

Kiinteistökehityspäällikkö
Emmi Sihvonen

20.9.2023

SEN/806/2020

Espoon kaupunki
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Suunnitteluvarauksen jatkaminen 2023 Otaniemi

Senaatti-kiinteistöt, Aalto-yliopisto ja Espoon kaupunki omistavat Otaniementien ja Kuusisaarentien kulmassa sijaitsevan maa-alueen. Kohde on yksi merkittävimpiä Espoon kaupungin alueella sijaitsevia Raide-Jokeriin tukeutuvia kehitysalueita. Paikka on myös kaupunkikuvallisesti merkittävä saavuttaessa Espooseen Kuusisaaren suunnasta ja eteläinen portti Otaniemeen.

Alueella on käynnissä asemakaavan muutos ("Kivikaira", joka aiemmin kuului "Kivimies"-kaavamuutosalueeseen). Alueelle tavoitellaan uutta asuntorakentamista ja palveluja Raide-Jokerin pysäkin viereen yhteensä noin 60 000 k-m². Kaavamuutos on tullut vireille vuonna 2019. Suunnittelun ja kaavoituksen etenemiseen on vaikuttanut mm. alueen liito-oravatilanne, katu- ja liikennejärjestelyissä ja -suunnitelmissa tapahtuneet muutokset sekä pysäköintiratkaisuihin liittyvät seikat, joiden johdosta alueen suunnitelmia on jouduttu prosessin edetessä muokkaamaan. Tavoitteena on laatia alueen kaavaehdotus syksyn 2023 aikana.

Suunnitteilla oleva Kivikairan kokonaisuus muodostuu nk. Kide ja Hybridi-kortteleista, joissa suunniteltu pääkäyttötarkoitus on asuminen. Hybridiin on myös suunniteltu tilaa päivittäistavara- ja muille palveluille katutasoon Otaniementien ja Miestentien varteen. Kortteleiden väliin sijoittuu puistoalue, jolla turvataan liito-oravan elinympäristön säilyminen. Koska Hybridin rakennuksilla on pihatiloja liikennemelulta suojaava vaikutus, on Kide B:n toteuttaminen mahdollista vasta kun Hybridi on toteutettu.

Hybridin ja Kiteen pysäköinnistä huomattava osa on tarkoitus sijoittaa Keilaniemen pysäköintiluolaan. Pysäköintiluolan toteuttaminen on siten edellytyksenä Hybridin ja Kiteen toteuttamiselle. Pysäköintiluolasta on tarkoitus toteuttaa maanalainen kulkuyhteys Kivikairan alueelle ja tämä yhteys on suunniteltu sijoittuvaksi Hybridin ja Kide B:n väliselle piha-alueelle. Pysäköintiluolan kulkuyhteyden sijoittuminen Kivikairan alueelle edellyttää huolellista yhteensovittamista ja suunnittelua hankkeiden kesken.

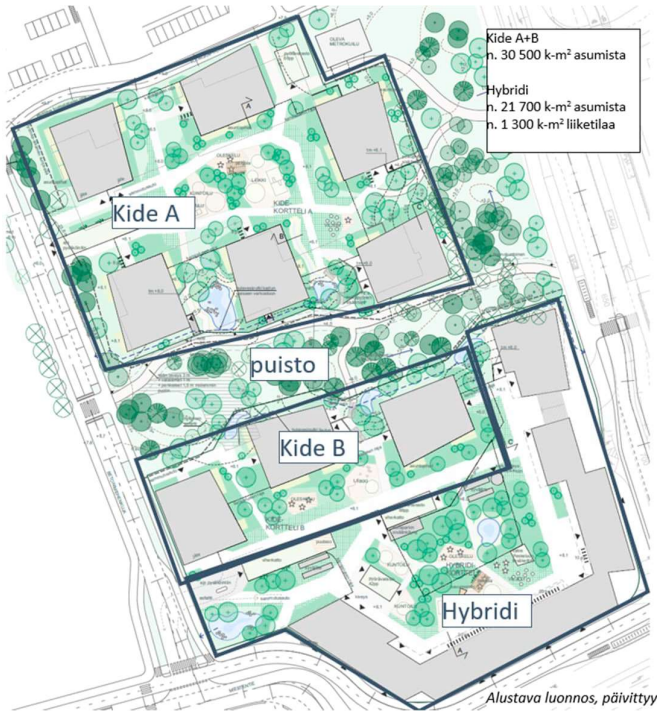
Hybridi-korttelissa maanomistus on jakautunut Aallolle, Senaatille ja kaupungille. Kide-korttelin alue on pääosin Aallon omistuksessa.

Kiinteistökehityspäällikkö
Emmi Sihvonen

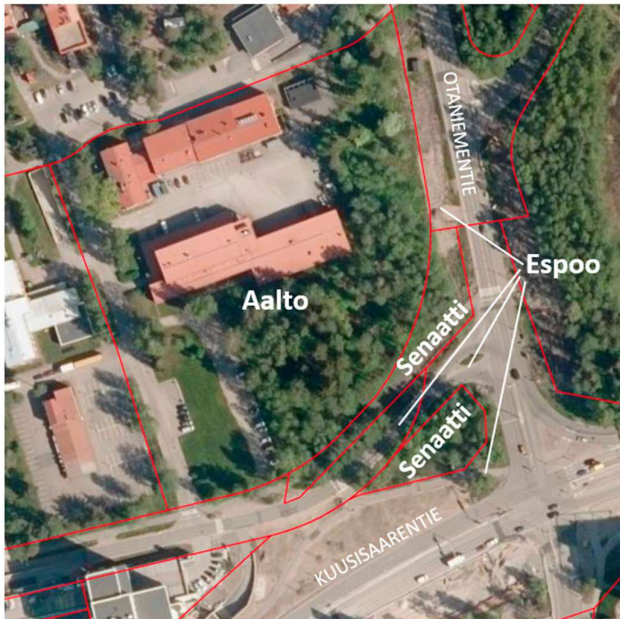
20.9.2023

SEN/806/2020

Alustava suunnitelmaluonnos:



Maanomistustilanne:



Kiinteistökehityspäällikkö
Emmi Sihvonen

20.9.2023

SEN/806/2020

Senaatti ja Aalto-yliopistokiinteistöt ovat pitkäjänteisesti vieneet alueen kehittämis- ja suunnittelutyötä eteenpäin. Koska suunniteltu uusi käyttö ei palvele Aalto-yliopiston tai valtion omia tarpeita, on Senaatin ja Aallon tavoitteena myydä kehitetyt alueet kaavamuutoksen valmistuttua. Senaatti ja Aalto eivät siis tule vastaamaan alueen toteuttamisesta.

Senaatti ja Aalto pitävät erityisen tärkeänä varmistaa Hybridin toteutumisedellytykset, koska Kidekorttelin toteuttaminen on riippuvainen Hybridin toteutumisesta. Hybridin alueella on useita yhteensovitettavia asioita sekä korttelin sisäisesti että Keilaniemen pysäköintiluolan kanssa, minkä vuoksi uskottavan toteuttajakumppanin kiinnittäminen hankkeeseen jo hyvissä ajoin olisi tärkeää.

Senaatti ja Aalto katsovat, että Hybridin tontin kilpailuttaminen jo ennen kaavamuutoksen valmistumista ja toteuttajatahon kytkeminen mukaan kaavan viimeistelyvaiheeseen olisi keino varmistaa suunnitellun ratkaisun toteuttamisedellytykset. Tavoitteena on järjestää yhdessä kolmen maanomistajan (Senaatti, Aalto, Espoon kaupunki) toimesta tarjouskilpailu, jossa sitoudutaan myymään Hybridin maa-alueet tarjouskilpailussa valikoidulle taholle. Kiinteistökaupan kohteena olisi siis kaavamuutoksen mukainen Hybridin alue ja sille osoitettu rakennusoikeus, mistä tehtäisiin ehdollinen kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kiinteistökauppa kaavan vahvistumisen ja mahdollisten muiden ehtojen täyttymisen jälkeen.

Tarjouskilpailu olisi tarkoituksenmukaista järjestää sen jälkeen, kun lautakunta on käsitellyt ja asettanut kaavaehdotuksen nähtäville. Keilaniemen pysäköintiluolan tarkemmat tiedot mm. aikataulusta ja velvoitepaikkojen kustannuksista ovat oleellisia lähtötietoja tarjouskilpailun järjestämiseksi. Myös yleisten alueiden toteutukselle tarvitaan tavoiteaikataulu, sillä Hybridin rakentamiskelpoisuus edellyttää myös uusien katujärjestelyiden toteuttamista (mm. Miestentie).

Edellä kuvatun yhteisen kilpailutuksen järjestäminen edellyttää, että maanomistajat ensivaiheessa sopivat yhteisen menettelyn periaatteista ja käytännön toteutuksesta.

Senaatti-kiinteistöt esittää, että kaupunki jatkaa alueen suunnitteluvarausta. Aalto on alueen yhteisessä kehittämisessä tiiviisti mukana ja osapuolena omien maaomistustensa perusteella, mutta ei varsinaisena suunnitteluvarauksen hakijana.

Senaatti-kiinteistöt

Marko Härkönen
Johtaja
Kiinteistökehitys ja -myynti