kehittämällä yhteyttä istuttaen uutta puustoa. Asuinkerrostalojen rakentamisen seurauksena menetetään suuri osa liito-oravan elinalueeksi rajatusta metsästä. Rinteeseen metsäiseksi kehittämistä turvataan kuitenkin kaavamääräyksin.

Kaava-alueella menetettävän liito-oravan elinalueen vuoksi liito-oravatilannetta on tarkasteltu laajemmin koko Otaniemen alueelta. Otaniemestä tilattiin liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arvio syksyllä 2019 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy). Tämä arvio osoitti, että liito-oravan suojelutaso ei Otaniemessä ole suotuisa. Puustoiset yhteydet alueelta pois ovat heikot ja elinalue on supistumassa. Vaikka liito-oravan suojelutaso ei Otaniemen alueella ole koskaan ollutkaan suotuisa, liito-oravan suojelutason ei saisi alueella nykyisestä heikentää.

Otaniemen liito-oravapopulaation suojelutason turvaamiseksi on tunnistettu toimenpiteet, joilla liito-oravan suojelutaso pyritään säilyttämään ennallaan tulevaisuudessa. On esitetty pitkälle tulevaisuuteen tähtäviä parannuksia liito-oravareitteihin ja

elinalueiden kehittämiseen. Koska tulevat kaavahankkeet, Otakaari ja Kivimies, supistavat liito-oravan elinaluetta ja katkaisevat nykyisiä latvusyhteyksiä, on pyritty löytämään näitä korvaavat toimenpiteet (liite 3).

Elinympäristöjen säilyttäminen ja kehittäminen keskitetään Laajalahden rannoille Natura-alueen suojavyöhykkeelle. Rantavyöhykkeen kuusi-haapametsiköt ovat Otaniemen alueista lajille parasta. Kehitetään rantavyöhykkeen elinalueita ja soveltuvia alueita metsänhoidollisin keinoin sekä lisäämällä liito-oravalle soveltuvia pönttöjä puihin. Vahvistetaan myös ranta-alueen muita osuuksia istutuksin monipuolistamaan puulajistoa ja kehitetään näistä paremmin liito-oravalle soveltuvia alueita pitkällä aikavälillä.

Suojelutason säilyttämisessä keskeistä on säilyttää yhteydet laajempaan populaatioon hyvinä. Yhteydet Kehä I:n yli länteen ja Laajalanden rannalla pohjoiseen tulee säilyttää ja niitä tulee kehittää (keinoina puuistutukset ja mahdolliset keinopuut). Myös alueen sisäisiä yhteyksiä tulee vahvistaa. Nykyisiä liito-oravan käyttämiä latvusyhteyksiä vahvistetaan puuistutuksilla. Lisäksi uusia yhteyksiä istutetaan tukemaan nykyisiä yhteyksiä. Poistuville reiteille tulee istuttaa korvaavat latvusyhteydet riittävän ajoissa siten, että korvaavat yhteydet ovat liito-oravalle käyttökelpoisia siinä vaiheessa, kun alkuperäinen reitti poistetaan. Istutuksien tulee sisältää riittävän suurikokoisia puiden taimia ja eri puulajeja, jotta varmistetaan yhteyden kehittyminen pitkällä aikavälillä.

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). Otaniemessä tulevien kaavahankkeiden vuoksi ollaan menettämässä yhteensä 2,4 ha (14 %) liito-oravalle soveltuvista alueista. Uutta soveltuvaksi kehitettävää aluetta on rantavyöhykkeellä noin 4,3 ha. Lisäksi Kivimiehen kaavahankkeen yhteydessä tullaan kehittämään n. 1,5 ha metsäpuistomaista aluetta korvaavaksi yhteydeksi ja elinympäristöksi. Muiden kaavahankkeiden yhteydessä kehitetään erityisesti yhteyksiä. Uusi liito-oravaverkostoa vahvistava yhteys tullaan muodostamaan mm. Maarinrannan kaavahankkeessa. Pitkällä aikavälillä uusi Kehä I ylittävä yhteys muodostetaan, mikäli Hagalundinkallion kaavahanke toteutuu.

5.3.2.2 Vaikutukset lepakoihin

Suuri osa myös lepakoiden metsäisessä rinteessä sijaitsevasta saalistusalueesta menetetään. Saalistusalue ei ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltava alue. Rakennusten välille kuitenkin kehitetään metsäistä ympäristöä luoden mahdollisesti myös lepakolle liikkumisen mahdollisuuksia jatkossa.

5.3.3 Vaikutukset Laajalahden Natura-alueeseen

Asemakaava-alueen luoteiskulma sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä Natura-alueen eteläreunasta. Kaava-alueen ja Natura-alueen välissä on nykyään yksittäisiä rakennuksia ja uudet rakennukset tulevat sijoittumaan olevien rakennusten yhteyteen.

