

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 58

§ 58

Teknologföreningen, asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 220212, 10. kaupunginosa Otaniemi

Valmistelijat / lisätiedot:
Kiema Hanna
Koivula Olli
Pihkala Aapo
Henriksson Tommi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1
hyväksyy liitteenä olevan Teknologföreningen ja Espoon kaupungin välillä 18.2.2026 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2
hyväksyy 16.10.2024 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Teknologföreningen – Teknologföreningen asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän maankäyttösopimuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alkuperäinen osakuntatalo sekä mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen opiskelija-asunnoilla. Suunniteltu asuinkerrostalo on 1–6-kerroksinen säilyvän rakennuksen ympärille kietoutuva ja pohjoiseen nouseva asuinrakennus. Korttelialueen pohjois- ja itäpuolella turvataan liito-oravan kulkuyhteydet.

Tontilla oleva Teknologföreningenin osakuntatalo Urdsgjallar on tarpeen peruskorjata. Rakennuksen ylläpito on kallista ja osakunta on ylläpitänyt rakennustaan liiketoiminnan, opiskelijavetoisen lounasravintolan avulla. Rakennus on kuitenkin merkittävä kuorma osakunnalle. Jotta rakennusta on mahdollista peruskorjata, on tonttia tarpeen täydennysrakentaa. Uudisrakentamisesta saaduilla tuloilla kustannetaan rakennuksen kunnostaminen. Teknologföreningen on löytänyt ratkaisun, jolla olemassa oleva, alkuperäinen osakuntatalo voidaan säilyttää osakunnan käytössä.

- Rakentamisen aikaisia toimenpiteitä koskevaan pykälään on päivitetty nykyohjeiden mukainen lisääntymisaika 15.3.–31.7.
- Kaavaan on lisätty yhteisjärjestelyitä koskeva pykälä.

Viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx) osoitetulla tontilla sijaitsee Kurt Mobergin suunnittelema vuonna 1966 valmistunut Teknologföreningenin (TF) pääosin kaksikerroksinen Urdsgjallar-niminen osakuntatalo. Rakennuksen keittiölaajennus on rakennettu 1990-luvulla.

Osakuntatalolla on kaupunkikuvallista, rakennushistoriallista sekä kulttuurihistoriallista arvoa. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa 1960-luvun vapaamuotoisempaa arkkitehtuuria eteläpuolella olevan Dipolin kanssa. Betonirakenteinen osakuntatalo eroaa Otaniemen punatiilisistä rakennuksista ja sen linnakemainen muoto erottuu vahvasti kaupunkikuvassa. Rakennus toimii edelleen alkuperäisessä käytössä osakuntatalona.

Tontin omistaa ruotsinkielinen osakunta Teknologföreningen. Pohjoisosan puistoalueen omistaa Espoon kaupunki ja itäpuoleisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen Senaatti-kiinteistöt.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Kaava-alue sijoittuu siinä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa Otaranta 220200 asemakaava (hyväksytty 14.6.1978). Kaava-alue on siinä osoitettu viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YVx). Autopaikkoja on rakennettava 290. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille ja AP-tonteille.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.11.—3.12.2024. Nähtävilläolona saatiin kolme muistutusta, viisi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa otettiin kantaa alueen kunnallistekniikan huomioimiseen, liito-oravayhteyden säilymiseen sekä lintujen ja lepakoiden elinoloihin. Nähtävillä ollutta suunnitelmaa, jossa alkuperäinen rakennus säilytetään ja uudisrakentaminen sijoittuu pääosin säilyvän osakuntatalon itäpuolelle, pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Muistutuksissa otettiin kantaa hankkeen mittakaavaan ja sen sopivuuteen RKY-alueelle, liito-oravareittiin sekä maanalaisiin tiloihin. Suunnitelman mittakaavaa pidettiin edelleen liian suurena alueelle ja Dipolin läheisyyteen. Rakennus toivottiin suojeltavan sellaisenaan eikä täydennysrakentamista sallittaisi ollenkaan. Teknologföreningenin

