

Muistutusten yhteenveto ja vastineet

Vuorimies

Maanalainen asemakaava ja sitova tonttijako

Liittyy kaupunkisuunnittelujohtajan 25.2.2026 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville hyväksymään maanalaiseen asemakaavaehdotukseen.

Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.-14.4.2026.

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

Kaavan hyväksymispäätöksestä on pyytänyt tiedon 0 kpl muistuttajaa.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavoituksen palvelualue
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Matias Kallio, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä muistutuksista

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, joka sisälsi huomioita asemakaavasta ja asiakirjoista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS:in asemakaavan tavoitteet -kohdassa tulisi kertoa miksi maanalaiset tilat tulee asemakaavoittaa; mitä hyötyä on niiden kaavoittamisesta, mitä haittaa, tullaanko kaavoittamisella mahdollistamaan maanalaisten tilojen laajentamista. Vaikutusten arviointi: tullaanko arvioimaan vaikutuksia maan alla, maan päällä vai molempia?

Vastine:

Tavoitteena on asemakaavoittaa olemassa olevat maanalaiset tilat sekä laatia niille kolmiulotteinen tonttijako. Kolmiulotteinen tonttijako edellyttää, että alue on asemakaavoitettu. Tonttijako mahdollistaa kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen kiinteistöjaotuksen ja omistuksen selkeyttämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alkuvaiheen esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää vain hyvin yleispiirteisen alkuvaiheen kuvauksen hankkeesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei yleensä päivitetä kaavoituksen edetessä. Ajantasaiset tiedot, yksityiskohtaisemmat tavoitteet ja vaikutusten arviointi sisältyvät kaavaselostukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan maankäyttö- ja rakennuslakiin lyhenteellä MRL, vaikka sellaista lakia ei ole voimassa. Laki on nykyään nimeltään alueidenkäyttölaki.

Vastine:

Kaava on tullut vireille vuonna 2023. Alueidenkäyttölain voimaantulosäännöksen mukaan lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä. Kaavaan sovelletaan siten maankäyttö- ja rakennuslakia. Sovellettavien säännösten sisältö on sama, vain lain nimi on muuttunut.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

OAS:ssa ja kaavaselostuksessa tulisi selostaa Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon juridinen vaikutus ja sitovuus, miksi sitä pitäisi noudattaa ja kuka sen on hyväksynyt.

Vastine:

Kaavarunko on luonteeltaan selvitys. Sillä ei ole lain tarkoittamaa yleiskaavallista ohjausvaikutusta. Tästä lisätään maininta kaavaselostukseen.

Maanomistus

Kaavan nettisivulla sanotaan, että kaavamuutosta on hakenut yksityinen/julkinen maanomistaja. OAS:ssa ja kaavaselostuksessa sanotaan, että kaavaa on hakenut Senaatti-kiinteistöt ja Aalto-yliopistokiinteistöt. Kumpi näistä on tulkittu yksityiseksi? Eivätkö molemmat ole käytännössä julkisia kun ovat valtion ja yliopiston omistuksessa? Puolestaan kaavaselostuksen mukaan kaava-alue on pääosin Senaatin ja yksityisten tahojen omistuksessa. OAS:ssa sanotaan alueen olevan Senaatin ja yliopiston kiinteistöyhtiön omistuksessa. Kaavaselostus on epäselvä tältä osin ja antaa viitteitä siihen, ettei yliopisto olisi julkinen taho.

Vastine:

Nettisivuille tarkennetaan, että hakijoina ovat Senaatti ja Aalto-yliopistokiinteistöt. Kaavaselostuksen maanomistajatietoihin täydennetään selvyyden vuoksi Aalto-yliopisto.

Kaavakartta

Pohjakartta on vanhentunut ainakin Otakaaren kohdalla. AKL 54a § mukaan asemakaavan on perustuttava maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. "Asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana.

Vastine:

Asemakaavan pohjakartta päivitetään kaavan hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavaselostus

"Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on tarkistettu siten, että lännessä sijaitseva Tekniikantien-Vuorimiehentien luola on poistettu asemakaavasta ja koillisessa

sijaitseva Servinniemen luola on lisätty asemakaavaan." Kaavan nettisivulla ei ole ilmeisesti kaava-aineistoa, joka edeltää tätä hetkeä, joten olisi aiheellista lisätä se sinne. Kyseessä lienee siis aikaisemman vaiheen OAS.

Kohta 7.1.2, voisi selvyuden vuoksi mainita oliko Tekniikantielle tarkoitus tehdä myös uusia maanalaisia tiloja vai pelkästään osoittaa olemassa olevat. Kaavaselostuksessa ei nähdäkseni perustella Servinniemen luolan lisäämistä kaava-alueeseen, eikä niin ikään erityisesti myöskään Tekniikantien luolan poistamista kaava-alueesta.

Vastine:

Nettisivujen aineisto sisältää nyt laadittavan asemakaavan aineiston. Kaava-alueen rajaus voi vireilletulon jälkeen ja ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista tarkentua. Tekniikantien-Vuorimiehentien luola ei sisälly nyt laadittavaan asemakaavaan, koska luolan suunnitelmat ovat kesken (esimerkiksi mahdollinen pysäköintikäyttö). Mikäli luola kaavoitetaan, se tullaan laatimaan omana asemakaavanaan myöhemmin. Senaatti on hakenut Servinniemen luolan kaavoitusta. Luolaan ei kohdistu suunnitelmia, eli kaavassa osoitetaan ainoastaan nykyinen maanalainen tila, eikä kaava mahdollista sen laajentamista. Tavoitteena on siis mahdollistaa kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen kiinteistöjaotuksen ja omistuksen selkeyttämiseksi.

Asemakaavat-kohdassa tulisi kertoa onko alueen maanalaisia tiloja nykyisissä tavallisissa maanpäällisissä asemakaavoissa merkitty.

Vastine:

Kaavaselostus sisältää yleispiirteiset kuvaukset maanpäällisistä asemakaavoista. Maanalaisia tiloja on nykyisiin maanpäällisiin asemakaavoihin merkitty vain osittain.

Asemakaavan nähtäville asettaminen on tapahtunut kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksellä, mutta kaavaselostuksen sivulla 6 ei selosteta tai perustella tätä hallintosäännöllä. Kaavaselostuksessa ei mainita sanaa "vähäinen", mikä viittaa siihen, ettei kyseessä ole vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty perusteita minkä mukaan ko. kaava olisi vaikutuksiltaan vähäinen. En äkkiseltään myöskään löydä hallintosäännöstä kaupunkisuunnittelujohtajalta valtuutta kuuluttaa asemakaava vireille ja asettaa se nähtäville, edes vaikutuksiltaan vähäistä.

Vastine:

Kaavaselostusta täydennetään tiedolla asemakaavan vähäisyydestä. Asemakaava on vähäinen, koska se koskee olemassa olevia tiloja.

Kaupunkisuunnittelujohtaja on hyväksynyt kyseessä olevan muun kuin merkittävän kaavaehdotuksen nähtäville hallintosääntöön ja kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaohjeeseen perustuvan toimivaltansa nojalla. Kyseessä on valmistelua koskeva

päätös. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä lain mukaisesti. Päätöksen kaavan hyväksymisestä tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Vireilletulo on eriytetty sivulle 3, olisi selkeyden vuoksi hyvä jos kaikki vaiheet olisivat samassa kohdassa. MRA 30 § mukaan vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan tai asemakaavan muutoksen voi kuuluttaa vireille samalla kun varataan osallisille tilaisuus mielipiteiden esittämiseen.

Vastine:

Vireilletulo on kaikissa kaavaselostuksissa mainittu heti alussa. Kaavaselostuksen kappaleessa 7 on tarkemmin eriteltynä kaavoituksen kaikki vaiheet.

Kohdassa 2.11 voisi edes ohimennen mainita mitä rakennuksia maanalaisen asemakaavan yläpuolisella alueella on. Alueella on ainakin maanalaisten tilojen sisääntulorakennuksia, joista voisi mainita, vaikka eivät olekaan varsinaisella kaava-alueella.

Vastine:

Kaavaselostukseen lisätään yleispiirteinen maininta luolien maanpäällisistä rakennuksista.

2.12.1 kohdassa on liikenneverkkokartta, joka kuvaa tulevaisuutta Maarinsolmun osalta. Olisi aiheellista esittää kaavaselostuksessa vain ajantasaisia karttoja jos selostetaan alueen nykytilasta. Myös kohdassa 2.12.3 on tulevaisuutta kuvaava kartta, peräti vasta vuotta 2060. Olisi aiheellista esittää kartalla nykytila.

Vastine:

Liikenneverkon nykytila on kuvattu sanallisesti eri liikennemuotojen osalta. Asemakaavan pohjakartalla on nähtävissä nykyinen katuverkko. Tavoiteverkkokuvat esittävät kaavaselostuksessa nykytila –kohdassa, koska niiden avulla on nähtävissä liikenneverkon eri osat ja tasot, ts. hierarkia. Mikäli nykytila ja tavoiteverkko ei vastaa toisiaan, niin se tuodaan esiin tekstissä. Tavoiteverkko voi antaa tapauskohtaisesti perusteita uusille suunnitelmille, jotka esitetään asemakaavan yhteydessä. Esittämällä tavoiteverkkokuva ja vertaamalla sitä nykytilanteeseen, nähdään tärkeää tietoa liikenneverkon tilasta ja mahdollisista puutteista.

Asemakaavan tavoitteet -kohdassa tulisi selostaa miksi maanalaisten tilojen osoittaminen maanalaisella asemakaavalla on tarpeellista ja välttämätöntä.

Vastine:

Asemakaava perustuu kaavoitushakemuksiin. Asemakaavan yleisenä tavoitteena on asemakaavoittaa olemassa olevat maanalaiset tilat, koska niille ei ole laadittu maanalaista asemakaavaa ja tilat on osoitettu vain osittain maanpäällisissä asemakaavoissa. Hakijoiden tavoitteena on asemakaavoittaa olemassa olevat maanalaiset tilat ja laatia niille kolmiulotteinen tonttijako. Kolmiulotteinen tonttijako ja kiinteistönmuodostus edellyttävät, että alue on asemakaavoitettu.

Kohdassa 4.3.3 on ilmeisesti suoraan kopioitu kaavamääräyksistä yleismääräykset selostukseen. Määräyksiä ei nähtävästi ole mitenkään perusteltu, vaikka aihetta olisi.

Vastine:

Kaavan yleismääräykset ovat itsessään kattavat ja ne varmistavat mm. maanalaisten tilojen ja maanpäällisten tilojen riittävän huomioinnin.

Kohta 4.4.1: hyvä, että ajoyhteydet säilyvät nykyisillä paikoillaan ja että se on mainittu. Onko maanalaisella kaavalla kuitenkin mitään vaikutusta maan päällä oleviin ajoyhteyksiin - ts. voiko ajoyhteyden siirtää kyseessä olevasta kaavasta huolimatta?

Tulisi perustella ja selittää, miten maanalainen asemakaava turvaa tai määrittää ajoyhteyksien säilymisen nykyisellä paikallaan.

Vastine:

Asemakaava ei mahdollista ajoyhteyden siirtoa, eikä uusia ajoyhteyksiä. Ajoyhteyksistä on kaavamääräys.

Kohta 5.4, tulisi perustella miten maanalaisen asemaakaavan tekeminen ja 3D-kiinteistöjen muodostaminen selkeyttää maanomistusta. Tavallinen tallaja ei välttämättä tiedä, että 3D-kiinteistö on ylipäätään olemassa oleva käsite.

Vastine:

Asemakaavaselostukseen täydennetään kolmiulotteisten kiinteistöjen käsitettä. Kolmiulotteiset kiinteistöt erotetaan maanpäällisistä peruskiinteistöistä. Uudet kolmiulotteiset kiinteistöt sijoittuvat usean peruskiinteistön alueelle. Kolmiulotteiset kiinteistöt selkeyttävät maankäyttöä ja maanomistusta. Kun tiloista muodostetaan kiinteistöt, voidaan niille tarvittaessa laatia mm. kiinteistörasitteita.

Kiitos siitä, että asemakaavaehdotus on nähtävillä (noin) kuukauden, vaikka osa asioista antaa viitteitä siihen, että kaupunki tarkoittaa olevansa tekemässä vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavaa, jonka miniminähtävilläolo on vain 14 päivää.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kaavaselostuksen sivulla 31 olevaa asemakaavan vaiheita kuvaavaa listaa voisi tarkentaa siten, että nähtävilläolon osalta selvennettäisiin, että ensimmäinen päivämäärä on päätöksen päivämäärä (oletan). Toinen päivämäärä (aikaväli) on varsinainen nähtävilläolo ja sen merkintä ok.

Vastine:

Kaavan käsittelyvaiheiden tapahtumaluettelossa päätöspäivämäärä 25.2.2026 on omalla rivillään ja 16.3.-14.4.2026 nähtävilläoloaika on omalla rivillään.

Yleensä ottaen tämän kaavan osalta tulee selvästi mainita että osoitetaanko vain olemassa olevat maanalaiset tilat vai mahdollistetaanko myös uusia. Ilmeisesti maanalainen asemakaava voikin myös vaikuttaa maan pinnalla tapahtuviin asioihin, koska kaavassa on määrätty myös maanpäällisten rakenteiden osalta?

Vastine:

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa olemassa olevat maanalaiset tilat sekä mahdollistaa näille kolmiulotteisen tonttijaon laatiminen ja kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen. Asemakaavassa osoitetut maanalaisten tilojen käyttötarkoitukset mahdollistavat tilojen kehittämistä tulevaisuudessa toimitila-, varasto- ja pysäköintikäytön välillä. Asemakaavassa on kattavat määräykset suunnittelua ja vaikutusten selvittämistä varten, mikäli tiloihin tehdään muutoksia tai laajennuksia.

Tulee selvästi ilmoittaa kuinka syvältä (läheltä pintaa) 3D-kiinteistön ulottuvuus alkaa ja kuinka syväälle se jatkuu maan alla. Ilmeisesti se kuitenkin tiedetään tai on jo päätetty, kun tonttijako laaditaan sitovana. Jatkuuko maanalainen kiinteistö maapallon keskipisteeseen?

Vastine:

Kiinteistöt eivät jatku maapallon keskipisteeseen. Niiden ulottuvuudet merkitään kiinteistörekisteriin.

Rakennetun ympäristön suojele

Kohdassa 5.5 väitetään, ettei asemakaavalla ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, koska asemakaava kohdistuu syvälle maan alle. Tätä ei ole kuitenkaan mitenkään perusteltu, eikä ilmeisesti ole huomioitu, että myös maanalaiset kallioon louhitut tilat ovat rakennettua ympäristöä, joilla voi olla ja varmaan hyvinkin onkin kulttuuri- tai suojeluarvoja. Asemakaavalla tulisi osoittaa suojeltavat maanalaiset tilat. Tulisi myös selostaa maanalaisista tiloista, mihin aikaan ne on louhittu ja rakennettu, mitä aikakautta tilat edustavat pinnoiltaan ja teknisesti, jne. Otaniemessä on paljon maanalaisia tiloja, joista suurin osa ei välttämättä edes tiedä, mutta olisi arvokasta vähintään inventoida ne, jos suojele ja kerroksellisuuden säilyttäminen nähdään mahdollisena.

Asemakaavan yhteydessä ei ole ilmeisesti selvitetty maanalaisten tilojen kulttuuriarvoja tai inventoitu tiloja. Tilat tulisi inventoida ja mahdollisesti arvottaa, jos niin ei ole jo tehty ja raportti tulisi liittää asemakaavan nettisivulle tai vähintäänkin kertoa raportin olemassaolosta ja luovuttaa se erikseen pyydettäessä.

Vastine:

Maanalaisilla tiloilla ei ole katsottu olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä museoviranomainen ole edellyttänyt inventointia. Asemakaavaan lisätään määräys maanpäällisen kulttuuriympäristön huomioimisesta: suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Vastineet

Pyydän saada vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin nähtävilläolon jälkeen.

Vastine:

Teille lähetetään vastineet kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen.