

Asianumero
685/10.02.03/2021
Aluenumero
221005

Maarintie

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10082

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee 25.8.2021 päivättyä sekä päätöksen mukaan 24.11.2021 Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7370.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella Otaniemessä Maarinrannassa, Maarintien pohjoispuolella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 14.4.2021.

Laatija

Espoon kaupunki

Asianumero
685/10.02.03/2021
Aluenumero
221005

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavayksikkö

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Puh. 040 506 7428

Virpi Leminen

virpi.leminen@espoo.fi

Olli Koivula

olli.koivula@espoo.fi

Minna-Maija Sillanpää

minna-maija.sillanpaa@espoo.fi

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	5
1.1.	Alueen nykytila	5
1.2.	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	6
1.3.	Suunnittelun vaiheet.....	6
2.	Lähtökohdat	6
2.1.	Suunnittelutilanne.....	6
2.1.1.	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.1.2.	Maakuntakaava	8
2.1.3.	Yleiskaava	9
2.1.4.	Asemakaava	10
2.1.5.	Rakennusjärjestys	11
2.1.6.	Tonttijako.....	11
2.1.7.	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	12
2.1.8.	Pohjakartta	12
2.2.	Selvitys alueesta	12
2.2.1.	Alueen yleiskuvaus	12
2.2.2.	Maanomistus	12
2.2.3.	Rakennettu ympäristö	13
2.2.4.	Luonnonolosuhteet.....	16
2.2.5.	Suojelukohteet	16
2.2.6.	Ympäristön häiriötekijät	16
3.	Asemakaavan tavoitteet	16
3.1.	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	16
3.2.	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	17
3.3.	Osallisten tavoitteet.....	17
4.	Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1.	Yleisperustelu ja kuvaus	17
4.2.	Mitoitus.....	17
4.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	18
4.3.1.	Maankäyttö.....	18
4.3.2.	Liikenne	20
4.3.3.	Palvelut	20
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto	21
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	21
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö	21
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet	21
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	21
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	22
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	22
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	22
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan	22
5.3.1.	Vaikutukset Laajalahden Natura-alueeseen.....	22
5.3.2.	Vaikutukset suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin	23
5.3.3.	Vaikutukset suojeluperusteena olevaan linnustoon	23

5.3.4.	Yhteisvaikutukset	24
5.3.5.	Yhteenveto	24
5.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	24
5.5.	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto	24
6.	Asemakaavan toteutus	24
6.1.	Rakentamisaikataulu	24
6.2.	Toteutuksen seuranta	24
7.	Suunnittelun vaiheet	25
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset	25
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	25
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	26

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutoksen kartta, selostus liitteineen.

Selvitykset

- Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021
- Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys, Sitowise Oy, 2021
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen lausunto Natura-arvioista, 30.3.2021
- Metsähallituksen lausunto Natura-arvioista, 14.4.2021
- Espoo, Maarintie 6, Riskinarviointi kaavamuutosprosessissa esitettyjä vaatimuksia koskien (pelastautuminen tulvatilanteessa), Ramboll Finland Oy, 10.6.2021
- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy, 24.11.2021

1. Tiivistelmä

1.1. Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta. Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus ja 3–4 -kerroksinen rakennuksen laajennus, jolle on myönnetty rakennuslupa 2020. Rakennuksen takana pohjoispuolella on laaja kenttämainen pysäköintialue. Kaava-alueen pohjoisosassa pysäköintialueen vieressä on avointa joutomaa-aluetta, joka sisältää matalaa kasvillisuutta. Itäreunalla sijaitsee hulevesiä viivyttävä allas, jonka ylivuotovedet ohjautuvat Laajalahteen avo-ojaa pitkin.

Rakennuksessa toimii Aalto yliopiston Open Innovation House OIH. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.



Kuva: Open Innovation House OIH idästä päin kuvattuna.



Kuva: Laajennusosan rakentaminen käynnissä. Kuvattu 28.4.2021.

1.2. Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimitilakäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu lopputilanteen edellyttämille autopaikoille. Suunnittelussa huomioidaan Natura-alueen läheisyys. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 1500 k-m².

Kaavamutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2,4 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 17500 k-m² ja aluetehokkuus on noin 0,72. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 1500 k-m².

1.3. Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Vireilletulosta on tiedotettu kuulutuksella 14.4.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 19.4.–18.5.2021. Nähtävilläoloaikana ei saapunut kirjaamoon mielipiteitä.

Lausunnot saatiin Metsähallitukselta ja Caruna Espoo Oy:ltä. Kannanotot saatiin Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitokselta ja Espoon kaupungin museolta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.-12.10.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta, ja saatiin 5 lausuntoa ja 2 kannanottoa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto koski mm. Natura-alueen suojavyöhykkeen rajausta. Muissa lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Ehdotusvaiheessa jätetty palaute on huomioitu asemakaavaan tehdyissä tarkennuksissa. Pysäköintialuetta on pienennetty nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Tilapäisiä pysäköintipaikkoja ei muuteta p-alueeksi. Piha-alueiden kaavamääräyksiin on lisätty teksti: Korttelialueen ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena istutuksineen, kulkureitteineen ja materiaaleineen.

Alueen maankäyttöä on suunniteltu yhteistyössä asemakaavan muutoksen hakijan sekä hakijan suunnittelukonsulttien (Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy, LOCI maisema-arkkitehdit, Sipti Infra Oy ja WSP Finland Oy) kanssa Espoon kaupungin asian tuntijoiden ohjaamana.

2. Lähtökohdat

2.1. Suunnittelutilanne

2.1.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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.

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 toimivudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

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 rajavalvonnan tarpeet.

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.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

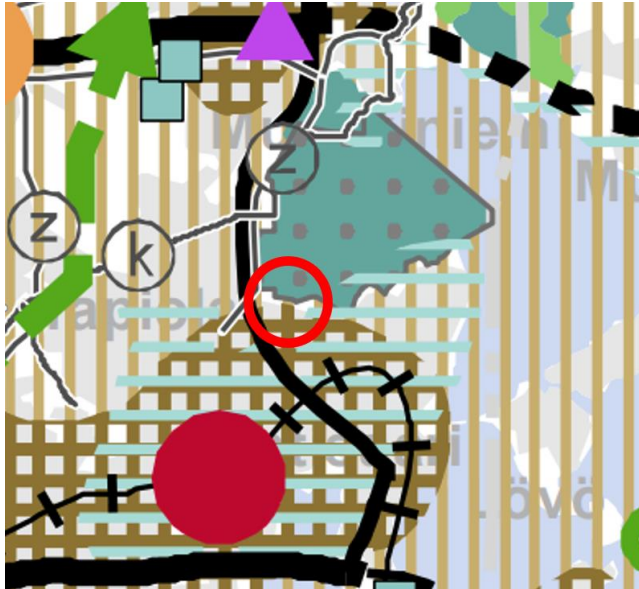
Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista muun muassa hyvällä saavutettavuudella ja huomioiden luontoympäristö, melu ja tärinä sekä sään ääri-ilmiöt.

2.1.2. Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmista maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Uusimaa kaava 2050:ssä alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Suunnittelualueen läheisyydessä on Laajalahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.



Kuva: Ote Uusimaa kaava 2050:stä.

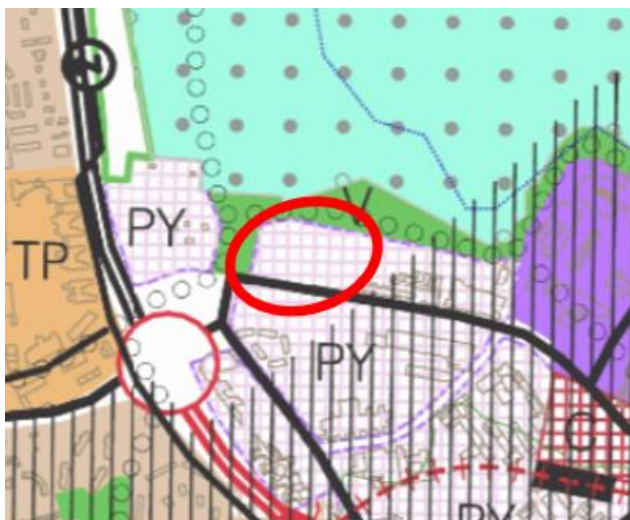
2.1.3. Yleiskaava

Espon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

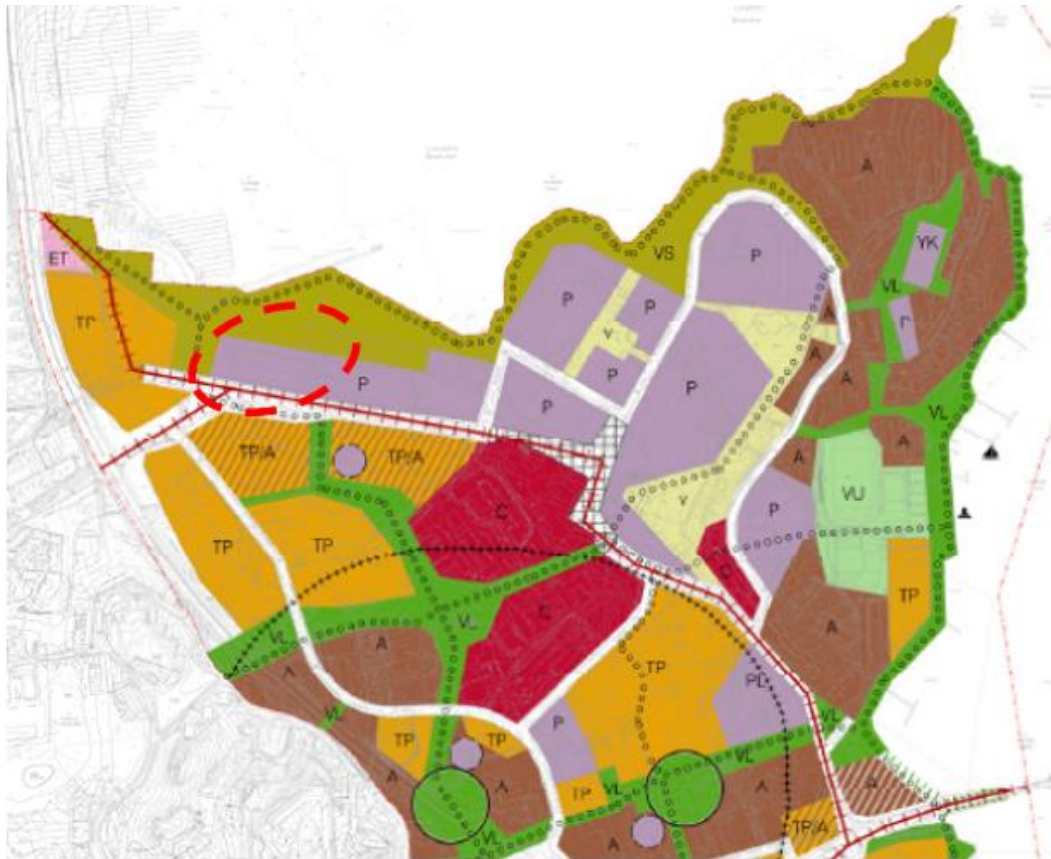
Espon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena kehitettäväksi alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueenmaankäytön muutospainesta ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tiettyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Alue on varattu ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin. Alueella voi sijaita myös työpaikkoja ja niihin liittyviä liiketiloja. Ulkoilureitin yhteystarve etelästä tulee Maarintien kautta alueen länsipuolelle.

