

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Kivikaira

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa Otaniemi

Osa korttelia 10014

Muodostuu uudet korttelit 10095 ja 10096

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.4.2025 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään asemakaavan muutokseen, piirustusnumero 7516.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.2.–18.3.2025.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole pyydetty tietoa.

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Toni Saastamoinen

Aapo Pihkala

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Kaavan nähtävilläolon aikana saatiin kolme muistutusta, joista yksi tuli Senaatti-kiinteistöiltä ja kaksi yksityishenkilöiltä. Muistutukset käsittelivät nykyisten rakennusten säilyttämistä ilmasto- ja resurssisyistä, kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun säilyttämistä, kaavaselostusta, uutta rakentamista, ja liikenteen sekä pysäköinnin ratkaisuja.

Rakennusten säilyttäminen ja rakennussuojelu

Rakennusten purkaminen aiheuttaa merkittävää ilmastokuormitusta ja haaskaa luonnonvaroja. Osa rakennuksista on melko nuoria, joten niiden hiilen takaisinmaksuaika ei välttämättä vielä ole ohi. Rakennuksilla on tällä hetkellä varsin hyvä käyttöaste. Entinen palo-opisto on lähes täysin käytössä ja entisessä GTK:n rakennuksessa sekä siihen liittyvässä autotallirakennuksessa on useita pienempiä vuokralaisia.

Otaniemessä on nykyisin päiväkoteja rakennuksissa, joita ei ole alun perin suunniteltu siihen, joten uuden päiväkodin saaminen Otaniemeen ei välttämättä vaatisi rakennusten purkamista. Päiväkodin toteuttamista nykyiseen GTK:n taloon tulisi tutkia. Alueelle mahtuisi riittävän suuri piha ja käytettäessä vanhaa rakennusta ei tarvitsisi rakentaa uutta.

Suunnittelun lähtökohdaksi tulee ottaa nykyisten rakennusten säilyttäminen ja tarvittaessa muuntaminen siten, että niille löytyy käyttöä, esimerkiksi asuntoina. Jos rakennuksia ei ole mahdollista säilyttää sellaisenaan, kokonaisten rakennusten purkamisen sijaan parempi ratkaisu olisi tarvittaessa nykyisten rakennusten rajumpi muuntelu esimerkiksi rakennusrunkoja tai julkisivuja muuttamalla. Siten säilytettäisiin purkavaa vaihtoehtoa enemmän luonnonvaroja ja ympäristöä.

Nykyisten rakennusten suojelustatuksen purkaminen on kyseenalaista ja heikentää rakennussuojelun ideaa. Alueen ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava, mutta niin ei ole asemakaavassa tehty. Alue on osa RKY-aluetta ja yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokasta kaupunkimaisemaa.

Vastine:

Rakennusten vuokraaminen ja käytössä pitäminen on maanomistajan mukaan haasteellista. Alhaista vuokratasoa pitämällä voidaan saada tuloja, jotka kattavat rakennuksista aiheutuvia kuluja. Rakennukset ovat kuitenkin huonossa kunnossa ja vaatisivat laajoja remontteja, joita vuokrilla ei pysty kattamaan, eikä niiden säilyttäminen siksi ole pidemmällä aikajänteellä taloudellisesti realistista. Osa rakennuksista on täysin käyttämättä niiden huonon kunnan vuoksi. Esimerkiksi GTK:n 1970-luvun laajennus on 2013 kuntotutkimuksen perusteella ollut niin huonossa kunnossa, että siitä suositeltiin uusittavaksi julkisivuja, yläpohjarakenteita, alapohjia ja perustuksia.

Päiväkodin sijoittamista entiseen palo-opiston rakennukseen ja sen yhteyteen tehtävään laajennukseen tutkittiin suunnittelun aikana. Espoon tilapalvelut kuitenkin oli lopulta sitä mieltä, että päiväkodin sijoittamisessa vanhaan rakennukseen on liian suurina riskejä muun muassa rakennuksen kunnon vuoksi ja lisäksi tiloista on vaikeaa saada päiväkodin käytön kannalta tarkoituksenmukaiset.

Rakennusten suojelun edellytyksiä on tutkittu osana kaavatyötä. Purettavat rakennukset edustavat arkista käyttöarkkitehtuuria, eivätkä ne ole rakennustyyppinsä tai aikakautensa edustavimpia merkkirakennuksia. Uudet alueelle suunnitellut rakennukset on pyritty sovittamaan maisemaan noudattaen alueen ominaispiirteitä. Rakennukset seisovat maastossa vapaasti ja jättävät väleihinsä vapaita näkymiä sekä avoimia piha-alueita. Rakennuksissa käytetään punatiiltä ja kattomuotona on alueella nykyisinkin käytetty harjakatto.

Rakennusten purkamisen perusteluista on kerrottu myös kaavaselostuksessa sekä lausuntojen vastineissa.

Alueen luonne ja käyttötarkoitus

Otaniemestä ei pitäisi pyrkiä ehdoin tahdoin tekemään eloisaa ja monipuolista aluetta. On lyhytnäköistä uhrata suuria osia Otaniemestä asumiseen, koska sitten tutkimus- ja opetustoiminnan laajentamiselle ei enää ole tilaa, jos sille tulee myöhemmin tarvetta. Espoolaiset haluavat uuden 2060 yleiskaavan selvitysten mukaan vähiten kaupunkimaista ympäristöä ja eniten vehreyttä ja lähiluontoa, mikä myös puoltaisi sitä, ettei metsäkampusalueelle rakennettaisi kaupunkimaista ympäristöä.

Vastine:

Tutkimustoiminta on muuttanut luonnettaan ja sen tarpeet ovat hyvin erilaiset kuin Kivimiehen alueen rakentamisen alkuvaiheessa esimerkiksi 1950–1970-luvuilla. VTT:llä tai Aalto-yliopistolla ei enää ole samanlaisia tarpeita kuin aiemmin ja toimintaa on tiivistetty sekä keskitetty. Tällä hetkellä kummallakaan toimijalla ei ole enää tiedossa tarpeita Kivikairan alueen rakennuksille, eikä alue ole enää heidän omistuksessaan. Espoon uudessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaisen alueen merkinnällä AK.

Kaavaselostus

Kaavaselostuksessa pitäisi mainita, että alueella on nykyisin asuntoja, jotka häviävät kaavan toteutuessa. GTK:n talossa on 3 tai 4 solutyypistä asuntoa yhteisellä pesu- ja keittiötilalla ja yksi kolmio sekä autotallirakennuksessa entinen työnjohtajan asunto. Forenomin tiloissa on lisäksi majoitushuoneistoja.

Suojelumerkintöjen poistaminen ja rakennusten purkaminen tulisi perustella kattavammin kaavaselostuksessa. Esimerkiksi GTK:n länsireunalla oleva matala osa lieinee käytössä ja on osa GTK:n alkuperäistä rakennusvaihetta. Sen tilalle ei ole osoitettu tehokkaampaa rakentamista, mikä purkamista perustelisi. GTK:n autotallirakennus on Otaniemessä poikkeava ja siksi se tulisi säilyttää.

Voimassa olevassa kaavassa on suojeltu 2004 rakennettu auditorio, mikä kaavaselostuksessa kuvatun mukaisesti on erikoista. Sitä suuremmalla syyllä auditorion suojelua tulisi jatkaa.

Selostuksessa käytetään erikoisia termejä purettavien rakennusten kuvailussa, mikä voi antaa väärän kuvan niiden arvosta. Muun muassa GTK:n rakennuksen 1968–1970 rakennettua osaa kuvataan arkiseksi käyttöarkkitehtuuriksi. Samoin palo-opiston uudempaa osaa kuvataan arkiseksi. Kuvailut antavat ymmärtää, että sen purkaminen olisi oikeutettua. Kaavaselostuksen kuvauksia tulisi muokata vanhoja rakennuksia kohtaan ymmärtäväisempään suuntaan.

Vastine:

Kaavaselostuksen nykytilan kuvausta on täydennetty kertomalla alueella sijaitsevista asunnoista. Asunnot eivät ole käytössä.

Rakennusten purkamista ja suojelumerkintöjen poistamista on käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 5.6. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavaselostusta on täydennetty tältä osin. GTK:n matalampi 1950-luvun siipi on osa alkuperäistä rakennuskokonaisuutta. Sen paikalle ei osoiteta uutta rakentamista, mutta purkamalla siipi saadaan tilaa kaava-aluetta laajemmin palvelevalle leikkipuistolle, jolle myös tarvitaan tilaa. GTK:n autotallirakennus on suunnitelmissa purkaa, sillä se on maankäytön kannalta melko tehoton, eikä siihen liity erityisiä suojeluarvoja. Autotallirakennus sijaitsee keskellä entisen GTK:n rakennuksen piha-aluetta ja on alueen tiivistämisen kannalta siksi todella hankalassa paikassa. Purkamatta rakennusta korttelin tiivistämismahdollisuudet vähenevät merkittävästi, sillä säilytettävien rakennusten ympärille täytyy myös jättää riittävästi tilaa, että niiden alueen kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Vuonna 2004 rakennetulla suojellulla auditoriolla ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. GTK:n matalamman 1950-luvun siiven tapaan senkin säilyttäminen hankaloitaisi alueen kehittämistä merkittävästi.

Kaavaselostuksessa rakennuksia on pyritty kuvaamaan neutraaliin sävyyn ja arvioimaan rakennusten suojelun tarvetta muun muassa kulttuuriympäristöselvitykseen ja rakennushistoriallisiin selvityksiin perustuen.

Uudet rakennukset

Uusille rakennuksille tulee määrätä harjansuunta ja symmetrinen harjakatto, eikä vesikatton yläpuolelle tule sallia teknisiä tiloja.

Kivimiehentie 1:n kohdalle suunnitellusta pistetalosta tulisi luopua, sillä se ei sovi Ota-niemen rakentamisen tyyliin, ainakaan, jos sillä on havainnekuvien mukainen tasa-katto.

Kaavassa pitäisi edellyttää ekologista rakentamistapaa, kuten painovoimaista ilmanvaihtoa, luonnonmukaisia materiaaleja ja uudelleenkäytettyjä rakennusosia. Räystäät ovat rakennuksissa välttämättömiä sekä teknisistä että visuaalisista syistä, ja niitä tulee edellyttää kaavamääräyksillä.

Suunnitellut pitkulaiset rakennukset voivat kaavan puitteissa toteutua aivan liian paksuina, jolloin ne eivät vastaa GTK:n nykyisen rakennuksen tyyliä.

Kaavassa edellytetään uusilta rakennuksilta osittain muuntojoustavuutta, mutta sen tulisi koskea kaikkia uusia rakennuksia, jotta niitä ei tulevaisuudessa tarvitsisi purkaa tarpeiden muuttuessa.

Palo-opiston tontille suunniteltu kansipiha on ongelmallinen vedeneristyksen ja tylyn julkisivun vuoksi, eikä sellaista olisi pitänyt suunnitella.

Vastine:

Kaavakarttaa on täydennetty lisäämällä uusille rakennuksille harjan suuntaa osoittavat viivat. Harjakaton muotoa ei ole ohjattu kaavalla. Osalla alueen vanhoistakin rakennuksista on epäsymmetrinen harjakatto.

Kivimiehentie 1:n kohdalla olevassa pistetalossa on harjakatto, jonka suunta on myös määrätty kaavassa.

Maanomistajia tulee lähtökohtaisesti kohdella tasa-arvoisesti, eikä edellyttää ilman perusteluja yksittäiseltä maanomistajalta korkeampaa vaatimustasoa kuin muilta. Korkeamman vaatimustason edellyttäminen voi olla perusteltua esimerkiksi alueen arvon tai kaupungin päättämien tavoitteiden takia. Kivikairan kaavalle ei ole erikseen päätetty ekologiseen rakennustapaan liittyviä tavoitteita, eikä sellaisen vaatiminen siksi ole perusteltua. Kaavalla ei tyypillisesti ohjata myöskään rakennusten yksityiskohtia, ellei se ole erityisesti perusteltua. Ohjausta rakentamiseen tulee rakentamislaista ja rakentamista ohjaavista sääöksistä. Rakennetun kulttuuriympäristön vuoksi rakennusten kaupunkikuvalliseen ilmeeseen on kuitenkin kiinnitetty erityistä huomiota ja kaavaan on asetettu tavanomaista tiukempia kaupunkikuvallisia määräyksiä.

Uudet rakennukset ovat säilyviä rakennuksia paksurunkoisempia. Rakennusaloissa on noin metrin verran väljyyttä muun muassa rakennusten sijoittelun tarkentamiseksi. Käytäntö on asemakaavoja laadittaessa tavanomainen. Rakennusten laatua ja

asuntojen valoisuutta on ohjattu kaava erilaisin määräyksin – muun muassa määrämällä tietty osuus asunnoista aukeamaan useaan ilmansuuntaan.

Muuntojoustavuus on ulotettu koskemaan kaavassa myös asuinrakennusten asuin-kerroksia.

Kansipihoja on pyritty välttämään alueen rakentamisessa, sillä ne ovat muun muassa pihojen viihtyisyyden ja ilmastopäästöjen kannalta ongelmallisia. Suuri osa pysäköinnistä on sijoitettu alueen läheisyydessä jo olevaan kalliopysäköintilaitokseen. Läntiseen kortteliin on kuitenkin suunniteltu pysäköintikansi, jotta alueen tehokkaampi rakentaminen on mahdollista. Ilman pysäköintikantaa pysäköinti olisi pitänyt sijoittaa maan tasoon, jolloin rakentamista olisi ollut huomattavasti vähemmän tai pysäköintilaitokseen, joka olisi vienyt läntisestä korttelista suhteettoman paljon tilaa.

Liikenne ja pysäköinti

Kivimiehentien ja Miestentien sekä Betonimiehenkujan ja Miestentien liittymiin esitetään suunnitelmissa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylityksiä ajoradan tasossa. Turvallisuuden parantamiseksi ne olisi hyvä tehdä ylijatkettuina.

Kivimiehentieä ei tule katkaista, sillä se muuttaa vanhaa tieverkkoa, joka on osa Otaniemen kulttuuriympäristöä. Samalla vältetään turhia ilmastopäästöjä tuottavia muutostarpeita.

Nykyisen kallioluolan hyödyntäminen pysäköintiin nähdään hyvänä asiana.

Kaava-alueella sijaitsee Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa oleva ajoramppi kalliopysäköintilaitokseen. Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa ramppi edustoineen on merkitty katualueeksi. Senaatti pyytää kaupunkia selvittämään onko katu tarkoituksenmukainen merkintä ajorampille, joka ei ole yleisessä käytössä, ja mitä vaikutuksia merkinnästä olisi.

Vastine:

Miestentie ei kuulu Kivikairan kaava-alueeseen, vaan se on osa Betonimiehen kaavaa 220213. Siten sen järjestelyjä ei suunnitella tämän kaavan yhteydessä. Ajatus korotetuista suojateistä on hyvä ja sitä tarkastellaan Miestentien suunnittelun yhteydessä.

Kivimiehentie on vanha kulkuväylä, joka on ollut samalla paikalla jo ainakin 1960-luvulta asti. Keskustojen tiivistämisen, liikkumistapojen muuttumisen ja ilmastokriisin myötä jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä pyritään parantamaan liikkumistarpeen vähentämiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi. Viihtyisyyden ja sujuvien kävely- ja pyöräilyreittien merkitys korostuu entisestään, kun Kivikairan alueelle rakennetaan asumista ja päiväkotia. Ympäröivät viheralueet, jotka Otaniemen RKY-alueenkin kuvauksessa

on nostettu esiin, säilyvät edelleen arvokkaan kulttuuriympäristön mukaisina, vaikka ajoyhteys katkaistaankin.

Senaatti-kiinteistöjen omistaman ajorampin kohdalla kaavamerkintä on muutettu kadusta puistoksi. Siten kaupungille ei tule laista johtuvia tienpitoon liittyviä velvoitteita. Ramppi on tarkoitus säilyttää jatkossakin Senaatin omistuksessa rasitesopimusten turvin.