

Asianumero
Aluenumero

625/2015
220408

Servinniemi

Asemakaavan muutos
10. kaupunginosa, Otaniemi
Osa korttelia 10002, korttelit 10004 ja 10006, katu-, virkistys- ja vesialueet
Muodostuu uudet korttelit 10070 ja 10071

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **13. päivänä helmikuuta 2018 päivätyä**, Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7032.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemessä ja käsittää kampusalueen asuntoalueen, teekkarikylän.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2010 (-2016) nimikkeellä Otaranta, alue 220207. Kaava-alue ja nimi on muuttunut 2017: Servinniemi, alue 220408.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs.
Postiosoite:
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Meiri Siivola / asemakaavayksikkö
Aino Aspiala / asemakaavayksikkö
Olli Koivula / liikennesuunnitteluyksikkö

etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO**Sivu**

1	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Alueen nykytila.....	4
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	4
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.1.2	Maakuntakaava	5
2.1.3	Yleiskaava.....	6
2.1.4	Asemakaava.....	7
2.1.5	Rakennusjärjestys	8
2.1.6	Tonttijako.....	8
2.1.7	Rakennuskiellot	8
2.1.8	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	8
2.1.9	Pohjakartta	9
2.2	Selvitys alueesta	9
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	9
2.2.2	Maanomistus	10
2.2.3	Rakennettu ympäristö	10
2.2.4	Luonnonolosuhteet	14
2.2.5	Suojelukohdeet.....	14
2.2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	15
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	15
3.2	Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	16
3.3	Osallisten tavoitteet	16
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	16
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	21
4.3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	21
4.4	Kaavan mukaiset suojelukohdeet	21
4.5	Ympäristön häiriötekijät	21
4.6	Nimistö.....	22
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	22
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	22
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	23
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	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	Toteuttamis- ja soveltamisohjeet.....	24
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	25
7.1	Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset.....	25
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	25
7.4	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus.....	25

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake kaavan hyväksymisvaiheessa
Liite 2	Asemapiirros ja havainnekuvat
Liite 3	Pelastus-, pysäköinti- ja pihakaaviot
Liite 4	Katukartta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaavan muutos (kartta) ja selostus liitteineen.

Kulttuuriympäristöön liittyvät selvitykset:

Servinniemen rakennusselvitys, Rakennetun ympäristön nykytilan ja säilyneisyyden arviointi asemakaavoitusta varten, ARK-house arkkitehdit Oy, Sito Oy, 18.9.2017

Luontoselvitykset:

Otaniemen meriuposkuoriaisselvitys, Alleco Oy, 2011

Meriuposkuoriaisen esiintyminen Otaniemessä 2012, Alleco Oy, 2012

Otaranta - Servinniemi asemakaavan muutos, Laajalahden lintuveden Natura-arviointi, Sito Oy, 2014

Espoon Otaniemen alueen luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2014

Otaniemi, Lepakkoselvitys 2014, Luontotieto Keiron Oy, 2014

Espoon Otaniemen Servinniemen liito-oravaselvitys vuonna 2017, muistio, Faunatica 2017

Lisäksi luontoselvityksiä on laadittu aiemman kaavaratkaisun, Otaranta 220207, pohjaksi mm.

- Otarannan ja Servinniemen asemakaava, Laajalahden lintuveden Natura-tarvearviointi, Sito Oy, 2011,
- Espoon Kivimiehenrannan – Otarannan – Servinniemen alueen luontoselvitys, Enviro, 2013

Pysäköintiin liittyvät selvitykset

Servinniemen ja Otarannan pysäköintitutkimus (KSK 2016)

Rakentamiseen liittyvät selvitykset:

Servinniemen asemakaavan muutos, kunnallistekninen yleissuunnitelma, 7.2.2018, Sito Oy

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Kaavanmuutosalue käsittää Otaniemen kampusalueen asuntoalueen, teekkarikylän. Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY).

Teekkarikylä on rakennettu 1950-luvulta eteenpäin metsälähiöperiaatteen mukaisena. Punatiiliset rakennukset on sijoitettu maastoa myötäillen ja luontoa säilyttäen. Alueeseen kuuluu Otaniemen kappeli ja Kappelipuisto.

Alue rajautuu pohjoisesta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaava-alueella on liito-oravia, liito-oravien kulkuyhteyksiä ja lepakoille tärkeitä metsäalueita.

Servinniemen kärki koostuu nykyisellään yhdestä laajasta tontista ja katuyhteydet, Servin-Maijantie ja Servinkuja ovat tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja kaavoittaa alueelle katuyhteydet. Samalla huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luonnonsuojelu. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 6 000 k-m², josta uudisrakentamista on 4 900 k-m². Kaava mahdollistaa myös osan nykyisistä maantasokerroksista muutettavaksi asuinkäyttöön.

Alueen koko on noin 30 ha.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Servinniemen asemakaavanmuutos on ollut valmisteluaineistovaiheessa osa laajempaa kaavanmuutosaluetta, Otaranta-Servinniemi, alue 220207.

Asemakaavan muutoshakemus on saapunut 16.9.2009. Hakemuksen viitesuunnitelma pohjautuu 2007 käytyyn suunnittelukutsukilpailuun Otaniemen etelä- ja itäosa. Kilpailun tuloksena jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin alueen pohjoisosalle (tämä kaava-alue) ehdotus nimeltä "Hauen laulu", jonka tekijä oli ARK-house arkkitehdit oy. Varsinainen kaavan viitesuunnitelman teko käynnistyi lokakuussa 2009 yhteistyössä kilpailuehdotuksen tekijöiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.5.2012 kaavalliset tavoitteet asemakaavan muutoksen pohjaksi, kaupunkisuunnittelupäällikkö asetti valmisteluaineiston nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 11.11.2012 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.11.-31.12.2012.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto käsitteli edellytyksen luomista uusien asuntojen rakentamiselle Otaniemen Servinniemen alueella 5.11.2012. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään, voitaisiinko Otaniemen Servinniemen alueen asuinrakentamista kehittää Senaatti-kiinteistöjen ja Aalto-yliopistokiinteistöjen esitysten pohjalta sekä Espoo-strategian ja MAL-aiesopimuksen toteuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö asetti kaavan valmisteluaineiston nähtäville 12.11.2012. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.11.-31.12.2012.

Suunnittelun edetessä kaava-alue on rajattu koskemaan vain Servinniemeä. Otarannan alueella kaavoitus aloitetaan uudelleen (220211).

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueita koskevat toimiva aluerakenne, eheyttävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö sekä Helsingin seudun erityiskysymykset.

- Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.
- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.
- Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Otaniemen kampusalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Kaava toteuttaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita. Suunnittelualueella mm:

- Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta
- Alueidenkäytöllä edistetään valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön luonteen säilymistä. Suunnittelussa on otettu huomioon Museoviraston laatima rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi.
- Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen kampusalueen välittömässä läheisyydessä sekä tulevan metroaseman vaikutuspiirissä. Aluetta kehitetään eheyttämällä yhdyskuntarakennetta täydennysrakentamisella.
- Huomioidaan Laajalahden Natura-alue.

2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.

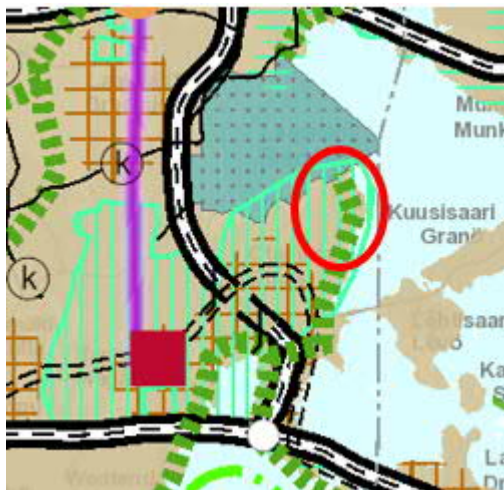
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keuhällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuuli-voima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee

voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli julkisesti nähtävillä vuonna 2017.



ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä

2.1.3

Yleiskaava

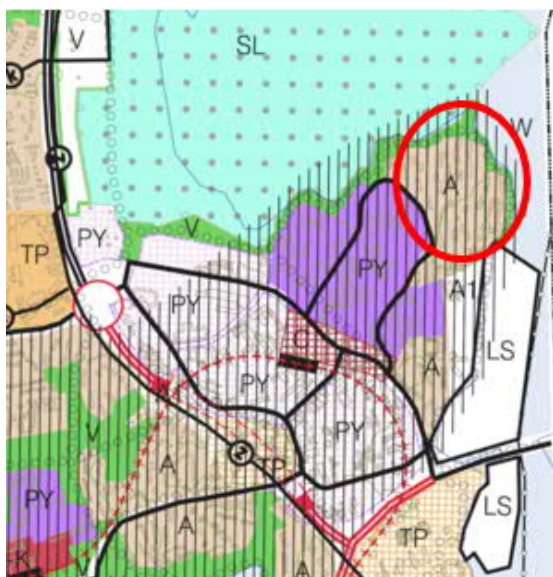
Espoon eteläosien yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty nykyisellään säilytettäväksi asuntoluokaksi (A), virkistysalueeksi (V) ja vesialueeksi (W). Rantaa pitkin kulkee ulkoilureitti.

Lisäksi alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaupunkimaiseman rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen.

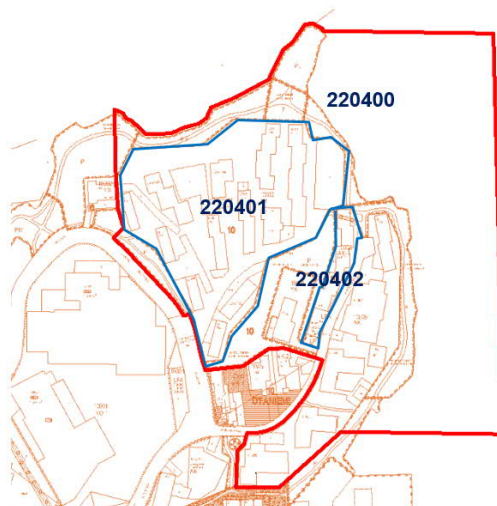
Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



ote Espoon eteläosien yleiskaavasta

2.1.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Servinniemen asemakaava (220400) ja asemakaavan muutokset (220401, 220402):



asemakaava-alueiden rajaukset

Servinniemi, 220400 (korttelit 10004 ja 10006, pysäköimisaluetta, katu-, puisto- ja vesialueita). Vahvistettu sisäasiainministeriössä 5. elokuuta 1981.

Alueella on siinä katualuetta (Jämeräntaival), puistoaluetta (P), luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), luonnonpuistomaisesti istutettavaa puistoaluetta (PIY), pysäköimisaluetta (LP), vesialuetta (Laajalahti), asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK) ja kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK).

AK-korttelialueelle (10006) saa rakentaa myös asuntolarakennuksia sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalisia tiloja. Rakennusten on oltava väreiltään ja materiaaleiltaan kortteleittain yhtenäisesti suunniteltuja. Rakennusten porrashuoneista on oltava suora uloskäynti molemmille puolille rakennusta. Autopaikkoja on rakennettava asuntolarakennuksia varten 1 ap/ 150 k-m² ja muita rakennuksia varten 1 ap/ 85 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille ja Ap- tai Alp-ton-teille. Kortteliin saa rakentaa erillisen yksikerroksisen enintään 170 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen. Alueella on rakennusoikeutta 32 120 k-m² (tontti 1).

YK-korttelialueelle (10004) saa rakentaa yhden erillisen asunnon kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueella on rakennusoikeutta 500 k-m².

Servinniemi, muutos, 220401 (korttelin 10002 t 1)
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12. joulukuuta 1984

Alue on siinä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Sinne saa rakentaa myös asuntolarakennuksia sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalisia tiloja. Korttelissa on rakennusoikeutta 41650 k-m². Rakennusten on oltava väreiltään ja materiaaleiltaan kortteleittain yhtenäisesti suunniteltuja. Rakennusten porrashuoneista on oltava suora uloskäynti molemmille puolille rakennusta. Autopaikkoja on rakennettava asuntolarakennuksia varten 1 ap/ 150 k-m² ja muita asuinrakennuksia varten 1 ap/ 85 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto. Autopaikat on sijoitettava p-paikoille. Yhdistettyjä myymälää, sosiaalista toimintaa sekä opetusta ja huoltoa palvelevia rakennuksia varten on rakennettava 1 ap / 50 k-m².

Servinniemi, muutos, 220402 (kortteli 10002, t 3 ja 4)
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16. kesäkuuta 1993.

Alueella on siinä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). AK-1-korttelialueelle saa rakentaa myös asuntolarakennuksia sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja. Kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi saa rakennusten pohjakerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto- ja sosiaalisia tiloja. Rakennusten on oltava väreiltään ja materiaaleiltaan kortteleittain yhtenäisesti suunniteltuja. Korttelialueen pohjoisosassa on maanalainen johto varten varattu alue ja länsireunalla on maanalainen tila väestön suojaa varten. Auto-paikkoja on rakennettava asuntolarakennuksia varten 1 ap/ 150 k-m² ja muita rakennuksia varten 1 ap/ 85 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto. Autopaikat on sijoitettava tonteille ja LPA-alueille. Alueella on rakennusoikeutta 8100 k-m².

2.1.5 Rakennusjärjestys

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

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijakoja. Kaavanmuutos mahdollistaa jakamisen usemmaksi tontiksi ja kaavanmuutoksen yhteydessä on tutkittu mahdollisia tonttijakoja.

2.1.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualueesta on tehty Servinniemen kunnallistekninen yleissuunnitelma (7.2.2018, Sito Oy).

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskeli-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen. Uuden ohjeen mukaan autopaikkavelvoite on vähentynyt ja näin vaikuttanut kaavaratkaisuun. Opiskeliija-asuntojen pysäköintimääräys on alueella 1 ap / 400 k-m² - 1 ap / 500 k-m². Uudet pysäköintimääräykset perustuvat syksyllä 2016 tehtyyn Servinniemen ja Otanrannan pysäköintitutkimukseen.

Kaavanmuutos rajautuu vireillä oleviin kaavoihin: Otakaari 220505, Servinniemi VK2001 ja Otaranta 220211. Otakaaren kaavaehdotuksen suunnittelu käynnissä, Servinniemen vaiheittaisen asemamakaavan muutosehdotus on tulossa nähtäville ja Otarannan suunnittelu ei ole vielä alkanut.

2.1.9 Pohjakartta

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

2.2 Selvitys alueesta

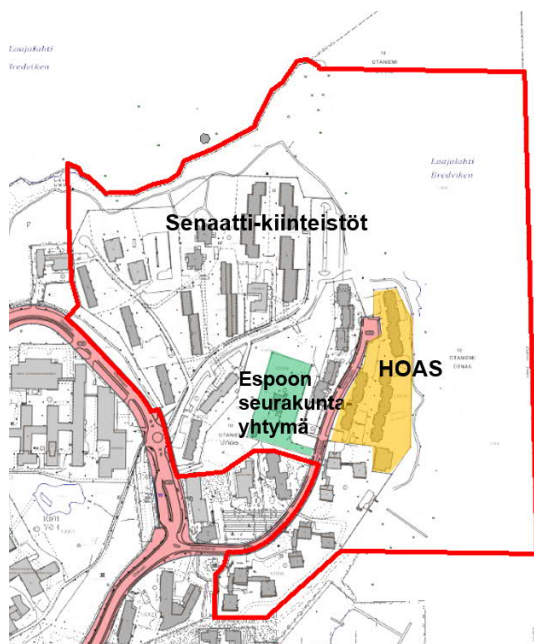
2.2.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen kaupunginosan koillisosassa ja käsittää Servinniemen asuntoalueen, teekkarikylän. Pohjoisesta ja idästä alue rajautuu Maarinlahden ja Laajalahden vesialueisiin. Pohjoispuolen vesialueella sijaitsee Laajalahden lintuvesi -niminen Natura-alue.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, Otaniemen kampusalue), ja se on yleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Teekkarikylä toteuttaa 50-luvun metsäkaupunki-idea, mikä edelleen näkyy alueen yleisilmeessä. Punatiiliset rakennukset on sijoitettu maastoa myötäillen ja luontoa säilyttäen. Alueeseen kuuluu Otaniemen Kappeli ja Kappelipuisto.

2.2.2 Maanomistus



maanomistus, valkoisella Senaatti-kiinteistöjen alueet

Alue on pääosin valtion Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Muita maanomistajia ovat Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö, Espoon seurakuntayhtymä ja Espoon kaupunki (Jämeräntaipaleen katualue).

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Kampusalue on rakennettu entisen Otaniemen kartanon maille, jotka valtio osti vuonna 1949. Ensimmäisenä rakennettiin teekkarikylä opiskelijoiden asuinalueeksi. Se toimi Helsingin olympialaisten kisakylänä vuonna 1952. Kampusalueen yleissuunnitelman laati arkkitehti Alvar Aalto.

1950-luvun tapaan alue mitoitettiin väljästi. Avoimessa kaavassa vaihtelevat kerrostalolamellit sekä pistekerrostalot. Rakennusten sijoittelu myötäilee maastoa ja luontoa on säilytetty mahdollisimman paljon.

Servinniemen rakennuskanta koostuu eri vuosikymmeninä toteutetuista piste- ja lamellikerrostaloista. Rakennuskannalle on tyypillistä puhtaaksi muuratut punatiilijulkisivut. Kuitenkin eri vuosikymmeninä rakennuksiin on käytetty ajalleen tyypillisen värisiä tehostemateriaaleja.

Teekkarikylä Servinniemessä on edelleen esimerkki 1950-luvun metsäkaupunkiajatuksesta, jossa rakennukset myötäilevät maastonmuotoja ja rakennusten väleihin on jätetty puustoa.

Otaniemen kappeli on yksi Suomen kirkkoarkkitehtuurin edustavimpia töitä. Kappelin kellotapuli, pihamuurit ja alttarimetsä sekä kappelin viereinen pieni asuinrakennus muodostavat merkittävää kokonaisuutta.

Jämeräntaipaleen korttelin 10006 eteläosan opiskelija-asunnot ovat teekkarikylän ensimmäisiä rakennuksia ja kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennukset on sijoitettu taitavasti rinnemaastoon.

Aluetta on täydennetty vuosien varrella, kuitenkin siten, että alueen perusrakenne on säilynyt.

Otaniemen uimahalli on muutettu opiskelija-asunnoiksi poikkeamispäätöksellä vuonna 2006.

Kaavanmuutoksen rakennettua ympäristöä ja sen ominaispiirteitä kuvataan tarkemmin Servinniemen rakennusselvityksessä (Servinniemen rakennusselvitys, Rakennetun ympäristön nykytilan ja säilyneisyyden arviointi asemakaavoitusta varten).

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on asukkaita noin 2700 (alkuvuoden 2017 tilanne).

Alue on osa Otaniemen kampusaluetta, jossa on noin 13 000 opiskelijaa ja 9700 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutosalue muodostuu Servinniemessä pääosin rakennetuista kortteli-alueista sekä katu- ja puistoalueista.

Servinniemen kärki koostuu nykyisellään yhdestä laajasta tontista ja katuyhteydet, Servin-Maijantie ja Servinkuja ovat tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä.

Kaupunkikuva

Servinniemessä on havaittavissa vahva metsäkampuksen henki: rakennukset on sijoitettu maastoa myötäillen, ja niiden väliin on jätetty paljon puustoa. Teekariperinne näkyy kaupunkikuvassa edelleen. Suurin epäkohta ovat laajat pysäköintikentät ja hallitsematon pysäköinti ylipäättänsä. Metsä-, ranta- ja puistoalueiden puusto on paikoin hoitamatonta ja pusikoitunutta peittäen avaria näkymiä.

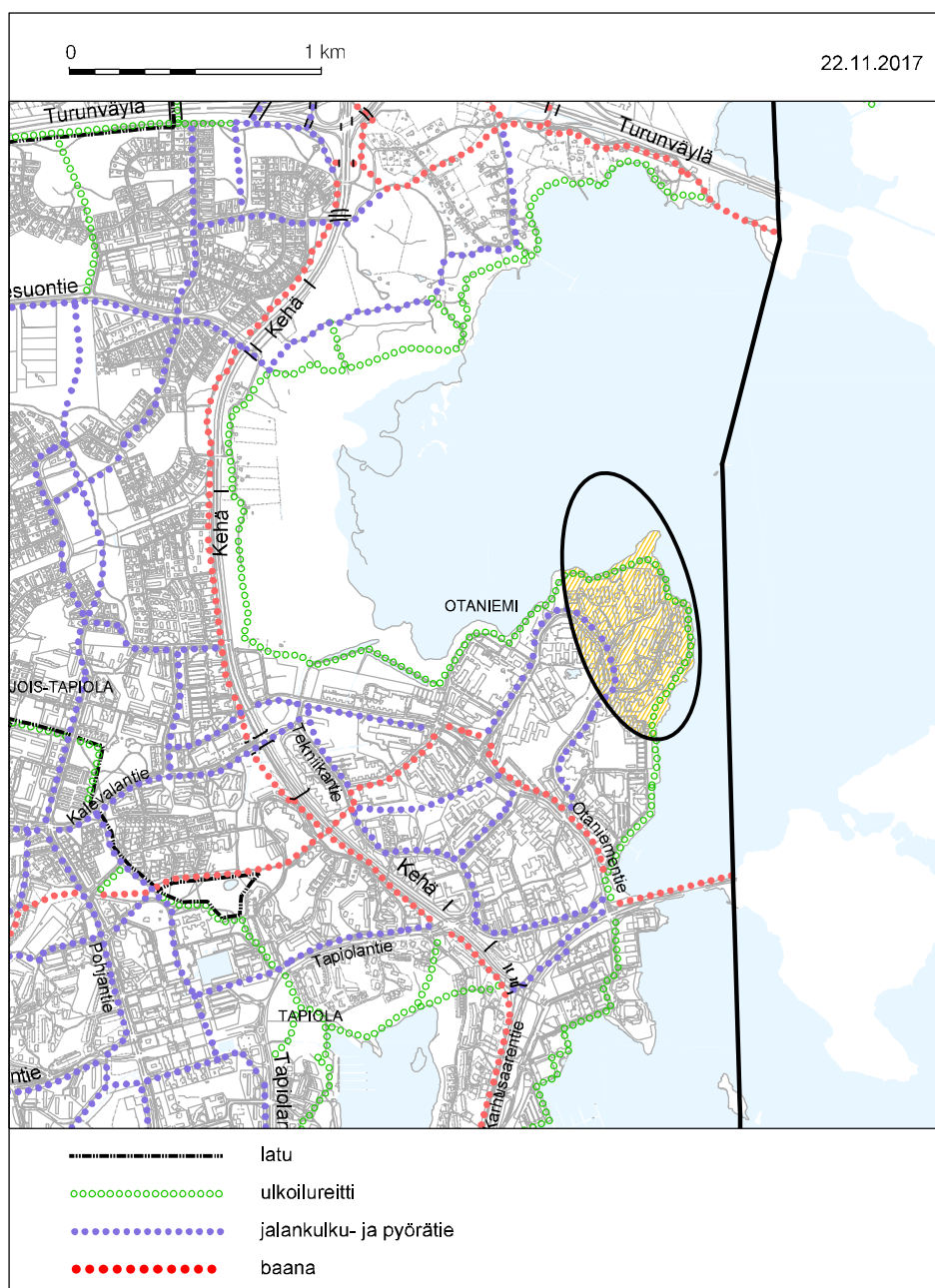
Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ajoyhteydet alueelle ovat Jämeräntaipaleen (katu) sekä tontin sisäisten yhteyksien, Servin Maijan tien sekä Servinkujan kautta. Muuhun katuverkkoon alue liittyy Otakaaren kautta, joka sijaitsee aivan kaava-alueen länsireunassa. Otakaari on paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä vuonna 2017 oli n. 3300 ajoneuvoa/arkivrk.

Jalankulku ja pyöräily

Jämeräntaipaleella sekä Servin Majan tiellä on jalkakäytävä. Pyöräteitä ei kaava-alueella ole lukuun ottamatta Espoon rantaraittia, joka kiertää alueen rantaa myötäillen. Alueen ulkopuolella Otakaarella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on tarkoitus täydentää puuttuvilta osin kattamaan koko katu.



Kuva. Kevyen liikenteen tavoiteverkko.

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

Alueella on asuntojen pysäköinti toteutettu kortteleiden piha-alueille siten, että autopaikkoja on yhteensä n. 1 ap/150 k-m². Alueella on lisäksi yksi 2-kerroksinen paikoitustalo Jämeräntaipaleen kadun vieressä. Pysäköintipaikat on esitetty Servinniemen ja Otarannan pysäköintitutkimuksessa (KSK 2016)

Yleistä pysäköintiä on Jämeräntaipaleen kadun varressa (69ap) sekä Servin Maijan tiellä (85 ap). Otaniemen kappelin ja Jämeräntaipaleen välissä on rakentamaton yleisten autopaikkojen alue (LP)

Julkinen liikenne

Otakaarella alueen länsireunan tuntumassa sijaitsee bussipysäkkipari (Jämeräntaival), josta on Espoon sisäisen linjan 111 yhteys sekä seutulijnan 552 yhteys Helsingin suuntaan. Otaniemen metroasemalle on 1-2 km kävelymatka.

Palvelut

Servinniemessä toimii 4 päiväkotia (Petunia, Otaniemen päiväkot, Servin Majan päiväkot ja Keilaniemen päiväkot).

Kaupallisia palveluita suunnittelualueella ei ole. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee ostoskeskuksessa Otakaaren varrella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallistekninen vesijohto- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpö-, sähkö- ja televerkko. Osa nykyisestä verkostosta sijaitsee kiinteistöjen alueella ja osa tulevilla katualueilla.

Erityistoiminnot

Alueella sijaitsee maanalainen väestönsuojatila Kappelipuiston ja Otaniemen Kappelin alapuolella.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Kaava-alueella on runsaasti erityyppisiä metsäalueita, joiden kasvillisuustyyppit vaihtelevat kuivahkon kankaan metsiköistä lehtoihin ja rannan luhtiin. Laki- ja rinnealueiden havumetsät ovat vähentyneet ja ne ovat paikoin maapohjaltaan kuluneita. Ranta-alueilla on vanhoja, jo metsittyneitä täyttömaa-alueita. Paikoin ranta on alkuperäistä merenrantaa. Rantaa reunustaa vaihtelevan levyinen järvi- ja viruokkasvusto.

Servinniemen pohjoisosaan rajautuu Laajalahden lintuvesi, joka on osa Natura 2000-verkostoa. Kaava-alueen pohjoispuoleisen rantavyöhykkeen metsä toimii suojavyöhykkeenä Natura-alueen ja rakennetun alueen välissä.

Kaava-alueella on runsaasti liito-oravahavaintoja ja siellä sijaitsee luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueelta on rajattu neljä liito-oravan ydinaluetta ja lisäksi suuri osa metsäalueista on niihin liittyvää liito-oravan elinympäristöä.

Kaava-alue on merkittävä lepakoiden esiintymisalue. Erityisesti ranta-alueet ovat aktiivisesti lepakoiden käytössä. Runsain ja yleisin laji alueella on pohjanlepakko, mutta ranta-alueilta on runsaasti myös siippahavaintoja. Lisäksi ranta-alueelta on havaintoja harvinaisesta pikkulepakosta. Kaava-alueen pohjoispuoleinen metsä sekä Otaniemen kappelin ympäristön metsä on rajattu II-luokan lepakkoalueiksi.

Kaava-alueen hulevedet purkautuvat Laajalahteen. Rantarakentaminen on sijoitettu paikoitellen hyvin alhaisille koroille, minkä takia meritulvan riski on olemassa.

2.2.5 Suojelukohteet

Otaniemen kampusalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Arvotus ei perustu yksittäisiin kohteisiin, vaan kokonaisuuteen ja alueen ominaispiirteisiin.

Otaniemen kappeli kuuluu Docomomon modernin arkkitehtuurin merkittävien kohteiden listalle.

Kaavamuutosalue rajautuu Servinniemen pohjoisosassa Laajalahden lintuvesi-alueen Natura 2000-alueeseen.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole melun tai ilmanlaadun osalta erityistä huomioitavaa.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimus on vuosille 2012–2015. MAL-aiesopimuksen keskeisenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, asuntomarkkinoiden sekä kestävien liikkumismuotojen edistäminen sekä erityisesti raideliikenteen hyödyntäminen alueella.

Espoo-tarina on Espoon uusi strategia vuosille 2017-2021. Kaavanmuutos toteuttaa kestävän ja luonnonläheisen Espoon teemaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.5.2012 Otaranta-Servinniemen kaavalliset tavoitteet. Tavoitteista tätä Servinniemen kaava-aluetta koskee seuraavat kohdat:

1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja tutkijoiden tarpeisiin. Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopai-koituksessa keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikkojen tarve autokuljetuksille

3

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura -alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

Servinniemen asemakaavanmuutos toteuttaa hyväksyttävä tavoitteita.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta elävänä osana kehittyvää kampus- aluetta siten, että huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamisen sijoittuminen teekkariky- lään.

Tavoitteena on opiskelija-asuntojen autopaiikkavelvoite muuttaa nykytilanteen tarpeiden mukaiseksi.

Tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle tonttijaot alueelle syntyvien katuyh- teyksien myötä.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Asukasmielipiteissä on tullut esiin ranta-alueen yhtenäisen suunnittelun tarve ja riittävien vapaiden viher- ja ranta-alueiden turvaaminen.

Opiskelija-asumista koskevasta autopaiikkavaatimuksesta on keskusteltu paljon alueen toimijoiden kesken, hyväksytty ohje on tehty yhteistyössä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena mahdollistaa täydennysrakentamista opiskelija-asumiselle. Servinniemeen mahdollistetaan kolme uutta rakennus- paikkaa.

Kaavanmuutoksella kohdennetaan asumista opiskelija-asumiseen. Opiskelija- asumisen lisääminen tukee kehittyvää Aalto-Yliopiston kampusta.

Alue on rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja uudisrakentaminen sovite- taan hienovaraisesti olevaan rakenteeseen. Kaavan yhteydessä on tutkittu käyttämättömän rakennusoikeuden käyttäminen tai mahdollinen lisärakennus- oikeus olevien rakennusten maantasokerrosten muuttamiseksi asumiselle. Muutoin käyttämätön rakennusoikeus on poistettu.

Alue rajautuu pohjoisesta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaava-alueella on liito-oravia, liito-oravien kulkuyhteyksiä ja lepakoille tärkeitä metsäalueita. Kaa- varatkaisu huomioi alueen luonnonarvot.

Alueen tontin sisäisten kulkuyhteyksien, Servin-Maijan tien ja Servinkujan, muuttaminen kaduiksi mahdollistaa alueelle tonttijaot ja sitä kautta maanomis- tuksen ja kiinteistöjen kehittämisen siirtymisen opiskelija-asumisen toimijoille.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen. Uuden ohjeen mukaan autopaikkatarve on vähentynyt ja näin vaikuttanut kaavaratkaisuun. Uusia autopaikka-alueita ei ole ollut tarpeen muodostaa.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 29,4 ha.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK-1, AK-2, AK-1/s) pinta-ala on yhteensä 9,9 ha. Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) on 0,6 ha. Virkistysalueita (VL-1, VL-2, VP-1) on kaavassa yhteensä 4,8 ha ja vesialueita 11,8 ha. Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) on yhteensä 1,0 ha ja katualueita 1,3 ha.

Kaava-alueen nykyinen kokonaisrakennusoikeus on 81 260 k-m², josta asuntorakennusoikeutta on 79 400 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty 78 385 k-m².

Kaavassa esitetty kokonaisrakennusoikeus yhteensä 86 950 k-m², josta asuntorakennusoikeutta on 83 490 k-m². Uudisrakennuksissa on rakennusoikeutta 4 900 k-m² ja 1605 k-m² muodostuu ensimmäisten kerrosten muuttamisesta asuintiloiksi.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Servinniemen lisärakentaminen on luonteeltaan nykyistä rakennetta täydentävää ja sijoittuu jatkamaan ja täydentämään nykyisiä rakennusrivejä. Uusien asuinrakennusten kerrosluvut noudattelevat nykyisten rakennusten kerroslukuja. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Olevaa rakentamista koskevat kerrosluvut on päivitetty vastaamaan nykyistä kerroslukumerkintää. Kaavamääräykset ja rakennusoikeudet on päivitetty vastaamaan nykytilannetta. Osaan olevista rakennuksista mahdollistetaan maantasokerrokseen asumista.

Pysäköintialueet merkitty pääosin ohjeellisina. Pääosa pysäköinnistä sijoittuu LPA alueille.

Liito-oravien ydinalueet ja reitistö on merkitty kaavakarttaan. Lisäksi liito-oravien reitistöä, lepakoiden ruokailualueita sekä Natura-alueen suojavyöhykettä koskevia velvoitteita on VL-1 ja VL-2 alueita koskevissa määräyksissä sekä kappelin aluetta koskevissa määräyksissä.

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue 10002 (AK)

Korttelialueella sijaitsee kaksi olevaa asuinkerrostaloa, joissa ei ole opiskelija-asuntoja. Rakennuksille muodostetaan kaavassa korttelialue ja alueen pohjoispuoliselle kulkuyhteydelle on rasite. Rakennusoikeus ei muutu kaavanmuutoksessa.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10002 (AK-1)



Servinniemen pohjoisosa ja uudet rakennuspaikat

Kortteliin osoitetaan kolme uutta rakennuspaikkaa: Servinkujan itäpuolelle (kuvan 3.), korttelialueen keskelle pohjoisosaan (kuvan 2.) ja Servin Maijan tien päähän (kuvan 1.).

Servinkujan itäpuolelle mahdollistetaan nelikerroksinen, laajuudeltaan 1300 k-m² asuinrakennus.

Pohjoisosaan mahdollistetaan nelikerroksinen, laajuudeltaan 1600 k-m² asuinrakennus. Rakennuksen sijoituksessa ja piha-alueen järjestelyissä huomioidaan läheinen Natura-alue säilyttämällä rakennuksen itä- ja pohjoispuolinen puusto ja maastokumpare.

Servin-maijan tien päähän mahdollistetaan viisikerroksinen, laajuudeltaan 2000 k-m² rakennus.

Korttelin koilliskulman olevaan rakennukseen mahdollistuu asuntojen sijoittuminen ensimmäiseen kerrokseen, kun käyttämätöntä rakennusoikeutta 260 k-m² ei poisteta.

Korttelissa on erillinen päiväkotirakennus.

Korttelin itäosassa sijaitsee liito-oravien ekologinen yhteystarve.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10070 (AK-1)
Korttelialueella sijaitsee yksi oleva rakennus, johon ei kohdistu muutoksia kaavassa.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10071 (AK-1)
Korttelialueella sijaitsee kaksi olevaa rakennusta, johon ei kohdistu muutoksia kaavassa.

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten 10006 (AK-1)
Korttelialueella sijaitsee neljä olevaa rakennusta. Kaava mahdollistaa maantasokerrosten muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennusoikeus kasvaa 1090 k-m².

Asuinrakennusten korttelialue opiskelija-asuntoja varten, jolla ympäristö säilytetään 10006 (AK-1/s)

Korttelialueella sijaitsee teekkarikylän ensimmäiset rakennukset, 1050-54 rakennetut kolme asuntoryhmää. Rakennukset sekä niiden ympäristö tulee säilyttää alkuperäisenä. Rakennukset on suojeltu (sr). Rakennuksia ei saa purkaa,

eikä niihin saa tehdä muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennusten alkuperäistä arkkitehtuuria.

Rakennusoikeus on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asuinrakennusten korttelialue, jolla vähintään 70% rakennusoikeudesta osoitetaan opiskelija-asuntoja varten 10002 (AK-2)

Korttelialueella sijaitsee kaksi olevaa asuinkerrostaloa, joissa osa asunnoista ei ole opiskelija-asuntoja.

Asuinrakennusten korttelialue, jolla vähintään 70% rakennusoikeudesta osoitetaan opiskelija-asuntoja varten 10070 (AK-2)

Korttelialueella sijaitsee yksi oleva asuinkerrostalo, jossa osa asunnoista ei ole opiskelija-asuntoja.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YK/s)

Korttelialueella on Otaniemen kappeli. Rakennukset sekä niiden ympäristö tulee säilyttää alkuperäisenä. Rakennukset on suojeltu (sr). Rakennuksia ei saa purkaa, eikä niihin saa tehdä muutoksia tai korjauksia, jotka heikentävät rakennusten alkuperäistä arkkitehtuuria.

Korttelialueen alle sijoittuu maanalainen tila väestönsuojaa varten.

Autopaikkojen korttelialueet 10002 ja 10071 (LPA)

Kaava-alueen pysäköinti sijoittuu suurelta osin autopaikkojen korttelialueille. Korttelissa 10002 on kaksi aluetta maantasopysäköintiin ja korttelissa 10071 on nykyisin kaksitasoinen pysäköintilaitos. Kaava mahdollistaa laitoksen rakentamisen kolmeen tasoon. Pumpaamon sijoittaminen on mahdollistettu kortteliin 10002.

Virkistysalueet

Kaavan virkistysalueet ovat kokonaisuutena tärkeä osa sekä kulttuuriympäristöä, virkistystä että alueen liito-oravien ja lepakoiden suojelua ja Natura-alueen suojavyöhykettä. Rantaraitti kulkee kaava-alueen rantoja pitkin.

Puisto, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VP-1). Alueen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys ja sillä sijaitsee lepakoiden saalistusalue.

Kappelipuisto on tärkeä osa myös Otaniemen kappelilta avautuvaa metsäistä alttarinäköymää.

Puistoon sijoittuu maanalainen tila väestönsuojaa varten ajoyhteyksineen ja muuntamon tilavaraus.

Viheralue, jonka läpi kulkee liito-oravien latvusyhteys ja jonka metsäinen luonne tulee säilyttää (VL-1).

Servinpuisto sijoittuu Otakaaren varteen.

Jämeränranta käsittää kaavan itäisen rantavyöhykkeen ja rantaraitin alueen. Uuden asuinkorttelin 10002 kohdalla korttelialueen rakentaminen ja sen johdosta siirtyvä rantaraitti vaativat osan merenrannan alueesta täytettäväksi. Täyttöalue liitoskohtineen olevaan rantaan on merkitty kaavaan merkinnällä tm. Varsinainen täyttömaa on laajuudeltaan noin 900 m².

Viheralue, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä, jonka läpi kulkee liito-oravien latvusyhteys ja jolla sijaitsee lepakoiden saalistusalue (VL-2). Aluetta

koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Martinniemi ja Servinniemi käsittävät kaavan pohjoisosan. Alueella kulkee rantaraitti.

4.3.2 Liikenne

Kadut:

Kaavamuuoksella muodostetaan kaksi uutta katua, Servinkuja ja Servin Majan tie. Edellä mainitut kadut ovat olleet olemassa jo alueen rakentumisesta lähtien, joten kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenneverkkoon tai katu-hierarkiaan.

Servin Majan tien sekä Servinkujan varteen on osoitettu yleistä pysäköintiä. Servin Majantiellä on 4 m leveä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Pysäköintijärjestelyt selkiintyvät sekä kevyen liikenteen yhteydet paranevat nykytilanteeseen nähden.

Jämeräntaipaleen kadun tilavaraus mahdollistaa suunnitelman mukaan kadun parantamisen. Kadun varteen osoitetaan yleistä pysäköintiä. Lisäksi nyt puut-tuva jalankulku- ja pyörätie on suunniteltu ajoradan viereen.

Servinkujan ja Servin Majan tien mitoitus muuttuu nykyistä leveämmäksi, sa-moin niiden ulkonäkö. Katutilat on kunnallisteknisistä seikoista huolimatta py-ritty pitämään mahdollisimman kapeina ja selkeinä.

Pysäköinti:

Alueen pysäköintijärjestelyt säilyvät nykytilanteen mukaisina. Asemakaavan muutos mahdollistaa kaikkien pysäköintipaikkojen järjestämisen kiinteistöjen alueella. Jokaisen kiinteistön alueella on tällä hetkellä enemmän paikkoja, kuin mitä uusi pysäköintimääräys vaatii.

Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen (2017) mukaan autopaikkamääräys opiskelija-asunnoille on kaava-alueella 1 ap / 400 k-m² lu-kuun ottamatta korttelia 10006, jossa määräys on 1 ap / 500 k-m².

Yleistä pysäköintiä on yhteensä Jämeräntaipaleen, Servin Majan tien sekä Servinkujan kadunvarressa n. 80 ap. Rakentamaton LP-alue Otaniemen kap-pelin ja Jämeräntaipaleen välissä muutetaan virkistysalueeksi liito-oravareitin vuoksi. Yleisen pysäköinnin määrä on riittävä ilman LP-aluetta.

4.3.3 Palvelut

Korttelissa 10002 on yksikerroksinen, laajuudeltaan 1150 k-m² päiväkotiraken-nus.

4.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa olevia kiinteistöjä varten rakennettuja vesi- ja viemäri-lin-joja. Osa vesihuoltolinjoista sijaitsee kiinteistöjen alueella ja niille varataan kaa-vassa rasite.

4.6

Nimistö

Otaniemen nimistösuunnittelussa on käytetty tieteen piiristä ja erityisesti opiskeli-asuntojen alueella myös teekkariperinteestä saatuja aiheita. Otaniemen Teekkarikylän ensimmäiset opiskelija-asunnot valmistuivat 1951, ja Teknillinen korkeakoulu muutti Helsingistä Otaniemen tiloihin 1960-luvulla. Servinniemen vakiintunut, 1970- ja 80-luvulla asemakaavassa vahvistettu nimistö säilyy myös tässä kaavanmuutoksessa.

Otaniemen pohjoisosan Servi-alkuisista paikannimistä vanhin on ravintola- ym. rakennuksen nimi **Servin Maijan mökki**, jota käytetään yleisesti lyhyemmässä muodossa **Servinmökki** (ja leikillisesti Smökki). 1952 valmistunut mäen päällä sijaitseva rakennus sai nimensä teekkarien suosimasta laulusta, joka ensi säkeet kuuluvat: "Servin Maijan mökki se seisoo korkealla mäellä. Herrat sinne ajaa hevosella, jätkät saavat kävellä." **Servinniemi** – **Serviudden** annettiin vuoden 1977 nimistösuunnitelmassa suurkorttelin sekä rannan puistoalueen nimeksi.

Kadunnimi **Servin Maijan tie** annettiin 1968. Siitä on käytetty vaihtelevia kirjoitusasuja; oikea ja suositettava asu on Servin Maijan tie – Servi-Maijas väg. Sivukujan nimi **Servinkuja** – **Servigränden** otettiin käyttöön 1974 Otaniemen hoitokunnan nimistöehdotuksen mukaisesti. Tähän mennessä näitä kahta nimeä ei ole ollut asemakaavassa, vaan ne ovat olleet tontinsisäisten katujen sopimusnimiä, mutta nyt nämäkin kadut nimineen merkitään myös kaavakarttaan. Otakaaren varren puistikolle annetaan nimi **Servinpuisto**.

Servinniemen länsipuolinen rantapuiston osa **Martinniemi** oli saanut nimensä jo ennen vuotta 1977, jolloin nimi otettiin myös asemakaavan nimistösuunnitelmaan. Nimen aiheena on Martti Levón (1892–1979), joka oli Teknillisen korkeakoulun rehtori 1940- ja 50-luvulla. Puiston ruotsinkielinen nimi **Martinsnäs** on luotu vapaamuotoisesti käyttäen etunimen ruotsalaista vastinetta. Otaniemen kaikkein pohjoisimman kärjen puistoalueen nimeksi merkitään niemekkeen perinteinen nimi **Lackörsudden**.

Alueennimi **Teekkarikylä** tuli tutuksi jo ennen talojen rakentamista esimerkiksi vuoden 1949 teekkaritempauksen iskulauseesta "Otaniemi on – teekkarikylä tehdään". Nimellä tarkoitetaan koko Servinniemen asuinalueutta (sekä "Poikamieskylää" että "Perhekylää") tai suppeammin vain alkuperäistä Teekkarikylää Jämeräntaipaleella.

Kadunnimi **Jämeräntaival** on ollut käytössä jo 1960-luvulla. Sen aiheena on teekkariperinteen hahmo 'Jämeräpartainen insinööri' eli *Jämerä*. Lainauksia 'Korkeakoulu Otaniemeen' -opiskelijatempauksesta 1956: "Kuulkaamme Jämerän käskyä!"; "Teekkarit! Kautta jämerän partani - "; "Jämeräpartainen insinööri on antanut käskynsä käydä." Kadun ruotsinkielisenä nimenä on 1970-luvulta lähtien **Bistervägen**.

Teekkarikylän itäpuolen rannan puiston nimi **Jämeränranta** – **Bisterstranden** suunniteltiin 1977 ja vahvistettiin kaavassa 1981. **Jämeränranta** on myös polunimenä. Otaniemeä kiertävän rantaraitin osuudet Servinniemessä ja Martinniemessä kantavat nimeä **Servinranta**.

1957 valmistunut Otaniemen kappeli on puiston ympäröimä. Puistolle ehdotettiin 1968 nimeä **Kappelipuisto** – **Kapellparken**, joka on sittemmin tullut asemakaavaankin. Kappelin alttari-ikkunan maisemassa puiston poikki nouseva polku saa nimen **Altтарirinne**.

5

ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alue- ja yhdyskuntarakenne tiivistyy kaavanmuutoksen myötä. Uusien opiskelija-asuntojen rakentamisen mahdollistaminen ja nykyisten säilyttäminen tukee kehittyvää Otaniemen kampusta.

Uusi rakennus jää puuston ja täyttömaakumpareen suojaamaksi, eikä siten vaikuta Natura-alueen suojavyöhykkeeseen.

Kaavassa on korttelia 10002 koskeva määräys paalustusten ja räjäytysten ajoittamisesta lintujen pesimä- ja levähdysajan ulkopuolelle. Kaavassa myös veloitetaan viivyttämään ja puhdistamaan hulevedet siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä. Kun kaavan määräykset istutettavista alueenosista, rakennustöiden ajoittamisesta ja hulevesistä huomioidaan, kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta Natura-alueeseen.

Vaikutukset maisemaan

Kaavalla pyritään turvaamaan Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan metsäkampuksen ominaispiirteitä myös maisema-arvojen osalta. Kaavassa on määräys piha-alueiden metsien ja maisemallisesti merkittävän puuston säilyttämisestä. Myös Otaniemen kappelia ympäröivän metsän säilyttämisestä osana rakennuksen kulttuurihistoriallista ympäristöä on määräys. Näin kaavalla on positiivisia vaikutuksia kulttuurimaiseman säilymiseen.

Korttelin 10002 itäisin uusi rakennuspaikka vaatii vesialueen täyttämistä jotta Rantaraitti saadaan vietyä rakennuksen ohi. Uusi rakennus sijoittuu nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Rantavyöhyke on nykyisellään kapea ja harvapuustoinen. Lisäksi uusi rakennus joudutaan nostamaan tulvarajan yläpuolelle. Paikan maanmuokkaustoimenpiteillä on vaikutuksia erityisesti Rantaraitin maisemaan. Koska uusi rakennus tulee nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja paikka on nykyisellään pääosin puuton, rakentamisella ei kuitenkaan ole vaikutuksia Otaniemen kulttuurimaisemaan.

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

Opiskelija asuntojen lisääminen parantaa alueella opiskelevien asuntojen saatavuutta.

Rantaraittiin kohdistuu vaikutuksia Jämeränrannan pohjoisosassa. Nykyisen pysäköintialueen reunaan tulee uusi asuinkortteli ja rantaraitin linjaus muuttuu. Alueella ei ole nykyisin merkittävää rantapuustoa. Kaava edellyttää puuston istuttamista liito-oravayhteyttä varten, mikä samalla parantaa myös rantapuuston yhtenäisyyttä ja rantaraitin virkistyskäyttöä.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää katujen, puistoraittien ja vesihuollon rakentamista ja niistä aiheutuvat kustannukset ovat noin 2,2, milj. Katujen kunnossapidon vastuualueen ja hallinnollisien rajojen selkeyttämisestä on hyötyjä niin Espoon kaupungin, maanomistajan kuin asukkaidenkin suuntaan. Alueen kuivatuksen järjestäminen on helpompaa ja selkeämpää, kun kadut ja hulevesijärjestelmä on rakennettu kaupungin toimesta.

Kaava-alueen virkistysalueet ovat Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa ja akupungille tulee kustannuksia mahdollisesta virkistysalueiden lunastamisesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Rakentamisesta vastaa kiinteistöjen omistajat.

Asumisen osalta tavoitteena on aloittaa rakentaminen kun kaavalliset edellytykset ovat olemassa.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavan yhteydessä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Uudisrakennusten kaavaratkaisua varten on laadittu pihakaaviot, jotka palvelevat myös toteutusta.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Alueen suunnittelusta järjestettiin kutsukilpailu 2.4.2007 -15.9.07. Kilpailu ratkaistiin 15.9.2007. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin alueen pohjoisosalle (tämä kaava-alue) ehdotus nimeltä "Hauen laulu", jonka tekijä oli ARK-house arkkitehdit oy.

Vireilletulo

Asemakaavan muutosta on haettu 26.6.2009 saapuneilla hakemuksilla. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2010 nimikkeellä Otaranta-Servinniemi ja kuulutettu kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Huvudstadsbladetissa, 2.6.2010.

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 päivätty 29.10.2010.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä maanomistajan Senaatti-Kiinteisöt Oy:n ja maanomistajien konsulttien arkkitehtitoimisto Ark-House Oy:n ja SitoWise Oy:n kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut Meiri Siivola, Aino Aspiala ja Olli Koivula.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavan suunnittelun yhteydessä on ollut esillä monia vaihtoehtoja, joissa on ollut tätä kaavaratkaisua enemmän rakentamista. Kaavaratkaisu on muotoutunut vaikutusten arvioinnin kautta. Arkkitehtikilpailussa oli aikanaan 5 kilpailuehdotusta ja niissä esitettiin monipuolisesti erilaisia ratkaisuja.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
9.12.2010	Viranomaisneuvottelu
28.3.2012 ksl 10.4.2012 ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli asemakaavan muutoksen lähtökohtia ja tavoitteita.
9.5.2012 ksl	Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti: 1 hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi 1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja tutkijoiden tarpeisiin. Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2.

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.2

uudistetaan Otarannan itäpuoli kokonaisuudessaan siten, että nykyisen venesataman pohjois- ja itäpuoliset ranta-alueet saadaan laajemmin virkistyskäyttöön. Rantametsän tarvittavaan uudistamiseen ja riittävään hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuudet lisätä alueelle opiskeli- ja asumista Servinniemestä poistuvaa rakennusmäärää korvaamaan.

2.3

nykyisen venesataman ja urheilukentän kohdalle tutkitaan merkittävää asuntorakentamista erityisesti yliopiston opiskelijoiden ja henkilökunnan tarpeisiin. Mikäli rakentaminen edellyttää merentäyttöä, on varmistettava että veden virtausta Laajalahden ei heikennetä. Selvitetään, voiko tämä alue olla merkittävä puurakentamisen kohde ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen vastavoima Otaniemen alueen punatiiliarkkitehtuurille.

2.4

edellä mainitun alueen eteläpuolelle mahdollistetaan alueelle avoimia aktiviteetteja tuova vesiliikuntakeskus, uimapaikka, venesatama ja ravintola-alue ym. palveluita. Tästä tehdään merkittävä kohtaamispaikka myös rantaraitin osalta. Laajamittaiselle veneiden talvisäilytykselle ei alueella varata tilaa. Selvitetään yhteistyökumppanit, joilla on taloudellisia intressejä toteuttaa Otarannan muuhun rakentamiseen luontevasti sopiva kampuustoimintoja palveleva toimintakeskus rantaterasseineen. Mikäli intressit ja edellytykset ovat olemassa, tämä mahdollistetaan kaavalla.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikkojen tarve autokuljetuksille.

3.

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura – alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

5.11.2012 kh / ekj	Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään, voitaisiinko Otaniemen Servinniemen alueen asuinrakentamista kehittää Senaatti-kiinteistöjen ja Aalto-yliopistokiinteistöjen esitysten pohjalta sekä Espoo-strategian ja MAL-aiesopimuksen toteuttamiseksi.
11.11.2012	Kaupunkisuunnittelupäällikkö asetti MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston
26.11.-31.12.2012	Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti.
	Koska kaava-alue on muuttunut, tähän on otettu sisällöstä vain Servinniemeä koskevat kannanotot ja mielipiteet. KANNANOTOT Kannanottoja saatiin kaksi. Tonttiyksikkö toteaa, että sisältöön ei huomautettavaa ja kaava edellyttää maankäytösopimusta Kaupunkimittaus kiinnitti huomiota tonttijaon mahdollisuuksien tutkimiseen. MIELIPITEET Mielipiteitä saatiin yksi. Otaniemi-seura ry esitti, että koko Otaniemen ranta-alue olisi tutkittava kokonaisuutena ja kiinnitti huomiota yleiskaavan mukaisuuteen, vaikutusten arviointiin, viheralueiden ja vapaan ranta-alueen turvaamiseen.
	Natura-arviosta saadut lausunnot Natura-arviosta on pyydetty lausunnon Uudenmaan Ely-keskukselta ja maanomistajalta Metsähallitukselta. Metsähallitus toteaa 14.7.2014 päivätyssä lausunnossaan, että arvioinnissa esitetyt johtopäätökset kaava-alueen rakentamisenaikaisista luontovaikutuksista ovat oikeansuuntaisia ja haitallisten vaikutusten lieventämiseksi esitetyt toimenpiteet on tunnustettu oikein. Yhteisvaikutusten arvioinnin puuttuessa Metsähallitus katsoo, että arvioinnin johtopäätös, jonka mukaan asemakaavan mukaisen maankäytön rakentaminen ei aiheuta Natura-alueen suojeluarvoille merkittäviä heikentäviä vaikutuksia, ei ole perusteltu. Ely-keskus totesi lausunnossaan, että asemakaavahankkeella on heikentäviä yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa eikä ole perusteltua sulkea pois Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontotyypeihin ja lajeihin kohdistuvien merkittävästi heikentävien yhteisvaikutusten mahdollisuutta. Erityisesti rakentamisen sijoittamisella vielä rakentamattomalle rantavyöhykkeelle on ELY-keskuksen mukaan merkittävästi heikentäviä vaikutuksia. Metsähallitus katsoo, että arvioinnin johtopäätös, jonka mukaan asemakaavan mukaisen maankäytön rakentaminen ei aiheuta Natura-alueen suojeluarvoille merkittäviä heikentäviä vaikutuksia, ei ole perusteltu.
	TARKISTUKSET Natura-arviosta saatujen lausuntojen johdosta suunnittelussa on luovuttu Servinniemen pohjoisosaan sijoittuvasta rakentamisesta. Uusia rakennuspaikkoja on tutkittu olevan rakenteen sisälle ja niin, että rakentamisella ei ole vaikutuksia Natura-alueelle. Kaava-alue on rajattu koskemaan vain Servinniemeä ja Otarannan alueella kaavoitus aloitetaan uudelleen (220211).

	Suunnittelun edetessä on tehty mm. seuraavia tarkistuksia: - kortteliin 10006 tontille 2 sijoittuvista uudisrakennuksista on luovuttu niistä Jämeränrannan rantametsälle aiheutuvien vaikutusten vuoksi. Rakennusten korottamisesta on luovuttu. - korttelin 10006 tontilla 2 on mahdollistettu asuntojen sijoittaminen ensimmäiseen kerrokseen - uudisrakentamista kaavan koillisosassa on vähennetty ja Jämeränrantaan tarvittava merenrannan täyttöalue on pienentynyt - Otakaaren reunan rakennuksista on luovuttu liito-oravien suojelualueen vuoksi - kaavaan on lisätty liito-oravien reitit ja suojelualueet sekä lepäköiden suojelualueet ja Naturan suojavyöhyke - Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen. Uuden ohjeen mukaan autopaikkatarve on vähentynyt ja näin vaikuttanut kaavaratkaisuun. Kaava-alueen rajausta on muutettu Otarannan poisrajaamisen lisäksi: - kaava-alueen länsiosasta Martinniemen puistoaluetta ja korttelin 10002 tontti 5 (YS) on jätetty kaava-alueesta pois, koska niissä ei ole tarvetta kaavanmuutokselle - Otakaaren katualue on siirtynyt toiseen valmisteilla olevaan kaavaan, Otakaari 220505 -
13.2.2018	Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville (MRA 27§)
5.3.-6.4.2018	Kaavaehdotus on nähtävillä (MRA 27§)

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Meiri Siivola
Suunnittelupäällikkö

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Laajalahti
Bredviken

10
OTANIEMI
OTNÄS

Laajalahti
Bredviken

1:859

10
OTANIEMI
OTNÄS

1:859

HELSINKI HELSINGFORS
ESP00 ESP0

HELSINKI HELSINGFORS
ESP00 ESP0

- UUSI RAKENNUS-PAIKKA
- AYY
- HOAS
- Kojamo
- OAS
- Seurakunta

Liito-oravan reitti



Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Esbo stadsplaneringscentral
Asemakaavayksikkö
Detailplaneringsheten

Servinniemi

Havainnekuva

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinaattien ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000

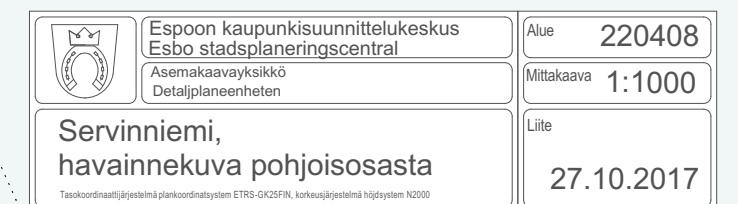
27.10.2017

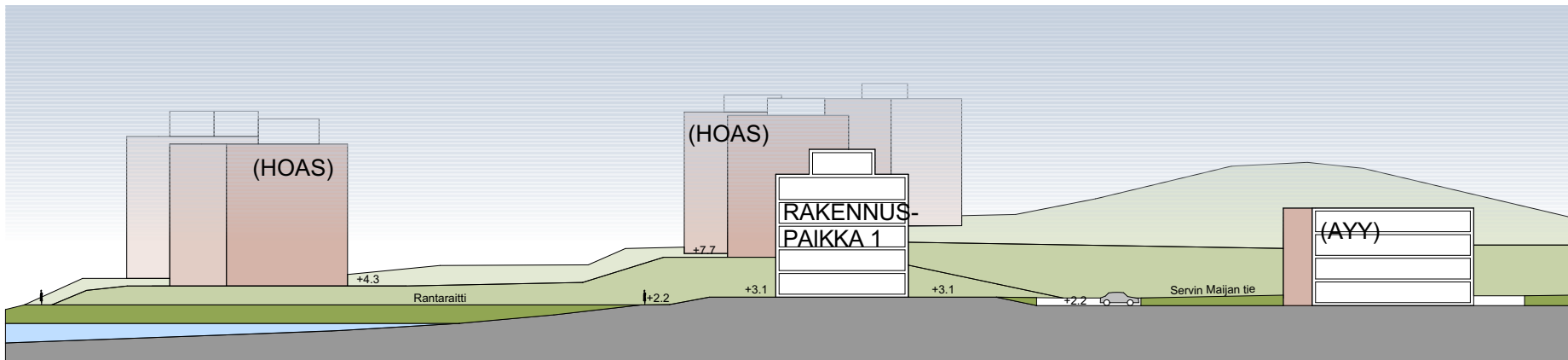
7111

Alue 220408
Mittakaava 1:2000
Liite

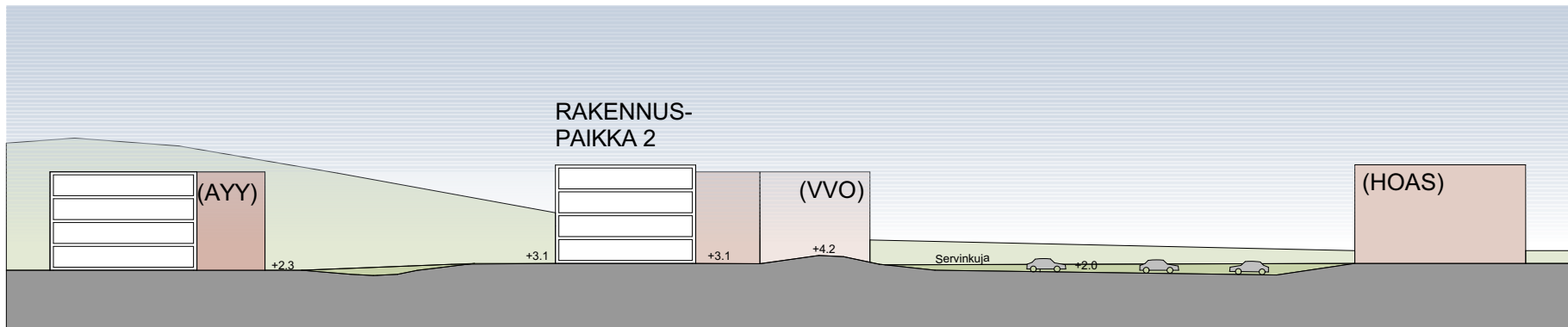
1:859

1:859

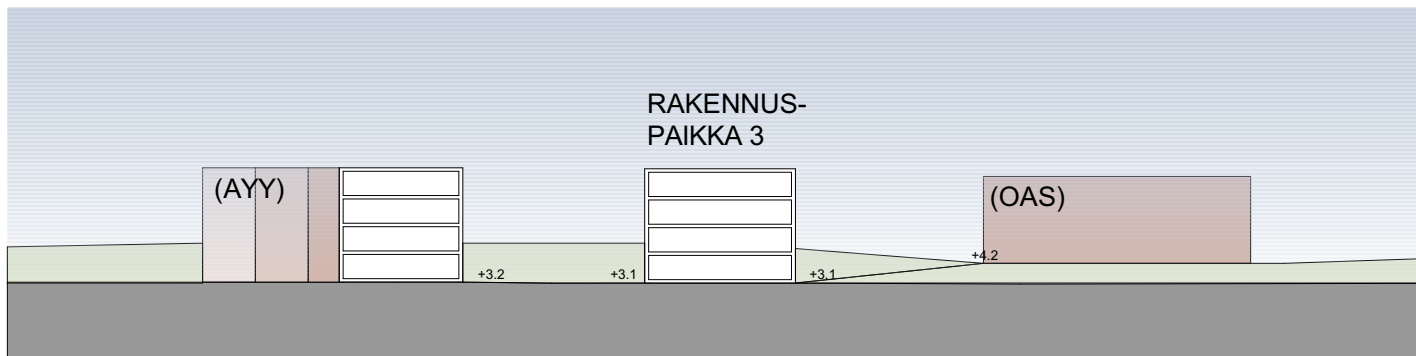




LEIKKAUS A-A, RAKENNUSPAIKKA 1:N KOHDALTA



LEIKKAUS B-B, RAKENNUSPAIKKA 2:N KOHDALTA



LEIKKAUS C-C, RAKENNUSPAIKKA 3:N KOHDALTA







Lahti

Lahti

10
OTANIEMI

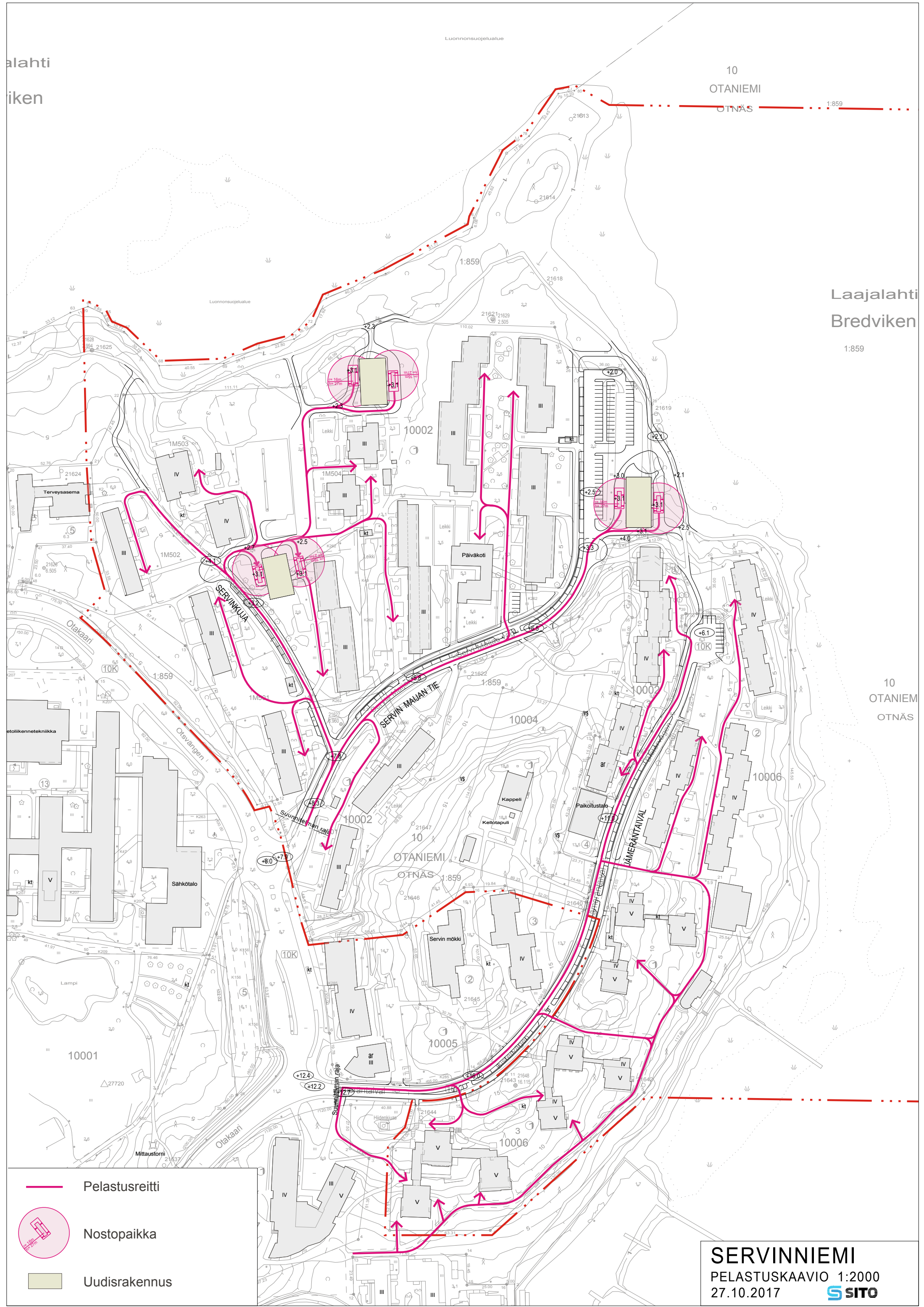
OTNÄS

1:859

Laajalahti
Bredviken

1:859

10
OTANIEMI
OTNÄS



Pelastusreitti



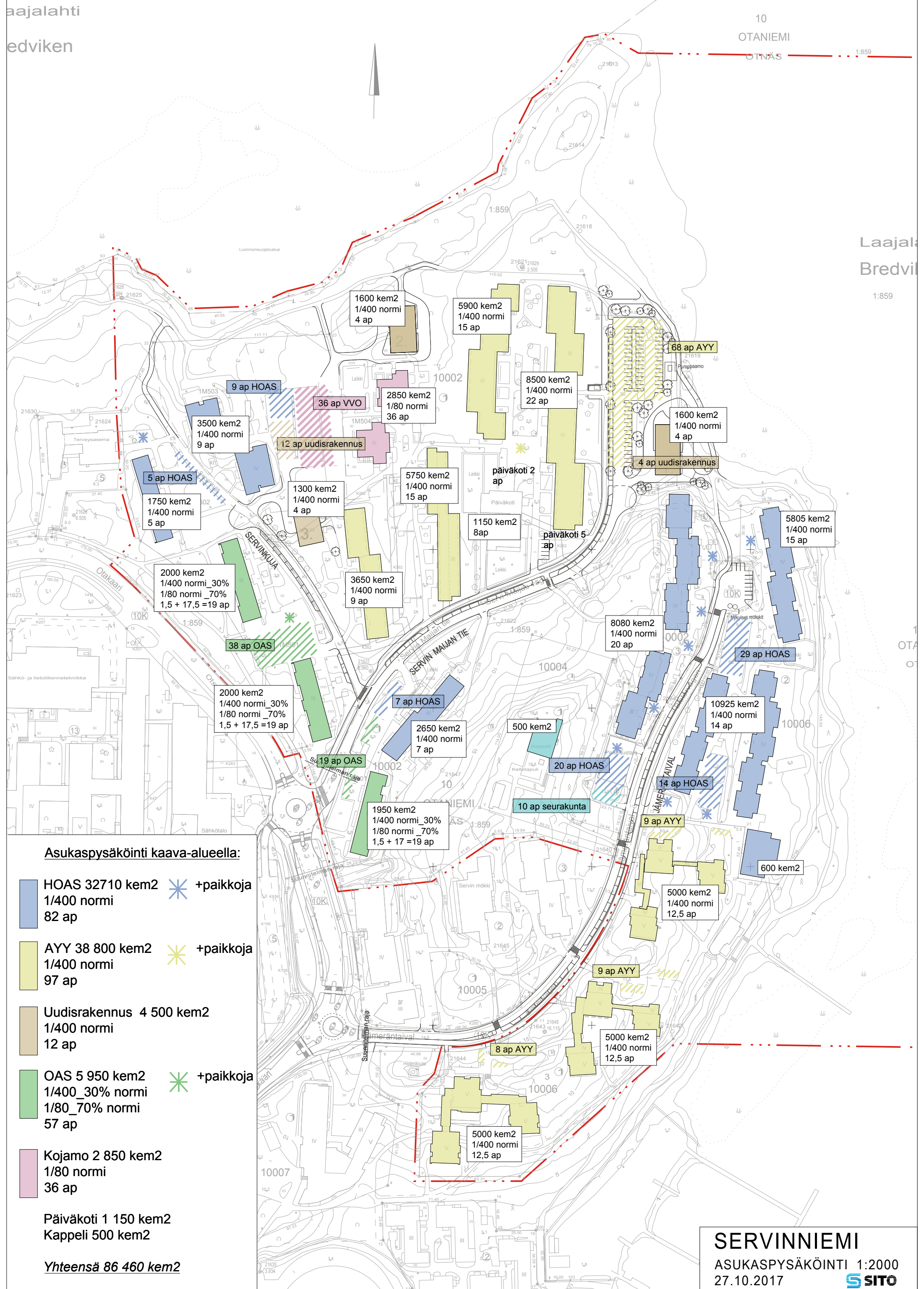
Nostopaikka

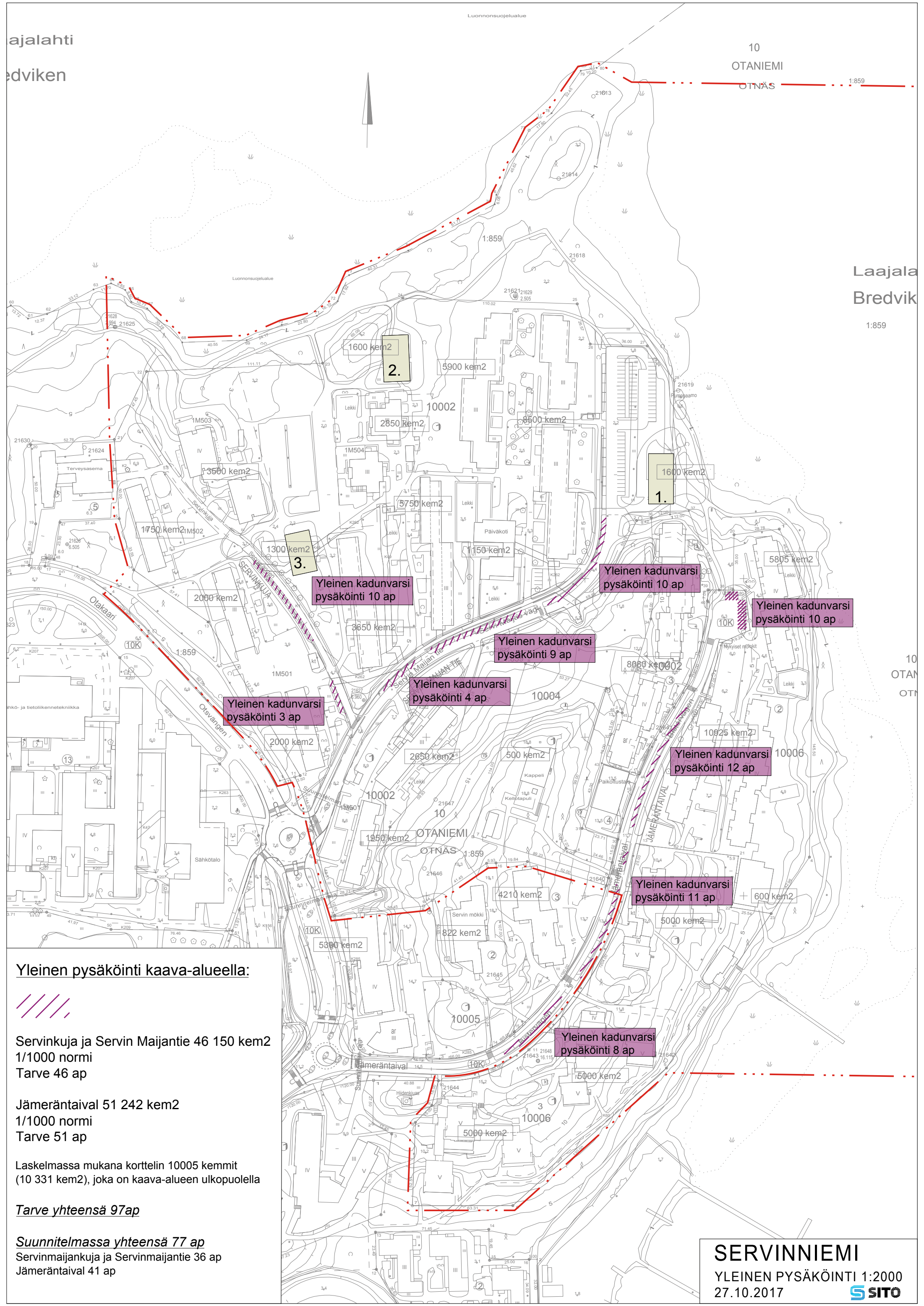


Uudisrakennus

SERVINNIEMI
PELASTUSKAAVIO 1:2000
27.10.2017







Laajalahti
Bredviken

10
OTANIEMI

Laajalahti
Bredviken
1:859

Yleinen pysäköinti kaava-alueella:



Servinkuja ja Servin Majantie 46 150 kem2
1/1000 normi
Tarve 46 ap

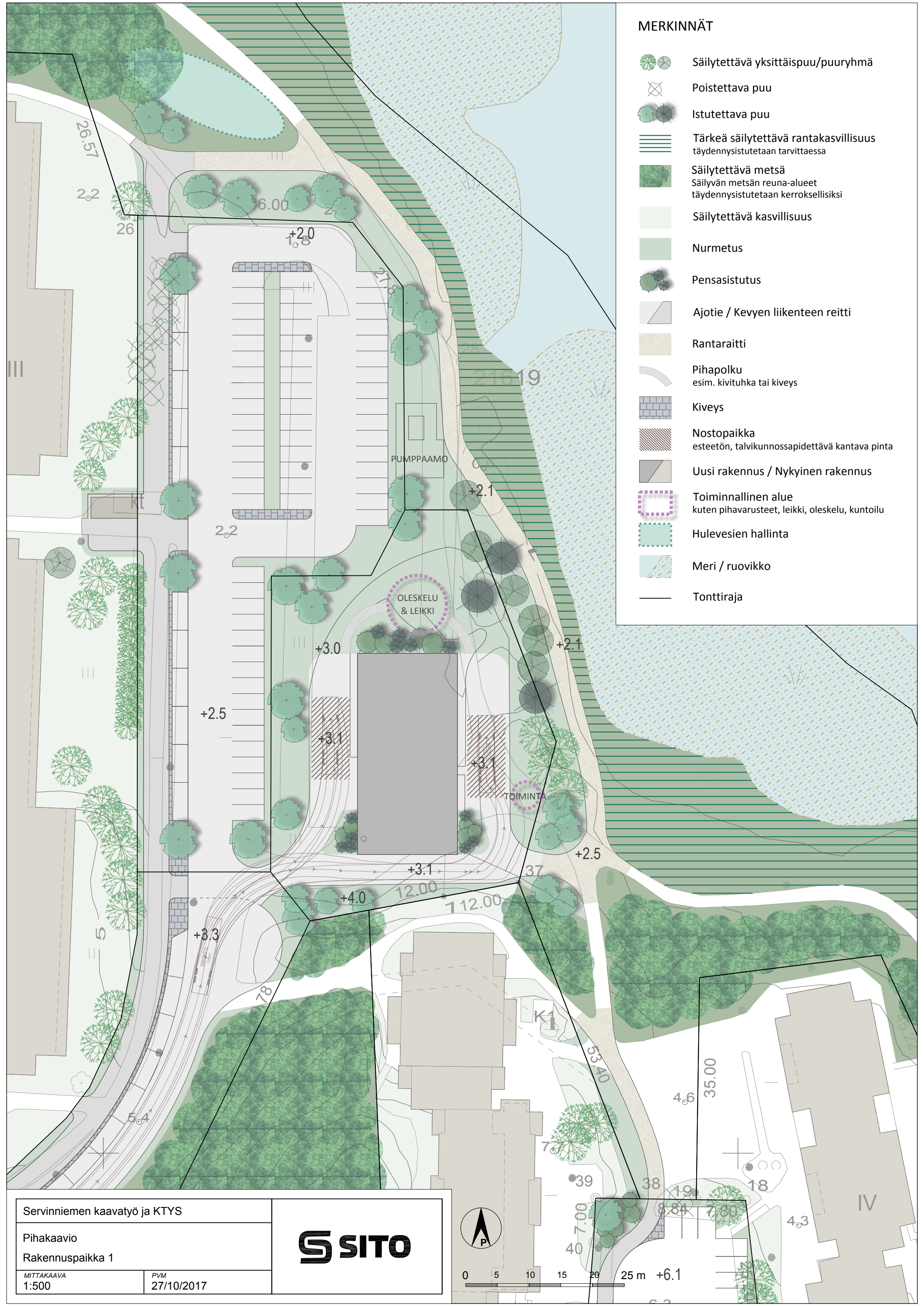
Jämeräntaival 51 242 kem2
1/1000 normi
Tarve 51 ap

Laskelmassa mukana korttelin 10005 kemmit
(10 331 kem2), joka on kaava-alueen ulkopuolella

Tarve yhteensä 97ap

Suunnitelmassa yhteensä 77 ap
Servinmajankuja ja Servinmajantie 36 ap
Jämeräntaival 41 ap

SERVINNIEMI
YLEINEN PYSÄKÖINTI 1:2000
27.10.2017



MERKINNÄT

-  Säilytettävä yksittäispuu/puuryhmä
-  Poistettava puu
-  Istutettava puu
-  Tärkeä säilytettävä rantakasvillisuus täydennysistutetaan tarvittaessa
-  Säilytettävä metsä Säilyvän metsän reuna-alueet täydennysistutetaan kerrokselliseksi
-  Säilytettävä kasvillisuus
-  Nurmetus
-  Pensasistutus
-  Ajotie / Kevyen liikenteen reitti
-  Rantaraitti
-  Pihapolku esim. kivituhka tai kiveys
-  Kiveys
-  Nostopaikka esteetön, talvikunnossapidettävä kantava pinta
-  Uusi rakennus / Nykyinen rakennus
-  Toiminnallinen alue kuten pihavarusteet, leikki, oleskelu, kuntoilu
-  Hulevesien hallinta
-  Meri / ruovikko
-  Tonttiraja

Servinniemen kaavatyö ja KTYS

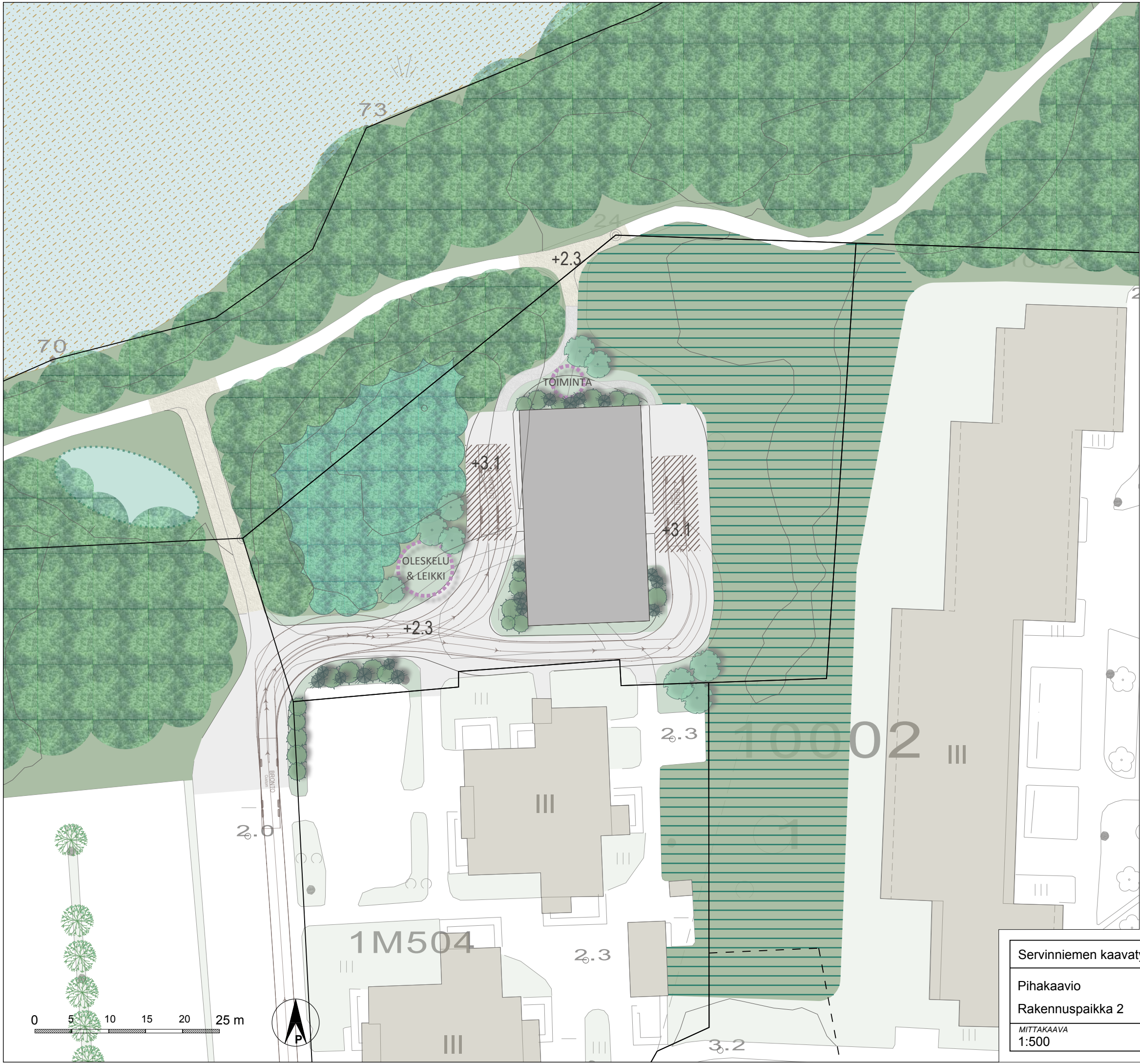
Pihakaavio
Rakennuspaikka 1

MITTAKAAVA 1:500
PVM 27/10/2017

SITO



0 5 10 15 20 25 m +6.1



MERKINNÄT

-  Säilytettävä yksittäispuu/puuryhmä
-  Istutettava puu
-  Tärkeä säilytettävä kasvillisuus
tervaleppämetsikkö, luontainen hulevesipainanne
-  Säilytettävä metsä
Säilyvän metsän reuna-alueet
täydennysistutetaan kerrokselliseksi
-  Säilytettävä kasvillisuus
-  Metsitettävä alue
Nykyisen maantäyttökumppareen puuton
keskiosa metsitetään
-  Nurmetus
-  Pensasistutus
-  Ajotie / Kevyen liikenteen reitti
-  Rantaraitti
-  Pihapolku
esim. kivituhka tai kiveys
-  Nostopaikka
esteetön, talvikunnossapidettävä kantava pinta
-  Uusi rakennus / Nykyinen rakennus
-  Toiminnallinen alue
kuten pihavarusteet, leikki, oleskelu, kuntoilu
-  Hulevesien hallinta
-  Meri / ruovikko
-  Tonttiraja

Servinniemen kaavatyo ja KTYS

Pihakaavio

Rakennuspaikka 2

MITTAKAAVA
1:500

PVM
27/10/2017

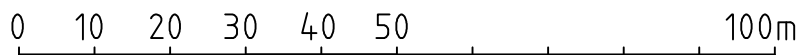
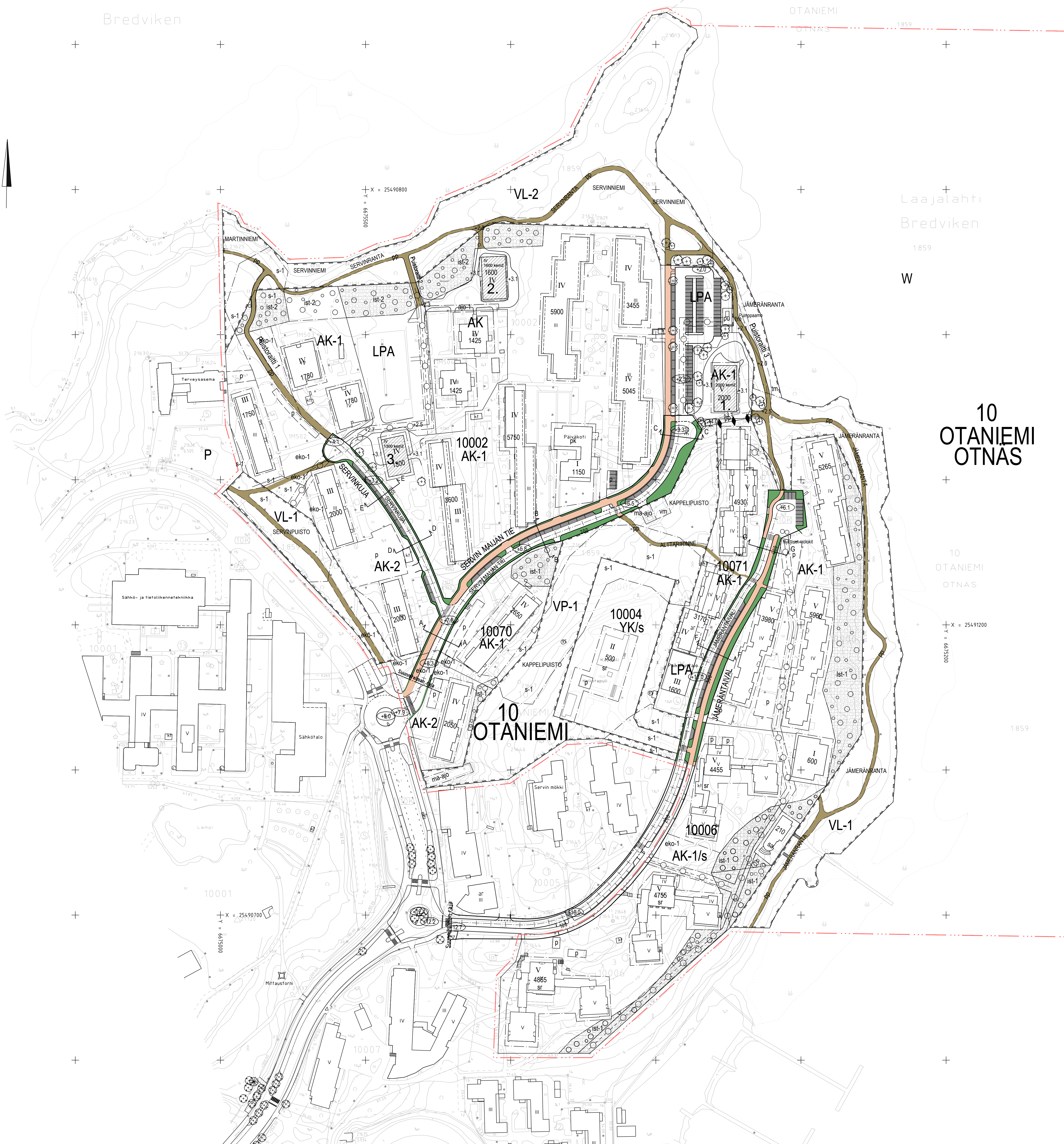
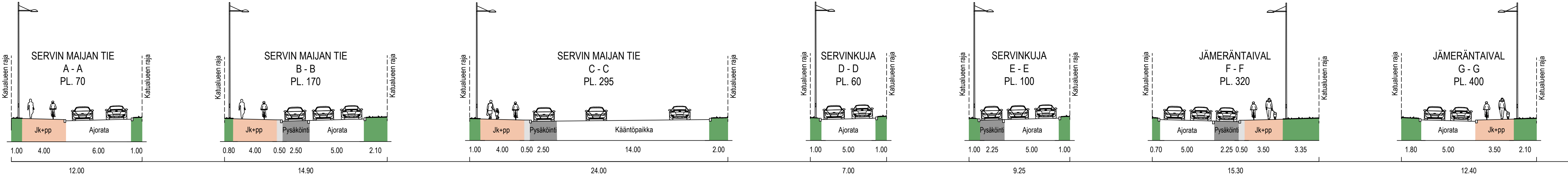
SITO



MERKINNÄT

- Säilytettävä yksittäispuu/puuryhmä
- Poistettava puu
- Istutettava puu
- Tärkeä säilytettävä kasvillisuus
liito-oravahavaintoja
- Säilytettävä kasvillisuus
- Nurmetus
- Pensasistutus
- Maakivi
- Ajotie / Kevyen liikenteen reitti
- Kiveys
- Nostopaikka
esteetön, talvikunnossapidettävä kantava pinta
- Uusi rakennus/ Nykyinen rakennus
- Toiminnallinen alue
kuten pihavarusteet, leikki, oleskelu, kuntoilu
- Tonttiraja

Servinniemen kaavatyö ja KTYS		
Pihakaavio		
Rakennuspaikka 3		
MITTAKAAVA 1:500	PVM 27/10/2017	



MERKINTÖJEN SELITYS

- katualue
- yhdistetty jalkakäytävä / pyörätie
- pysäköinti
- kiveys / saareke
- ulkolutie

	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esko stadplaneringscentral	Vaihe	a	KSL
	Likensuunnitteluyksikkö Trafikkplaneringscentral	Asiantuntija	664/10.02.03/2012	
		Pöytä		Suunnitelma
	SERVINNIEMI Asemakaavan muutos	Korjatti	SITO	Korjatti: 0,001 / 10%
		Päiväys	7.2.2018	6.2.2018 / TT, MO
KATUKARTTA JA OHJEELLISET POIKKILEIKKAUKSET				
		Piir. no	7168/001	Aue
		Mittakaava	1:1000, 1:200	220408
Koordinatit:				
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä NZ000				