Kaavan uudisrakennukset ovat Otakaaren länsipuoliseen metsäiseen rinteeseen sijoittuvat neljä asuinkerrostaloa. Näistä Natura-alueella lähimmän rakennuksen pohjoisreuna sijaitsee noin 320 m etäisyydellä Natura-alueesta. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kolmesta kahdeksaan kerrokseen porrastuen rinteeseen mukaan matalammasta korkeampaan. Suurin osa rakennusmassasta on viisi- tai kuusikerroksista. Vain yksi rakennusosuus on kahdeksankerroksinen. Lähialueen nykyinen rakennuskanta on pääosin 3—5-kerroksista. Kaavaluonnoksessa osoitetaan myös Otakaaren kadun kehittäminen sovittaen sen linjaaminen samalla uuteen rakentamiseen.

5.3.3.1 Vaikutukset suojeluperusteena oleviin luontotyypeihin

Kaava-alue ei sijoitu Natura-alueelle. Lähimmillään kaava-alue on noin 150 m etäisyydellä Natura-alueesta ja rakentamista on osoitettu lähimmillään noin 320 m etäisyydelle Natura-alueesta. Natura-alueesta nähdessä uusi rakentaminen sijoittuu nykyisten rakennusten taakse muuttamatta Natura-alueella reunustavaa vihervyöhykettä. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen ei siten muuta Natura-alueen valaistusolosuhteita, pienilmastoa tai luontotyyppiä. Asemakaavaratkaisulla ei ole suoria luontotyypeihin kohdistuvia vaikutuksia edellä mainituista syistä.

Alueelle sijoittuu noin 700 uutta asukasta. Näin ollen asemakaava lisää alueen asukasmäärää. Tällä voi olla Natura-alueen virkistyskäyttöön pientä lisäystä, joskaan ei määrällisesti merkittävää.

Hulevesien käsittelyssä ei tapahdu laatua heikentäviä muutoksia nykyiseen nähden. Pysäköintialueiden väheneminen ja katto-pinta-alan lisääntyminen saattaa parantaa Natura-alueella johdettavien hulevesien laatua. Kaavassa veloitetaan viivyttämään ja puhdistamaan hulevedet siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä. Asemakaava-alueen hulevesien ei arvioida vaikuttavan heikentävästi Natura-alueella kulkeutuvien hulevesien laatuun eikä merkittävästi määrään.

Asemakaavan alueella on metsäistä rinnettä, jota asuinkerrostalot vähentävät. Metsäistä rinnettä säilytetään kuitenkin siinä suhteessa, että turvataan liito-oravan kulku-yhteys metsäisen rinteeseen läpi. Asemakaava ei vähennä Natura-alueeseen suoraan yhteydessä olevaa metsäistä pinta-alaa.

Asemakaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia Natura-alueen luontotyypeihin.

5.3.3.2 Vaikutukset suojeluperusteena olevaan linnustoon

Asemakaavan uusi rakennuskanta ei aiheuta oleellista haittaa linnuston lentoreitteihin, koska rakennukset sijoittuvat nykyisen rakennuskannan ”sisään” eivätkä uudisrakennukset ole oleellisesti nykyistä rakennuskantaa korkeampia lukuun ottamatta kahdeksankerroksista osuutta Otakaaren liikenneympyrän kohdalla.

Todennäköisesti suurin vaikutus Natura-alueen lintuihin voi aiheutua asemakaava-alueen pohjoisimpien rakennusten rakentamisen äänistä, esimerkiksi

paalutusäänestä ja räjäytyksistä. Normaalisti rakentamisesta syntyvän melun ei arvioida aiheuttavan haittaa linnustolle, koska uudisrakennukset sijoittuvat pääasiassa etäälle Natura-alueesta ja välissä on nykyisiä rakennuksia. Todennäköisesti töiden aiheuttama melu ei aiheuta merkittävää haittaa Natura-alueen linnustolle muuhun alueen meluun suhteutettuna. Kaavamääräyksiin ei tarvita mainintaa pesimäaikaisesta töiden rajoituksesta.

Asemakaava ei heikennä linnustoa tai sen elinympäristöjä. Rakentamisen aiheuttama voimakas melu (paalutus tai räjäytykset) saattaa pesimäaikana vaikuttaa Natura-alueella pesiviin tai levähtäviin lintuihin. Mikäli paalutus ja räjäytystöitä ei tehdä pitkäjätkoisesti haitta jää vähäiseksi. Rakentamisen meluvaikutuksia "lieventää" alueen yleinen melutaso ja asemakaavan ja Natura-alueen välissä oleva nykyinen rakennuskanta.

5.3.3.3 Yhteisvaikutukset

Asemakaava saattaa yhdessä Laajalahden ympäristön muiden kaavahankkeiden kanssa lisätä virkistyskäyttöä Natura-alueen läheisyydessä. Virkistyskäyttö on lähinnä virkistysreiteille sijoitettavaa, eikä tämän kaavan osalta kuormita oleellisesti Natura-alueita.

Rakentamisen aiheuttama melu lisääntyy Laajalahden ympäristössä. Melun aiheuttamia vaikutuksia on Natura-alueita lähimpänä olevissa kaavoissa lievennetty kaavamääräyksillä paalutus- ja räjäytystöiden ajankohdasta. Otakaaren asemakaavassa nykyiseen taustameluun nähden normaalilla rakentamisen melulla ei todennäköisesti ole merkitystä Natura-alueen kannalta.

Asemakaavalla voi olla lievästi yhteisvaikutuksia korostavia vaikutuksia Natura-alueeseen virkistyskäytön lisääntymisen näkökulmasta.

5.3.4 Yhteenveto

Otakaaren asemakaava-alueella tapahtuvalla rakentamisella ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia luontotyyppeihin tai linnustoon. Asemakaavalla ei ole merkittävästi yhteisvaikutuksia korostavia vaikutuksia Natura-alueeseen.

Koska Otakaaren asemakaavalla ei todennäköisesti ole Natura-alueita heikentäviä vaikutuksia, varsinaiselle Natura-arvioinnille ei ole tarvetta.

5.4 **Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)**

Asemakaavan muutos mahdollistaa opiskelija-asuntojen lisäämisen Otaniemessä, jossa niistä on pulaa. Asemakaava-alueen rakentamisen myötä entistä suurempi osa opiskelijoista voi asua kampusalueella.

Kaavamuutoksen myötä kampuksen ytimen ja Otakaaren väliset esteettömät yhteydet paranevat. Muutoksen myötä nykyinen esteellinen *Oikosulku*-niminen alikulku poistetaan ja tilalle rakennetaan porrasyhteys ja esteetön yhteys kampusviheriöltä Otakaaren varteen.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Ramboll Oy:n laatimassa Otakaaren kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on arvioitu, että kaavan mukainen toteuttaminen tulee kustantamaan kunnallistekniikan rakentamisen ja Otakaaren katualueen muutosten osalta noin 3 miljoonaa euroa.

YO-1 korttelialueen osan kaavoittaminen asuinkerrostalojen korttelialueiksi tuo kaupungille maankäyttösopimustuloja.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

AK-1-korttelialueiden rakentaminen toteutunee lähivuosina kaavan saatua lainvoiman.

YO-1-korttelialueen opetus- ja tutkimusrakennuksilla ei ole laajenemistarpeita lähitulevaisuudessa. Laajennukset toteutetaan, kun käytön tilantarpeet muuttuvat.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavamuutosalueelle rakentaminen vaikuttaa liito-oravan kulkuyhteyksiin. Jotta korttelialueelle voidaan rakentaa, tulee kaavassa esitetty eko-1-yhteys olla elinvoimainen ennen kuin rakentamisen takia katoava pohjoinen liito-oravayhteys katkaistaan. Eko-1-yhteys edellyttää täydennysistutuksia.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta korttelialueilla valvoo rakennusvalvontakeskus ja yleisillä alueilla kaupunkitekniikan keskus.

7 Suunnittelun vaiheet

7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen alueelle (kaupunkisuunnittelulautakunta, 25.9.2013)

Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma, (kaupunkisuunnittelulautakunta 22.1.2014)

Raide-Jokerin linjaus Espoon alueella (kaupunginhallitus, 10.2.2014)

Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet, Otaniemen Kokokuva -raportti (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014)

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 22.2.–22.3.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen kaava-alueesta on erotettu korttelin 10010 tontti 2 (Teknologiföreningenin osakuntatalon tontti) erilliseksi kaava-alueeksi.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajien sekä heidän suunnittelukonsulttien kanssa

- Aalto-yliopisto (ACRE)
- Senaatti
- Masu Planning Oy on laatinut ulkotilojen yleissuunnitelman
- Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy on laatinut kaava-alueen korttelisuunnitelman

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut

- Arkkitehti Mika Heikkilä (31.8.2018 asti)
- Arkkitehti Hanna Kiema (1.9.2018 alkaen)
- Maisema-arkkitehdit Aino Aspiala, Jenny Asanti sekä Minna-Maija Sillanpää
- Liikennesuunnittelija Olli Koivula

Lisäksi kaava-alueelle on laadittu kaupunkitekniikan keskuksen ohjauksessa kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka on tehnyt Ramboll Oy.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- Asemakaavan muutoshakemukset ovat saapuneet 27.8.2015 ja 4.9.2015.
- Asemakaavapäällikkö kaupunkisuunnittelujohtajan poissa ollessa on hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 5.2.2016.
- Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.2.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 22.2. – 22.3.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti ehdotuksen pöydälle 27.3.2019.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.4.2019.
- Ehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 29.4. – 29.5.2019. Ehdotuksesta jätettiin 1 muistutus, 2 kannanottoa ja 6 lausuntoa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ehdotuksen kaupunginhallitukselle 4.11.2020.

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Hanna Kiema
Arkkitehti

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja