

Asianumero 3853/10.02.03/2022

Aluenumero VK2005

Kandidaattikeskus

Vaiheittainen asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10001

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 220506

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7552.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemessä osoitteessa Otakaari 1.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettyinä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 27.4.2023 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 4.6.2025.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Virpi Pulkkanen

Puh. 040 5067428

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
2	Lähtökohdat	5
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	5
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	6
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	6
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	7
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	7
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	8
2.2	Maakuntakaava	8
2.3	Yleiskaava	9
2.4	Asemakaava	11
2.5	Rakennusjärjestys	13
2.6	Tonttijako	14
2.7	Rakennuskiellot	14
2.8	Pohjakartta	14
2.9	Maanomistus	14
2.10	Maaperä	14
2.11	Rakennettu ympäristö	15
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	15
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva	15
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	15
2.11.4	Palvelut	16
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	16
2.11.6	Eriyistoiminnot	16
2.12	Liikenne	16
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	16
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	17
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	18
2.12.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	19
2.13	Luonnonolosuhteet	19
2.14	Suojelukohteet	19
2.15	Ympäristön häiriötekijät	20
3	Asemakaavan tavoitteet	21
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	21
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	21
4	Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus	21
4.1	Yleisperustelut	21
4.2	Mitoitus	21
4.3	Maankäyttö	21
4.3.1	Korttelialueet	21

4.3.2	Palvelut.....	22
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto.....	22
4.4	Liikenne.....	22
4.5	Maaperä ja rakennettavuus.....	22
4.6	Luonnonympäristö.....	23
4.7	Suojelukohteet.....	23
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	23
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	23
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	23
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	23
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	24
6	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Rakentamisaikataulu.....	24
6.2	Sopimukset.....	24
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	24
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto.....	24
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	24
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo.....	24
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon.....	25
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	25
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana.....	25
7.4	Käsittelyvaiheet.....	26

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Kandidaattikeskus ja VK2005.

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueella sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema, vuonna 1964 valmistunut Kandidaattikeskus, joka tunnettiin ennen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksena. Se on yhä Otaniemen kampuksen maamerkki. Alueen rakennukset on suojeltu. Alueella Kandidaattikeskuksen vieressä sijaitsee Alvar Aallon puisto, jossa asemakaavan mukaan avoimen maiseman erityispiirteet ja yksittäispuut tulee säilyttää. Luonteeltaan avoimen puistoalueen itäreunassa on puustoinen alue, ja eteläreunassa suojeltuja puita ja puukujanne.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Kandidaattikeskuksen asemakaava-alueeseen sisältyy osa korttelia 10001. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan vain rakennusoikeutta, jota on aikanaan tonttijaon myötä jäänyt kiinteistölle liikaa. Rakennusoikeus päivitetään vastaamaan nykyistä käytettyä ja tulevaisuudessa mahdollisesti käyttöön otettavaa kerrosalaa. Rakennusoikeutta pienennetään 45 100 kerrosneliömetristä 40 500 kerrosneliömetriin. Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava jää voimaan.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 26.5.2025.

Kuulutus vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta oli 4.6.2025.

OAS oli nähtävillä 9.6.– 8.7.2025. Nähtävillä olon aikana saatiin yksi lausunto ja yksi kannanotto.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan

suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteiden alaotsikoita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tehokas liikennejärjestelmä

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2.1.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.1.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, värinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista. Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

2.1.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä, sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita taustoittavan tekstin mukaan kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus.

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita, muodostavat tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisten kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle.

Päätöksen tarkoittama valtakunnallisten arvojen turvaamisvelvoite edellyttää, että viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien tulokset otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelussa. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa inventoinneissa mainitut alueet ja ottaa ne huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Rakennetun

12 (53) kulttuuriympäristön osalta tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009. Valtioneuvoston 22.12.2009 tekemällä ja 1.1.2010 voimaan tulleella päätöksellä mainittu inventointi on otettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaksi inventoinniksi. Valtioneuvosto päättää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisten inventointien korvaamisesta uusilla inventoinneilla.

Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä.

Otaniemen kampusalue on Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle rakennettu, aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue. Teknillisen korkeakoulun ja Valtion Teknillisen Tutkimuslaitoksen laitos- ja asuntoalueiden rakentamiseksi laadittua aluesuunnitelmaa pidetään yhtenä arkkitehti Alvar Aallon parhaista. Kaavalle on leimallista maaston muotojen hyväksikäyttö, avoimet ja laajat viheralueet sekä punatiilisten laitosrakennusten väljä ja monipuolinen ryhmitely.

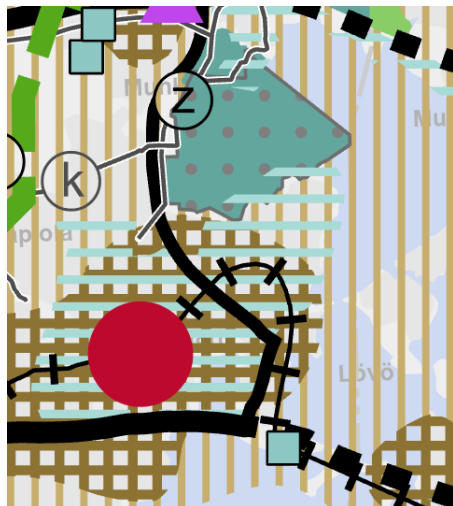
2.1.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050:ssä Kandidaattikeskuksen alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi (ruskea ruudukko) ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea pystyviivitus) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (vaaleansininen vaakaraidoitus). Lisäksi kaavakartalla on osoitettu alueen ympäristöön metro sekä seudullisesti merkittävä tie (Kehä I). Alueen pohjoispuolella on Natura 2000 -alue Laajalahden lintuvesi (turkoosin sininen, harmaa pisterasteri).

Vireillä oleva:

Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

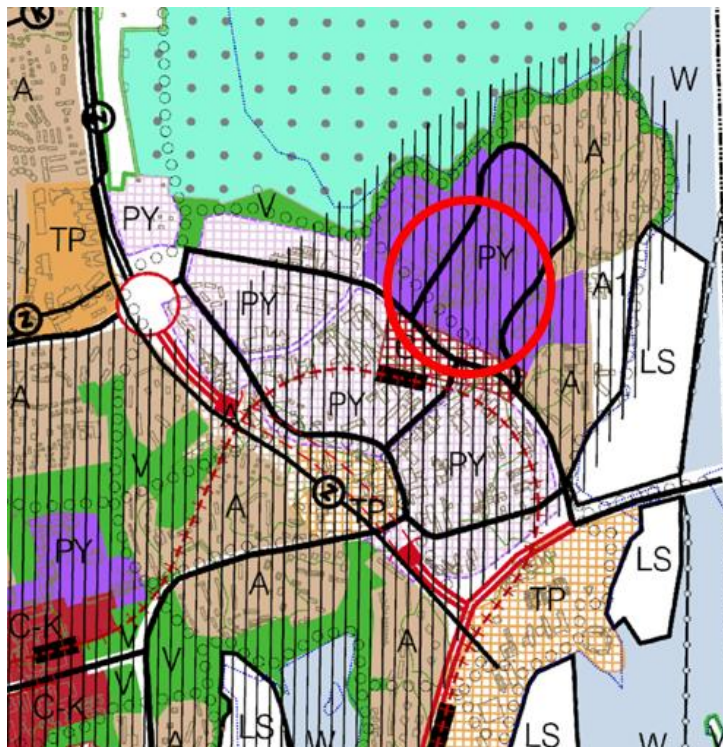
2.3

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi kulkee virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

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 (punainen C2- alue). Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen alueena. Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. 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 (punainen ristikkorasteri). 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 käytötarkoituksiin, 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.

Julkisten palveluiden ja hallinnon alue (vaalean violetti PY-alue). Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle voidaan sijoittaa muun muassa peruskouluja ja niiden toimintaa palvelevia liikuntakenttiä, sairaala-alueita, oppilaitoksia ja korkeakouluja. Palveluiden tulee olla saavutettavissa erilaisilla kulkumuodoilla: joukkoliikenteellä, henkilöautolla, pyöräillen ja kävellen.

Arvokas kulttuuriympäristö (vinoraidoitus). 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.



Ote Espoon yleiskaava 2060 – kaavaluonnoksesta.

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa 220506 Otaniemen keskus asemakaava (lainvoimainen 12.8.2015). Kortteli 10001 tontti 15 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnöillä: Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, yksityiskohtien, värien ja materiaalien säilyminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, on se tehtävä alkuperäistoteutuksen mukaisesti tai muutoin rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Aiemmin tehdyt tämän periaatteen vastaiset muutokset on pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan vastaavalla tavalla. Välttämättömät muutokset ja uudistukset on sovitettava rakennuksen ominaispiirteisiin. Korjaus- ja muutostöiden on perustuttava rakennuksen historian, muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen ja

muutosten laajuuden kannalta tarkoitusta vastaaviin selvityksiin. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle on osoitettu s-3-merkinnällä alueen osa, jolla avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemaa tulee hoitaa avoimena ja yksittäispuut säilyttää. Kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Toimenpiteiden tulee perustua aluetta koskevien suunnitelmien, toteutuksen ja säilyneisyyden tuntemukseen.

Alueella oleva puukujanne ja suojeltavat puut on osoitettu s-1-merkinnällä. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa puiden elinvoimaisuuden.

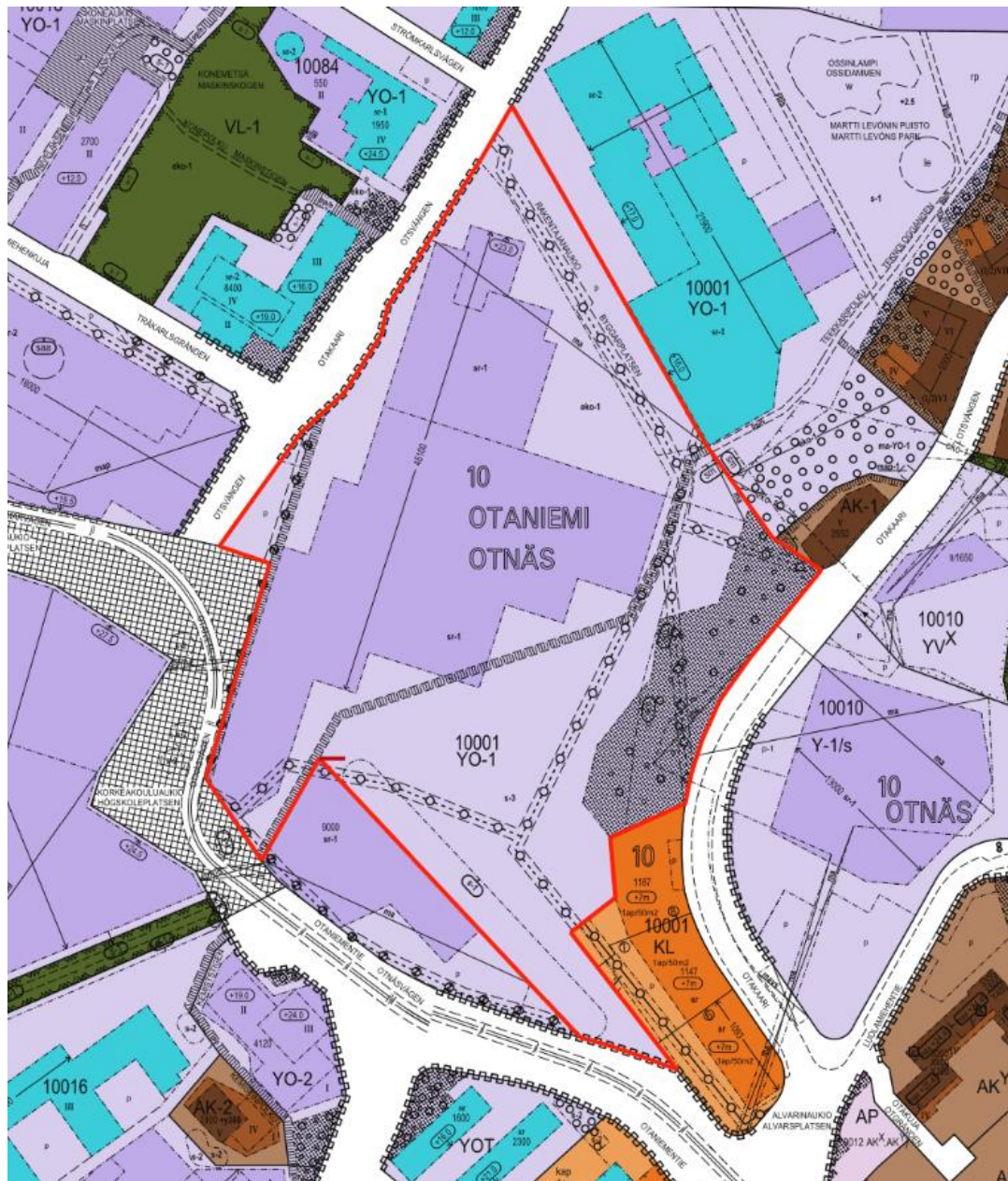
Alueen pohjoisosassa on eko-1-merkinnällä osoitettu ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Alueella on puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla liito-oravan esiintyminen tulee huomioida alueen hoidossa.

