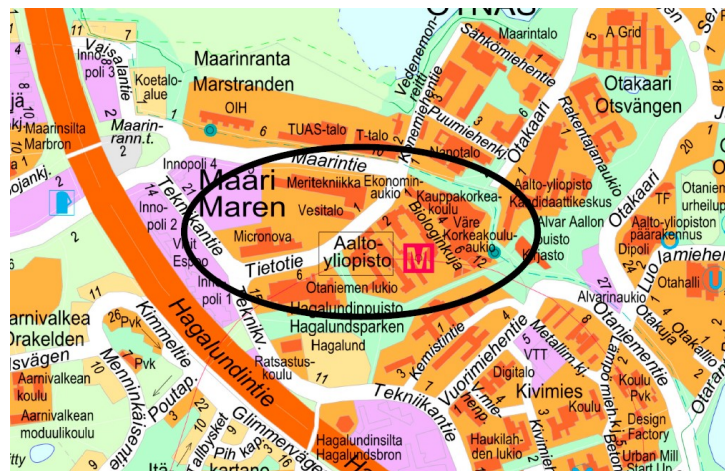


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Biologi

Asemakaavan muutos

Biologin (10017:3) ja Meritekniiikan (10019:3) kortteleista suunnitellaan monimuotoista kaupunkia osaksi Otaniemen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä. Alueelle suunnitellaan asuntoja, opetus- ja toimistotiloja, liiketiloja sekä päiväkotia. Kaavamuutoksella varmistetaan uuden rakentamisen sopivuus alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa huomioidaan luonto- ja maisema-arvot ja kehitetään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä puistoraittien muodossa. Tavoitteena on mahdollistaa myös Tekniikantien katualueen laajentaminen. Alvar Aallon suunnittelema 1960 valmistunut laboratoriorakennus, joka on asemakaavalla suojeltu, säilyy edelleen. Kaavamuutoksen lähtökohdaksi on järjestetty vuonna 2021 arkkitehtuurikilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavan viitesuunnitelma.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella Otaniemessä, kampusalueen keskuksessa, Aalto-yliopiston metroaseman ja tulevan Raide-Jokerin pysäkkien välittömässä läheisyydessä. Biologin kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Maarintiehen, idässä Ainonaukioon ja Korkeakouluaukioon sekä etelässä Hagalundinpuistoon. Lännessä alue rajautuu Tekniikantiehen sekä rakentamattomaan tonttiin (10019:7), jolle on myös suunnitteilla asuinrakennuksia. Micronovan alue (korttelin 10019 tontti 4) kuuluu suunnittelualueeseen Tekniikantien katujärjestelyjen ja korttelin 10019 hulevesijärjestelyjen kehittämisen vuoksi. Väreän alue (korttelin 10017 tontti 5) kuuluu suunnittelualueeseen, koska suunnittelu voi laajentua Biologinkujan alueelle.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin sijainniltaan ja toiminnaltaan keskeinen osa Otaniemen kampusalueita. Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä. Nykyinen asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on opetus- ja tutkimustoiminta. Biologin alue (kortteli 10017 tontti 3) on rakentunut VTT:n käyttöön 1960-luvulta lähtien useassa vaiheessa täydentyen palvelemaan luonteeltaan hyvin erityyppisten tutkimusalojen tarpeita. Kiinteistökokonaisuus on ollut mm. elintarviketeollisuuslaboratorion, öljy- ja turveteknillisen laboratorion, kemiallisteknisen laboratorion, biotekniikan laboratorion ja moottorikoestuksen käytössä. Rakennuksissa on laboratorio- ja toimistotiloja, hallimaisia tutkimustiloja ja varastoja. Biologin alueen (10017:3) nykyiset toiminnot (VTT) siirtyvät toiseen sijaintiin vaiheittain vuosien 2023 ja 2025 aikana, minkä jälkeen valtiolla ei ole käyttöä Biologin alueen kiinteistöille ja valtion kiinteistöstrategian mukaisesti Senaatti-kiinteistöt kehittää Biologin aluetta uusiin käyttötarkoituksiin myytäväksi. Biologin alueella Tietotie 1:ssä sijaitsee myös metron sisäänkäynti.

Meritekniikan alueella Tietotie 1:ssä Aalto-yliopiston meritekniikan alan kylmävesilaboratorio Ice Tank Tietotien ja Maarintien kulmassa säilyy käytössä arviolta ainakin vuoteen 2035 asti. Kun asemakaavan muutos on lainvoimainen, Tietotie 1:n Meritekniikan pitkän hallin purkaminen alkaa vaiheittain ja muiden Meritekniikan alueen osien kehittäminen uusiin tarkoituksiin on mahdollista.

Aalto-yliopiston Metrokortteli ja kauppakeskus A Bloc yhdessä Korkeakouluaukion ja Ainonaukion kanssa ovat muodostaneet metroaseman viereen Otaniemen uuden keskeisen kohtauspaikan ja kaupunkitilan. Metrokorttelissa ovat Aalto-yliopiston metroaseman sisäänkäynti, kauppakeskus A Bloc, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun rakennus Väre sekä Kauppakorkeakoulun rakennus.

Meritekniikan länsipuolen puustoiseen alueeseen tukeutuen on laadittu Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma. Tällä alueella sekä

Hagalundinpuistossa on sekä maisemallisia että ekologisia arvoja; puusto muodostaa mm. liito-oravien ja lepakoiden kulkuyhteyden. Alueella on selvää korkeusvaihtelua, korkeimmat alueet sijaitsevat alueen eteläosassa ja matalimmat pohjoisreunalla. Alue sijoittuu Otaniemen pohjoisosaan, jolla on tunnistettu haasteita hulevesien hallinnassa.

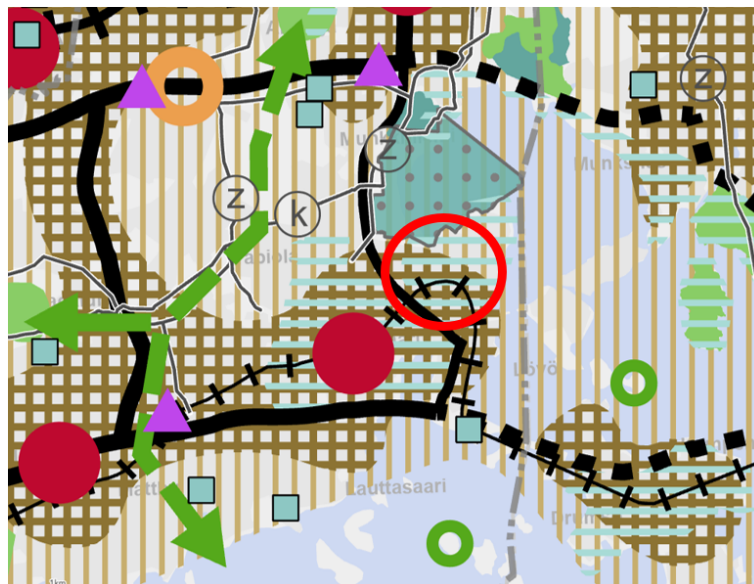
Alueen länsiosaan on laadittu Tekniikantien yleissuunnitelma, jossa katualue laajenee ja Micronovan tontin rajaa on tarpeen muuttaa. Kiinteistö on kaavan mukaisesti toteutettu ja vuokrattu tutkimuskäyttöön VTT:lle ja Aalto-yliopistolle. Toiminta jatkuu ennallaan ja se huomioidaan Tekniikantien suunnittelussa.

Maanomistus

Kiinteistöt 10017:3 ja 10019:4 rakennuksineen ovat Suomen valtion omistuksessa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa. Kiinteistöt 10019:3 ja 10017:5 rakennuksineen ovat Aalto-yliopiston omistuksessa.

Kaavoitustilanne

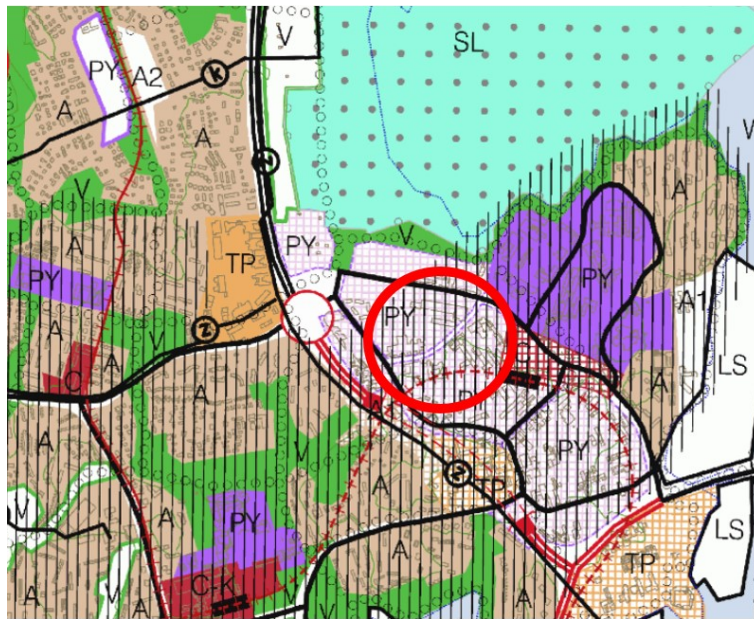
Uusimaa 2050 -kaavassa (hyväksytty 25.8.2020, tullut pääosin voimaan 24.9.2021) alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Alueella sijaitsee metrolinja. Suunnittelualueen lähiympäristöön Otaniemen pohjoispuolelle on osoitettu Natura-alue.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Alueella on voimassa 17.2.2010 vahvistunut Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja. Alue on osoitettu myös kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi ja kaupunkimaiseksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on

suojeltava (pystyviivoitus). 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. Toisaalta koko suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi alueeksi (vaaleanpunainen ruudukko). Suunnittelualueelle on lisäksi merkitty maanalainen raide asemineen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Otakeari, muutos 10017, 10018 osat, alue 220504 (hyväksytty 24.5.2010)

Maari III, K 10018 ja 10039 Maarinranta, Maari ja Maari II muutokset kortteleihin 10018, 10019 JA 10039, alue 221000 (hyväksytty 29.3.2000)

Hagalundinpuisto II 10015, 10016, 10021 ja 10022, alue 220600 (hyväksytty 21.5.1982)

Maari 10019, alue 220300 (hyväksytty 2.12.1981)

Maarinaukio, alue 221601 (hyväksytty 26.3.2018)

Otaniemen keskus, alue 220506 (hyväksytty 8.6.2015)

Otaniemen - Tapiolan metrotunneli, alue 920200 (hyväksytty 19.1.2009)

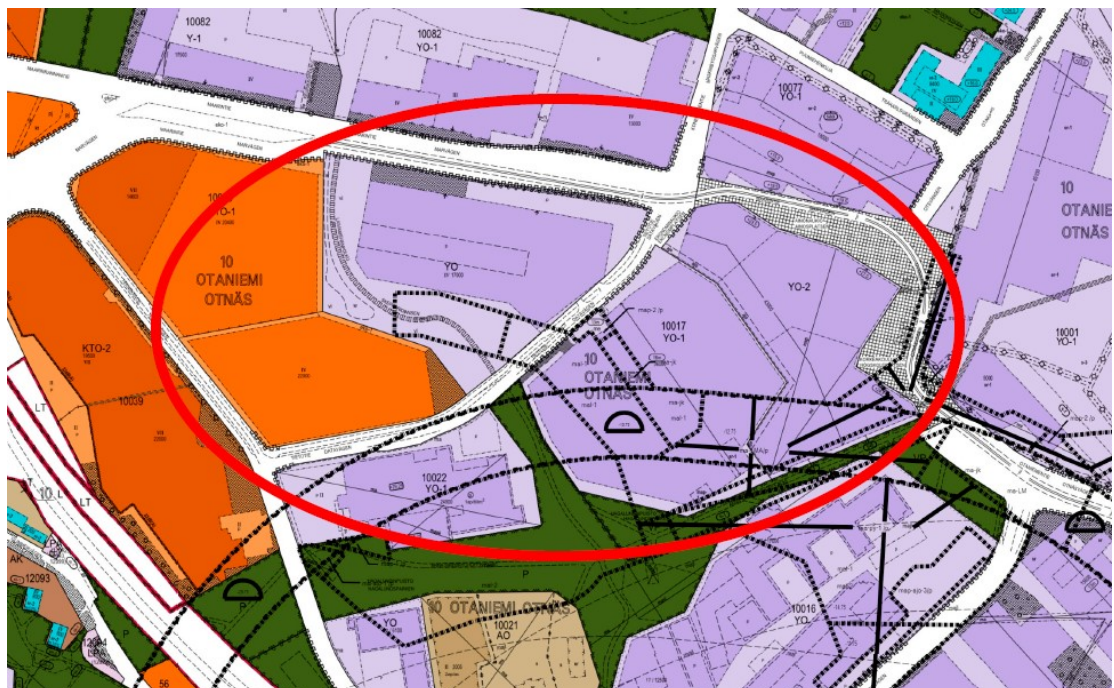
Korttelin 10017 tontti 3 on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Työtiloja saa sijoittaa myös osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan (YO-1). Alueelle on osoitettu metroon liittyviä maanalaisia tiloja ja niihin liittyviä ilmanvaihto- ja

poistumistierakenteita. Alueella on sr-1- merkinnällä osoitettu suojeltava rakennus, jota koskee kaavamääräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Kaikista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä rakennussuojeluviranomaisen lausunto.

Korttelin 10019 tontti 3 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten (YO). Alueelle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu korttelin osa nimeltään Laivamiehenpolku. Laivamiehenpolun yhteys on sitova ja sijainti ohjeellinen. Alueelle on osoitettu myös yleistä virkistystä varten varattu korttelin osa (vi) ja ohjeellinen puistossa tai korttelialueella oleva alueen osa, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueelle on osoitettu maanalaisia tiloja.

Korttelin 10019 tontti 4 on osoitettu toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi (KTO-1). Alueelle on osoitettu ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Eko-1-alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Liito-oravayhteyksien tulee olla toimivia myös rakentamisen aikana. Kaivamista eko-1-alueella tulee välttää.

Korttelin 10017 tontti 5 on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa niille merkityille rakennusaloille myymälä-, liike- ja palvelutiloja enintään 20 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (YO-2). Alueelle on osoitettu maanalaisia tiloja. Tontin länsirajalle on osoitettu ajoyhteys, joka on nimetty Biologinkujaksi.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta korttelin 10019 tontin 3 alueelle on hakenut 30.6.2022 korttelin 10019 tontin 3 maanomistaja Aalto-yliopistokiinteistöt ja korttelin 10017 tontin 3 alueelle on hakenut 13.7.2022 korttelin 10017 tontin 3 maanomistaja Senaatti-kiinteistöt. Hakijat maksavat kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Biologin alueelle (10017:3) uutta rakennusoikeutta asumiseen noin 30 000 k-m² sekä työpaikoille, yliopistolle ja palveluille noin 20 000 k-m². Meritekniikan alueelle (10019:3) tavoitellaan uutta rakennusoikeutta asumiseen noin 25000 k-m² sekä työpaikoille, yliopistolle ja palveluille noin 20000 k-m² ja päiväkodille noin 1500 k-m². Biologin ja Meritekniikan alueille voi sijoittaa yhteensä noin 1000–1500 k-m² monikäyttöistä kaupallisille palveluille soveltuvaa tilaa. Tavoitteena on myös kehittää jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä kytkeä tämä keskeisellä paikalla sijaitseva alue paremmin osaksi Otaniemen kehittyvää kaupunginosaa, jossa asuminen, työpaikat ja palvelut sekoittuvat.

Biologin alueen (10017:3) pysäköintipaikat on lähtökohtaisesti tavoitteena sijoittaa lähistöllä sijaitsevaan Senaatin omistamaan luolaan, jonne on ajoyhteys Tekniikantietä ja kulku- sekä hissiyhteys Kemistintieltä. Biologin alueelta on tavoitteena mahdollistaa uusi maanalainen kulkuyhteys luolaan. Luolan kehittäminen pysäköintikäyttöön edellyttää maanalaisten tilojen asemakaavoituksellisia ja kiinteistönmuodostuksellisia toimenpiteitä. Senaatti on jättänyt maanalaisten tilojen kaavoituksesta erillisen hakemuksen.

Meritekniikan alueen (10019:3) pysäköintipaikat on tavoitteena sijoittaa alueelle tulevaan pysäköintilaitokseen.

Tärkeänä tavoitteena on osoittaa puistoalueeksi alue Tietotien, Maarintien ja Tekniikantien välillä. Alueella huomioidaan luonto- ja maisema-arvot sekä kehitetään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä puistoraittien muodossa. Tavoitteena on mahdollistaa myös Tekniikantien katualueen laajentaminen. Kaavam muutoksen yhteydessä parannetaan myös alueen hulevesien hallinnan mahdollisuuksia.

Nykyinen toiminta säilyy Micronovan (10019:4) ja Väreän (10017:5) alueilla. Micronovan tontilla on tavoitteena laajentaa Tekniikantien katualuetta ja muuttaa osa tontista puistoalueeksi tontin koillisrajalla. Väreän alueella muutostarpeita kohdistuu Biologin kujan alueelle.

Kaavan muutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Tavoitteena on suunnitella asuinkerrostaloja alueen ominaispiirteisiin ja maastonmuotoihin sovit-
taen.

Viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta järjestettiin 14.9.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa esille tuli seuraavaa:

- Alueen kehittämistä pidetään myönteisenä ja Otaniemeä elävöittävänä.
- RKY-aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Biologin korttelissa on Otaniemelle tyypillinen rakenne. Suunnitelmassa alkuperäinen rakennusten puikkomaisuus muuttuu rakeiseksi, joka tuo uuden kerrostuman alueelle. Alvar Aallon kohde, joka on suojeltu sr-1-merkinnällä, säilyy edelleen.
- Tulvareittien ja hulevesien tarkastelua tarvitaan, sillä Tekniikantien ja Maarinnitynojan kapasiteetti ei kestä enempää. Altaat ja riittävät korkeuserot toimivat parhaiten hulevesien viivytyksessä, eikä maanalaisia viivytysrakenteita suositella. Merenlahtea ei voi muokata Natura-alueella.
- Alueella on pilaantuneita maita ainakin kahdessa paikassa.
- Meritulvariskialueella ei suositella maanalaista rakentamista.
- Alueelle tulee paljon uusia asukkaita, joiden myötä virkistysalueiden käyttö lisääntyy.
- Natura-arvioinnin tarve tulee selvittää. Lintujen törmäysriskit sekä pesimä- ja muuttoaika rajoittavat rakentamista.
- Seuraavista aiheista tarvitaan selvitykset: hulevesien hallinta ja ohjaaminen, kaupalliset vaikutukset, luonto, melu, liikenne sekä puuttuvat rakennushistoriaselvitykset.
- Kaava-alueen ja sen välittömien lähialueiden liito-oravatietojen ajantasaisuudesta tulee huolehtia.
- Alueelle suunniteltavissa asuinrakennuksissa omaehtoisen pelastautumisen tulisi olla suunnittelun lähtökohta. Tavoitteena on selkeät osoitteet ja saavutettavuuden selkeys. Metron edustalle on jätettävä tilaa sammutusyksiköille. Suunnittelussa on huomioitava Raide-Jokerin ajolangat, pelastusreittien talvikunnossapito ja lumialueet.
- Joukkoliikenne tukeutuu metroon ja raideliikenteeseen. Bussipysäkit tulee säilyttää ja mitoittaa kahdelle teliautolle. Pysäkit ovat linja 52:n lähtö- ja päätepysäkki sekä metroa ja raidejokeria korvaavaa liikennettä varten. Teliautomitoitus on huomioitava Tekniikan ja Maarintien liittymissä.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Aiemmat Otaniemeen ja kaava-alueelle liittyvät päätökset

- Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet, Otaniemen Kokokuva -raportti (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2014).
- Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma, (kaupunkisuunnittelulautakunta 22.1.2014)
- Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen uusi laskentaohje, (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2017)
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen ja Keilaniemen alueille, (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013).

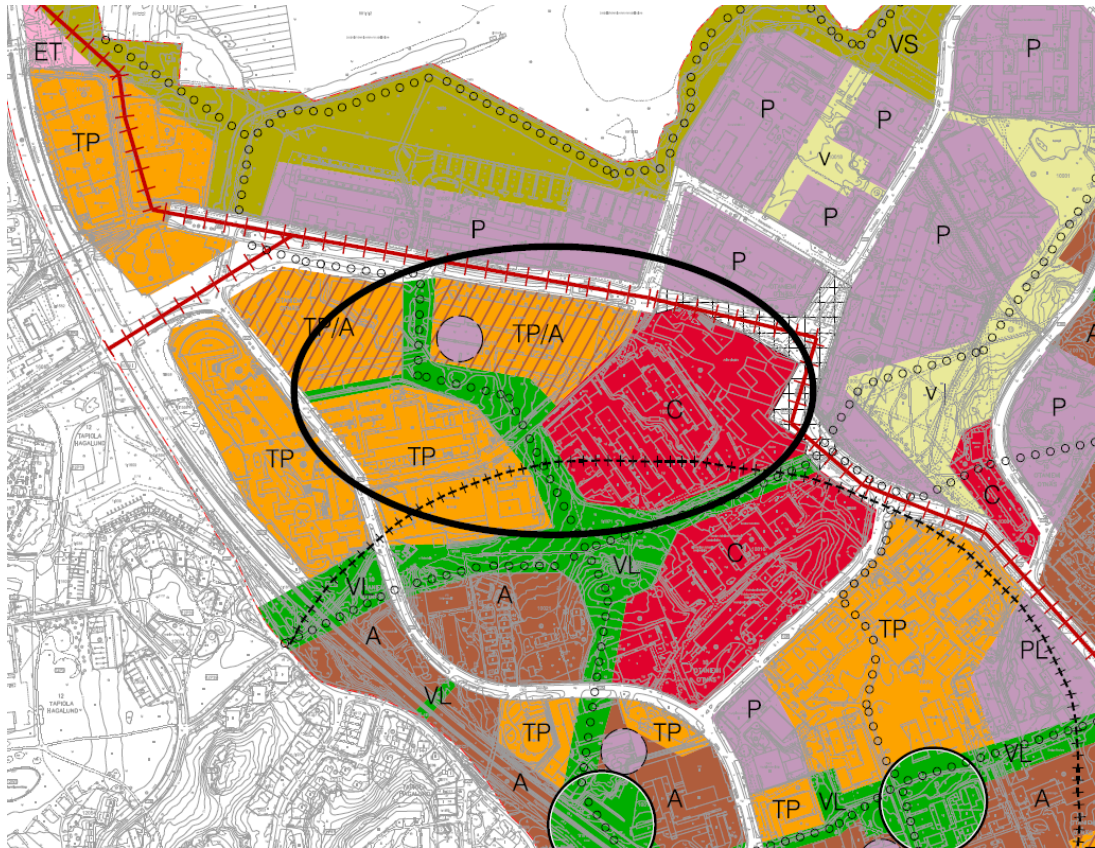
Otaniemen kokonaisuuteen liittyvien maankäytön ja suunnittelun tavoitteiden (ksl 23.4.2014) mukaisesti alueella mahdollistetaan Aalto-yliopiston ja muun Otaniemessä tapahtuvan tutkimus-, opetus- ja innovaatiotoiminnan sekä niihin tukeutuvan oppimisen ja yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen, vähintään 7 500 uuden asukkaan muuttaminen Otaniemeen painottaen erityisesti metroaseman ympäristöä, riittävät palvelut huomioiden asukasmäärän kasvu sekä opiskelijakeskuksen toteuttaminen. Suunnittelussa huomioidaan arvokas kulttuuriympäristö sekä luonto- ja maisema-arvot. Liikenneverkkoa kehitetään jalankulun ja pyöräilyn erityisalueena sekä selvittämällä koko Otaniemeä parhaiten palvelevan joukkoliikenteen toteutusta.

Asumisen lisääminen alueella on kaupunkisuunnittelulautakunnan teesien ja jatkotoimenpiteitä ohjaavien linjauksien (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013) mukaista. Asuminen ja työ- ja opiskelupaikat kytketään tiiviisti toisiinsa, aktivoidaan monipuolista toimintaa eri vuorokauden ja vuodenaikoina. Uudet asunnot kohdistetaan pääasiassa Aalto-yliopiston opiskelijoille, tutkijoille ja henkilökunnalle sekä alueen yritysten palveluksessa oleville.

Otaniemi–Keilaniemi kaavarunko

Alue sisältyy Otaniemi–Keilanimi kaavarunkotarkasteluun vuodelta 2020. Otaniemi–Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospaineista 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. Kaavarungossa alue on sekoitettua työpaikkojen ja asumisen aluetta TP/A, jonka kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla asuinkerrosalaa. Violetti ympyrä osoittaa, että alueelle on varattava tila/tontti päiväkodille. Päiväkodin tarkempi sijainti määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella on myös keskustatoimintojen aluetta, joka voi sisältää kaupallisia palveluita, julkisen palvelun ja hallinnon tiloja, työpaikkoja ja asumista. Asumisen osuus on korkeintaan 30 % kerrosalasta. Alueen länsi- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on ulkoilureitti.

Kaavarungon taustalla on eri osa-alueita koskevia selvityksiä kuten Otaniemi-Keilaniemen viheralueverkosto 10.9.2019, sekä Otaniemen, Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljööttyypitys 6.11.2019.



Kuva: Ote Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungosta.

Otaniemen alueella muita vireillä olevia asemakaavamuutoksia

Biologin suunnittelualueen ympäristössä on vireillä useita kaavamuutoksia, joilla Otaniemeä kehitetään toiminnoiltaan hyvin monipuoliseksi kokonaisuudeksi. Biologin eteläpuolella on vireillä Kemistin kaavamuutos. Sitä kehitetään keskustatoimintojen tyyppisenä alueena. Alueelle pyritään sijoittamaan yliopisto- ja tutkimustoimintaa, asu-mista, järjestötiloja sekä julkisia ja kaupallisia palveluita. Länsipuolella on meneillään Maarinkulman kaavamuutos, jossa kehitetään toimistorakennusten kokonaisuutta. Maarinkulman osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana olleelle Maarinkulman ja Biologin väliselle alueelle suunnitellaan asuntorakentamista kokonaisuutena Biologin alueen kanssa.

Kivimiehen pohjoisosaa suunnitellaan työpaikkojen, palvelujen ja hallinnon alueeksi ja eteläosaa asuinalueeksi. Keskuslaboratorion alueelle suunnitellaan asuntorakentamista sekä liike-, palvelu- ja työtiloja.

Tekniikantien yleissuunnitelma

Tekniikantien yleissuunnitelma on laadittu 2021. Tekniikantien kummallakin puolella parannetaan kevyen liikenteen reittejä ja bussipysäkkien järjestelyjä.

Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma

Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma on laadittu 2022. Tekniikantien pohjoisosa on tulvariskialuetta sekä merivesitulvan että hulevesitulvan osalta. Kadun korkeusasemaa ei pystytä asettamaan merivesitulvan välttämiseksi asetettuun tavoitekorkeuteen nykyisen rakennuskannan korkeusasemien vuoksi. Tekniikantien ongelmana on tulvareitin puuttuminen harvinaisessa rankkasadetilan-teessa (1/50v). Ongelma voidaan ratkaista nostamalla Tekniikantie yleissuunnitelman mukaisesti noin tasolle +2,0 m ja lisäämällä tulva-allas (hyötytilavuus noin 1000 m³) Tekniikantien välittömään läheisyyteen lähelle nykyistä kosteikkoja.

Tekniikantien Maarintielle ja Tietotielle yhdistävät puistoraitit jatkavat Hagalundinpuistossa sijaitsevaa yhteyttä. Raittien sijoittelussa ja puistosuunnittelussa on huomioitu erityisesti liito-oravien nykyinen kulkureitti ja sen vahvistaminen.

Suunnitelman kuvaus

Alueesta on järjestetty 2021-22 arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavan viitesuunnitelma. Kilpailuun osallistui viisi arkkitehtitoimistoa.

Voittaneessa ehdotuksessa ("Superpositio", L Arkkitehdit) visioidaan tulevaisuuden puutarhakaupunkia. Alueelle muodostuu kaksi kokoavaa kaupunkitilaa. Pitkä torimainen tila, keskusraitti, yhdistää Maarintien ja lehmuskujan. Olemassa olevat rakennukset, Fat Lizard ja metroaseman läntinen sisäänkäynti sijoittuvat tälle "kyläraitille" parviljonkimaisesti niitä ympäröivien korttelien keskiöön. Vastaavasti asuinkortteleiden lounaispuolelle muodostuu samansuuntainen selkeä puistovyöhyke.

Toimintojen sijoittuminen, arkkitehtuuri ja lähimiljö

Ehdotuksen työpaikkarakentaminen on joustavaa ja asuminen luonnonläheistä. Rakennusten korkeuksissa ja ulkotiloissa on hienoa vaihtelua. Nykyrakennuksista jäljelle jäävät on sijoitettu keskusraitin avoimeen tilaan. Työpaikkakorttelit sijoittuvat uuden Maarintietä ja lehmuskujaa yhdistävän keskusraitin koillispuolelle, Maarintien ja Biologinkujan varteen. Niiden korkeudet vaihtelevat kahden ja kuuden kerroksen välillä. Asuinrakentaminen rajautuu koillisessa keskusraitin toritiloihin ja lounaassa luonnonympäristöön. Asuinrakennukset muodostavat maaston topografian ja ympäristön rakennusten mukaan eläviä helminauhoja, joiden kerrosluvut myös vaihtelevat elävästi kolmesta kahdeksaan kerrokseen.

Pitkät, kytketyt asuinrakennusmassat muodostavat väliinsä tilallisesti mielenkiintoisia, puistoon liittyviä korttelipihoja. Puiston reunalla sijaitsevia pitkiä asuinrakennuksia olisi kuitenkin hyvä katkoa lyhyemmiksi, jolloin asunnoille saisi vaihtelevampia näkymiä ja korttelit avautuisivat paremmin puistoon.

Ehdotus sisältää tutkielmia erilaisista asuinrakennusvariaatioista: modulitalo, atriumtalo ja kampustalo. Myös yliopistorakentaminen koostuu innovatiivisista moduuliyksiköistä, joita voidaan yhdistellä erilaisiksi kokonaisuuksiksi vaiheistaen.

Päiväkoti on sijoitettu luontevaan paikkaan Meritekniiikan kortteliin asuinkerrostalontonttien väliin Hagalundin kartanonpuiston englantilaisesta puistosta peräisin olevan puistikon äärelle.

Liikenteen järjestelyt ja katutilat

Ehdotus on vahvasti jalankulkupainotteinen ja edellyttää melko vähän uusien tonttikatu-
tujen rakentamista. Alueen huoltoajoyhteyksiä ei ole ehdotuksessa havainnollistettu
kattavasti, mutta niille on sommitelmassa tilaa.

Keskusraitin ytimeen Fat Lizardin ja metroaseman läntisen sisäänkäynnin luo ei ole
osoitettu tonttiliittymiä, vaan alue voi rakentua kävelyn, pyöräilyn ja oleskelun eh-
doilla. Päiväkodin saattoliikenne Maarintieltä on järjestetty selkeästi korttelin raken-
teellisen pysäköinnin vieritse. Maarintielle syntyy mielenkiintoista katutilaa rakennus-
ten sijaitessa omassa koordinaatistossaan suhteessa katuun: Etutilat soveltuvat erin-
omaisesti esimerkiksi sisäänkäynneille, pyöräpysäköintiin ja kohtaamisiin.

Viitesuunnitelma

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnitte-
lun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 10017 tontit 3 ja 5, ja korttelin 10019 tontit 3 ja 4, ja
niiden lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutok-
sen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntaraken-
teeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen,
luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa teh-
dään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Aiemmin on laadittu seuraavia suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Liito-oravaselvitys Espoon Hagalundin kartanon alueelta, Ympäristötutkimus Yr-
jölä, 2018
- Meritekniiikan laboratorion rakennushistoriaselvitys, Aalto-yliopisto, 2020
- Biologin kortteli rakennetun kulttuuriympäristön esiselvitys, Sitowise, 2020
- Kaupallisten tilojen mitoitus, Biologin ja Meritekniiikan kokonaisuus, Partners at
Noste, 2020
- VTT luolasto, selvitys muutoksesta pysäköintikäyttöön, Sitowise, 2021

Laajemmin Otaniemeä koskevia selvityksiä on laadittu seuraavia:

- Otaniemen keskeinen kampusalue, Kulttuuriympäristöselvitys 14.11.2014 / Arkkitehtitoimisto Livady Oy
- Otaniemen, Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljöötyypitys, 6.11.2019 / Osa 1, Selvitystyö, historiallinen tausta, muutokset ja nykytilanne
- Otaniemen, Keilaniemen kaavarungon rakennetun ympäristön miljöötyypitys, 6.11.2019 / Osa 2, Osa-alueet, vaalittavat ominaispiirteet ja herkkyystarkastelu
- Otaniemi-Keilaniemen viheralueverkosto, 10.9.2019

Uusina selvityksinä alueen jatkosuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten tarvitaan mm. seuraavat selvitykset: hulevesien hallinta ja ohjaaminen, kaupalliset vaikutukset, luonto-, melu-, liikenne- sekä puuttuvat rakennushistoriaselvitykset.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osalliset

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

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

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

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 28.11. –27.12.2022.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 27.12.2022 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Biologi, 220507).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2023. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

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

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

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

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

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Tiedotamme kaavan nähtävilläoloista kaupungin verkkosivustolla [kaavakuulutuksissa](#) sekä kaavan omalla verkkosivulla. Näin löydät kaavan verkkosivun espoo.fi -verkkosivustolta: kirjoita kaavan aluenumero hakukenttään ("Hae sivustolta").

Mahdollisista asukastilaisuuksista ilmoitamme kaupungin verkkosivustolla [kaupunkisuunnittelun tapahtumissa](#) sekä kaavan omalla verkkosivulla.

Kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa, kuulutetaan kaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta sekä nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta. Lisäksi tiedotamme niistä kirjeitse kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille (isännöitsijöiden kautta) sekä sähköpostitse alueen asukasyhdistyksille.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotamme kaupungin verkkosivuilla kaavakuulutuksessa sekä kaavan verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme henkilökohtaisesti niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla, kaavan omalla sivulla. Aineistoon voi tutustua myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Asemakaavoituksen kulkua ja osallistumismahdollisuuksia eri vaiheissa kuvataan tarkemmin verkkosivullamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Virpi Pulkkanen, puh. 040 506 7428

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 5495

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 14.11.2022

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat:

Maarinkulman hulevesialtaan ja puistoraittien yleissuunnitelma, AFRY, 2022

Otaniemen tietokorttelit, Biologin ja Meritekniikan alueiden arkkitehtuurikutsukilpailun 7.4.2022 voittanut ehdotus "Superpositio", L Arkkitehdit Oy.

Tekniikantien yleissuunnitelma, AFRY, 2021

Liito-oravaselvitys Espoon Hagalundin kartanon alueelta, Ympäristötutkimus Yrjölä, 2018

Meritekniikan laboratorion rakennushistoriaselvitys, Aalto-yliopisto, 2020

Biologin kortteli rakennetun kulttuuriympäristön esiselvitys, Sitowise, 2020

Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, Espoon kaupunki, 2020

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljöötyypitys, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, Maisemasuunnittelu Hemgård, 6.11.2019

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.

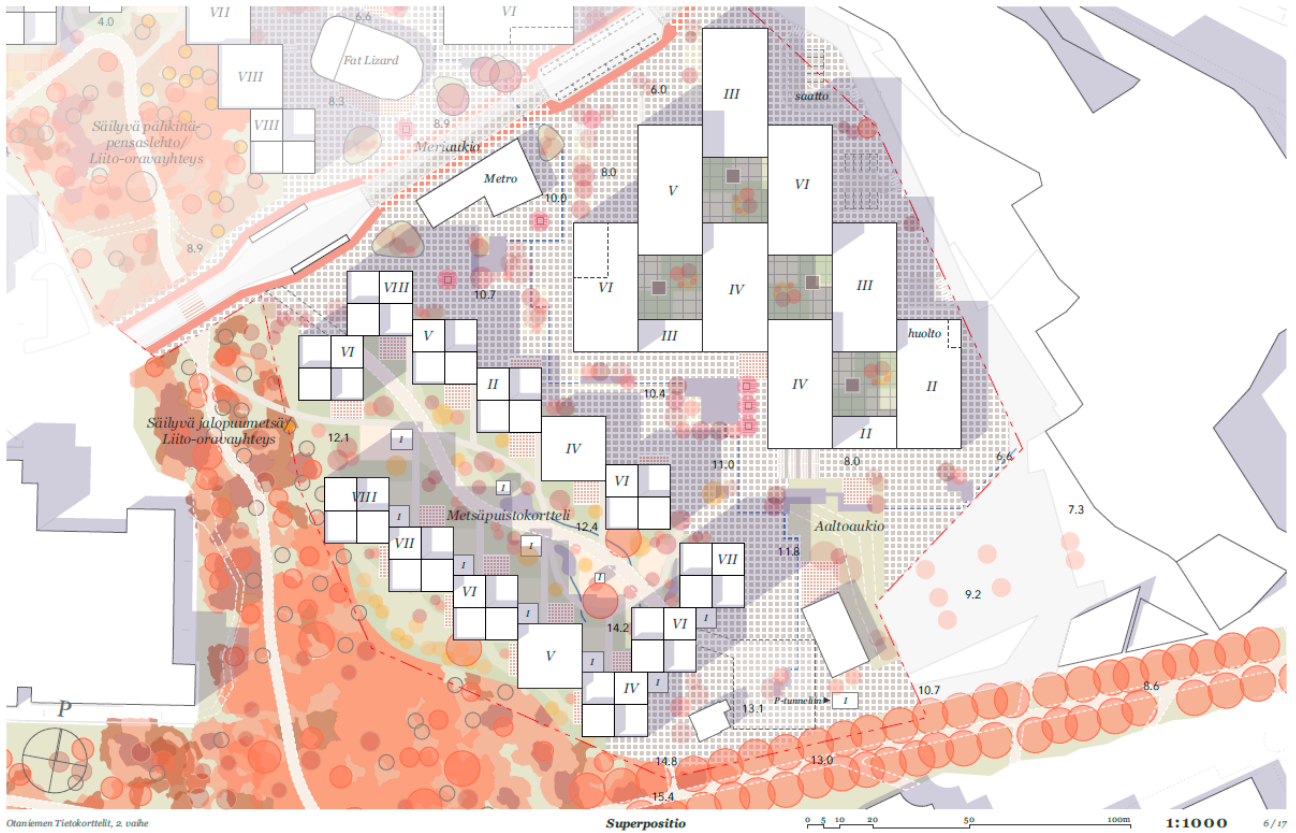
Ilmakuvanäkymä



Kokonaissuunnitelma



Biologin alueen (kortteli 10017 tontti 3) asemapiirustus



Meriteknikan alueen (kortteli 10019 tontti 3) asemapiirustus



Näkymä Biologin (kortteli 10017 tontti 3) alueelta



Näkymä Meriteknikan (kortteli 10019 tontti 3) alueelta



Liikenteen ja pysäköinnin ratkaisut



Liikennekaavio

-  Korotettu suojatiealue
-  Pyöräkatos
-  Rakennuksen sisäinen pyöräsäilytys
-  Pyörien ulkosäilytys
-  Metron sisäänkäynti
-  Metron kuilua ympäröivä alue
-  Raide-Jokeri
-  Bussipysäkki
-  Pysäköintitalo
-  Maantasopysäköinti
-  Maanalaisen pysäköinnin sisäänajo
-  Maanalaisen pysäköinnin sisäänkäynti
-  Huoltoreitti
-  Sisäänvedetty sisäänkäynti

Liikenteen ja pysäköinnin ratkaisut

Tietotien linjaus on säilytetty suunnitelmassa ennallaan. Tietotietä kehitetään bulevardimaisemmaksi erityisesti kävely- ja pyöräliikenteen osalta. Muuten suunnitelma tukeutuu koko lailla ympäristön sekä kilpailuohjelman liikennratkaisuihin. Ajoneuvoliikenne kilpailualueella on minimoitu.

Meriteknikan alueen pysäköinti sijoittuu erilliseen pysäköintitaloon. Biologin alueen pysäköinti puolestaan sijoittuu kilpailuohjelman mukaisesti maanalaiseen pysäköintihuolaan. Päiväkodin saattoliikenne sekä Tietokortteli II:n huoltoliikenne hoidetaan Maarintien kautta. Tietokortteli I sekä Väre käyttävät jatkossa samaa väylää huoltoliikenteen osalta. Katujen varsille sekä sopiviin koloihin on lisätty ja mahdollistettu asiointipysäköintiä.

Ulkosyöttöinen ja minimoitu autoliikenteen verkko mahdollistaa luontevat kävelyn sekä pyöräilyn yhteydet alueen sisällä ja liittymän ympäristön verkostoon. Pääpaino kilpailuehdotuksessa on luoda esteetöntä ja viihtyisää kaupunkitilaa alueen keskelle. Superpositio muodostaa Otaniemeen selkeän käveltävän pikkukaupungin.

Pyöräpaikkojen kokonaismäärä on 2500 ja autopaikkojen 690.

Luontoarvot sekä sini- ja viherrakenne



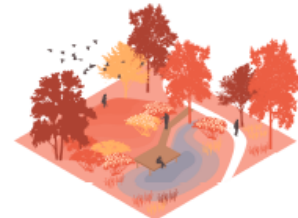
Säilyvä lehtipuuvaltainen metsä



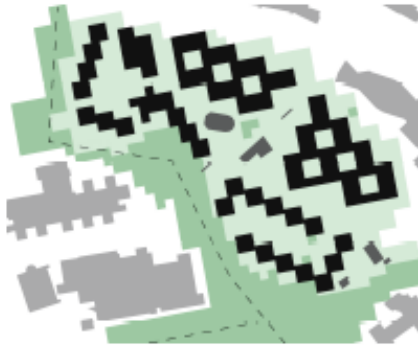
Merenranta



Omenatarha



Metsäpuutarha



Säilyvä ja uusi sini-viherrakenne

Sini-viherrakenne tukeutuu alueen etelä-, länsi- ja pohjoisreunoissa säilyvään arvokkaaseen, jalopuiden, pähkinäpensaiden ja puroympäristöjen luomaan kokonaisuuteen, jota täydentää historiallinen lehmuspuukujanne. Tämä luonnonympäristöjen ja vanhojen puiden muodostama latvusverkosto toimii sekä tärkeänä liito-oravayhteytenä (katkoviiva) että asuinympäristöjä rauhoittavana, luontosuhdetta tukevana virkistysreitteinä. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu arvokkaiden luonnonympäristöjen ja liito-oravayhteyden säilyminen. Säilytettävät luonnonympäristöt tasaavat vaihteittain rakentuvan alueen pienilmastoa sekä toimivat pohjoisosassa aluetta suojaavana tulvareittinä. Vanhat puut korostavat Otaniemen ajallisia kerrostumia.

Kasvillisuustyypit

Säilyvät luonnonympäristöt liittyvät luontevasti pihojen, puistojen ja aukoiden luomaan monipuoliseen sini-viherrakenteeseen.

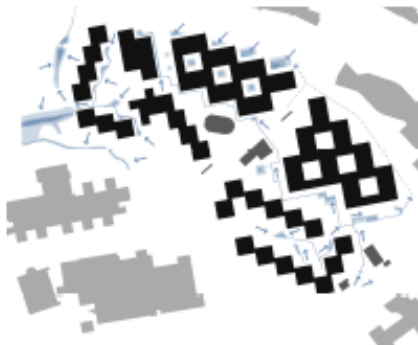
Jalohen lehtipuiden, varjostavien havupuiden, pienten lampien sekä alppiruusujen luonnehtima Metsäpuutarha tukee liito-oravayhteyttä asuinympäristöjen yhteydessä. Merellistä Otaniemeä heijasteleva Merenranta tuo silokallioiden tulessa taipuneet männyt ja rehevät varjoisat notkelmat osaksi kaupunkiympäristöä. Hedelmäpuiden, palsta- ja laatikkoviljelyn, kukkivien niittyjen sekä pienten kasvihuoneiden täydentämä Omenatarha henkii mennyttä kartanoympäristöjen tunnelmaa.

Hulevesien hallinta

Kaupunkiympäristön hulevedet johdetaan hulevesiratkaisujen ketjussa alueen läpi luontaisen topografian saattamana. Hulevesien hallinta tukeutuu pääosin maanpäällisiin rakenteisiin, jotta sadevesi pääsisi elävöittämään kovapintaisia kaupunkiympäristöjä. Hulevesien viivyttäminen ja hyödyntäminen on olennaista tulvaongelmien ehkäisemiseksi tulevaisuudessa, mutta myös Otaniemen imagon säilyttämiseksi metsäkampuksena. Hulevesien ansiosta sekä säilyvä että istutettu puusto saa riittävästi vettä juuristolleen ja voi hyvin.

Pihoilla hulevedet kerätään pieniin kasvillisuuden ja kivien reunustamiin painanteisiin. Julkisessa kävely-ympäristössä hulevesirakenteet ovat istuinreunaisia, upotettuja tai portaita pitkin valuvia putouksia, jotka luovat luontaisia oleskelupaikkoja. Hulevedet johdetaan alueen pohjoisreunassa sijaitsevaan Hulepuistoon sekä edelleen Maarintien ali Laajalahden suuntaan.

Maaperän läpäisevyyttä kuvataan oheisessa kaaviossa. Mitä tummempi sävy, sitä läpäisevämpi ja vettä viivyttävämpi pinta. Myös kiviä käyttöpintojen läpäisevyyttä on lisätty osittain läpäisevällä nurmikivellä.



Otaniemen Tietokorttelit, 2. vaihe

Näkymä Maarintien ja Tietotien risteyksestä ja alueleikkaus



Näkymä Maarintieltä ja alueleikkaus

