

Espoon kaupunki

Kivimiehen asemakaavan muutos, kortteli 10091, Otaniemi



Kivimiehentie 4 / Palolaboratorion korttelialue (KTY 10091)
Lisärakennuksen alustava viitesuunnitelma 9.8.2023

 eurofins

A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

 ESPOO
ESBO



Suunnittelualueen sijainti Kivimies-korttelin keskiosassa. Kuva Tuomas Uusheimo.

Kivimiehentie 4 / Palolaboratorion korttelialue (KTY 10091) Lisärakennuksen alustava viitesuunnitelma 15.11.2022, 9.8.2023

Yleistä

Kaavamuutoksen alkuvaiheessa kiinteistönomistaja Senaatti-kiinteistöt laaditti alustavan viitesuunnitelman kaavaratkaisun pohjaksi. Uudisrakennuksen käyttö voisi kytkeytyä alkuperäiseen/nykyiseen toimintaan (palolaboratorio) tai olla siitä erillään. Pääpaino oli rakennusmassoittelussa suhteessa kaupunkikuvaan sekä tontin toiminnallisissa ja liikenteellisissä järjestelyissä.

Kiinteistön omistus siirtyi 31.3.2023 sen nykyiselle käyttäjälle Eurofins Groupille, kansainväliselle testaus-, analyysi-, sertifiointi- ja asiantuntijapalveluja tuottavalle yhtiölle. Suomen yksikössä toimii yli 600 asiantuntijaa 23 paikkakunnalla. Kivimiehentiellä toimivat Oy Eurofins Expert Services Oy ja Eurofins Electric & Electronics Finland Oy.

Hanke sijaitsee muodostettavassa korttelissa 10091 (nykyisin koko Kivimies muodostaa korttelin 10014). Nykyinen osoite on Kivimiehentie 4, tuleva osoite todennäköisesti Geologintie 3.

Palolaboratorio muodostaa – kampuksen suhteen hieman syrjäisestä sijainnistaan huolimatta – merkittävän maamerkin Kivimiehen ja koko Otaniemen rakennetussa ympäristössä. Se edustaa TKK:n–VTT:n varsin harvalukuista teollisteknistä arkkitehtuuria ja toiminnan luonteen takia rakennusten ympärille jätettiin rakennusvaiheessa suojaavaa puustoa.

Toiminnallisesti ja maankäytöllisesti kortteli on luontevaa täydennysrakentamisen aluetta.



Laboratorio maamerkinä.

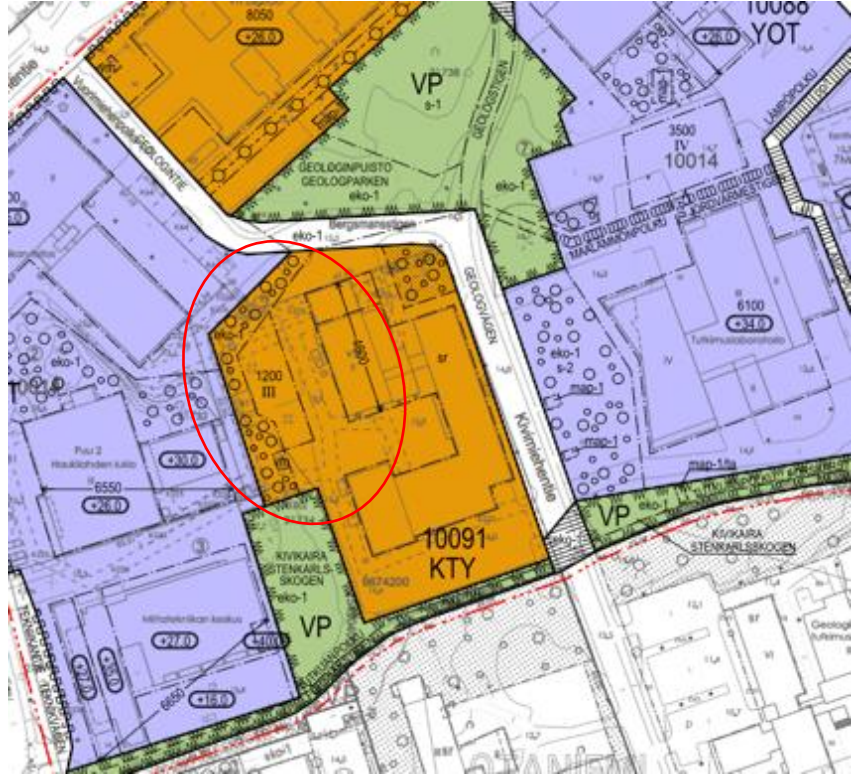


Espoon karttapalvelu

Kaavamuutoksen laatimisvaiheessa uudisrakennuksen käyttö tai toteutuksen ajankohta ei ole ollut tiedossa. Uudisrakennuksen räätälöityä viitesuunnitelmaa ei voida tässä vaiheessa tehdä, vaan pääpaino on kaupunki-
kuvallisissa, toiminnallisissa ja liikenteellisissä järjestelyissä.

Uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu nykyiselle aidatulle varastoalueelle. Näin ollen ei menetetä mainittavassa määrin luonnontilaista tai istutettua maapinta-alaa. Toisaalta tämä tarkoittaa, että nykyistä tontin ja piha-alueiden käyttöä on tarkasteltava uudisrakentamisen yhteydessä.

Kaavamuutoksessa nykyinen rakennuskanta on säilytetty ja viimeistä rakennusvaihetta lukuun ottamatta suojeltu. Länsiosan piha-alueelle on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle.



Kaavamuutosehdotus, ote.

Tontin (määräalan) nykyinen käyttö ja rakennuskanta

Kiinteistönmuodostus

Tontinjakoja ei tehdä asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kivimiehen kortteliin on tehty joitakin kiinteistönjakoja, mutta tässä yhteydessä käytetään asemakaavaluonnoksen pohjalta rajattuja toiminnallisia alueyksiköitä. Uudisrakennus sijoittuu Palolaboratorion tulevalle tontille, mutta sille voidaan periaatteessa erottaa oma kiinteistönsä. Erityisesti tontille ajon ja pysäköintipaikkojen osalta tarvittaneen silloin rasitejärjestelyjä.

Korttelialueen käyttötarkoituksimerkintä on K-1 = *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan.* Koko määräala (Palolaboratorio) on 8 980 m² ja kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus 4 600 + 1 200 = 5 800 kem². Tehokkuusluku et=0,65.

Nykyinen rakennuskanta

Rakennukset on toteutettu vaiheittain: koehalli, 1. vaihe 1966, toimisto- ja laboratoriosiipi 1973, eteläinen koehalli 1978, pohjoisen koehallin laajennus 1980–; kaikkien vaiheiden suunnittelijana Arkkitehtitoimisto Alvar Aalto.

Rakennukset on suojeltu asemakaavassa lukuun ottamatta pohjoisen koehallin laajennusosaa. Kivimiehen alueen kulttuuriympäristöselvityksessä (Arkkitehtitoimisto ark-byroo 2017) kiinteistön rakennuskantaa kuvataan ja arvioidaan seuraavasti:

”Kaupunkikuva. Rakennus sijaitsee Kivimiehen alueen keskellä ja näkyy pääasiassa Kivimiehentieltä ja Tutkijanpolulta. Korkea, pyöreä savupiippu näkyy alueen ulkopuoleltakin. Rakennuksen eteläjulkisivu on linjassa Ydinturvallisuustalon kanssa. Kivimiehentien ja rakennuksen väliin jää nurmikaistale. Piha-alue rajautuu etelässä Tutkijanpolkuun ja tiheään luonnontilaiseen metsäkaistaleeseen. Piha on pääosin asfaltoitua, osin aidattua pysäköinti- ja huoltoaluetta. Länsipuolella on erillinen pieni voimalaitos.” – ”Johtopäätöksiä. Kaupunkikuva: rakennus erottuu ympäristöstään teollisen luonteensa takia. Rakennus toimii alueen sisällä maamerkinä ja näkyy osittain myös aluetta ympäröiville väylille. Arkkitehtuuri: Aallon suunnitteleman rakennuksen arkkitehtonisesti arvokkaimmat piirteet ovat sen ilmeikäs massoittelu ja materiaalimaailma. Rakennus seuraa osin alueen materiaalimaailmaa ja poikkeaa osin siitä.”

Uudisrakennuksen kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset ratkaisut perusteluineen

Uusi rakennus on luonteeltaan ympäristöön sopeutuva ja alistuva. Lähtökohta arkkitehtoniselle muodonannolle löytyy olevan rakennetun ympäristön pääpiirteistä. Kivimiehen ja laajemmin Otaniemen laitosrakennuksille tyypillisiä ominaisuuksia ovat mm. puikkomainen massa, (kaksois-)pulpettikatto ja tiiliverhous. Näitä piirteitä on sovellettu alustavaan viitesuunnitelmaan. Toisaalta kaupunkikuvallinen sijainti sallisi myös poikkeavaa arkkitehtuuria ja Alvar Aallon suunnittelema Palolaboratorio itsessään edustaa moni-ilmeistä arkkitehtuuria.

Toiminnallisesti uudisrakennus voi avautua itäsvun ja päätyjen suuntaan. Toimitilat sijoittuvat luontevasti II 1/2-kerroksiseen rakennusmassaan siten, että pihan puolella, olevaa rakennusta vastapäätä, on toisessa kerroksessa korkeampi tila ja itäpuolella on kolme kerrosta. Rakennuksen sisäänkäynti järjestetään pohjoisesta, mielellään päädyn sisäänvedon suojassa. Uudisrakennuksen länsipuolella on varaus lukion pihasiiven korottamiseen (enimmäiskorkeus +30,0) ja näiden väliin jää ekologisena yhteytenä toimiva puustoalue.



Palolaboratoriotontin lisärakennus sijoittuu tontin länsiosaan Haukilahden lukion taakse. Kaavaluonnosvaiheen havainnekuva. Kuva Tietoa Oy.



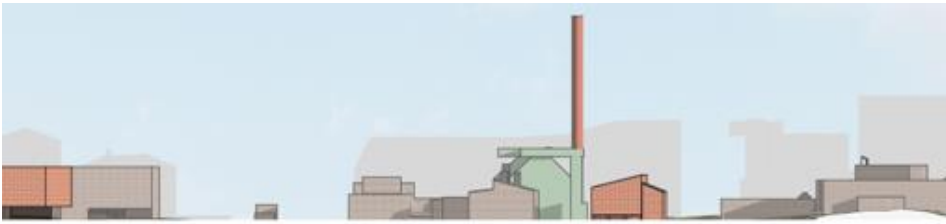
Ote kaavan havainnekuvasta



Näkymä Kivimiehentieltä (tulevalta Geologintieltä). Koehallin peltiverhoiltua laajennusosaa ei ole kaavassa suojeltu. Lisärakennus sijoittuu nykyisen aidatun varastoalueen paikalle (punainen katkoviiva).



Uudisrakennuksen sisäänkäynti suuntautuu Geologintien ja Geologinpuistoon päin. Kuva Tietoa Oy.



Alueleikkaukset Geologinpuistosta etelään sekä korttelin läpi itään.



Rakennus voi toimia osana palolaboratoriota tai itsenäisenä toimitilana.

Otaniemeläinen "peruspuikko" – kaupunkikuvallinen sijainti sallii myös poikkeavaa arkkitehtuuria.



Päätyosaa ei ole suojeltu – osa tai sen julkisivu voidaan uusia edustavamaksi.

Lukio,
korotus max
+30,0 m

Korttelialueen pohjoissivu ja liittyminen Haukilahden lukion korotettavaksi suunniteltuun rakennus- massaan. Palolaboratorion lisärakennus noudattaa tyyppillistä otaniemeläistä rakennustapaa.

Pysäköinti ja huoltoliikenne

Autopaikkavelvoite on olevan rakennuksen osalta 23 ap ja uudisrakennuksen osalta 6 ap normin 1 ap/200 kem² mukaan.

Nykyisten tontin eteläreunalla olevien autopaikkojen lisäksi paikkoja sijoitetaan tontin pohjoisosaan. Mikäli toiminnan luonteen takia sovelletaan rakennuslupavaiheessa normia 1 ap/120 kem², pysäköinti (33 ap) voidaan edelleen järjestää omalle tontille esimerkiksi eteläisen piha-alueen järjestelyjen avulla. Jos esimerkiksi tonttijaon takia katsotaan tarkoituksenmukaiseksi, voidaan autopaikkoja osoittaa myös viereiselle Geologintie 1:n pysäköintialueelle, jossa on ylimääräistä kapasiteettia; tämä edellyttää erillistä kiinteistöjen välistä sopimusta.

Tontin eteläreunan autopaikat olisi syytä siirtää muutaman metrin pohjoiseen, jolloin Teekkaripolkua vastaan saadaan nykyistä leveämpi suojaistusvyöhyke.

Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa uudisrakennusta varten 24 pp (ja olevaa rakennusta varten 92 pp). Paikat on osoitettu pääosin Geologintien tuntumaan, sisäänkäyntien läheisyyteen. Paikkoja voidaan osittain kattaa tai sijoittaa kaavan sallimaan ulkorakennukseen (enintään 100 m² tonttia kohti). Rakennuksiin mahdollisesti sijoitettavien lukittavien pyörävarastojen sijaintia tai laajuutta ei tässä vaiheessa voi määrittellä.

Huoltoliikenne toimii nykyisellään. Tontille on ajoyhteys Geologintielle sekä pohjoisesta että kaakosta, joten huoltoliikenne voi kulkea tontin läpi kääntämättä.

*Ote pysäköintiselvityksestä (2022)
Huoltoliikennekaavio*



Ympäristövaikutukset ja hulevesien hallinta

Tontin täydennysrakentaminen piha- ja pysäköintijärjestelyineen tapahtuu nykyisellään päällystetyllä alueella, joten hulevesien hallinta ei lähtökohtaisesti muutu. Kaavamääräysten mukainen lisärakennuksen osalta viivytyispainanteen laajuus on n. 6 m³ ja sellainen voidaan sijoittaa rakennuksen itä- tai pohjoispuolelle toteutusvaiheessa laadittavan suunnitelman pohjalta.

Lisärakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon asemakaavassa *eko*-merkinnällä osoitettu liito-oravyhteys. Puustokartoituksen yhteydessä määrätään säilytettävät puut, jotka on rakennuksen sijoituksessa otettava huomioon.

Tutkijanpolun viereisen viherkaistan leventäminen on eduksi sekä hulevesihallinnan että liito-oravyhteyden vahvistamisen kannalta.

Asemakaavoitusta varten tehtävää, koko kaava-alueella koskeva hulevesien hallintaselvitys ja -suunnitelmaa noudatetaan tontin tarkemmassa suunnittelussa.



Ilmakuva: Espoon karttapalvelu.

Viitesuunnitelman suhde asemakaavamääräyksiin

Alustavassa viitesuunnitelmassa on otettu huomioon valmisteilla olevan asemakaavaluonnoksen (10/2022) määräykset, jotka vielä tarkentunevat kaavahankkeen edetessä. Keskeisiä aiheita ovat mm.:

PYSÄKÖINTI. Autopaikkojen vähimmäismäärä lasketaan joko normin 1 ap / 100 kem2 (toimistot) tai 1 ap / 200 kem2 (opetus-, tutkimus- ja niihin liittyvät toimistotiulat). Tontin päärakennuksen autopaikat lasketaan korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaan, mutta uudisrakennuksen osalta on syytä varautua siihen, että sovellettava laskentaperuste määräytyy vasta rakennusluvan yhteydessä. Autopaikkamäärästä voidaan rakennusluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella antaa kevennys 10...30 %. Tässä alustavassa viitesuunnitelmassa on noudatettu kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn pysäköintiselvityksen laskelmia.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISEN TAPA. Ympäristöön sovittamisen yms. ohella määrätään, että pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäristön luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden.

PIHA-ALUEET, HULEVEDET JA VIHHERKERROIN. Yleismääräykset koskevat rakentamattomien alueiden luonnonmukaisuutta, aitaamiskieltoa, kulttuurihistoriallisten arvojen kunnioittamista yms. Hulevesien käsittelystä on tarkat määräykset, joita tulee noudattaa toteutussuunnittelun yhteydessä. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi, mitä voidaan rakennussuunnittelussa ottaa huomioon. Tontista tulee esittää viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta (K- korttelialuetta koskeva tavoiteluku määritellään kaavassa).

TOTEUTTAMINEN YMS. Puiden kaatamisessa ja suojaamisessa tulee liito-orava ottaa huomioon. Rakennus- ja louhintatöissä tulee alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetusalueena ottaa huomioon. Alueella tulee pyrkiä kierrättämään massoja ja materiaaleja. Uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla riittävä.

KORTTELISUUNNITELMA. Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.