Alueella on maanalainen tila (ma), maanalaisia johtoja (pallokatkoviiva), joiden sijainti on ohjeellinen ja yhteys sitova ja yleiselle jalankululle varattu alueen osa (katkoviivojen välissä oleva viivoitus)

Alueella on sm-merkinnällä osoitettu muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Mahdollisista alueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Otakaaren varrelle alueen länsiosaan on osoitettu p-merkinnällä pysäköimispaikka.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.8 Pohjakartta

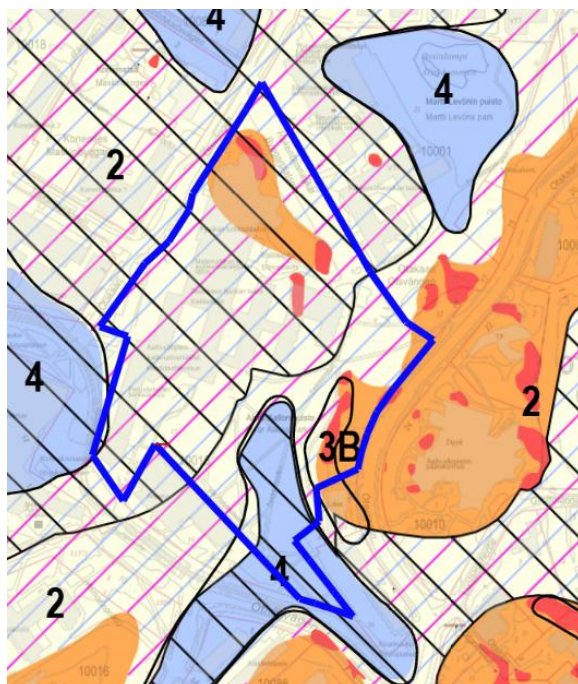
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

2.9 Maanomistus

Korttelin 10001 tontin 15 omistaa Aalto-yliopistokiinteistöt Oy.

2.10 Maaperä

Pääosa suunnittelualueesta on normaalisti rakennettavaa (luokka 2). Alueen eteläosassa on vaikeasti rakennettavaa syvää savipehmeikköä (luokka 4) ja länsiosassa vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (luokka 3B).



Ote maaperäkartasta. Kuvassa on havainnollisuuden vuoksi esitetty alueen rakennukset.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutosalue sijaitsee Otaniemen kampusalueen ytimessä. Alueen keskeistä sijaintia kuvaa vieressä sijaitseva Aalto-yliopiston metroasema sekä pikaraitiotie ja sen pysäkki. Otaniemen kampusalueen keskustalla on keskeinen asema opetuksen ja tutkimuksen toiminnallisessa rakenteessa. Kandidaattikeskuksen eli Kanditalon, eli entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen lisäksi alueen keskeisiä toimintoja ovat mm. kirjasto ja Dipoli.

Otaniemen alue on rakentunut 1950-luvulta alkaen melko väljäksi ja ympäröivä kaupunkirakenne on vuosikymmenten aikana laajentunut niin, että aikanaan kaupunkiseudun reunalle sijoittunut yliopistokampus on nykyään metropolialueen sydämessä.

Paikallisesti Otaniemen yhdyskuntarakenne perustuu yhä tänä päivänä vahvasti Alvar Aallon suunnitelmiin maankäytön jaottelusta eri käyttötarkoitusta palveleviin rakennettuihin alueisiin ja niiden välisiin laajoihin viheralueisiin.

2.11.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaavamuutosalueella on entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, nykyinen Aalto-yliopiston Kanditalo, joka kuuluu Alvar Aallon päätöihin ja on merkittävä paitsi rakennuksena myös Aallon asemakaavan huippukohtana. Päärakennuksen eteläpuolisella tontilla on Alvar Aallon suunnittelema kirjasto. Kirjasto ja Kanditalo rajaavat au-kiota, joka on sekä kaupunkikuvan että toiminnallisuuden kannalta Otaniemen tärkeimpiä kaupunkitiloja. Pysäköintialueet sijoittuvat Rakentajanaukiolle kaavamuutosalueen pohjoisosaan.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pääosa Otaniemen alueen nykyisestä asutuksesta painottuu kauemmas, Servinnien ja Otakallion suuntiin, mutta myös Otaniemen länsiosassa Hagalundinpuiston ympäristössä on asuinalueita. Alueella on vireillä ja hyväksytty asemakaavan muutoksia, joissa Otaniemeen on tarkoitus lisätä asumista.

Otaniemi on Suomen mittakaavassa merkittävä työpaikka-alue. Suunnittelualueella on erilaisia tutkimus- ja toimitiloja, joiden käyttäjiä ovat mm. Aalto-yliopisto ja VTT. Otaniemessä toimii näiden lisäksi mm. Geologian tutkimuskeskus GTK, Mittateknikan keskus VTT MIKES sekä useita eri alojen yrityksiä. Mainittavaa

elinkeinotoimintaa on myös metroaseman yhteyteen rakennetun Väre-rakennuksen sekä Otaniemen vanhan ostoskeskuksen palveluissa.

2.11.4 Palvelut

Otaniemen alueelle on yliopiston myötä keskittynyt merkittävästi koulutuspalveluita. Lisäksi Otaniemi on metroaseman ja metroluikenteen toteutumisen jälkeen kehittynyt voimakkaasti kaupallisten palveluiden tarjonnaltaan.

Metroaseman yhteydessä on päivittäistavarakauppoja, ravintoloita, erikoiskauppaa, kuntosali ym. palveluita. Otaniemen vanhan ostoskeskuksen peruskorjauksen jälkeen rakennukseen on avattu mm. uusia ravintoloita.

Suunnittelualueen nykyiset palvelut ovat yliopistotoimintaan liittyviä.

Kaava-alueen läheisyydessä on urheilukenttä ja hotelli sekä liikuntapalveluja Otahallissa. Tapiolan aluekeskus laajoine palveluineen on vajaan kahden kilometrin etäisyydellä.

2.11.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa kunnallistekninen verkosto.

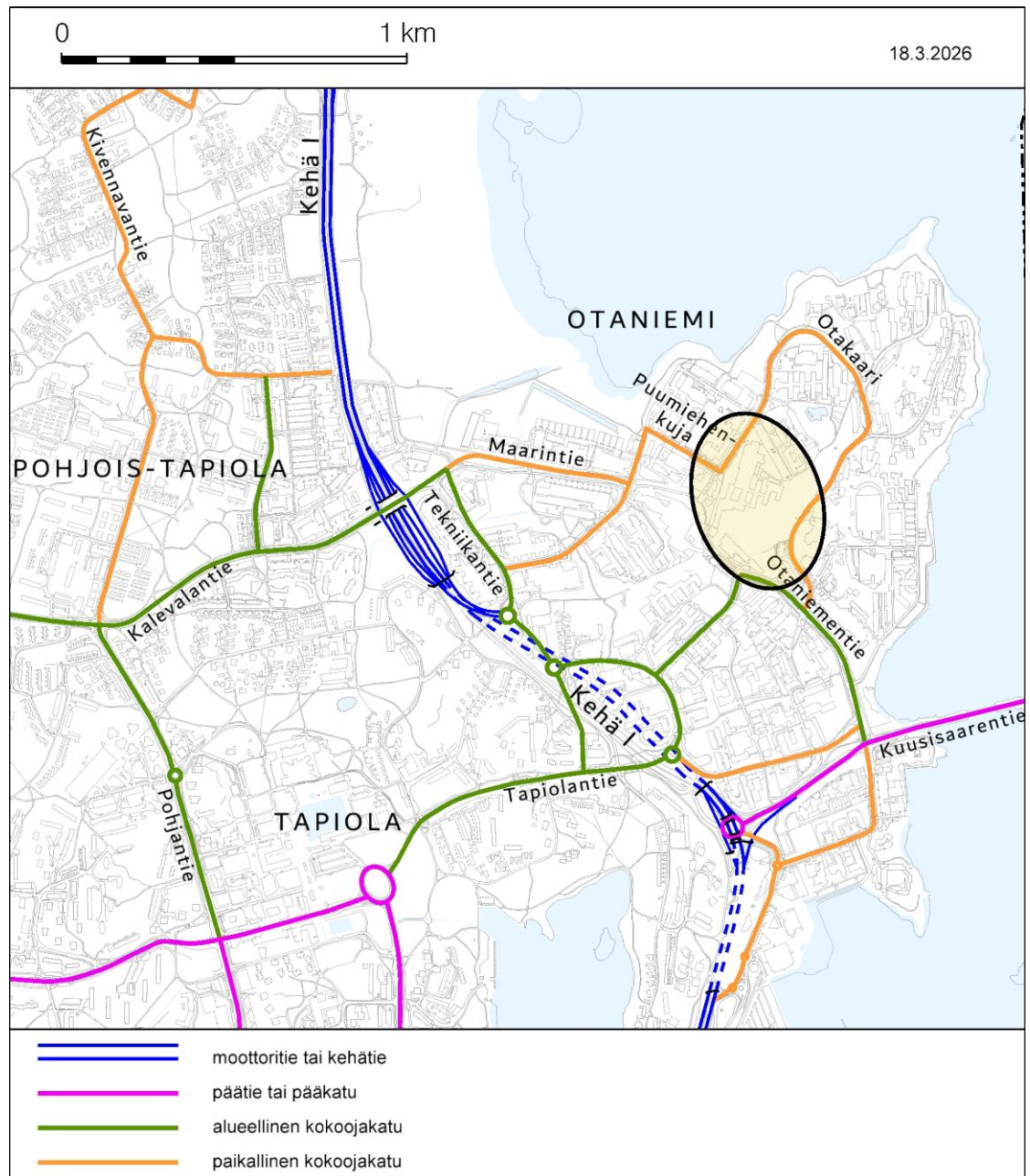
2.11.6 Erityistoiminnot

Alueella on opetus- ja tutkimustoimintaan liittyviä erityistoimintoja mm. erilaista tutkimus- ja testaustoimintaa.

2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Liikenneverkon hierarkia on esitetty alla olevassa kuvassa. Otaniemessä ei ole alueen läpikulkevia pääväyliä. Kokoojakatuja sen sijaan on monia, jotka palvelevat aluetta eri suunnista. Näistä tärkeimmät kadut ovat Otaniementie, Vuorimiehentie, Tekniikantie sekä Maarintie. Kaava-alue sijaitsee siten, että se on saavutettavissa eri suunnista edellä mainittujen katujen kautta. Katuverkon liikennemäärät alueella ovat melko suuria, koska alueella on merkittävästi työpaikka-, opetus- ja tutkimustoimintaa sekä myös asuinrakennuksia.

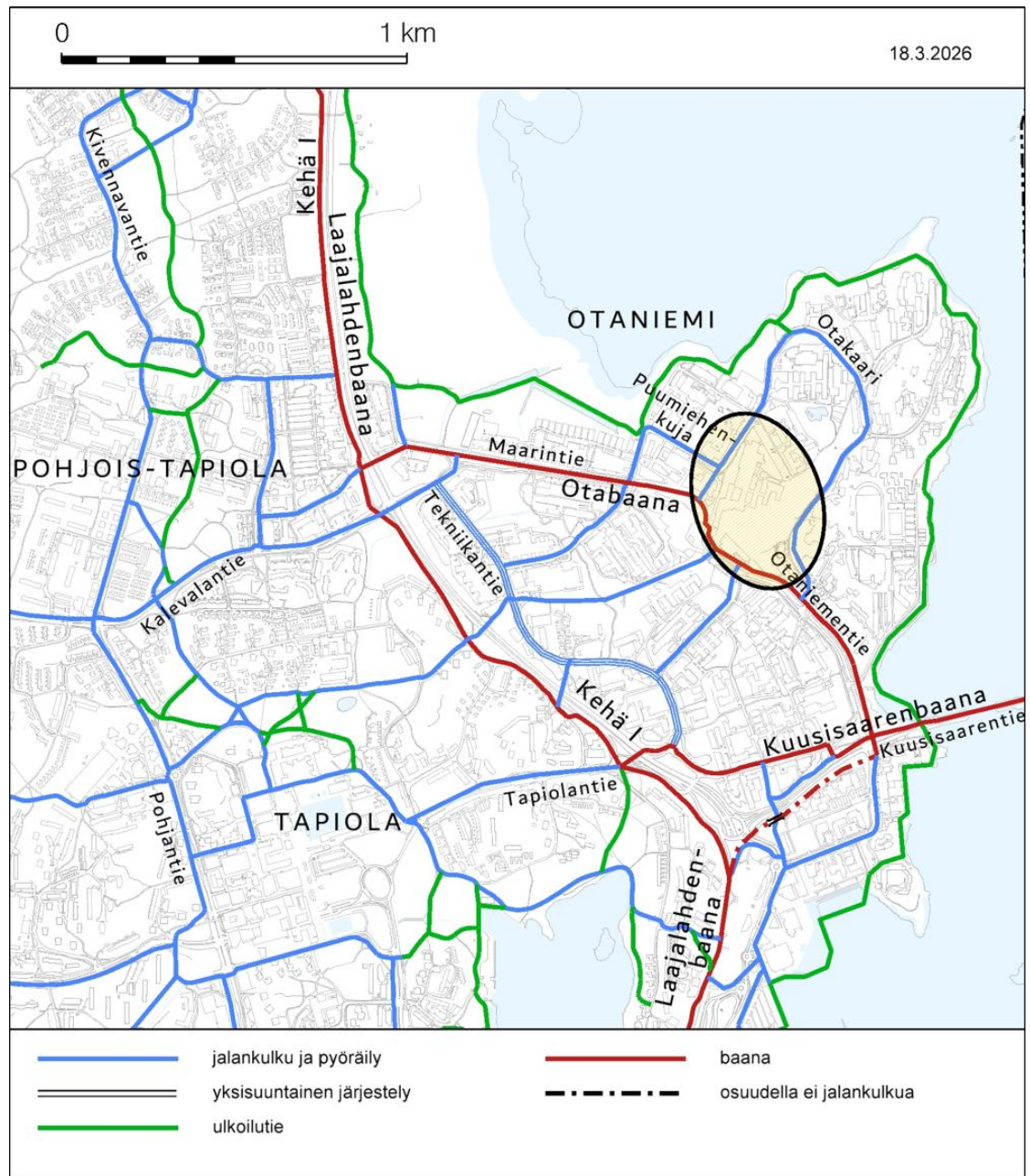


Kuva. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko. Asemakaavan muutosalue on esitetty likimääräisesti vaalean keltaisella värillä.

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Alueella on kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Kaduilla olevien jalkakäytävien ja pyöräteiden lisäksi Otaniemessä on paljon yleisiä kulkureittejä kortteleiden sisällä sekä puistoalueilla.

Pyöräilyn tavoiteverkon korkeimman tason yhteys ts. baana sijaisee lähialueella siten, että se mahdollistaa pyöräilyn Korkeakouluaukion läpi. Baana sekä muut tärkeät pyöräilyn pääreitit osat alueella näkyvät alla olevassa kuvassa.



Kuva. Pyöräilyn tavoiteverkko. Asemakaavan muutosalue on esitetty likimääräisesti vaalean keltaisella värillä.

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueella olevia kiinteistöjä eli kandidaattikeskusta ja kirjastoa koskeva auto-paikkannormi asemakaavassa on 1 ap / 200 k-m² (toimisto- tutkimus- ja opetustilat).

Alueelle sijoittuu yksi laaja pysäköintialue, Rakentajanaukio, tontin 15 pohjoisosassa. Kiinteistöjen velvoiteautopaikat saa sijoittaa kaavamääräyksen mukaan toiselle tontille kortteleissa 10001, 10017, 10019 ja 10077 sekä alueelliseen pysäköintilaitokseen kiinteistöjen välisin sopimuksin.

2.12.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Metroasema ja Raide-Jokerin pysäkit ovat alueen välittömässä läheisyydessä. HSL:n bussilinjoista aluetta palvelee 510 (Herttoniemi - Kivenlahti), 51 (Tietotie - Kuninkaantammi), 111 (Otaniemi - Matinkylä) ja 102N (Otaniemi - Kamppi).

2.13 Luonnonolosuhteet

Alueen läheisyydessä on Laajalahden Natura 2000 -luonnonsuojelualue.

Alvar Aallon puisto on rakennettu entiselle peltomaalle, ja sen avoimen maisematilan erityispiirteisiin kuuluvat nurmipintainen maanpeitekasvillisuus sekä puuryhmät. Puiston lounaisosassa on kartanohistoriaan perustuva lehmuskujanne. Puiston koillisosassa sijaitsee metsäinen rinne, joka toimii liito-oravan elinalueena. Metsän pohjoisosa on luokan II lepakkoaluetta.

Alvar Aallon puistoon keräytyy paljon pintavesiä ja alueella on hulevesitulvariskiä.

Kandidaattikeskuksen ympäristön kasvillisuus koostuu pääosin nurmialueista, puuryhmistä ja pensasistutuksista, jotka sijoittuvat pinnoitettujen alueiden lomaan.

2.14 Suojelukohteet

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Otaniemen kampusalueella keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaupunkimaiseman rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaispiirteiden vaalimiseen.

Otaniemi on merkitty DOCOMOMO:n rekisteriin kansallisesti merkittävänä kohteena (DOCOMOMO: International Working Party for Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighbourhoods of the Modern Movement).

Hagalundin kartanon aikainen lehmuskujanne on suojeltu merkinnällä s-1:

Alueen osa, jolla on suojeltavia puita ja puukujanne. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa puiden elinvoimaisuuden.

Entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennukseen ja pääkirjastoon liittyvän avoimen puistomaisen alueen erityispiirteet on suojeltu s-3-merkinnällä:

Alueen osa, jolla avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemaa tulee hoitaa avoimena ja yksittäispuut säilyttää. Kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Toimenpiteiden tulee perustua aluetta koskevien suunnitelmien, toteutuksen ja säilyneisyyden tuntemukseen.

Alvar Aallon suunnittelema entinen TKK:n päärakennus, nykyinen Kanditalo on suojeltu sr-1-merkinnällä:

Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien, yksityiskohtien, värien ja materiaalien säilyminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, on se tehtävä alkuperäistoteutuksen mukaisesti tai muutoin rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Aiemmin tehdyt tämän periaatteen vastaiset muutokset on pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan vastaavalla tavalla. Välttämättömät muutokset ja uudistukset on sovittava rakennuksen ominaispiirteisiin. Korjaus- ja muutostöiden on perustuttava rakennuksen historian, muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen ja muutosten laajuuden kannalta tarkoitusta vastaaviin selvityksiin. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueen itäreunaan ulottuu Hakalehdon historiallinen kylätontti, joka on suojeltu muinaismuistolailla ja sm-merkinnällä:

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Mahdollisista alueelle kohdistuvista toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

2.15 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen melu tai päästöt eivät aiheuta alueella merkittäviä haittoja, koska alueella ei ole melulle herkkiä toimintoja, eikä suuria melu- tai päästötasoja aiheuttavia väyliä.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Korjataan rakennusoikeus vastaamaan nykytilannetta.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelin rakennusoikeus vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta. Tavoitteena on pienentää rakennusoikeutta 45100 kerrosneliömetristä 40 500 kerrosneliömetriin.

4 Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Pienennetään rakennusoikeutta 45 100 kerrosneliömetristä 40 500 kerrosneliömetriin. Muilta osin asemakaavaa ei muuteta.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6,9 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 40 500 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 0,59$.

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus pienenee 4600 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

YO-1 Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelialue on jo rakentunut.

4.3.2 Palvelut

Palveluihin ei tule muutoksia.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

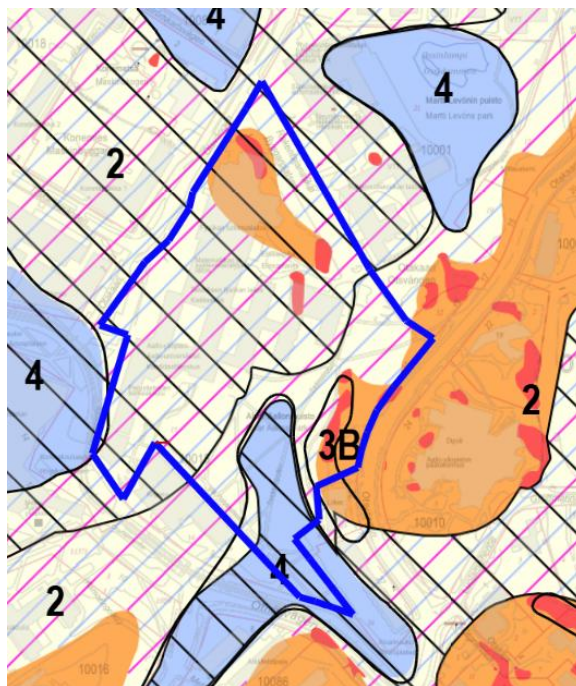
Alueella on olemassa kunnallistekninen verkosto.

4.4 Liikenne

Vaiheittainen asemakaavan muutos ei aiheuta liikennejärjestelyjen muutoksia.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Pääosa suunnittelualueesta on normaalisti rakennettavaa (luokka 2). Alueen eteläosassa on vaikeasti rakennettavaa syvää savipehmeikköä (luokka 4) ja länsiosassa vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (luokka 3B).



Maaperä ja rakennettavuuskartta. Kuvassa on havainnollisuuden vuoksi esitetty alueen rakennukset.

4.6 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöön ei tule muutoksia.

4.7 Suojelukohteet

Suojelukohteisiin ei tule muutoksia.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutos ei mahdollista uutta rakentamista.

6.2 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa pienennetään aiemmin tonttijaossa ylimääräiseksi jäänyttä rakennusoikeutta, jota ei voida kiinteistöllä toteuttaa.

7.1.2 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 9.6.-8.7.2025.

7.1.3 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Valmisteluaineistosta saatiin yksi kannanotto Espoon kaupunginmuseolta ja yksi lausunto Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY).

Espoon kaupunginmuseon kannanotossa todetaan seuraavaa: Nykyisessä asemakaavassa vuodelta 2015 on huomioitu kulttuuriympäristön arvot siten, että suojelun osalta määräyksiä ei ole tarpeen muuttaa. Kiinteän muinaisjäännöksen Otnäs (Otanieniemi) (mj. rek. 1000001880) ajantasainen rajausta tulee päivittää kaavaehdotukseen.

HSY:n lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Kiinteän muinaisjäännöksen rajausta ei ole kaavateknisistä syistä tarkennettu kaavaehdotukseen. Kaupunginmuseon mukaan rajausta ei ole välttämätöntä muuttaa asemakaavaan, koska tarkempi rajausta löytyy muinaisjäännösrekisteristä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Vaiheittainen asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Ville Jokela, toimitusjohtaja, Aalto-yliopistokiinteistöt (ACRE)
- Tuomas Kostia, rakennuttajapäällikkö, Aalto-yliopistokiinteistöt (ACRE)

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Virpi Pulkkanen, arkkitehti
- Aapo Pihkala, maisema-arkkitehti
- Olli Koivula, suunnitteluinsinööri

7.4 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
27.4.2023.		Kaavoitushakemus saapui
9.4.2025		Kaavahankkeen aloituskokous
26.5.2025	ksj / akp	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
9.6.-8.7.2025		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
		Kaavaehdotus nähtävillä

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Virpi Pulkkanen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja