

Asianumero  
Aluenumero

5057/10.02.03/2016  
VK2001

## Servinniemi

Vaiheittainen asemakaavan muutos  
10. kaupunginosa , Otaniemi  
Korttelit 10007 ja 10008 ja osa korttelia 10005

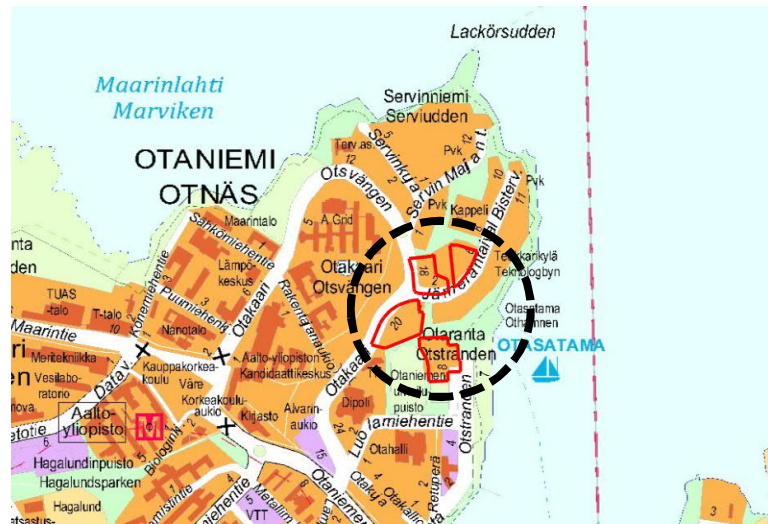
### Vaiheittainen asemakaavan muutos

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **25. päivänä tammikuuta 2018 päivätyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7131.

#### Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemessä Aalto-yliopiston kampusalueella ja se jakautuu kolmeen eri korttelialueeseen. Korttelit 10005 ja 10007 sijaitsevat Ota-kaaren ja Jämeräntaipaleen kulmassa osoitteessa Jämeräntaival 1-6 ja kortteli 10008 sijaitsee Otarannan katualueen päässä osoitteessa Otaranta 8.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



#### Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaupungin Internet-sivuilla 9.1.2018 ja kiinteistöjen omistajille lähetetyllä 2.1.2018 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

#### Laatija

Espoon kaupunki  
Kaupunkisuunnittelukeskus  
Asemakaavayksikkö  
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs.  
Postiosoite:  
PL 43  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Miika Ruokonen  
Olli Koivula

puh. 043 824 6863  
Faksi 09-816 24016

etunimi.sukunimi@espoo.fi

**SISÄLLYSLUETTELO****Sivu**

1	TIIVISTELMÄ.....	3
1.1	Alueen nykytila.....	3
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus.....	3
1.3	Suunnittelun vaiheet.....	3
2	LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Suunnittelutilanne.....	4
2.1.1	Yleiskaava.....	4
2.1.2	Asemakaava.....	4
2.1.3	Rakennusjärjestys .....	5
2.1.4	Tonttijako.....	5
2.1.5	Rakennuskiellot .....	5
2.1.6	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	5
2.1.7	Pohjakartta .....	5
2.2	Selvitys alueesta .....	5
2.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.2.2	Maanomistus .....	5
2.2.3	Rakennettu ympäristö .....	6
3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	8
3.1	Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet.....	8
3.2	Osallisten tavoitteet .....	8
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
4.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	9
4.2	Mitoitus .....	9
4.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	9
4.3.1	Maankäyttö.....	9
	Asemakaavan muutos koskee pelkästään alueen pysäköintimääräyksiä. Muilta osin nykyiset asemakaavat jäävät voimaan. ....	9
4.3.2	Liikenne.....	9
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	9
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....	9
5.2	Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	9
5.3	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	10
5.4	Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto .....	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	10
6.1	Rakentamisaikataulu .....	10
7	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
7.1	Suunnittelua koskevat päätökset .....	10
	Sopimukset .....	10
	Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta.....	10
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	10
7.3	Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot.....	10
7.4	Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus.....	10

**LIITTEET:**

Liite 1                      Seurantalomake 20.2.2018  
 Liite 2                      Servinniemen pysäköintikaavio

**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

Suunnitteluaineistoon kuuluu vaiheasemakaava (kartta), selostus liitteineen, päivitetty kaavamääräykset.

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualueella sijaitsee Aalto-yliopiston opiskelija-asuntoja. Alue koostuu kolmesta asuinkerrostalojen korttelialueesta, jossa jokaisessa sijaitsee kolme – viisi kerroksista rakennuskantaa. Opiskelija-asuntojen pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä kiinteistöjen alueelle. Korttelialueiden pysäköinnille on varattu myös erillisiä pysäköintialueita suunnittelualueen läheisyydestä. Suunnittelualueelta on noin 500 metriä matkaa Otaniemen kampuksen pääraukseksi.

## 1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 50 §:n 2 momentin mukaisesti asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan muuttaa ainoastaan rajattua asiakokonaisuutta, eivätkä muutoksen vaikutukset saa ulottua laajalti muihin voimassa olevassa asemakaavassa käsiteltyihin asioihin. Nykyisen, voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset jäävät kaikilta muilta osiltaan voimaan.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan alueen pysäköintimääräyksiä vastaamaan lautakunnan hyväksymiä pysäköintinormeja opiskelija-asunnoille.

Korttelissa 10007 nykyinen kaavamääräys on ollut asuntolarakennuksissa yksi autopaikka kutakin kerrosalan 150 m<sup>2</sup> kohti ja muissa asuinrakennuksissa yksi autopaikka kutakin kerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti. Kortteleissa 10005 ja 10008 autopaikkamääräys on ollut yksi ap asuntolakerrosalan 150 m<sup>2</sup> kohti.

Kaikkien korttelialueiden osalta pysäköintimääräys muuttuu seuraavasti:

*”Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap valtion tukeman opiskelija-asuntotuotannon asuinkerrosalan 500 k-m<sup>2</sup> kohti.”*

## 1.3 Suunnittelun vaiheet

Asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön omistajien tarpeesta päivittää pysäköintinormeja kaupungin tavoitteiden mukaisiksi. Pysäköintinormien muutoksella jokaisen kaavamuutoksen kohteena olevan korttelialueen pysäköinti pystytään järjestämään kiinteistön alueella, eikä niille varattuja erillisiä pysäköintialueita enää tarvita. Pysäköintijärjestely vapauttaa autopaikkojen korttelialueita muuhun käyttöön.

Kaavamuutoksen kohteena olevia korttelialueita ympäröivät alueet ovat mukana kaavamuutoksissa, joiden yhteydessä niiden pysäköintimääräyksiä muutetaan vastamaan lautakunnan hyväksymiä tavoitteita. Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella koko Otarannan ja Servinniemen alueelle pysäköintimääräykset saadaan yhtenäistettyä kaupungin periaatteiden mukaisiksi.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin internetsivuilla 9.1.2018 ja MRA 30 §:n mukainen kuuleminen on järjestetty kiinteistön omistajille lähetyksillä kuulemiskirjeillä. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 23.1.2018 mennessä.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 25.1.2018. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.2.-19.2.2018.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suunnittelutilanne

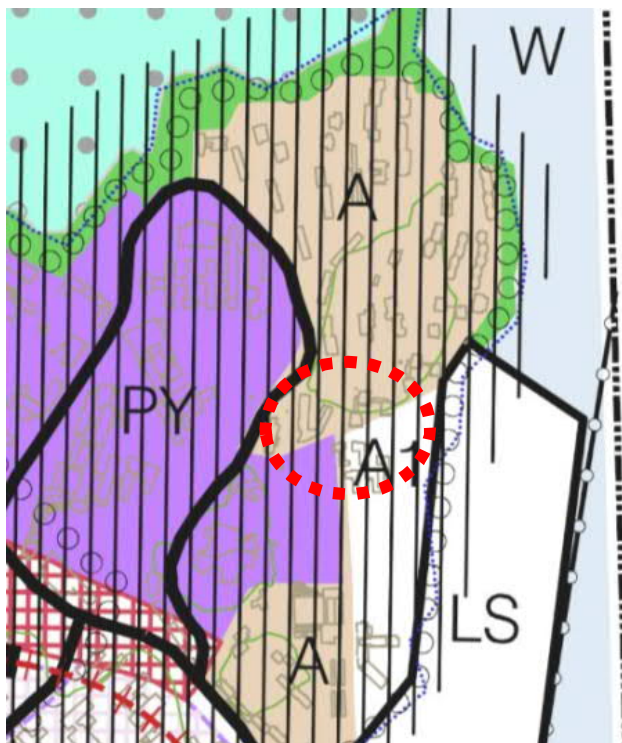
#### 2.1.1 Yleiskaava

##### Espoon eteläosien yleiskaava

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

Yleiskaavassa alue on osoitettu nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A) ja uudeksi kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi (A1). Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

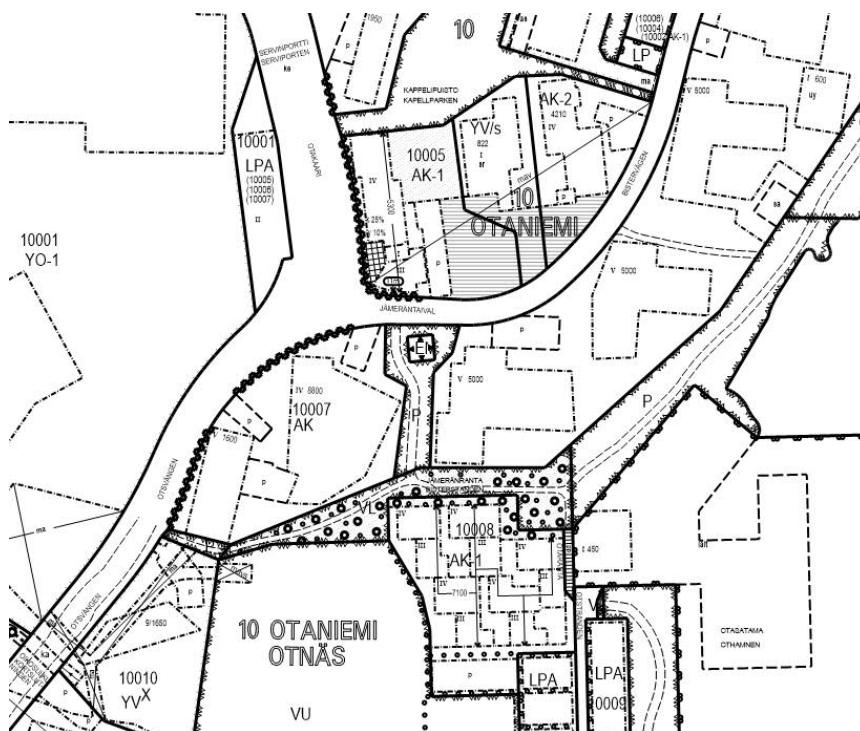


Kuva 1: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2018) © Espoon kaupunki.

#### 2.1.2 Asemakaava

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa tai asemakaavan muutosta. Korttelissa 10007 on voimassa **Servinniemi-niminen** asemakaava (hyväksytty 6.6.1979), korttelissa 10005 on voimassa **Servinniemi a -niminen** asemakaavan muutos (hyväksytty 9.6.2003) ja korttelissa 10008 on voimassa **Otaranta-niminen** asemakaavan muutos (hyväksytty 9.6.2003).

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueet on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonne on mahdollisuus sijoittaa asuntolarakennuksia. Rakennusten kerrosluku vaihtelee neljän ja viiden kerroksen välillä. Pysäköintipaikoille on osoitettu ohjeelliset alueet korttelien sisälle.



Kuva 2: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (1/2018) © Espoon kaupunki.

### 2.1.3 Rakennusjärjestys

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

### 2.1.4 Tonttijako

Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako.

### 2.1.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 2.1.6 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen.

### 2.1.7 Pohjakartta

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

## 2.2 Selvitys alueesta

### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen yliopistoalueella. Alueella sijaitsee Aalto-yliopiston opiskelija-asuntoja sekä näiden vaatimia yhteis- ja pysäköintitiloja. Alueen rakennuskanta koostuu kolme – viisi kerroksisista kerrostaloista. Pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä kiinteistöjen alueelle. Alueen läheisyydessä sijaitsee paljon Aalto-yliopiston opiskelikäytössä olevia rakennuksia. Yliopiston päärakennukselle on matkaa noin 500 metriä.

### 2.2.2 Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistöt omistaa Senaatti-Kiinteistöt ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.

## 2.2.3

## Rakennettu ympäristö

**Maankäyttö**

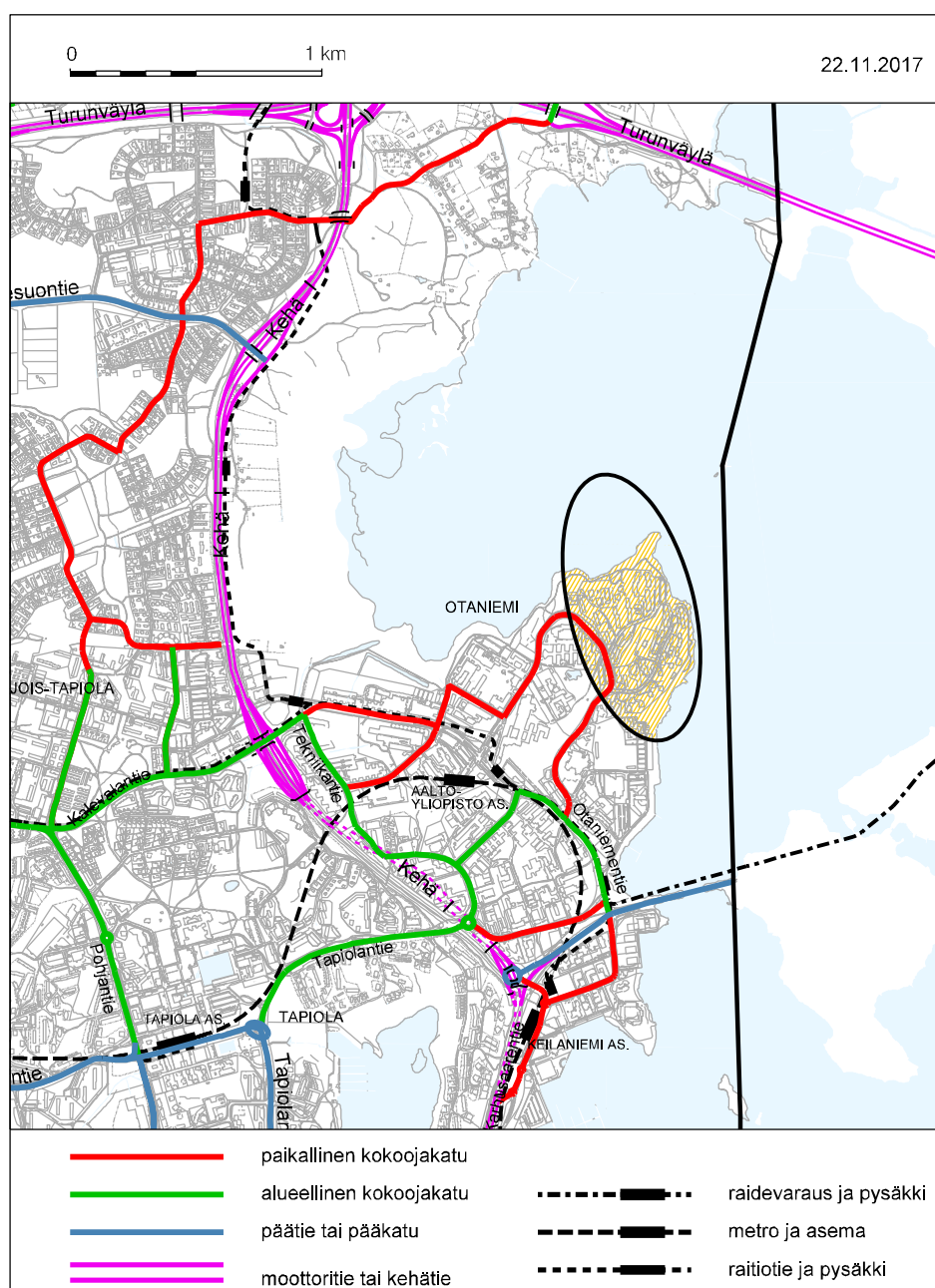
Kaava-alue käisittää asuinkerrostalojen korttelialueet, joille saa sijoittaa asuntolarakennuksia sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja (AK-1, AK-2). Alueella sijaitsevien kerroslukumäärä vaihtelee kolmen ja viiden kerroksen välillä.

**Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee paljon Aalto-yliopiston rakennuksia, jotka muodostavat alueen elinkeinotoiminnan.

**Liikenne**Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne kulkee tällä hetkellä Otakaaren ja Otaranan kautta Otaniementielle, josta liikenne liittyy liikenneverkkoon Kehä I:lle tai Karhusaarentielle.



Kuva 3. Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkko Espoon kaupunki 2018.





Korttelissa 10007 nykyinen asemakaavan mukainen paikkatarve on ollut 71 autopaikkaa. Uuden paikkamääräyksen mukainen paikkatarve on 22 autopaikkaa. Alueella sijaitsee tällä hetkellä 58 autopaikkaa. Alueen pysäköintipaikkojen käyttöaste on ollut päivällä 47 % ja yöllä 59 %.

Korttelissa 10008 nykyinen asemakaavan mukainen paikkatarve on ollut 59 autopaikkaa. Uuden paikkamääräyksen mukainen paikkatarve on 18 autopaikkaa. Alueella sijaitsee tällä hetkellä 52 autopaikkaa. Alueen pysäköintipaikkojen käyttöaste on ollut päivällä 50 % ja yöllä 62 %.

#### Julkinen liikenne

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee bussipysäkit, joilta on Espoon sisäinen yhteys. Uudelle Aalto-yliopiston metroasemalle on matkaa 500-800 metriä.

#### **Palvelut**

Aalto-yliopiston tilat tarjoavat erilaisia palveluita alueella asuville opiskelijoille. Otaniemen alueella sijaitsee myös liikerakennusten korttelialue, jossa palvelee mm. päivittäistavarakauppa, apteekki, kampaamo ja kahvila.

#### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualueella on valmis kunnalistekniikka.

### **3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

#### **3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on päivittää alueen pysäköintimääräyksiä alueen laskentaohjeen mukaiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.1.2017 Otaniemen opiskelija-asuntojen autopaikkojen laskentaohjeen seuraavasti:

*Alue 1 (etäisyys Korkeakouluaukiolle noin 0-400 m): - 1 ap / 600 k-m<sup>2</sup>*

*Alueella voidaan selvittää ja toteuttaa yksittäisiä autottomia opiskelija-asuntoja, kun etäisyys Korkeakouluaukiolle on enintään noin 300 m.*

*Alue 2 (etäisyys Korkeakouluaukiolle noin 400 m-700 m): - 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>*

*Alue 3 (etäisyys Korkeakouluaukiolle yli 700 m): - 1 ap / 400 k-m<sup>2</sup>*

*Muuta yleistä ja tilapäistä pysäköintitarvetta varten on asemakaavassa lisäksi osoitettava asuntoalueelle yleisiä pysäköintialueita yksi autopaikka 1 000 k-m<sup>2</sup> kohti.*

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan alueella kaksi. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen kaikki pysäköintipaikat on mahdollisuus sijoittaa omille tonteille, eikä erillisiä rasitepaikkoja enää tarvita.

#### **3.2 Osallisten tavoitteet**

Kiinteistön omistajien tavoitteena on saada alueen pysäköintimääräykset kaupungin tavoitteiden mukaisiksi. Tavoitteena on järjestää kaikkien tonttien pysäköinti kiinteistön alueella ja vapauttaa autopaikkojen korttelialueita muuhun käyttöön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään mielipidettä eikä muistutusta, eikä annettu yhtään lausuntoa tai kannanottoa.



## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella muutetaan kortteleiden 100005, 10007 ja 10008 pysäköintimääräyksiä vastaamaan kaupungin tavoitteita opiskelijapysäköinnille.

Korttelissa 10007 nykyinen kaavamääräys on ollut asuntolarakennuksissa yksi autopaikka kutakin kerrosalan 150 m<sup>2</sup> kohti ja muissa asuinrakennuksissa yksi autopaikka kutakin kerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti. Kortteleissa 10005 ja 10008 autopaikkamääräys on ollut yksi autopaikka asuntolakerrosalan 150 m<sup>2</sup> kohti.

Kaikkien korttelialueiden osalta pysäköintimääräys muuttuu seuraavasti:

*"Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap valtion tukeman opiskelija-asuntotuotannon asuinkerrosalan 500 k-m<sup>2</sup> kohti".*

Asemakaavan muutoksen seurauksena alueen pysäköintipaikat saadaan järjestettyä tonttie sisällä.

Muilta osiltaan nykyiset voimassa olevat asemakaavat jäävät voimaan.

### 4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 28 011 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakennusoikeuteen.

### 4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 4.3.1 Maankäyttö

Asemakaavan muutos koskee pelkästään alueen pysäköintimääräyksiä. Muilta osin nykyiset asemakaavat jäävät voimaan.

#### 4.3.2 Liikenne

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

## 5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

### 5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen jälkeen autopaikoille varattu korttelialue 10001 vapautuu muuhun käyttöön. Alueella on vireillä 220505 Otakaari-niminen asemakaavan muutos, jossa alueelle tutkitaan täydentämisrakentamista. Kaavamutoksen kohteena olevien kiinteistöjen pysäköinti järjestetään kiinteistöjen alueella.

### 5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueen pysäköinti säilyy nykytilanteen mukaisesti kiinteistöjen alueella. Kaavamutoksen jälkeen erillisille pysäköintialueille ei ole tarvetta. Kiinteistöjen alueella sijaitsee tällä hetkellä enemmän paikkoja, kun uusi pysäköintinormi määrää. Uusi pysäköintimääräys helpottaa alueen kehittämistä tulevaisuudessa, kun uusia erillisiä pysäköintialueita ei enää tarvita.

### 5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Pysäköintipaikkojen sijoittuminen kaavassa niille osoitetuille paikoille ei aiheuta vaikutuksia luontoon ja maisemaan. Kortteleille osoitetut tarpeettomat LPA-alueet voidaan käyttää kaavamuutoksen jälkeen tarkoituksenmukaisesti.

### 5.4 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutos ei mahdollista uutta rakentamista. Uudet pysäköintimääräykset tulevat voimaan heti asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 7.1 Suunnittelua koskevat päätökset

#### Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta tiedotettiin kaupungin internetsivuilla 9.1.2018.

#### Sopimukset

Asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta.

### 7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutosten vaikutusten ollessa vähäisiä, voidaan MRL 63 §:n 2. momentin mukaisesti jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelma laatimatta. MRA 30 §:n mukainen kuuleminen järjestettiin kiinteistöjen omistajille 2.1.2018 lähetetyillä kuulemiskirjeillä. Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmista 23.1.2018 mennessä.

### 7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

#### Suunnittelu

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusinsinööri Miika Ruokonen. Suunnittelussa on ollut mukana myös suunnitteluinsinööri Olli Koivula ja suunnittelupäällikkö Meiri Siivola.

### 7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
2.1.2018	<b>Kuulemiskirjeiden lähettäminen</b>
9.1.2018	<b>Vireilletulo</b>
9.1.-23.1.2018	<b>MRA 30 §:n mukainen kuuleminen</b>
25.1.2018	<b>Ksj (Ehdotus)</b>
5.2.-19.2.2018	<b>Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan</b>
27.3.2018	<b>Ksl hyväksyi vaiheittaisen asemakaavan muutoksen</b>

ESPOON KAUPUNKI  
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Miika Ruokonen  
Kaavoitusinsinööri

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja