

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 86

§ 86

Suunnitteluvarauksen uusiminen Otaniemestä Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennusten kehittämistä ja suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää uusia 11.2.2019 § 12 päätetyn ja viimeksi 29.11.2021 § 161 jatketun oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varauksen Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennusten kehittämistä ja suunnittelua varten. Varaus uusitaan 31.12.2024 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Varauksen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 § 12 varata Senaatti-kiinteistöille (jäljempänä Senaatti) Otaniemestä Kivimiehen alueelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta on jatkettu 2.12.2019 § 83, 30.11.2020 § 151 ja 29.11.2021 § 161. Viimeisin varaus oli voimassa 31.12.2022 asti.

Senaatti on toimittanut kaupungille 20.9.2023 päivätyn kirjeen, jossa Senaatti pyytää kaupunkia jatkamaan suunnitteluvarausta.

Varausalue ja Kivikairan asemakaavamuutos

Varausalue sijaitsee Miestentien, Otaniemientien ja Kuusisaarentien välissä. Varausalue on voimassa olevissa asemakaavoissa katualuetta. Varausalue on aiemmin ollut osa vireillä olevan Kivimies nimisen asemakaavamuutoksen (220209) aluetta. Kuitenkin Kivimiehen asemakaavamuutoksen alueesta irrotettiin kyseisen kaava-alueen eteläinen osa omaksi Kivikaira nimiseksi asemakaavamuutokseksi (220213). Varausalue sijoittuu siten Kivikairan asemakaavamuutosalueelle.

Kivikairan asemakaavamuutos on tullut vireille keväällä 2019 osana Kivimiehen asemakaavamuutosta. Kivikairan asemakaavamuutoksessa alueelle tavoitellaan uutta asuntorakentamista ja palveluja Raide-Jokerin pysäkin viereen yhteensä noin 60 000 k-m² verran. 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.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on laatia Kivikairan kaavaehdotus syksyn 2023 aikana nähtäville.

Varausalueen ja sen ympäristön kehittäminen

Senaatti kertoo hakemuksessaan, että suunnitteilla oleva Kivikairan kokonaisuus muodostuu nk. Kide A-, Kide B- ja Hybridi-kortteleista, joissa suunniteltu pääkäyttötarkoitus on asuminen. Hybridi-kortteliin on myös suunniteltu tilaa päivittäistavara-kaupalle ja muille palveluille katutasoon Otaniemientien ja Miestentien varteen. Varausalue sijoittuu Hybridi-kortteliin.

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 Aalto-yliopistolle (jäljempänä Aalto), Senaatille ja kaupungille. Kide-korttelien alue on pääosin Aallon omistuksessa.

Kivikairan toteuttaminen ja toteuttajien haku

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

Senaatti ja Aalto katsovat, että Hybridi-korttelin kilpailuttaminen jo ennen kaavamuutoksen vahvistumista ja toteuttajatahon kytkeminen mukaan kaavan viimeistelyvaiheeseen olisi keino varmistaa suunnitellun ratkaisun toteuttamisedellytykset. Tavoitteena on järjestää yhdessä kolmen maanomistajan (Aalto, Espoon kaupunki & Senaatti) 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.

Senaatin mukaan 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.

Varauksen jatkaminen

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

Esitetään, että varaus uusitaan Senaatille 31.12.2024 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 161

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.2.2019 § 12 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 151 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa uudelleen 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.

Käsittely

Vuornos Laukkasen kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa hakijaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään poikkeusluvan hakemista Otaniementien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun edistämiseksi johtuen alueen keskeisestä sijainnista joukkoliikenteen solmukohdun läheisyydessä.

Kajava teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Suunnitteluvarausta ei jatketa. (Alueelle jää muuten liian vähän vihreää ja siitä tulee epäviihtyisä. Teiden rajaamaan ahtaaseen kolmioon ei tulisi suunnitella asuinrakentamista lainkaan.)"

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 7 äänellä 2 vastaan hyväksyneen Vuornoksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 11.2.2019 § 12 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 151 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Senaatti-kiinteistöille asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa uudelleen 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.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa hakijaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään poikkeusluvan hakemista Otaniementien Raide-Jokerin pysäkin itäpuolisen Kivimiehenrannan alueen suunnittelun edistämiseksi johtuen alueen keskeisestä sijainnista joukkoliikenteen solmukohdun läheisyydessä.

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 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.

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.

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 liitekarttaan 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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 151

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 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.

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.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Varausalueen kartta - Senaatti-kiinteistöt (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Hakemus - Senaatti-kiinteistöt 20.9.2023 (ei saavutettava)

Tiedoksi