



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Viranhaltijapäätös

Kaavoitusasiat

25.02.2026

1 (6)

§ 1/2026

5461/10.02.03/2022

Espoon kaupunki, Asemakaava

Vuorimies, maanalaisen asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 920500, 10. kaupunginosa Otaniemi. Kaavaan sisältyy sitova tonttijako.

Viranhaltijapäätös 25.02.2026, Kaavoitusasiat 1/2026

Asianumero 5461/10.02.03/2022

Päätöksen tekijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Päätös

1

yhdyn vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Vuorimiehen kaavan valmisteluaineistosta, alue 920500,

2

asetan MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.2026 päivätyn Vuorimies – Bergsman maanalaisen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7474, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 920500, nähtäville 16.3.-14.4.2026. Kaavaan sisältyy sitova tonttijako. Nähtävilläolosta kuulutetaan erikseen.

3

pyydän asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Selostus

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



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Viranhaltijapäätös

Kaavoitusasiat

25.02.2026

2 (6)

§ 1/2026

5461/10.02.03/2022

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vuorimies – Bergsman maanalainen asemakaavaehdotus ja sitova tonttijako, piirustusnumero 7474, käsittää osan kortteleita 10001, 10004, 10005, 10010, 10014, 10071, 10087, 10088, 10089 ja 10091 sekä katu- ja virkistysalueet, 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.



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 Senaatti-kiinteistöjen 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.



Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 6.3.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 19.4.2023 mennessä. Valmisteluaineistosta saatiin kaksi samansisältöistä mielipidettä sekä kolme lausuntoa ja kannanottoa.

Mielipiteissä Tekniikantien pientalokiinteistöjen asukkaat vastustavat Senaatin Tekniikantien-Vuorimiehentien pysäköintiluola ja sen mahdollisen laajentamisen vaikutuksia. Mielipiteet eivät koske nyt käsittelyssä olevaa kaava-aluetta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä lausui olemassa olevien vesihuoltolinjojen huomioimisesta ja mahdollisista johtosiirroista.

Kaupunginmuseo ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa.

Länsimetro lausui metron huomioimisesta.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-alueen rajausta on tarkistettu siten, että lännessä sijaitseva Tekniikantien-Vuorimiehentien luola poistettiin asemakaavasta ja koillisessa sijaitseva Servinniemen luola lisättiin kaavaehdotukseen.

Tekniikantien-Vuorimiehentien luolan maanalainen asemakaava laaditaan myöhemmin.

Maanalainen asemakaavaehdotus

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).



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Viranhaltijapäätös

Kaavoitusasiat

25.02.2026

5 (6)

§ 1/2026

5461/10.02.03/2022

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 tonttijakoehdotukset.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 4.4.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Toimivalta

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaohje 7 §

Päätöksen valmistelijat ja lisätiedot

Hokkanen Torsti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelin 09 816 21

Valmistelijat:

Matias Kallio, puh 043 825 4590, etunimi.L.sukunimi@espoo.fi

Olli Koivula, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Aapo Pihkala, etunimi.sukunimi@espoo.fi



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Viranhaltijapäätös

Kaavoitusasiat

25.02.2026

6 (6)

§ 1/2026

5461/10.02.03/2022

Liitteet ja muutoksenhakuohje

- 1 Muutoksenhakukielto (kuntalaki 136 §)

Tiedoksi

- Ote ilman liitteitä hakijat
- Vastineet mielipiteen jättäneille, jotka ovat niitä kirjallisesti pyytäneet
- Toimenpiteitä varten kuulutus ja tiedotekirjeet

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ja julkaistu yleisessä tietoverkossa.