

Asianumero
7025/10.02.03/2020
Aluenumero
220616

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Keskuslaboratorio

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Otaniemeen uutta asuntorakentamista sekä liike-, palvelu-, toimisto- tai työtiloja nykyisen laboratoriorakennuksen ja teollisuushallin paikalle. Tavoitteena on myös Tekniikantien katualueen laajentaminen ja jalankulun ja pyöräilyn reittien parantaminen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



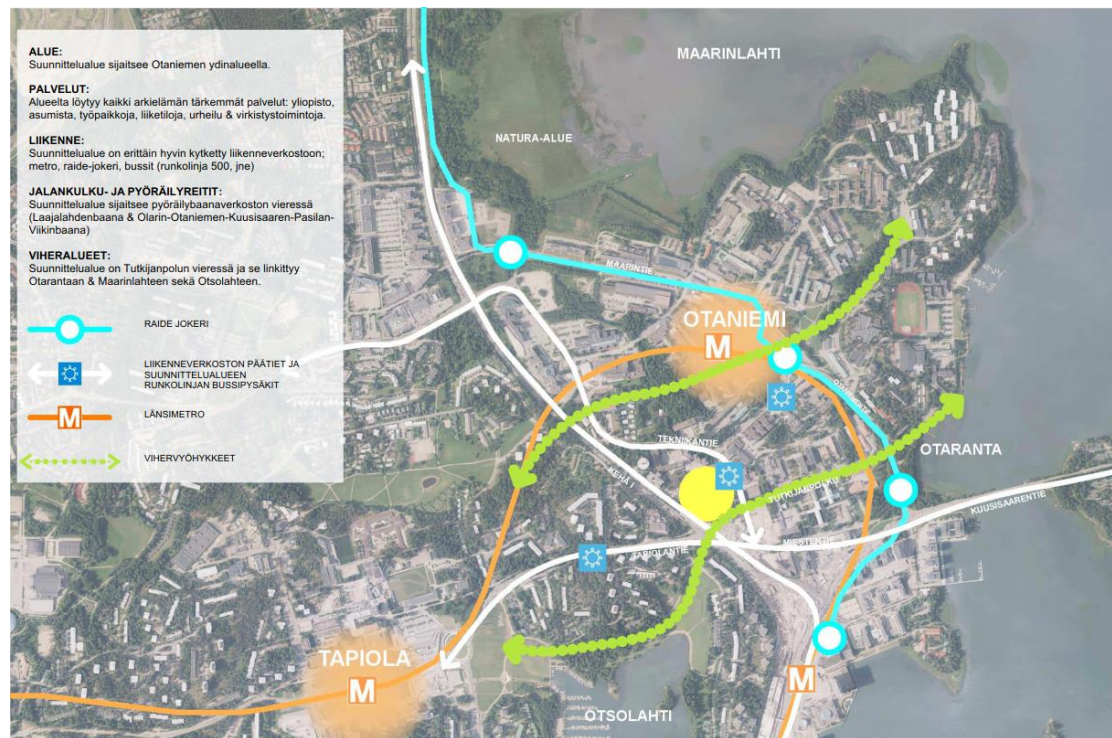
Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Alue sijaitsee Otaniemessä Tekniikantien ja Miestentien risteyksen tuntumassa, osoitteessa Tekniikantie 2. Lounaisreunaltaan alue rajautuu Kehä I:een, Hagalundintiehen. Alue sijaitsee Otaniemen ja Tapiolan kaupunginosan rajakohdassa.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Kuva: SARC, Suunnittelualue ja lähiympäristö.

Alueen nykytilanne

Alue on tutkimustoimintaa palvelevien teollisuus- ja toimistorakennusten aluetta, jolla toimii Oy Keskuslaboratorio-Centrallaboratorium Ab. Alueella sijaitsee vanha laboratoriorakennus, punatiilinen rakennuskokonaisuus sekä koetehdas. Alkuperäiset rakennukset on suunnitellut rakennusneuvos Heimo Kautonen. Ne on otettu käyttöön vuonna 1962. Koetehdasta on laajennettu eri vaiheissa 70-, 80- ja 90-luvulla.

Alue liittyy Otaniemen kampusalueeseen ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY. Alue sijaitsee kuitenkin Kehä I:n muuttuneessa miljöössä ja hieman sivussa Otaniemen keskeisestä kampusalueesta. Alueen kaakkoispuolelle on rakentumassa paloasema ja asuintalo, joka on pääosin 7-kerroksinen, osin 10–13-kerroksinen. Sen pohjoispuolella on VTT:n Mittatekniikan keskus vuodelta 2005 ja Haukilahden lukion rakennus, alkujaan Graafisen tekniikan laboratorio vuodelta 1967, sekä Puunjalostustekniikan laitos vuodelta 1964. Suunnittelualueen luoteispuolella Kehä I:n varrella on 1970- ja 90-luvulla rakennetut toimistorakennukset. Otaniemen vesitorni alueen pohjoispuolella toimii alueen merkittävänä maamerkinä.

Suunnittelualueen laboratorio- ja tutkimustoimintaa palvellut rakennus ei pääosin ole enää yhtiön omassa käytössä ja on osittain tyhjiillään. Tontilla sijaitsevassa teollisuushallissa yhtiö edelleen harjoittaa kansainvälisesti ja omistajiensa kannalta merkittävää koetutkimuspalvelutoimintaa. Alueella on toiminut tutkimuslaboratorio, lämpökeskus ja polttonestevarastot, joten maaperä on mahdollisesti pilaantunut ja tulee tarvittaessa puhdistaa.

Korttelin piha-alueet ovat puistomaisia. Valtapuut ovat mäntyjä ja rauduskoivuja, myös muutamia haapoja on tontin reunoilla. Alueella on myös istutettuja koristepuita. Rakennusten ympärillä on laajoja nurmikkoalueita ja pysäköintialuetta. Kokonaisuutena alueen luontotyyppi rakennusten ympärillä on puistomaista kaupunkialuetta.



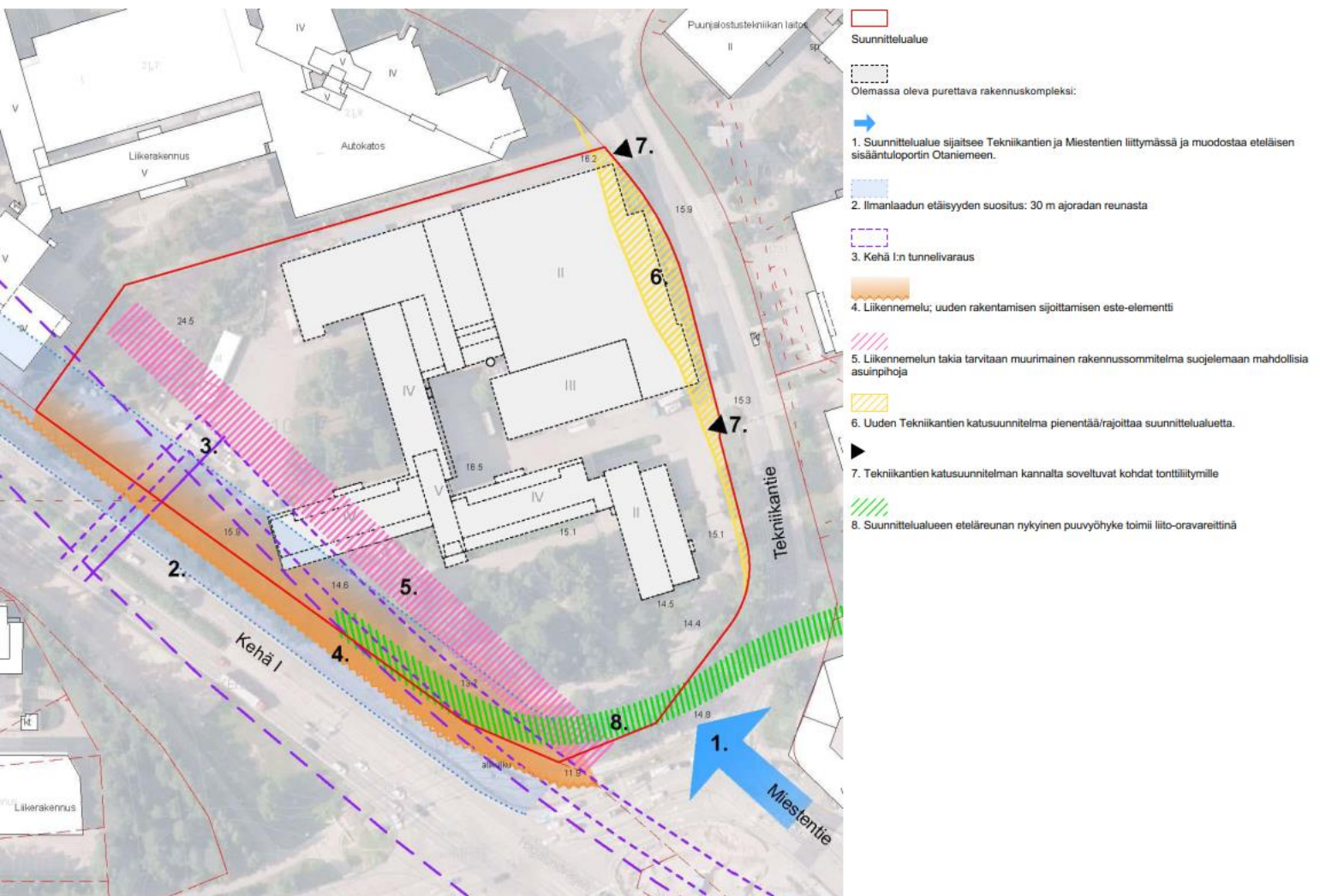
Kuva: Keskuslaboratorion hallinto- ja laboratoriorakennus sekä ruokasalirakennus.



Kuva: Keskuslaboratorion koetehtaan laajennusosa Tekniikantien varrella.

Alue kytkeytyy liikenteellisesti Tekniikantiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Ajo-
radan itäpuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kadun länsireunalta keskus-
laboratorion tontin kohdalla jalankulku- ja pyörätie puuttuvat. Muutosalueelta on
Aalto-yliopiston metroasemalle noin 600 metrin etäisyys. Tulevan Raide-Jokerin py-
säkki on noin 600 metrin päässä Keilaniemessä samoin kuin Otaniementiellä. Lähim-
mät bussipysäkit ovat 100 metrin etäisyydellä.

Lähtökohtana alueen suunnittelussa on osaltaan myös ympäröivien katujen ja liiken-
nejärjestelyjen muutostarve. Tekniikantietä parannetaan jalankulun ja pyöräilyn reit-
tien sekä bussipysäkkien osalta. Katua on tarpeen leventää korttelin puolelle alueen
kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutoksessa varaudutaan myös Kehä I:n tun-
nelointiin. Laboratoriorakennuksen länsisiiven osa sijaitsee tunnelivarauksen koh-
dalla, eikä todennäköisesti säily tunneloinnin toteutuessa. Nykytilanteessa Kehä I:n
liikenteen melu ja päästöt aiheuttavat reunaehdoja alueen muutokselle asumiseen.
Suunnittelun edetessä reunaehdot tarkentuvat.



Kuva: SARC, Suunnittelualueen reunaehdoja

Maanomistus

Asemakaavan muutosalueen kiinteistön (korttelin 10015 tontin 3) omistaa Oy Keskuslaboratorio-Centrallaboratorium Ab (KCL).

Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa (hyväksytty 25.8.2020, tullut pääosin voimaan 24.9.2021) alue on osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, joka käsittää Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

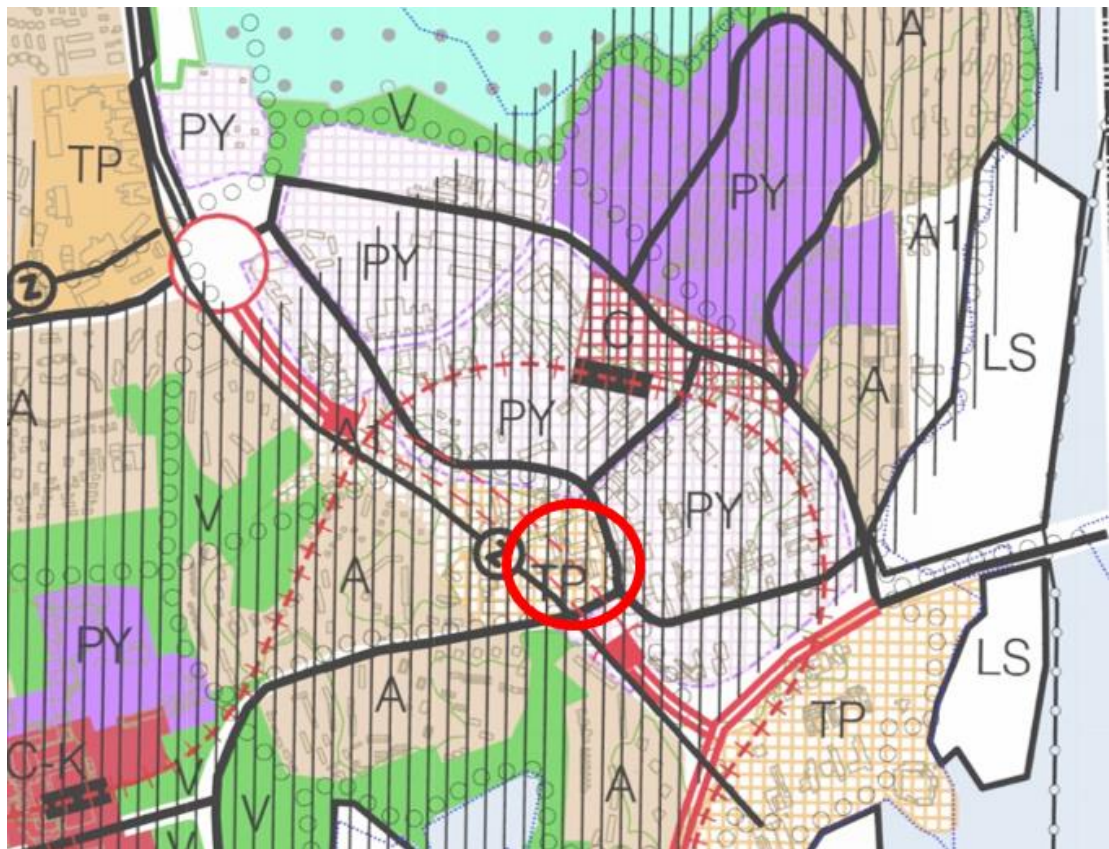


Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu TP-merkinnällä työpaikka-alueeksi. Se on ruudutuksella osoitettu kehitettäväksi alueeksi. Tämä merkintä tarkoittaa, että asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilymisen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

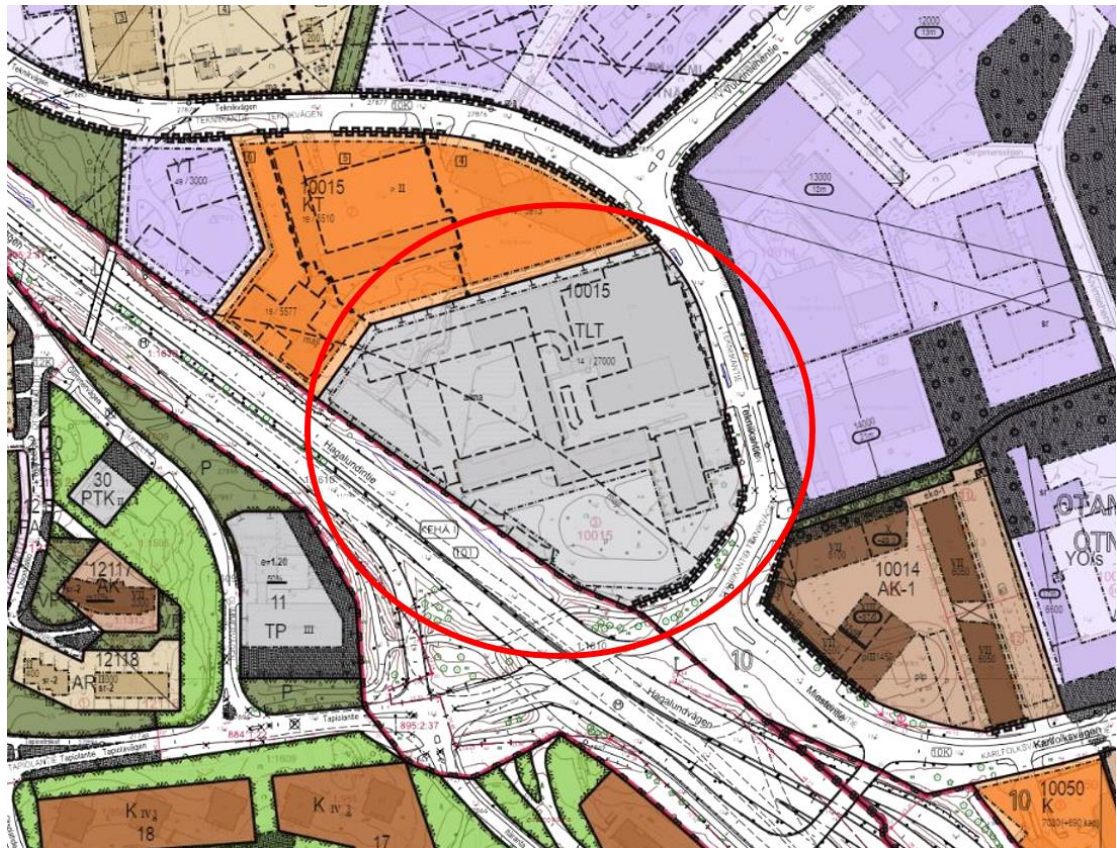
Aluetta sivuaa koillis- ja kaakkoispuolella merkintä, jolla osoitetaan yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojkatu. Lounaispuolella on päävoimasiirtolinjan merkintä. Alueen kohdalla on myös liikennetunnelin merkintä. Punaisella värillä merkittynä se on osoitettu merkittävästi parannettavaksi liikenneverkon osuudeksi.

Lisäksi alue on osana Otaniemen kampusaluetta merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: kaupunkimaisemaksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä kohteita, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa asemakaava Hagalundinpuisto II, alue 220600 (lainvoimainen 21.5.1982). Kortteli 10015 on siinä osoitettu TLT-merkinnällä tutkimustoimintaa palvelevien teollisuus- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 27 000 k-m². Alueen lounaisreunalla on myös majli-merkintä, jolla on osoitettu ohjeellinen maanalainen tila joukkoliikenneväylää varten.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 23.12.2020 hakenut korttelin 10015 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa alueelle asuntorakentamista ja liike-, palvelu-, toimisto- tai työtilaa nykyisen laboratoriorakennuksen ja koetehtaan paikalle. Tavoitteena on myös laajentaa Tekniikantien katualueita ja parantaa jalankulun ja pyöräilyn reittejä.

Alueen rakennusten tekninen käyttöikä on jo ylittynyt, ja maanomistajan mukaan KCL:n harjoittaman kansainvälisesti merkittävän biotoimialan tutkimusta ja tuotekehitystä palvelevan toiminnan häiriötön jatkuminen on varmistettava siten, että toiminta siirretään uuteen paikkaan. Toimintojen jatkuminen nykyisellä paikallaan raideliikenteen vaikutusympäristössä on epätarkoituksenmukaista ja tarkoitus on taloudellisesti mahdollistaa koetehtaan muutto. Kaavamuutoksen hakijan tavoite on purkaa nykyiset rakennukset ja mahdollistaa alueelle asuinrakentamista sekä liike- ja toimitiloja.

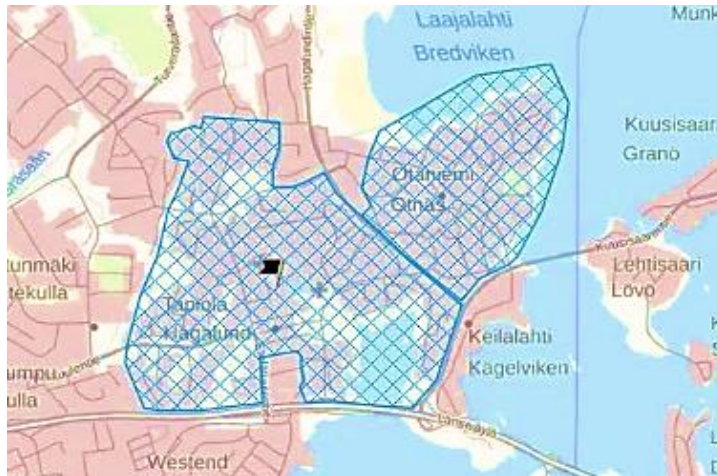
Kaupungin ja maanomistajan tavoitteena on yhteistyössä pyrkiä alueen kehittämiseen ja suunnittelussa toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on myös palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon ympäristön kehittyminen. Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan niin Espoon kaupungin tavoitteisiin kuin laajemminkin seudullisiin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tiivistää kaupunkikeskustoja ja sijoittaa niihin asumista mahdollisuuksien mukaan erityisesti raideliikenteen varrella.

Kaavamuutoksella lisätään asumisen mahdollisuuksia hyvän saavutettavuuden alueella, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Aalto-yliopiston kampusalueen ja metroaseman tuntumassa asumisen ja liike-, palvelu- ja työtilojen lisäys soveltuu hyvin alueelle ja tukee Otaniemen kehittymistä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset vähähilaiselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tavoitteiden mukaisesti huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen säilymisestä. Suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin. Tällainen on museoviraston selvitys ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY”. Otaniemen kampusalue on yksi selvityksen kulttuuriympäristöistä. Uudisrakentamisen sovitetaan tähän arvokkaaseen ympäristöön.

Keskuslaboratorion rakennusten arvot sekä purkamisen/säilyttämisen edellytykset tarkastellaan pohjautuen mm. rakennushistoriaselvityksiin ja rakennuksen käyttömahdollisuuksia tutkiviin selvityksiin sekä Otaniemen alueen laajempiin selvityksiin.



Kuva: Otaniemen ja Tapiolan RKY-alueen raja.

Viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta järjestettiin 20.1.2022 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa esille tuli seuraavaa:

- Suunnitteluratkaisu tulee perustella RKY-alueen ja EEEK:n kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen vaatimusten mukaisesti. RKY-alue kytkeytyy valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaavoittaminen on eri tavoitteiden yhteensovittamista.
- Keskuslaboratorion rakennuksella on historiallisia, arkkitehtonisia ja ympäristöllisiä arvoja. Ainakin osittaista säilyttämistä (laboratoriosiivet) tulee tutkia. Rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta kysymys on yhtäältä vanhan rakennuksen säilyttämisestä ja toisaalta rakentamisen liittymisestä yleisesti RKY-alueeseen.
- Otaniemen RKY-alueen erityisiä arvoja on kampuksen alkuperäisten rakennusten lisäksi myös Alvar Aallon maankäyttösuunnitelma. Suunnittelualueen ympäristö ei ole toteutunut sen mukaisena. Tästä näkökulmasta aluetta voitaisiin kehittää melko vapaasti. Hyvin tehokas asuinrakentaminen ei kuitenkaan ole RKY-alueen arvojen mukaista.
- Erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien näkökulmasta tiivis rakentaminen alueella on tavoiteltavaa.
- Liike- ja palvelutilojen kytkeytymistä Otaniemen rakenteeseen tulee tutkia. Kaava-alueen kytkeytyminen kokonaisuuteen on avattava kaava-aineistossa liikenneyhteyksien, jalankulun, pyöräilyn jne. osalta.
- Liito-oravan kulkureitit tulee huomioida liittyen Otaniemen kokonaisuuteen.
- Suunnittelualueen maaperän mahdollinen pilaantuminen on selvitettävä.
- Alueelle suunniteltavissa asuinrakennuksissa omaehtoisen pelastautumisen tulisi olla suunnittelun lähtökohta.
- Alueen sijainti on melun ja ilmanlaadun johdosta haastava, ratkaisut tulee tutkia tarkasti. Erilaisia tulevaisuuksia (rakentuuko tunneli vai ei) on selvitettävä. Melusuojaus vaikuttaa merkittävästi rakentamiskäytäntöihin – jos tunneli toteutuu, on tehty ehkä turhan massiivisia ja asumisen laatuun vaikuttavia melusuojuuksia.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto (ekyj) päätti 6.4.2020 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:n (KCL:n) alueen kehittämiseksi. Ekyj päätti, että kaupungin ja maanomistajan tulee yhteistyössä pyrkiä alueen kehittämisessä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen. Lisäksi ekyj kehotti teknistä ja ympäristötointa selvittämään mahdollisia uusia sijoituspaikkoja kaupungin alueelta KCL:n koetutkimuspalvelutoimintaa varten.

Ekyj päätti 3.10.2022 varata liiketontin Kilosta laboratoriahankkeen suunnittelua varten Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab:lle ja Kehitysexpertti Oy:lle.

Aiemmin Ekyj on 19.10.2015 päättänyt Kehä I:n tunneloinnin periaatteista Tapiolan ja Otaniemen välillä. Sen mukaan hanke rahoitettaisiin maanmyyntituloilla ja maankäytötkorvauksilla. Hanke toteutettaisiin yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Päätöksen liitteenä olleessa periaatekuvassa esitettiin alueet, joiden maankäytön kehittäminen liittyy Kehä I:n tunnelointiin. KCL:n omistama alue sisältyy ko. alueeseen. Em. päätöksen pohjalta haettiin tunnelille mahdollisimman toimiva ja taloudellinen ratkaisu, joka toisaalta loi hyvät edellytykset maankäytön kehittämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.9.2013 Otaniemen ja Keilaniemen alueiden teeseistä ja jatkotoimenpiteistä ohjaavista linjauksista. Asumisen lisääminen alueella on teesien ja linjausten mukaista. Asuminen ja työ- ja opiskelupaikat kytketään toisiinsa, aktivoidaan monipuolista toimintaa eri vuorokauden ja vuodenaikoina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.4.2014 Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet / Otaniemen Kokokuva -raportti.

Pysäköintiin erikseen liittyen kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.1.2014 Otaniemen pysäköintiohjeesta ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelmasta sekä 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen uudesta laskentaohjeesta.

Hagalundinkallion kehittämisalue

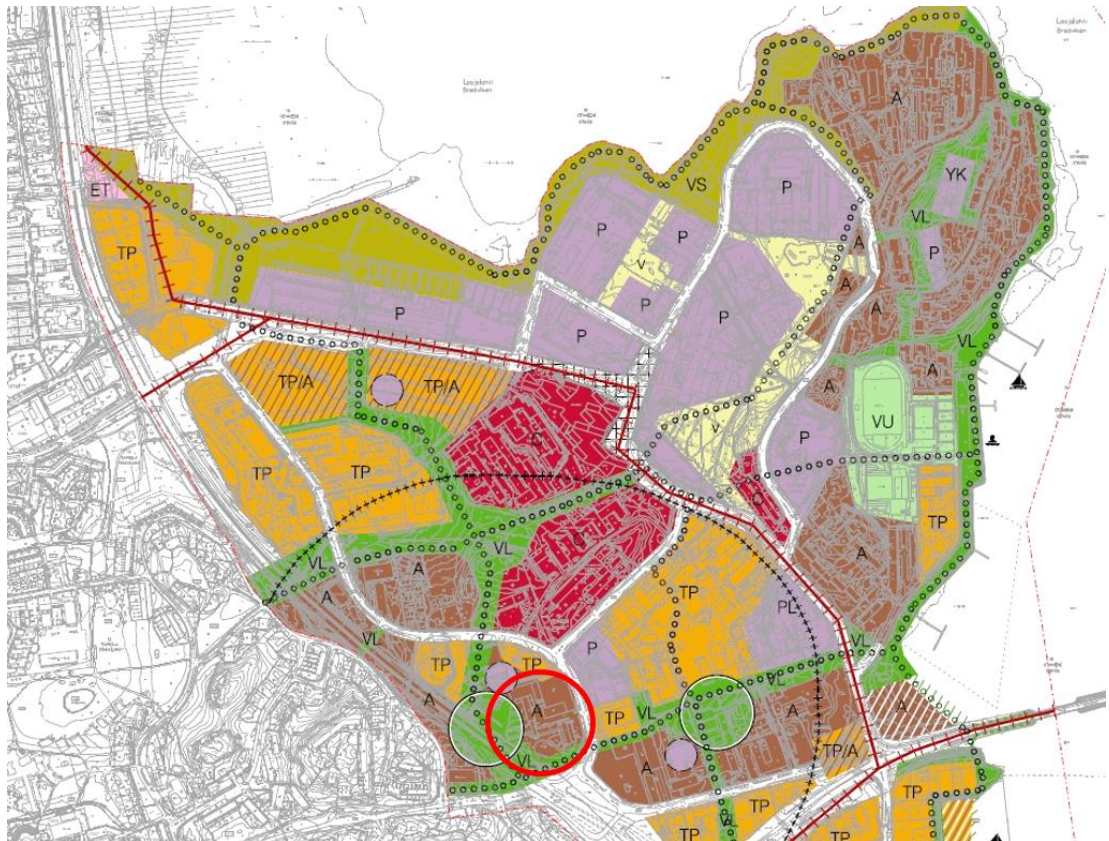
Alue on osa Hagalundinkallion kehittämisaluetta. Tässä suunnitteluvaiheessa kartoitetaan maankäytön mahdollisuuksia, reunaehdoja ja periaatteita. Kehittämisalueella tutkitaan Kehä I:n tunnelointia ja kattamista Tapiolan ja Otaniemen välillä. Vapautuvalle alueelle suunnitellaan tiivis asumisen ja palvelujen kokonaisuus, joka toimii yhdistävänä osana Tapiolan ja Otaniemen kaupunkirakenteen välillä. Asemakaavoitukselle ei ole vielä aikataulua. Tätä työtä on edeltänyt kaavahanke (Hagalundinkallio, 221300), joka ei ole edennyt asemakaavana ja suunnitteluvaihe on muutettu maankäytön tarkasteluksi.

Otaniemi–Keilaniemi kaavarunko

Alue sisältyy Otaniemi–Keilaniemi kaavarunkotarkasteluun vuodelta 2020. Tarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospainesta ja -mahdollisuuksista. Toimintojen sijoittumisen lähtökohtana on riittävän suurten toiminnallisten kokonaisuuksien luominen. Asumista ei ripotella kaikkialle, vaan se keskittyy tietyille alueille, joille varataan myös viheralueet asukkaiden virkistystä varten. Asuminen keskittyy pääasiassa Kivimiehen eteläosaan ja Kehä I:n tunneloinnin myötä Hagalundinkallion alueelle sekä Servinniemen opiskelijakylän tuntumaan. Keskuslaboratorion tontti on kaavarunkotarkastelussa katsottu sopivan asuinalueeksi ilman, että yleiskaavan työpaikkatavoitteet tai hallinnon ja palvelun alueet vaarantuvat.

Kaavarunkotyössä on arvioitu edellytyksiä, joiden myötä asuntorakentaminen alueelle voisi toteutua. Erityisesti tämä tarkoittaa alueen luontoarvojen turvaamista sekä asukkaiden tarvitsemien lähivirkistysalueiden järjestämistä. Lisäksi alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennetun ympäristön kokonaisuuteen.

Kaavarunkotyössä on todettu, että tontin eteläreunassa on tarpeen varata tilaa virkistysyhteydelle Tutkijanpolun suunnasta Tapiolaan ja Otsolahteen. Yhteys toimii aluksi olemassa olevan alikulun kautta, mutta Kehä I:n tunneloinnin myötä yhteys siirtyisi kannelle Kehä I:n yli. Yhteyksille tulee varata tilaa. Tontin eteläreunaan tulee varata myös liito-oravien kulkureitti. Liito-oravien reitti toteutuu parhaiten säilyttämällä tontilla jo olemassa olevaa täysikasvuista puustoa ja turvaamalla niiden elinmahdollisuudet.



Kuva: Ote Otaniemi–Keilaniemi kaavarungosta.

Otaniemen alueella muita vireillä olevia asemakaavamuutoksia

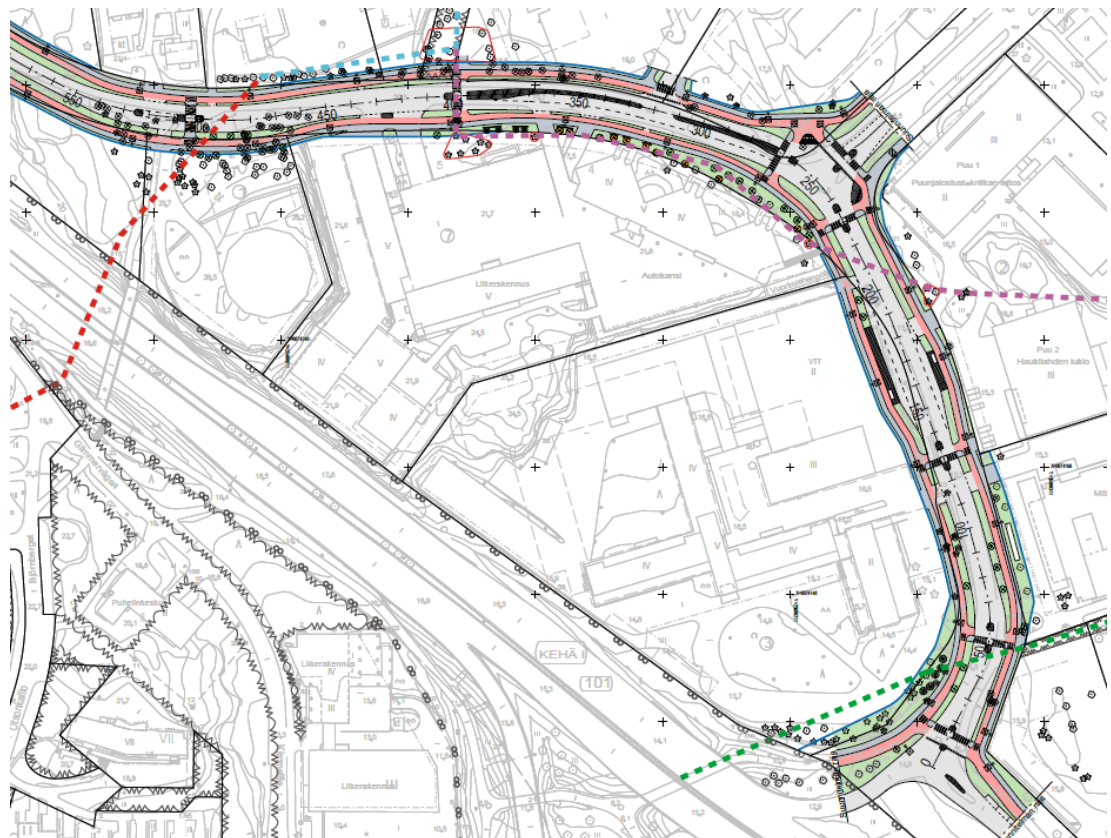
Keskuslaboratorion ympäristössä on vireillä useita kaavamuutoksia, joilla Otaniemeä kehitetään toiminnoiltaan hyvin monipuoliseksi kokonaisuudeksi. Keskuslaboratorion pohjoispuolella on vireillä Kemistin kaavamuutos. Sitä kehitetään keskustatoimintojen tyyppisenä alueena. Alueelle pyritään sijoittamaan yliopisto- ja tutkimustoimintaa, asumista, järjestötiloja sekä julkisia ja kaupallisia palveluita. Itäpuolella on meneillään Kivimiehen kaavamuutos. Sitä suunnitellaan pohjoisosaltaan työpaikkojen, palvelujen ja hallinnon alueeksi ja eteläosaltaan asuinalueeksi.

Biologin ja Meriteknikan alueelle suunnitellaan opetus- ja toimistotiloja sekä asuntoja. Aluetta kehitetään sekoittuneeksi työpaikkojen ja asumisen alueeksi. Maarin kaavamuutosalueella puolestaan kehitetään toimistorakennusten kokonaisuutta.

Tekniikantien yleissuunnitelma

Tekniikantien yleissuunnitelma vuodelta 2021 liittyy myös keskuslaboratorion kaavamuutokseen. Tekniikantien kummallakin puolella parannetaan jalankulun ja pyöräilyn reittejä sekä bussipysäkkien järjestelyjä. Tekniikantien parantuvat liikennejärjestelyt luovat osaltaan edellytykset keskuslaboratorion korttelin muuttamiseksi asumiseen.

Tekniikantien yleissuunnitelman tavoitteena on ollut myös sovittaa kadun suunnitelma ja alueen muu maankäyttö yhteen niin, että turvataan ja parannetaan liito-oravien liikkumisyhteyksiä.



Kuva: Ote Tekniikantien yleissuunnitelmasta.

Kaavamuutosalueen suunnitelman kuvaus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Otaniemeen uutta asuntorakentamista sekä liike-, palvelu-, toimisto- tai työtiloja laboratoriorakennuksen ja tehdashallin paikalle. Ekyj:n päätöksen mukaan alueelle kehitetään toiminnallisesti monipuolista, elävää ja joustavaa kaupunkirakennetta. Uudisrakentaminen pyritään liittämään niin ympäristön uudistuvaan asuinmiljööseen kuin säilyvään tutkimus-, opetus- ja toimistorakennusten ympäristöön ja Otaniemen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Kaavamuutoshakemuksen mukaisesti on ensisijaisesti tutkittu laboratoriorakennuksen ja tehdashallin paikalle korvaavaa rakentamista. Luonnosmaisesti on tarkasteltu myös punatiilisen laboratoriorakennuksen säilyttävän maankäytön mahdollisuuksia.

Säilyttävän rakentamisen osalta on hahmoteltu toiminnoiltaan sekoittunutta, vanhojen ja uusien rakennusten muodostamaa kokonaisuutta. Nykyiseen punatiiliseen rakennukseen toteutettaisiin toimitiloja. Asuintalot sijoittuisivat rakennuksen pohjoispuolelle reunustamaan nykyisten laboratoriosiipien muodostamaa kahta piha-aluetta. Alustava tutkielma korostaa olevan rakennuksen pääsisäänkäynnin roolia arkkitehtonisesti tärkeänä elementtinä sekä puistomaisena saattoalueena. Tekniikantien yleissuunnitelman mukaan tonttiliittymä ei kuitenkaan voi olla entisellään korttelin eteläreunalla, mikä muuttaa sisääntulon luonnetta. Rakennus ei myöskään säily kokonaisena, jos Kehä I:n tunnelointi toteutuu, sillä länsisiiven osa sijaitsee tunnelivarauksen kohdalla. Nykyinen rakennus edellyttää huomattavaa peruskorjausta, mikäli sen käyttö muuttuu toimitiloiksi. Taloudellisesta näkökulmasta rakennuksen saneeraus on kannattamatonta. Verrattuna alueen muuhun, uudempaan toimitilatarjontaan, on näihin tiloihin myös todennäköisesti vaikeampi löytää käyttäjiä.

Korvaavan rakentamisen osalta on tehty erilaisia luonnostelmia. Alueelle on suunniteltu asuinkerrostaloja, joiden ensimmäisessä kerroksessa olisi palvelu- ja toimitiloja. Luonnosmaisesti on mietitty myös laajemmin toimitilojen ja asuntojen hybridirakentamista. Kaavan valmisteluvaiheessa on esitetty ensisijaisena suunnitelmana asuinkortteli, jonka yhteydessä on pieniä palvelu- ja toimitiloja. Uudisrakentamisen alustavia suunnitelmia on tarkastelu seuraavassa korttelikokonaisuuden kuvauksessa.

Asumisen ja toimitilojen korttelikokonaisuus

Keskuslaboratorion aluetta kehitetään pääosin asuinkorttelina perustuen Keilaniemi-Otaniemi kaavarungon laajempaan tarkasteluun ja suunnittelualueen ympäristön kehittymiseen. Kaupallisten palvelujen, työpaikkojen, palvelun ja hallinnon alueet sijoittuvat keskeisimmille paikoille metron ja Raide-Jokerin ympäristöön. Suunnittelualueella varataan asumisen yhteyteen hyvien yhteyksien varrelle tilaa työskentelytiloille, pienille toimistoille, liiketiloille tai palveluille. Asuinrakennusten maantason toimintoihin ja julkisivun avoimuuteen ja ilmeeseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Alustavassa suunnitelmassa esitetään Tekniikantien varteen ja korttelin sisäosiin 6–9-kerroksisia pistetaloja. Avoin korttelirakenne liittyy Otaniemen rakennustapaan. Rakennusten julkisivuihin sopivat esimerkiksi erilaiset tiilensävyt. Kehä I:n varteen

ehdotetaan 8–11-kerroksisia asuintaloja ja suljettua massoitte-
luja suojaamaan pihon liikenteen melulta. Kokonaisilmeen keventämiseksi tutkitaan massoitte-
lun, jossa ra-
kennusparien väliin toteutettaisiin meluaitaa. Jos Kehä I:n tunnelointi toteutuu, voi-
daan meluaidat purkaa ja avata korttelia Tapiolan suuntaan. Korkein 13-kerroksinen
rakennus osoitetaan korttelin eteläreunaan alueen sisääntuloon. Pohjoispuolella Ota-
niemen vesitorin asema maamerkinä säilyy. Rakennusoikeutta esitetään alusta-
vasti noin 45 000 k-m².

Kortteliin tavoitellaan vihreää pihamiljöötä. Maanvaraista pihaa pyritään säästämään
istutuksille ja olevia puita säilyttämään. Alueelle muodostetaan turvallinen ja selkeä
sisäinen reitistö, joka liittyy ympäröivään kävely- ja pyöräilyreitistöön. Alueen etelä- ja
lounaisreunalla säilytetään puustoa liito-oravareittien toimivuuden varmistamiseksi
tulevaisuudessa.

Tekniikantien yleissuunnitelman mukaisesti korttelialueelle osoitetaan kaksi tonttiliitty-
mää Tekniikantieltä, toinen pohjoisosaan ja toinen korttelin keskivaiheille. Tekniikan-
tietä laajennetaan korttelialueen puolelle ja mahdollistetaan näin Tekniikantien uudet
jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt ja bussipysäkit. Pysäköintipaikat keskitetään kortteli-
alueen pohjoisosaan pysäköintitaloon tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Alustavassa suunnitelmassa esitetään liike-, palvelu-, toimisto- tai työtiloja rakennus-
ten ensimmäiseen kerrokseen Tekniikantien varrella. Lisäksi on arvioitu toimitilan laa-
jempaa sijoittamismahdollisuutta kortteliin. Eteläreunalle alueen sisääntuloon sopisi
maamerkinomainen rakennus. Toisaalta tonttiliittymä ei sovellu korttelin eteläreunalle,
jolloin toimistojen saattoliikenne olisi pihakadun kautta. Tämä pienentää asuinpihoja
ja kuormittaa niitä liikenteellisesti. Toimisto- ja asuinrakennusten sekoittaminen muo-
dostaa alueella toiminnallisia hankaluuksia (saattoalue, huolto, pysäköinti jne.), jotka
rajoittavat korttelin maankäyttöä. Näistä syistä valmisteluaineistossa esitetään ensisi-
jaisena vaihtoehtona suunnitelma, jossa on vähemmän toimitilaa.

Alueen suunnitelmassa otetaan huomioon Kehä I:n asettamat reunaehdot siinä tilan-
teessa, että se rakennettaisiin betoni- ja kalliitunneliin sekä tilanteessa, jossa Kehä I
säilyy kattamattomana. Uudiskorttelin sijoittelussa varaudutaan tunneloinnin vaati-
miin suojaetäisyyksiin tunnelin rakentamisvaiheessa ja lopputilanteessa. Samoin
Kehä I:n liikennemelun ja -päästöjen vaikutus ilman tunnelointia huomioidaan raken-
nusmassojen sijoittelussa ja asuntojen pohjaratkaisuissa.

Viitesuunnitelma

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnitte-
lun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa. Valmisteluai-
neiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 10015/3 ja sen lähiympäristö.

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

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

Aiemmin on laadittu seuraavia keskuslaboratorion korttelia koskevia selvityksiä:

- KCL, Rakennushistoriaselvitys, 25.5.2013 / Jorma J. Latva
- Ilmanlaatuarvio: Tekniikantie 2 kiinteistön soveltuvuus asuinkäyttöön, 9.2.2015 / Ilmatieteen laitos
- Ympäristöriskikatselmus, Tekniikantie 2, 14.9.2015 / Vahanen Environment Oy
- Selvitys KCL:n omistamalla tontilla sijaitsevan punatiilisen rakennuskokonaisuuden käyttömahdollisuuksista ja säilyttämisen vaikutuksista ympäristön kehittämiseen, 26.1.2017 / Arkkitehdit Tommila Oy
- Meluselvitys, KCL-tontti Espoo, 17.1.2020 / Helimäki Akustikot Oy, Sitowise
- KCL, Luontolausunto ja liito-oravakartoitus, 23.6.2021 / Ympäristötutkimus Yrjölä Oy

Laajemmin Otaniemeä koskevia selvityksiä on laadittu seuraavia:

- Otaniemen keskeinen kampusalue, Kulttuuriympäristöselvitys, 14.11.2014 / Arkkitehtitoimisto Livady Oy
- Otaniemi-Keilaniemen viheralueverkosto, 10.9.2019 / Aino Landscaping Oy
- Otaniemi-Keilaniemen kaavarungon rakennetun ympäristön miljöötyypitys, 6.11.2019: Osa 1 Selvitystyö, historiallinen tausta, muutokset ja nykytilanne; Osa 2 Osa-alueet, vaalittavat ominaispiirteet ja herkkyystarkastelu / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit, Maisemasuunnittelu Hemgård

Uusina selvityksinä alueen jatkosuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten tarvitaan mm. ilmanlaatuselvitys ja meluselvitys. Alueen aiempaa ilmanlaatuarviota ja meluselvitystä on käytetty arviona kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Rakennushistoriaselvitys

Keskuslaboratorion kiinteistöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys 25.5.2013 / Jorma J. Latva. Selvityksessä käydään läpi Keskuslaboratorion perustamisen taustaa, laitoksen toimintaa sekä siihen vaikuttaneita tekijöitä suomalaisen metsäteollisuuden kehityskaaressa. Toisessa osassa tarkastellaan laboratorion 50-vuotista rakennusta osana Tapiolan ja Otaniemen rakennuskantaa sekä sen arkkitehtuuria ja rakenteellisia ominaisuuksia. Lopuksi arvioidaan kiinteistön olennaisia ominaisuuksia rakennussuojelun näkökulmasta.

Selvitys punatiilisen rakennuskokonaisuuden käyttömahdollisuuksista

Alueelle on laadittu selvitys punatiilisen rakennuskokonaisuuden käyttömahdollisuuksista ja säilyttämisen vaikutuksista ympäristön kehittämiseen 26.1.2017 / Arkkitehdit Tommila Oy. Selvityksessä on tuotu esiin mm. seuraavaa: Toimintojen jatkuminen nykyisellä paikallaan raideliikenteen vaikutusympäristössä on epätarkoituksenmukaista. Alueella on selkeä tarve erityyppiselle ja tehokkaammalle maankäytölle. Punatiilisten rakennusten historiallinen arvo liittyy ennen kaikkea niissä alun perin harjoitettuun toimintaan. Kompleksi on tarkoitettu laboratoriokäyttöön ja sen tilat eivät sovellu asumis-, majoitus- tai toimistokäyttöön ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia.

Alueen luontolausunto ja liito-oravakartoitus

Alueen luontolausunto ja liito-oravakartoitus on valmistunut 23.6.2021 / Ympäristötutkimus Yrjölä Oy. Selvityksen yhteenvedossa on mainittu mm. seuraavaa: Alue ei ole liito-oravalle erityisen sopivaa, mutta ne voivat käyttää tienvarren reunapuustoa liikkumisyhteytenä. Alueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppejä eikä muita huomionarvoisia luontokokonaisuuksia. Piha-alueet ovat hoidettua numikkoa ja istutuksia, puusto on pääosin kotimaista, osin vieraslajeja. Tontin pohjoisreunan kallioalue on luonnontilaisen kaltainen. Siellä esiintyy erilaisia hyönteisille tärkeitä kukkakasveja, joten se on hyvä säilyttää ainakin osin alueen luonnon monimuotoisuutta lisäävänä kohtana.

Otaniemi-Keilaniemen kaavarungon alueen rakennetun ympäristön miljöötyyppitys

Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotyöhön liittyvässä rakennetun ympäristön miljöötyyppityksessä (6.11.2019) kaavamuuotosalue on määritelty osaksi vesitornin ympäristöä Hagalundintien varrella. KCL:n alue on katsottu olevan muutoksia sietävä alue, jolla ei ole todettu merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja eikä erityistä merkitystä laajemmassa kaupunkikuvassa. Alue liittyy kuitenkin Otaniemen kampusalueeseen ja mm. viereisen Kivimiehen alueen on katsottu edustavan alkuperäistä asemakaavallista periaatetta ja Otaniemelle tunnusomaista punatiiliarkkitehtuuria.

Vesitornin ympäristössä vaalittavia ominaisuuksia on lueteltu mm. seuraavia: merkittävänä maamerkkinä toimiva Otaniemen vesitorni ja tärkeät näkymät alueen sisältä vesitornin suuntaan; vesitornin lähiympäristön metsäinen luonne ja puusto; historialliseen kartanoympäristöön liittyvät rakennukset Tekniikantien varressa; avokalliot; kadunvarsien edusnurmet ja istutukset; Tullilaboratorion tontin puistomainen ilme ja vanha puusto.

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 27.12.2022–25.1.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 25.1.2023 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 (Keskuslaboratorio, 220616).

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 kaavakuulutuksissa 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

Minna Järvenpää, puh. 043 825 5187

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

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, 12.12.2022

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat:

Keskuslaboratorio, Rakennushistoriaselvitys, Jorma J. Latva, 25.5.2013

Selvitys KCL:n omistamalla tontilla sijaitsevan punatiilisen rakennuskokonaisuuden käyttömahdollisuuksista ja säilyttämisen vaikutuksista ympäristön kehittämiseen, Arkkitehdit Tommila Oy, 26.1.2017

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

Otaniemi-Keilaniemi kaavarunko, Espoon kaupunki, 2020

Keskuslaboratorio, Luontolausunto ja liito-oravakartoitus, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 23.6.2021

Tekniikantien yleissuunnitelma, AFRY, 12.11.2021

Alustava viitesuunnitelma, KCL Oy Keskuslaboratorio - Centrallaboratorium Ab, Arkkitehtitoimisto SARC Oy, 28.11.2022

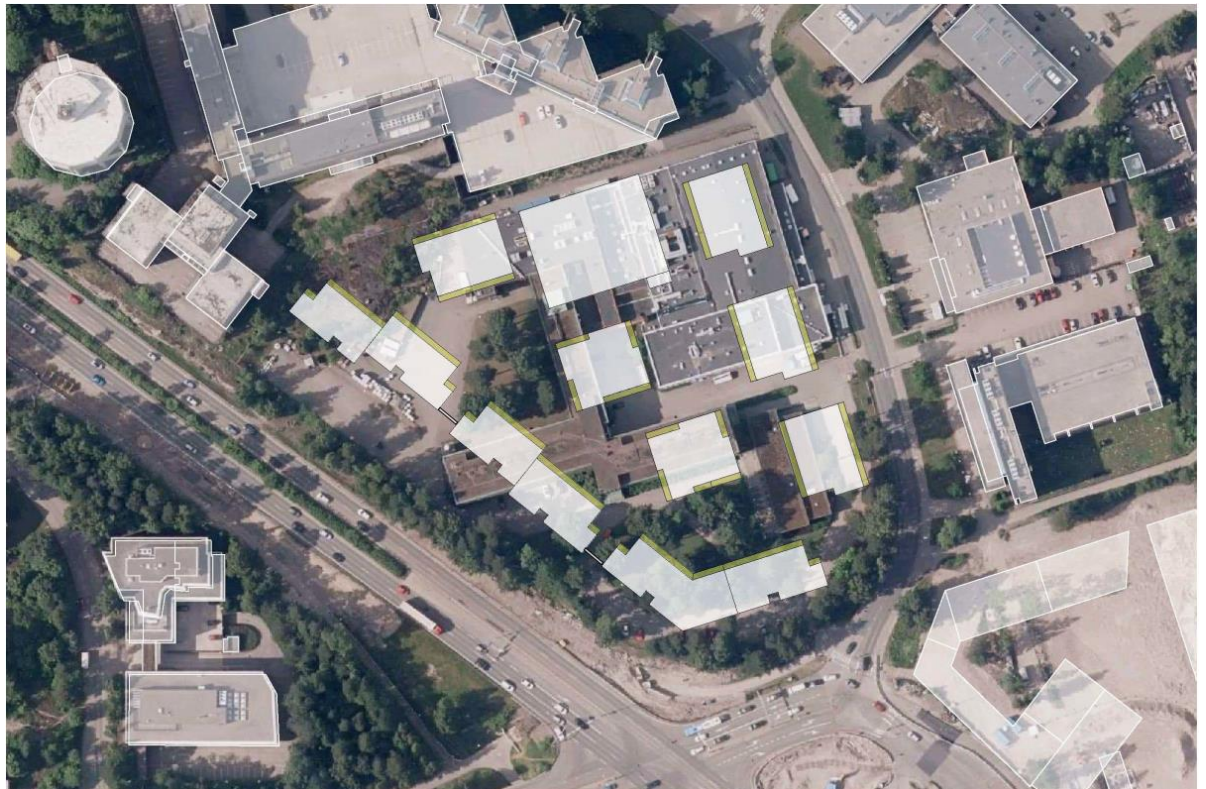
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia viitesuunnitelmasta:



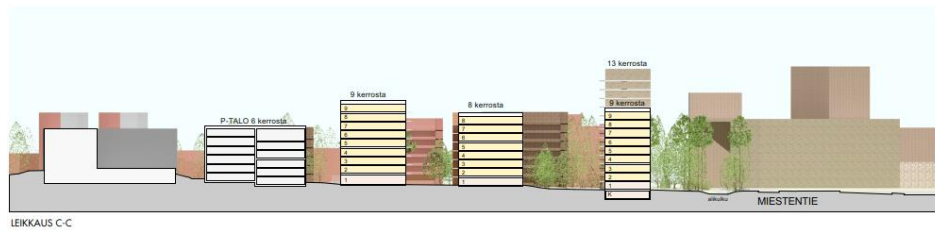
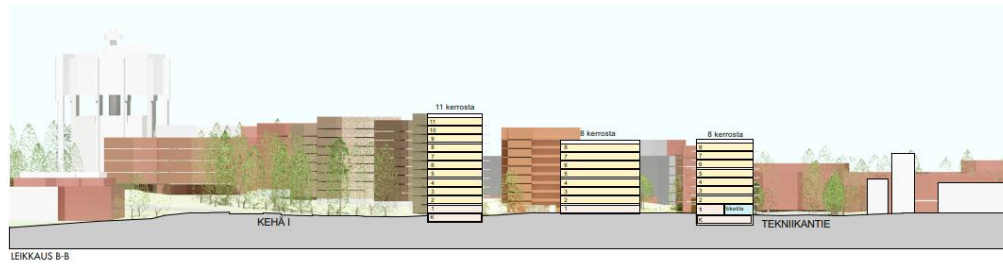
Kuva: Kaupunkirakenteen rakeisuuskuva.



Kuva: Asemapiirustus.



Kuva: Uudisrakennusten suhde nykyiseen ympäristöön.



Kuva: Alueleikkaukset.



Kuva: Ilmakuva lounaasta.



Kuva: Ilmakuva koillisesta.



Kuva: Ilmakuva kaakosta.



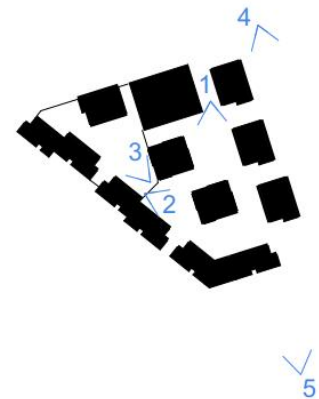
1. NÄKYMÄ KOHTI KESKIALUEEN PIHAA



2. NÄKYMÄ KOHTI ETELÄPUOLEN PIHAA



3. NÄKYMÄ KOHTI POHJOISPUOLEN KANSIPIHAA



4. NÄKYMÄ MIESTENTIeltä KOHTI KORTTELIA



5. NÄKYMÄ TEKNIKKANTIeltä KOHTI ETELÄÄ

Kuva: Näkymäkuvia korttelialueen sisältä ja ympäröiviltä katualueilta.