

Kaupunginhallitus 31.08.2026

Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin välisen yhteistyösopimuksen hyväksyminen Kuusisaarentien, Miestentien ja Otaniementien läheisyyteen sijoittuvan alueen kehittämistä (Pöydälle 17.8.2026)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää, että Senaatti-kiinteistöjen kanssa allekirjoitetaan liitteenä oleva yhteistyösopimus koskien liitekartassa Otaniemestä osoitettujen alueiden yhteiskehittämistä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Yhteistyösopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee yhteistyösopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

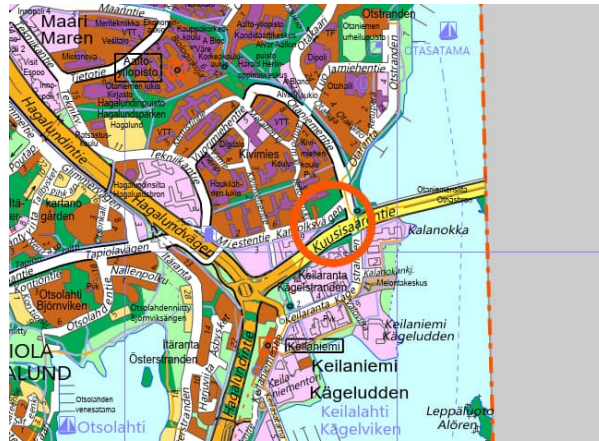
Kaupunki ei vastaa Senaatti-kiinteistölle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda yhteistyösopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan liitteenä oleva yhteistyösopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Selostus



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.2.2019 § 12 varata Senaatti-kiinteistöille (jäljempänä Senaatti) Otaniemestä Kivimiehen alueelta ohjeellisesti osoitetun alueen asuin-, liike- ja palvelurakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Kyseinen ohjeellinen varausalue sijoittui samalle alueelle kuin tämän päätöksen liitekartassa osoitettu alue (jäljempänä Sopimusalue). Suunnitteluvarausta jatkettiin 2.12.2019 § 83, 30.11.2020 § 151, 29.11.2021 § 16 ja 02.10.2023 § 86 päätöksillä.

Sopimusalue sisältyi aiemmin Kivimies -nimiseen asemakaavamuutosalueeseen, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2019. Sopimusalue sekä Aalto-yliopistokiinteistöjen (jäljempänä Aalto) omistama maa-alue kuitenkin erotettiin Kivimiehen asemakaavamuutosalueesta omaksi asemakaavamuutosalueekseen (Betonimies – 220213).

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli Betonimiehen kaavamuutosehdotusta 5.12.2023 § 131 ja palautti kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunnalle esitetyssä kaavaehdotuksessa Aallon, kaupungin ja Senaatin omistamille maa-alueille esitettiin asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Lautakunnan tekemän palautuspäätöksen jälkeen Aalto, kaupunki ja Senaatti jatkoivat alueen suunnittelua yhteisesti.

Suunnittelun aikana kaupunki ja Senaatti päivittivät suunnitelmiaan siten, että Sopimusalueelle kehitetään työpaikka- ja palvelutoimintaa asumisen sijasta. Samassa yhteydessä käynnistettiin keskustelu yhteistyösopimuksesta, jolla sovitaan periaatteet Sopimusalueen kehittämiseen, kehittämiskustannuksiin, maanluovuttamiseen ja maanmyyntituloihin. Aalto ei ole yhteistyösopimuksessa osapuolena ja jatkaa siten itsenäisesti Betonimiehen kaava-alueelta omistamiensa maa-alueiden kehittämistä.

Yhteistyösopimus

Yhteistyösopimuksen tarkoituksena on sopia kaupungin ja Senaatin välillä Sopimusalueen kehittämis- ja yhteistyöperiaatteista.

Betonimiehen kaavamuutosta edistetään ensisijaisesti yhtenä kokonaisuutena ja Sopimusalueen suunnittelu yhteensovitetaan Betonimiehen muun alueen suunnittelun ja kaavoituksen kanssa.

Sopimusalueen kaavamuutos on kuitenkin tarvittaessa mahdollista eriyttää muusta Betonimiehen kaava-alueesta, mikäli se on tarkoituksenmukaista esimerkiksi osa-alueiden suunnittelun erilaisten etenemisaikataulujen vuoksi.

Sopimusalueen kehittämiskustannukset ja kaavamuutoksessa Sopimusalueelle osoitettava rakennusoikeus tullaan jakamaan kaupungin ja Senaatin välillä Sopimusalueen maapinta-alojen omistussuhteessa seuraavasti:

- Kaupunki: 53 %
- Senaatti: 47 %

Kun yhteistyösopimus on allekirjoitettu, kaupunki ja Senaatti tulevat järjestämään yhteisen suunnitteluvaraushakumenettelyn yhteistyösopimuksen mukaisesti, jolla etsitään Sopimusalueelle hanke edistämään asemakaavamuutosta ja kehittämään tavoiteltua työpaikkatoimintaa. Suunnitteluvarauksensaajalle tullaan osoittamaan tavanomaisin suunnitteluvarausehdoin vastuu Sopimusalueen tulevista kehittämiskustannuksista.

Kaupungin ja Senaatin tavoitteena on saada yhteistyössä suunnitteluvaraushakumenettelyn perusteella valittavan hankkeen kanssa kehitettyä Sopimusalueelle asemakaava, joka mahdollistaa

Sopimusalueen käytön seuraavasti:

- Sopimusalueen osoittaminen muuhun käyttötarkoitukseen kuin asuminen, kuten toimistot, palvelut, hotelli tms.
- Rakennusoikeutta Sopimusalueelle noin 10.000 – 15.000 k-m².
- Kaavan edellyttämät pysäköintipaikat sijoitetaan Sopimusalueelle esimerkiksi maanpäälliseen pysäköintitaloon tai kansiratkaisuun.
- Miestentien linjaus muutetaan niin, että sen nykyinen liittyminen Otaniementiehen korvataan uudella liittymisellä Kuusisaarentiehen.
- Liikennöinti kaavoitettavalle tontille järjestetään Otaniementieltä.

Kun asemakaavan muutos on hyväksytty nähtäville, varauksensaajan kanssa on tarkoitus tehdä kiinteistökaupan esisopimus niin, että lopullisen kiinteistökaupan toteuttaminen on ehdollinen kaavamuutoksen voimaan tulolle ja kaavoitetun korttelin rakentamiskelpoisuudelle. Rakentamiskelpoisuus edellyttää sitä, että Kaupunki toteuttaa Sopimusalueella sijaitsevan Miestentien ja muun infrastruktuurin uudelleenjärjestelyn.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Senaatti neuvottelee Sopimusalueella omistamaansa aluetta koskevasta maankäytösopimuksesta ja korvausperiaatteista kaupungin kanssa. Senaatti vastaa omistamansa alueen maankäytösopimuskorvauksesta sekä kaavoitusmaksuista Kaupungille. Muut maankäytösopimuksen kohdetta koskevat velvoitteet (esim. rakentamisvelvoite) on tarkoitus osoittaa suoraan varauksensaajalle (kiinteistön ostajalle) ja niistä on tarkoitus sopia varauksensaajan kanssa tehtävässä kauppakirjassa. Sopimusalueen kaavamuutoksen maankäytösopimuksessa otetaan huomioon Otaniemessä aiemmin voimaan tulleen Kivimiehen kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä sopimuksessa, joka on allekirjoitettu kaupungin ja Senaatin välillä 28.3.2024, sovitut Sopimusalueen kaavamuutosta koskevat seikat.

Kun asemakaavamuutos on lainvoimainen ja Sopimusalue on rakentamiskelpoinen, tulevat kaupunki ja Senaatti myymään hankkeelle Sopimusalueelle tulevan korttelialueen hankkeelle.

Alustava tavoiteaikataulu:

- 2026/Q2-Q3: Suunnitteluvaraushakumenettelyn kilpailuohjelman, suunnitteluvaraussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjaluonnoksen valmistelu.

- 2026/Q3-2027/Q1: Suunnitteluvaraushakumenettely, varauspäättös ja suunnitteluvaraussopimus.

- 2027-2028: Kaavaehdotuksen valmistelu.

- 2027-2028: Kaavaehdotus nähtävillä, kaavan hyväksymiskäsittely, esisopimus kiinteistökaupasta varauksensaajan kanssa, maankäytösopimus Kaupungin ja Senaatin välillä.

Sopimusaluetta koskeva kiinteistönkauppa, kun

1) Sopimusalueen kaavamuutos on tullut voimaan (arviolta 2028),

2) nykyisen Miestentien kadun ja infran siirto on suoritettu kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen ja sopimusalue on siten rakentamiskelpoinen (arviolta 2030)

Sopimusalue

Liitekartassa osoitetun sopimusalueen laajuus on yhteensä noin 6 425 m². Sopimusalueella on kaupungin omistamia maa-alueita yhteensä noin 3 427 m², josta noin 2 090 m² sijoittuu kiinteistön 49-10-9906-1 alueelle ja noin 1 337 m² sijoittuu kiinteistön 49-10-9901-0 alueelle. Siten noin 53 % Sopimusalueesta on kaupungin omistuksessa.

Sopimusalueella on Senaatin omistamia maa-alueita noin 2 998 m², jotka sijoittuvat kiinteistön 49-418-1-859 alueelle. Siten noin 47 % Sopimusalueesta on kaupungin omistuksessa.

Sopimusalueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa katu- ja liikennealuetta ja sillä sijaitsee tällä hetkellä Miestentien katu.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.08.2026 § 255

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää, että Senaatti-kiinteistöjen kanssa allekirjoitetaan liitteenä oleva yhteistyösopimus koskien liitekartassa Otaniemestä osoitettujen alueiden yhteiskehittämistä.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Yhteistyösopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee yhteistyösopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupunki ei vastaa Senaatti-kiinteistölle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda yhteistyösopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan liitteenä oleva yhteistyösopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Katainen Partasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kataisen pöydälle panoa koskeva ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska pöydälle panoa koskevaa ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta sopimusalueesta (liitekartta ei saavutettava)
- 2 Yhteistyösopimusluonnos

Oheismateriaali

Tiedoksi