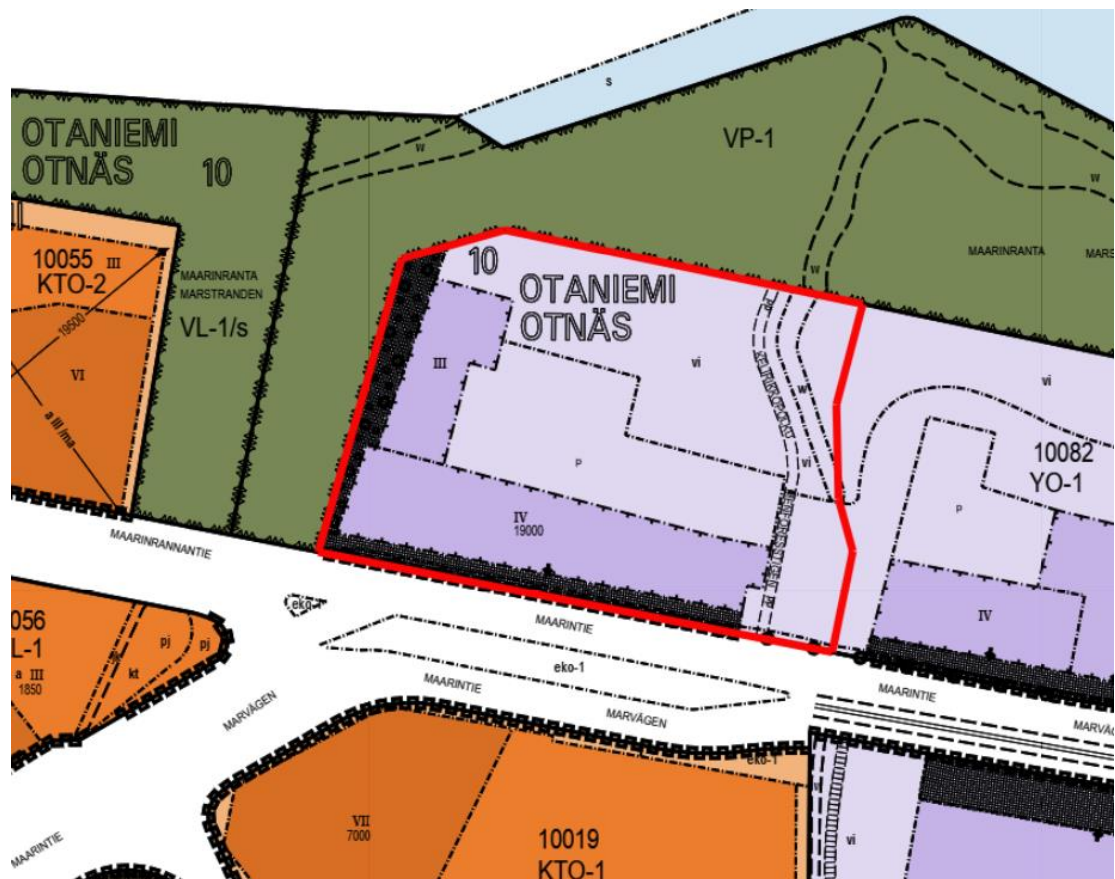


Kuva: Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

2.1.4. Asemakaava

Alueella on voimassa Maari III 221003 asemakaava (lainvoimainen 13.12.2017). Korttelin 10082 tontti 1 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaksi alueeksi YO-1. Kortteliin saa sijoittaa liiketiloja kerrosalaltaan yhteensä korkeintaan 600 k-m². Alueelle on osoitettu kolme- ja neljäkerroksiset rakennusalat. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan reunaan Maarintien varrella. Rakennusoikeutta

alueella on 19000 k-m². Alueen pohjoisosa (vi) on viheralueena yleistä virkistystä varten varattavaa aluetta, joka toimii Natura-alueen suojavaöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Viheralueen ja rakennusalan välissä on pysäköimispaikka (p). Itäosaan on varattu ohjeellisena alueen osa jalankululle ja polkupyöräilylle (Kelirikkopolku, pp) ja avo-oja, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueen länsireunalla on alueen osa, joka on kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi. Maarintien varrella on istutettavaa aluetta ja liittymäkielto rakennusalan kohdalla sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.1.5. Rakennusjärjestys

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

2.1.6. Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako seuraavasti:

- tontti 10082:1, hyväksytty 17.01.2018

2.1.7. Muut suunnitelmat ja päätökset

Otaniemen ja Keilaniemen alueita kehitetään yhdessä monipuolisena yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, jossa tulevaisuudessa myös asutaan hyvien palvelujen äärellä.

Aluetta koskevia päätöksiä ja linjauksia:

Tavoitteiden asettaminen Otaniemen keskuksen jatkokehittämiselle (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto, 10.8.2020)

Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen alueelle (kaupunkisuunnittelulautakunta, 25.9.2013)

Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma, (kaupunki-suunnittelulautakunta 22.1.2014)

Raide-Jokerin linjaus Espoon alueella (kaupunginhallitus, 10.2.2014)

Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet, Otaniemen Kokokuva -raportti (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014)

2.1.8. Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2. Selvitys alueesta

2.2.1. Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Otaniemessä, Laajalahden merialueen läheisyydessä Maarinrannan puistoalueen ja Maarintien välissä ja käsittää tontin 1 korttelissa 10082, pinta-alaltaan 24328 m². Alue on kaavoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YO-1.

Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus ja 3–4-kerroksinen rakennuksen laajennus, jonka rakentaminen on aloitettu 2020. Rakennuksen takana pohjoispuolella on laaja kenttämainen pysäköintialue. Alueen pohjoisosassa pysäköintialueen vieressä on melko karua niittymäistä aluetta, jossa ei kasva puita. Rakennuksessa toimii Aalto-yliopiston Open Innovation House OIH.

2.2.2. Maanomistus

Korttelin 10082 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki ja ympäröivät virkistysalueet ovat valtion omistuksessa.

2.2.3. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus ja 3–4-kerroksinen rakennuksen laajennus, jonka rakentaminen on aloitettu 2020. Rakennuksen takana pohjoispuolella on laaja kenttämäinen pysäköintialue. Alueen pohjoisosassa pysäköintialueen vieressä on melko karua niittymäistä aluetta, jossa ei kasva puita. Rakennuksessa toimii Aalto-yliopiston Open Innovation House OIH.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Tilastojen mukaan vuoden 2019 lopulla Suur-Tapiolan alueella asui 49 100 asukasta ja vuoden 2017 lopulla työskenteli noin 41 400 työntekijää. Otaniemessä asui vuoden 2019 lopulla 4129 asukasta, joista 86 % oli 19–39-vuotiaita. Alueen poikkeava väestörakenne johtuu alueen suuresta opiskelijamäärästä. Otaniemessä työskenteli vuoden 2017 lopulla noin 18 700 henkilöä pääosin opetustehtävissä ja osaamisintensiivisillä aloilla

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kampusalueen ytimessä noin 400 metrin kävelymatkan päässä uudesta Väre-rakennuksesta sekä sen yhteydessä olevasta metrokeskuksesta palveluineen. Raide-Jokerin pysäkki on aivan kaavamuutosalueen vieressä Maarintiellä. Espoon rantaraitti kulkee alueen vieressä.

Kaupunki-/taajamakuva

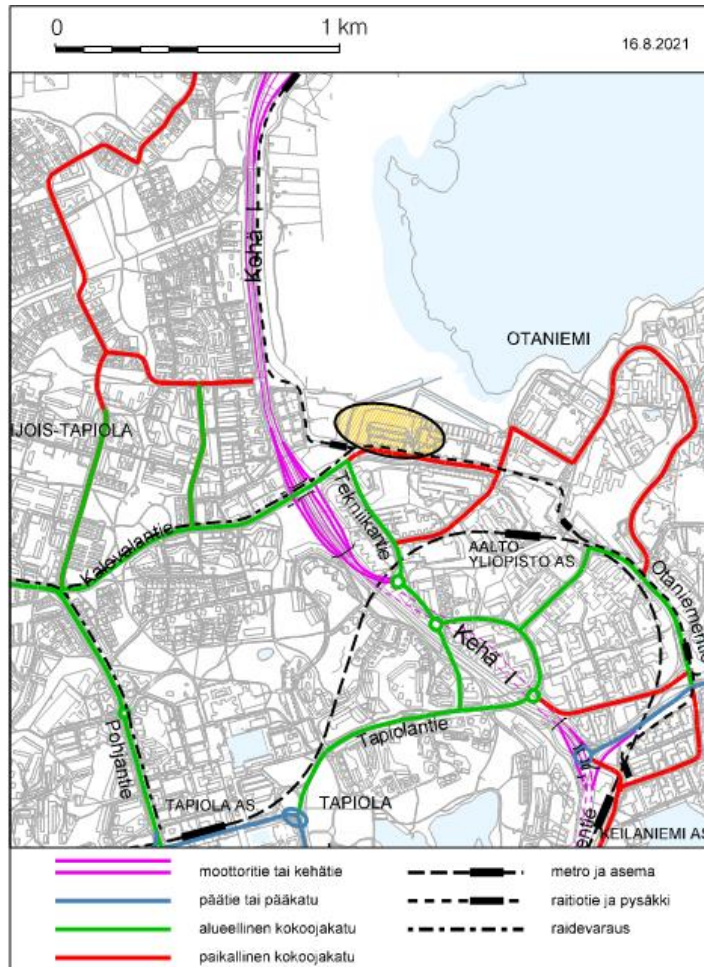
Alueella on kaksi rakennusta, jotka jatkavat Otaniemelle tyypillistä punatiiliarkkitehtuuria. Rakennukset yhdistyvät toisiinsa neljännen kerroksen korkeudella olevalla katoksella. Maarintien suuntainen rakennusosa sisältää opetus-, tutkimus- ja toimistotiloja (Open Innovation House). Pohjois-eteläsuuntaisessa rakennusosassa on Espoon käräjäoikeuden, syyttäjänviraston sekä ulosottoviraston toimitilat (Espoon oikeustalo). Kaupunkikuvassa L-muotoinen rakennusvolyyymi jatkaa Maarintien pohjoispuolen nelikerroksista rakennusrintamaa ja madaltuu Natura-alueen suuntaan rajaten sisäänsä piha-aukion ja paikoitusalueen. Liittyminen pohjoispuolen Natura-alueen luonnonmaisemaan on otettu huomioon rakennuskorkeuden ohella istutusvyöhykkeiden ja ulko-alueiden käsittelyssä sekä rakennuksen yksityiskohdissa; pohjoispään lasipinnat ovat silkkipainokuvioitu lintujen törmäyksien välttämiseksi.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenteen yhteys korttelin 10082 tontille 1 on Maarintien tonttiliittymän kautta kohdasta, jossa asemakaavassa ei ole liittymäkieltoa. Liittymä ja yhteys sijaitsee naapuritontin puolella, se on rasitesopimuksella käytössä. Samasta liittymästä ajetaan myös naapuritontin (TUAS-talo) pysäköintiin.

Maarintie on paikallinen kokoojaku, jonka pohjoispuolella kaavamuuosalue sijaitsee. Maarintien nykyliikennemäärä on n. 4000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Maarintien katualueelle on rakenteilla Raide-Jokerin raidelinja, joka sijoittuu ajoradan pohjoispuolelle.



Kuva. Ote ajoneuvoliikenteen tavoiteverkosta. Kaava-alue on merkitty likimäärin keltaisella merkinnällä.

Jalankulku ja pyöräily

Alueelle liitytään pääosin Maarintien varressa olevien jalankulku- ja pyöräteiden kautta. Maarintien eteläreunassa sijaitsee erotettu jalankulku- ja pyörätie, joka on osa pyöräilyn baanaverkkoa. Kadun pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Espoon rantaraitti sijaitsee alueen ulkopuolella Maarinrannassa. Ajantasakaavassa oleva rantaraitin sekä Maarintien yhdistävä Kelirikkopolku ei ole toteutunut.



Kuva. Ote jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkosta. Kaava-alue on merkitty likimäärin keltaisella merkinnällä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Nykyisen korkeakoulurakennuksen pysäköintipaikat sijaitsevat pihalla yhdessä tassa. Pysäköintipaikkoja on n. 150 kpl. Osa näistä on tilapäisiä pysäköintipaikkoja, joiden määräaika päättyy 2022. Alueella ei ole läpikulkuliikennettä, koska rannan ja Maarintien välistä raittia ei ole rakennettu.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Aalto-yliopiston metroasema sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Tietotiellä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Tekniikantiellä sekä Kehä I:llä n. 300–500 m etäisyydellä. Raide-Jokerille on rakenteilla Maarinrannan pysäkki Maarinrannantielle.

Palvelut

Otaniemen metrokeskuksessa on kaupallisia palveluita, kuten kaksi päivittäistavara-kauppaa, apteekki sekä ravintoloita ja kahviloita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaava-alueen ja Maarintien katualueen tonttirajassa kulkee kaksi 110 kV maakaapelia Keilaniemi-Tapiola ja Nuijala-Keilaniemi. Voimajohtojen kaapelialueille on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka perusteella niille ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojia tai muita kaivauksia. Kaapelialue on 3 metriä kaapeleiden keskilinjan molemmin puolin.

2.2.4. Luonnonolosuhteet

Kaava-alueen maanpinta on tasainen ja maanpinnan korot vaihtelevat + 2.0 m mpy molemmin puolin. Kaava-alue sijoittuu Laajalahden rannan tuntumaan. Laajalahden Natura 2000 –alue on kaava-alueen välittömässä läheisyydessä alueen pohjoispuolella. Natura –alueen ja kaava-alueen välillä on puistoaluetta, joka toimii Natura-alueen suojavvyöhykkeenä ja virkistysalueena. Rantapuistolla ja kaava-alueen länsipuolilla puistoalueella on myös merkitystä liito-oravayhteytenä ja lepakoiden saalistusalueena. Pohjoispuolelle rajautuva puistoalue on avointa kosteikkoa ja länsipuolen puistoalue rehevää lehtisekametsää.

Kaava-alueen pohjoisosassa on avointa joutomaa-aluetta, joka sisältää matalaa kasvillisuutta. Kaava-alueen muut osat ovat rakennetumpia ja kasvulliset alueet istutettuja. Itäreunalla sijaitsee hulevesiä viivyttävä allas, jonka ylivuotovedet ohjautuvat Laajalahteen avo-ojaa pitkin.

2.2.5. Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia.

2.2.6. Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kohdistuu liikennemelua ympäröivältä katuverkolta sekä Kehä I:ltä. Raide-Jokeri aiheuttaa alueelle myös melua ja tärinää.

3. Asemakaavan tavoitteet

3.1. Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää Otaniemestä maailmanluokan innovaatiokeskittymä. Asemakaavoituksella mahdollistetaan Aalto-yliopiston ja muun Otaniemessä tapahtuvan tutkimus-, opetus- ja innovaatiotoiminnan sekä niihin tukeutuvan oppimisen ja yritystoiminnan jatkuminen.

Suuresta muutospaineesta huolimatta Otaniemeä kehitetään unohtamatta Otaniemen asemaa valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä.

3.2. Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimitilakäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu lopputilanteen edellyttämille autopaikoille.

3.3. Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.4.-18.5.2021 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

Caruna Espoo Oy jätti lausunnon, jossa pyydettiin huomioimaan Maarintien ja tontin rajalla olevat voimajohdot. Metsähallitus jätti lausunnon, jossa pyydettiin huomioimaan Natura-arvioinnista annettu lausunto. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos jätti kannanoton, jossa pyydettiin tulvatilanteessa ja alueen tulvariskin hallinnassa huomioimaan pelastuslaitoksen rajallinen kalusto ja resurssit ja suorittamaan riskien arviointi, suunnittelemaan ja varautumaan omatoimisesti erilaisia onnettomuuksia, erityistilanteita ja poikkeusoloja varten.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.-12.10.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta, ja saatiin 5 lausuntoa ja 2 kannanottoa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto koski mm. Natura-alueen suojavyöhykkeen rajausta. Muissa lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Ehdotusvaiheessa jätetty palaute on huomioitu asemakaavaan tehdyissä tarkennuksissa. Pysäköintialuetta on pienennetty nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Tilapäisiä pysäköintipaikkoja ei muuteta p-alueeksi. Piha-alueiden kaavamääräyksiin on lisätty teksti: Korttelialueen ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena istutuksineen, kulkureitteineen ja materiaaleineen.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimitilakäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu lopputilanteen edellyttämille autopaikoille. Suunnittelussa huomioidaan Natura-alueen läheisyys. Käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistetaan Espoon oikeustalon toiminta rakennuksessa, jonka rakentaminen on jo aloitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti.

