

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.05.2026

Vuorimies, maanalaisen asemakaavan hyväksyminen, alue 920500, 10. kaupunginosa Otaniemi. Kaavaan sisältyy sitova tonttijako.

Valmistelijat / lisätiedot:
Kallio Matias
Koivula Olli
Pihkala Aapo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutus on annettu Vuorimiehen maanalaisesta asemakaavaehdotuksesta, alue 920500,

2

hyväksyy 2.3.2026 päivätyn ja 20.5.2026 muutetun Vuorimies – Bergsmannen maanalaisen asemakaavan, piirustusnumero 7474, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 920500. Kaavaan sisältyy sitova tonttijako,

3

ilmoittaa asemakaavan hakijoille, että kaupunki tulee AKL/MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300,00 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Päätös

Selostus

Maanalaisen asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa olemassa olevat maanalaiset tilat ja mahdollistaa niille kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vuorimies – Bergsmannen, maanalainen asemakaavaehdotus ja sitova tonttijako, piirustusnumero 7474, käsittää osan kortteleita 10001, 10004, 10005, 10010, 10014, 10071, 10087, 10088, 10089 ja 10091, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 920500.

Aloite ja vireilletulo

Maanalaista asemakaavaa ovat hakeneet Koy Espoon Otakaari 24 (Aalto-yliopistokiinteistöt) 29.6.2022 saapuneella hakemuksella ja Senaattikiinteistöt 7.9.2022 saapuneella hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 15.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.3.2023 ja tarkistettu 9.3.2026.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Otaniemen työpaikka-, opetus-, asuin- ja tutkimustoiminnan alueita. Alue on suurelta osin rakennettu, mutta alueen maankäyttö on kehittymässä voimakkaasti.

Otaniemen läpi kulkeva metro sijaitsee kalliotunnelissa.

Suunnittelualue käsittää kolme Otaniemen alueella sijaitsevaa maanalaista luolaa. Maanalaisista luolista kaksi on Senaattikiinteistöjen omistuksessa. Näistä eteläisin Kivimiehen luola on pysäköintikäytössä ja pohjoisin Servinniemen luola on varastokäytössä. Suunnittelualueen keskellä

sijaitseva Aalto-yliopiston omistuksessa oleva Otakaaren luola on toimitilakäytössä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050-kaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen halki kulkee metro.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Otaniemen alue on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

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

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa maanalaista asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa maanpäälliset asemakaavat, joissa alueelle on osoitettu mm. opetus-, tutkimus-, liike-, toimisto- ja asuinkortteleita sekä virkistys- ja katualueita. Maanalaisia tiloja on merkitty vain osittain nykyisiin maanpäällisiin asemakaavoihin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 25.2.2026. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.-14.4.2026. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus sekä saatiin kuusi lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutus sisälsi huomioita kaavan ja asiakirjojen sisältöihin.

Länsimetro Oy lausui metron huomioimisesta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausui pelastustoiminnasta ja viranomaisverkon kuuluvuudesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausui vesihuollon huomioimisesta.

Caruna Espoo Oy ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Lupa- ja valvontavirasto lausui mm. kulttuuriympäristön huomioimisesta, asemakaavan ohjausvaikutuksista, melusta, tärinästä ja pilaantuneista maa-alueista.

Kaupunkitekniikan keskus edellytti yleisille alueille sijoittuvien mahdollisten uusien rakenteiden hyväksyntää ja puuston elinolosuhteiden säilymistä.

Muistutuksen, lausuntojen ja kannanottojen perusteella asemakaavaa on tarkistettu seuraavasti:

- täydennetty kaavamääräystä 5 § metron huomioimisesta,
- täydennetty kaavamääräystä /p kulttuuriympäristön huomioimisesta,
- täydennetty kaavamääräyksiä puuston elinolosuhteiden huomioimisesta,
- täydennetty kaavaselostusta,
- päivitetty pohjakartta.

Maanalainen asemakaava

Maanalaisessa asemakaavassa kaavoitetaan olemassa olevat maanalaiset tilat ja mahdollistetaan niille kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen, jotka selkeyttävät maankäyttöä ja maanomistusta.

Tilojen kaavamääräyksessä (ma) ensimmäisenä mainittu käyttötarkoitus osoittaa kunkin maanalaisen tilan pääkäyttötarkoituksen.

Kivimiehen luolan käyttötarkoitus on pysäköintilaitosta, varasto- ja toimitilaa varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-1).

Otakaaren luolan käyttötarkoitus on toimi- ja varastotilaa sekä pysäköintilaitosta varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-2).

Servinniemen luolan käyttötarkoitus on varasto- ja toimitilaa sekä pysäköintilaitosta varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-3).

Sitova tonttijako

Maanalainen asemakaava sisältää Kivimiehen ja Otakaaren luolien sitovan tonttijaon.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 4.4.2023 kaavoitus- ja kuulutusmaksuista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakijat
- Ote ja liitteet: Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Täytäntöönpanokirje, kun kaava on lainvoimainen:

- Hakijat

- Lupa- ja valvontavirasto ja Elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto

Liitteet

- 1 920500 Vuorimies muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 920500 Vuorimies lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 920500b Vuorimies maanalainen asemakaava
- 920500b Vuorimies määräykset
- 920500b Vuorimies kaavaselostus
- 920500b Vuorimies kaavaselostuksen liite