

Asianumero  
685/10.02.03/2021  
Aluenumero  
221005

Maarintie

Asemakaavan muutos

10. kaupunginosa, Otaniemi

Osa korttelia 10082

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka **koskee 25. päivänä elokuuta 2021 päivättyä** 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.....	11
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 .....	12
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 .....	17
4.3.1.	Maankäyttö .....	17
4.3.2.	Liikenne .....	20
4.3.3.	Palvelut.....	20
4.3.4.	Yhdyskuntatekninen huolto .....	20
4.3.5.	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus .....	20
4.4.	Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	20
4.5.	Kaavan mukaiset suojelukohteet .....	21
4.6.	Ympäristön häiriötekijät .....	21
5.	Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	21
5.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	21
5.2.	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....	21
5.3.	Vaikutukset luontoon ja maisemaan .....	21
5.3.1.	Vaikutukset Laajalahden Natura-alueeseen .....	22
5.3.2.	Vaikutukset suojeluperusteena oleviin luontotyypeihin .....	22
5.3.3.	Vaikutukset suojeluperusteena olevaan linnustoon .....	23

5.3.4.	Yhteisvaikutukset.....	23
5.3.5.	Yhteenveto.....	23
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 .....	24
7.1.	Suunnittelua koskevat päätökset .....	24
7.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	25
7.3.	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot .....	25
7.4.	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus .....	25

## Liitteet

Liite 1, Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa

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 2020, 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, 16.8.2021

## 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-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2,4 ha. Kaava-alueen rakennusoikeus on 17500 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on noin 0,72. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 1500 k-m<sup>2</sup>.

## 1.3. Suunnittelun vaiheet

Asemakaavamuutos 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. Nähtävilläolona ei saapunut kirjaa-moon mielipiteitä.

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

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 asiantuntijoiden 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-, liikumis- 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 riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

## Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

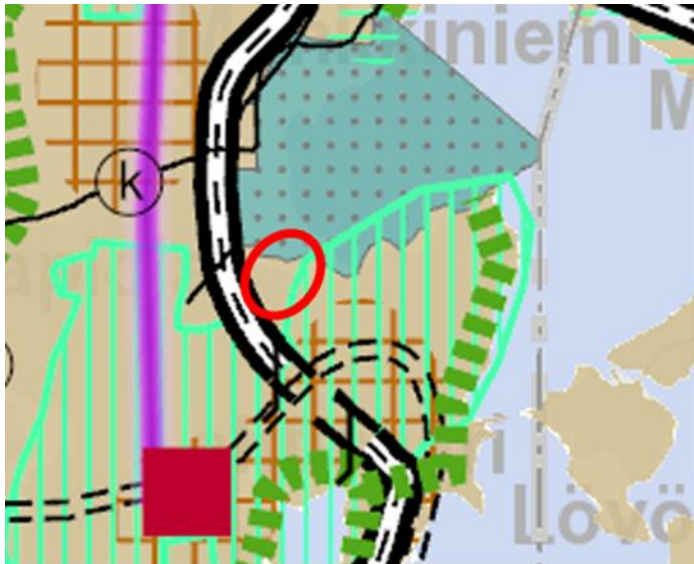
Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti 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 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. Suunnittelun alueen läheisyydessä on Laajalahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.



Kuva: Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

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 välipäätöksellään



22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella.

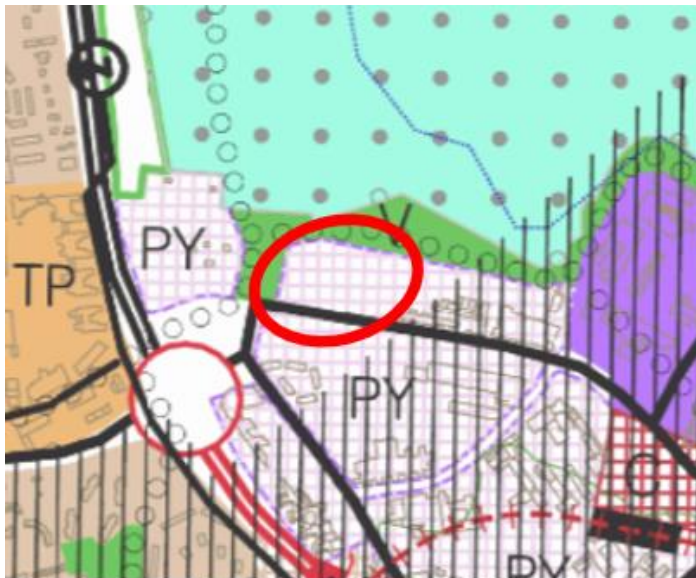
### 2.1.3. Yleiskaava

#### **Espoon eteläosien yleiskaava**

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

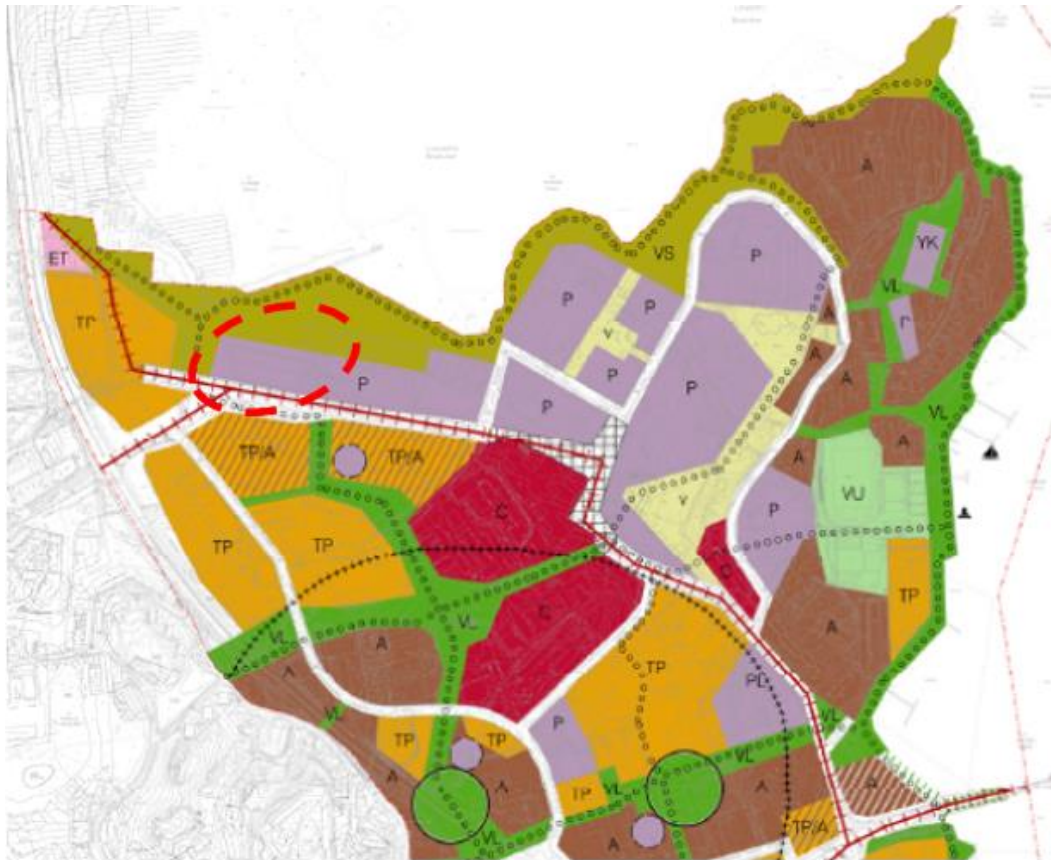
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena kehitettäväksi alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle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

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

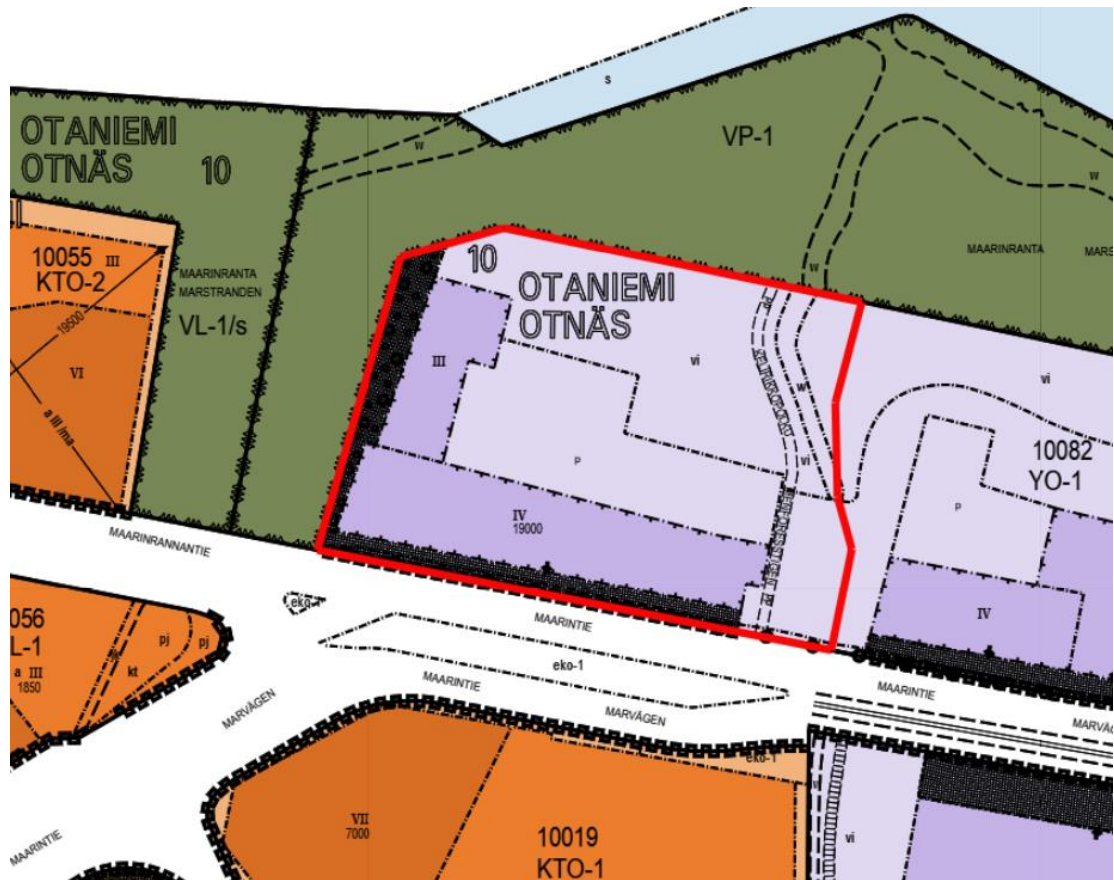
Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueenmaankäytön muutospainesta ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemikaavarungon 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-m<sup>2</sup>. Alueelle on osoitettu kolme- ja neljäkerroksiset rakennusalat. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan reunaan Maarintien varrella. Rakennusoikeutta alueella on 19000 k-m<sup>2</sup>. 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.



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 m<sup>2</sup>. 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 kenttämainen 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

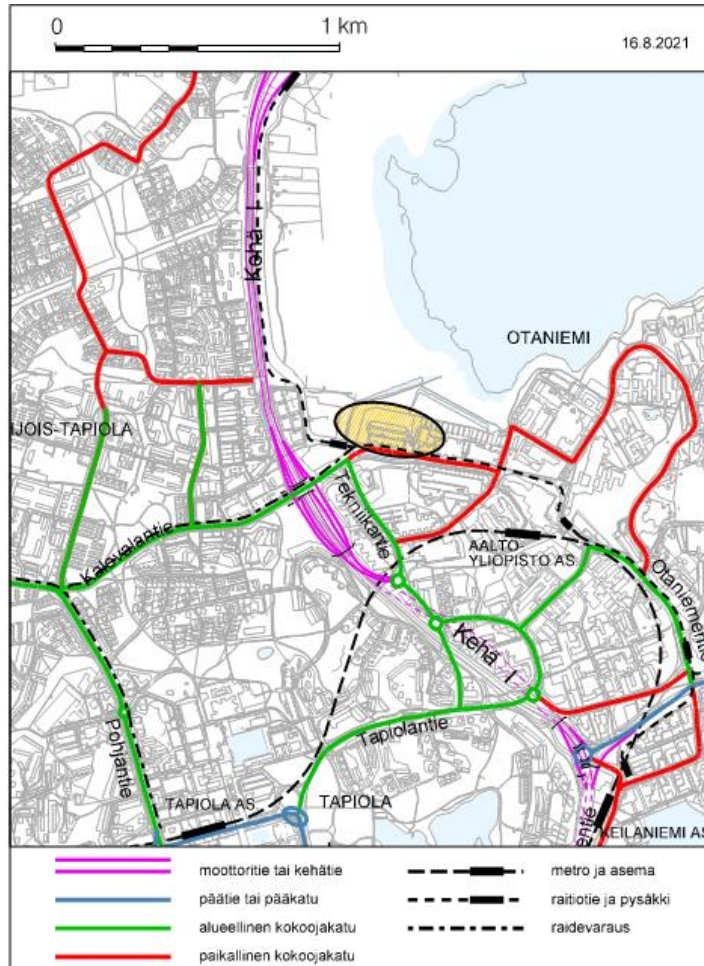
Alueella on kaksi rakennusta, jotka jatkavat Otaniemelle tyypillistä punatiiliarkkitehtuuria. Rakennukset yhdistyvät toisiinsa neljännen kerroksen korkeudella olevalla katoksella. Maarintien suuntainen rakennusosa sisältää opetus-, tutkimus- ja toimistotiloja (Open Innovation House). Pohjois-eteläsuuntaisessa 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 ulkoalueiden 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 kokoojakuu, jonka pohjoispuolella kaavamuutosalue 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. 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 voimajohtojen omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia eikä tehdä ojaia 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 suojavähykkeenä ja virkistysalueena. Rantapuistolla ja kaava-alueen länsipuolisella 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 rakennettumpia 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.

## **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-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 1500 k-m<sup>2</sup>.

### **4.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö**

#### **4.3.1. Maankäyttö**

Korttelialueet

Tontilla on yksi rakennusala, jonka rakennusoikeus on 17500 k-m<sup>2</sup>. 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 korkuinen 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-m<sup>2</sup>
- yleiset tilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

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-m<sup>2</sup>, 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 laatutaso huomioiden. Uudet rakenteet ja kasvillisuus tulee sovittaa ympäristöön. Alueella tulee suosia suomalaisia metsäpuulajeja.

Pysäköimispaikalle ja pysäköimispaikan keskellä olevalle istutettavalle alueelle saa rakentaa katoksia polkupyöräpaikkoja varten. Pysäköimispaikan keskellä olevalle istutettavalle alueelle saa sijoittaa polkupyöräpaikkoja.

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 viivytämiseen 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 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 6-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Veloitteet 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 värinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

## RAKENTAMISEN AIKAISET TOIMENPITEET

Alueella ei saa tehdä paalutuksia, räjäytyksiä, värinää 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 ympäristöviranomaisen.

## YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien ajoyhteydet, autopaikat, jätehuoltotilat, pelastustiet ja väestösuojat 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 (172 kpl) sijaitsevat p-merkinnän alueella pihalla sekä uuden lisärakennuksen alla. Nämä autopaikat sisältävät sekä julkisen uudisrakennuksen autopaikat määräyksen 1ap/100 k-m<sup>2</sup> mukaisesti sekä korkeakoulurakennuksen autopaikat määräyksen 1ap/200 k-m<sup>2</sup> 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 keskiosassa.

#### **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 viivytysalueet 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 rasiiteena 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 tulvaisuudessa 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.

Osa alueella sijaitsevista pysäköintipaikoista on rakennettu väliaikaisella luvalla voimassa olevassa asemakaavassa (lainvoimainen 13.12.2017) osoitetun pysäköintialueen ulkopuolelle. Nämä paikat sijaitsevat voimassa olevaan asemakaavaan merkityillä Natura-alueen suojavyöhykkeellä. Asemakaavan muutoksessa myös väliaikaisella luvalla rakennetut autopaikat muuttuvat pysäköintialueeksi. Pysäköintialue ei kuitenkaan laajene alueella nykyisin olevasta pysäköintialueesta Natura-alueen suuntaan.

### **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 saapumisen jälkeen eikä pysäköintiä ole osoitettu nykyistä pysäköintialuetta lähemmäs Natura 2000 -aluetta.

### **5.3.2. Vaikutukset suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin**

Hankkeesta ei aiheudu suoria vaikutuksia luontotyyppeihin. Hulevedet johdetaan Laajalahteen. Kaavassa veloitetaan viivyttämään ja puhdistamaan hulevedet siten,

että Natura 2000 –alueen luontoarvot eivät vaarannu. Kaavamääräyksen velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Kaavamääräyksellä velvoitetaan 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**

Kaavamutoksesta 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 nähtävillä 6.4.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 19.4.–18.5.2020. Mielenpitoja ei saatu. Lausunnot saatiin Caruna Espoo Oy:ltä ja Metsähallitukselta. Kannanotot saatiin Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Espoon kaupunginmuseolta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä (MRA 27§) 25.8.2021
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 13.9.-12.10.2021

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Virpi Leminen  
Arkkitehti

Ossi Keränen  
Asemakaavapäällikkö