

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 32

§ 32

Biologi, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220507, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkanen Virpi
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. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Biologin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220507,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.2.2025 päivätyn Biologi - Biologin asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7486, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220507,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Biologin (10017:3) ja Meritekniikan (10019:3) kortteleista suunnitellaan monimuotoista kaupunkia osaksi Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä. Asemakaavan muutoksella alueelle mahdollistetaan asuntoja, opetus- ja toimistotiloja, liiketiloja sekä päiväkotia. Kaavamuutoksella varmistetaan uuden rakentamisen sopivuus alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu luonto- ja maisema-arvot ja kehitetty jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Alvar Aallon suunnittelema 1960 valmistunut laboratoriorakennus, joka on asemakaavalla suojeltu, säilyy edelleen. Lisäksi suojellaan Aili ja Niilo Pulkan suunnittelema Elintarviketeollisuuslaboratorio- rakennus ja sen eteläosassa oleva laajennus Biologinkujalla. Muita alueella säilyviä rakennuksia ovat Tietotien pohjoispuolella oleva Vesitalo, jonka päädyssä toimii ravintola, Tietotien metron sisäänkäynti, Biologinkujalla Elintarviketeollisuuslaboratorio, Öljy- ja turveteknillinen laboratorio, metron huoltorakennus ja metroasema (ABloc).

Kaavamuutoksen lähtökohdaksi on järjestetty vuonna 2021 arkkitehtuurikilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen pohjalta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä laajempana kokonaisuutena 28.11.–27.12.2022. Kaavaprosessin aikana suunnittelualueesta ovat jääneet pois tontit 10019:9 ja 10019:4, ko. alueiden tavoitteiden muuttuessa.

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10017, 10020 ja 10023. Korttelialueita on yhteensä n. 8,5 ha. Kaavamuutosalueelle on osoitettu puistoa noin 1,2 ha, josta korttelialueesta puistoksi muutettavaa aluetta on noin 1,1 ha. Puistoalue toimii liito-oravan kulkuyhteytenä.

Kortteliin 10020 on AK-merkinnällä sallittu 10 asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta on yhteensä 21 850 k-m². Samaan kortteliin on YK-merkinnällä sallittu päiväkodin rakentaminen. Päiväkodin rakennusoikeus on 1 600 k-m². Korttelissa 10020 on myös YO-3- merkinnällä osoitettu nykyinen rakennus, Vesitalo, jossa toimii myös ravintola. Rakennusoikeutta Vesitalolla on 2 700 k-m², josta 600 k-m² tulee käyttää liike- tai palvelutiloja varten. Pysäköinti on sijoitettu uuden katualueen, Meritekniiikkujan toiselle puolelle pysäköintilaitokseen kortteliin 10023. Kortteliin 10023 on YO-1-merkinnällä sallittu neljä, yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Rakennusoikeutta YO-1-korttelialueella on yhteensä 15 400 k-m². Kortteliin 10023 on osoitettu alue pumppaamolle ET-merkinnällä. Tällä mahdollistetaan nykyisin Tietotien ja Maarintien risteyksessä sijaitsevan pumppaamon siirtäminen.

Kortteliin 10017 on AK-merkinnällä sallittu 12 asuinkerrostaloa ja yksi suojeltu rakennus (Alvar Aallon suunnittelema 1960 valmistunut laboratoriorakennus, joka on jo aiemmin asemakaavalla suojeltu), johon saa sijoittaa asumista, palveluasumista, liike-, toimi-, tai lähipalvelutilaa, ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja tai muuta rakennuksen suojelutavoitteita tukevaa toimintaa. Asuinkerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 25 000 k-m² ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 550 k-m². Asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen on osoitettu liike- ja palvelutiloja Biologin aukion yhteyteen. Asuinkorttelin pysäköintipaikat on osoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon on maanalainen kävely-yhteys asuinkorttelista.

Kortteliin 10017 on YO-1-merkinnällä sallittu viisi yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Korttelissa 10017 kaavamuutoksella suojellaan Aili ja Niilo Pulkan suunnittelema, vuonna 1963 rakennettu elintarvikelaboratorion ensimmäinen rakennusvaihe ja sen 1993 rakennettu laajennus, jonka on suunnitellut Vesa Tiilikka Rakennushallituksesta. Suojelu koskee ulkoasua. Sisäpihan puolella on mahdollista tehdä rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvia muutoksia etenkin rakennuksen niissä osissa, jotka ovat jo muuttuneet alkuperäisestä.

Alueet Tietotien pohjois- ja eteläpuolella liittyvät toisiinsa aukiotilalla, joka jatkuu yhtenäisenä Tietotien yli. Metron sisäänkäynnin yhteyteen on osoitettu liiketilaa 150 k-m². Metron sisäänkäynnin ympäristöön muodostuu uusi aukio, Biologin aukio.

Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten ja asuinkorttelin väliin on osoitettu Biologin aukiolta jatkuva aukiotila, josta on jalankulku- ja pyöräily-yhteys A Blocille ja Lehmuskujalle.

Piha- ja katualueita on kaavamääräyksillä ohjattu vehreiksi, ja kaavamuutosalueelle on osoitettu säilytettäviä puita. Pihat ovat maanvaraisia.

Korttelin 10017 YO-2-merkinnän osalta todetaan nykytilanne. Lisäksi Tietotien katualueen rajausta ja Biologinkujan ajorasitetta on tarkennettu sekä p-alueelle on osoitettu jalankulku-yhteys.

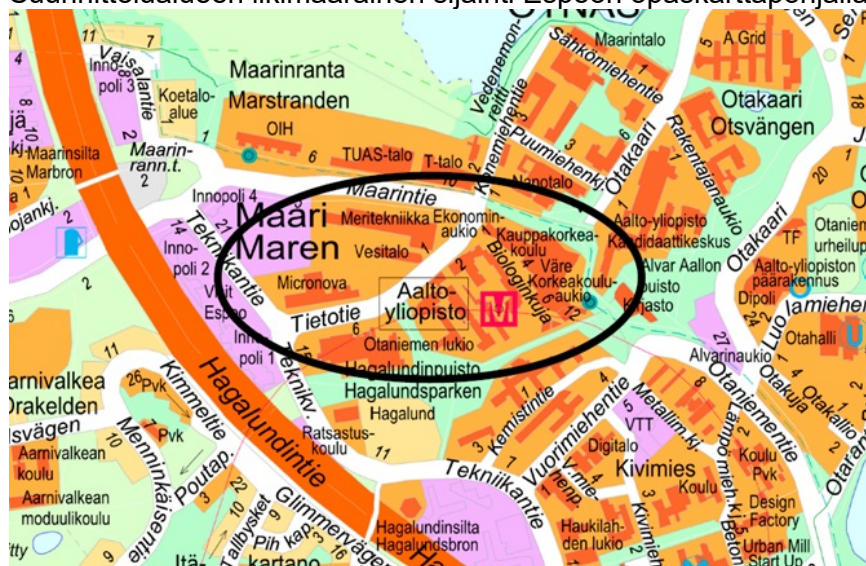
Pysäköintiä on edellytetty asunnoilta 1 ap / 150 k-m² tai vähintään 0,5 ap / asunto, opiskelija-asunnoilta 1 ap / 600 k-m², toimisto- tutkimus- ja opetustiloilta 1 ap / 200 k-m², liiketiloilta 1 ap / 200 k-m² ja päiväkodilta 1 ap / 250 k-m². Pyöräpysäköintiä edellytetään asumiselta 1 pp / 40 k-m², opiskelija-asunnoilta 1 pp / 20 k-m², toimisto-, tutkimus-, opetus- ja liiketiloilta sekä päiväkodilta 1 pp / 50 k-m².

Kortteleihin 10017 ja 10020 suunnitelluissa pistetaloissa ylin kerros on edellytetty rakennettavaksi muita pienempänä, jotta rakennukset näyttävät matalammilta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään Otaniemelle ominaista punatiiltä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 131 250 k-m². Aluetehokkuus on ea = 1,16.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 35 250 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 940 asukkaalla (1 asukas / 50 k-m²). Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä vähenee noin 260 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m²). Muuttuva alue on ollut tutkimus- ja opetusikäisessä, eikä perinteisinä työpaikkoina.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Biologi - Biologen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7486, käsittää korttelin 10017, osan korttelia 10019, katu- ja virkistysalueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220507.

Aloite ja vireilletulo

Biologin aluetta koskeva Tietokorttelit- arkkitehtuurikilpailu käynnistyi 8.6.2021 ja ratkaistiin 7.4.2022. Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 30.6.2022 ja 8.7.2022 kirjatulla hakemuksilla. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 23.11.2022.

Alueen nykytila

Alue sijaitsee Otaniemen kampusalueella. Alueella tapahtuva toiminta on keskeistä yliopiston toiminnan kannalta.

Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä. Nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on opetus- ja tutkimustoiminta. Biologin alue (kortteli 10017 tontti 3) on rakentunut VTT:n käyttöön. 1960-luvulta lähtien useassa vaiheessa täydentynyt alue palvelee luonteeltaan hyvin erityyppisten tutkimusalojen tarpeita. Kiinteistökokonaisuus on ollut mm. elintarviketeollisuuslaboratorion, öljy- ja turveteknillisen laboratorion, kemiallisteknisen laboratorion, biotekniikan laboratorion ja moottorikoestuksen käytössä. Rakennuksissa on laboratorio- ja toimistotiloja, hallimaisia tutkimustiloja ja varastoja. Biologin alueen (10017:3) nykyiset VTT:n toiminnot ovat osittain siirtyneet ja siirtyvät kokonaisuudessaan toiseen sijaintiin vaiheittain vuosien 2023 ja 2025 aikana, jonka jälkeen valtiolla ei ole käyttöä Biologin alueen kiinteistöille. Senaatti-kiinteistöt kehittää Biologin aluetta uusiin käyttötarkoituksiin myytäväksi valtion kiinteistöstrategian mukaisesti. Biologin alueella Tietotiellä sijaitsee myös metron sisäänkäynti.

Meritekniikan alueella, osoitteessa Tietotie 1, sijaitsee Aalto-yliopiston meritekniikan alan kylmävesilaboratorio Ice Tank. Ice Tank säilyy käytössä arviolta ainakin vuoteen 2035 asti.

Aalto-yliopiston Metrokortteli ja kauppakeskus A Bloc yhdessä Korkeakouluaukion ja Ainonaukion kanssa ovat muodostaneet metroaseman viereen Otaniemen uuden keskeisen kohtauspaikan ja kaupunkitilan. Metrokorttelissa ovat Aalto-yliopiston metroaseman sisäänkäynti, kauppakeskus A Bloc, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun rakennus Väre sekä Kauppakorkeakoulun rakennus.

Meritekniikan länsipuolen puustoiseen alueeseen tukeutuen on laadittu Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma. Tällä alueella sekä Hagalundinpuistossa on sekä maisemallisia, että ekologisista arvoja. Puusto muodostaa mm. liito-oravien ja lepakoiden kulkuyhteyden. Alueella on selvää korkeusvaihtelua. Korkeimmat alueet sijaitsevat alueen eteläosassa ja matalimmat pohjoisreunalla. Alue sijoittuu Otaniemen pohjoisosaan, jolla on tunnistettu haasteita sateesta ja lumien sulamisesta muodostuvan veden, eli huleveden, hallinnassa.

Kaava-alueen maanomistajia ovat Aalto-yliopistokiinteistöt, Senaatti-kiinteistöt, ja katualueiden osalta Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa

pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Alueella on myös metron merkintä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Alue on merkitty kehitettäväksi keskusta-alueeksi (C) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ja alueen läpi kulkee uuden maanalaisen raiteen merkintä (metro).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024.

Aluetta koskevat seuraavat yleiskaavaluonnoksen kaavamerkinnot:

C2, Lähikeskus

Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus erilaisilla kulkumuodoilla: joukkoliikenteellä, henkilöautolla, pyöräillen ja kävellen. Alueella tulee turvata riittävät julkiset ulkotilat ja riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaina ja varmistaa runsas kaupunkivihreän määrä. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Pysäköintiratkaisut tulee ensisijaisesti toteuttaa rakenteellisina. Alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hallintamuotojen ja asuntokannan monipuolisuuteen.

Keskustaympäristön kehittämisvyöhyke

Keskustoja ja niitä ympäröiviä kaupunkimaisia alueita kaupunkikuvallisesti yhdistävä kehittämisvyöhyke. Alueen kehittämisessä on varmistettava keskustalle ominainen, toiminnallisesti monipuolinen ja sekoittunut rakenne. Korttelirakenteen ja katuverkon sekä rakennusten tulee tukea kaupunkikuvallisesti laadukkaan ympäristön muodostumista. Ympäristön viihtyisyys tulee varmistaa kiinnittämällä erityistä huomiota rakennusten maantasokerroksen toteutukseen ja kaupunkimaiset kaupalliset palvelut mahdollistaviin käyttötarkoituksiin, tontti- ja katuvihreään sekä materiaalien laatuun. Kävelyn edellytyksiä parannetaan alueella luomalla katuverkon ulkopuolisia kävelyreittejä. Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilyminen ja hyvä saavutettavuus tulee lähtökohtaisesti turvata. Kestävän liikkumisen edellytyksiä parannetaan ajoneuvoliikenteen nopeusrajoituksilla. Pysäköinti tulee ensisijaisesti toteuttaa keskitetysti.

Arvokas kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueita koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on tunnistettava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Arvokasta kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvokkaat ominaispiirteet otettava huomioon ja sovitettava yhteen maankäytön muutoksen jatkosuunnittelussa. Alueita koskevista

toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Virkistysalue

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä ja liikuntaa palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita. Alueita tulee kehittää virkistykseen, luonnon monimuotoisuuteen, ekologiseen verkostoon ja luontohyötyjen kannalta monipuolisiksi. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen. Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Ulkoilureitti

Kaupungin keskeinen pääulkoilureitti. Reittien väylien ylitys- ja alitusmahdollisuuksia parannetaan. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospaineista ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Kaavarungossa alue on sekoittunutta työpaikkojen ja asumisen aluetta TP/A, jonka kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla asuinkerrosalaa. Violetti ympyrä osoittaa, että alueelle on varattava tila/tontti päiväkodille. Päiväkodin tarkempi sijainti määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella on myös keskustatoimintojen aluetta, joka voi sisältää kaupallisia palveluita, julkisen palvelun ja hallinnon tiloja, työpaikkoja ja asumista. Asumisen osuus on korkeintaan 30 % kerrosalasta. Alueen länsi- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on ulkoilureitti. Alueen eteläosassa on metron merkintä.

Kaavarungon taustalla on eri osa-alueita koskevia selvityksiä kuten Otaniemi-Keilaniemen viheralueverkosto 10.9.2019, sekä Otaniemen, Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljöötippitys 6.11.2019.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat Otakaari, muutos 10017, 10018 osat (alue 220504, hyväksytty 24.5.2010), Tietotien katualue (alue 220604), Maari III, K 10018 ja 10039 Maarinranta, Maari ja Maari II muutokset kortteleihin 10018, 10019 JA 10039 (alue 221000, hyväksytty 29.3.2000), Hagalundinpuisto II 10015, 10016, 10021 ja 10022 (alue 220600, hyväksytty 21.5.1982), Maari 10019 (alue 220300, hyväksytty 2.12.1981), Otaniemen keskus (alue 220506, hyväksytty 8.6.2015) ja Otaniemen-Tapiolan metrotunneli (alue 920200, hyväksytty 19.1.2009).

Korttelin 10017 tontti 3 on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Työtiloja saa sijoittaa myös osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan (YO-1). Alueelle on osoitettu metron liittyviä maanalaisia tiloja ja niihin liittyviä ilmanvaihto- ja poistumistierakenteita.

Alueella on sr-1- merkinnällä osoitettu suojeltava rakennus, jota koskee kaavamääräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä rakennussuojeluviranomaisen lausunto.

Korttelin 10017 tontti 5 on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa niille merkityille rakennusaloille myymälä-, liike- ja palvelutiloja enintään 20 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (YO-2). Alueelle on osoitettu maanalaisia tiloja. Tontin länsirajalle on osoitettu ajoyhteys, joka on nimetty Biologinkujaksi.

Korttelin 10019 tontti 3 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten (YO). Alueelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu korttelin osa nimeltään Laivamiehenpolku. Laivamiehenpolun yhteys on sitova ja sijainti ohjeellinen. Alueelle on osoitettu myös yleistä virkistystä varten varattu korttelin osa (vi) ja ohjeellinen puistossa tai korttelialueella oleva alueen osa, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueelle on osoitettu maanalaisia tiloja.

Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 14.9.2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 28.11.–27.12.2022. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Lisäksi saatiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Kaavahanke on ollut esillä Suur-Tapiolan alueellisissa asukastilaisuuksissa 5.9.2023, 30.5.2024 ja 22.10.2024.

Mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, alueen ominaisuuteen ja luontoarvojen säilymiseen, alueen rakennusten tyypillisiin piirteisiin, maaston muotojen luonnollisuuden säilyttämiseen, liikenteen lisääntymiseen, olemassa olevien asuinalueiden huomioimiseen, rakennusaikaisiin häiriöihin, rakentamisen massiivisuuteen ja Tekniikantien kehittämiseen.

Alueen rakentamisen suunnitelmia on kehitetty valmisteluvaiheen jälkeen. Suunniteltujen rakennusten sopimista ympäristöön on tarkasteltu leikkaus- ja näkymäkuvin. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista laadukkaaksi ja ympäristöön sopivaksi. Luontoarvot huomioidaan muuttamalla puistoksi alueen länsipuolella oleva puustoinen alue, jonka läpi kulkee liito-oravan kulkureitti. Myös korttelialueilla säilytetään puita. Biologinkujalla sijaitsevan suojellun rakennuksen lisäksi säilytetään Vesitalo Tietotien pohjoispuolella ja suojellaan Elintarvikelaboratorio Biologinkujalla. Suuri osa pysäköinnistä sijoitetaan olemassa olevaan maanalaiseen tilaan alueen lounaispuolelle, johon ajo on lännestä Tekniikantieltä. Kaava-alueen pohjoisosan pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen, johon kuljetaan Maarintien kautta. Tietotien liikenne vähenee.

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelialueet

Kaava-alueelle sijoittuvat korttelit 10017, 10020 ja 10023. Korttelialueita on yhteensä noin 8,49 hehtaaria. Kortteleiden käyttötarkoituksina ovat YO-1, YO-2, YO-3, YL ja AK.

Korttelista 10019 muodostetaan uudet korttelit 10020 ja 10023, Maarinvainion puistoalue ja Meriteknikankujan katualue. Osa alueen käyttötarkoituksesta muuttuu opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialueesta asuinkerrostalojen ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, johon on suunnitteilla päiväkotia.

Korttelin 10017 merkintöjä muutetaan. Kortteli muuttuu opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialueesta osin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Lisäksi katualue laajenee Tietotien metron sisäänkäynnin ympärille ja muodostaa Biologin aukion.

Kortteliin 10020 on AK-merkinnällä sallittu 10 asuinkerrostaloa, jotka kytkeytyvät yhteen kolmeksi rakennukseksi. Rakennusten korkeudet vaihtelevat seitsemänkerroksisesta yhdeksänkerroksiseen. Rakennusten vesikattojen ylimmät korkeusasemat on osoitettu kaavassa. Kortteliin on YL-merkinnällä sallittu julkinen lähipalvelurakennus, johon on suunnitteilla kaksikerroksinen päiväkotia iv-konehuoneineen. Päiväkodin piha sijoittuu korttelin keskelle. Vesitalo ja sen päädyssä, nykyisin ravintolakäytössä oleva liiketila säilyy. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 26 750 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 16 470 m² ja korttelitehokkuus ek = 1,62.

Kortteliin 10023 on YO-1-merkinnällä sallittu neljä limittäin toisiinsa kytkeytyvää opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Rakennukset ovat 4–6-kerroksisia. Kortteliin on myös osoitettu LPA-merkinnällä enintään kuusikerroksinen pysäköintilaitos ja ET-merkinnällä pumppaamo. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 15 400 k-m². Kuusikerroksista pysäköintilaitosta ei lasketa kerrosalaan. Korttelin pinta-ala on noin 8 760 m² ja korttelitehokkuus on ek = 1,76.

Korttelissa 10017 YO-2-merkinnällä osoitettu alue säilyy ennallaan, lukuun ottamatta pieniä tontin rajojen muutoksia ja Biologinkujan ajoreitin, pysäköintialueen sekä jalankulkureittien tarkennuksia. Kortteliin on YO-1-merkinnällä sallittu viisi limittäin toisiinsa kytkeytyvää opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaa rakennusta. Rakennukset ovat 3–6-kerroksisia. Rakennuksesta on osoitettu kulkuyhteys Biologinkujan yli Kauppakorkeakoulun tiloihin. Biologinkujalla on myös suojeltava rakennus, joka voidaan yhdistää kulkuyhteydellä uudisrakennuksiin.

Kortteliin 10017 on AK-merkinnällä sallittu 12 asuinkerrostaloa, jotka kytkeytyvät pareittain toisiinsa. Rakennukset ovat 6–9-kerroksisia. Korttelissa on myös suojeltu rakennus, johon on al-merkinnällä sallittu asumista, palveluasumista, liike-, toimi-, tai lähipalvelutilaa, tai muuta rakennuksen suojelutavoitteita tukevaa toimintaa, sekä ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Kortteliin on myös osoitettu ET-merkinnällä metron huoltorakennus. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 89 100 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 59 658 m² ja korttelitehokkuus on ek = 1,49.

Asuinkerrostalojen ylimmät kerrokset ovat sisäänvedettyjä vähintään kolmelta julkisivulta, ja niihin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään, metron huoltorakennusta lukuun ottamatta, Otaniemelle ominaista punatiiltä. Maantasokerroksia elävöitetään erilaisin keinoin kävely-ympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi. Kattopintoja toteutetaan viherkattoina ja

hyödynnetään aurinkoenergian keräämiseen. Pihat ja aukiotilat suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueen länsiosaan on osoitettu VP-1-merkinnällä n.1,1 ha uutta puistoaluetta, joka toimii liito-oravan kulkuyhteytenä. Puistoissa oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puusto juuristoalueineen tulee suojata myös, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Puistoalueeksi muutetaan aluetta, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu vi-merkinnällä korttelialueen osana, joka on kooltaan 1,4 ha. Lisäksi Tietotien eteläpuolella puistoalueeksi muutetaan pieni alue puustoista aluetta korttelialueen reunalla.

Alueen länsiosassa kulkeva liito-oravan kulkuyhteys turvataan eko-1-merkinnällä. Liito-oravan kulkuyhteys jatkuu alueelta Maarintietä pitkin länteen ja sen yli Laajalahdelle. Kulkuyhteys jatkuu etelässä Hagalundinpuistoon.

Uusi Maarinvainion puistoalue (VP-1) sijoittuu ajantasa-asemakaavan mukaiselle vi-alueelle. Uusi puisto on noin 10 800 m² ja nykyinen vi-alue noin 13 900 m². Yleiseen virkistykseen varattu alue siis pienenee Meritekniikan korttelin alueella noin 3 100 m². Puisto on keskimäärin vain noin 25 metriä leveä.

Puistoalueelle sijoittuu olevaa puustoa, jolla on merkitystä liito-oravien ja lepakoiden ekologian kannalta. Lisäksi puisto toimii liito-oravien kulkuyhteytenä. Puistoon on varattu ohjeellisella sijainnilla Maarinvainionpolun puistoraitin muodostama yhteys Tietotien ja Maarintien välille. Puiston luontoarvot rajoittavat alueen käyttöä ja kehittämistä virkistyskäyttöön. Puistoalueen pohjoisosassa kasvaa vanhojen läjitysmaiden päällä puita, jotka ovat merkittäviä liito-oravayhteyden toimivuuden kannalta. Läjitysmaiden maisemointi osaksi puiston maisemaa ja vieraslajien poisto alueelta saattaa olla haastavaa.

Hagalundinpuistoon ei kohdistu kaavallisia muutoksia.

Palvelut

Kortteleihin on osoitettu yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä 15 860 k-m², josta uutta on 7 260 k-m². Muuta uutta liiketilaa on osoitettu 600 k-m² Vesitalon yhteyteen, jossa toimii nykyään ravintola, metron sisäänkäynnin yhteyteen 150 k-m², ja Biologinaiokiota reunustaviin asuinrakennuksiin yhteensä 120 k-m².

Kortteliin 10020 on YL-merkinnällä osoitettu 1 600 k-m² julkiselle lähipalvelurakennukselle. Siihen on suunnitteilla julkinen kuusiryhmäinen päiväkotikoti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto, johon rakentaminen tukeutuu. Alueella ei ole kaukolämpöverkon, kaasunjakelun tai sähkökaapeliin muutos- tai saneeraustarpeita. Tietotiellä ei ole vesihuollon saneeraus- tai lisäystarpeita. Meritekniikankujalle rakennetaan kunnallistekniikkaa tulevaa rakennuskantaa varten.

Nykyinen jätevedenpumppaamo jää tulevaisuudessa suunnitellun toimistorakennuksen kohdalle. Pumppaamolle on esitetty uusi paikka noin 80 m länteen pysäköintilaitoksen viereen.

Tietotielle on esitetty kaukojäähdytysputkisto tilavarauksena. Tietoliikennekaapeleille on lisätarve kaapelisuojaputkelle koko Tietotien matkalle. Tietotien eteläpäässä nykyinen huleveden runkoviemäri täytyy siirtää suunniteltujen kadunvarsipaikkojen ja puiden tieltä pois. Runkoviemäri on esitetty siirrettäväksi tulevalle ajoradalle. Tietotien eteläpäässä nykyinen kaasuputki siirretään suunniteltujen kadunvarsipaikkojen ja puiden tieltä pois. Kaasuputki siirretään nykyisten kaukolämpöputkien eteläpuolelle suojaetäisyyden päähän. Tietotien eteläpäässä 20 kV keskijännitejohto siirretään suunniteltujen kadunvarsipaikkojen ja puiden tieltä jalkakäytävälle.

Tietotien verkoston rakentamisen mahdollinen vaiheistus selvitetään jatkosuunnittelussa.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelyjä ja muutoksia on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Kortteleiden hulevesien hallintaa on tarkasteltu pihasuunnitelmien osana.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne ja katujen suunnitelmat

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Afry 2025), joka valmistuu kaavan nähtävillä olon jälkeen. Uudet katujärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset perustuvat kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan, joka sisältää tarvittavan liikennesuunnittelun. Liikennejärjestelyt ovat nähtävissä kaavan liitteenä olevassa katukartassa (liite 2).

Liikennesuunnittelun lähtökohtana olivat Biologin alueen maankäytön suunnitelmat sekä tulevaisuutta varten tehty liikenne-ennuste, jossa on huomioitu alueen kehittyvä maankäyttö. Liittymien mitoituksen tukena olivat toimivuustarkastelujen tulokset.

Merkittäviä verkollisia muutoksia katuverkkoon ei tehdä. Tietotien katu on suunniteltu uudestaan. Muutoksella parannetaan erityisesti jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Tavoitteena on vähentää Tietotien läpikulkevaa autoliikennettä siten, että Tietotie palvelee vain kadun varren maankäyttöä. Alueen laajemmassa verkollisessa suunnittelussa pyritään ohjaamaan läpikulkeva liikenne Maarintielle, jonka kautta on yhteys Maarinrannan alueelle sekä edelleen Servinniemeen. Tietotie säilyy kuitenkin läpiajettavana, läpikulkukieltoa ei tule. Kadun liikenteen rauhoittamismenetelmiä ovat metroaseman sisäänkäynnin ympäristön korostus poikkeavalla pintamateriaalilla (shared space -osuus) sekä myöhemmin harkittava nopeusrajoituksen lasku 30 km/h tasolle.

Alueelle tulee yksi uusi katu, Meritekniikankuja. Uusi päättyvä tonttikatu sijoittuu Meritekniikan alueen uusien kortteleiden keskelle, ja se tarjoaa ajoyhteyden kortteliin Maarintieltä.

Tietotie

Kadulle esitetään suunnitelmassa yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt, mikä on merkittävä muutos nykytilanteeseen. Ratkaisu vaihtelee yksisuuntaisesta pyörätiestä pyöräkaistaan, jotta saatiin tilaa katuvihreälle sekä pysäköintipaikoille. Yksisuuntaiset järjestelyt säästävät tilaa liittymäalueilla.

Pyöräkaistan ja yksisuuntaisen pyörätien leveys on pääsääntöisesti kaksi metriä. Bussipysäkin kohdalla leveys on hetkellisesti 2,5 metriä kunnossapidon vuoksi. Metroaseman kohdalla pyöräkaistan leveys on paikallisesti 1,6 metriä. Jalkakäytävän leveys on pääasiassa 2,5 metriä. Tavoitemitoista on jouduttu poikkeamaan niukan katutilan vuoksi muutamassa kohtaa, esim. metron sisäänkäynnin kohdalla

Busseille ja autoille varattu ajoradan leveys on 6,5 metriä. Tietotiellä on yksi kaista suuntaansa, mutta Maarintien liittymässä säilyy vasemmalle kääntymiskaista.

Kadulla on kadunvarsipysäköintiä pysäköintitaskuissa. Kadunvarsipaikat ovat yleisiä autopaikkoja. Pysäköintitaskun ja pyörätien väliin on varattu 0,5–0,75 metrin levyinen ovenavaustila.

Metroaseman kohdalle esitetään shared space -tyyppistä aluetta, jonka päissä on kaksi leveämpää suojatietä. Kohdan rauhallinen luonne tuodaan esille erilaisella kiveyksellä, joka suunnitellaan tarkemmin myöhemmässä vaiheessa. Lounaispuolella säilyvät nykyiset männyt, jotka parantavat alueen viihtyisyyttä.

Meritekniikankuja

Meritekniikan alueen kortteleiden keskelle kaavoitetaan uusi päättyvä tonttikatu, jonka nimi on Meritekniikankuja. Meritekniikankujan ajoradan leveys on 5,5 m. Kadun länsipuolella on jalkakäytävä, jonka leveys on 3,0 m. Pyöräily on ajoradalla.

Kadulla on pysäköintipaikkoja 9 kpl mm. päiväkodin saattopysäköintiä varten. Pysäköintipaikat palvelevat iltaisin ja viikonloppuisin asuinkortteleiden vieraspysäköintiä. Kadun päässä on kääntöpaikka, joka on mitoitettu henkilöautoille eteenpäin ajettavaksi ja kunnossapitokalustolle peruuttaen kääntymiselle.

Meritekniikankujan kääntöpaikalta Tietoteille rakennetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, jonka leveys on 4 m. Raitin eteläreuna yhteensovitetään ravintolan piha-alueen kanssa.

Jalankulku ja pyöräily

Tietotien pyörätie kuuluu Espoon tavoiteverkon mukaan pääreittiin. Suunnittelussa on tämän vuoksi otettu tärkeäksi lähtökohdaksi kadun pyörätien parantaminen laadukkaaksi alueen ulkopuolistakin liikennettä palvelevaksi reitiksi. Tietotielle tutkittiin ensisijaisesti yksisuuntaisia järjestelyjä: pyöräkaistoja ja yksisuuntaisia pyöräteitä. Ratkaisussa päädyttiin näiden yhdistelmään. Pyöräkaistat ovat metron sisäänkäynnin läheisyydessä, muuten kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet, joiden vieressä on erotettuna jalkakäytävä.

Pyöräkaistan ja yksisuuntaisen pyörätien leveys on pääsääntöisesti kaksi metriä. Bussipysäkin kohdalla leveys on hetkellisesti 2,5 metriä

kunnossapidon vuoksi. Metroaseman kohdalla pyöräkaistan leveys on paikallisesti 1,6 metriä.

Pyöräkaistojen osuus sijoittuu metroaseman sisäänkäynnin kohdalle, jossa kadun suunnittelussa on haettu shared space -tyyppistä korostusta katutilaan. Tarkoitus on eri pintamateriaalilla korostaa paikan merkitystä jalankulun kannalta. Kummassakin päässä shared space -osuutta on leveät suojatiet. Jalkakäytävän leveys on pääasiassa 2,5 metriä.

Uuden kadun, Meritekniikankujan, ajoradan viereen toteutetaan jalkakäytävä, jonka leveys on 3,0 m. Pyöräily on ajoradalla. Kadun päätteessä on kääntöpaikka, josta jalankululle ja pyöräilyä varten on suunniteltu 4 m leveä raitti Tietotielle asti. Tämä raitti kaavoitetaan katualueeksi.

Biologin aukio metron sisäänkäynnin ympärillä on yleinen aukiotila, johon sijoittuu mm. Istutuksia ja pyöräpaikkoja. Aukoilta on yhteys Otaniemen keskukseen päin uusien kortteleiden väliin jäävän aukion kautta. Yhteys ei ole kaupungin katualuetta, vaan se on korttelin sisäinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys, jossa on huoltoajo sallittu.

Katujen lisäksi alueella on merkittäviä puistoraitteja, jotka tarjoavat jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Hagalundipuiston yhteydet säilyvät nykyisellään. Uusi puistoreitti on suunniteltu alustavasti Meritekniikan alueelle, siten, että se tarjoaa yhteyden Tietotieltä Maarintielle. Linjaus on esitetty puistoalueelle alustavasti. Tarkempi sijainti määritetään myöhemmän puistosuunnittelun yhteydessä.

Sisäinen liikenne, huolto ja pysäköinti

Biologin korttelin autopaikat sijaitsevat pysäköintiluolassa, jonne ajetaan Tekniikantieltä, kaava-alueen ulkopuolelta. Luolaan pääsee kulkemaan jalan asuinkorttelin eteläosassa sijaitsevan kulkuyhteyksirakennuksen kautta. Meritekniikan korttelin autopaikat sijoittuvat uuteen pysäköintitaloon, jonne ajetaan uuden katuyhteyden, Meritekniikankujan, kautta. Pysäköintitaloon sijoittuu myös kaupungin päiväkodin veloittepaikat eli työntekijöiden autopaikat. Päiväkodin saattopaikat ovat Meritekniikan kadun varressa.

Biologin uuden yliopistorakennuksen huolto tapahtuu Biologinkujan kautta rakennuksen länsipuolelta. Muuttoautot käyttävät samaa reittiä. Samaa kautta huolletaan myös samassa korttelissa sijaitseva Tietotie 2:n säilyvä rakennus. Meritekniikan yliopistorakennuksen huolto tapahtuu Meritekniikankujan kautta. Huoltopiha sijaitsee rakennuksen ja pysäköintitalon väliin muodostuvalla alueella.

Biologin asuinkorttelin huoltoajo tapahtuu korttelin pihan kautta kahdesta suunnasta, Tietotien kautta pohjoisesta ja Biologinkujan kautta etelästä. Korttelin kaksi jätepiستettä sijaitsevat näiden huoltoreittien varrella. Asuinkorttelin kivijalassa sijaitsevat liiketilat huolletaan aukoiden puolelta. Meritekniikan asuinkorttelin muuttoautojen reitit osoitetaan Meritekniikankujalta päiväkodin pohjoispuolelta kongin kautta asuinrakennuksen läpi. Tämä reitti on mahdollinen yksisuuntaisesti asuinkorttelin läpi. Jäteautojen ei tarvitse ajaa kortteliin sisään. Korttelin jätehuone sijaitsee pysäköintitalossa, ja se huolletaan Meritekniikankujan kääntöpaikalta.

Päiväkodin huoltoa palvelee Meritekniikankujan varressa oleva huoltotasku. Vesilaboratorion huolto tapahtuu päiväkodin eteläpuolella olevalta aukiolta, ja Fat Lizardin ravintolan huolto Tietotien kautta rakennuksen eteläpuolelta.

Yleiset autopaikat asuinkortteleiden vieraita varten sijaitsevat katujen varsilla. Pääosa näistä autopaikoista sijoittuu Tietotien varteen (28 kpl). Meritekniikankujan varressa on 9 yleistä autopaikkaa, joista osa palvelee päiväkodin saattopaikkoina tiettyinä aikoina.

Pelastusajo käyttää pääosin samoja reittejä huoltoajon kanssa. Huoltoreittien sekä pelastusliikenteen ajoneuvojen ajoyhteydet on esitetty erillisessä selvityksessä (Ajouratarkastelut, 2025, WSP).

Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Pikaraitiolinjan 15 liikennöinnin alkaminen aiheutti muutostarpeita alueen bussireitteihin ja pysäkkeihin. Maarintielle suunniteltiin linjamuutoksia varten uusi bussipysäkki, jonka tilavaraus on huomioitu asemakaavassa. Tietotien parantamisen yhteydessä kadun bussipysäkit uusitaan suunnitelman mukaisesti. Pysäkipari säilyy nykyisessä paikassa metron sisäänkäynnin yhteydessä. Eteläpuolen pysäkki muutetaan ajoratapysäkiksi, mikä on mahdollista kadun liikennemäärien puolesta. Kadun pohjoispuolen pysäkki on sitä vastoin kahdelle bussille mitoitettu pysäkkisyvennys. Tarve tulee siitä, että pysäkki toimii HSL:n linjojen lähtöpysäkinä.

Suojelukohteet

Korttelissa 10017 Biologinkujalla suojellaan Aili ja Niilo Pulkan suunnittelema VTT Elintarviketeollisuuslaboratorio vuodelta 1962 ja sen laajennus vuodelta 1992. Laajennuksen on suunnitellut Vesa Tiilikka. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa suojeltu Alvar Aallon suunnittelema VTT Öljy- ja turveteknillinen laboratorio vuodelta 1959 suojellaan edelleen.

Anna Sinebrychoffin kujan lehmukset on suojeltu voimassa olevassa kaavassa merkinnällä s-1 ja suojellaan edelleen.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kantautuu liikennemelua ympäröivä katuverkon autoliikenteen vuoksi. Tämän lisäksi myös Raide-Jokerin liikennöinti Maarintiellä aiheuttaa meluta samoin kuin etäämmällä sijaitseva Kehä I, jonka autoliikennemäärät ovat suuret. Melun vaikutuksia on arvioitu WSP:n tekemässä meluselvityksessä (Otaniemen tietokorttelien kaavaluonnoksen meluselvitys, WSP, 2025). Selvityksessä on myös huomioitu kaupungin suunnittelema Tietotien nopeusrajoituksen laskeminen nykyisestä 40 km/h:stä matalammaksi 30 km/h:ksi.

Meluselvityksen tulosten perusteella nähdään, että suunnitelman asuinrakennusten piha-alueiden sekä päiväkotipihan melutasojen päivä- ja yöajan ohjeavot eivät ylitä. Uudet rakennusmassat suojaavat Meritekniikan alueen pihat hyvin melulta.

Korkeimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot muodostuvat lähimpänä Maarintietä oleviin rakennuksiin. Kaavamääräyksiin ei ole kuitenkaan tarve laittaa erillistä julkisivun ääneneristyksen määräystä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelma. Yliopistotoiminnan rakennukset muodostuvat 3-6-kerroksisista rakennusmassoista, jotka on järjestetty porrastuviksi kokonaisuuksiksi. Asuinkortteleissa on sama pienemmistä yksiköistä muodostuvan porrastuvan massoittelemuksen teema. Asuinkerrostalot ovat 6-9-kerroksisia. Asuinkerrostalojen ylimmät kerrokset ovat sisäänvedettyjä, jolloin rakennukset näyttävät matalammilta. Biologin puolella asuinkortteli muodostaa aukoiden suuntaan tiiviimmän ja puiston suuntaan väljemmän ulkokehän, jonka keskelle jää asukaspiha. Meriteknikan korttelissa asukaspihaa rajaavat tiiviimmät asuinrakennusketjut, ja korttelin itälaitaa määrittää päiväkotipiha, jonka piha sijoittuu korttelin keskelle. Maarintien ja uuden Meriteknikankujan kulmaan sijoittuu uusi pysäköintitalo.

Osa nykyisistä rakennuksista säilyy alueella osana korttelirakennetta historiallisena kerrostumana. Tietotien eteläpuolisella alueella säilyy osa Tietotie 2 toimitilarakennuksesta, Alvar Aallon suunnittelema Tietotie 4A, metron huoltorakennus, metroasema ABloc sekä metron sisäänkäyntirakennus Tietotien varressa. Tietotien pohjoispuolisella alueella säilyy Fat Lizardin rakennus ja sen jatkeena oleva Vesilaboratorio.

Uusi jalankulun akseli jakaa alueen karkeasti toiminnoittain yliopistorakennusten ja asuinrakennuksen vyöhykkeiksi, mutta toiminnot ovat alueella myös sekoittuneet. Biologin asuinkortteliin sijoittuu asumisen lisäksi pieniä liiketiloja kivijalkaan, ja asukkaiden yhteistiloja maantasokerroksiin ja ylimpiin kerroksiin. Meriteknikan puolella asuinrakennukset ja päiväkotipihoineen muodostavat yhtenäisen korttelin. Asuinrakennukset on suunniteltu mahdollistamaan monenlaisia asuntojakautumia, mikä tarjoaa joustavuutta kortteleiden elinkaareen ja tuo alueelle erilaisia asukkaita. Säilyvässä Vesilaboratorion rakennuksessa on sekä yliopiston laboratoriotointa että liiketilaa, jossa toimii ravintola Fat Lizard. Pysäköintitalo palvelee Meriteknikan alueen toimintoja. Alueen keskellä sijaitsee metron Tietotien sisäänkäynti. Uusi jalankulun akseli tarjoaakin uusia sujuvia reittejä metrolle suuntautuvalla jalankulkuliikenteelle.

Uudisrakentaminen väistää alueen luontoarvoja ja sijoittuu alueen osille, jotka ovat jo rakennettuja ja muokattuja. Rakentamisen maltillinen korkeus on sopeutettu Otaniemen alueen ominaispiirteisiin ja jää esimerkiksi alle Hagalundinpuiston puuston latvuskorkeuksista. Rakentamisen selkeällä koordinaatistolla uudelleen tulkitaan Otaniemeläisessä rakentamisessa tyypillistä teemaa eri alueiden erilaisista koordinaatioista. Fragmenttimaisina säilyvät olevat rakennukset muistuttavat alueen aiemmista rakentamisen koordinaatioista. Korttelisuunnitelmassa esitetyissä julkisivuaiheissa toistuvat Otaniemeläiset teemat tiilipintaisuudesta, lämpimistä punatiilien sävyistä ja vaakasuuntaisesta julkisivujäsentelystä.

Kortteleiden pihat ja aukiot

Uusille asuinkortteleille muodostuu monipuoliset korttelipihat. AK-korttelissa 10020 (Meritekniikka) korttelipihan oleskeltava alue on noin 5 000 m² eli pihaa on laskennallisesti noin 11,4 m² / asukas. AK-korttelissa 10017 (Biologi) korttelipihan oleskeltava alue on noin 14 000 m² eli pihaa on laskennallisesti noin 27,7 m² / asukas.

Päiväkodille on varattu YL-korttelissa pihatilaa 1 900 m². YO-1-kortteliin sijoittuu viherympäristöä sekä toimistorakennuksen etelä- että pohjoisreunalle. YO-2-kortteliin kytkeytyy viherrakenteita sen länsipuolelle. Kasvillisuus reunustaa suurta toimistorakennusta ja kytkee sen kävely-ympäristöön ja aukioihin.

Julkisluonteiset jalankulun reitit sekä viherrakenteet yhdistävät kortteiden väliset aukiot ja kytkevät ne toimistorakennuksiin.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 6.12.2022 ja 19.12.2022 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kasvu ja oppiminen, kannanottopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Katu- ja viherpalvelut, kannanottopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Vammaisneuvosto, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Auris Energia, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Museovirasto, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 220507 Biologi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 220507 Biologi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220507a Biologi asemakaava
- 220507a Biologi määräykset
- 220507a Biologi ajantasakaava
- 220507 Biologi havainnekuva
- 220507 Biologi kaavaselostus

- 220507 Biologi kaavaselostuksen liitteet