

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 151

§ 151

## Otaniemessä Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Otaniemen Kivimiehen alueella Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten varatun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta 31.12.2021 saakka seuraavin entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa Kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan mahdollisimman pikaisesti asemakaavan Otaniemen Kivimiehen alueen eteläosaan, koska alue sijaitsee rakenteilla olevan Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä ja, koska alueen asemakaavalla varmistetaan osaltaan Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen kannalta tärkeän Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteutuminen.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäättös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**

Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan maankäyttö on kehittymässä ja tehostumassa voimakkaasti. Keilaniemi on ollut viime aikoina voimakkaasti kasvavan kiinnostuksen kohteena. Alueella on vireillä useita uusia hankkeita.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Lisäksi jaosto päätti

30.4.2018 antaa valmistelukehotuksen Otaniemen Kivimies-korttelin eteläosan ja Kivimiehenrannan toteuttamiseksi.

Erityisesti Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen vaikuttavat metro, Kehä I:n tunnelointi ja Raide-Jokeri. Metroliikenne käynnistyi 2017. Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokeria rakennetaan ja liikenne alkaa 2024. Raide-Jokerin päätepysäkki tulee metroaseman viereen ja seuraava pysäkki tulee Karhusaarentien pohjoispuolelle Otaniemen Kivimiehen alueen eteläosaan.

Erityistä lisäarvoa Keilaniemen ja Otaniemen eteläosan kehittämiseen tuo naapurissa Otaniemessä toimiva Aalto-yliopisto.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 varata Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekartaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatkettiin 2.12.2019 vuoden 2020 loppuun saakka.

Varausalue sijaitsee Miestentien, Otaniementien ja Karhusaarentien välissä. Varausalue on voimassa olevissa asemakaavoissa katualuetta. Varausalue liittyy Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittämiseen, suunnitteluun ja kaavoittamiseen. Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt kehittävät Kivimiehen aluetta yhteistyössä.

Senaatti-kiinteistöt on toimittanut kaupungille 19.11.2020 päivätyn kirjeen, jossa Senaatti-kiinteistöt pyytää kaupunkia jatkamaan suunnitteluvarausta.

Kirjeessä todetaan seuraavaa:

”Suunnitteluvarauksen alue sijoittuu vireillä olevan Kivimiehen asemakaavan muutoksen (220209) alueelle. Kivimiehen asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien Senaatin ja Aalto-yliopiston hakemuksesta ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä siihen sisältyvä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.4.–20.5.2019. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on arvioinut, että Kivimiehen alueen kaavamutoksen edistäminen jatkuisi kaavaehdotuksen laatimisella, kun tarvittava kaavoittajaresurssi on osoitettavissa, arviolta keväällä 2021.

Vuoden 2019 aikana Senaatti on yhteistyössä Aalto-yliopistokiinteistöjen ja kaupungin kanssa teettänyt alueelle asemakaavoituksen edellyttämiä selvityksiä (mm. luontoselvitykset, ranta-alueen rakenteiden arkeologinen selvitys, vedenalainen arkeologinen selvitys) ja jatkanut alueen suunnittelua ja osa-alueiden suunnitelmien yhteensovittamista. Vuosien 2019 ja 2020 aikana on selvitetty vaihtoehtoja Kivimiehen alueelle suunnitteilla olevan uudisrakentamisen edellyttämälle pysäköinnille. Tarkastelussa on otettu huomioon myös pysäköinnin sijoittaminen osittain Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, jonka kaavoitus ja suunnittelu on vireillä.

Suunnitteluvarausalue sijaitsee Miestentien, Otaniementien ja Kuusisaarentien (entinen Karhusaarentie) välissä. Raide-Jokerin katusuunnittelu Otaniementiellä ja Kuusisaarentiellä vaikuttaa koko Kivimiehen alueen suunnitteluun, mutta erityisesti sillä on merkitystä suunnitteluvarauksen kohteessa. Vuoden 2020 aikana Senaatti ja Aalto-yliopistokiinteistöt ovat tarkentaneet Kivimiehen alueen suunnitelmia erityisesti liikenne- ja viheralueverkoston kokonaisperiaatteiden osalta

yhteistyössä kaupungin kanssa. Raide-Jokerin myötä muuttuvien liikennejärjestelyiden ja tilavarausten osalta yhteensovittamista on tehty erityisesti suunnitteluvarausalueen kohdalla. Suunnitteluvarausalueen suunnitelmaa on kehitetty eteenpäin ja tarkistettu sitä suhteessa ympäristön reunaehtoihin. Suunnittelutyö on edelleen käynnissä ja tekeillä on mm. liikennemelun mallintaminen, jonka tulosten perusteella tullaan tarpeen mukaan kehittämään suunnitteluratkaisua edelleen.

Senaatti-kiinteistöt esittää, että Espoon kaupunki jatkaa Senaatille myönnettyä suunnitteluvarausta, jotta Senaatti voi jatkaa selvitysten ja suunnitelmien laatimista osana Kivimiehen alueen kokonaisuuden kehittämistä”.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 12.12.2018 hyväksynyt Kivimiehen asemakaavan muutoksen kaavalliset tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi.

Otaniemen eteläosan Kivimiehen aluetta kehitetään kokonaisuutena. Senaatti-kiinteistöjen suunnitteluvarausalue on keskeinen osa tätä kokonaisuutta.

Kivimiehen alue ja sen myötä myös varausalue sijaitsevat tulevan Raide-Jokerin pysäkin vieressä. Pysäkin ympäristö on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta. Alueen rakentamisen pitäisi päästä käynnistymään viipymättä rinnan Raide-Jokerin toteuttamisen kanssa. Ei ole tarkoituksenmukaista, että Raide-Jokeri pysähtyy aikanaan keskelle pöpelikköä. On tärkeää, että kaupunki saa laadittua alueelle asemakaavan viipymättä. Kaupunki on tehnyt ja tekemässä alueelle poikkeuksellisen suuret investoinnit, joille on tarpeen saada käyttäjiä.

Toinen alueen kehittämistä kiirehtivä seikka on Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelun edetessä todettiin, että Keilaniemen yleinen kalliopysäköintilaitos on tarkoituksenmukaista ulottaa palvelemaan myös Kivimiehen aluetta ja sen myötä myös Senaatti-kiinteistöjen varausaluetta. Kivimiehen alueen suunnittelu perustuu nyt siihen, että merkittävä osa kaavan edellyttämistä velvoiteautopaikoista osoitetaan kalliopysäköintilaitokseen. Tämä luo edellytykset maankäytön tehostamiselle joukkoliikenteen vieressä sekä ympäristön laadun parantamiselle, kun pihat voidaan tehdä maanvaraisiksi.

Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä ja suunnittelusta vastaa Regenero Oy. Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu on etenemässä ripeästi. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi maanalaisen asemakaavaehdotuksen 4.11.2020. Se on tulossa kaupunginhallituksen käsittelyyn lähiviikkoina. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa. Kivimiehen alueen kaavalla on suuri merkitys kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen varmistamisessa.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.02.2019 §12

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Senaatti-kiinteistöille Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Lisäksi suunnitteluvarauksessa on otettava huomioon mahdollisuudet kehittää Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alueelle keskitetty pysäköintijärjestelmä, jolla luotaisiin edellytykset maankäytön

tehostamiselle, kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiselle ja yleisesti ympäristön laadun kohottamiselle.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 §83

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Otaniemen Kivimiehen alueella Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten varatun oheiseen liitekartaan merkityn alueen varausta 31.12.2020 saakka muuten entisiin ehdoin, mutta lisäyksenä ehto 9: Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Aalto-yliopiston kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei

varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varauksensaajan tulee suunnittelussaan ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**