



Otaniemi – Keilaniemi:

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat muut linjaukset**

Tämä muistio ohjaa kaupunkisuunnittelun tulevien päätösten valmistelua. Muistio on laadittu lautakunnan työseminaarissa 18.4.2013 pidettyjen esitysten ja pöytätyöskentelyn perusteella. Lisäksi muistiota laadittaessa on hyödynnetty kaupungin eri hallintoelinten aikaisempia päätöksiä, kaupunkikehitysyksikön vuonna 2012 tuottamaa Otaniemi-visiota, kaupungin muita asiakirjoja, Energizing Urban Ecosystems EUE-tutkimusohjelman tuotoksia sekä muiden toimijoiden tästä alueesta tuottamia selvityksiä ja suunnitelmia. Väliotsikot on muokattu työseminaarin teemojen perusteella.

Em. Otaniemi-vision esipuheessa kaupunki toteaa, että visiotyön aikana ”on käynyt selvästi ilmi, että yhteisen linjan puuttuminen tai kykenemättömyys siihen sitoutumiseen nähdään suurimmiksi esteiksi innovaatiokeskittymän kehittymiselle”. Tämä on käynyt ilmi myös kaupunkisuunnittelussa. Vaikka eri tahot ovat yksimielisiä perustavoitteista, niin samoja haasteita käsitellään yhä uudelleen ja samat linjaukset määritellään moneen kertaan. Selkeä kaikkien toimijoiden yhteinen ohjelma puuttuu.

Lautakunnan työseminaarin tavoitteeksi oli asetettu saada aikaan tarvittavat elementit lautakunnalle ja kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle päätöksiin ja toimenpideohjelmaan, joiden avulla kyetään yhteisin toimenpitein etenemään kaupungin tätä aluetta koskeviin strategisiin tavoitteisiin. Tämä muistio ja sen perusteella tehtävät päätökset palvelevat sekä kaavoituksen tarpeita että kaupungin ja muiden toimijoiden yhteisen toimenpideohjelman laatimista ja toimeenpanoa.

### **1. Johdanto: Kaupungin strategiaa toteuttavat kaupunkikehityksen peruslinjaukset**

Alue on Espoon ja koko Suomen työpaikkakehityksen ydinalue. Alue on tutkimuksen ja innovaatiotoiminnan keskittymä, joka toimii uuden yritystoiminnan ja kasvuyrittäjyyden veturina.

Globaalin kilpailun koveneminen on merkinnyt myös Suomessa merkittäviä työelämän rakennemuutoksia ja ennennäkemätöntä yritystoiminnan työpaikkojen vähenemistä. Tästä aiheutuvia ongelmia ei kyetä ratkaisuun tavanomaisin toimin. Suomen erinomainen maine osaamisen ja innovaatiotoiminnan eturivin maana mahdollistaa, että tähän haasteeseen kyetään vastaamaan luomalla sellaista uutta ja ainutlaatuista, joka houkuttelee tälle alueelle mittavassa määrin kansainvälisiä tutkimuksen ja innovaatiotoiminnan huippuosajia, yritysten tutkimusyksiköjä ja myös investointeja.

Espoon kaupunki on vuosien saatossa toteuttanut monia selvityksiä ja tutkimuksia, jotka ovat vaikuttaneet tämän alueen kehittymiseen. Yhtenä näistä Espoo toteutti vuosina 2009-2010 professori Antti Hautamäen johdolla metropolialueen kilpailukykyä selvittävän tutkimuksen. Tutkimus korostaa ihmisten potentiaalia ja sen tuotokset kiteytettiin seuraavasti: ”Kestävä hyvinvointi + kestävä innovointi + kumppanuusmalli + designajattelu = metropolin kilpailukyky 2.0”. Keskeinen sanoma oli myös, että ”metropolialueen kannalta häijimmille ongelmille on luonteenomaista kolme asiaa: universaalisuus, loputon kysyntä hyvillä ratkaisuille ja systeemisyyttä”. Tämän ja muiden linjausten perusteella ydinasia on alueella tapahtuva toiminta: innostuneet innovatiiviset ihmiset. Tätä kehitystä tulevat investoinnit infrastruktuuriin ja rakennuksiin.

Espoo on sitoutunut kehittämään T3-aluetta siten, että alueesta kehitetään kampuustoimintojen, yritystoiminnan, asumisen ja näitä tukevien palvelujen synerginen yhdistelmä, joka on leimallisesti globaali referenssialue uutta kehittävä ja testaavana kestävä kehityksen mallialueena.

Yksi linjauksista on, että Espoo kehittää T3-aluetta erityisesti liikkumisen ja liikenteen kannalta painottaen kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen merkitystä. Joukkoliikenteen (metro, pikaraitiotie, bussit) toimivuuden merkittävä parantaminen sekä alueen läpäisevän Kehä I:n tunnelointi luovat edellytykset ainutlaatuiselle kaupunkikeskukselle. Liikenne alueelle ja alueelta paranee. Henkilöautojen (varsinkin polttomoottoriautojen) käytön määrää alueen sisällä minimoidaan erityisesti parantamalla muiden liikkumismuotojen houkuttelevuutta.

#### **Teesit:**

1. T3-alueesta rakennetaan leimallisesti globaali referenssialue uutta kehittävänä ja testaavana kestävä hyvinvoinnin ja kestävä innovoinnin mallialueena. Tämä edellyttää kestävä hyvinvoinnin tutkimukseen, kehittämiseen, opetukseen ja yritystoimintaan liittyvän kansainvälisen innovaatiokeskitymän vahvistamista T3-alueelle.
2. T3-alueen kaavoituksen ja rakentamisen keskeinen periaate on alueen toimiminen älykkään ja kestävä kaupunkikehityksen mallialueena ja innovaatiotoiminnan testialustana siten, että alueella kehitettäviä ratkaisuja voidaan hyödyntää muualla Espoossa ja muuallakin. Tätä varten on ratkaisuisissa kiinnitettävä erityistä huomiota skaalattavuuteen, jota hyvä konseptointi ja muu dokumentointi edistävät.
3. Otaniemen ja Keilaniemen kaupunkikehitystä on toteutettu liian paljon yksittäisinä rakennus- ja palveluhankkeina ja niiden vaatimana valmisteluna. Eri toimijat ovat tehneet liian paljon päällekkäistä työtä, toistaneet jo toisaalla tehtyä ja samalla jättäneet potentiaalia käyttämättä. Aluetta koskevat perustiedot, selvitykset, suunnitelmat, toteutusohjelmat ja hankekuvaukset on saatava yhtenäiseksi ja havainnolliseksi tietokokonaisuudeksi, joka on kaikkien sitä tarvitsevien helposti käytettävissä.
4. Alueen palvelutoiminnot tulee koota yhtenäisesti toimivaksi verkostokokonaisuudeksi siten, että helpotetaan uuden toiminnan kokeilua ja syntyä. Luodaan yhdessä tekemisen kulttuuri ja tiedon taltioinnin ja hyväksikäytön käytännöt siten, että alue on tietomallinnettu edelläkävijä koskien monipuolisten palvelujen ja näitä tukevan sosiaalisen median käyttöä.

#### **Toimenpide- ja selvityskohteita:**

1. Senaatti-kiinteistöt, Aalto-yliopistokiinteistöt Oy ja Espoon kaupunki laativat yhteistyönä Otaniemen kaavoitusta ja rakentamista ohjaavan Masterplan-suunnitelman. Tämän rinnalla on syytä selkeyttää ja täydentää Keilaniemeä koskevia perussuunnitelmia, jotta kaupunki voi vauhdittaa ja täsmentää Otaniemi-Keilaniemi alueen kokonaisuutta palvelevia ratkaisuja.
2. Kaupunki siirtyy T3-alueen kaupunkikehitystoimia toteuttavan Tapiola-projektin (kaupungin taseyksikkö) ja Otaniemen kehitystoimia hoitavan Otaniemi Marketing Oy:n toiminnassa uuteen vaiheeseen määrittelemällä, miten niiden toimintaa tulisi muuttaa, jotta tässä muistiossa ja muissa kaupungin suunnitelmassa kuvatut toiminnot saadaan toteutumaan kaupungin intressien kannalta riittävän nopeasti ja hyvällä laadulla.
3. Kaupunki yhteistyössä Aalto-yliopiston ja alueen muiden toimijoiden kanssa luo edellytykset sille, että T3-alueen perustiedot ja niiden käyttö kootaan yhteen tietomallinnettuun toimintakulttuuriin ja tästä kehittyvä EU-tasolla paikallisen digitaaliagendan edelläkävijäalue.

## **2. Alue kansainvälisen huipputason innovaatiokeskittymänä ja Living Labs -yhteisönä**

#### **Pöytätyöskentelyn toimeksianto:**

Pöytätyöskentelyssä keskitytään aluetta leimaavaan toimintaan innovatiivisena Living Labs –yhteisönä: Eri-tyisesti Keilaniemi-Otaniemi innovaatiotoiminnan globaalina edelläkävijänä ja testialustana, jota ilmentävät Aalto Innovation Garden, Digital Future Lab, Learning Hubs ja monet innovatiiviset kaupunkirakenteen erityiskohteet kuten uudet liikkumisratkaisut, aurinkopaneelit ja viherkatot sekä määräaikaisten Living Lab kokeilutilat (Aitta, STX, Honey Pot).

#### **Tavoitetila lyhyesti:**



Otaniemi-Keilaniemi alue kehittyy nopeasti yhdeksi maailman tunnetuimmista innovaatiokeskittymistä. Menestyäkseen näiden on oltava 24/7 sykkiviä kaupunkialueita, jotka ovat jatkuvassa vuorovaikutuksessa yritys-toiminnan ja monipuolisen tieteen, teknologian ja taiteen kanssa. Niitä ilmentää jatkuva muutos. Aalto-yliopisto toimii tämän innovaatiokeskittymän veturina. Alueen dynaamisuutta leimaa suuria yhteiskunnallisia haasteita paikallisesti, alueellisesti ja globaalisti ratkaiseva living lab –toiminta. Alue on riippuvainen yrityk-sistä ja osaajista, joiden alueelle hakeutumiseen ja alueella toimimiseen vaikuttavat suuresti toiminta- ja elinympäristö sekä alueella olevat palvelut, aktiviteetit ja pörinä. Kehittyäkseen edelleen ja vetääkseen magneetin lailla puoleensa tutkimukseen, innovaatiotoimintaan ja kokeilemiseen intohimoisesti suhtautuvia ihmisiä, innovaatioita kaupallistavia yrityksiä sekä maailmanluokan osaamista, tarvitaan paljon nykyistä enemmän asukkaita, palveluita, vilinää sekä kohtaamisia ja kohtaamispaikkoja.

#### **Teesit:**

1. Otaniemen ja Keilaniemen kaavoituksella ja tilaratkaisuilla tavoitellaan alueen avautumista muitakin kuin opiskelijoita, tutkijoita ja yritysihmisiä houkuttelevaksi siten, että koko aluetta voi kutsua ”tulevaisuus- ja kulttuuriverstaaksi” ja ”tutkimus- ja innovaatiopuutarhaksi”.
2. Kansainvälisesti merkittävä harppaus kohti asetettuja tavoitteita on mahdollista saada aikaan toteuttamalla nykyistä huomattavasti tiiviimpi Otaniemen ja Keilaniemen alueilla olevien toimintojen kyt-keminen, lomittaminen ja yhdistäminen toisiinsa.
3. Kaupungin kannattaa olla aktiivisella roolilla osallisena innovaatiokeskittymän ytimessä ”Aalto Inno-vation Garden” (Aalto Design Factory, Startup Sauna, Urban Mill)”, jota leimaa jatkuvasti ja joustavasti muuttuva opiskelijavetoinen toiminta ja jonka kehittymiselle ainutlaatuisen ulottuvuuden tuo sen välittömään läheisyyteen tulossa oleva Team Finland toimitalo ”InnOta” (Tekes, Finpro, Finnvera, Espoon elinkeinotoimi).
4. Kaupungin tavoitteena on saada Aalto-yliopiston valmisteilla oleva Digital Future Lab (media, elokuva, design) –toiminta näkyväksi osaksi T3-alueen toimintoja ja monipuolisesti myös muiden kuin Aalto-yhteisön toiminnaksi.
5. Kaupungin tulee mahdollistaa kaavoituksella Otaniemi-Keilaniemi –alueelle toiminnallisten tavoitteiden tueksi digitaalisen median ja elokuvan (ja muun näihin kytkeytyvän toiminnan) oppimisen ja yri-tystoiminnan keskittymä. Tämä kehitys mahdollistuu, kun Aalto-yliopisto siirtää median ja elokuvan merkittävät toimintansa niitä samalla uudistaen Arabianrannasta Otaniemeen.
6. Kehitetään kampusympäristöä myös taiteen avulla. Rakennusten välisiä tiloja nostetaan paikoiksi, joissa valaistus, orientoituminen, opastus ja liikkuminen tekevät alueelle uudenlaista, dynaamista kampustunnelmaa.

#### **Toimenpide- ja selvityskohteita:**

1. Aalto-yliopiston olennaisena osana Otaniemeen on tulossa paljon kaupungin sivistystoimialaan liittyvä toimintaa: mm. media, design, taiteet, elokuva, oppimiskeskukset. Kaupunki käynnistää yhteis-työhankkeen, jossa selvitetään kaupungilta ja muilta potentiaalisilta toimijoilta tarvittavat toimenpi-teet, jotta nämä Aallon toiminnat integroituvat kaikkia osapuolia hyödyttävällä tavalla Aallon omaa toimintaa laajemmalti T3-alueella tapahtuvaan toimintaan. Arvioitavia asioita ovat mm. aihepiirin yrittäjätoiminnan aktivointi, yhteiset tilaratkaisut sekä opiskelijoiden, tutkijoiden, Aallon muun hen-kilökunnan ja vierailijoiden osallistuminen T3-alueella ja muualla Espoossa tapahtuvaan toimintaan.
2. Aalto-yliopiston median ja elokuvan toimintojen sijoittuminen Otaniemeen mahdollistaa jotian uutta ja ainutlaatuista, kuten alan ”luovuuskylän” ja ”studioiden” kehittymisen T3-alueella. Nyt tarvitaan välittömästi määrätietoista hankesuunnittelua ja toteutuksen muuta valmistelua Aallon ja kaupungin sekä monien potentiaalisten toimijatahojen yhteistyönä.
3. Kaupunki- ja muut T3-alueen avaintoimijat perustavat osaksi RYM SHOK:n EUE-tutkimusohjelmaa yh-teisen ideointi- ja selvitysryhmän, jonka tavoitteena on tukea alueen kaupunkikehityksen tila- ja ver-kostoratkaisujen syntyä siten, että alueella olevat ja sinne potentiaalisesti tulevat uudentyyppiset toiminnat toimivat synergisessä yhteistyössä muun kehityksen kanssa. Tällaisia jo olemassa olevia

ovat mm. EIT ICT Labs, AppCampus, Aallon Learning Hubs -verkosto, Aalto Innovation Garden (Aalto Design Factory & Startup Sauna & Urban Mill), Aalto University Digital Design Laboratory (ADD) sekä Aalto Entrepreneurship Society (AaltoES).

4. Ennen Kivimiehen koko alueen pysyvää pitkäaikaista rakentumista on luontevaa kehittää tätä Aalto Innovation Garden kokonaisuutta Otaniemen innovaatiotoiminnan kansainvälisenä vetovoimatekijänä. Merkittäväksi selvitettäväksi mahdollisuudeksi on noussut Betonimiehenkuja 3 ja 5 välisen piha-alueen kattaminen, joka lisäisi alueen käytettävyyttä huomattavasti.
5. Otaniemen metroasemaan välittömästi kytkeytyvät tilaratkaisut ovat erityisen tärkeitä koko alueen imagon ja houkuttelevuuden kannalta. Nämä ratkaisut tai ainakin niiden vaiheittainen toteutus suunnitelma pitäisi olla jo tehtynä, sillä kun metro aloittaa toimintansa vajaan kolmen vuoden kuluttua, niin metroaseman ympäristön pitäisi olla jo valmiiksi rakennettu. Tätä koskevia rakennushankkeita pitää kiirehtiä. Aallon kampuksen ydinrakennuksen toteutus vauhdittuu, kun arkkitehtikilpailun tulos valmistuu alkusyksystä 2013.

### **Suurta potentiaalia omaavia hyödynnettäviä mahdollisuuksia**

1. Alueella tapahtuva yhteistoiminta myös muiden oppi- ja tutkimuslaitosten kuin Aallon kanssa: erityisesti VTT, Laurea, Metropolia ja Omnia sekä näiden kansainväliset yhteistyökumppanit.
2. Alueella tapahtuvan toiminnan monipuolistaminen ja lisääminen Aalto-yliopiston alumnitoiminnan ja opiskelijoiden kilt- ja yhdistystoiminnan kanssa.
3. Hagalundinkallion alueesta osa voitaisiin hyödyntää ”pelialan yrityskylänä” tai ”luovuuskylänä”: uudenlaisena integroituna asunto- ja toimintakeskittymänä.
4. Alueella tarvitaan luoviin ratkaisuihin innostavia matalan kynnyksen tiloja, joissa voidaan helposti käynnistää uutta toimintaa vrt. pop-ups ja startup yritysten laajenemistilat.
5. Aluetta kehitetään eri kohderyhmille suunnattujen digi-palvelujen tulevaisuusyhteisönä.
6. Dipolin rooli tulisi selkeyttää alueen merkittävä tapahtumapaikkana ja toteuttaa tämän vaatima saaneeraus, esimerkiksi alueen kaikkien toimijoiden yhteinen kongressikeskus ja ”tulevaisuustutkimuksen ja innovaatioiden Showroom & aikuisten Heureka”.
7. Aallon kaupunkitutkimuksen ja kaupunki-innovaatioiden kansainvälistä yhteistyötä tulisi monipuolisesti hyödyntää myös kaupungin toiminnassa, esimerkiksi Aallon hyvin monipuolinen Living Lab – yhteistyö Tongjin (Shanghai) ja MIT:n (Boston) kanssa.

## **3. Alueen liikkuminen, liikenne sekä metroasemat ja niiden lähiympäristö**

### **Pöytätyöskentelyn toimeksianto:**

Pöytätyöskentelyssä keskitytään liikkumiseen ja metroasemiin: Erityisesti metron syöttöliikenne, mahdollinen raidejokeri, pysäköintiratkaisut, alueella sukkuloiva sähköbussiliikenne, pyöräily, kävely. Metroasemien imagoratkaisut ja niiden muu houkuttelevuus.

### **Tavoitetila lyhyesti:**

Otaniemi ja Keilaniemi ovat yhtenäisen innovaatioalue, joka puistomaisesti kytkeytyy Tapiolaan. Sisäisesti liikkuminen tapahtuu pääosin kävellen, polkupyörillä ja tehokkaalla sähköisellä bussiliikenteellä. Henkilöautoilu alueen sisällä minimoidaan ja ulkoiset liikenneyhteydet toimivat hyvin ja leimallisesti metron ja pikaraitiotien avulla. Metroasemat lähialueineen muokkautuvat innovaatiokeskittymän vetovoimatekijöiksi ja alueen näyteikkunoiksi.

### **Teesit:**

1. Metron käyttöönotto yhdessä Espoon kestävä kehityksen tavoitteiden kanssa edellyttää suuria muutoksia alueen liikkumista koskevissa käytännöissä ja uusissa ratkaisuissa. Nämä tulee toteuttaa siten, että metron myötä julkisen liikenteen käyttöaste nousee huomattavasti nykyisestä.



2. Tavoitteena on kehittää T3-aluetta ”älykkäänä rakennettuna ympäristönä”, jota leimaavat aktiivinen ja ulospäin näkyvä toimintakulttuuri ja luonnonläheinen kaupunkimaisuus. Alueella yhdistetään kulluttajien palvelutarpeet sekä kiinteistöjen tehokkaan käytön ja hallinnan tarpeet toisiinsa mm. lisäämällä kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen houkuttelevuutta monin keinoin mm. ympärivuotisesti kunnossapidetyillä reiteillä ja pyöräparkeilla, sujuvoittamalla liikkumismuodon vaihtoja, ylläpitämällä tehokkaita opastusjärjestelmiä ja optimoimalla pysäköintipaikkojen käyttöä.
3. Otaniemen kampusalueen keskitetyistä pysäköintiratkaisuista ja pysäköintinormista laaditaan eri osapuolten yhteistyönä lautakunnan hyväksyttäväksi toteutusohjelma, jolla tuetaan liikkumisreformin tavoitteita ja periaatteita. Opiskelija-asuntojen pysäköintinormi tarkastellaan työn yhteydessä. Autopaikoituksessa tukeudutaan keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit. Ratkaisuissa otetaan huomioon liikuntapaikkojen ja muiden kokoontumistilojen käytössä tarvittavat autokuljetukset ja pysäköinti.
4. Pikaraitiotien (Jokeri) linjausratkaisun keskeisenä kriteereinä tulee olla käyttäjien määrä, bussijokerista saadut käyttökokemukset sekä ratkaisun merkitys liikkumisen ja liikenteen kokonaistavoitteiden kannalta. Myös tie-ratikan linjaukseen Otaniemessä varaudutaan.
5. Alueen kaupunkikehityksen kriteereissä tulee painottaa myös liikkumisen terveydellisiä näkökohtia. Otaniemen urheilukenttä, Otahalli, rantaraitti ja merellinen liikkuminen ovat koko T3-alueelle toteutettavien houkutteleviksi rakennettavien ja hyvin hoidettavien kävely- ja pyöräreittien rinnalla olennaisia.
6. T3-alue ja erityisesti Otaniemi-Keilaniemi on erinomainen älyliikenteen kokeilu- ja toteutusalue, jossa testattavat ratkaisut, erityisesti sähköbussilla hoidettava syöttöliikenne, voidaan levittää myös muualle Espooseen ja laajemmaltakin.
7. Otaniemen ostoskeskuksen ja Dipolin toiminnoista tehtiin jo vuosia sitten vaihtoehtoisia suunnitelmia kaavoituksen tueksi. Nämä on uudistettava kiinteistöjen omistajien kanssa sekä kytkettävä osaksi Otaniemen metroaseman palvelujen ja erityisesti arkkitehtikilpailun kohteena olevan ARTS-rakennuskokonaisuuden suunnittelua. Vain näin kyetään turvaamaan kaavoituksessa edellytettävä riittävä kokonaisvaltaisuus näiden Otaniemen kaupunkirakenteeseen kuuluvien merkittävien kohteiden ja metroaseman lähialueiden rakentamisen kanssa.

#### **Toimenpide- ja selvityskohteita:**

1. Meneillään on lukuisia Otaniemi-Keilaniemi aluetta koskevia liikennehankkeita, pysäköinnin ja kevyen liikenteen suunnitelmia, julkisen liikenteen kokeiluja ja muutoshankkeita sekä älyliikenteen tutkimus- ja kokeiluhankkeita. Useat näistä ovat tai ainakin kytkeytyvät Aalto-yliopiston tai VTT:n tutkimus- ja kehitystoimintaan, jolla luodaan uusia kestävästä kaupunkikehityksen ratkaisuja ja jota mm. Tekes rahoittaa merkittävästi. Espoon kaupungin intressi on koota nämä kaikki pikaisesti yhteen orkestroiduksi megahankkeeksi siten, että saadaan aikaan kansainvälisesti huipputasoinen älyliikenteen tutkimus- ja kehityskokonaisuus, joka tuottaa T3-alueelle ja muualle Espooseen uusia ratkaisuja ja palvelee alan vientitoimintaa ja uusien työpaikkojen syntyä. Toimenpiteiden ajoitus tulee hoitaa siten, että tästä toiminnasta saadaan täysi hyöty jo metron käyttöönottoa tukevasti.
2. Metroasemien ja niiden välittömän läheisyyden kaupunkikuva sekä tulevien palvelujen ja muiden toimintojen merkitys on erityisen suuri alueen imagotekijänä ja metron käytön houkuttelevuutena. Näitä koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet tuodaan pikaisesti lautakunnan käsittelyyn.
3. Otaniemen metroasemaa täydentävänä potentiaalisena uutena mahdollisuutena on noussut esille "Kohtaamispaikka Aalto 24/7", jonka vastuutahona on Teknologiföreningen (TF) ja jonka laajuudeksi TF on alustavasti määritellyt 3000 k-m<sup>2</sup> ja jonka ytimenä olisivat opiskelijoiden ruokailu- ja ravintola-toiminta. Samassa kokonaisuudessa on tarkoituksenmukaista ratkaista myös metroaseman yhteyteen tulevat kaupalliset palvelut sekä Otaniemen nykyisen ostoskeskuksen tulevaisuus. Tämän kokonaisuuden kattava hankesuunnittelu on tehtävä pikaisesti, sillä rakentuminen vaatii myös asemakaavaratkaisuja, joiden perustaksi tarvitaan riittävän tarkka toiminnallinen perussuunnitelma.
4. Otaniemi-Keilaniemi alueen liikkumisreformiin soveltuu erinomaisesti sähköisten kampusbussien tehokas käyttö. Niiden reitit tulee suunnitella pikaisesti, jotta toimivuus voidaan varmistaa asemakaa-



varatkaisuissa sekä toteuttaa sen edellyttämät muutokset myös katuverkostossa, esim. Jämerän-taival sekä Servin Majjan tie olisi yhdistettävä.

5. Metroasemiin kytkeytyvää liikkumista ja liikennettä sekä asemien yhteyteen tavoiteltavia palveluja koskevat monet hajanaiset toimenpiteet kootaan Tapiolan taseyksikön osana toteutettavaksi yhteis-toiminnaksi, jolla varmistetaan metron käyttöönottoa tukevien toimenpiteiden riittävä laatutaso ja oikea-aikainen toteutus.
6. Otaniemen ranta-alueet ja osa pyöräilyn ja jalankulun reiteistä ovat suhteessa alueen strategiseen merkitykseen hoitamattomia. Koko alueen hoitotasosta ja vastuista tulee laatia kaikkien osapuolten yhteinen suunnitelma ja ylläpitosopimus. Tässä tulee ottaa huomioon eri vuodenaajat.

#### **Suurta potentiaalia omaavia hyödynnettäviä mahdollisuuksia**

1. T3-alue tarvitsee myös toiminnallisia yhteyksiä tukevan kokonaiskuvauksen julkisen liikenteen yhteyksistä ja niitä koskevista kehittämistoimista: yhteydet lentokentälle, Pasilaan, Viikkiin sekä tärkeimmille asuinalueille kuten Suurpeltoon, jne.
2. Otaniemessä käynnistettyä kampuspyöräkokeilua voitaisiin monipuolistaa ja laajentaa koko T3-alueelle. Laurean mukaantulo kokeiluun olisi luontevaa.
3. Hyvä sähköinen ohjausjärjestelmä ja pysäkkikatokset tarvitaan tukemaan kampusbussin toimintaa.
4. Kampusbussin tulisi olla osa HSL:n järjestelmää, mutta sen lisäksi alueella toimivat yritykset ja yhteisöt voisivat ostaa työntekijöilleen edullisesti vain kampusbussiin rajoittuvat käyttöoikeudet.

#### **4. Asumisen lisääminen alueella**

##### **Pöytätyöskentelyn toimeksianto:**

Pöytätyöskentelyssä keskitytään Otaniemen asuntorakentamisen potentiaaliin paikkoihin: Erityisesti opiskelija-asunnot ja Aalto Village.

##### **Tavoitetila lyhyesti:**

Otaniemeä ja Keilaniemeä kehitetään yhtenäiseksi alueeksi Aalto-yliopiston tavoitteiden ja hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana. Aluetta kehitetään innovaatiokampuksena lisäämällä alueelle merkittävästi merellistä kaupunkimaisuutta sekä asuntoja ja palveluja, erityisesti opiskelijoiden, tutkijoiden ja alueella toimivien yritysten ja muiden yhteisöjen tarpeisiin.

Alueen merellisyyttä korostetaan lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

##### **Teesit:**

1. Metron käyttöönoton myötä Otaniemi-Keilaniemi alueelle tavoitellaan asumisen merkittävää lisäystä. Alue muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi, asuminen ja työ- ja opiskelupaikat kytkeytyvät tiiviisti toisiinsa, alueen kaupunkitilat elävöityvät Aalto-yliopiston tavoitteiden mukaisiksi tapahtuma- ja pörinäpaikoiksi. Tämä kehitys aktivoi monipuolista toimintaa eri vuorokauden ja vuodenaikoina sekä houkuttelee myös muita kuin alueella normaalisti olevia.
2. Otaniemi-Keilaniemi alueelle on mahdollista sijoittaa tuhansia uusia asuntoja, joiden pääkohderyminä ovat Aalto-yliopiston opiskelijat, tutkijat ja henkilökunta sekä alueen yritysten palveluksessa olevat. Erityistarve kohdistuu kansainvälisiin opiskelijoihin, tutkijoihin ja työntekijöihin.
3. Aalto Village on koko alueen kannalta merkittävä asumisen ja siihen integroidun muun toiminnan kohde sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti.
4. Lautakunnan päättämät linjaukset Otarannan ja Servinniemen asemakaavamuutoksesta mahdollistavat varsin paljon asuntorakentamista Otarannan alueelle ja merenrannan täyttöjen avulla olemas-

sa olevien opiskelija-asuntojen itäpuolelle, jolloin samalla turvataan alueen merellinen luonto ja uudistetaan rantaraitti ympäristöineen.

5. Servinniemen olemassa olevaa asuntorakentamista voidaan täydentää, mutta sinne sijoitettavissa oleva uusi rakentaminen ratkaisee vain pienen osan Otaniemen asuntotarpeesta.
6. Teekkarikylän metsäkampusluonne ja erityisesti Otaniemen kappeli ympäristöineen ovat maailmanlaajuisesti merkittävä kulttuurikohde. Ranta-alueet ja kaupunkiluonto vaativat merkittävän kunnostuksen. Täydennysrakentamisen yhteydessä kappelin ja Servinmökin ympäristön vaaliminen turvataan.
7. Kaikessa asemakaavoituksessa on varmistettava, että hankkeet noudattavat Laajalahden Natura -aluetta koskevia määräyksiä. Natura ei kuitenkaan estä Otaniemen merkittävää täydennysrakentamista.

#### **Toimenpide- ja selvityskohteita:**

1. Otaniemi-Keilaniemi alueen uusien asuntojen tarve on ollut jatkuvasti esillä jo vuosia ja vuosikymmeniä. Puheista ja suunnittelusta ei ole kuitenkaan päästy tekoihin. Jotta toteutusta ohjaavalle päätöksenteolle luodaan perusta, tulee Tapiola-projektin laatia alueen asuntotarpeesta ja toteutusmahdollisuuksista kokonaiskatsaus, joka sisältää mm. tarpeen eri käyttäjäryhmittäin ja asuntotyypeittäin sekä arviot potentiaalisista asuinrakennuspaikoista ja niiden volyyymista.
2. Aalto-yliopiston opiskelijoiden ja tutkijoiden tarvitsemien asuntojen rakentaminen tulee käynnistää kohteilla, joissa voidaan toteuttaa suuria määriä asuntoja ja joiden toteuttamiseen ei ole asemakaavoituksellisia esteitä. Tällaisia yksityiskohtaisempaan suunnitteluun soveltuvia alueita ovat etenkin Otakaaren sisäpuolinen alue välillä Otakaari 18-22, Otarannan ranta-alue mahdollisine merentäyttöineen urheilukentän kohdalla ja tästä pohjoiseen, Aalto Village sekä Kivimiehen alue.
3. Mahdollisuudet lisätä merkittävästi Aalto Village tontin kokoa ja rakennusoikeuden määrää ovat realisoituneet Otaniemi-Keilaniemi alueen perussuunnitelmien tarkentumisen myötä. Kohde on erittäin merkittävä sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Kohteen hankesuunnittelu tulee käynnistää, jotta tarvittava asemakaavamuutos ehditään tehdä siten, että rakentaminen voi käynnistyä, kun poliisiopiston rakennukset vapautuvat Tapiolan koulun saneerauksen väistötalikäytöstä.
4. Otarannan alueen asemakaavoitusta varten tarvitaan toiminnallinen kokonaissuunnitelma Lehtisaaren sillalta Servinniemen kärkeen. Lautakunnan aiemmissa päätöksissä ja muissa kannanotoissa on tähän annettu riittävät peruslinjaukset.

#### **Suurta potentiaalia omaavia hyödynnettäviä mahdollisuuksia**

1. Alueella tulisi osa asuntorakentamisessa toteuttaa alueen innovaatiokeskittymäluonteeseen hyvin sopien toiminnallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti huomiota herättävinä rakennuksina, rakennusten osina tai rakennuskokonaisuuksina.
2. Hagalundinkallion asemakaavoituksen jatkaminen tarvitsee toiminnallisen suunnitelman siitä, mitä koko Otaniemi-Keilaniemi alueeseen luontevasti kuuluvia toimintoja vesitornin lähialueelle halutaan sijoittaa. Tunneloinnin seurauksena rakentamiseen vapautuva alue voidaan käyttää tehokkaasti modernin puurakentamisen kohteena. Alue voi Otaniemeen avautuvilta osin olla esimerkiksi uuden yritystoiminnan ”luovuuskylä” ja Tapiolaan avautuvilta osin lähialueeseen kaupunkikuvallisesti hyvin sopivaa asumista. Kaava-alue voidaan rakentaa tiiviisti, mutta kaikille avoimena kiinnostavana kokonaisuutena. Tunnelin päällä ei tarvita varsinaista puistoa, mutta alueen läpäisevät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat tärkeitä.
3. Lautakunnan linjaamalla tavalla Servin Maijan tien ja Jämeräntaipaleen alueilla voidaan toteuttaa täydennysrakentamista säilyttäen alueen metsäkampusluonne, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korjausrakentamisen yhteydessä korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.
4. Useat asuntorakentamiskohteet voivat olla myös merkityksellisiä kestävän kehityksen sekä asunto- ja työtilojen monipuolisen yhdistämisen koe- ja kehityshankkeita.

5. Alueella on tontteja/kortteleita, joille aikanaan tuleva pysyvä rakentaminen ei ole näköpiirissä ainakaan 10 vuoteen. Aallon ja koko alueen toiminnallisen imagon kannalta kannattaisi toteuttaa tällainen taloudellisesti edullinen ja tilojen muunneltavuudeltaan joustava Living Lab –kohde, joka toimisi kaupunki-innovaatioiden tutkimuslaboratoriona ja kansainvälisen verkoston keskuksena.
6. Koko alueelle tulee ideoida ja toteuttaa uudentyypinen virtuaalimahdollisuuksia hyödyntävä opastusjärjestelmä, jonka tavoitteena on lisätä satunnaisia kohtaamisia ja kannustaa rajoja ylittävään yhteistyöhön. Järjestelmän tulee ilmentää myös mitä eri rakennuksissa tapahtuu ja mitä rakennuksessa tapahtuva toiminta tuottaa/antaa muille ja mitä se muilta haluaa.

## 5. Keilaniemen elävöittäminen

### Pöytätyöskentelyn toimeksianto:

Pöytätyöskentelyssä keskitytään Keilaniemen elävöittämiseen: Erityisesti asuntotornien ja metroaseman ympäristö, asuminen ja palvelut.

### Tavoitela lyhyesti:

Keilaniemen neljän asuntotornin ja Kehä I:n kattamisen asemakaavalla mahdollistetaan yksipuolisesti vain toimistoista koostuneen merenranta-alueen muuttaminen metroaseman ympärille rakentuvaksi monipuoliseksi kaupunkikeskukseksi. Alueen lähiympäristösuunnitelmaa ja muita asemakaavan tueksi laadittuja selvityksiä täydentämällä ja konkretisoimalla varmistetaan alueen kehittyminen hyväksi työpaikka- ja asuntoalueeksi ja samalla houkuttelevaksi osaksi T3-innovaatiokeskittymää.

Keilaniemi muuntuu alueeksi, jossa koti, työ ja vapaa-aika lomittuvat tukien alueen käyttäjien hyvinvointia. Alueen tulevat palvelut organisoituvat tehokkaasti monipalvelutiloiksi, joissa toimii yhä useampi verkostoitunut palveluntarjoaja. Palvelutilat on joustavia ja muuntuvia ja asumisen mittakaavaan sopivia. Varataan rajattuja julkisia tai puolijulkisia vapaan toiminnan tiloja muun muassa peleille ja eri liikuntamuodoille sekä esimerkiksi aistipuutarhoille ja vapaalle oleilulle. Alueelle rakentuu yhdessä tekemisen perinne, jossa erilaisilla yksilöillä, yhdistyksillä ja yritysillä on mahdollisuus toteuttaa ja testata (hands-on) omia tavoitteitaan yhteisessä fyysisessä ympäristössä. Salliva tekemisen kulttuuri luo sosiaalista yhteisöllisyyttä.

### Teesit:

1. Tapiolan läheisyys kattaa pääosan Keilaniemeen kaupallisten palvelujen tarpeesta, joten Keilaniemen omaleimaiset palvelut kohdentuvat hyvään arkeen. Alueella on jo jonkin verran liikuntapalveluita, joita pitää tukea alueen kehittymisen myötä. Hyvinvointia tukevia tiloja tarvitaan sekä yksityiseen että yhteisölliseen käyttöön.
2. Monikäyttöiset palvelut toimivat joustavissa tiloissa, joissa vuorokauden eri aikoina saattaa olla eri palveluntarjoaja. Alueelle muodostuu palveluja, joita alueen oma yhteisöllisyys tukee ja joista se viestii teoilla ulospäin. Näin syntyy alueen positiivinen palvelu-brändi.
3. Palvelut, niin julkiset kuin yksityisetkin, voivat olla myös väliaikaisia vastaten esiin nouseviin tarpeisiin esimerkiksi vuodenaikojen mukaan, jolloin alueelle muodostuu sille ominainen vuosirytm. Tällöin yhteisöissä syntyy positiivinen yhdessä tekemisen ja uuden kehittämisen tunnelma.
4. Olemassa olevia palveluita tulee vaalia alueella tapahtuvan mittavan rakentamisen aikana mahdollistamalla niiden asiakkaiden saapuminen tiloihin.
5. Rantaraitin kehittäminen kokonaisuutena on tärkeää Servinniemestä Karhusaareen, erityisesti palveluiden ja moninaisten ranta-aktiiviteettien kannalta. Rantaan tarvitaan tilaa myös pop-up palveluille.

### Toimenpide- ja selvityskohteita:

1. Tunneloinnilla toteutettava puistoalue hyödynnetään sekä tulevien asukkaiden kannalta että alueella vierailevien ja työskentelevien kannalta. On varmistettava, että puistoalue toimii aktivoijana liikuttamiseen ja ulkoiluun sekä Tapiolaa, Keilaniemeä ja Otaniemeä yhdistävien reitistöjen osana, eikä erotettavana läpipääsemättömänä alueena.



2. Alueelle ei synny sinne tarvittavia ja sopivia palveluja itsestään. Kaupungin tulee käynnistää ideoiva suunnittelu siitä, mitä palveluntarjoajia puistoalueella voisi toimia. On selvittävää, voiko alue olla myös vahva kulttuuripalveluiden alue. Kaupungin, eri yhteisöjen ja alueen yritysten yhteinen intressi on selvittää, miten palveluiden syntymistä voidaan edistää tukemalla yrittäjiä, tiedottamalla mahdollisuuksista ja helpottamalla kokeiluluontoista yrittämistä.
3. Osa alueelle soveltuvien toimintojen tilaratkaisuista on mahdollisesti toteutettavissa olemassa olevien yritystilojen käyttöastetta nostamalla muuttamalla niiden tiloja avoimiksi palvelu- ja yhteiskäyttötiloiksi.
4. Rakentamisen myötä alueen päiväkotitarve kasvaa olennaisesti. Perheiden arkilogistiikka muodostuu usein päiväkotimatkojen ja lasten harrastustoimintojen ympärille.

### **Suurta potentiaalia omaavia hyödynnettäviä mahdollisuuksia**

1. Metroaseman tarjoama asiakasvirta mahdollistaa monenlaista pienyrittäjyyttä, kauppakassipalvelua kotiin palaaville, take-away ruoka-annoksia koko perheelle, pyörän huoltoa, tms. Metroasema toimii myös luontevana kohtaamisympäristönä ja sen läheisyydessä olisikin hyvä löytyä tilaa, jossa pieni-muotoiset palaverit onnistuvat.
2. Alueelle tulee tehdä helposti läpikuljettavia kokemuksellisia reittejä ja tiloja, mitkä tukevat jatkuvan etenemisen tunnetta ilman liikennemuotojen häiritsevää kohtaamista. Näkymät eri korkeustasoilla antavat avaran vaikutelman.
3. Metron sisäänkäyntiä ja yhteyksiä puiston kautta edelleen Tapiolaan ja sen puisto- ja palvelualueille tulee korostaa sekä samalla linkittää muihin yhteyksiin luontevat yhteydet ranta-alueelle.
4. Keilaniemeen kiinteistöjen tulisi kyetä vastaamaan myös väliaikaisen ja epätavanomaisen asumisen kysyntään. Lähes valmiit, työssä käyvät opiskelijat tarvitsevat opiskelija-asunnon jälkeen asunnon, joka kuitenkin siinä elämän vaiheessa ei tarvitse olla lopullinen omistusasunto. Alueelle tulevat ulkomaiset osaajat tarvitsevat pitkäkestoista mutta väliaikaista majoitusta.
5. Keilaniemessä voisi olla väliaikaista toimitilaa, jonka tarve jatkuvasti kasvaa. Monipuolista hub-toimintaa, startup-toimintaa sekä muita pieniä palveluyrityksiä voisi sijoittaa suurten yritysten luovuttamiin toimitiloihin.
6. Alueen tiivistyvä kaupunkirakenne ja hyvä saavutettavuus perustelevat sitä, että alueelle luodaan edellytykset monipuolisille aktiviteeteille. Näitä voisivat olla esimerkiksi näköalaravintoloita Keilaniemen torneihin, tanssilava, huvimajat, amfiteatteri, meriravintola, yleinen sauna, piknik-paikat, skeittaus, parkour, geokätköily, base-hyppy, seinäkiipeilytelineet, petanque, shakki, muut puistopelit, puistopenkit sekä moninaiset viheristutukset ja pienet puutarha- ja viljelyratkaisut. Osaa näistä toiminnoista voisivat ylläpitää myös alueen yhteisöt ja opiskelijat. Alue voisi olla myös Aallon maise- masuunnittelun pysyvä harjoitustyökohde.
7. Keilaniemen merellisyyttä korostavan rantarakentamisen osaksi sopii myös rantalaitureilla ja muilla kelluvilla rakenteilla toteutettavaa toimintaa ja määrääjain käytössä olevat toritoimintaa, joihin voidaan kytkeä mm. kanootti- ja venevuokrausta, virkistyskalastusta ja monimuotoista kahvila- ja kalaravintolatoimintaa.

## **6. Koko aluetta leimaava merellisyys ja ranta-alueiden toiminnallinen rakentaminen**

### **Pöytätyöskentelyn toimeksianto:**

Pöytätyöskentelyssä keskitytään merellisyyteen ja ranta-alueisiin: Erityisesti toiminnallinen rantaraitti palveluineen, merellinen asuminen, vesiurheilukeskus.

### **Tavoitetilä lyhyesti:**

Otaniemi-Keilaniemi innovaatiokeskittymän ehdottomia kilpailuvaltteja muihin vastaaviin ovat alueen merellisyys sekä nopeat yhteydet niin Helsingin ydinkeskustaan, eteläisen Espoon palvelu-, työpaikka- ja asuinalueisiin ja lentokentälle kuin Nuuksion kansallispuistoon ja ainutlaatuiseseen saaristoon. Alue on tulevaisuudessa

maailmanlaajuisesti tunnettu merellinen innovaatiokeskus, jossa opiskelijat ja tutkijat ja heidän ”entrepreneurial discovery”-toimintansa ovat näkyvästi esillä ja vaikuttavat kaikkeen. Meri ja rannat tulevat olemaan erilaisten toimintojen ja toimijoiden aktiivisessa käytössä: asumisen ja oleskelun lisäksi merenrannat ovat kohtaamis- ja harrastuspaikkoja.

#### **Teesit:**

1. Rantaraitti kehitetään tällä alueella näkyvään rooliin siten, että se sisältää monipuolisesti erilaisia osia: a) Arne Ervin suunnittelema kulttuurihistoriallinen Keilaranta yhdistettynä urbaaniin rantaan Keilaniemessä sisältäen palveluja myös sisätiloissa, jolloin rantaraitin käyttö lisääntyy myös huonolla ilmalla, b) Otarantaan monipuolinen vesiliikuntakeskus, c) Serviniemeen hoidetut nuotiopaikat ja niitä tukevaa pienimuotoista rakentamista, Servinniemestä länteen hoidettu rantaraitti, d) Laajalahden Natura-alueen pitkospuut ja luontopolku, e) luonnon ja kulttuurin kohtaamisen paikkoina ovat Villa Elfvik ja Gallen-Kallela ympäristöineen, f) jatko Helsingin puolella Laajalahden ympäri.
2. Erityisen tärkeä toimintakohde on Keilaniemen rannan aktivoiminen ja sen läpäisevän rantaraitin kehittäminen katettuine tiloineen palvelemaan koko pääkaupunkiseutua eri vuodenaikoina ja eri säätiloissa. Keilaniemen ranta on helposti saavutettavissa pyörällä ja julkisilla liikennevälineillä ja siellä on tilaa toteuttaa monia mereen ja merellisyyteen liittyviä toimintoja.
3. Keilaniemen ranta-alueen elävöittämiseksi laaditaan pikaisesti tämän muistion linjauksia toteuttavan rakentamisen suunnitelmat siten, että ne sisältävät tarvittavat toiminnan ja kaupunkikuvan havainnollistamiset sekä taloudelliset peruslaskelmat.
4. Otarannan alueelle toteutetaan avoimia aktiviteetteja tuova vesiliikuntakeskus, venesatama, uima- paikka ja ravintola-alue ym. palveluita. Tästä tehdään merkittävä kohtaamispaikka myös rantaraitin osalta.

#### **Toimenpide- ja selvityskohteita:**

1. Kaupunki tekee suunnitteluvarauspäätöksen tai muun valmistelupäätöksen, jolla Keilaniemen ranta-alueen suunnittelu voidaan laadullisesti korkeatasoisena toteuttaa mahdollisimman pian.
2. Keilaniemeen tulisi toteuttaa kansainvälisesti ainutlaatuinen yrityksiä palveleva avoimen innovaatio-toiminnan hautomo-, kiihdyttämö- ja showcase-toimintakeskus yliopisto-yritykset-kaupunki – yhteistyönä. Keilaniemen rantaan merellisenä toteutettava yhteisörakennuskokonaisuus voisi sisältää myös asunnot noin sadalle opiskelijalle sinä aikana, kun he tekevät alueen yrityksille maisteri- tai tohtoritason opintoihinsa kuuluvia töitä. Riittävän edullinen rakentaminen mahdollistetaan osana ranta-alueen uutta maankäyttöratkaisua. Yritykset, Aalto-yliopisto ja muut alueen toimijat suunnittelevat ja toteuttavat tätä varten toiminnallisen konseptin siten, että se on itseään taloudellisesti ylläpitävä ja samalla koko alueen innovaatiotoimintaa ilmentävä kansainvälinen laboratorio- ja vierailukohde.
3. Kaupunki kokoaa pikaisesti yhteen Otaniemen vesiliikuntakeskuksen toteuttamisesta kiinnostuneet tahot sekä sopii tarvittavasta esisuunnitelman laatimisesta.
4. Otaniemen Masterplan-suunnitelman osaksi tai siihen kytkeytyen on tarpeen laatia myös Otaniemen ranta-alueiden kunnostusta ja ylläpitoa koskeva suunnitelma siten, että sen toimeenpanoa koskevat sopimukset voidaan tehdä osana Otaniemeä koskevia päätöksiä.

#### **Suurta potentiaalia omaavia hyödynnettäviä mahdollisuuksia**

1. Karhusaaren ja Otsolahden mahdollisuuksia T3-aluetta palvelevina luonto- ja toiminta-alueina voitaisiin kehittää yhteistyössä eri tahojen kanssa myös ilman suuria kustannuksia. Niiden rantojen kunnostus ja kunnollisten kävelyreittien toteutus nostavat alueiden arvoa huomattavasti.
2. Karhusaari on mahdollinen sijoituspaikka vierasvenesatamalle monipuolisine palveluineen.
3. Rantaraittiin kytkeytyviin rakennelmiin ja rakennuksiin voidaan toteuttaa ateljee-, näyttely- ja myyntitiloja Aallon opiskelijoille ja muulle alueen imagoon sopivalle innovaatiotoiminnalle.
4. Servinniemen kärki säilytetään luonnontilaisena tehden siitä yksi kampusalueen avointa yhteisöllisyyttä korostava illanistujaisten nuotiopaikka ja sitsitila.