4.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,4 ha.

Kokonaiskerrosala on 17500 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 1500 k-m².

4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1. Maankäyttö

Korttelialueet

Tontilla on yksi rakennusala, jonka rakennusoikeus on 17500 k-m². Maarintien varrelle on osoitettu neljäkerroksinen rakennusmassa ja länteen puiston viereen kolme-kerroksinen rakennusmassa. Vuonna 2012 valmistuneen ja vuonna 2020 aloitetun laajennusosan väliin on osoitettu koko rakennuksen korkeinen kulkuaukko. Kerrosluvun yläpuolelle ja välikerrokseen saa tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Uudisrakennukset tulee sopeuttaa ympäröiviin rakennukseen materiaalivalintojen, julkisivujen jäsentelyn ja rakennusten massoitte-
lun keinoin.

Lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli kerroksen korkeisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Rakennuksen läpi ei saa olla esteetöntä näkymää ikkunoiden kautta.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- opetus-, tutkimus- ja toimitilat 1 ap / 200 k-m²
- yleiset tilat 1 ap / 100 k-m²

Autopaikat on rakennettava p-pysäköintipaikoille tai rakennusaloille. Korttelialueelle yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee rakentaa seuraavasti:

- yleiset, opetus-, tutkimus- ja toimitilat 1 pp / 70 k-m², joista vähintään puolet kate-
tussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

PIHA-ALUEET

Korttelin, korttelin osan tai alueen aitaaminen on kielletty. Rakennuslupaviranomaisella on kuitenkin valta myöntyä aitaamiseen, milloin se vaarallisen maastokohdan, vaarallisen alueen tai melun takia on katsottava tarpeelliseksi.

Pihan kalusteet, pihamateriaalit ja muut rakenteet tulee toteuttaa kaupunkikuvallinen laatusuhteiden huomioiden. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön. Alueella tulee suosia suomalaisia metsäpuulajeja.

Korttelialueen ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena istutuksineen, kulkureitteineen ja materiaaleineen.

Pysäköimispaikalle saa sijoittaa polkupyöräpaikkoja ja rakentaa katoksia polkupyöräpaikkoja varten.

Korttelin pohjoisosa on varattava viheralueena yleistä virkistystä varten ja alue toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon.

HULEVEDET

Pohjoisosaan on varattu alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen varatun painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen. Hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että Laajalahden suojeltujen luontokohteiden luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja käsitellä öljynerottimella. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

TULVA

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,8 ja aaltoiluvara 30 cm. Korkeustason +3,1 (N2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta.

TÄRINÄ

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

Alueella ei saa tehdä paalutuksia, räjäytyksiä, tärinää tai muita impulssimaista melua aiheuttavia töitä 1.4.–30.9. välisenä aikana lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi.

SULFIDISAVI

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat potentiaaliset happamat sulfaattimaaesiintymät. Lisätietoja antaa valvova ympäristöviranomais.

YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien ajoyhteydet, autopaikat, jätehuoltotilat, pelastustiet ja väestönsuojat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille.

4.3.2. Liikenne

Lisärakentaminen ei muuta ajoneuvoliikenteen yhteyksiä kadulta tontille. Liikenne ohjataan nykyisen Maarintien tonttiliittymän (rasitesopimus) kautta tontille. Uudisrakennuksen huolto- ja pelastusreitti osoitetaan myös saman tonttiliittymän kautta.

Kaavan velvoittamat kaikki autopaikat (128 kpl) sijaitsevat p-merkinnän alueella pihalla sekä uuden lisärakennuksen alla. Nämä autopaikat sisältävät sekä julkisen uudisrakennuksen autopaikat määräyksen 1ap/100 k-m² mukaisesti sekä korkeakoulurakennuksen autopaikat määräyksen 1ap/200 k-m² mukaan. Asiointipaikat vieraille merkitään myöhemmin päätettävien rajoitteiden ja ohjauskeinojen avulla ja ne sisältyvät edellä mainittuihin paikkamääriin.

Jalankulkijoiden saapuminen uudisrakennuksen pääoville kadun puolelta osoitetaan nykyisen ja rakennettavan rakennuksen välistä. Kulkureitti on jo nykyisellään olemassa, mutta sen merkitys korostuu uuden rakennuksen sijainnin vuoksi. Otaniemen keskuksesta päin tultaessa on myös mahdollista käyttää reittiä, joka sijaitsee nykyisen korkeakoulurakennuksen vierustalla pihan puolella.

Polkupyöräpaikkamäärä, jonka kaava velvoittaa, on 250 kpl, joista vähintään puolet on oltava katetussa ja lukittavassa tilassa. Pyöräpaikat sijaitsevat tontin lounaiskulman kulkureitin kohdalla, korkeakoulurakennuksen edustalla sekä autojen pysäköinti-alueen yhteydessä.

4.3.3. Palvelut

Espoon oikeustalon toiminta siirtyy alueelle. Palveluihin ei ole tiedossa muita muutoksia.

4.3.4. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen uusi rakennus voidaan liittää olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Asemakaavan muutos ei edellytä johtojen siirtämistä.

4.3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaava-alue sijoittuu kokonaan savimaalle ja kuuluu rakennettavuusluokaltaan luokkaan 6, rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue sekä luokkaan 5a, erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö. Alueelle rakentaminen edellyttää paaluperustusta sekä pihojen pohjanvahvistuksia, kalkkipilaristabilointia tai paalulaatan.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat potentiaaliset happamat sulfaattimaaesiintymät. Lisätietoja antaa valvova ympäristöviranomaisen.

4.4. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Alueen pohjoisosaan sijoittuu korttelin osa, joka on viheralueena varattava yleistä virkistystä varten ja joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen on tarkoitus luoda suojaa rakentamisen ja Natura-alueen välille ja erityisesti lieventää valohaittaa, jota valaistuksesta ja autojen ajovaloista syntyy. Alueesta tulee kehittää kasvillisuudeltaan kerroksellinen ja puustoinen. Puustoisuudella mahdollistetaan myös itä-länsisuuntaisen liito-oravayhteyden vahvistaminen tulevaisuudessa.

Asemakaavassa on hulevesimääräys hulevesien viivyttämisestä ja laadullisesta käsittelemisestä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Laajalahden Natura –alueen luontoarvojen vuoksi hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavassa osoitetut hulevesimääräykset koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Asemakaavaan on esitetty hulevesien viivytyalueet ohjeellisilla merkinnöillä. Hulevedet puretaan käsiteltyinä ja viivytettyinä Laajalahteen. Alustavan hulevesisuunnitelman mukaan hulevesien hallinnassa käytetään biosuodattavia ratkaisuja. Koko hulevesijärjestelmä varustetaan sulkukaivolla häiriötilanteen varalta.

4.5. Kaavan mukaiset suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kohdistuu liikennemelua ympäröivältä katuverkolta sekä Kehä I:ltä. Raide-Jokeri aiheuttaa alueelle myös melua ja tärinää. Edellä mainitut häiriötekijät on huomioitava rakentamisessa.

5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä korttelissa on sallittu opetus- ja tutkimusrakennusten lisäksi myös yleiset ja toimitilarakennukset. Alueelle saa sijoittaa toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Espoon oikeustalon toiminta siirtyy alueelle.

5.2. Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontille ajo säilyy ennallaan rasiitena viereisen tontin kautta. Uuden julkisen rakennuksen myötä asiointiliikenne tulee lisääntymään nykyisestä. Ajoreitti pihalle sijaitsee yleisesti käytetyn tulvakoron alapuolella. Onnettomuus- ja poikkeustilanteita varten on laadittu erillinen riskinarviointiraportti (Espoo, Maarintie 6, Riskinarviointi kaavamurosprosessissa esitettyjä vaatimuksia koskien, Ramboll Finland Oy, 10.6.2021) ja asiasta on neuvoteltu Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.

5.3. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan vaikutus alueen luontoon ja maisemaan verrattuna vanhaan asemakaavaan on vähäinen.

Kaavamuutosalueella säilyy pohjoisessa Natura-alueen suojavyöhykkeenä toimiva alueen osa, jolla kasvaa nykyisellään matalaa kasvillisuutta. Alue tulee kehittää puustoiseksi. Puustoinen vyöhyke luo suojaa Natura-alueen linnustolle ja mahdollistaa tulevaisuudessa liito-oravayhteyden vahvistamisen itä-länsisuunnassa. Suojavyöhykkeen alueelle osoitetaan myös hulevesien viivyttämiseksi ja laadulliselle käsittelylle ohjeellinen alue. Hulevesiä tulee kaavan mukaisesti viivyttää ja ne tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että Laajalahden suojeltujen luontokohteiden luontoarvot eivät vaarannu.

5.3.1. Vaikutukset Laajalahden Natura-alueeseen

Kaava-alueesta on tehty Natura-arvio (Maarintie 8, arvio hankkeen vaikutuksista Natura 2000 –alueen suojeluperusteisiin 21.1.2021, Sitowise Oy). Lisäksi on arvioitu Laajalahden Natura 2000 –alueeseen kohdistuvat yhteisvaikutukset yhdessä muiden meneillään olevien hankkeiden kanssa (Laajalahden Natura 2000 –alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arviointi 5.2.2021, Sitowise Oy). Natura-arvioista on saatu ELY-keskuksen ja Metsähallituksen lausunnot.

Hanke käsittää Espoon oikeustalon rakentamisen kaava-alueelle. Oikeustalo sijoittuu lähimmillään 53 metrin etäisyydelle pohjoisessa sijaitsevasta Natura 2000 –alueen reunasta ja 350 metrin etäisyydelle alueen vapaasta vesialueesta. Kaava-alueella on myös nykyinen OIH (Open Innovation House) rakennus, joka sijoittuu oikeustaloa kauemmas Natura 2000 –alueesta, 140 metrin etäisyydelle alueen reunasta. Kaava-

alueella oleva OIH rakennus on neljä kerrosta korkea. Myös oikeustaloon on suunniteltu neljä kerrosta.

Kaava-alueen pohjoisosassa olevat vi-alueet toimivat Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Kaavassa on määrätty, että vi-alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon.

Natura-arvio tehtiin suunnitelmasta, jossa maanpäällistä pysäköintialuetta oli laajennettu Natura-alueen suuntaan yhdellä pysäköintirivistöllä. Tämä olisi kaventanut kaava-alueen vi-aluetta, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Pysäköintialueen laajentamisesta luovuttiin ELY-keskuksen ja Metsähallituksen antamien lausuntojen sekä ehdotusvaiheessa saadun palautteen jälkeen. Pysäköintiä ei ole osoitettu nykyistä kaavan mukaista pysäköintialuetta lähemmäs Natura 2000 –aluetta eikä nykyisen kaavan mukainen Natura-alueen suojavyöhyke pienene.

