

Asianumero 1533/10.02.03/2023

Aluenumero 220508

Sähköosasto

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10001 ja katualue

Muutetaan asemakaavoja:

Aluenumero 220502

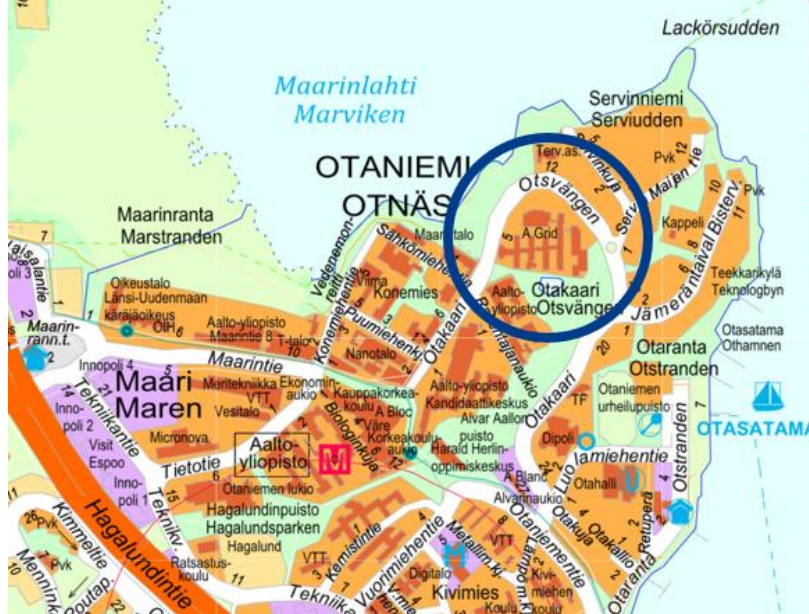
Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7539.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemessä osoitteessa Otakaari 5–7.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 1.7.2022 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	8
1.3	Suunnittelun vaiheet	9
2	Lähtökohdat	9
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	9
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	10
2.1.2	Tehokas liikennejärjestelmä	10
2.1.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	10
2.1.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	10
2.1.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	12
2.2	Maakuntakaava	12
2.3	Yleiskaava	12
2.4	Asemakaava	14
2.5	Rakennusjärjestys	15
2.6	Tonttijako	15
2.7	Rakennuskiellot	15
2.8	Pohjakartta	15
2.9	Maanomistus	15
2.10	Maaperä	16
2.11	Rakennettu ympäristö	16
2.11.1	Yhdyskuntarakenne	16
2.11.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva	17
2.11.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	17
2.11.4	Palvelut	17
2.11.5	Yhdyskuntatekninen huolto	18
2.11.6	Erityistoiminnot	18
2.12	Liikenne	18
2.12.1	Ajoneuvoliikenne	18
2.12.2	Jalankulku ja pyöräily	19
2.12.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	20
2.12.4	Julkinen liikenne	21
2.13	Luonnonolosuhteet	21
2.14	Suojelukohteet	21
2.15	Ympäristön häiriötekijät	22
3	Asemakaavan tavoitteet	22
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	22
3.2	Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle	22
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus	23
4.1	Yleisperustelut	23
4.2	Mitoitus	23
4.3	Maankäyttö	23
4.3.1	Korttelialueet	23
4.3.2	Palvelut	24
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	24
4.4	Liikenne	24
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	24
4.6	Luonnonympäristö	25
4.7	Suojelukohteet	25
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	25
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25

5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	26
5.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	26
6	Asemakaavan toteutus.....	26
6.1	Rakentamisaikataulu	26
6.2	Sopimukset.....	26
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	26
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	26
7.1.1	Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus.....	26
7.1.2	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	27
7.1.3	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	27
7.2	Kaavan hyväksyminen.....	27
7.3	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	27
7.4	Käsittelyvaiheet	28

Liitteet

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Sähkö-osasto 220508.

Otakaari 5 Sähkötekniikan osasto rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo, 2019

Otakaari 5 L Suurjännitehalli rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo, 2023

Otakaari 7 Sähkötalo 1 rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo, 2019

Otaniemen pohjoisosan hulevesiselvitys, Sitowise, 2023

Liito-oravaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2018

Espoon Otaniemen alueen luontoselvitys 2014, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2014

Espoon liito-oravien kokonaiselvitys 2014 – itäinen osa-alue, Ympäristötutkimus Yrjölä ja Espoon kaupunki, 2014

Otaniemen lepakkoselvitys, Luontotieto Keiron, 2014

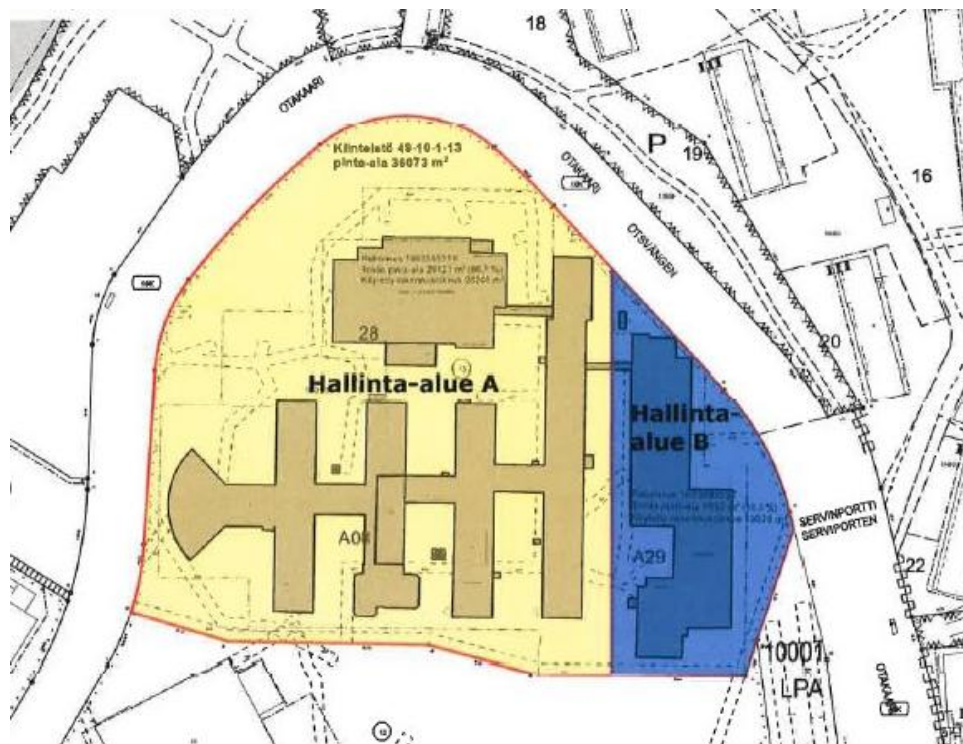
Otakaaren rakennussuunnitelma, Espoon kaupunki, 2022

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Alue on kahdesta eri hallinta-alueesta koostuva kokonaisuus. Hallinta-alueella A eli Otakaari 5:ssä sijaitsee kasvuyrityskeskus A Grid, joka tarjoaa startup-yrityksille toimistotilaa. A Grid on yksi Pohjois-Euroopan suurimmista kasvuyritysten keskittymistä, osa Aalto-yliopiston ekosysteemiä ja tarjoaa suoran väylän Otaniemen kampuksen palveluihin, verkostoihin, tutkimusinfrastruktuuriin ja osaamiseen. Hallinta-alue B eli Otakaari 7 tarjoaa tiloja, joita A Grid ja Aalto Studios voivat käyttää. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat II-V välillä ja rakennusoikeus on 32 000 k-m². Toteutettu rakennusoikeus on 36 045 k-m² + myönnetty luvat 294 k-m².

Otakaari 5:n pysäköinti on sijoitettu tontin pohjois- ja luoteisosaan. Pysäköintipaikkoja on sijoitettu myös hallinta-alueiden rajalle ja Otakaari 7:n itäosaan.



Kuva: Hallinta-alueet A osoitteessa Otakaari 5 ja B osoitteessa Otakaari 7.



Kuva: Viistokuva alueesta kuvattuna etelästä kesällä 2021 (BlomWEBViewer).

Alue sijaitsee Otaniemen kampusalueen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sekä kaupunkikuvallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alue kuuluu myös sekä paikallisesti, seudullisesti että valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.



Kuva: Otakaari 5 julkisivu.

Otakaari 5 valmistui 1969 Otaniemen kampusalueelle Sähkötekniikan laitoksen päärakennukseksi, sillä Sähkötekniikan laitos oli tuolloin poikkeuksellisen nopeasti kasvava korkeakoulun osasto. Rakennus oli valmistuessaan Otaniemen kampusalueen toiseksi suurin korkeakoulurakennus heti Alvar Aallon suunnitteleman päärakennuksen jälkeen. Rakennuksen suunnittelijan arkkitehti Olli Vikstedtin rakennuksen länsipäähän sijoittaman ”amfin” myötä rakennus voidaan mieltää keskeisen kampusalueen pohjoisen osan ”vastineeksi” päärakennukselle.



Kuva: Otakaari 7 julkisivu.

Kahdessa osassa toteutettuun rakennukseen liittyy myös sen pohjoispuolella erillinen suurjännitelaboratorio sekä idän puolella 1985 alueelle lisätty pääasiassa VTT:n käyttöön tarkoitettu Otakaari 7.



Kuva: Ossinlampi.

Alueen kaakkoisosassa, Otakaaren viereisellä metsäkaistaleella on liito-oravien kureittinään käyttämiä puita ja elinympäristöjä. Tälle alueelle on kaavoitettu opiskelija-asuntoja, joista ensimmäiset on rakennettu 2025–2026. Lisäksi alueen ympärillä, mm. Otakaaren pohjoispuolella on runsaasti liito-oravien käyttämiä alueita.

Alueen eteläpuolella on Martti Levónin puisto, jonka keskellä on Ossinlampi-niminen vesialue. Puistoalue liittyy oleellisesti suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Sähköosaston asemakaava-alueeseen sisältyy osa korttelia 10001. Rakennukset ja ympäristö säilyvät. Kaavanmuutoksella päivitetään kaava ajantasalle huomioiden rakentamiseen myönnetty poikkeamiset ja mahdollistetaan muutokset sisätiloissa.

Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 4600 k-m².

Käyttötarkoitusta muutetaan siten, että se mahdollistaa kiinteästi yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Katualuetta laajennetaan alueen kaakkoiskulmassa Otakaaren ja Servin Maijan tien kiertoliittymän kohdalla.

Pysäköintimääräys muutetaan vastaamaan nykyään käytettyä mitoitusta alueen asemakaavoissa.

Asemakaavassa suojellaan rakennusten ulkoasu. Otakaari 5 -rakennuksesta suojellaan myös keskeiset sisätilat; keskeiskäytävät ja niihin liittyvät neljä portaikkoa, pääaula ja siihen liittyvä pääportaikko ja aulan yhteydessä oleva suuri luentosali. Otakaari 5 L -rakennuksen sisätiloista suojellaan aula, portaikko ja luentosali.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.7.2022.

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. Mielipiteitä ei saatu.

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, tärinästä 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 rajavallvonnan 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.

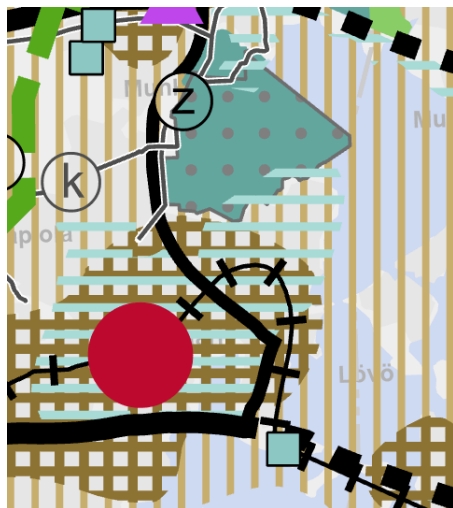
Otaniemen kampusalue on Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle rakennettu, aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue. Teknillisen korkeakoulun ja Valtion Teknillisen Tutkimuslaitoksen laitos- ja asuntoalueiden rakentamiseksi laadittua aluesuunnitelmaa pidetään 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

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



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050:ssä Sähköosaston alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea pystyviivoitus) 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 (turkoo-sininen, harmaa pisterasteri).

Vireillä oleva:

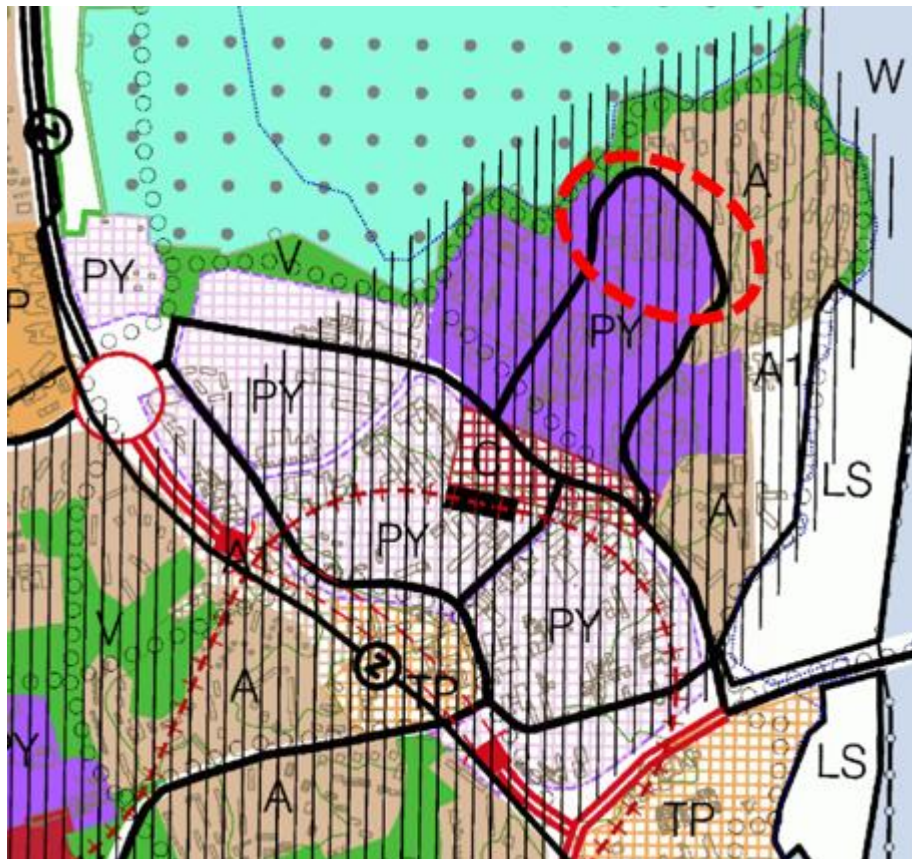
Uudellamaalla on vireillä 5. maakuntakaava (VISIO-kaava), jossa käsitellään vihreän ja puhtaan siirtymän teemoja.

2.3 Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.



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:

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 (vinoruudutus). Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueita koskeissa 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.



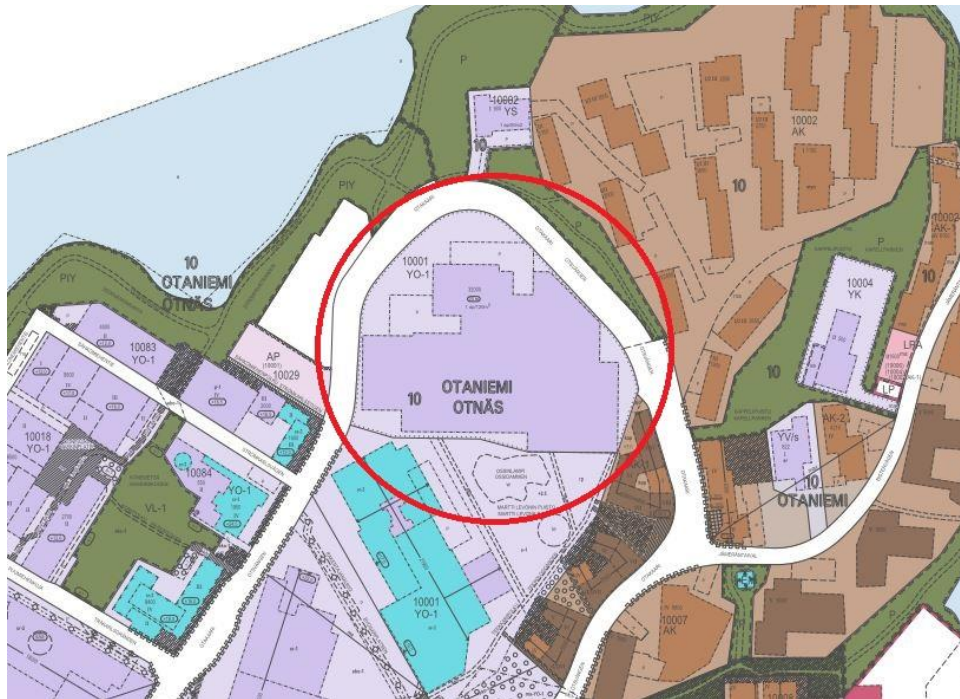
Ote Espoon yleiskaava 2060 – kaavaluonnoksesta.

2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Otakaari muutos 10001 (lainvoimainen 23.10.1984). Asemakaava sisältää korttelin 10001 tontin numero 13. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämättömä henkilökuntaa varten. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille tai ap-korttelialueille. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla.

Kiinteistön rakennusoikeus on 32 000 k-m², ja rakennusoikeutta on käytetty 36 045 k-m² + myönnettyt luvat 294 k-m². Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus saa olla 20 metriä.

Kiinteistölle on rakennettava 1 autopaikka 120 kerrosalaneliömetriä kohti.



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

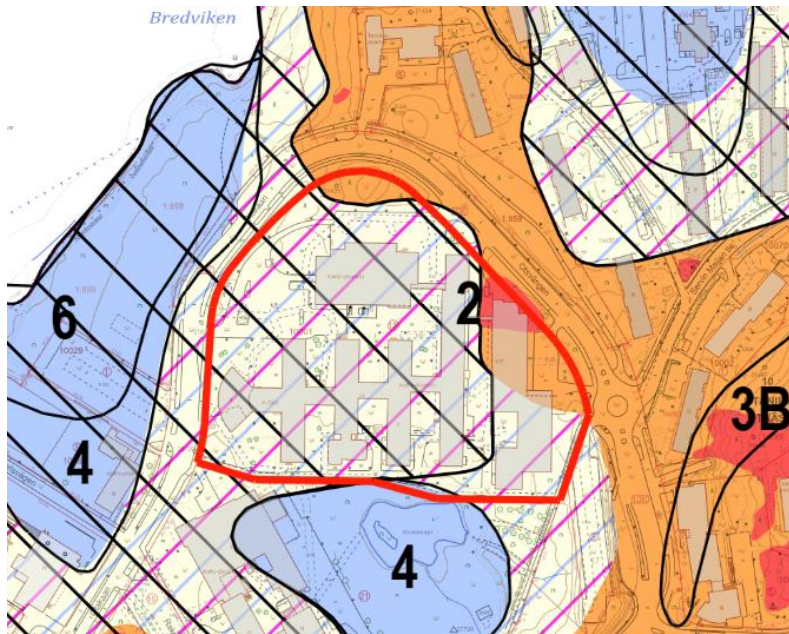
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima.

2.9 Maanomistus

Korttelin 10001 tontin 13 omistaa Aalto-yliopistokiinteistöt Oy.

2.10 Maaperä

Pääosa suunnittelualueesta on normaalisti rakennettavaa (luokka 2). Alueen eteläräjällä on vaikeasti rakennettavaa syvää savipehmeikköä (luokka 4) ja itäosassa kalliota (punainen alue) ja vaikeasti rakennettavaa rinne- ja maastoa (luokka 3B).



Ote maaperäkartasta. Kuvassa on havainnollisuuden vuoksi esitetty alueen rakennukset.

2.11 Rakennettu ympäristö

2.11.1 Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Otaniemen kampusalueen pohjoisosassa. Alueen keskeistä sijaintia kuvaa alle 500 metrin päässä sijaitseva Aalto-yliopiston metroasema sekä pikaraitiotie ja sen pysäkki. Otaniemen kampusalueen keskustalla on keskeinen asema opetuksen ja tutkimuksen toiminnallisessa rakenteessa.

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

Kaavamuuotosalueen rakennus kuuluu sähkötekniikan osaston sekä VTT:n käyttöön tarkoitettuun jokseenkin yhtenäiseen rakennusryhmään, joka muodostaa suurimittakaavaisen, kolmiosisaisen ja polveilevan rakennuskokonaisuuden Otaniemen kampusalueen pohjoisosaan, Martti Levónin puiston pohjoislaitaan. Rakennusryhmää ympäröi kolmelta puolin yksi kampusalueen pääväylistä, Otakaari.

Rakennuksen ulkohahmon arkkitehtoninen kohokohta ja kaupunkikuvassa ehkäpä leimallisin osa on idän puoleinen, Otakaaren varteen ulottuva korkeakoulun päärakennuksen amfiteatteria peilaava viuhkamuotoinen auditorio-osa, johon sijoittuu myös sisäänvedetty pääsisääntäytymä. Rakennus on kokonsa puolesta kampusalueen pohjoispuolen kaupunkikuvassa hallitsevin elementti, joskin kampamuotoinen massoittelu keventää sen visuaalista painoa.

Sähkötekniikan kortteli on jäsentelyltään Otaniemelle tyypillisen vapaamuotoinen, sitä rajaa pohjoisessa kaartuva Otakaari ja sen keskelle sijoittuu yksi keskeisen kampusalueen monista viheralueista, Martti Levónin puisto. Korttelin luoteisosa sijoittuu melko lähelle niemen rantaviivaa. Ympäröivä alue on Otaniemelle leimallista vehreiden puistoalueiden rytmittävää, vapaasti sijoiteltujen punatiilipintaisten rakennusten rajaamaa väljätköä kampusaluetta.

Sähkötekniikan korttelin kaakkoispuolelle Martti Levónin puiston itäreunaan Otakaaren varrelle on rakentumassa 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloja.

2.11.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pääosa Otaniemen alueen nykyisestä asutuksesta painottuu Servinniemen 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, Mittatekniikan 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 noin kahden ja puolen 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.

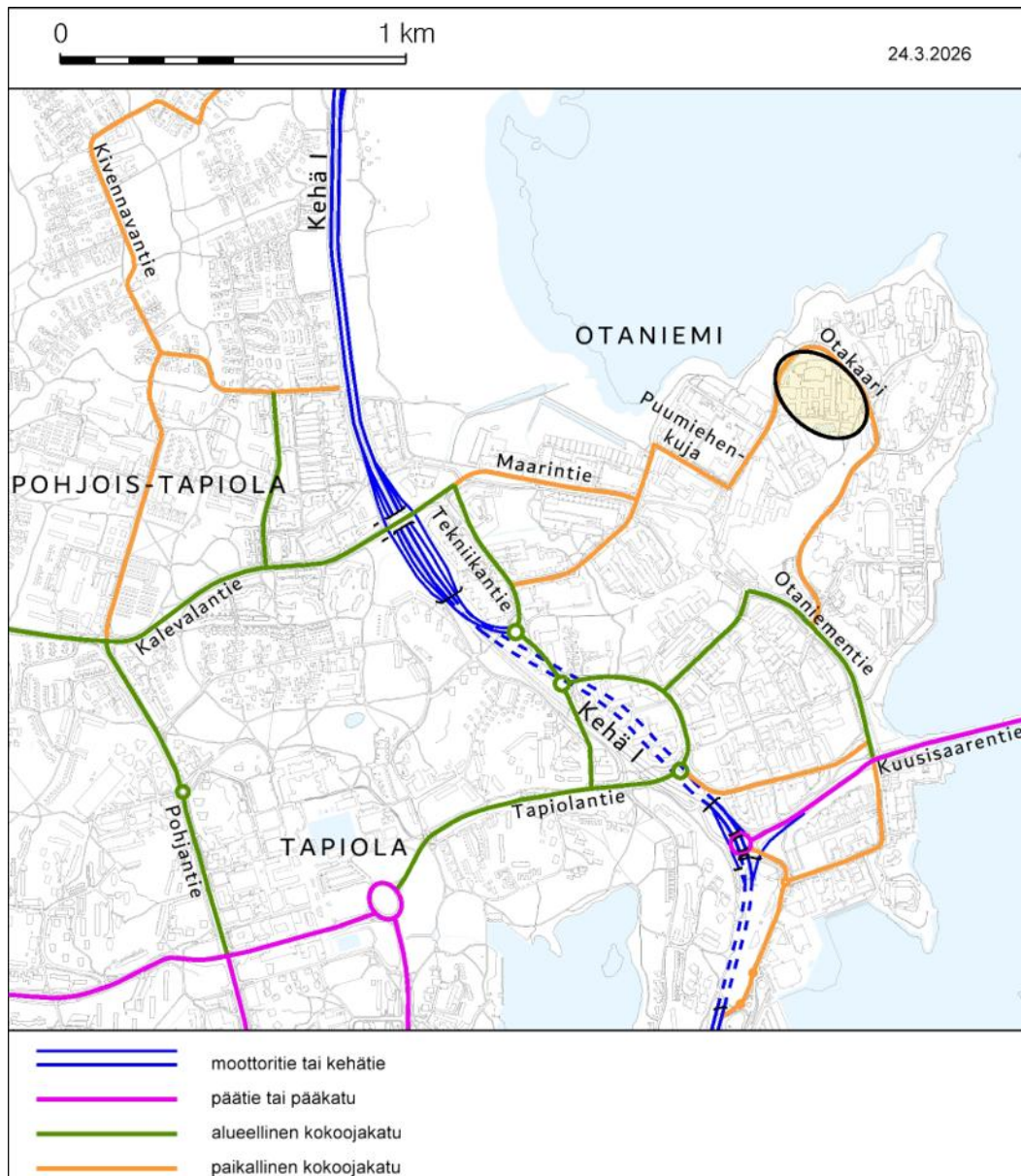
2.12 Liikenne

2.12.1 Ajoneuvoliikenne

Liikenneverkon hierarkia on esitetty alla olevassa kuvassa. Otaniemessä ei ole alueen läpikulkevia pääväyliä. Katuverkon liikennemäärät ovat kuitenkin melko suuria, koska alueella on merkittävästi työpaikka-, opetus- ja tutkimustoimintaa sekä myös asuinrakennuksia.

Alueen pohjoisreunassa sijaitsee Otakaari, joka on paikallinen kokoojakatu.

Liikennemäärä kadulla on n. 3000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Muita kokoojakatuja kaava-alueen läheisyydessä ei ole. Otakaarelta on tonttiliittymiä alueelle. Otakaari muodostaa katuverkon rungon alueella siten, että sen kautta on läpiajettava yhteys Otaniemen ulkopuolelle kummastakin päästä.



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

2.12.2 Jalankulku ja pyöräily

Otakaarella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie kadun pohjoispuolella. Eteläpuolla on jalkakäytävä. Espoon pyöräilyn tavoiteverkon mukaan Otakaaren pyörätie on pääreitti-tason yhteys. Lähiympäristössä on myös korttelin sisäisiä sekä puistossa olevia jalankulkureittejä kattavasti mikä on tyypillistä Otaniemessä. Martti Levónin puiston reunassa sijaitsee ulkoilureitti, joka on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn reitti Otaniemen keskustasta Servinniemeen.



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

2.12.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Autopaikat sijoittuvat tontilla oleville maanpäällisille pysäköintialueille. Näitä on melko hajautetusti suuren tontin alueella. Lisäksi osa autopaikoista sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle AP-alueelle. Tämä autopaikkojen korttelialue sijaitsee Otakaaren länsipuolella, ja se on osoitettu korttelin 10001 autopaikoille.

Korttelissa 10001 autopaikat on asemakaavan mukaan toteutettava p-paikoille tai ap-korttelialueille. Autopaikat on erotettava muusta korttelialueesta suojaistutuksilla. Autopaikkainnormi asemakaavassa on 1 autopaikka 120 kerrosalaneliometriä kohti.

2.12.4 Julkinen liikenne

Metroasemalle sekä Raide-Jokerin pysäkille on noin 500-700 m kävelymatka. Lisäksi Otakaarella on aivan kaava-alueen tuntumassa Teekkarikylä -nimiset bussipysäkit, joilla liikennöivät linjat 111 (Otaniemi - Matinkylä) ja 102N (Otaniemi - Kamppi).

2.13 Luonnonolosuhteet

Alueen läheisyydessä on Laajalahden Natura 2000 -luonnonsuojelualue.

Alueen kasvillisuus muodostuu pääosin nurmivaltaisesta maanpeitteestä sekä sen lomassa sijaitsevista puuryhmistä pinnoitetun pihamiljööön keskellä.

Suunnittelualueen eteläpuoliseen Martti Levónin puistoon kerääntyy paljon pintavesiä, mikä lisää hulevesitulvariskiä. Maankäytön muutokset Otakaaren varren metsäkaistaleella oletettavasti lisäävät puiston hulevesikuormaa. Ossinlampi toimii hulevesiä keräävänä rakenteena. Otaniemen pohjoisosan hulevesiselvityksen (2023) perusteella Martti Levónin puisto on meritulvariskialuetta.

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita liito-oravien kulkuyhteyksiä ja elinalueita. Suunnittelualueen ja Otakaaren väliseen metsään on kaavoitettu opiskelija-asuntoja, ja niiden rakentaminen tulee muuttamaan paikallisesti liito-oravan elinympäristöä ja kulkuyhteyksiä.

Otakaaren kaavoitettu metsä ja Ossinlammen ympäristö on luokan II lepakkoaluetta.

2.14 Suojelukohteet

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Otaniemen kampusalueella on keskeinen asema maamme kulttuuri-perinnössä.

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 tapahtua 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).

Alueen rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa.

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

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan korttelin rakennusoikeus vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta sekä mahdollistetaan rakennuksen sisällä tapahtuvat muutokset. Käyttötarkoitusta laajennetaan sallimalla pieni määrä pääkäyttötarkoitusta tukevaa liiketoimintaa. Rakennusten suojeluarvot huomioidaan. Katualueen rajausta muutetaan vastaamaan toteutettua tilannetta.

3.2 Maanomistajan tavoitteet kaavoitukselle

1. Haetaan rakennusoikeuden määrän muutosta vastaamaan kiinteistön nykyistä käytettyä ja suunniteltua käytettävää kerrosalaa. Haetaan rakennusoikeuden määräksi 36 600 k-m². Rakennuksia ei ole tarkoitus laajentaa, mutta osa kokonaisuudesta muutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Muutetaan rakennusoikeuden määrä myös vastaamaan nykyisiä kerrosalan laskentaperusteita.
2. Haetaan muutosta pääkäyttötarkoitukseen YO-1. Opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi haetaan mahdollisuutta harjoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevaa liiketoimintaa kiinteistöllä. Perusteena muutokselle on opetus- ja tutkimustoiminnan ja liiketoiminnan yhteistoiminnan tarve ja sen kehittäminen.

Tarkoitus on muuttaa YO-1-merkintää vastaavaksi kuin Otaniemen alueen vuoden 2021 Maarinrannan asemakaavan muutoksessa, eli YO-1-merkintää haetaan muutettavaksi seuraavaan muotoon: "Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

3. Haetaan muutosta autopaikoituksen määrää mitoittavaan laskentaperusteeseen; haetaan mitoittavaksi määräksi 1 ap / 200 k-m². Kaikki tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan kiinteistölle.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 36 045 k-m² + myönnettyt luvat 294 k-m². Merkitään kiinteistölle rakennusoikeudeksi 36 600 k-m², joka mahdollistaa muutokset sisätiloissa. Muutetaan käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa kiinteästi yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Katualuetta laajennetaan alueen kaakkoiskulmassa Otakaaren ja Servin Maijan tien kiertoliittymän kohdalla.

Pysäköintimääräys muutetaan vastaamaan nykyään käytettyä mitoitusta alueen asemakaavoissa.

Asemakaavassa suojellaan rakennusten ulkoasu. Otakaari 5 -rakennuksesta suojellaan myös keskeiset sisätilat; keskeiskäytävät ja niihin liittyvät neljä portaikkoa, pääaula ja siihen liittyvä pääportaikko ja aulan yhteydessä oleva suuri luentosali. Otakaari 5 L -rakennuksen sisätiloista suojellaan aula, portaikko ja luentosali.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,6073 hehtaaria.

Kokonaiskerrosala on 36 600 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,01$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 4600 k-m².

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

YO-1 Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Korttelialue on jo rakentunut.

