

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Teknologiföreningen

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Kortteli 10010 ja virkistysalueet

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.10.2024 MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7321.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.11–3.12.2024

Yhteenveto muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenveto lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Hanna Kiema, hanna.m.kiema@espoo.fi , 040 636 5108

Olli Koivula, olli.koivula@espoo.fi , 046 877 3003

Aapo Pihkala, aapo.pihkala@espoo.fi , 040 634 4287

Yleistä muistutuksista

Muistutuksia saatiin kolme kappaletta, joista yksi saatiin Senaatti-kiinteistöiltä ja kaksi yksityishenkilöiltä. Muistutuksissa otettiin kantaa hankkeen mittakaavaan ja sen sopivuuteen RKY-alueelle, liito-oravareittiin sekä maanalaisiin tiloihin.

Mittakaava, Otaniemen RKY-alue ja rakennussuojelu

Uudisrakennuksen rakennusmassa nähdään kohtuuttoman suurena, ottaen huomioon tontin koko, olemassa olevan rakennuksen mittasuhteet ja Otaniemen herkkä kulttuuriympäristö. Muutos turmelee osallisen mielestä Otaniemen arvokasta kulttuuriympäristöä. Osallisen mielestä asemakaavaa tulisi muuttaa siten, että uutta rakentamista ei sallita laisinkaan ja olemassa oleva rakennus 90-luvun laajennuksineen suojellaan kokonaisuudessaan.

Toisen osallisen mielestä uudisrakennus tulee liian lähelle säilyvää rakennusta sekä Dipolia. Suunnitelmaan olisi hyvä saada ilmavuutta myös leikkipaikan näkökulmasta. Osallinen pohtii, voisiko kaarevista muodoista löytyä apuja suunnitelman keventämiseen. Ne toimisivat kontrastina Otaniemen kulmikkaalle arkkitehtuurille.

Toisen osallisen mielestä on ilahduttavaa, että uudelleen asetetussa kaavassa alkuperäinen rakennus suojellaan ja peruskorjataan.

Vastine:

Osakuntatalo Urdsgjallar on ruotsinkielisen osakunnan, Teknologföreningenin omistama. Kaavamutoksen avulla osakunnan on mahdollista täydennysrakentaa tonttiin ja täydennysrakentamisesta saatavilla tuotoilla peruskorjata osakuntatalon alkuperäistä osaa. Esitetyllä ratkaisulla osakunta voi jatkaa toimintaansa osakuntatalossa.

Suunnitelmia on kehitetty edelliseen nähtävillä olleeseen suunnitelmaan verrattuna huomattavasti. Aiemmassa versiossa osakuntatalosta olisi säilynyt ainoastaan pitkät ulkoseinät sekä rakennukselle tunnusomainen lippa. Uudisrakennus olisi sijoittunut säilyvien ulkoseinien ympärille. Uudisrakennus myös peitti ison osan säilyvistä rakennusosista. Nyt esitetty ratkaisu antaa tilaa säilyvälle rakennukselle, vaikkakin uudisrakennus on säilyvää rakennusta selvästi suurempi. Uudisrakennuksen mittakaava on kuitenkin sovitettu niin Dipoliin kuin pohjoispuoliseen asuinkerrostaloon. Lisäksi rakennuksen puuverhoilu keventää rakennuksen massaa ja sen sijainti rakennuksen takana, urheilukentän puolella on kaupunkikuvallisesti kestävin ratkaisu.

Olemassa olevan rakennuksen säilyminen ja sen sijainti tontilla, säilytettävät liito-oravayhteydet sekä Dipolin läheisyys asettavat suunnittelulle reunaehdot. Näiden reunaehtojen pohjalta on etsitty toteutettava sekä kaupunkikuvallisesti toimiva ratkaisu.

Kaavan laatimisen yhteydessä suunnitelmia esiteltiin niin kaupunginmuseolle, museovirastolle kuin ELY-keskukselle. Ehdotettua ratkaisua pidetään hyvänä täydennysrakentamisen ja suojeltavan rakennuksen kompromissina.

Liito-oravayhteys ja puistoalueet

Osallisen mielestä on hyvä, että kaavassa edellytetään säilyttämään hyväkuntoisia puita.

Tontille sijoittuvalle rakentamisella ei tulisi olla vaikutuksia tontin ulkopuoliseen puustoon ja kasvillisuuteen. Rakennuksen sijoittuminen tontin rajalle poistaa olemassa olevaa puustoa ja kaventaa puustoista vyöhykettä, joka on liito-oravan reitti. Suunnitelmassa on esitetty uusia istutettavia puita valtion omistamalle alueelle. Asuntohankkeen tulee vastata kaikista hankkeen aiheuttamista muutostarpeista ja niiden kustannuksista.

Vastine:

Kaava-alueita on laajennettu nähtävillöön jälkeen pohjoisessa ja idässä, jotta riittävät ekologiset yhteydet liito-oravien kulkuyhteyksien säilymiseksi pystytään osoittamaan. Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1) osoitetaan niin korttelialueelle kuin puistoalueille. Liito-oravan kulkuyhteyksiä vahvistetaan istuttamalla paikallista, kookkaaksi kasvavaa puustolajistoa. Alueen puustoa hoidetaan ja uudistetaan siten, että alue säilyy ja kehittyy liito-oravan ekologialle suotuisana. Istutus- ja hoitosuunnitelmalla varmistetaan, että kulkuyhteydet ovat riittävän leveitä ja puustoisia, jotta ne kestävät tuulituhoja ja mahdollistavat liito-oravien liikkumisen. Puut juuristoineen tulee suojata työmaa-aikana. Esitetyillä ratkaisulla tavoitellaan liito-oravan kulkuyhteyksien pitkäaikaista turvaamista. Hanke vastaa ratkaisun edellyttämistä täydennysistutuksista ja niiden kustannuksista.

Maanalaiset tilat

Senaatti-kiinteistöt muistutti, että kaava-alueella sijaitsee maanlaisia väestönsuojatiloja ja kulkutunneleita. Tiloilla on rajoittavia vaikutuksia esimerkiksi louhintaan, päälle tuleviin kuormiin ja maalämpökaivojen sijoittamismahdollisuuksiin. Suunnitelman korkein osa sijoittuu maanalaisen tunnelin yläpuolelle. Kaava-aineistosta ei käy ilmi onko vaikutuksia maanalaisiin tiloihin selvitetty.

Kaavamääräyksiä tulee täydentää maanalaisten tilojen osalta Otaniemessä käytettyjen määräysten mukaisiksi.

Kaavaehdotukseen on merkitty maanalaisen väestönsuojan sisäänkäynti (mavs) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Merkitystä alueesta osa jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle. Otaniemessä on vireillä maanalaisen asemakaavan laatiminen ja voimaan on tullut useita kaavoja, joissa määräyksiä maanalaisiin tiloihin liittyvistä maanpäällisistä osista. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi vielä harkita kaava-alueen rajausta niin, että kaavamerkintä *mavs* sijoittuisi kokonaisuudessaan kaava-alueelle ja arvioida onko merkintää ja siihen liittyvää määräystä tarpeen yhdenmukaistaa muiden Otaniemen kaavamerkintöjen kanssa.

Vastine:

Kaava-alueesta on laadittu selvitys rakentamisen vaikutuksista kallioiloihin ja sitä on päivitetty nähtävillä olon jälkeen. Tontin pohjoisosassa sijaitsevan väestönsuojan sisäänkäyntitunnelin päälle rakentaminen edellyttää erityistoimenpiteitä hyvin rajatulla alueella. Kriittiselle alueelle sijoittuvien anturoiden osalta tarvittavia toimenpiteitä voidaan kuitenkin poistaa / vähentää säätämällä anturoiden alapintojen tasoa ylemmäksi tai muuttamalla rakenne esimerkiksi laattamaisemmaksi rakenteeksi. Tarvittavat toimenpiteet selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä tarkemmin.

Kaavasta on poistettu nähtävillä olon jälkeen maanalaisen väestönsuojan sisäänkäyntiä koskeva määräys *mavs* ja lisätty yleinen maanalaista asemakaavaa koskeva määräys. Maanalaisiin tiloihin liittyvät tarkemmat määräykset esitetään Otaniemen maanalaisessa asemakaavassa (920500 Vuorimies), joka on tarkoitus asettaa nähtävillä kevään 2025 aikana. Teknologiföreningenin kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa esitettyä suuremmalle alueelle, koska kaava-alueen naapurissa on vireillä Otarannan kaavamuuotos, jonka yhteydessä *mavs*-määräys tullaan poistamaan kokonaan.

Tontin rajaan rakentaminen

Senaatti-kiinteistöt huomautti, että uudisrakennus on sijoitettu niin, että se on osittain tontin rajassa kiinni. Lähtökohtaisesti rakennuksen perustukset tulee sijoittua kokonaan omalle tontille ja rakentaminen ja rakennuksen huolto tulee olla toteutettavissa oman tontin puolelta.

Vastine:

Rakennusalan raja sijoittuu lähimmillään noin 0,6 metrin päähän tontin rajasta. Kaikki rakenteet tulee sijoittaa omalle tontille.