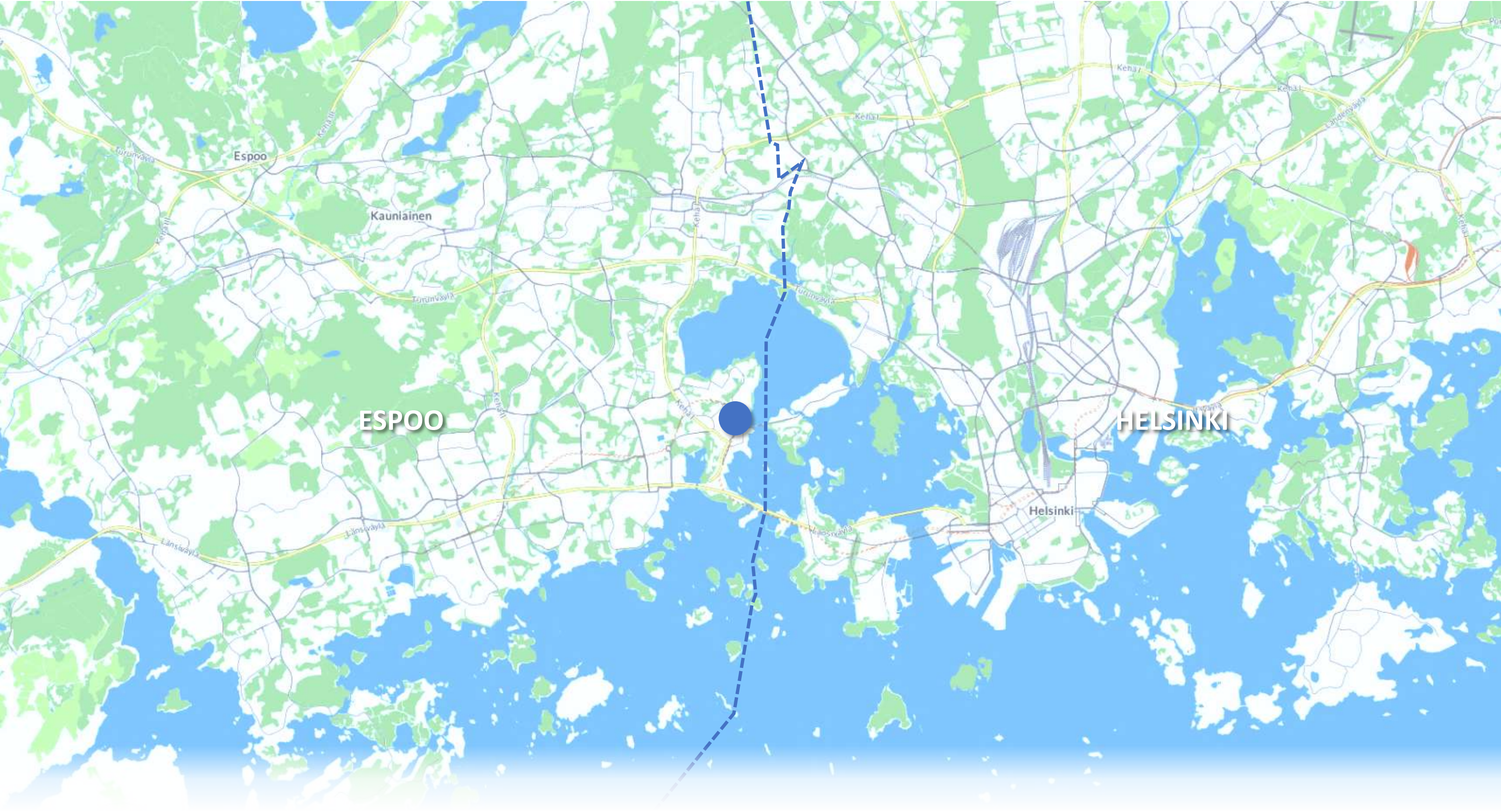






Taustakuva: Senaatti ja Aalto-yliopisto ja Tieto Finland Oy

1. Toiminnot ja mitoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset **asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen** lisäykselle nykyiselle työpaikka-, opetus- ja tutkimuspainotteiselle alueelle Otaniemessä. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi luoda edellytykset noin **3000 asukkaan** lisäykselle. Tavoitteena on myös mahdollistaa **työpaikkojen** määrän lisäys. Selvitetään säilytettävien rakennusten **uusiokäytön** mahdollisuudet.

2. Kaupunkikuva ja mittakaava

Tavoitteena on **tiivistävä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne**. Suunnittelualueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten katutilat **suunnitellaan urbaaneiksi** ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisiksi. Avoimia ja näkyviä toimintoja, myös **palvelu- ja liiketiloja sijoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin** kadun puolella sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Rakennusten on muodostettava mahdollisimman tiivistä katutilaa ja katualueiden yhteyteen toreja ja aukioita. **Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina** ja niiden varsien **rakentamisen on oltava korkeampaa**. Selvitetään mahdollisen korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset. Asema arvokkaana **kulttuuriympäristönä** sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon **sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön**.

3. Liikenne ja pysäköinti

Alueelle suunnitellaan **korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä**. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen **pysäkeille suunnitellaan selkeiksi**. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien **pyöräilyn laatureittien** ts. baanojen merkitystä. Alueen **pää- ja kokoojakadut on suunniteltava toimiviksi** ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta. **Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut** (kallioluolat, kellarit, maanalaiset tilat, pihakansien alaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella nykyisten maantason pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta.

4. Viheralueet

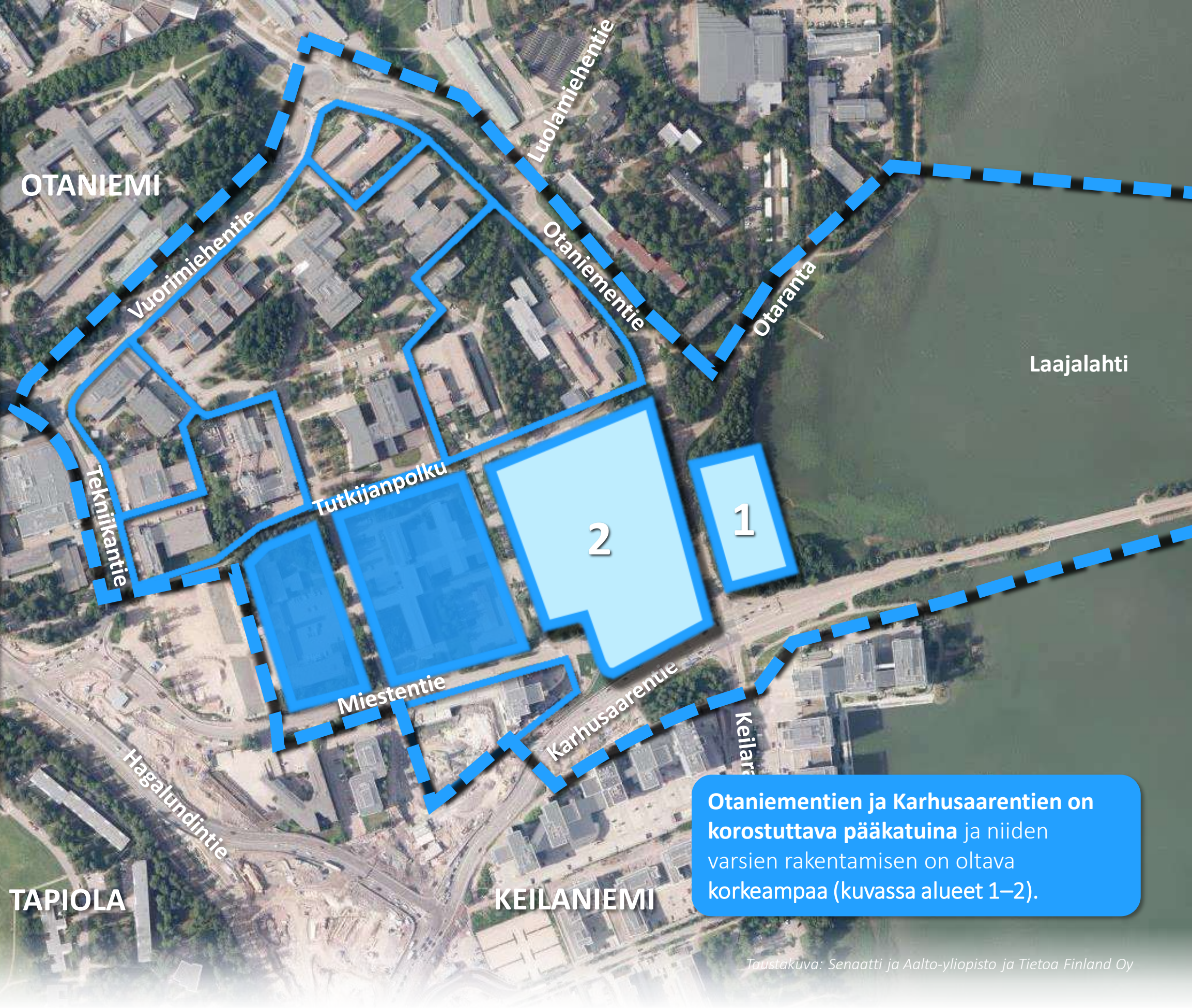
Viheralueiden suunnittelussa **huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot sekä asukkaiden tarpeet** (esim. leikkipuisto). Viheralueiden määrä ja palvelut mitoitetaan siten, että ne palvelevat alueelle tulevaa asukasmäärää. Ranta-alueelle suunnitellaan **viihtyisä ja vihreä Rantaraitti** Otaniemestä Keilaniemeen. **Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus** alueen halki Servinniementä Tapiolaan. Kaavasunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua.

Taustakuva: Senaatti ja Aalto-yliopisto ja Tietoa Finland Oy

Tavoitteena on tiivistävä, kestäviin kulkumuotoihin perustuva kaupunkirakenne. Suunnittelu-alueella on keskeinen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Tavoitellaan nykyistä tiiviimpää kaupunkiympäristöä. Siten **katutilojen on oltava urbaaneja ja jalankulkuympäristönä korkealaatuisia.**

Katuun rajoittuvien rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja, myös palvelu- ja liiketiloja. Samoin Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös meren puolelle.

Otaniemi arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon **sovittamalla Kivimiehen uudisrakentaminen nykyiseen ympäristöön.**



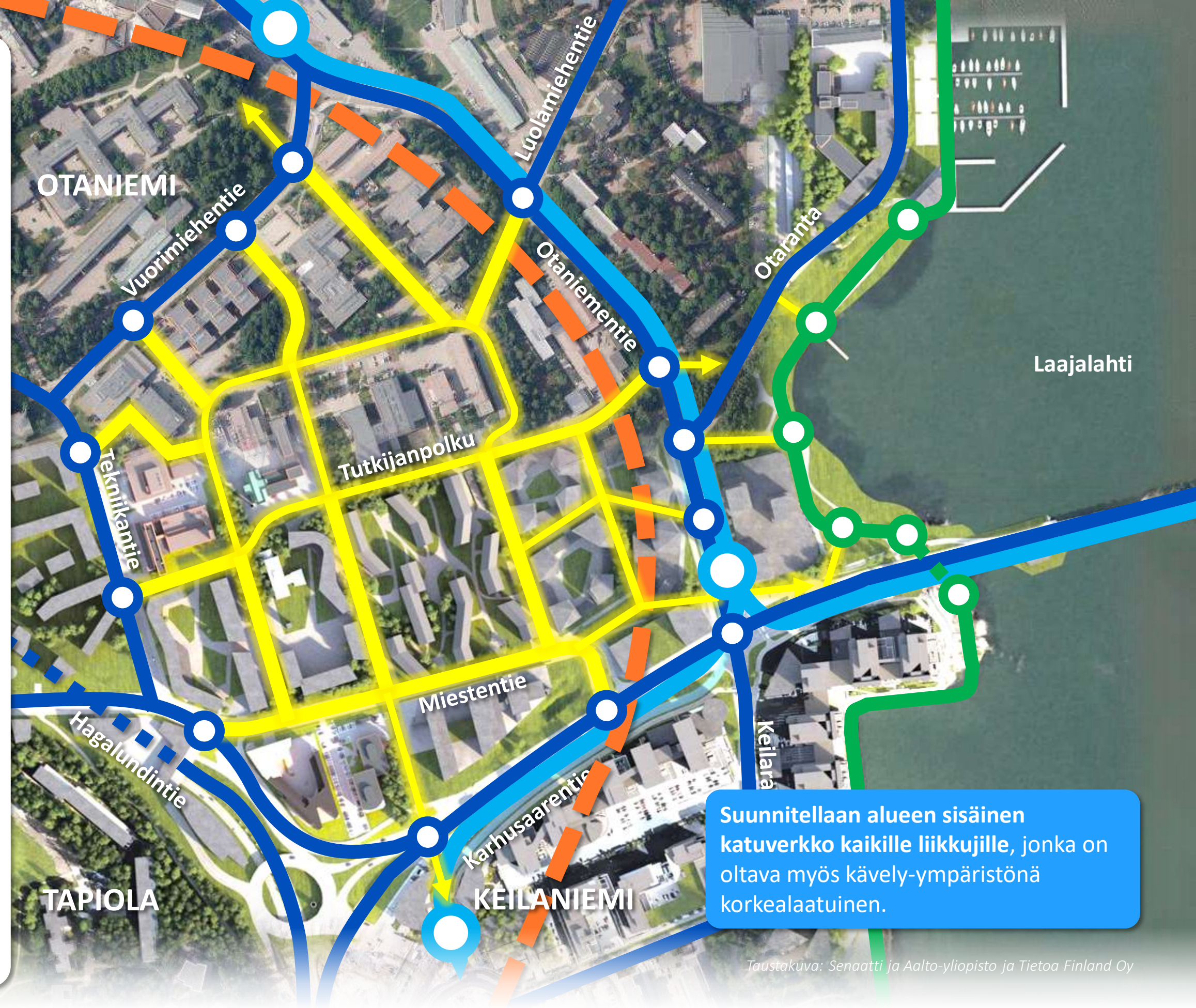
Otaniementien ja Karhusaarentien on korostuttava pääkatuina ja niiden varsien rakentamisen on oltava korkeampaa (kuvassa alueet 1–2).

Taustakuva: Senaatti ja Aalto-yliopisto ja Tietoa Finland Oy

Alueelle suunnitellaan korkeatasoista jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan selkeiksi. Suunnittelussa korostetaan alueelle sijoittuvien pyöräilyn laatureittien (baanojen) sekä myös Espoon rantaraitin merkitystä. Alueen pää- ja kokoojakadut on suunniteltava toimiviksi ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen kannalta.

Kivimiehen eteläosassa tavoitteena ovat rakenteelliset pysäköintiratkaisut (kallioluolat, kellarit, pihakansien alaiset tilat, maanalaiset tilat, pysäköintilaitokset) sekä kadunvarsipysäköinti. Tutkijanpolun pohjoispuolella pysäköintiratkaisujen kehittämisen tarve selvitetään, hakien ratkaisuja, joilla voidaan parantaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta.

Mahdollisia liittymäpaikkoja alueen sisäisillä kulkureitillä ympäröivään liikenneverkkoon merkitty (○). Pikaraitiotien pysäkit merkitty (○). Rantaraitin mahdollisia liittymiä ympäröivään liikenneverkkoon merkitty (○).



- Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelun hankesivut / Kivimies

https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/Tapiola/Kivimies_220209

- Kivimiehen hankesivu / valmisteluvaihe / mm. oas ja selvitykset
- Oas nähtävillä (15.4.–20.5.2019)

https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Kaavoitus/Asemakaava/Asemakaavoituskohteet/Tapiola/Kivimies_220209/Valmisteluvaihe

- EKYJ:n valmistelukehoitukset (16.4.2018 ja 30.3.2018)
- Kaavan tavoitteet (12.12.2018)

<http://espoo04.hosting.documenta.fi/asha/2017240099.HTM>

- Maptionnaire / Digitaalinen kyselyalusta mielipiteille

<https://kaava.maptionnaire.com/fi/6025/>

- Kivimiehen akm / Esittelyvideo (Tietoa Finland Oy)

<https://vimeo.com/330054932>

- 360-asteen ilmapanoraama koko Otaniemestä (Tietoa Finland Oy)

<https://www.tietoa.fi/weup/otaniemi/>



Alue 220209

Kivimies

Asemakaavan muutos

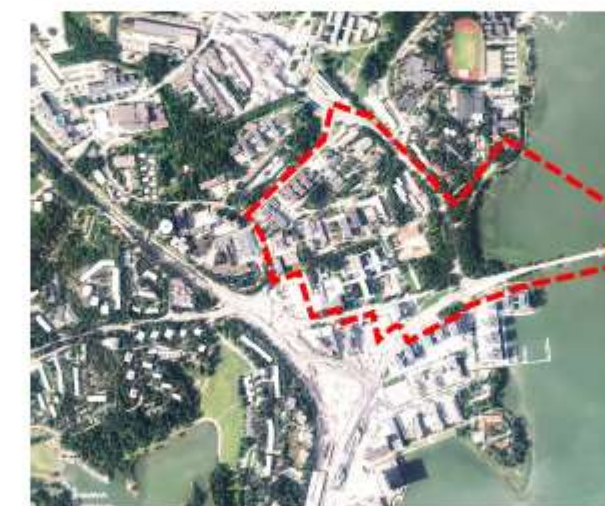
Asianumero 4522/10.02.03/2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

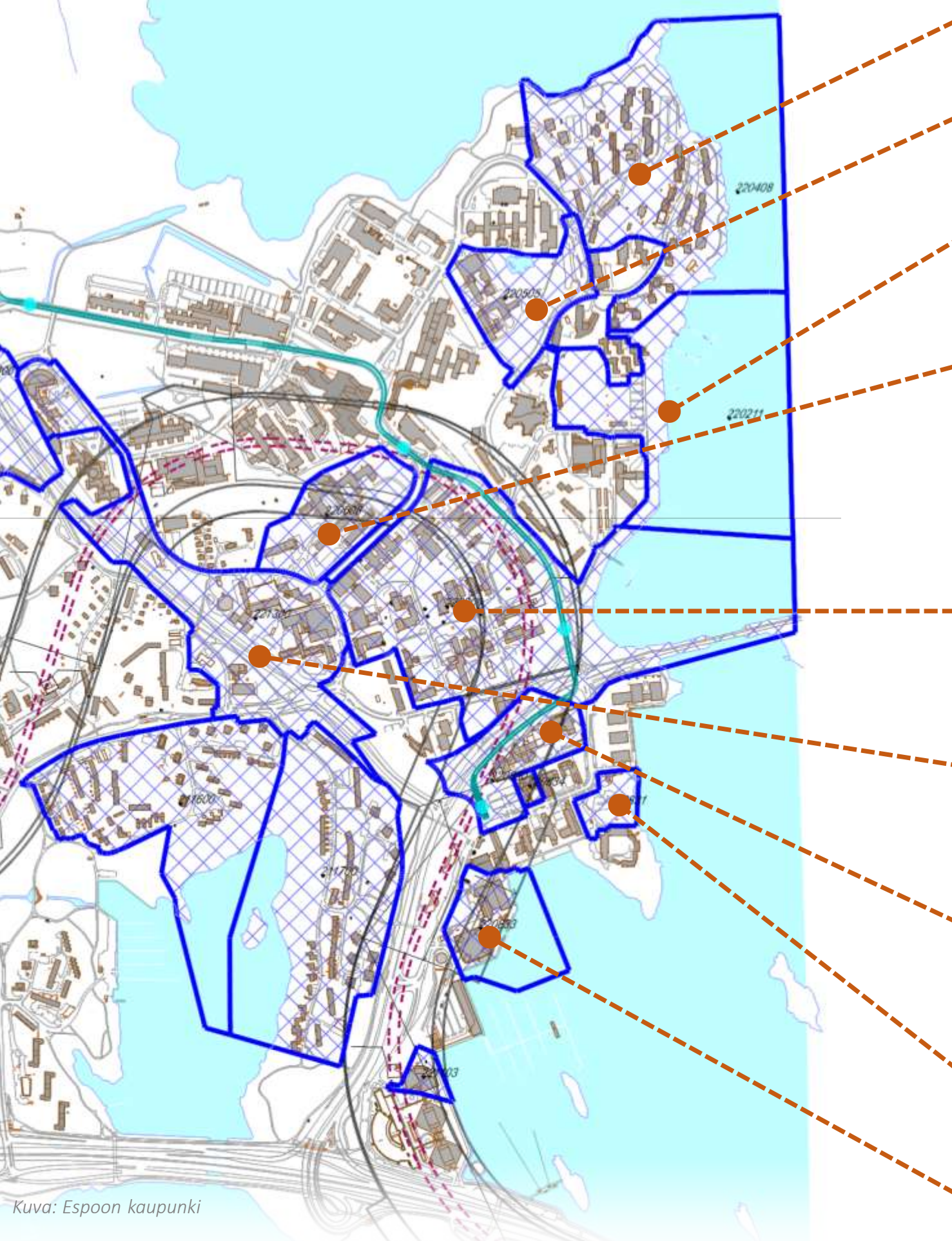
Asemakaavan muutoksessa kehitetään Kivimiehen aluetta yhdistäen Otaniemi ja Keilaniemi kaupunkirakenteessa. Luodaan edellytykset asuntojen sekä lähi- ja aluepalvelujen lisäykselle nykyään työpaikka-, opetus- ja tutkimusalueena painottuvaan Otaniemeen. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen, joka voi mahdollistaa noin 3 000 uuden asukkaan lisäyksen sekä uusia työpaikkoja. Rakentaminen sovitetaan ympäristöönsä, kulttuuri-historialliset arvot ja luontoarvot huomioiden. Lisäksi selvitetään säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuudet.



Kuva: Suunnittelualan alustava viitteellinen, tarkentuva sijainti opaskarttopohjalla.



Kuva: Suunnittelualan alustava viitteellinen, tarkentuva sijainti ortokartalla.



Servinniemi, 220408

Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja kaavoittaa alueelle katuyhteydet.

Otakaari, 220505

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sijoittaa Otakaaren varteen asuntorakentamista. Samassa yhteydessä tarkistetaan TF:n (Teknologföreningen) tontilla asemakaavan muutostarve.

Otaranta, 220211

Tavoitteena on mahdollistaa asuntorakentamisen lisääminen ja vahvistaa Otarannan virkistys- ja palvelutoimintoja.

Kemisti, 220608

Tavoitteena on kehittää Otaniemen metroaseman ympäristöä osana Otaniemen keskusta ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien sekä joukkoliikenteen solmukohtana. Suunnittelualue käsittää Aalto-yliopiston kirjastoa vastapäätä olevan korttelin 10016 sekä sitä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Alueelle tavoitellaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa limittyvät kaupalliset ja muut palvelut sekä erilaiset yliopisto-, opiskelija- ja järjestötoiminnot sekä vapaarahoitteinen ja opiskelija-asuminen.

Kivimies, 220209

Selvitetään alueen tulevaa käyttötarkoitusta osana Otaniemen-Keilaniemen kokonaisuuden toiminnallisia tavoitteita. Tutkitaan asuntorakentamisen lisäämistä alueelle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.12.2018 lähtökohdat ja tavoitteet kaavoitukselle.

Hagalundinkallio, 221300

Tavoitteena on mahdollistaa kehätien (Kehä I) tunnelointi sekä asuntojen ja toimitilojen rakentaminen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 19.10.2015 tekemän päätöksen periaatteiden mukaisesti.

Valokeila, 220830

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön kehittäminen. Alue koskee rakentamatonta toimitotonttia ja Kehä I:n uudistamisen seurauksena vapautuvia alueita.

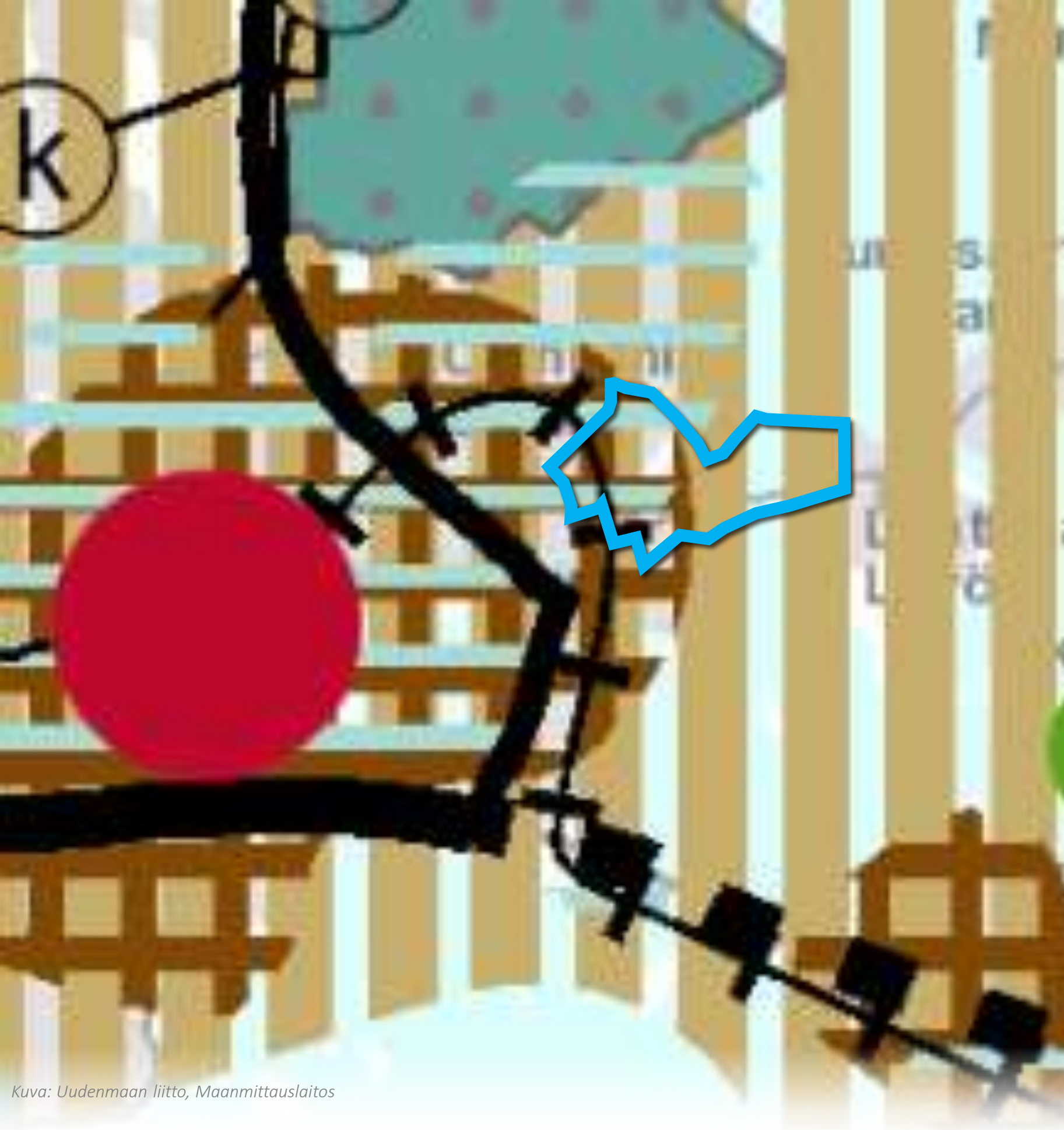
Keilaniemi, 220831

Tutkitaan toimitilojen, palvelujen ja asumisen kokonaisuutta, joka avautuu kehitettävälle julkiselle rantaraitille.

Keilaniemenranta, 220833

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keilaniemeen toimisto- ja hotellitorni sekä asuin-, palvelu- ja liikerakentamista.

Kuva: Espoon kaupunki



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu

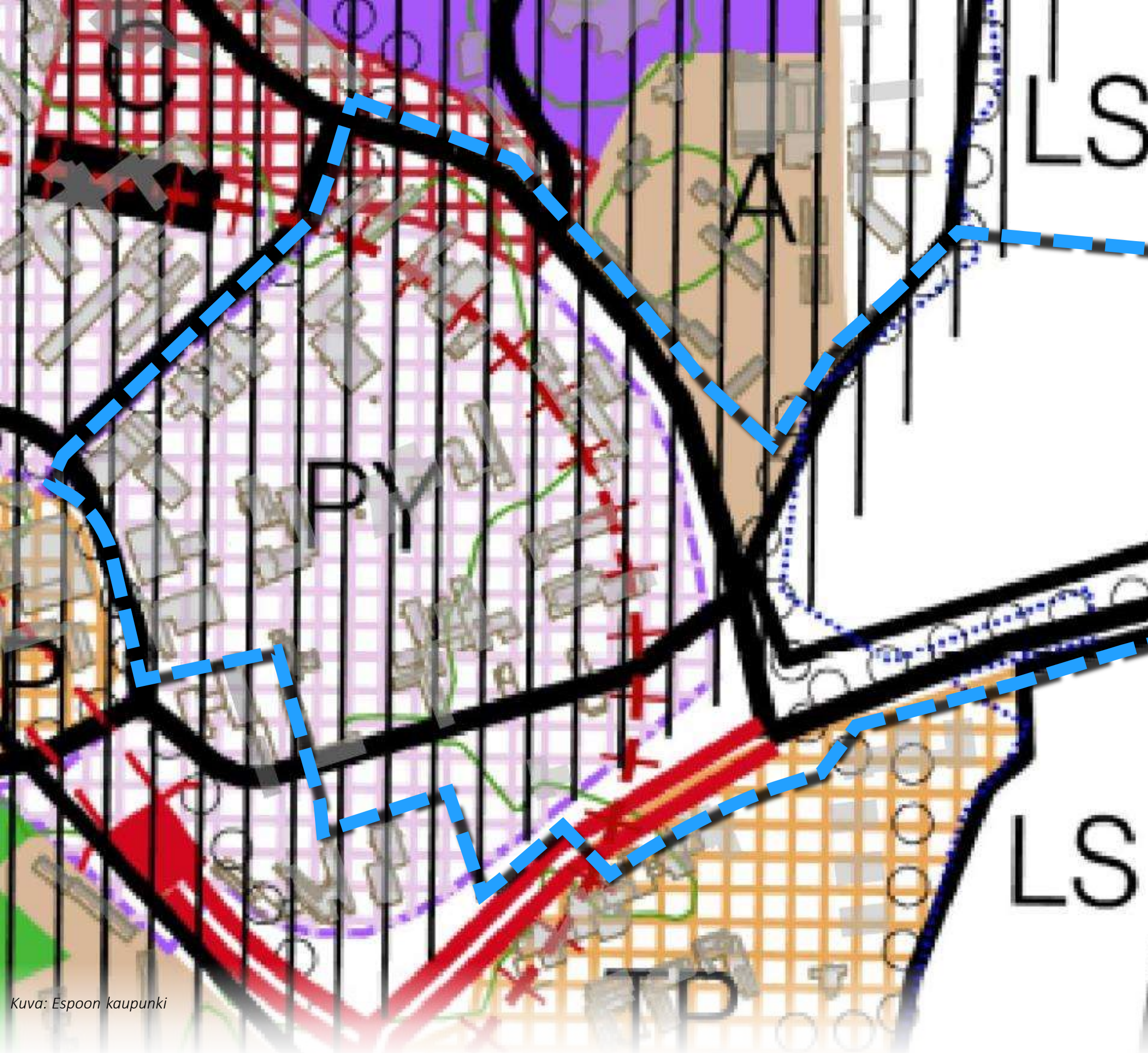
- **valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi**, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot,
- **taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi**, jota tulee kehittää tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena, ja sen maankäyttöä tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen,
- **pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi**, jossa rakennetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.
- Alueelle on merkitty **metro**, johon liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.
- Aluetta sivuaa länsipuolella **seudullisesti merkittävä tie** (Hagalundintie/Kehä I) ja sen liikennetunnelin merkinnät.

Lähde:

Uudenmaan liiton verkkokarttapalvelu **Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017**. Otteessa yhdistelmä sisältää voimassa olevat merkinnät kaavoista:

- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava,
- Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (ehdotus),
- Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (ehdotus),
- Lausuntoaineisto 21.3. - 24.5.2019

Kuva: Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos



Espoon eteläosien yleiskaavassa (2003/2008) alueella on

- julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).
- Kehitettävää aluetta, asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.
- Kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Kaupunkimaisema, jonka 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.
- Vesialue on **satama-alue** (LS), jolla sallitaan venevalkama- ja satamatoiminnan vaatimia tiloja sekä muita veneilyä palvelevia tiloja ja satamateknisiä laitteita. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on museoviraston kanssa etukäteen arvioitava vedenalaisinventoinnin tarve.
- Alueella on maanalainen raide ja pääkatuja.

Kuva: Espoon kaupunki



● Asemakaavoissa suunnittelualue on pääosin **opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue**, jolla ympäristön luonne säilytetään (YO/s). Alue on varattu korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten. Alueella sallitaan myös opetus- ja tutkimustoimintaan liittyvä penimuotoinen tuotantotoiminta. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Uudisrakentamisen tulee sopeutua olevaan korttelirakenteeseen siten, että korttelin perusrakenne ja tärkeät näkymät säilyvät. Uudisrakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa.

● Kortteli 10014 on pääosin **yhtä tonttia**.

● **Kerrosalaa** on suunnittelualueella nyt yhteensä noin 161 000 k-m².

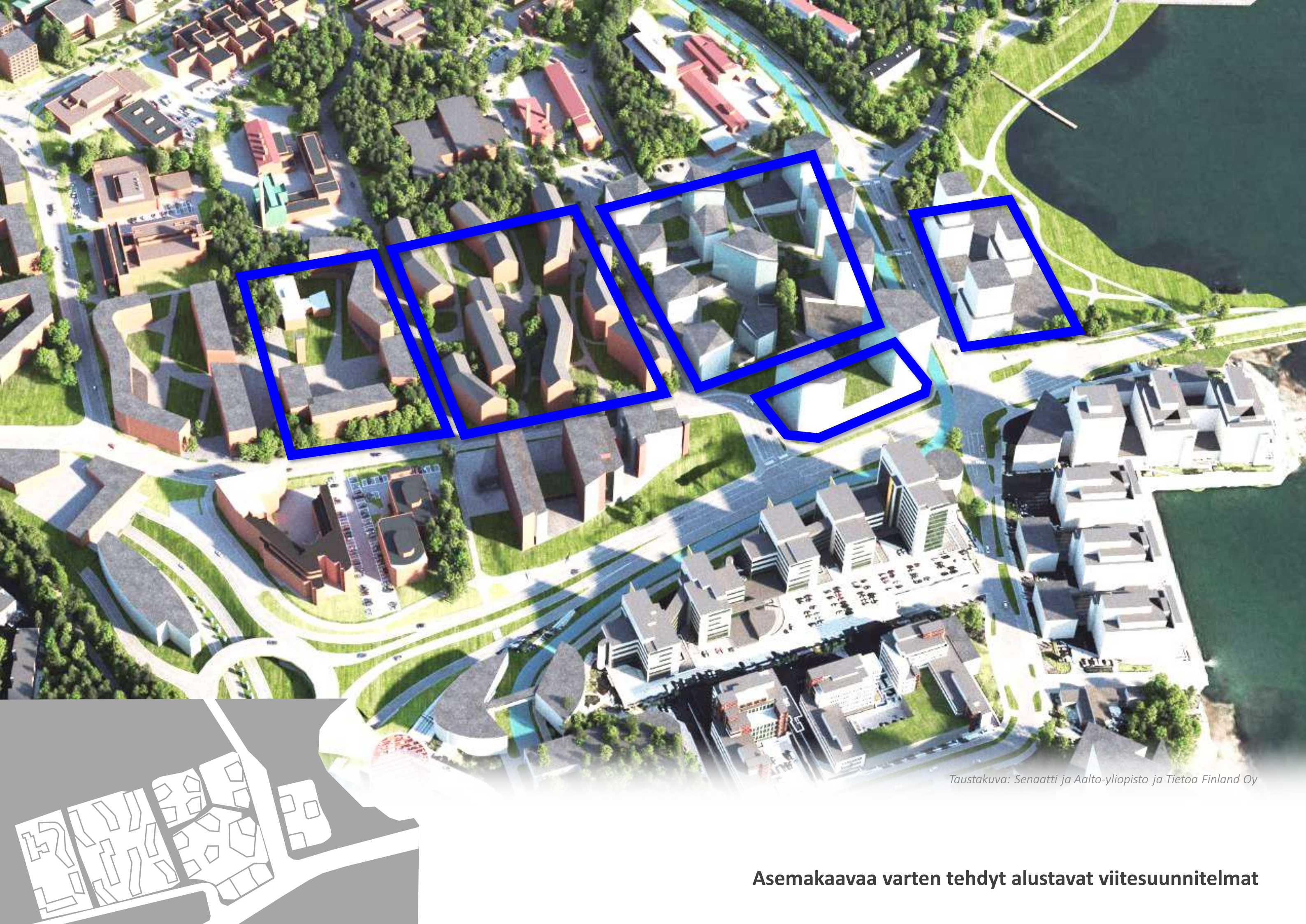
● **sr-määräys (12 rakennusala)**:

Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. MRL:n 575§:n 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton historiallista arvoa. Mikäli rakennus on aiemmin korjattu sen alkuperäistä ulkoasua muuttamalla, tulee korjaustyöt tehdä entistään tai muulla rakennuksen sopeutuvalla tavalla.

Kuva: Espoon kaupunki



Kuva: Senaatti ja Aalto-yliopisto ja Tietoa Finland Oy



Taustakuva: Senaatti ja Aalto-yliopisto ja Tietoa Finland Oy

Asemakaavaa varten tehdyt alustavat viitesuunnitelmat

Ilmakuva

Kerrosalaa noin 54 800 k-m²,
joista osaa tavoitellaan maantason liike-,
yhteiskäyttö- ym. tilaksi muun muassa
Otaniementien varressa.

Korttelialueen pinta-ala noin 25 300 m².

$e_{(t)} \sim 2.1$



Kuva: Aalto-yliopisto ja Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Otaniementien länsipuolen kortteli | Arkkitehtitoimisto AJAK Oy | Aalto-yliopisto



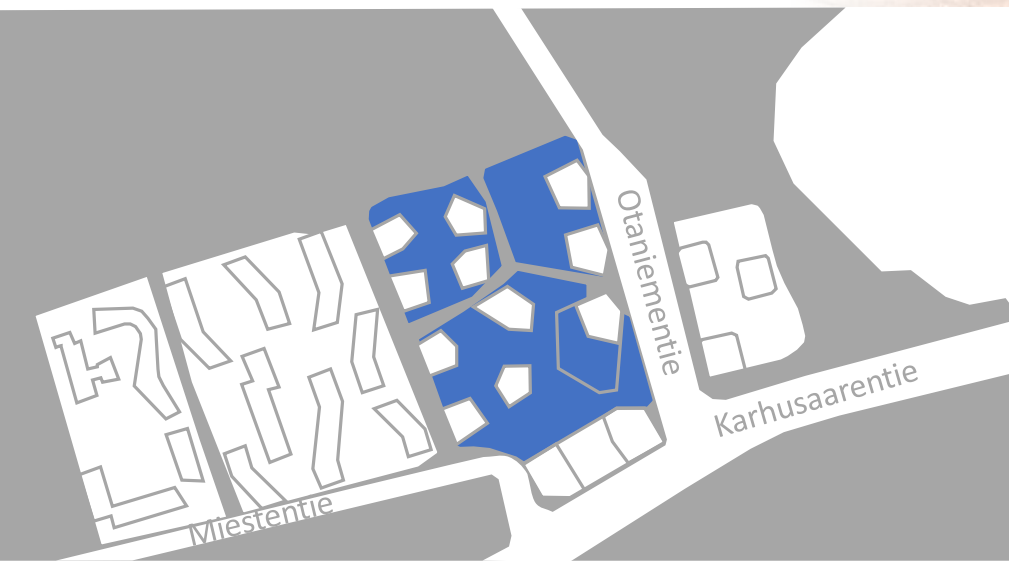
Kuva: Aalto-yliopisto ja Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Kuva: Aalto-yliopisto ja Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Katunäkymä etelään korttelin
sisäosissa

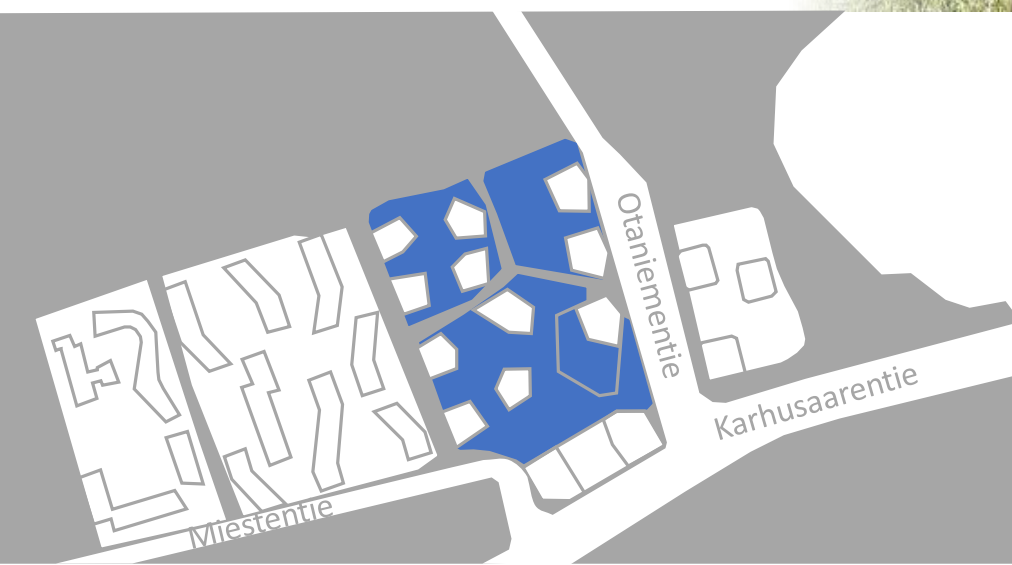


Näkymä korttelin sisäosissa itään

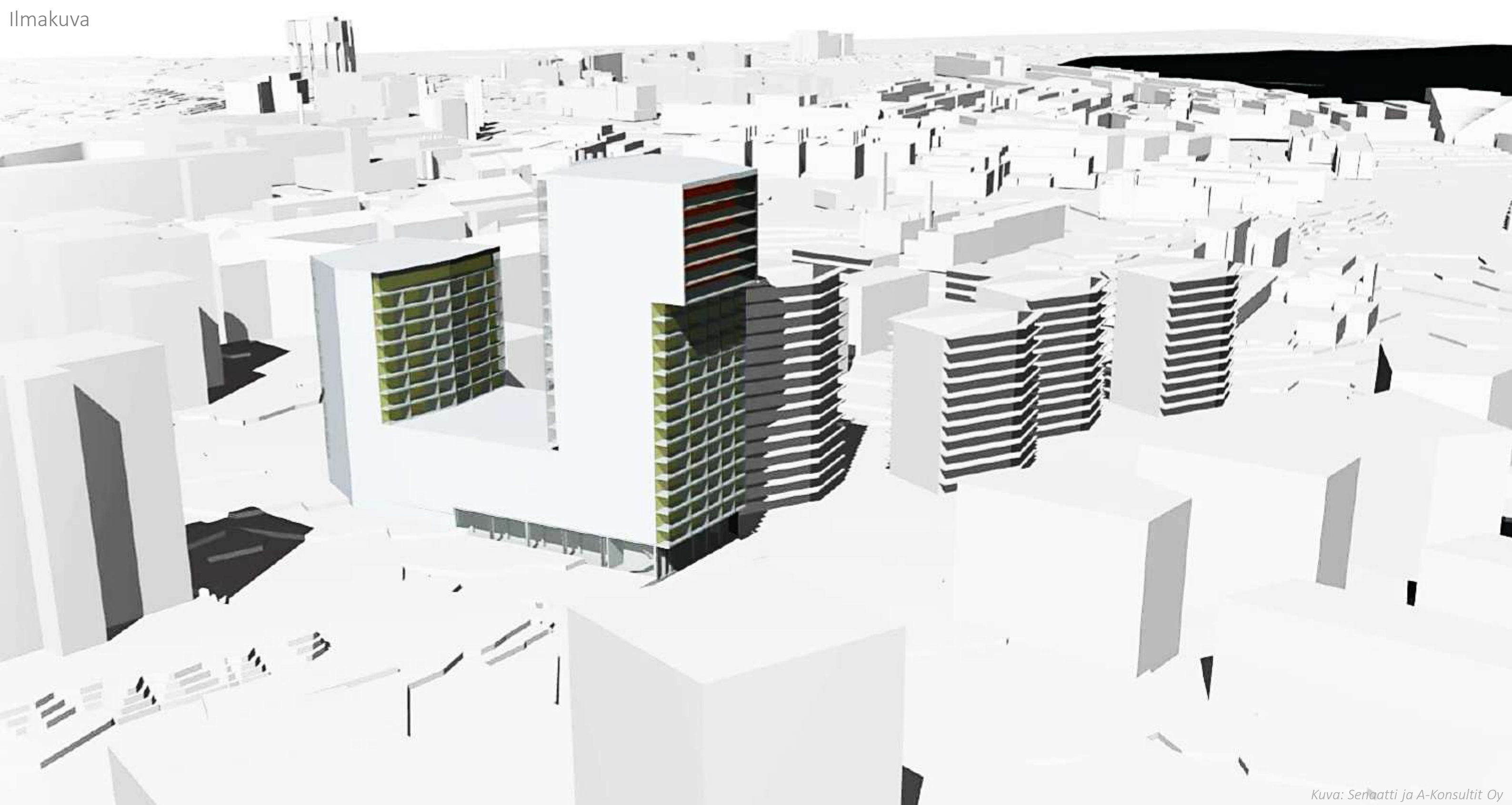


VIEW FROM THE GREEN AXIS

Kuva: Aalto-yliopisto ja Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Otaniementien länsipuolen kortteli | Arkkitehtitoimisto AJAK Oy | Aalto-yliopisto



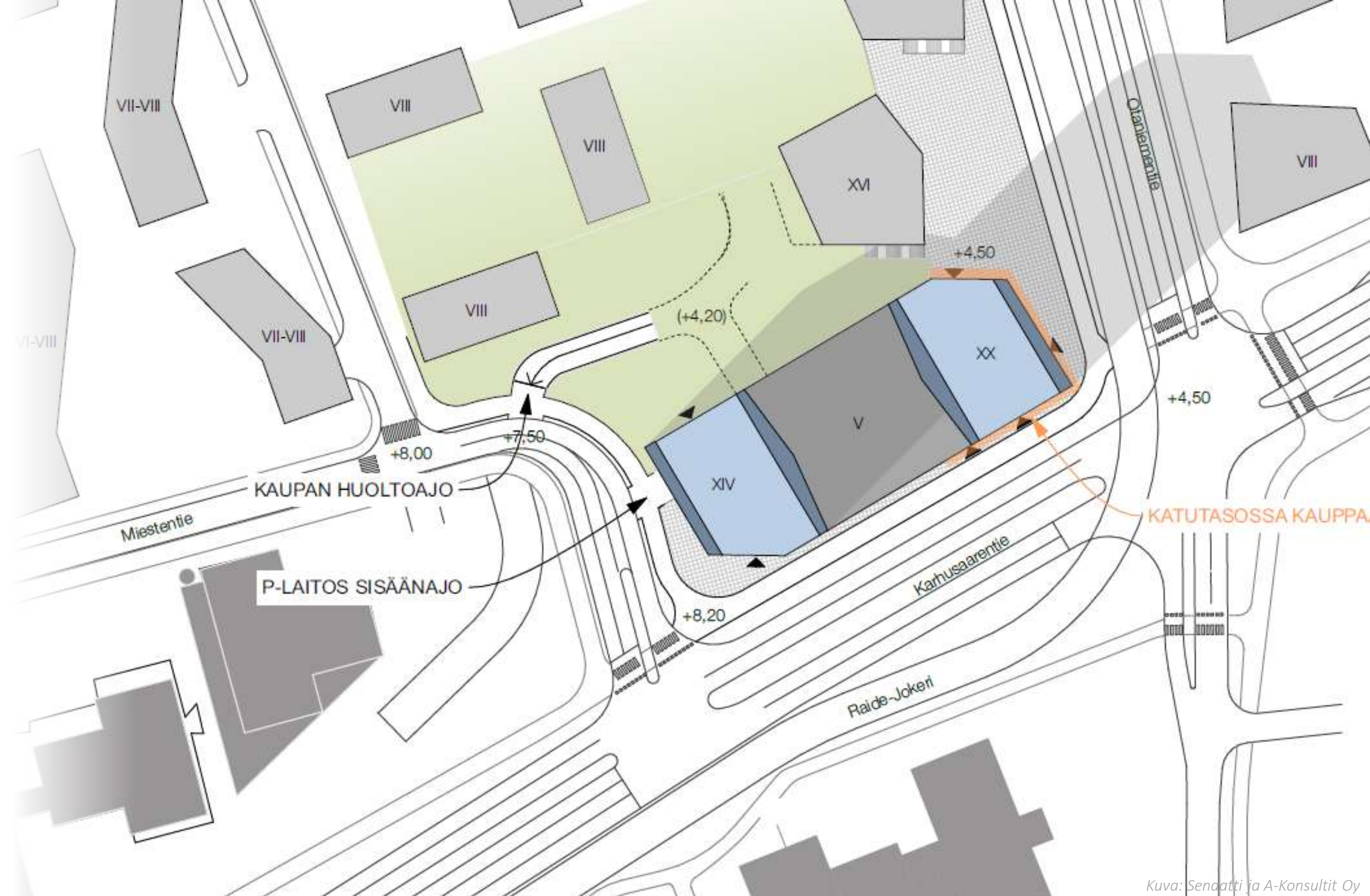
Kuva: Senaatti ja A-Konsultit Oy



Kerrosalaa noin 17 000 k-m², joista osaa tavoitellaan maantason liike- ym. tilaksi Karhusaarentien varressa.

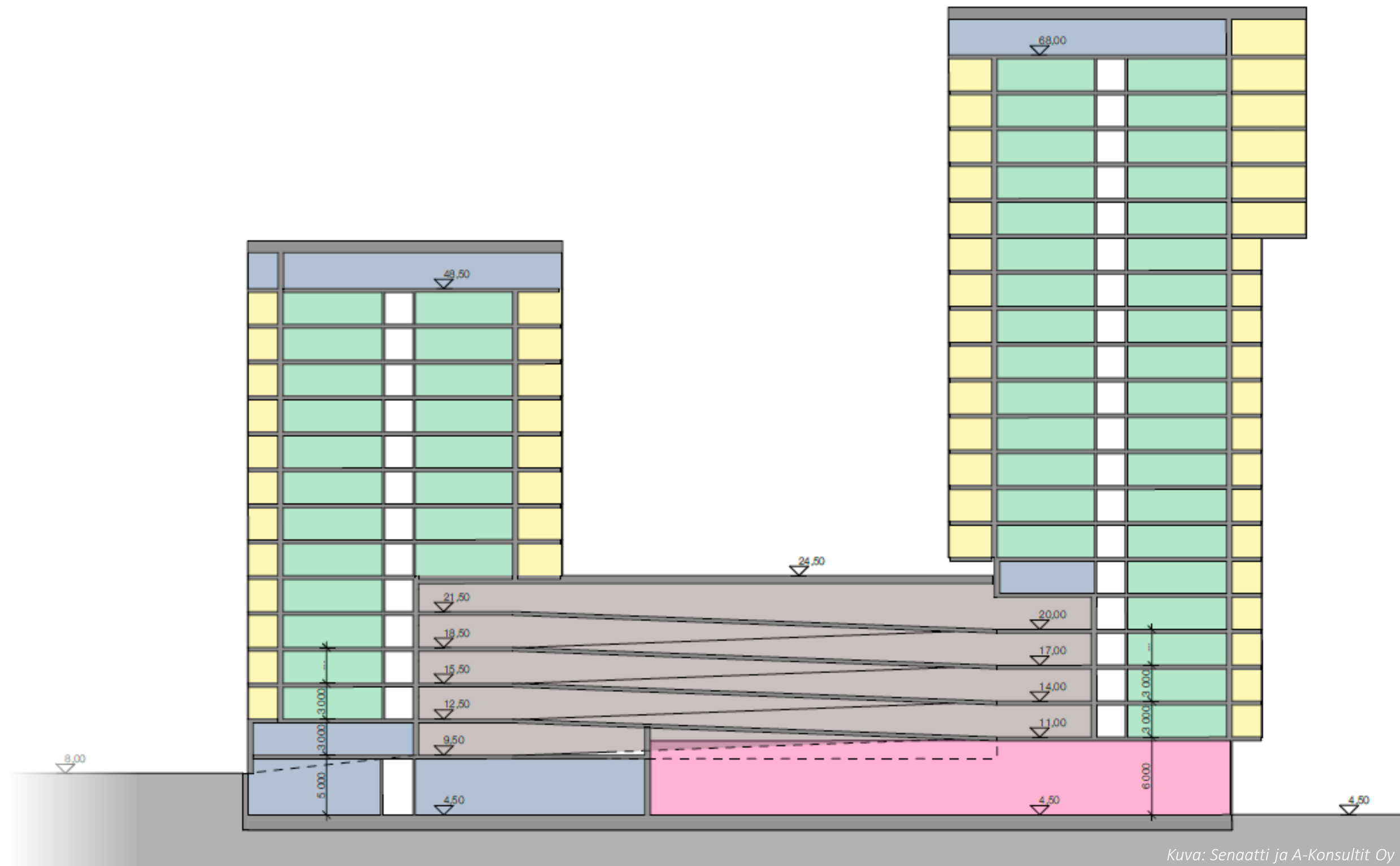
Korttelialueen pinta-ala on noin 4500 m².

$e_{(t)} \sim 3.8$

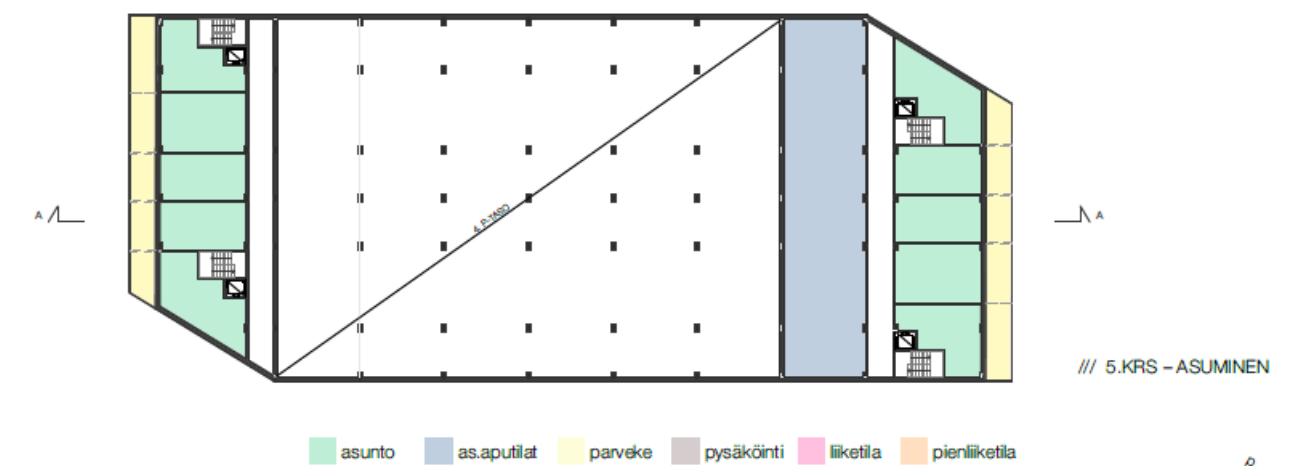
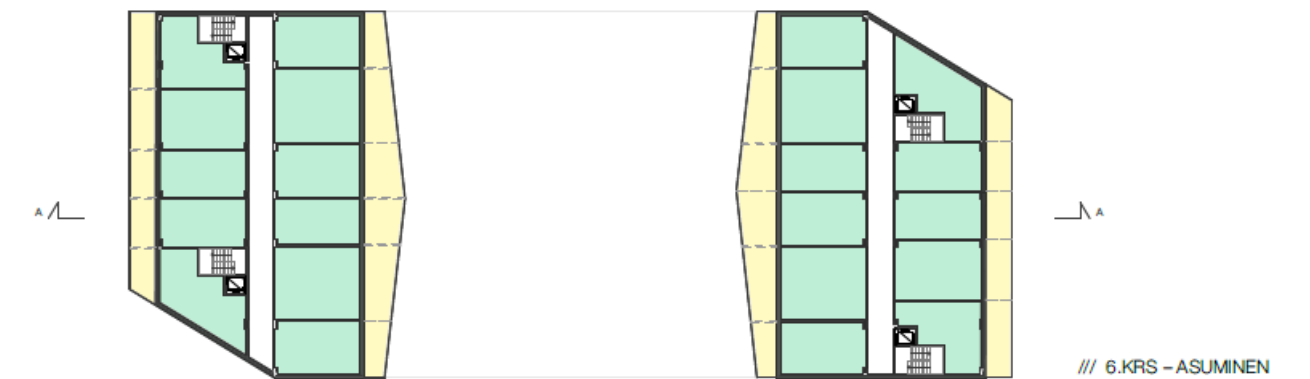
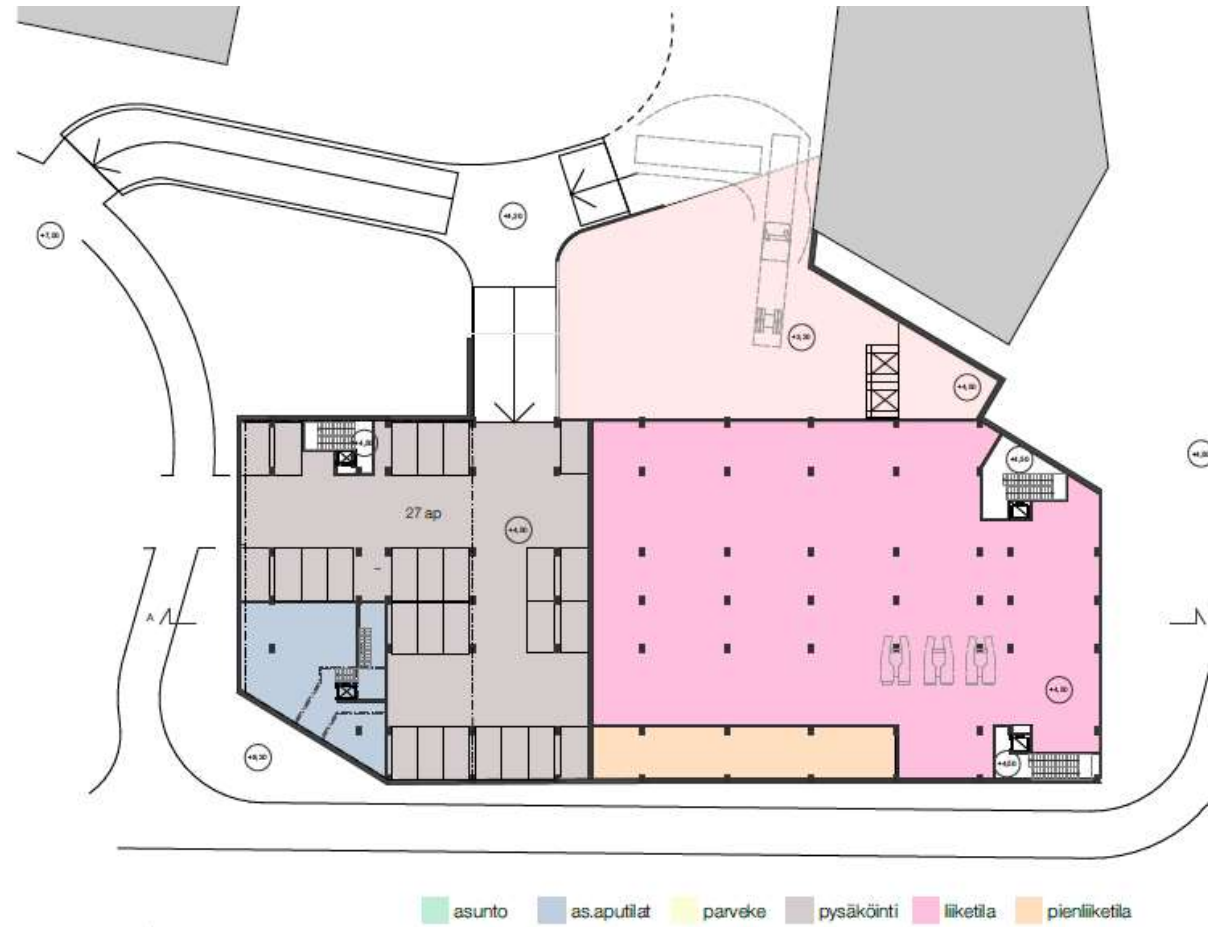


Kuva: Senaatti ja A-Konsultit Oy





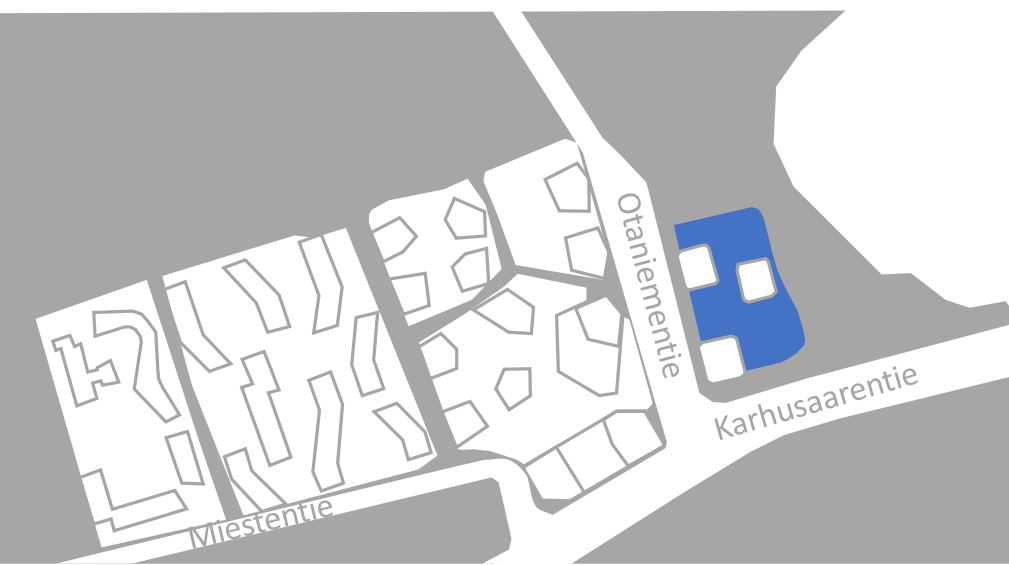
asunto as.aputilat parveke pysäköinti liiketila pienliiketila





Kuva: Senaatti ja Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

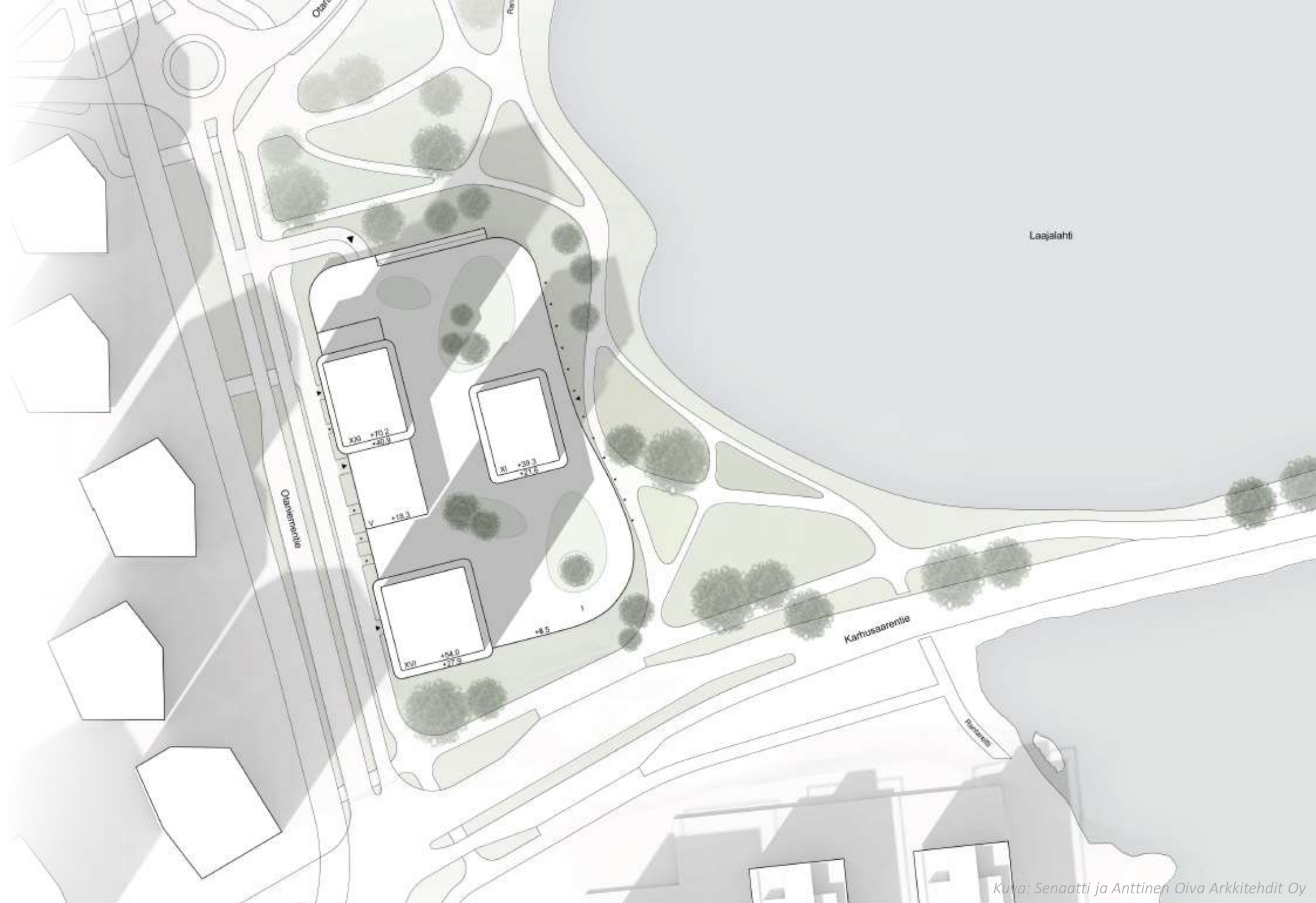
Ilmakuva idästä



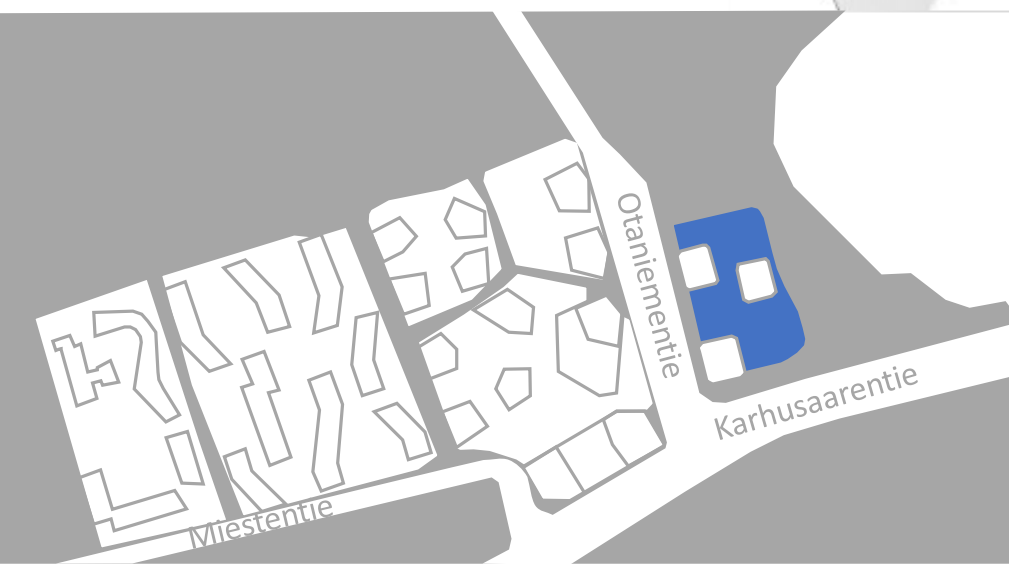
Kerrosalaa noin 15 000 k-m²,
joista osaa tavoitellaan maantason liike- ym. tilaksi muun
muassa Otaniementien ja Karhusaarentien varsilla.

Korttelin pinta-ala on noin 9300 m².

$$e_{(k)} \sim 1.6$$



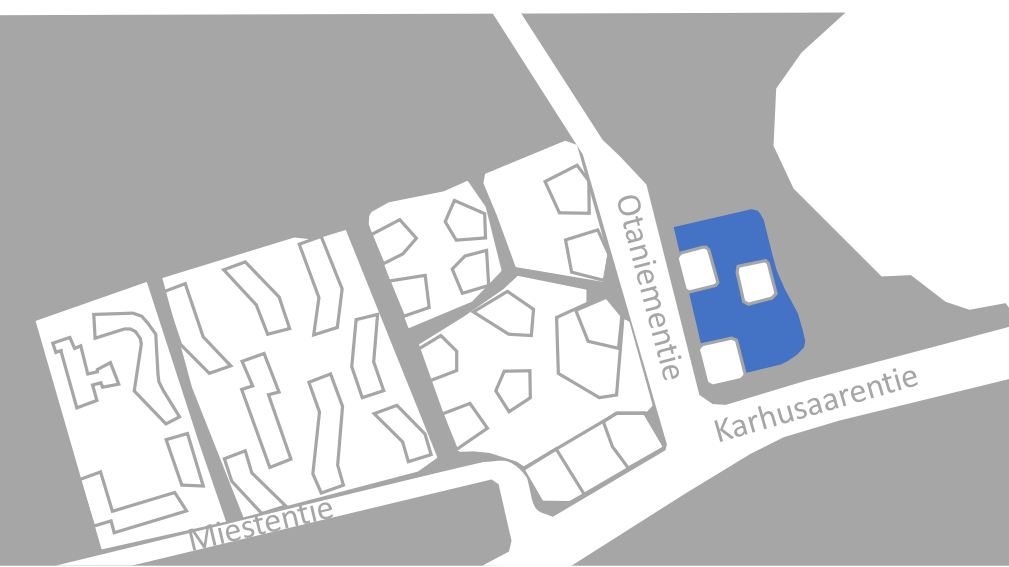
Kuva: Senaatti ja Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy





Kuva: Senaatti ja Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Näkymä Karhusaarentieltä länteen/luoteeseen



Näkymä Miestentieltä pohjoiseen

Kerrosalaa noin 38 000 k-m²

Korttelialueen pinta-ala noin 23 000 m².

$e_{(k)} \sim 1.7$



Kuva: Senaatti ja Huttunen – Lipasti Arkkitehdit Oy

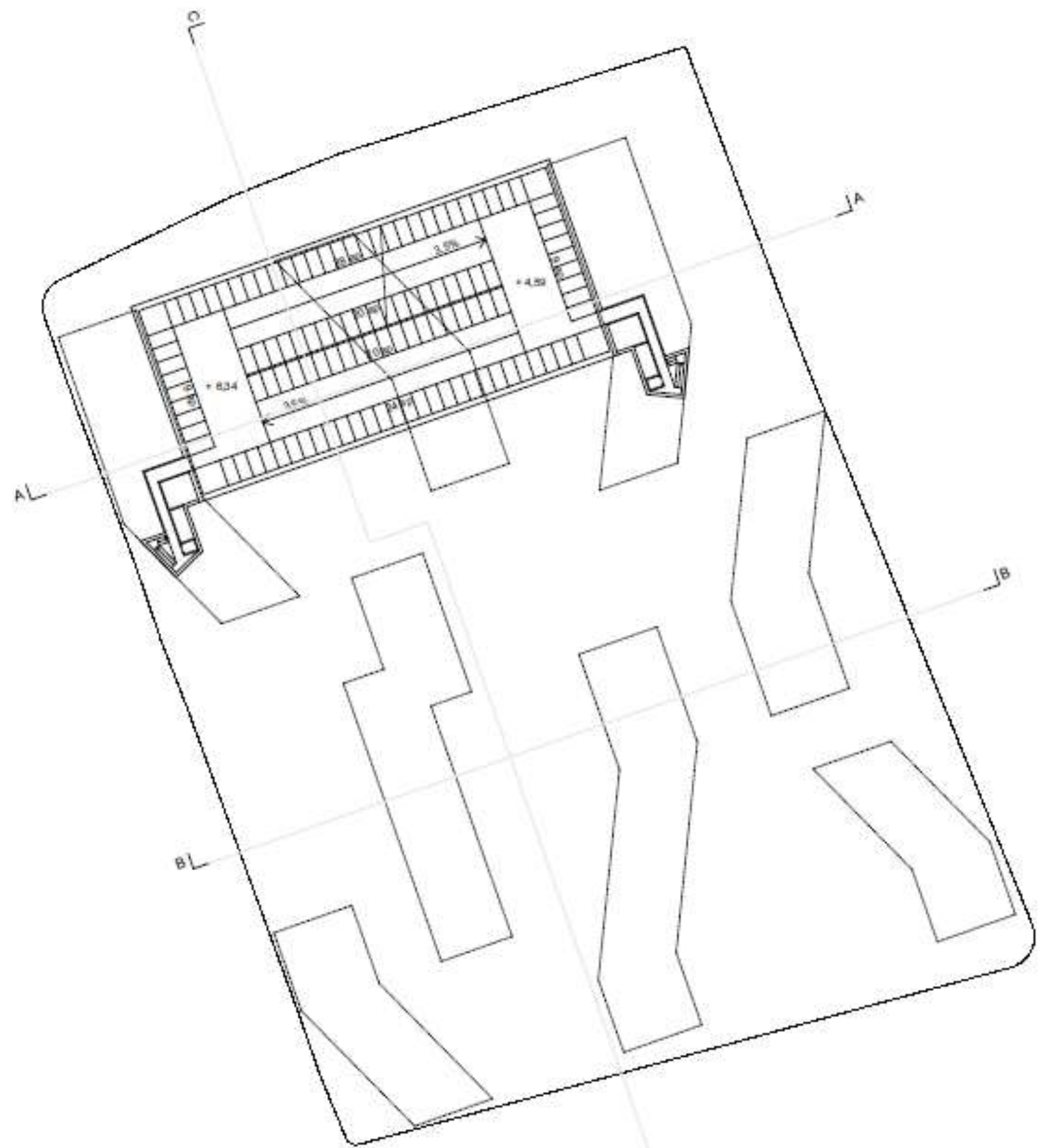


Kuva: Senaatti ja Huttunen – Lipasti Arkkitehdit Oy

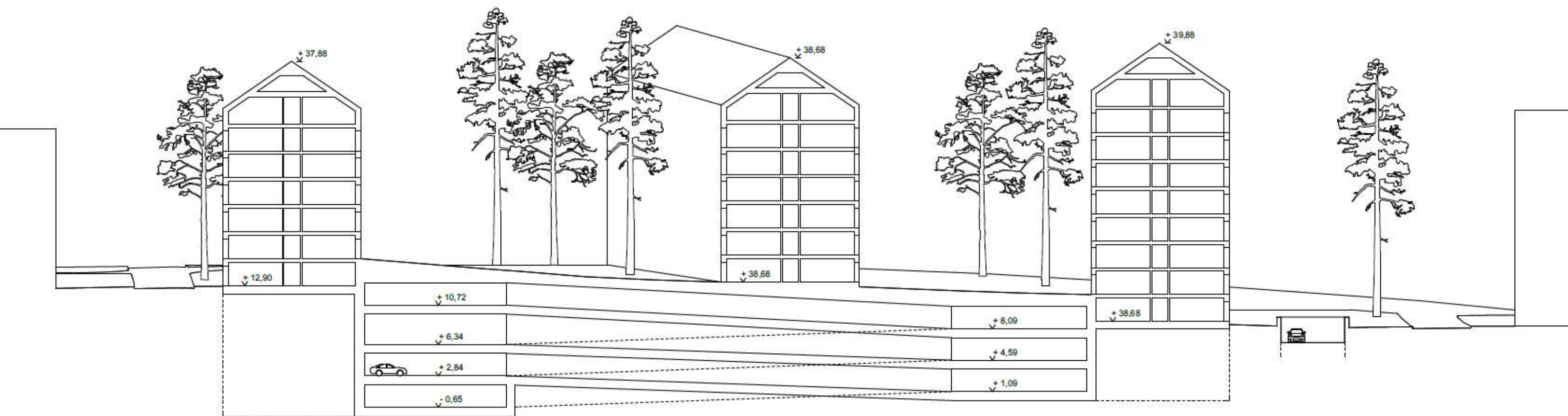




Kuva: Senaatti ja Huttunen – Lipasti Arkkitehdit Oy



Kuva: Senaatti ja Huttunen – Lipasti Arkkitehdit Oy



Pystyleikkaus

Kuva: Senaatti ja Huttunen – Lipasti Arkkitehdit Oy



Ilmakuva pohjoiseen

Kerrosalaa noin 20 000 k-m²

Korttelialueen pinta-ala noin 12 800 m².

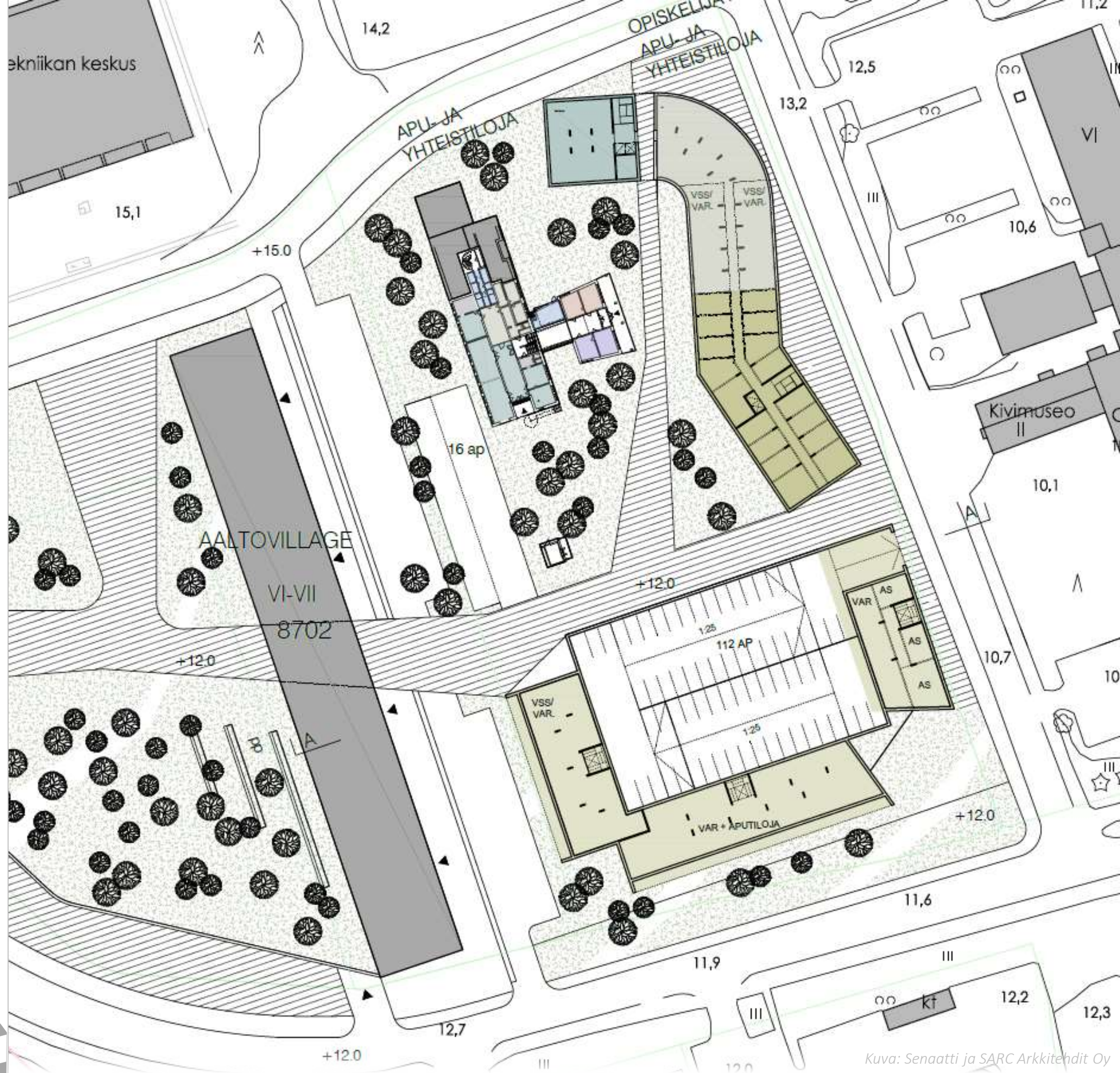
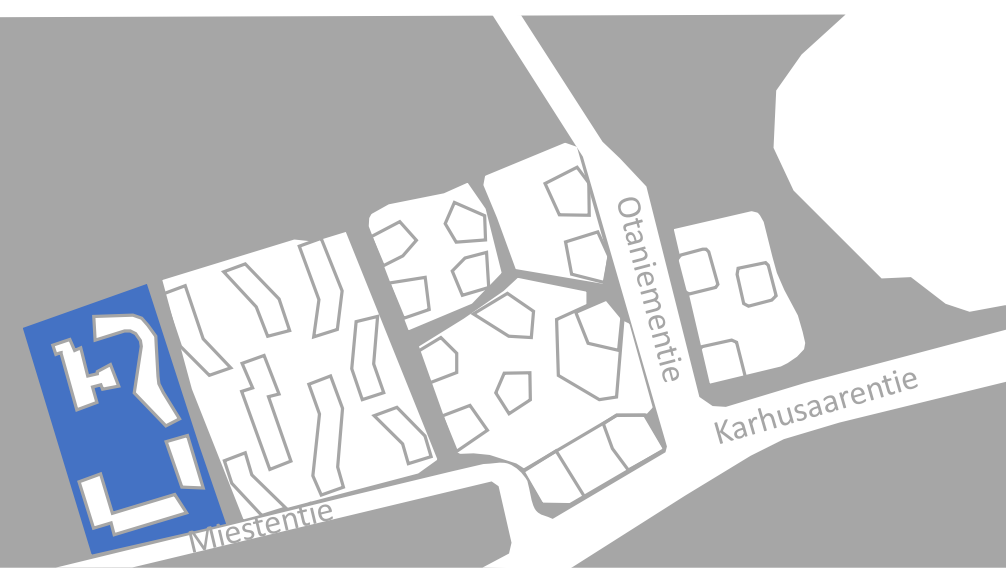
$e_{(t)} \sim 1.6$



Kuva: Senaatti ja SARC Arkkitehdit Oy





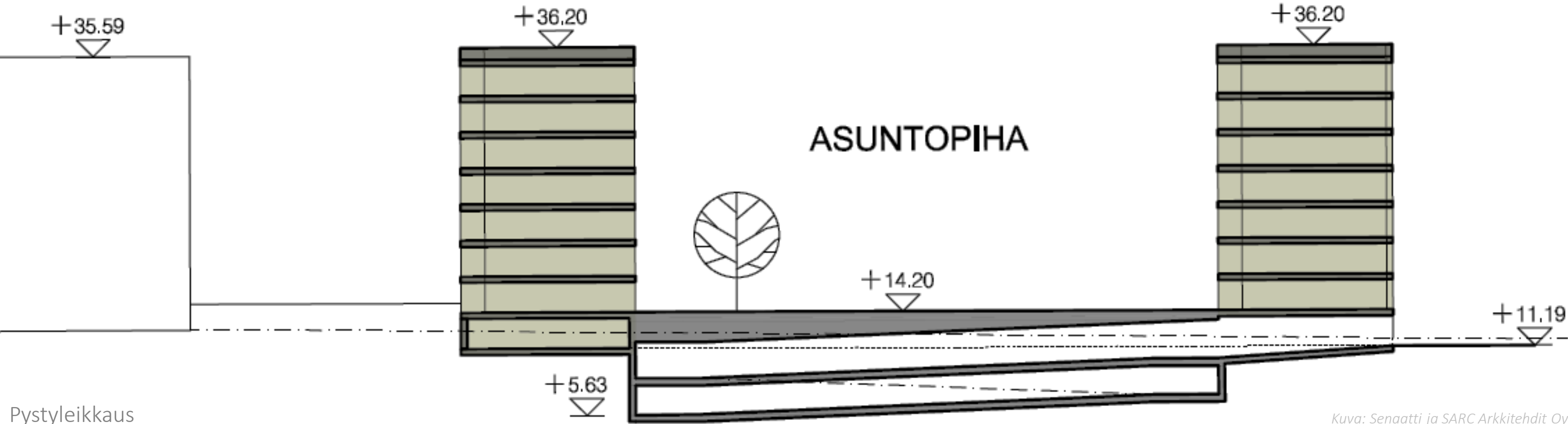


Kuva: Senaatti ja SARC Arkkitehdit Oy

AALTO VILLAGE

ASUNTOJA

ASUNTOJA



Kuva: Senaatti ja SARC Arkkitehdit Oy



Otaniemen Keilaniemen kaavarunko



Muutospainealue

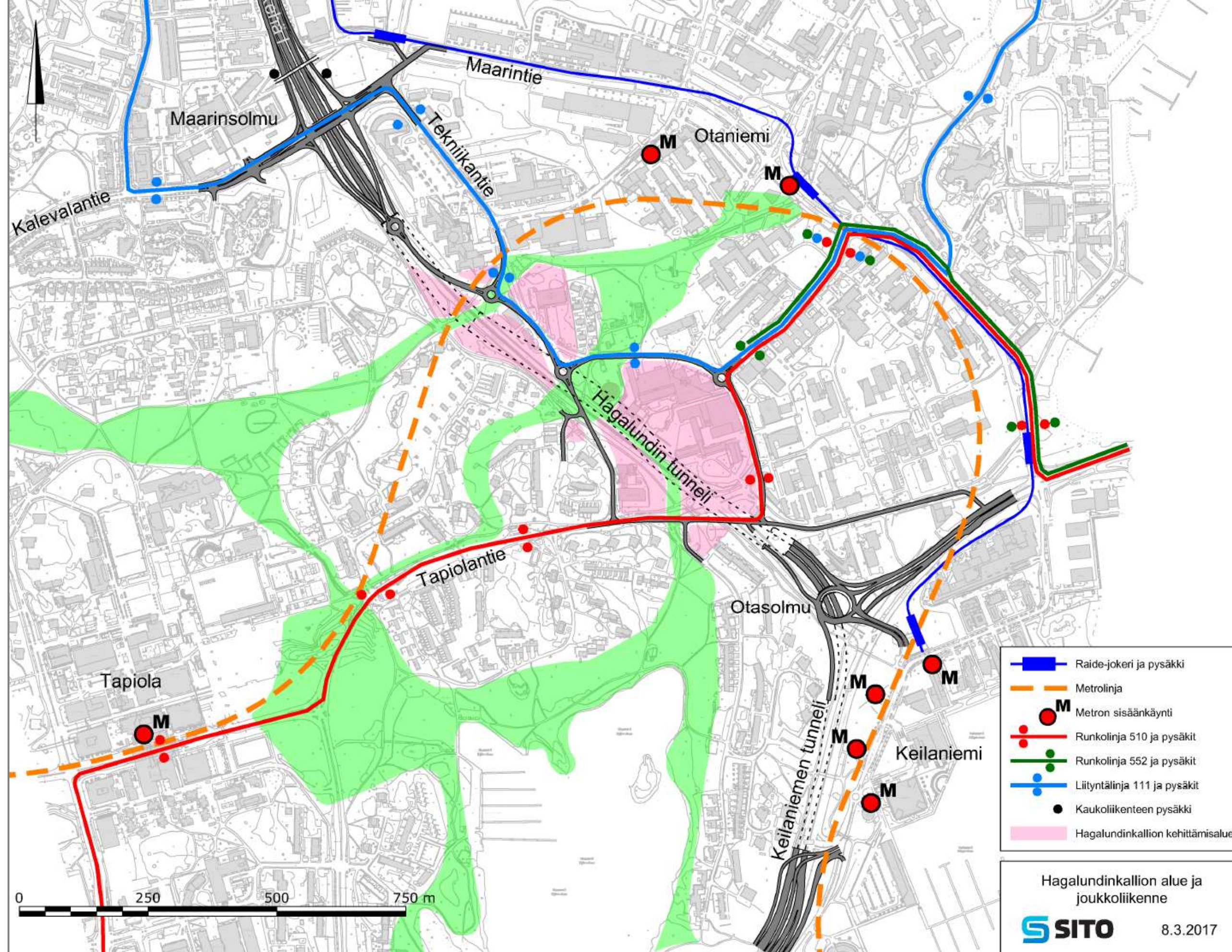


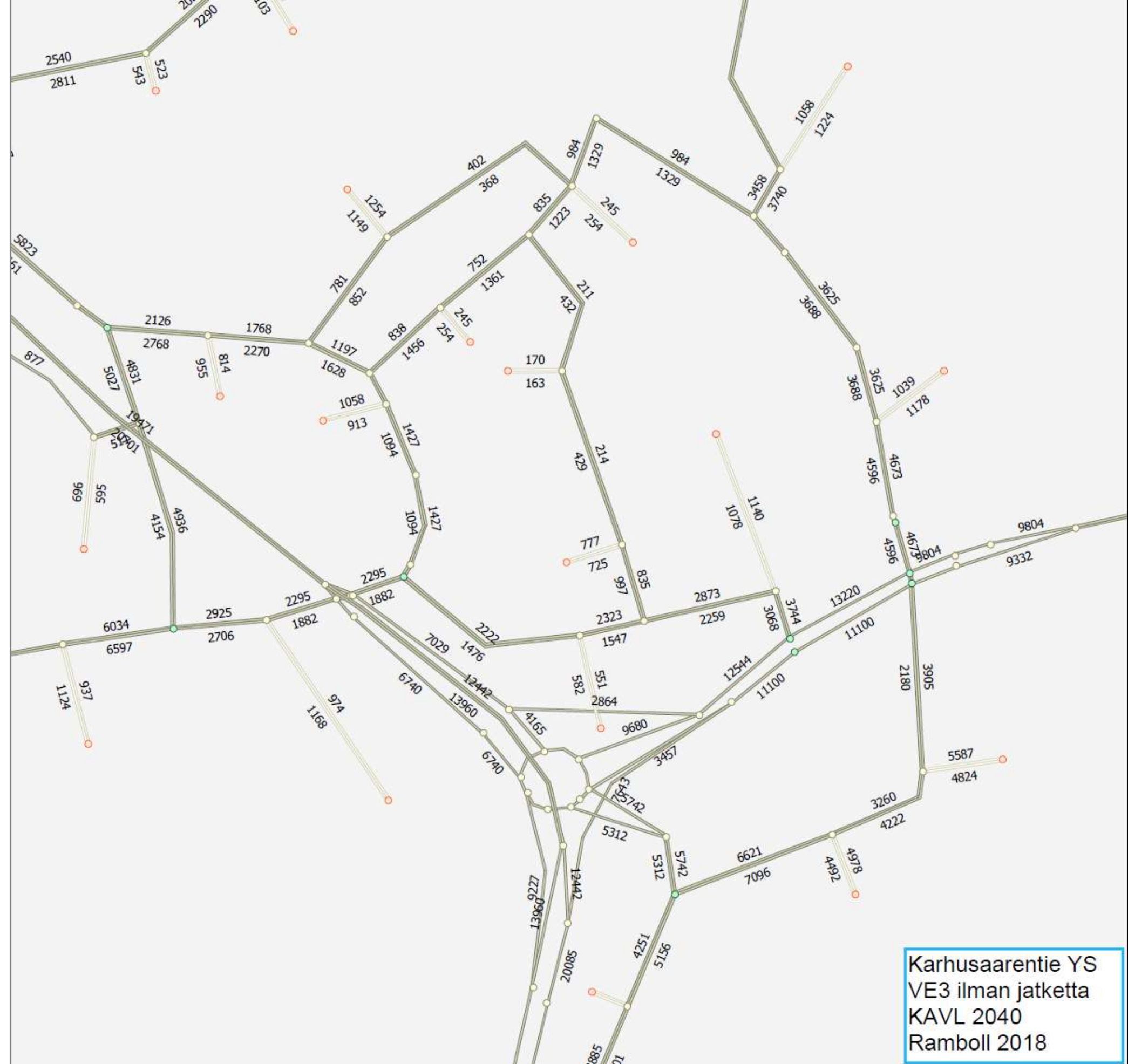
Tavoitteet

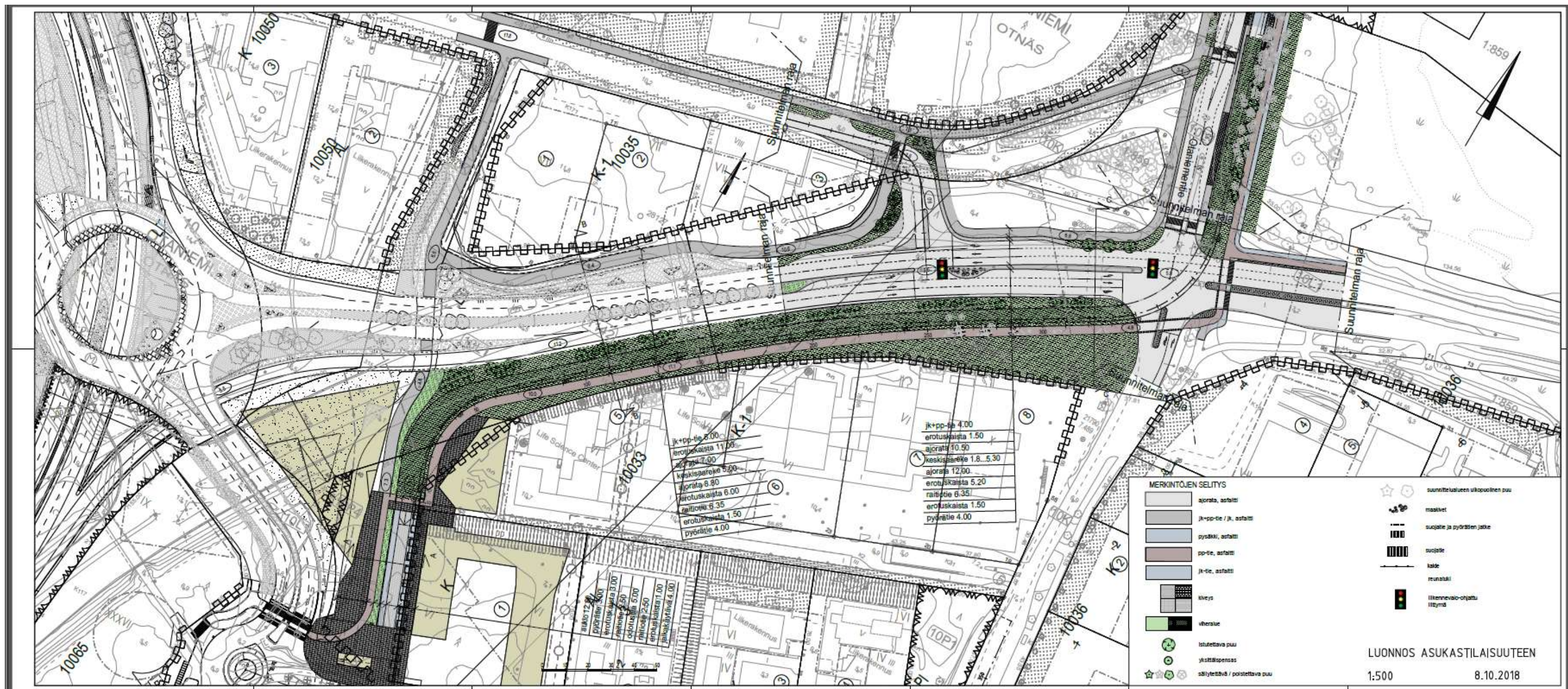
- Otaniemen ja Keilaniemen kehityksen kokonaiskuvan luominen. Käynnissä olevien hankkeiden yhteisvaikutusten arviointi.
- Otaniemen kehittäminen siten, että kaupunginosan yliopisto-identiteetti säilyy.
- Alueelle tulossa olevan kerrosalan selvittäminen
 - Tulevien asukkaiden määrä
 - Tulevien työpaikkojen määrä
- Asukkaiden ja työpaikkojen palvelutarpeen mitoitus
- Julkisten palveluiden sijainti
- Liikenteen toimivuuden varmistaminen
- Alueen kulttuuri- ja luontoarvojen turvaaminen
- Virkistysmahdollisuuksien osoittaminen

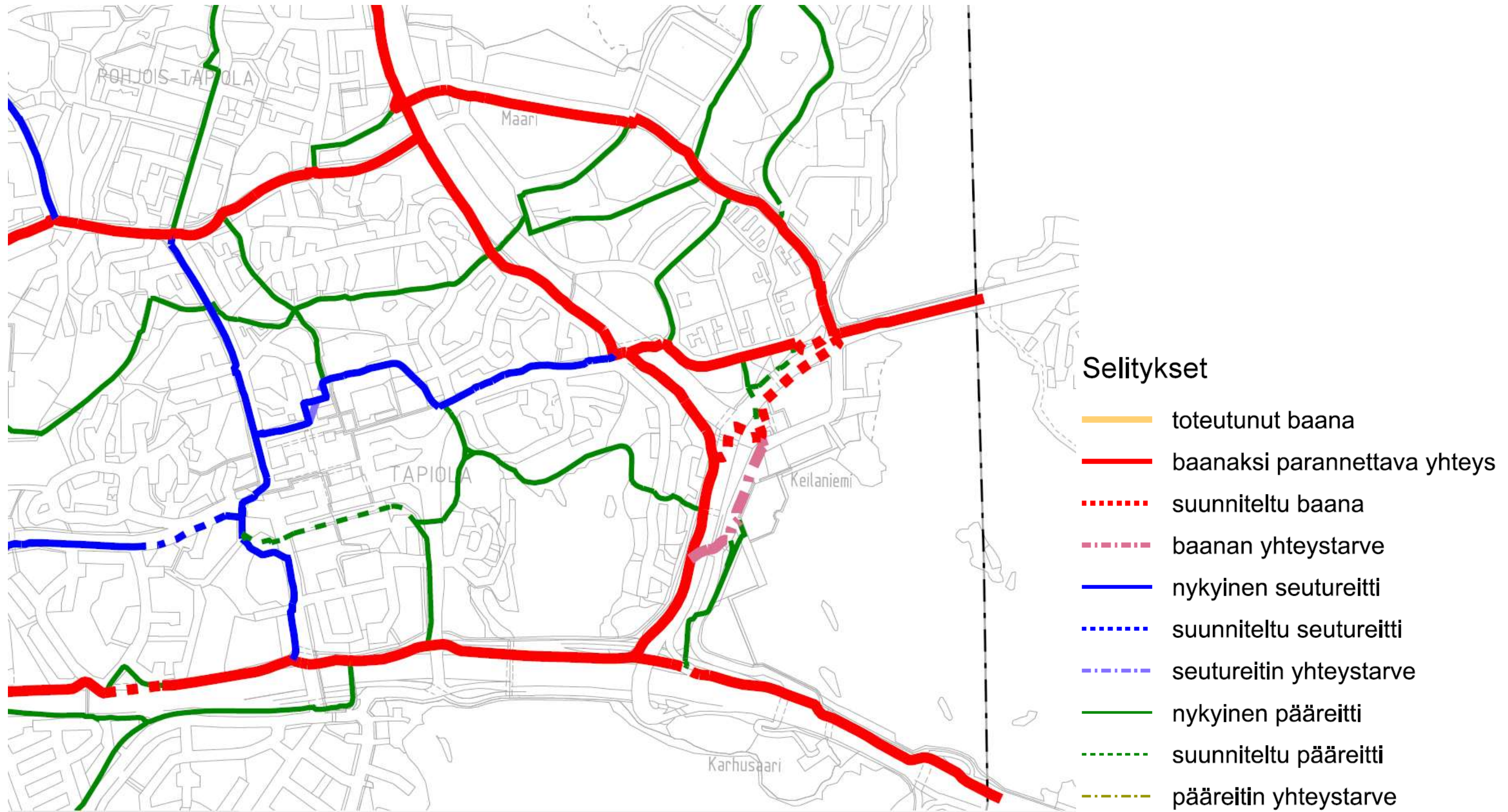
Keväällä 2019:

- Hankkeiden yhteenveto
- Julkiset palvelut mitoitettu alustavasti
- Palveluiden sijoittaminen alustavasti
- Virkistysverkosto
- Kulttuuriympäristö
- Liikenteen suunnittelu
- Alueen maanomistajien ja alueella toimivien yritysten tulevaisuuden tarpeiden kartoitus











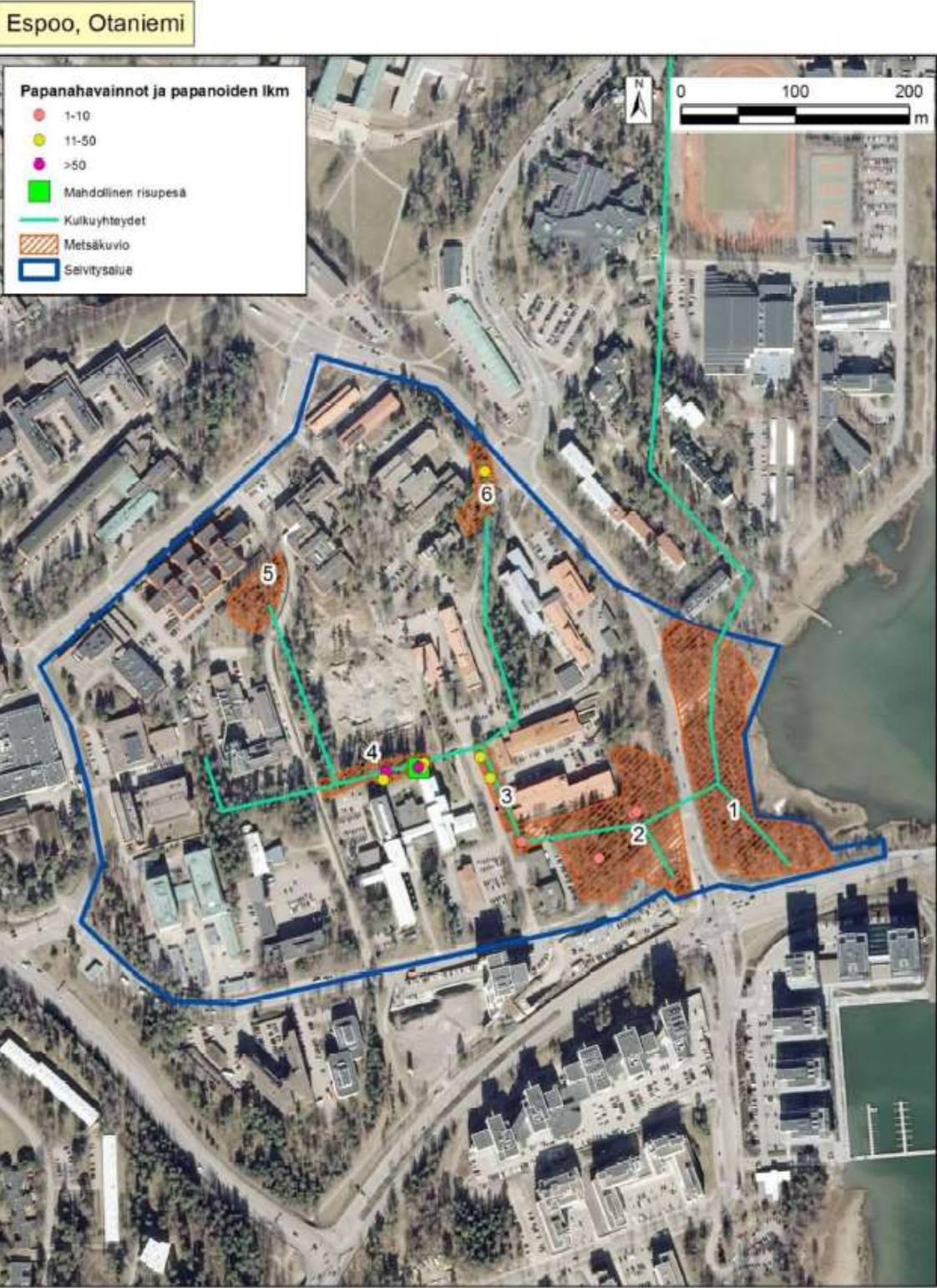
Luontoarvot

- Liito-oravaselvitys 2018
 - huomioidaan liito-oravayhteys alueen läpi itä-länsisuuntaisesti, kehitetään myös ekologista yhteyttä
- Päivitetään aiempia luontoselvityksiä:
 - Espoon Otaniemen alueen luontoselvitys 2014
 - Otaniemi Lepakkoselvitys 2014
 - Meriuposkuoriaisen esiintyminen Otaniemessä 2012
- Tehdään Natura-arvio kaavoituksen edetessä

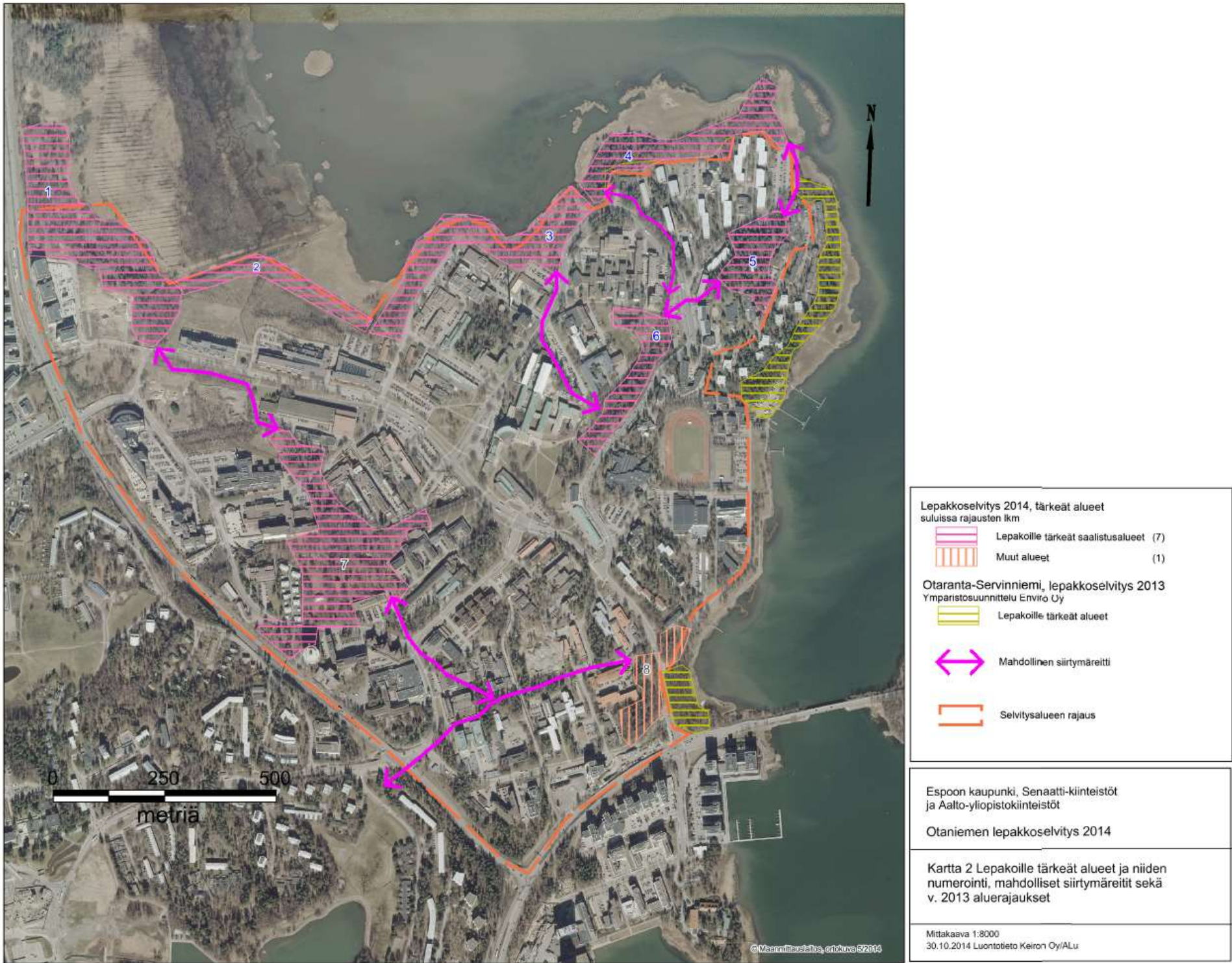
Liito-oravat

	Papanapuu		Olemassa oleva reitti
	Pesäpuu		Kehitettävä reitti
	Alue		Korvaamaton reitti
	Ydinalue		

Liito-oravat 2018

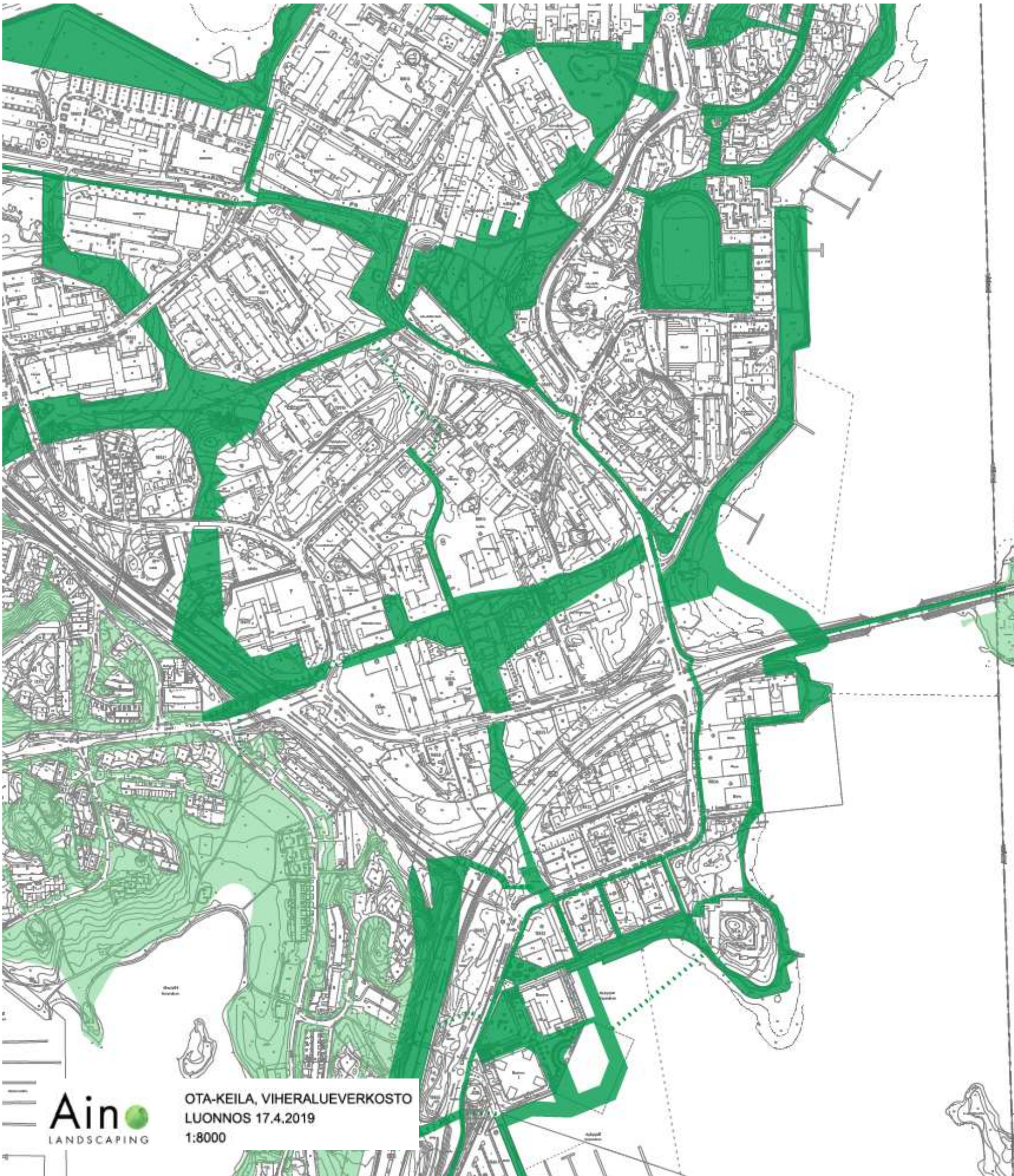


Lepakot 2014



Virkistys

- Suunnitellaan virkistyspalveluita sisältävät selkeät virkistysyhteydet
- Selvitetään sekä paikallisesti että alueellisesti asukkaita palvelevien eri virkistyspalveluiden tarve
- Turvataan riittävä viheralueiden laajuus ja säilytettävä kasvillisuus
- Vehreän rantaraitin suunnittelu
- Viihtyisät piha-alueet



Kulttuuriympäristö

- Säilytetään kulttuurimaiseman ominaispiirteitä
 - mm. avokalliot, männyt, puistometsät ja avoimet nurmialueet



Nykytilaa



Otaniemi – City Growth / SLA

- Yhteensovitetaan kulttuurimaiseman ominaispiirteitä ja uusia innovatiivisia ratkaisuja