5.3.2. Vaikutukset suojeluperusteena oleviin luontotyypeihin

Hankkeesta ei aiheudu suoria vaikutuksia luontotyypeihin. Hulevedet johdetaan Laajalahteen. Kaavassa veloitetaan viivyttämään ja puhdistamaan hulevedet siten, että Natura 2000 –alueen luontoarvot eivät vaarannu. Kaavamääräyksen veloitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Kaavamääräyksellä veloitetaan otamaan huomioon alueella mahdollisesti olevat happamat sulfaattimaat.

Alueelle ei tule uusia asukkaita rakennuksen myötä, joten lähialueelle ei aiheudu hankkeesta välillisiä vaikutuksia kuten kasvillisuuden kulumista. Rakennukseen saapuminen ja lähteminen ohjautuvat kaduille ja kevyen liikenteen väylille.

5.3.3. Vaikutukset suojeluperusteena olevaan linnustoon

Linnuston elinympäristöihin ei kohdistu muutoksia Natura-alueella eikä sen ulkopuolella, joten linnustoon ei kohdistu elinympäristömuutosten kautta vaikutuksia.

Natura-arviossa on todettu, että rakentamisesta voi aiheutua vähäistä meluhäiriötä, jota voidaan vähentää töiden oikealla ajoituksella. Arvion perusteella kaavassa on rajoitettu rakentamisen aikaista voimakasta impulssimaista melua aiheuttavia töitä 1.4.–30.9. välisenä aikana lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi.

Oikeustalon rakennuksen korkeus ei vaikuta lintujen liikkumiseen alueella, koska rakennuksen korkeus vastaa viereisen rakennuksen korkeutta ja rakennukset ovat matalia (neljä kerrosta). Rakennuksen ja Natura-alueen välissä on lisäksi puuryhmä ja puurivi. Nämä saavat linnut lisäämään korkeutta ennen rakennusta.

Arviossa todetaan, että ikkunapintojen aiheuttamat heijastukset tulisi estää. Kaavassa määrätään, että lintujen törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli kerroksen korkuisia lasipintoja tai laseissa tulee olla kuvioita tai rakenneelementtejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä.

5.3.4. Yhteisvaikutukset

Laajalahden läheisyydessä sijaitsevien kaavahankkeiden yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen suojeluperusteena.

5.3.5. Yhteenveto

Objektiivisten seikkojen perusteella on poissuljettua, että hanke vaikuttaisi alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden tiedossa olevien suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Voimakasta melua aiheuttavaa rakentamista ei tehdä 1.4.–30.9. välisenä aikana. Vaikutus ei ole merkittävän kielteinen. Hanke ei vaikuta kielteisesti minkään lajin elinympäristöihin eikä se muuta luontotyyppiä. Hanke ei vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen.

5.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä opetus- ja tutkimustoiminta on alueella edelleen mahdollista. Opetus- ja tutkimustoiminta mahdollisesti vähenee kaava-alueella, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta Otaniemen alueen opetus- ja tutkimustoiminnan kokonaisuuteen. Alueella toimii jatkossa Espoon oikeustalo, joka lisää palvelujen monipuolisuutta Otaniemen alueella.

5.5. Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tontin arvonnoususta (käyttötarkoitus sallii 30 % toimitiloja) maankäyttösopimusmaksuja.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Rakentamisaikataulu

Laajennusosalle on myönnetty rakennuslupa 2020, ja rakentaminen on aloitettu sen jälkeen. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä Espoon oikeustalo voi aloittaa toimintansa, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.2. Toteutuksen seuranta

Toteutusta korttelialueella valvoo rakennusvalvontakeskus.

7. Suunnittelun vaiheet

7.1. Suunnittelua koskevat päätökset

Tavoitteiden asettaminen Otaniemen keskuksen jatkokehittämiselle (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto, 10.8.2020)

Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen alueelle (kaupunkisuunnittelulautakunta, 25.9.2013)

Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma, (kaupunki-suunnittelulautakunta 22.1.2014)

Raide-Jokerin linjaus Espoon alueella (kaupunginhallitus, 10.2.2014)

Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet, Otaniemen Kokokuva -raportti (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014)

Sopimukset

Asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 19.4.–18.5.2021.

7.3. Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan ja heidän suunnittelukonsulttiansa kanssa

- Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy on laatinut viitesuunnitelman
- LOCI maisema-arkkitehdit on laatinut pihasuunnitelman
- Sipti Infra Oy on laatinut hulevesisuunnitelman
- WSP Finland Oy on laatinut ajouratarkastelut


Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut

- arkkitehti Virpi Leminen
- maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää
- liikennesuunnittelija Olli Koivula

7.4. Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

- Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle 6.4.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 19.4.–18.5.2020. Mielipiteitä ei saatu. Lausunnot saatiin Caruna Espoo Oy:ltä ja Metsähallitukselta. Kannanotot saatiin Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon kaupunginmuseolta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle (MRA 27§) 25.8.2021
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 13.9.-12.10.2021
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi 24.11.2021
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 20.12.2021

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.12.2021 (pöytäkirjan 450 §).
Godkänd i stadsstyrelsen den 20.12.2021 (450 § i protokollet).

	Kh		20.12.2021
/b	Ksl, muutettu	Virpi Leminen	24.11.2021
	Nähtävillä MRA 27 §		13.9.-12.10.2021
/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Virpi Leminen	25.8.2021
	Nähtävillä MRA 30 §		19.4.-18.5.2021
685/2021	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	6.4.2021
	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 221005	Piir.nro 7370
	Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 685/10.02.03/2021
Maarintie Asemakaavan muutos		Piirittäjä MHy	Päiväys 25.8.2021
		Suunnittelija VLe	Arkistotunnus 10 02
Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000			

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Virpi Leminen

Virpi Leminen
Arkkitehti

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja