

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 111

§ 111

## **Servinniemi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220408, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Siivola Meiri  
Pihkala Aapo  
Koivula Olli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Servinniemen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220408,

2  
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.2.2018 päivätyn ja 26.8.2024 muutetun Servinniemi - Serviudden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7032, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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.

Kaava-alueen koko on 29,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaavassa 85 195 k-m<sup>2</sup>, josta 4 900 k-m<sup>2</sup> on uusissa asuinrakennuksissa. Rakennusoikeus kasvaa 4 145 k-m<sup>2</sup>, koska osassa olemista olevista rakennuksista rakennusoikeus on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja niissä rakennusoikeus laskee suhteessa voimassa olevaan kaavaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.2.2018. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.3.–6.4.2018. Koska kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa esitetty huomautuksia, asia eteni kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Uudenmaan ELY-keskus teki oikaisukehotuksen kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavasta.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia oikaisukehotuksen johdosta. Kaava-alueen maanomistajia ja viranomaisia kuultiin uudesta kaavaehdotuksesta MRA 32 §:n mukaisesti kirjeillä 5.2.–5.3.2024. Kirjeillä kuulemisen jälkeen kaavaehdotus etenee nyt kaupunkisuunnittelulautakuntaan hyväksyttäväksi edelleen kaupunginhallitukseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



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**

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Senaatti-kiinteistöt, 26.6.2009 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2010 nimikkeellä Otaranta-Servinniemi ja kuulutettu 2.6.2010.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavaan muutokseen liittyen 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 Majjan tie ja Servinkuja ovat tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä. Alueen läpi kulkee Espoon rantaraitti.

## **Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava-alue on yleiskaavassa 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 vireillä Espoon yleiskaava 2060.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Servinniemen asemakaava (220400) ja asemakaavan muutokset (220401, 220402). Kaavat ovat vahvistuneet 1981–1993. Alue on voimassa olevissa kaavoissa asuntokerrostalojen 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.

### **Aiemmat käsittelyvaiheet, oikaisukehotus ja kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 32§)**

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Uudenmaan ELY-keskus teki oikaisukehotuksen kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavasta.

ELY-keskus kehotti oikaisemaan kaavaa niin, että Natura-arvioinnin lausunto huomioidaan riittäväällä tavalla, Natura yhteisvaikutusten arviointi huomioidaan ja liito-oravien yhteys huomioidaan paremmin. ELY-keskus kehotti oikaisemaan kaavaa seuraavasti:

- Natura-alueen läheisyyteen sijoittuva uusi rakennusala korttelissa 10002 tulee poistaa, ja poistuva rakennusala tulee muuttaa osaksi VL-2-alueita.
- Itäisin AK-1 -korttelin uusi rakennuspaikka ja Jämeränrannan ulkoilureitti tulee järjestää siten, että Jämeränrannan nykyinen

puustoinen latvussyhteys säilyy koskemattomana, eikä Natura-alueen läheisyydessä tehdä meritäyttöä esitetyllä tavalla.

- AK-1- ja LPA-korttelialueille osoitetut ist-2-osa-alueet tulee muuttaa pääkäyttötarkoitukseltaan VL-2-alueeksi.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia oikaisukehotuksen johdosta, mm.:

- uusi rakennusala korttelissa 10002 sijainti siirrettiin rakennetulle alueelle ja etäämmälle Natura-alueesta ja VL-2 aluetta laajennettiin.
- itäisin AK-1 korttelin rakennuspaikka tutkittiin uudelleen siten, että Jämeränrannan latvussyhteys säilyy ja suunnitteluratkaisu ei vaadi meritäyttöä.
- ist-2 osa-alueita muutettiin VL-2 alueeksi. Kokonaisuudessaan kaava-alueelta muuttui noin 7 000 m<sup>2</sup> korttelialuetta lähivirkistysalueeksi.
- lisäksi kaavamääräysten tarkistamista mm. lintujen törmäysriskiin ja hulevesiin liittyen.

Kaava-alueen maanomistajia, sekä viranomaisia kuultiin uudesta kaavaehdotuksesta MRA 32 §:n mukaisesti kirjeillä 5.2.–5.3.2024.

Nähtävilläoloaikana saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

ELY-keskus katsoo, että uudessa kaavaratkaisussa on huomioitu oikaisukehotuksen vaatimukset hyvin. Espoon ympäristönsuojelusta kiinnitettiin huomiota mm. lepakkojen ja liito-oravien olosuhteiden huomioimiseen. Muita esiin nousseita asioita oli mm. johtoaluevarauksiin ja pelastautumiseen liittyen sekä muinaismuiston huomioimiseen.

Palautteen johdosta suunnitelmaa on tarkistettu Kappelipuiston ja Jämeränrannan välillä ja lisätty lepakot ja liito-oravat huomioiva kaavamääräys. Tarkistettiin myös hulevesipainanteiden sijoitusta, lintujen törmäysriskiin liittyvää kaavamääräystä ja johtoaluevarauksia sekä lisättiin muinaismuistoalueen määräys.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Servinniemen lisärakentaminen on luonteeltaan nykyistä rakennetta täydentävää ja sijoittuu jatkamaan ja täydentämään nykyisiä rakennusrivejä. Uusien asuinrakennusten kerrosluvut noudattelevat nykyisten rakennusten kerroslukuja. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Olevaa rakentamista koskevat kerrosluvut on päivitetty vastaamaan nykyistä kerroslukumerkintää. Kaavamääräykset ja rakennusoikeudet on päivitetty vastaamaan nykytilannetta.

Pysäköintialueet merkitty pääosin ohjeellisina. Pääosa pysäköinnistä sijoittuu LPA-alueille. Yleistä pysäköintiä on yhteensä Jämeräntaipaleen, Servin Majjan tien sekä Servinkujan kadunvarressa n. 80 ap.

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

Kaava-alueen koko on 29,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaavassa 85 195 k-m<sup>2</sup>, josta 4 900 k-m<sup>2</sup> on uusissa asuinrakennuksissa.

Rakennusoikeus kasvaa 4 145 k-m<sup>2</sup>, koska osassa olemista olevista rakennuksista rakennusoikeus on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja niissä rakennusoikeus laskee suhteessa voimassa olevaan kaavaan

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupunginhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen 20.6.2022. Sopimus tarkistetaan oikaisukehotuksen johdosta muutetun kaavaehdotuksen mukaiseksi. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Servinniemen rakennus selvitys, Rakennetun ympäristön nykytilan ja säilyneisyyden arviointi asemakaavoitusta varten
- Espoon Otaniemen Servinniemen liito-oravaselvitys
- Servinniemen Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma

Lisäksi aluetta koskee moni tätä kaava- aluetta laajempi luontoselvitys, Servinniemen ja Otarannan pysäköintitutkimus sekä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

### **Ympäristövaikutusselvitys**

Alueelle on laadittu Natura-arviointi: Otaranta-Servinniemi asemakaavan muutos, Laajalahden lintuveden Natura-arviointi vuonna 2014. Natura-arviosta saatujen lausuntojen johdosta suunnitelmasta poistettiin Natura-alueen lähelle sijoitettava rakentamista ja uudet rakennuspaikat sijoitettiin olevan rakenteen sisälle.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Servinniemen katujen, puistoraittien ja vesihuollon rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ovat noin 2,2 milj. Katujen kunnossapidon vastuualueen ja hallinnollisien 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**

Kaupunki on perinyt MRA 59§ mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 4 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,66 euroa, eli yhteensä 4 766,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen (kh 20.6.2022).

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunginhallitus hyväksyi Servinniemen asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Asemakaavanmuutos ei tullut päätöksentekoon kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta ja kaavan hyväksymispäätös katsotaan rauenneeksi.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 228

### **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 päivätyn ja 7.1.2019 muutetun 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.

### **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 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.

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 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.

**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.

**Liitteet**

- 1 220408 Servinniemi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

- 2 220408d Servinniemi asemakaava
- 3 220408d Servinniemi määräykset
- 4 220408d Servinniemi ajantasakaava
- 5 220408 Servinniemi havainnekuva
- 6 220408 Servinniemi kaavaselostus
- 7 220408 Servinniemi kaavaselostuksen liitteet