4.3.2 Palvelut

Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa kunnallistekninen verkosto.

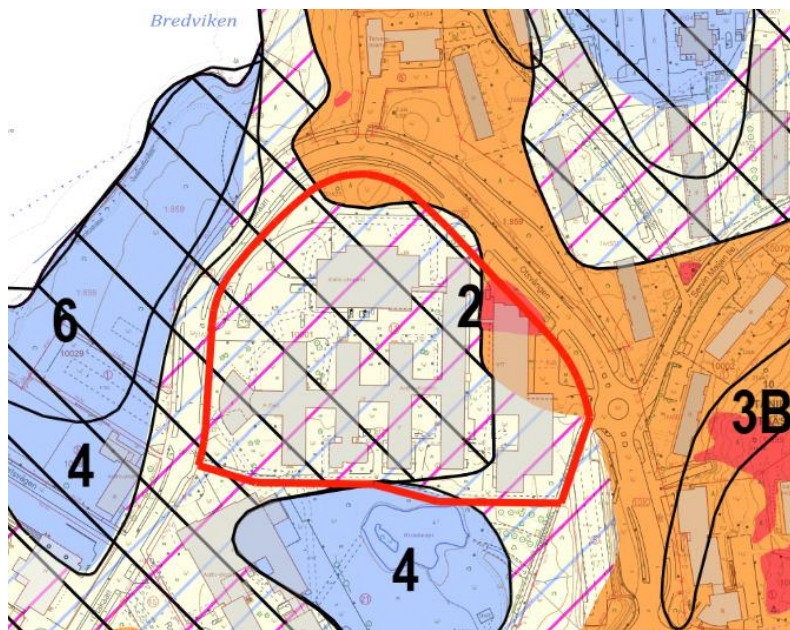
4.4 Liikenne

Kadut ja liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Katualuetta laajennetaan alueen kaakkoiskulmassa. Otakaaren ja Servin Maijan tien kiertoliittymän kohdalla kadun luiska ulottuu tällä hetkellä tontin puolelle. Tähän tehdään muutos siten, että luiskan alue siirretään kokonaan katualueeksi.

Pysäköintimääräys muutetaan vastaamaan nykyään käytettyä mitoitusta alueen asemakaavoissa. Uusi määräys asemakaavassa on 1 ap / 200 k-m² koskien toimisto- tutkimus- ja opetustiloja sekä 1 ap / 150 k-m² koskien palvelutiloja.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Pääosa suunnittelualueesta on normaalisti rakennettavaa (luokka 2). Alueen eteläräjällä on vaikeasti rakennettavaa syvää savipehmeikköä (luokka 4) ja itäosassa kal-liota (punainen alue) ja vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa (luokka 3B).



Ote maaperäkartasta. Kuvassa on havainnollisuuden vuoksi esitetty alueen rakennukset.

4.6 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöön ei tule muutoksia.

4.7 Suojelukohteet

Asemakaavassa suojellaan rakennusten ulkoasu. Otakaari 5 -rakennuksesta suojellaan myös keskeiset sisätilat; keskeiskäytävät ja niihin liittyvät neljä portaikkoa, pääaula ja siihen liittyvä pääportaikko ja aulan yhteydessä oleva suuri luentosali. Otakaari 5 L -rakennuksen sisätiloista suojellaan aula, portaikko ja luentosali.

Keskeisiin sisätiloihin liittyvää alkuperäistä kiinteää sisustusta ovat mm. seinä-, katto- ja lattiapinnat materiaaleineen ja jäsentelyineen, pylväiden klinkkeriverhoukset, portaat kaiteineen ym. yksityiskohtineen, väliovet, luentosalin kalusteet sekä seinien ja katon puuverhoukset.

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, ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia kulttuuriperintöön, kun rakennukset suojellaan asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin.

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 nykyisten rakennusten ulkopuolelle. Rakennusten sisällä tapahtuvat muutokset on osin jo toteutettu poikkeusluvilla, ja osa muutoksista mahdollistuu asemakaavan muutoksella sen saatua lainvoiman.

6.2 Sopimukset

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka hoitaa tonttiyksikkö.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan korttelin rakennusoikeus vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta sekä mahdollistetaan rakennuksen sisällä tapahtuvat

muutokset. Käyttötarkoitusta laajennetaan sallimalla pieni määrä pääkäyttötarkoitusta tukevaa liiketoimintaa. Rakennusten suojeluarvot huomioidaan.

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). Mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginmuseo pitää hanketta kulttuuriympäristön suojelun kannalta erittäin myönteisenä ja tärkeänä eikä kaupunginmuseolla ole huomautettavaa kaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

HSY:n lausunnossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

7.3 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

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 = kaupunginhallituksen 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	ksl	Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
		Kaavaehdotus nähtäville
		Kaavaehdotus nähtävillä

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Virpi Pulkkanen

Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja