

Alue 220209
Kivimies
Asemakaavan muutos

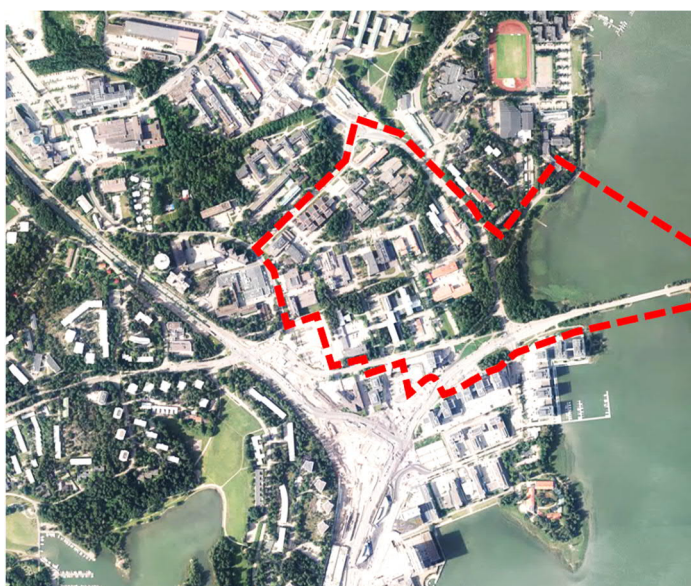
Asianumero 4522/10.02.03/2017

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: Suunnittelualueen alustava viitteellinen, tarkentuva sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Suunnittelualueen alustava viitteellinen, tarkentuva sijainti ortokartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen kaupungin-osassa, rajautuen Kuusisaarentien siltaan, Karhusaarentiehen, Tekniikantiehen, Vuorimiehentiehen, Otanimentiehen, Otaranta -katuun sekä Laajalahteen, sisältäen osan merialuetta. Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on Otaniemen kampusalueen etelä-osa, joka on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY-alue). Suunnittelualueella on 1950–2000 -luvuilla rakennettuja toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja, jotka liittyvät muun muassa VTT:n ja Aalto-yliopiston toimintaan. Nyt osa tiloista on arvioitu toiminnallisesti vanhentuneiksi. Toimintojen siirryttyä muualle rakennuksia on myös vajaakäytöllä. Otaniemen kaupunginosa on alkujaan suunniteltu modernistiseksi luonnehditulla, toimintoja alueellisesti toisistaan eriyttäneellä periaatteella.

Kivimiehen kaupunkikuvan solmukohtia ovat alueen kulmat, ohjaamassa kampuksen keskiosiin saapumista eri suunnista. Merkittävimmät ovat Otanimentien ja Vuorimiehentien risteys, Otanimentien ja Lämpömiehenkujan risteys sekä Vuorimiehentien ja Tekniikantien risteys. Kampusalueelle sisäänajo ei erityisemmin korostu risteyksissä. Näkymälinjoja on alueen sisällä suoria ja lyhyitä tielinjoja pitkin. Rakennukset ovat yleensä metsäisessä ja kallioisessa maastossa irti katulinjasta, mutta uudemmat toimistorakennukset Miestentien eteläpuolella muodostavat yhtenäisempää ja korkeampaa reunaa kadun varrella. Rakennukset on pääosin sijoitettu katujen suuntaisiin koordinaatistoihin. Rakennusten ja kadun väliin jää usein nurmikkoalueena etupihavyöhykkeet, joiden takana ovat pysäköinti- ja huoltopihat. Siten katutila ei yleensä rajaudu kovin selkeästi. Vuorimiehentie ja Tekniikantie ovat rajaamassa tiiviimmän ja tunnistettavamman aluetta. Pysäköinti on järjestetty pääosin laajoilla yhtenäisillä maantason paikoitusalueilla, jotka huoltopihojen kanssa vievät kovina, vettä läpäisemättöminä pintoina suuria osia korttelimaasta. Kadunvarren pysäköinti on paikoin sallittu.

Rakennukset ovat useimmiten pitkänomaisia, joita on laajennettu ja peruskorjattu ajan kuluessa vaihtelevan kokoisilla ja muotoisilla halleilla ja lisäsiivillä. Kerrosten määrät vaihtelevat yhdestä seitsemään. Julkisivujen materiaalit ja värit ovat pääosin harkitun yhtenäisiä ja osin tyypillisinä voi pitää puhtaaksimuurattuja punatiiliseiniä, vaakasuuntaisia ikkunanauhoja, tummia puuosia sekä punertavia tai ruskeita pelti- ja kupariverhoiluja. Rationaalinen, käytännöllinen ja laadukas, paikoin arkinen arkkitehtuuri on osin seurausta kaavamääräyksistä.

Kivimiehen alue jää pääosin reunoiltaan harvan puuston tai sitä reunustavien rakennusten sisälle pilaan.

Maisemakuva on vihreä ja havupuuvaltainen. Yhtenäisiä metsiä ei juuri ole, silti maisemakuva paikoin sulkeutuu ulospäin tiheikköineen. Rakennusten välissä on kapeina kaistaleina puistometsiä, hoitonurmia, hoitamattomia tai vähäisellä hoidolla olevia metsiköitä sekä aluetta eri suuntiin läpäiseviä liikenneväyliä (Kivimiehentie, Betonimiehenkuja, Metallimiehenkuja ja Lämpömiehenkuja), jalankulku- ja pyöräilyreitit (esim. Tutkijanpolku) sekä maastoon tallautuneita oikopolkuja. Viheralueita ei ole suunniteltu yhtenäisesti, joten niistä voi paikoin välittyä satumanvarainen vaikutelma. Tutkijanpolun pohjoispuolella on muutamia avokallioalueita sekä kallioleikkauksia ja maastopengerryksiä.

Otarannassa on kapea, avoin ja lehtipuuvaltainen rantapuisto, joka lähellä Otanimentietä Kivimiehenrannassa muuttuu lehtomaiseksi. Rantaviivalle on paikoin vaikea päästä ruovikkovyöhykkeen ja paikoin viimeistelemättömien ja keskeneräisten maatäyttöjen vuoksi. Rantaraitti on itsenäisenä kulkureittinään meren tuntumassa vain rantapuistossa, pohjoiseen Retuperä ja Otaranta -katujen risteyksestä. Sen sijaan risteyksestä etelään rantaraitti on Otaranta -kadulla ja siinä ranta on luonnontilainen ja vaikeakulkuinen. Lehtipukerrostumat estävät näkymiä alueelta ulospäin, toisaalta vaihtumisvyöhykkeenä lisäävät alueen monimuotoisuutta. Otanimentien molemmin puolin on laajalti alavaa tulvariskialuetta, alle +3 metriä meren pinnasta.

Maanomistus

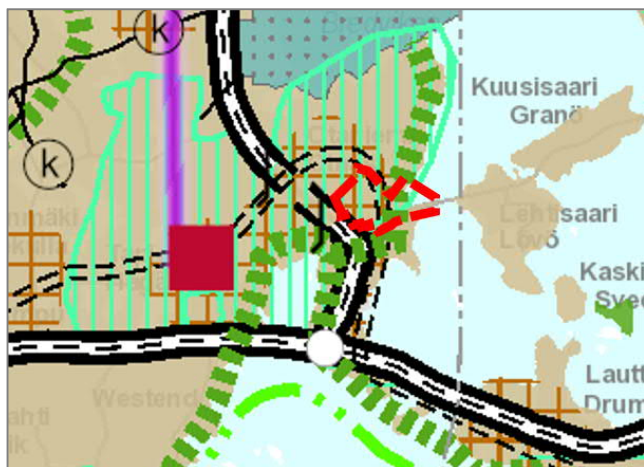
Kortteli 10014 on pääosin Senaatti-kiinteistöjen tai Aalto-yliopiston omistuksessa. Kortteli 10035 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki. Senaatti omistaa myös merenrannan viheralueet ja osin vesialueet, paitsi suunnittelualueen koillisosassa olevan vesialueen 418:876:1 omistavat kiinteistöt 1:844–1:864.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006), **2. vaihemaakuntakaavassa** ja (vahvistettu YM 30.10.2014) tai **4. vaihemaakuntakaavassa** (24.5.2017) alue on osoitettu tiivistettäväksi taajama-toimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään ja sitä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettava alueena. Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävytyteen. Alueelle on merkitty seutuliikenteen rata (metro), johon liittyy rakentamisrajoitus sekä viheryhteystarve, johon ei liity rakentamisrajoitusta. Aluetta

sivuavat länsipuolella moottoriväylän ja sen liikennetunnelin merkinnät.



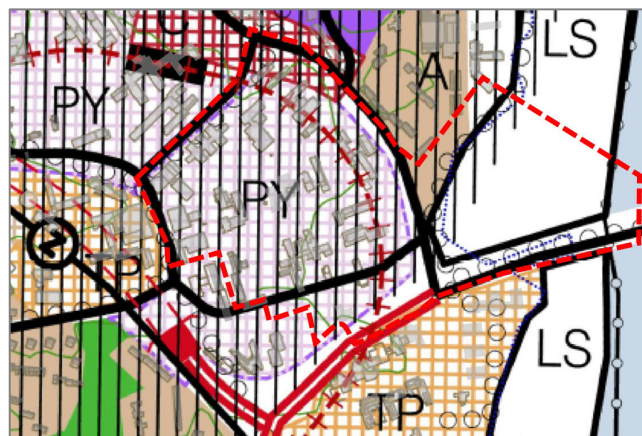
Kuva: Ote yhdistetystä voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 ja viitteellinen kaavarajaus © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos.

Maakuntakaavan luonnoksessa Uusimaa-kaava 2050 (nähtävillä 8.10–9.11.2018) alue on osa valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä "Otaniemen kampusalue sekä Tapiola" sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, jota on kehitettävä tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena. Vyöhykkeen maankäyttöä tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä paikallisen viherverkoston liittyminen maakuntakaavan virkistysalueverkostoon. Lisäksi alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Vyöhykkeen tiivistämisen vaikutukset kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä virkistysmahdollisuuksiin tulee selvittää ja arvioida tapauskohtaisesti. Alueella on myös metroyhteys, johon liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus, seudullisesti merkittävä tie sekä Tallinna-tunnelin vaihtoehtoinen ohjeellinen linjaus, jonka tarkka sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavan luonnoksesta Uusimaa-kaava 2050 ja viitteellinen kaavarajaus © Uudenmaan liitto, Maanmittauslaitos.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (kv 2008) alue on julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY) kehitettävää aluetta sekä kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, joka on kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueen kehittämisen on tapahduttava sen omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisluonteen säilymiseen. Alueella on merkinnät päätiestä, pääkadusta tai alueellisesta kokoojakadusta sekä maanalaisesta raiteesta.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja viitteellinen kaavarajaus..

Alueella ovat voimassa

- **asemakaava 220704** (kv. 5.4.2004),
- **asemakaava 220718** (kv. 25.5.2009),
- **asemakaava 220700** (vahv. SM 9.12.1981),
- **asemakaava 220822** (ksl. 30.9.2009),
- **asemakaava 220200** (vahv. SM. 9.11.1978),
- **asemakaava 220719** (kv. 19.1.2009)
- **maanalainen asemakaava 920200** (kv 19.1.2009) ja
- **maanalainen asemakaava 920100** (kv 19.1.2009).

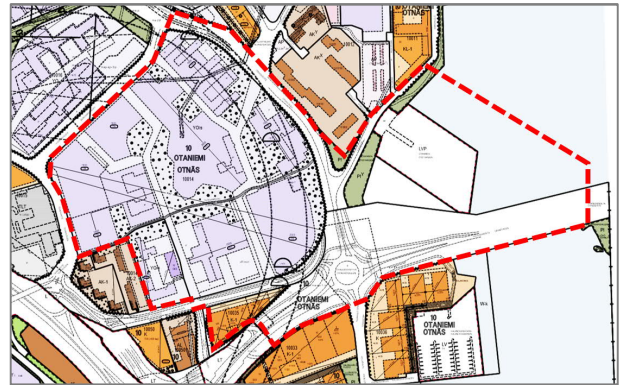
Ajantasa-asemakaavojen perusteella alue on

- opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristön luonne säilytetään ja joka on varattu korkea-koulun ja rakennuksia varten ja jolla myös tutkimustoimintaan liittyvä pienimuotoinen tuotantotoiminta sallittu ja jossa laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan ja jossa uudisrakentamisen tulee sopeutua olevaan korttelirakenteeseen siten, että korttelin perusrakenne ja tärkeät näkyvät säilyvät ja jossa uudisrakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa (YO/s),
- liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennusten ensimmäinen kerros on rakennettava rakennuksen muusta julkisivusta selvästi erilaisena ja rakennusten ylimmän kerroksen ala saa olla enintään 1/2 edellisen kerroksen alasta ja jossa korttelialueelle saadaan rakentaa asuntoja kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten, mutta tonttia kohden enintään kaksi asuntoa (AL),
- liike- ja toimistorakennusten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja (K-1),
- luonnonpuistomaisesti istutettavaa puistoaluetta (PiY) ranta-alueen tuntumassa,
- venevalkama- ja pysäköimisaluetta (LVP) tai
- katualuetta.
- Kaava-alueella on nyt kaavassa määrättyä enimmäiskerrostalaa yhteensä noin 161 000 k-m².

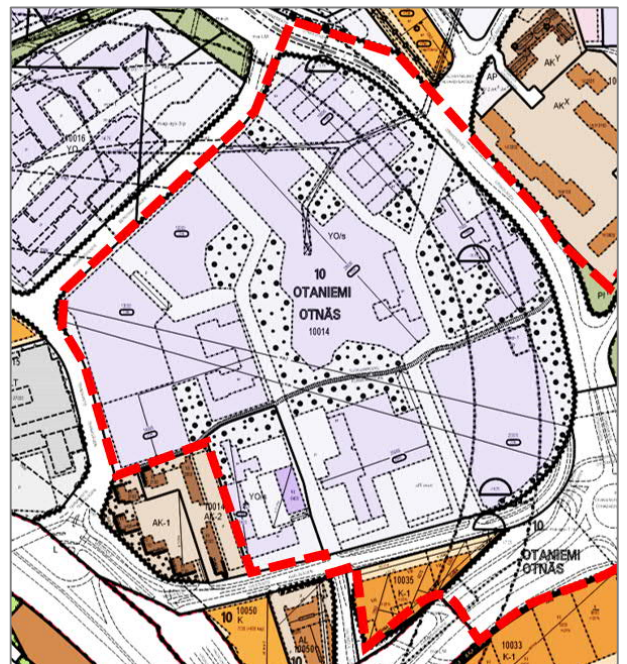
Kortteli 10014 on pääosin yhtä tonttia ja

- siellä on kahdelletoista rakennusalueelle annettu suojelumääräys (sr), jonka mukaan kyse on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaasta rakennuksesta ja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton historiallista arvoa ja jos rakennus on aiemmin korjattu sen alkuperäistä ulkoasua muuttamalla, tulee korjaustyöt tehdä entistään tai muulla rakennuksen sopeutuvalla tavalla (sr).
- Korttelissa 10014 on eräille rakennusaloille annettu määräyksiä rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudesta.

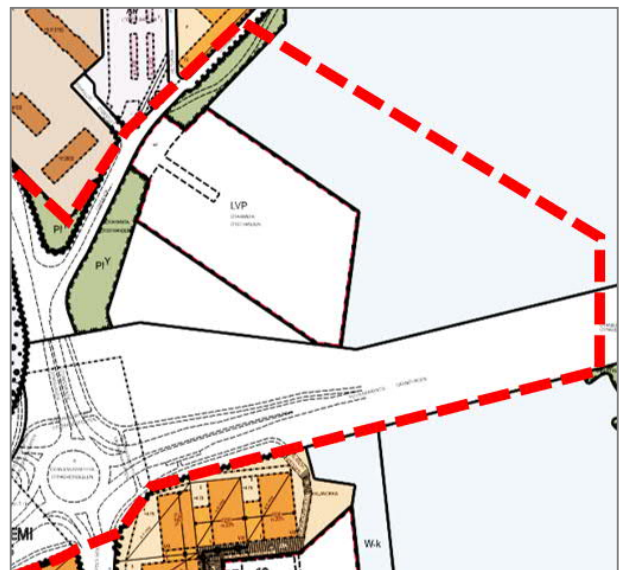
Otaniemen–Tapiolan metrotunnelin maanalaisessa asemakaavassa (920200, kv 19.1.2009) on merkitty metrotunnelin raiteen ylämpiä likimääräisiä korkeus-asemia ja annettu määräys alueen osasta, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokuilun ja hätäpoistumistien.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta ja viitteellinen, tarkentuva kaavarajaus.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alueen länsiosa ja viitteellinen, tarkentuva kaavarajaus



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alueen itäosa ja viitteellinen, tarkentuva kaavarajaus.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta ovat 4.3.2019 ja 6.3.2019 hakeneet korttelin 10014 ja tilan 49-418-1-859 maanomistajat. Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa muutetaan käyttämättömäksi jääneitä tai käytöstä poistuvia opetus- ja tutkimuskortteita asuntorakentamista varten. Alueelle lisätään liike- ja palvelutilaa osana Otaniemen–Keilaniemen kokonaisuuden toiminnallisia tavoitteita. Lisäksi Otarannan ja Otaniementien väliin suunnitellaan uusi merellinen alue, jossa on asuntoja, puistoa sekä rantaraitin osa Keilaniemen ja Servinniemen välillä. Rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset sekä ympäristö pääosin säilytetään nykyisellään Vuorimiehentien ja Tutkijanpolun välisellä osalla korttelia sekä Miestentien ja Karhusaarentien välissä.

Kaavamuutos lisää asuntorakentamista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-ohjelman (2019 luonnos) mukaisesti. Tavoitteet koskevat muun muassa

- yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, jolla on suuri merkitys ilmastomuutoksen hillitsemisen sekä yhdyskuntien toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta. Se luo edellytyksiä kaupungin monikeskuksiselle aluerakenteelle sekä alueiden tasapainoiselle kehittämiselle ja elinvoiman lisäämiselle.
- vähähiilisiä ja resurssitehokkaita ratkaisuja, jotka tukeutuvat ensisijaisesti nykyiseen rakenteeseen, missä liikennejärjestelmällä on keskeinen merkitys.
- sään ääri-ilmiöihin varautumista erityisesti tulvariskialueella.
- melun, tärinän ja ilmanlaadun ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisemistä.
- kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä. Rakennetun ympäristön vajaakäyttö tai käytön puute ovat suurimpia haasteita kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiselle. Rakennetun ympäristön laadukkaalla kehittämisellä voidaan edistää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta. Niiden merkitys alueiden identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle ovat voimistumassa muun muassa kansainvälistymisen myötä.
- luonnon monimuotoisuutta, ekologisten yhteyksien säilymistä ja viherverkoston jatkuvuutta.

- liikkumistarpeiden vähentämistä ja liikkumistapoja, mitkä liittyvät eri kulkumuotojen käytömahdollisuuksiin ja liikenneinfrastruktuurin tilantarpeeseen ja kokonaiskustannuksiin. Esimerkiksi lähipalvelut ja työpaikkojen läheisyys vähentävät liikkumistarvetta.

Pääosa edellä mainituista tavoitteista liittyy keskeisesti ilmastovaikutusten hallintaan

Aiempaa tehokkaampi kaupunkirakentaminen on myös ympäristön kannalta ja taloudellisesti kestävä. Erilaisten toimintojen kytkeminen ja lomittaminen keskenään luo edellytykset elävälle ja toimivalle kaupunginosalle, koska työnteon ja vapaa-ajanvieton mahdollisuudet sekä palvelut voivat olla lähellä asukkaita. Suunnittelussa sovitetaan uudisrakentaminen säilytettävän rakentamisen kanssa, ympäristön ja sen arvojen suhteen sekä selvitetään suojeltujen ja muiden säilytettävien rakennusten uusiokäytön mahdollisuuksia. Viheralueita osin säilytetään ja uudistetaan eheyttäen. Katutiloja tavoitellaan urbaaneiksi. Liikkumisreitit korttelissa suunnitellaan selkeiksi ja käyttäjäystävälliseksi erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemille sekä toisaalta houkuttelemaan viihtymään oleskeluun kortteleissa. Kampus- ja kaupunkiympäristöä täydennetään luoden alueelle omaa, naapurialueista poikkeavaa, selkeää identiteettiä.

Asemakaavasta järjestettiin 1.3.2019 **aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu**, jossa esille tuli seuraavaa:

- Maanomistajien ja kaupungin tavoitteet ovat pitkälti yhteneväiset maankäytön tehostamisen, toiminnallisen monipuolistamisen ja asuminen lisäämisen osalta.
- Kivimiehen alue ja Otaniemi laajempaan kokonaisuutena on nyt toiminnallisesti yksipuolinen. Suunnitelmassa merkittävä uusi asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue on erittäin hyvin saavutettavissa kestävien liikkumismuotojen, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta. Siten sijainti tiivistämiselle erinomainen.
- Otaniemessä tavoiteltavien kaavamuutosten pohjaksi laaditaan kaavarunko, jolla hallitaan parhaiten muutoksessa olevaa kokonaisuutta. Toimintojen lisäksi tarkastelussa ovat mm.

liikenne, virkistys, palvelut sekä suojelunäkökohdat.

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavasta voidaan poiketa. Edellytyksenä ovat riittävät selvitykset, joilla perustella esitettjä suunnitteluratkaisuja.
- Kivimiehen kaupunkisuunnittelussa on huomioitava paitsi suojelutavoitteet, identiteetti, mutta samalla myös kestävä alue- ja kaupunkirakenne sekä alueidenkäyttö. Rakennusten ja tilojen vajaakäyttö on ongelmallista kulttuuriympäristöarvojen säilymiselle. Laadukkaalla täydennysrakentamisella mahdollistetaan monimuotoinen ja ajallisesti kerrostunut kulttuuriympäristö. Sillä on merkitystä alueiden identiteetille, elinkeinoelämän vahvistamiselle ja viihtyisälle asumiselle.
- Kivimiehen suunnittelussa on huomioitava riittävän laajasti ympäröivä liikenne, infrastruktuuri ja muut verkostot.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Otaniemessä ja Keilaniemessä on vireillä useita kaava- ja kehityshankkeita, jotka rajautuvat Kivimiehen alueeseen tai ovat sen tuntumassa, muun muassa asemakaavan muutokset Keilaniemessä Valokeila (220830, ehdotus nähtävillä 12.11.–12.12.2018), Otaniemessä Otaranta (220211, vireillä) ja Kemisti (220608, oas nähtävillä 24.10.–21.11.2016). Alueella on myös käynnissä eri vaiheissa useita liikenteen hankkeita muun muassa Kehä I:n uudistushanke Hagalundintiellä sekä Raide-Jokeriin liittyvä katualueiden suunnittelu Otaniementiellä ja Karhusaarentiellä.

Kaavaan liittyvät päätökset

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 12.12.2018 asemakaavan muutoksen tavoitteiksi asemakaavoituksen pohjaksi: **Kivimies, asemakaavan muutos, kaavan tavoitteet, alue 220209, 10. kaupunginosa Otanemi:**

1.1 Toiminnot ja mitoitukset

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.

1.2 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 meren välisellä alueella myös rannan 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 alueellisen kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen ympäristöön.

1.3 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.

1.4 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 viihtyisiä ja vihreää Rantaraitti Otaniemestä Keilaniemeen. Varmistetaan liito-oravayhteyden toimivuus alueen halki Servinniementä Tapiolaan. Kaavas suunnittelussa käytetään viherkerroinmenetelmää tai vastaavaa ekologista suunnittelutyökalua.

Kaavan tavoitteet sisältävät lisäksi kaupunkikuvaan, toiminnallisuuteen, käyttötarkoituksiin, vaihteittain rakentamiseen, ympäristöön soveltamiseen, korkeaan rakentamiseen, pysäköintiratkaisuihin, viheralueiden verkostoon, luontoarvoihin, virkistykseen, liikkumiseen, palveluihin, katuverkkoon, julkiseen liikenteeseen, katutilaan, rantaraittiin ja merenrannan viheralueeseen liittyviä määritelmiä.

Aiemmat kaavoitukseen liittyvät päätökset

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolla on useita Kivimiehen alueen kehittämistä koskevia päätöksiä:

- Se hyväksyi 16.4.2018 alueen kehittämistä koskevat tavoitteet ja teesit Keilaniemen alueelle ja Otaniemen eteläosan kortteleihin,
- antoi 30.4.2018 suunnittelukehotuksen kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunkisuunnittelukeskukselle käynnistää viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan alueen toteuttamisen käynnistämiseksi Aalto-yliopiston ja Senaatti-kiinteistöjen esittämien yleisten tavoitteiden pohjalta) sekä

- teki 11.2.2019 suunnitteluvarauspäätöksen Keilaniemen maanalaiselle, noin 2000 auton pysäköintilaitokselle.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston **16.4.2018 hyväksymissä Keilaniemen alueen ja Otaniemen eteläosien kortteleiden kehittämisen tavoitteissa ja teeseissä** todetaan alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteudet sekä alati vilkas rantaraitti. Tämän jatkuvan kehittämisprosessin tueksi ja ohjeeksi seuraavassa on tiivistetty Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet kahdeksitoista teesiksi:

- **Teesi 1**
Keilaniemen aluetta kehitetään monipuolisena kansainvälisenä yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, joka elää ja kehittyy tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa.
- **Teesi 2**
Keilaniemen alueesta kehitetään monipuolinen kaupunginosa, joka toimii kestävän kehityksen referenssialueena siten, että toiminnot ja käyttäjäryhmät sekoittuvat ja toimivat tehokkaassa vuorovaikutuksessa. Tätä edistetään kytkemällä tiloja toisiinsa. Kaiken toteuttamisessa otetaan huomioon eri vuodenaajat.
- **Teesi 3**
Keilaniemen alueelle toteutetaan monipuoliset seudulliset, valtakunnantason ja kansainväliset joukkoliikenneyhteudet. Tallinna-tunnelin jatkosuunnittelussa varaudutaan Keilaniemen kautta kulkevaan vaihtoehtoon, joka nopeuttaisi olennaisesti myös Helsinki-Vantaan lentokenttäyhteyttä. Henkilöautoliikenteen tarpeet otetaan huomioon. Myös tiederaitiotieyhteyteen varaudutaan.
- **Teesi 4**
Keilaniemen alueelle toteutetaan vetovoimaisia ja monipuolisia asuntoja merelliseen ja virikkeelliseen ympäristöön.
- **Teesi 5**
Keilaniemen alueelle luodaan edellytykset monipuolisten palvelujen kehittymiselle. Merkittävämmät kaupalliset sekä hyvinvointi- ja kulttuuripalvelut löytyvät Tapiolasta.
- **Teesi 6**
Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut. Otaniemen ja Keilaniemen rannassa kulkeva rantaraitti yhdistetään kulkemaan Lehtisaaren sillan ali ja tavoitellaan rantaraitin kulkemista rannassa myös Keilaniemen kärjessä.
- **Teesi 7**
Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin ja Kivimiehenrannan pysäkin

ympäristöt toteutetaan leimallisesti elävänä ja eri vuodenaikat huomioon ottavana kaupunkina, jota dominoivat kadulle aukeavat palvelut ja viihtyisät ulkotilat jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Myös esteettömyys tulee alueella ottaa huomioon.

- **Teesi 8**
Keilaniemen tunnelin päälle tuleva puisto liittyy Tapiolan Itärannan alueen luontevasti Keilaniemeen.
- **Teesi 9**
Keilaniemi-Otaniemi alueella korostetaan kävelyn ja pyöräilyn kattavia yhteyksiä. Raide-Jokerin pääte pysäkillä ja Keilaniemen metroasemalta toteutetaan korkeatasoiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit Karhusaarentien ali Otaniemeen ja edelleen Otaniemen keskustaan.
- **Teesi 10**
Keilarannanpuiston edustalle toteutetaan luontevan laajuinen ja Keilaniemen kokonaisuutena rikastuttava meritäyttöalue, johon suunnitellaan monipuolisia toimintoja ja myös asumista sekä kehitetään elävää rantaraittia, joka yhdessä entisen Fortumin kiinteistön uusien ratkaisujen ja Ilmarisen/Hartelan hankkeen sekä uusien rakentamishankkeiden kanssa muodostaa Keilaniemeen ympäri vuoden aktiivisen sekä palveluja ja merellistä kaupunkiluontoa ja luontoarvoja korostavan rantavyöhykkeen. Meritäyttöalueen laajuudesta on tarpeen laatia useita vaihtoehtoisia suunnitelmia.
- **Teesi 11**
Karhusaarentiestä Otaniemen ja Keilaniemen välissä rakennetaan kaupunkimainen tiivis ja vihreä katu, joka yhdistää Otaniemen ja Keilaniemen alueita.
- **Teesi 12**
Entiselle raja- ja merivartiokoulun tontille, vanhalle GTK:n tontille, Betonimiehenkuja 2-5:n tontille sekä Kivimiehenrannan alueelle toteutetaan tiivistä ja kaupunkimaista asumista, jossa alimmissa kerroksissa on tiloja palveluille ja startup-yritystoiminnalle. Kortteli-rakenteen tulee olla avoin niin, että se liittyy Keilaniemen ja Otaniemen alueet luontevasti toisiinsa. Kivimiehenrannasta toteutetaan aktiivinen osa julkista rantaraittia. Kivimiehenrannan Raide-Jokerin pysäkin ympäristöstä rakennetaan mielenkiintoinen sisääntulo Otaniemeen.

Suunnitelman kuvaus

Alustavien suunnitelmien perusteella uuden kerrosalan määräksi tavoitellaan noin 150 000 k-m² kortteliin 10014 sekä muodostettaviin uusiin kortteleihin rannan puolella. Säilytettävää rakentamista kaava-alueella on yhteensä noin 120 000 k-m². Uudisrakennetaan pääosin asumista varten ja lisätään tarvittavat lähi- ja aluepalvelut. Pysäköinti toteutetaan pääosin

rakenteellisina ratkaisuin, kallioliuoliin, pihakansien alaisiin tiloihin, kellareihin, pysäköintilaitoksiin ja katu-
jen varsille. Suunnitellaan elävää, viihtyisää sekä monen
erilaisen ja yhtäaikaisen toiminnan kaupunkiympäristöä. Varmistetaan mahdollisuudet kaikille
liikkumistavoille, kävelyetäisyydellä kahdelle nyky-
selle metroasemalle sekä useille suunniteltaville pika-
raitiotiepysäkeille. Kadut perustuvat pääosin nykyisiin
linjauksiin ja tasauksiin. Katutilat suunnitellaan mah-
dollisimman tiiviiksi, urbaaniksi ja korkealaatuiseksi
ympäristöksi myös jalankulun ja pyöräilyn kannalta. Nykyinen kortteli 10014 jaetaan uusilla katu- ja viher-
alueilla jäsennoityihin muodostettaviin kortteleihin. Viher-
alueiden määrä ja palvelut mitoitetaan palvele-
maan vähintään alueelle tulevaa asukasmäärää. Suunnitellaan yleinen, kiinnostava ja toiminnallinen
merenrantapuisto ja siihen osa rantaraittia Otaniemen ja Keilaniemen välille. Otaniementien itäpuolinen uu-
disrakentaminen ja viheralue suunnitellaan osin meri-
tätöyden kohdalle. Palvelu- ja liiketiloja on sijoitettava rakennuksiin maantasoon katujen puolelle sekä Otaniementien ja Laajalahden välisellä alueella myös merenrannan puoleisiin tiloihin. Alueelle suunnitellaan osa Otaniemen ja Keilaniemen viherverkkoa, joka osaltaan tukee myös palveluja ja liikkumista. Luonto- ja suojeluarvot huomioidaan suunnittelussa ja uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön. Liikennesuunnittelussa huomioidaan muun muassa asukas- ja työpaikkamäärien kasvu ja joukkoliikennejärjestelmät.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelmien pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat suunnittelualue ja sen ympäristö. Vaikutusarviointissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Olemassa olevia selvityksiä ovat mm.:

- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Kivimiehen alue, asemakaavan muutoksen lähtötiedot (2018)
- Ark-byroo: Kulttuuriympäristöselvitys Kivimiehen alue (2017)
- Ark-byroo: Rakennushistoriaselvitys Geologian tutkimuskeskus GTK (2017)

- Ark-byroo: Rakennushistoriaselvitys Metallimiehenkuja 6–8 (2017)
- Ark-byroo: Rakennushistoriaselvitys Kivimiehen tie 2 (2017)
- Arkkitehdit NRT: Rakennushistoriallinen selvitys Lämpömiehenkuja 3 (2017)
- A-Konsultit Oy: Otaniemen kaupunkikuvahistoriallinen tarkastelu (2008)
- Otaniemen jatkosuunnittelun tavoitteet (ksl 20.5.2015)
- Senaatti ja ACRE: Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikenteen tavoitteet - Otaniemen kokokuva -raportti (2014, ksl 23.4.2014)
- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Otaniemen kampusalue. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama kulttuuriympäristön inventointi (1.1.2010)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, Pöyry Oy: Keilaniemen, Hagalundinkallion ja Maarinsolmun asemakaavojen ympäristövaikutus selvitys (2011)
- Strafica Oy: Pyöräilykaupungin kehittäminen Espoon metroasemien ympäristössä, Otaniemi ja Keilaniemi (2015)
- Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, HSL, Liikennevirasto, Uudenmaan ELY-keskus, WSP Oy ja Ramboll Oy: Raide-Jokerin hankesuunnitelma (2016), "Raide-Jokerin hankesuunnitelman kustannusarviot ja suunnitelmat" (2015)
- Raidejokeri, hankesuunnitelma Keilaniemen pysäkki (31.1.2017)
- Raidejokeri, katusuunnitelma Karhusaarentie (luonnos 8.10.2018)
- Raidejokeri, hankesuunnitelma Otarannan pysäkki (31.1.2017)
- Raidejokeri, katusuunnitelma Otaniementie (luonnos 8.10.2018)
- Raidejokeri, katusuunnitelma Otaniementien aukiot (luonnos 8.10.2018)
- Espoon kaupunki ja Strafica Oy: Espoon rai-
deliikennevisio 2011
- Tiederatikan vaikutusalueen maankäytön kehittämisperiaatteet (Helsingin yleiskaavan selvitys, 2013)
- SITO Oy: Kivimiehenranta, pohjarakennus, Senaatti-kiinteistöt, pohjatutkimuksen piirustukset (2018)
- SITO Oy: Raide-Jokeri, Natura-arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000-alueeseen (2016)
- SLA Architects Ltd: Otaniemi City Of Growth, Conceptual Landscape Plan For Otaniemi (2018)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, Meeri Tolonen: Keilaniemi visio (2017)

- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Kemisti, asemakaavan muutos, alue 220608, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2016)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Valokeila, asemakaavan muutos, alue 220830, kaavakartta, määräykset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelmat (2016)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Hagalundinkallio, asemakaavan muutos, alue 221300, kaupunginhallituksen pöytäkirja 18.1.2016
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Keilaniemenranta, asemakaavan muutos, alue 220833, kaavakartta, määräykset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, viitesuunnitelmat sekä liiteaineisto (2019)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Otakaari, asemakaavan muutos, alue 220505, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2019)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Itäranta, asemakaavan muutos, alue 211700, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä liiteaineistot (2018)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Servinniemi, asemakaavan muutos, alue 220408, kaavakartta, määräykset, selostus, havainnekuvat ja viitesuunnitelmat (2018)
- Espoon kaupunkisuunnittelukeskus: Otaranta, asemakaavan muutos, alue 220211, vanha osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2009)
- Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy: Keilaniemi–Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma (2011)
- Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy: Tapiola–Maisema- ja kaupunkirakenne (2017)
- Arkkitehdit NRT: Otaniemen Kivimiehenrannan arkkitehtuurikilpailuehdotus (2007)
- Arkkitehtitoimisto Kimmo Kuismanen: Espoo, Keilaniemi, alueen mikroilmasto ja sen vaikutus kaavoitukseen (2009)
- Maisemasuunnittelu Hemgård: Aalto-yliopiston Teknillinen korkeakoulu Otaniemi, päärakennuksen ympäristön maisemahistoriallinen selvitys (2011)
- Colliers International Finland Oy: Lausunto Keilaniemenranta-hankkeen kaupallisista vaikutuksista (2018)
- Realprojekti Oy: Kaupallisten vaikutusten arviointi - Keilaniemen Fortum-torni asunnoiksi ja palveluiksi (2014)
- Ramboll: Otaniemen päivittäistavarakaupan sijainti ja mitoitus (2017)
- Espoon korkean rakentamisen periaatteet 2013
- Espoon kaupunki ja Strafica: Kehä I:n kehittäminen Tapiolassa, liikenneselvitys (luonnos, 2018)
- Ympäristötutkimus Yrjölä: Espoon Otaniemen alueen luontoselvitys (2014)
- SITO: Otaranta–Servinniemi asemakaavan muutos. Laajalahden lintuveden Natura-arviointi (2014)
- Faunatica: Otaniemen liito-oravaselvitysraportti (2018)
- Faunatica Oy: Espoon Otaniemen Servinniemen liito-oravaselvitys vuonna 2017 (2017)
- Luontotieto Keiron Oy: Lepakkoselvitys (2014)
- Luontotieto Keiron Oy: Lepakkovaikutusten arviointi (2014)
- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy: Espoon Kivimiehenrannan–Otarannan–Servinniemen alueen luontoselvitys (2013)
- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy: Luontoselvitys Raide-Jokerin Espoon osuutta varten (2015)
- Alleco Marine Biological And Limnological Consultants: Meriuposkuoraisen esiintymisen Otaniemessä (2012)

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 15.4.–20.5.2019. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 20.5.2019 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Kivimies, 220209, 4522/10.02.03/2017) on mainittava.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään Urban Mill co-working-tilan aulassa (Betonimiehenkuja 3E, 02150 Espoo) 2.5.2019 kello 17–19. Suunnittelijat ovat paikalla kello 17.00 alkaen.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2019. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. 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 lähetetään kaupungin vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.** Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukas-yhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla www.espoo.fi/aseamakaavoituskohteet. Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Petteri Erling, arkkitehti, p.+35843 8253 629

Minna-Maija Sillanpää (maisemasuunnittelu), p.+35840 6427 847

Olli Koivula (liikennesuunnittelu), p.+35846 8773 003
Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 15.03.2019

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA VALMISTELUAINEISTOSTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat ja selvitykset:

- Viitesuunnitelma. A-Konsultit Oy. 16.5.2016.
- Viitesuunnitelma. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. 5.5.2017.
- Viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. 12.1.2017.
- Viitesuunnitelma. Huttunen–Lipasti Arkkitehdit Oy. 11.5.2016.
- Viitesuunnitelma. SARC Arkkitehtitoimisto Oy. 30.5.2017.
- Luontoselvitys. Espoon Otaniemen liito-oravaselvitys vuonna 2018. Faunatica Oy. 18.4.2018.
- Luontoselvitys: Otaniemi lepakkoselvitys 2014, karttaliite 2. Luontotieto Keiron Oy. 31.10.2014
- Luontoselvitys: Meriupokaskuoriaisen esiintyminen Otaniemessä 2012. Alleco Marine Biological And Limnological Consultants Oy Ltd. 5.12.2012
- Kulttuuriympäristöselvitys: Kivimiehen alue. Ark-byroo Oy. 22.9.2017



Viitesuunnitelman havainnekuva Kivimiehen viitesuunnitelmien kokonaisuudesta (Senaatti, Aalto-yliopisto, A-konsultit, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, Huttunen–Lipasti Arkkitehdit Oy, SARC Arkkitehtitoimisto Oy ja Tietoa Oy. –Osa kuvassa esitetyistä maankäytöstä ja liikennetarkaisuksista ei ole osa Kivimiehen asemakaavan muutosta.)

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.
 $e_{(t)} \sim 2.1$



Otaniementien länsipuolen kortteli | Arkkitehtitoimisto AJAK Oy | Aalto-yliopisto

Viitesuunnitelman havainnekuva: Ilmakuva Otaniementien länsipuolen tontista. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

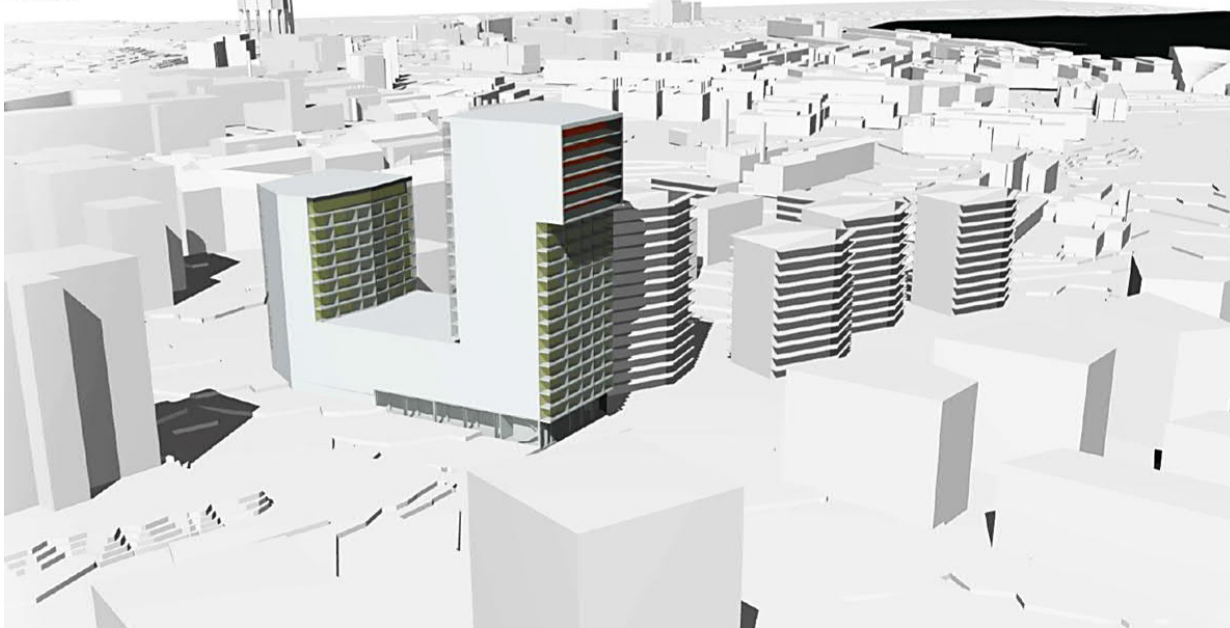
Katunäkymä Otaniementieltä pohjoiseen



Otaniementien länsipuolen kortteli | Arkkitehtitoimisto AJAK Oy | Aalto-yliopisto

Viitesuunnitelman havainnekuva: Katunäkymä Otaniementieltä pohjoiseen. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Ilmakuva



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

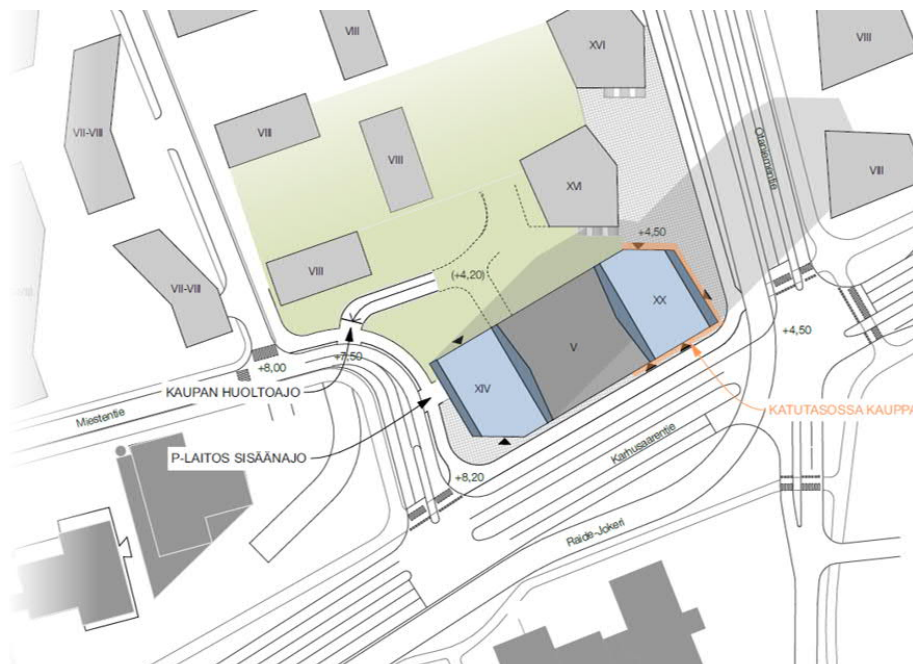
Korttelialueen pinta-ala on noin 4500 m².

$e_{(t)} \sim 3.8$

Asuin- ja liikeyrityksentontti Karhusaarentien varressa | A-Konsultit Oy | Senaatti

Viitesuunnitelman havainnekuva: Ilmakuva kohti Karhusaarentien ja Otaniementien liittymän tuntumassa olevaa asumisen ja kaupan rakennusta. A-Konsultit Oy

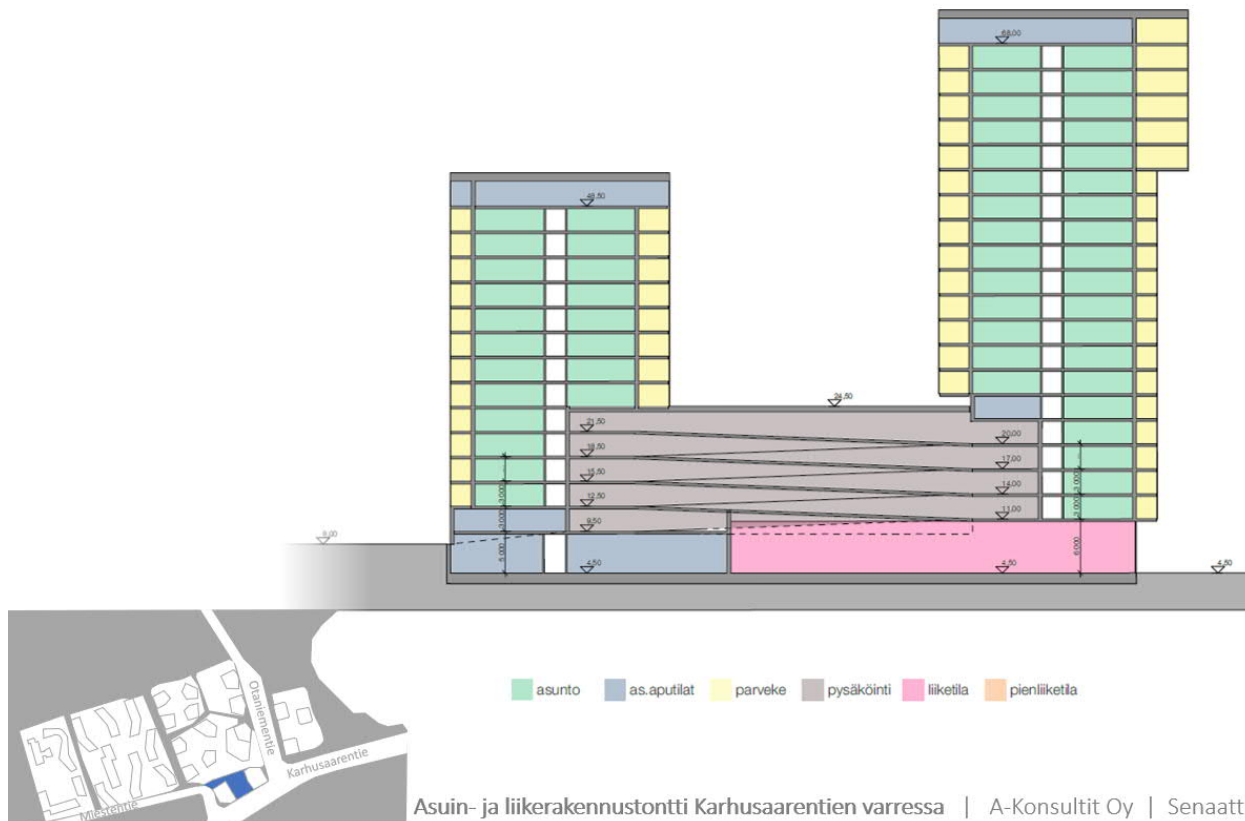
Asemapiirros



Asuin- ja liikeyrityksentontti Karhusaarentien varressa | A-Konsultit Oy | Senaatti

Viitesuunnitelman havainnekuva: Ilmakuva kohti Karhusaarentien ja Otaniementien liittymän tuntumassa olevaa asumisen ja kaupan rakennusta. A-Konsultit Oy

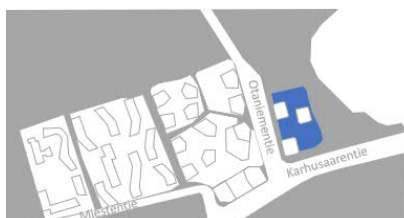
Pystyleikkaus



Viitesuunnitelman havainnekuva: Pystyleikkaus Karhusaarentien ja Otaniementien liittymän tuntumassa olevasta asumisen ja kaupan rakennuksesta. A-Konsultit Oy



Ilmakuva idästä



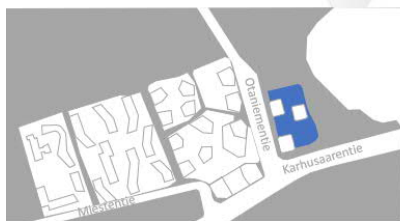
Kerrosalaa noin 15 000 k-m²,
joista osaa tavoitellaan maantason liike- ym. tilaksi muun
muassa Otaniementien ja Karhusaarentien varsilla.

Korttelin pinta-ala on noin 9300 m²,
 $e_{(k)} \sim 1.6$

Kivimiehenrannan kortteli | Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy | Senaatti

Viitesuunnitelman havainnekuva: Kivimiehenrannan kortteli. Ilmakuva idästä. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Asemapiirros

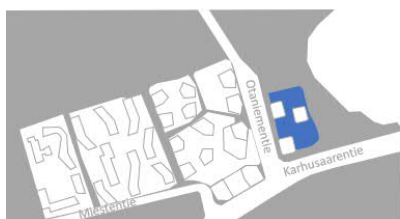


Kivimiehenrannan kortteli | Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy | Senaatti

Viitesuunnitelman havainnekuva: Kivimiehenrannan alustava asemapiirros. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



Näkymä Karhusaarentieltä länteen/luoteeseen



Kivimiehenrannan kortteli | Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy | Senaatti

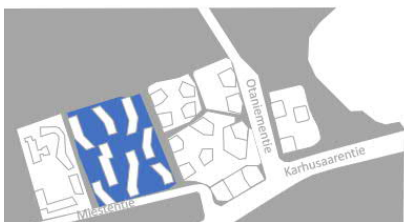
Viitesuunnitelman havainnekuva: Näkymä Karhusaarentietä pitkin länsiluoteeseen kohti Kivimiehenrannan kortteliä. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Näkymä Miestentieltä pohjoiseen

Kerrosalaa noin 38 000 k-m²

Korttelialueen pinta-ala noin 23 000 m².

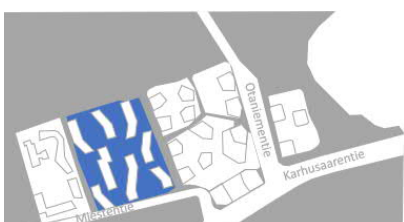
$e_{(k)} \sim 1.7$



Geologian tutkimuskeskuksen tontti | Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy | Senaatti

Viitesuunnitelman havainnekuva: Näkymä Miestentieltä pohjoiseen Geologian tutkimuslaitoksen tontille. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Ilmakuva



Geologian tutkimuskeskuksen tontti | Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy | Senaatti

Viitesuunnitelman havainnekuva: Ilmakuva Geologian tutkimuslaitoksen tontille. Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Ilmakuva pohjoiseen

Kerrosalaa noin 20 000 k-m²

Korttelialueen pinta-ala noin 12 800 m².

$e_{(t)} \sim 1.6$



Raja- ja merivartiokoulun tontti | SARC Arkkitehdit Oy | Senaatti

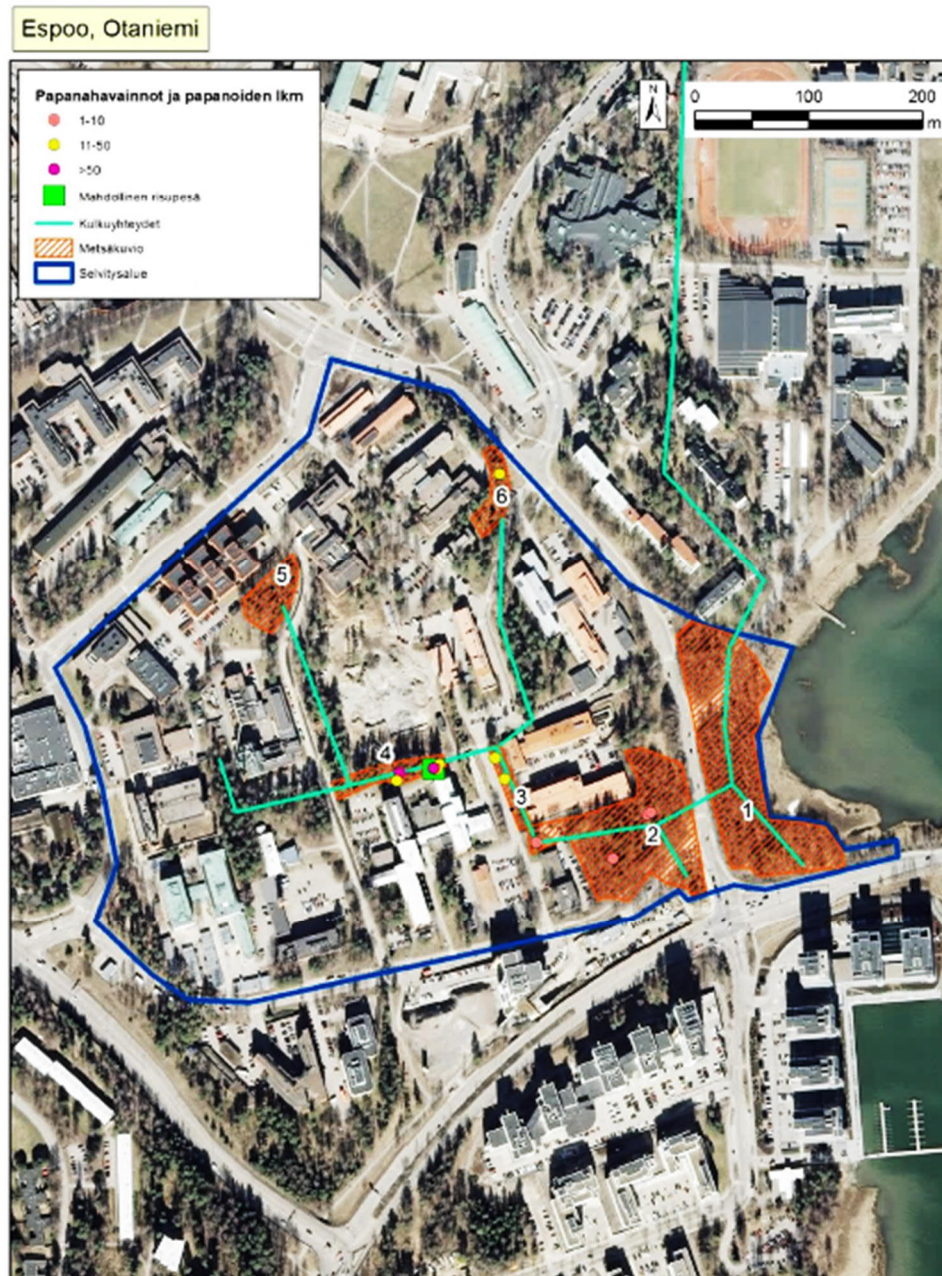
Viitesuunnitelman havainnekuva: Ilmakuva Raja- ja merivartiokoulun tontista. SARC Arkkitehdit Oy

Asemapiirros



Raja- ja merivartiokoulun tontti | SARC Arkkitehdit Oy | Senaatti

Viitesuunnitelman havainnekuva: Raja- ja merivartiokoulun tontin alustava asemapiirros. SARC Arkkitehdit Oy

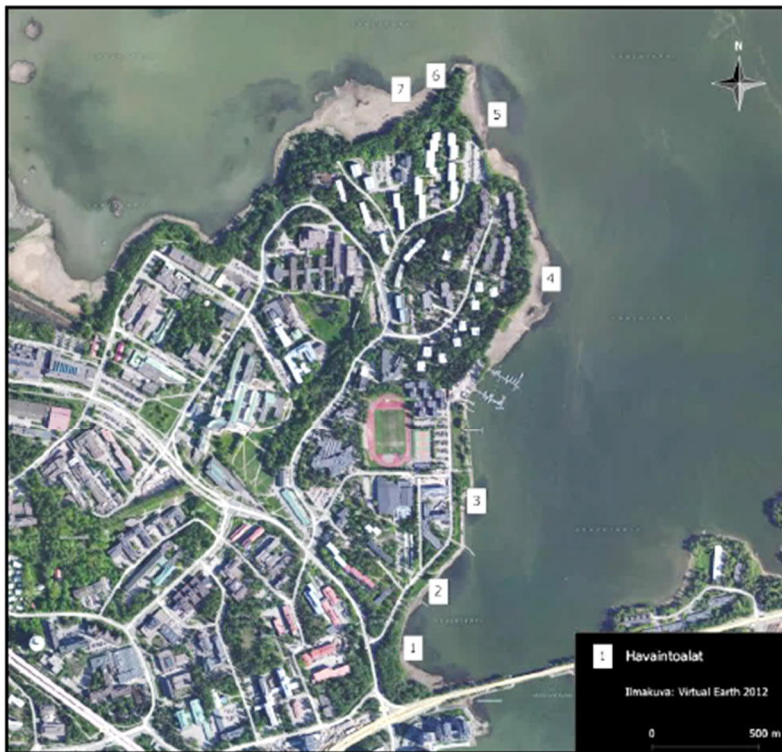


Kuva 1. Vuoden 2018 selvitysalueen rajaus, liito-oravalle sopivien metsäkuvioiden rajaukset, papanahavaintojen sijaintipaikat sekä kulkuyhteydet selvitysalueen ulkopuolelle. Ilmakuva on vuodelta 2016, minkä jälkeen selvitysalueen eteläpuolinen kaistale on oleellisesti muuttunut tieväylien (Kehä I & Karhusaarentie) ja Keilaniemen rakennus- ja parannushankkeiden seurauksena.



Lepakkoselvitys 2014, tärkeät alueet sulussa rajauksen lkm	
	Lepakoille tärkeitä saalisalueita (7)
	Muut alueet (1)
Otaranta-Servinniemi, lepakkoselvitys 2013 Ympäristösuunnittelu Enviro Oy	
	Lepakoille tärkeitä alueita
	Mahdollinen siirtymäreitti
	Selvitysalueen rajaus
Espoon kaupunki, Senaatti-kiinteistöt ja Aalto-yliopistokiinteistöt	
Otaniemen lepakkoselvitys 2014	
Kartta 2 Lepakoille tärkeitä alueita ja niiden numerointi, mahdolliset siirtymäreitit sekä v. 2013 aluerajaukset	
Mittakaava 1:8000 30.10.2014 Luontotieto Keiron Oy/ALU	

Luontoselvitys: Otaniemi lepakkoselvitys 2014, karttaliite 2. Luontotieto Keiron Oy



Kuva 1. Havaintoalat Otarannan–Servinniemen tutkimusalueella. Numerointi perustuu Leinikin ja Syvärannan (2012) tekemään esiselvitykseen.

Syksyllä 2011 tehdyn esiselvityksen perusteella todettiin, että havaintoalat 1 ja 2 ovat meriuposkuoriaisen potentiaalisinta elinympäristöä kasvillisuuden osalta (Leinikki ja Syväranta 2012). Myös avoimuus oli optimaalisinta samaisilla alueilla (Isæus ja Rygg 2005, Leinikki ja Syväranta 2012). Havainto vahvistui kesän 2012 kenttätöissä. Hapsivita ja tähkä-ärviä kasvoi eniten juuri näillä alueilla. Otarannan – Servinniemen kaava-alue ei kuitenkaan ulotu aloille 1 ja 2. Meriuposkuoriaisen kannalta kaikkein paras elinympäristö ei siis kuulu kaavan vaikutusalueeseen. Alat 5 ja 7 Servinniemen kärjessä soveltuvat meriuposkuoriaiselle lähes yhtä hyvin kuin eteläisemmät Kivimiehenrannan alat 1 ja 2. Lisäksi ne jäävät suunnittelualueen sisälle. Niiltä ei kuitenkaan löydetty meriuposkuoriaisia, joten kaavan ei voida sanoa vaikuttavan negatiivisesti uhanalaisen lajin suojelutasoon.

Toukkien ja koteloiden perusteella ei voida sanoa, onko kyseessä rantauposkuoriainen vai meriuposkuoriainen (Saari 2007). Niinpä on mahdollista, että osa löydettyistä toukista tai koteloista olisi ollut meriuposkuoriaisia. Kaikki havaitut aikuiset yksilöt olivat kuitenkin rantauposkuoriaisia. Voisivatko aikuiset meriuposkuoriaiset sitten olla piilottelevampia kuin rantauposkuoriaiset ja olisivat sen vuoksi jääneet havaitsematta? Uposkuoriaiset voivat näet esiintyä sekä ravintokasveilla että pohjalla. Aiemmissa töissä meriuposkuoriaisia on havaittu kävelemässä ravintokasveilla aivan kuten yleisempää sukulaistansa (Saari 2006, Ilmarinen ym. 2010), joten todennäköisesti aikuiset yksilöt olisi havaittu myös tässä tutkimuksessa. Siksi alueelle suunnitellut toiminnot eivät näyttäisi uhkaavan meriuposkuoriaisen suojelua.

1 Johdanto | 1.3 Kivimiehen alueen nykytilanne

Rakennuskanta 2017 rakentamisaikajankohdan mukaan



Kivimiehen alue | Kulttuuriympäristöselvitys | 22.09.2017 | Arkkitehtitoimisto ark-byroo

1 Johdanto | 1.3 Kivimiehen alueen nykytilanne

Asemakaavassa suojellut rakennukset



Sr-merkintä: "Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaista korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Mikäli rakennus on aiemmin korjattu sen alkuperäistä ulkoasua muuttamalla, tulee korjaustyöt tehdä entistään tai muulla rakennuksen arkkitehtuurin sopeuttavalla tavalla." Ak 10:42, Hyväksytty 5.4.2004, Ak 10:48 Hyväksytty 25.5.2009 (alueen lounaiskulma).

Suuntalinjoja Kivimiehen alueelle

Nykytilassa monet rakennuksista ovat vajaakäytössä ja niihin on löydettävä uusia toimijoita. Osa tutkimustiloista on vanhentuneita tai toimintoja on siirretty muualle. Viimeisin, vuoden 1994 maankäyttösuunnitelma, jota osittain päivitettiin vuonna 2008, ei enää pysty ohjaamaan suunnittelua. Suunnitelma on toteutunut fragmentaarisesti Kivimiehen alueen osalta, ja jotkut kehitysehdotuksista ovat yhä ajankohtaisia, mutta kehityslinjoja tulisi päivittää ja vahvistaa.

- Kivimiehen alueen tärkeimpiä piirteitä ovat punatilliset, hyöty- ja arkkirakentamista edustavat rakennusmassat ja niiden sijoittuminen väljästi maastoon.
- Mahdollinen uudis- ja täydennysrakentaminen tulisi sovittaa nykyisen rakennuskannan ominaispiirteisiin.
- Alueen olemassa oleva koordinaatisto tulisi säilyttää ja uudisrakentaminen sovittaa maisemaan.
- Selvitysalueella ei ole yhtenäistä viheralueiden hoitoon, ylläpitoon ja suunnitteluun tähtäävää linjaa, mikä näkyy vaihtelevana viheralueiden hoitona. Määrittämätön hoito ja hoidon suunnittelu on alueella tarpeen.
- Puistometsä olisi toivottavaa hoitaa uudistaen ja eheyttämällä siten, että niiden luonne säilyy ja samalla säilytetään alueen ominaispiirteitä pidemmällä tähtäimellä.
- Alueen sisäistä liikkumista tulisi patnottaa. Tietäjänpolku kulkee paikoin metsiköiden läpi rakennusten väleissä ja jatkuu epämääräisen tie- ja paikoitusalueen läpi sivuten Design Factorya lopulta liittyen Otanementien varren kevyenliikenteen väylään. Reitin ilmettä kohentamalla ja esimerkiksi pintamateriaalin yhtenäistämällä reitin merkitystä kaupunkikuvassa voisi nostaa. Näin alueella liikkuminen ja oleskelu selkeytyisi ja olisi käyttäjäystävällisempää.
- Alueen ulkoista identiteettiä tulisi selkeyttää tie- ja risteysalueiden suunnittelulla. Selvitysalueen eteläpuolella Kehä I:n uudistaminen, ajoratojen huomattava korkeusaseman laskeminen ja etenkin Keilantien tunneli muuttavat olennaisesti väyläympäristön kokonaisuutta sekä sen suhdetta maisema- ja kaupunkikuvaan¹. Uudistus vaikuttaa jonkin verran Kivimiehen alueen eteläosien reuna-alueiden maisemakuvaan ja liikennejärjestelyihin. Aalto-yliopiston kehittäminen, läntismetron avaaminen sekä muutokset Tapiolassa vaikuttavat myös Kivimiehen alueeseen. Tie- ja risteysalueet ja solmukohdat korostuvat etenkin alueen kotillis- ja itäisivuilla Otanementien tuntumassa. Alueen kaakkoskulma Otanementieltä saavuttaessa on sisääntuloportti koko Otanementien alueelle.
- Kivimiehen alue rakennettiin yleisilmeeltään melko yhtenäisen kampuksen yhdeksi osa-alueeksi, johon sijoitettiin valtion tutkimus- ja opetustoimintaa. Otanementien yleissuunnitelma perustui toimintojen eroamiseen eri osa-alueilla modernistisen kaupunkisuunnitteluperiaatteiden mukaan. Siksi alueen täydennysrakentamisen tulisi ottaa huomioon olemassa olevan alueen luonne.
- Vahvan ja vanhaa kunnioittavan kampus- ja kaupunkiympäristön täydentämistä tukemaan pitäisi luoda selkeät tavoitteet alueen identiteetistä. Päämäärät tulee määrittää selkeästi: miten Kivimiehen alue eroaa naapurialueista. Jos tavoitteita ei ole asetettu, reuna-alueet sulautuvat helposti niitä ympäröiviin alueisiin ja identiteetti hämärtyy.

¹ ELY-keskuksen selvitysraportti 2012 Espoon kaupungin verkkosivulla.