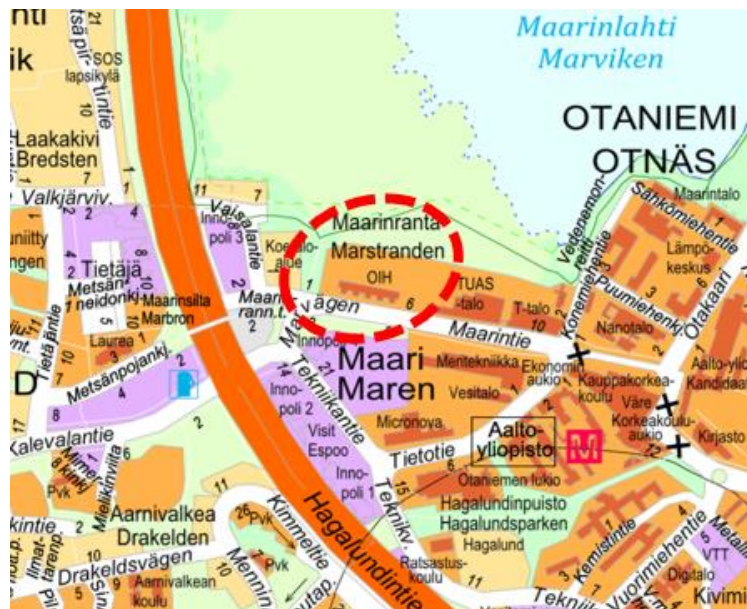


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maarintie

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimistokäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu vielä käyttämättömälle rakennusoikeudelle ja lopputilanteen edellyttämillä autopaikoille.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen kaupunginosassa osoitteessa Maarintie 6. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Maarinrannan puistoalueeseen, etelässä Maarintien katualueeseen ja idässä opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialueeseen.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta. Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus, jonka kattokerroksen ilmanvaihtokonehuoneet kohoavat +22,83 metriin meren pinnan yläpuolelle. Rakennuksen länsipuolella olevalle rakennusalueelle on myönnetty rakennuslupa nykyisen rakennuksen laajennukselle, ja alueella on rakennustyöt käynnissä. Olevan 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.

Maanomistus

Korttelin 10082 tontti numero 1 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki ja virkistysalueet valtio. Korttelin 10082 tontti numero 2 on yksityisessä omistuksessa (eri omistaja kuin tontilla 1).

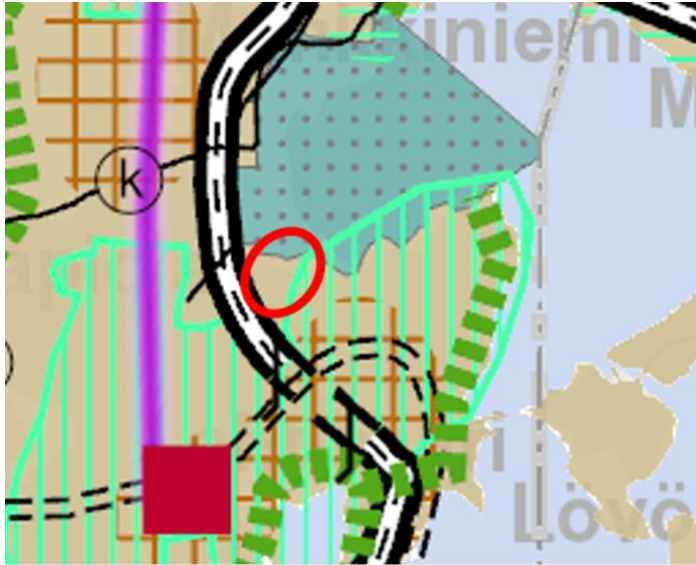
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä on Laajalahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

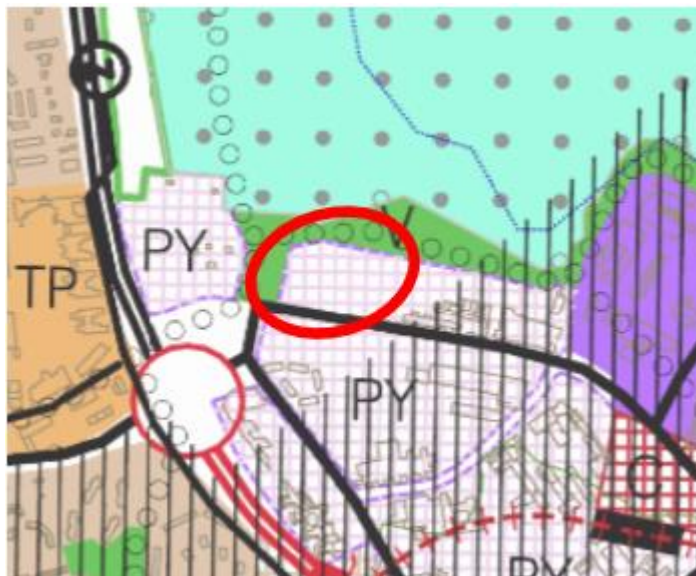
Vireillä oleva:

- Kaikki maankäytön keskeiset teemat käsittävän Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on väli-päätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

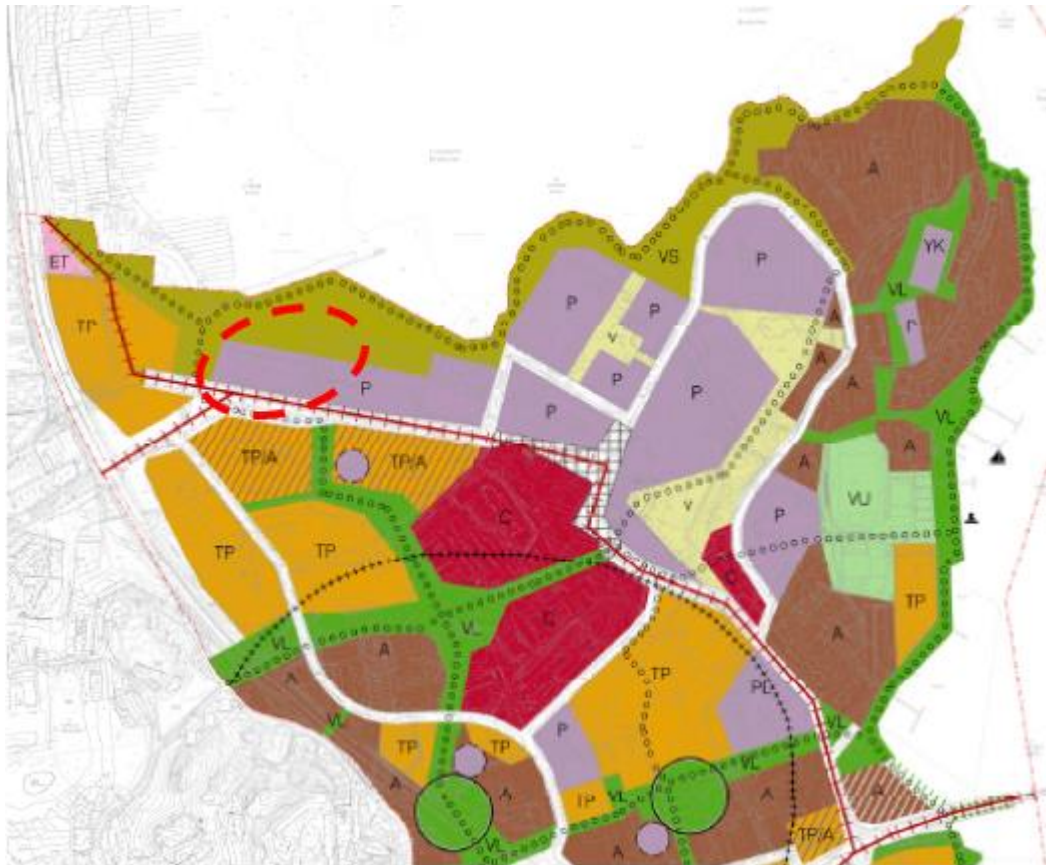
Espeen eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena kehitettäväksi alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle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



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

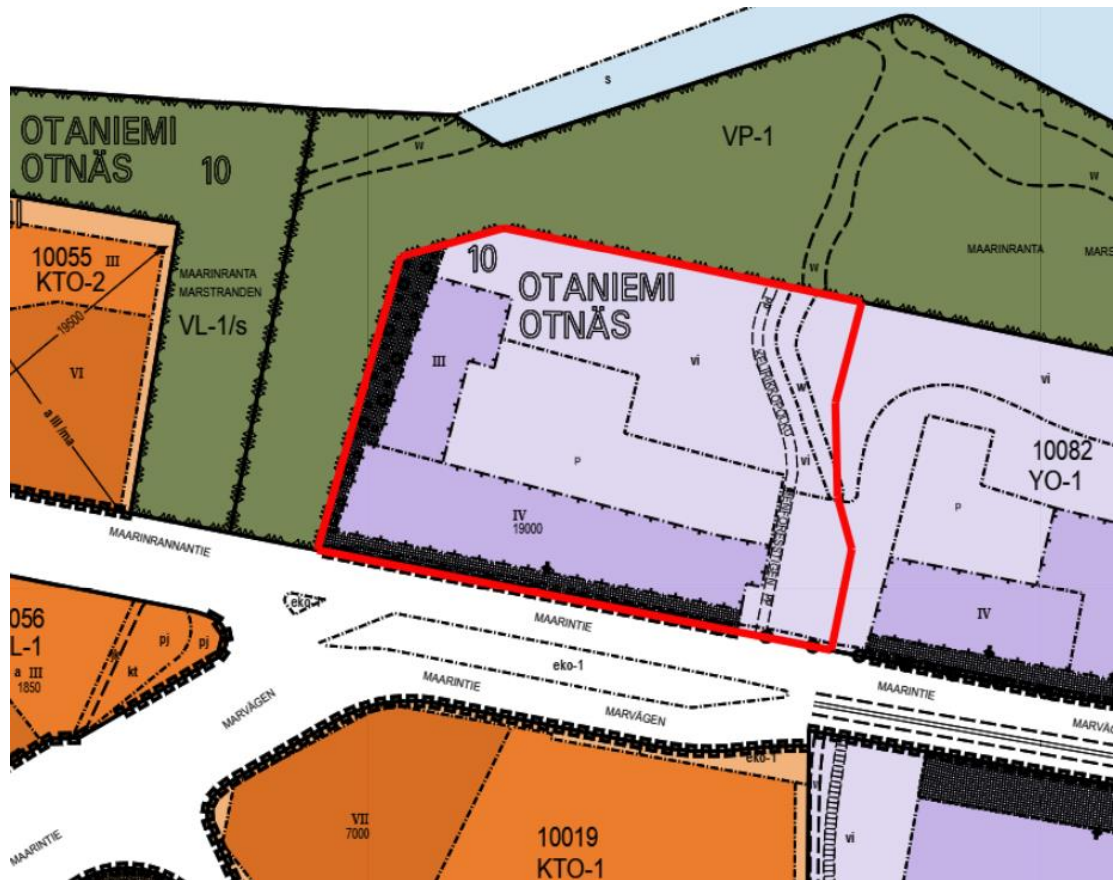
Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospainesta ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet 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. Pohjoisreunan alue on osoitettu viheralueeksi, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä (VS). Ulkoilureitin yhteystarve etelästä kulkee Maarintien kautta alueen länsipuolelle.



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

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 suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Viheralueen ja rakennusalan välissä on pysäköimispaikka (p). Itäosaan on varattu ohjeellisenä 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. Ajoneuvoliikenne alueelle on osoitettu Maarintien tonttiliittymästä alueen kaakkoiskulmasta.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 28.1.2021 hakenut korttelin 10082 tontin 1 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimistokäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu vielä käyttämättömälle rakennusoikeudelle ja lopputilanteen edellyttämille auto-paikoille.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnitelman kuvaus

Kaavamutoksen tarkoituksena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimistokäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu vielä käyttämättömälle rakennusoikeudelle ja lopputilanteen edellyttämille autopaikoille. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on 19000 k-m². Asemakaavan muutoksella rakennusoikeuden määrä ei muutu. Kiinteistöllä oleva rakennus säilyy.

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnitelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 10082 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Alueeseen vaikuttavia selvityksiä:

- Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020 (5.2.2021 Sitowise)
- Maarintie 6, oikeustalo, arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000-alueen suojeluperusteisiin (21.1.2021 Sitowise)

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys osallisten kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 19.4. – 18.5.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 18.5.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Maarintie, 221005).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan [kaupungin verkkosivuilla](#).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan [kaupungin verkkosivuilla](#) ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä [kaupungin verkkosivustolta](#). Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Virpi Leminen, puh. 040 506 7428

Minna-Maija Sillanpää, maisemasuunnittelu, puh. 040 642 7847

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 6.4.2021

Torsti Hokkanen

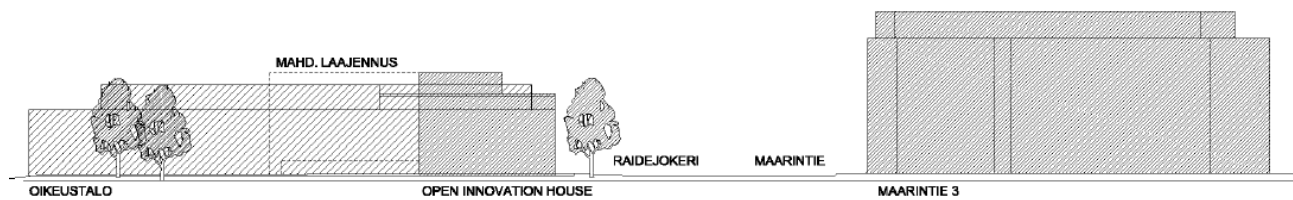
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

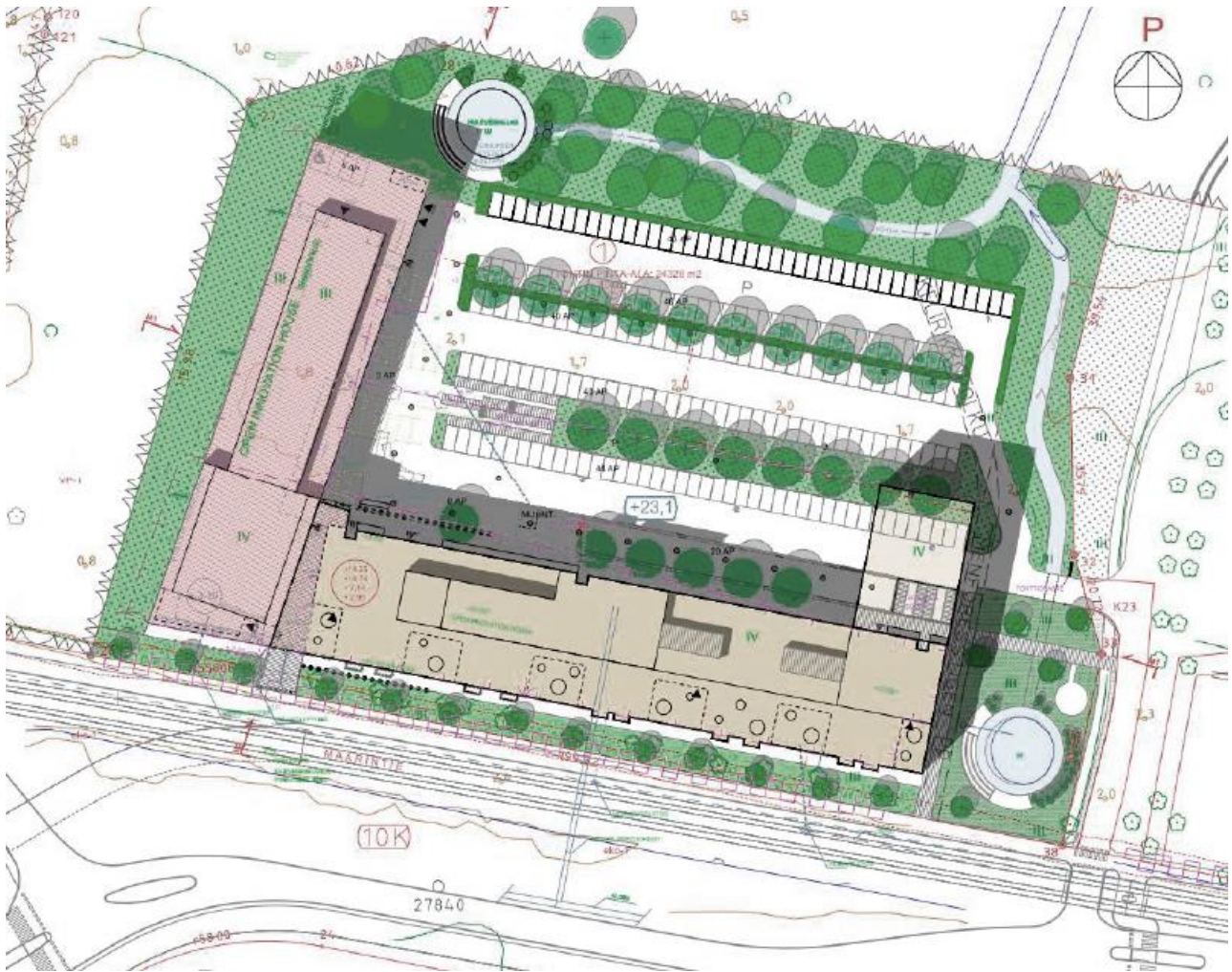
Suunnitelmaa havainnollistavat kuvat, Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy, 2021



Näkymäkuva Maarintieltä.



Alueleikkaus.



Asemapiirustus.