alapuolella sijaitsevien maanalaisten tilojen osalta kaivattiin tarkennuksia selostukseen sekä kaavamääräyksiin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiä ja -selostusta täydennettiin ja tarkennettiin. Kaavaan lisättiin määräyksiä melusta ja maanalaisista tiloista palautteen pohjalta. Korttelisuunnitelmaa ei ole muutettu nähtävillä olon jälkeen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaava-alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten (AK-1). Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 prosenttia asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Korttelialueen pääkäyttötarkoitus mahdollistaa nykyisen osakuntatalon toiminnan jatkumisen sekä tarvittaessa laajentamisen. Osakuntatalo 1990-luvun keittiölaajennusta lukuun ottamatta suojellaan.

Osakuntatalossa toimivalle opiskelijaravintolalle, ravintola Täffälle, rakennetaan uudet keittiötilat uudisrakennukseen. Korttelialueen kokonaiskerrosala on 8 700 kerrosneliömetriä.

Suunniteltu asuinkerrostalo on 1–6-kerroksinen suojeltavan rakennuksen ympärille kietoutuva ja pohjoiseen nouseva asuinrakennus. Uudisrakennuksen kattomuodon tulee olla yhtenäinen ja vinosti nouseva. Kaava-aluetta koskevan korttelisuunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto ARCO.

Täydennysrakentamisen tulee massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuja saa elävöittää myös muilla materiaaleilla ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

Suojeltavan osakuntatalon koilliskulma sijoittuu osin uudisrakennuksen sisään. Osakuntatalon juhlasalin ja sisäkadun tilaratkaisut suojellaan asemakaavassa ja juhlasalin on jatkuttava myös uudisrakennuksen sisälle.

Rakennuksen katoille saa toteuttaa viherkattoja. Uudisrakennuksen 1-kerroksinen osa tulee toteuttaa viherkattoisena. Viherkattojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kasvillisuuden monimuotoisuuteen, kaupunkikuvalliseen laatuun sekä hulevesien hallintaan. Viherkatoille saa rakentaa aurinkopaneeleita.

Korttelialueen ja puistoalueiden rajalla kulkee liito-oravan kulkuyhteys. Ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1) osoitetaan niin korttelialueelle kuin korttelia ympäröiville puistoalueille.

Virkistysalueet

Liito-oravan kulkuyhteys turvataan virkistysalueiden ja korttelialueen rajalla. Puistoalueiden koko säilyy entisellään. Kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueelle (VL) sekä itäpuoleiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen

alueelle (VU) on osoitettu eko-1-alue sekä tarkentava alueen osa, jolla metsäinen luonne tulee säilyttää. Lisäksi alueelle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita.

Sitova tonttijako

Ei sitovaa tonttijakoa.

Sopimusneuvottelut

Kaupungin ja Teknologföreningen kesken on neuvoteltu maankäytösopimus, joka on allekirjoitettu 18.2.2026.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueesta on laadittu seuraavat suunnitelmat: piha- ja hulevesisuunnitelma, istutussuunnitelma, rakennushistoriaselvitys, meluselvitys, luontolausunto ja liito-oravaselvitys.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 1.3.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä: hakija(t)
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet, Caruna Espoo Oy.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 31

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Teknologföreningenin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220212,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.10.2024 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220212,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 255,55 euroa, eli yhteensä 1455,55 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 135

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Teknologföreningenin asemakaavaehdotuksesta, alue 220212,

2
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 16.10.2024 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220212,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.09.2020 § 117

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.9.2020 päivätyn Teknologföreningen - Teknologföreningen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7321, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220212,

2
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Rakennusosa, jonka kerrosluku on II, poistetaan. Perustelu:
Rakennusmassat tulevat liian lähelle Dipolia."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana tehty muutosehdotus raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Liitteet

- 1 Maankäyttösopimus_Teknologföreningen

Oheismateriaali

- 220212 Teknologföreningen asemakaava
- 220212 Teknologföreningen havainnekuva
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostus
- 220212 Teknologföreningen kaavaselostuksen liitteet