

kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

Otaniemen entisen poliisiopiston tonttia koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Otaniemi, kortteli 10014 tontti 8

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 3.6.2019 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Suunnitteluvaraus oli voimassa 30.6.2020 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on 1.6.2020 jatkanut suunnitteluvarausta 30.6.2021 saakka.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö, Aalto-yliopiston ylioppilaskunta ja Espoon kaupunki ovat yhdessä teettäneet tontin asuinrakennuksien ja palolaitoksen suunnitelmia. Suunnitelmat ovat pääosin valmiit rakennuslupien hakemista varten, ja suunnittelu etenee urakalaskentasuunnitelmien osalta.

Alkuperäisen aikataulun mukaan urakoiden kilpailutus on ollut tarkoitus toteuttaa kesällä 2021, ja rakentaminen aloittaa loppuvuodesta 2021.

Tontin vuokrasopimukset tehdään Espoon kaupungin kanssa ennen rakentamisen aloittamista.

Rakentamisen aloituksen edellytyksenä ovat tontilla sijaitsevan polttoainejakeluaseman (Neste) purkamisen, mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistaminen sekä tontilla sijaitsevan päävesijohdon sekä muiden johtojen ja kaapeleiden siirrot. Espoon kaupunki on ilmoittanut käyvänsä Nesteen kanssa neuvotteluja voimassa olevan vuokrasopimuksen päättämisestä ja jakeluaseman purkamisesta. Varauksensaajien saamien tietojen mukaan jakeluaseman purkamisen ei todennäköisesti tapahdu hankkeen edellyttämän aikataulun mukaisesti. Lisäksi päävesijohdon siirto todennäköisesti siirtyy vuoden 2022 puolelle johtuen Otaniemen vesitornin saneerauksesta.

Pyydämme Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostoa jatkamaan tontin suunnitteluvarausta riittävän pitkälle ajalle.

Espossa 4.5.2021

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Aalto-yliopiston ylioppilaskunta

Arja Pollari

Milja Leinonen

Asiamies, rakennuttaminen ja lakiasiat

Hallituksen puheenjohtaja

Monika Kivimäki

Talousjohtaja

Liitteet:

- kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen pöytäkirjat
3.6.2019 ja 1.6.2020
- liitekartta

2771/2019

10.00.02

§ 11

Entisen poliisiopiston tontin läntisen osan varaaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:

Antti Mäkinen, puh. 050 593 1339

etunimi.o.sukunimi@espoo.fi**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3

Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4

Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaoista.

5

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

6

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

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liite

17 Tontin varaus HOAS Aalto-yliopisto_10014_8

Selostus

Kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin. Alueen itäreunaan on rakennettu kaksi opiskelija-asuintaloa, joista toisen omistaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunta AYY ja toisen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS. Rakennukset, joista käytetään nimitystä Aalto Village, valmistuivat vuoden 2019 alussa. Niissä on yhteensä 262 asuntoa, kokonaislaajuus on 8 700 kem². Kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Ns. entisen Poliisiopiston tontin rakentamaton läntinen osa on laajuudeltaan 7 040 m². Alueella toimii tilapäisesti Neste Oyj:n kylmä polttoaineenjakeluasema. Alueella on voimassa asuntokaava, joka ei ympäristö huomioon ottaen ole toteuttamiskelpoinen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puolelta on ilmoitettu, että Tapiola-Otaniemi-Keilaniemi-alueelle tarvitaan paloasema, koska alueen maankäyttö on metron ja Raide-Jokerin myötä tehostumassa voimakkaasti. Uuden paloaseman sijaintia on selvitetty yhteistyössä Kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa ja parhaaksi paikaksi on osoittautunut ns. entinen Poliisiopiston tontti, josta pääsee

pelastustehtäviin eri suuntiin sujuvasti. Paloaseman laajuus on noin 1 500 brm².

Ns. entisen Poliisiopiston tontin läntinen rakentamaton osa kiinnostaa myös AYY:tä ja HOAS:ia, jotka ovat lähettäneet kaupungille 17.5.2019 päivätyn kirjeen, jossa mainitaan seuraavaa:

”Hoasille ja AYY:lle valmistui alkukevästä 2019 yhteensä 262 opiskelija-asuntoa Otaniemeen osoitteeseen Miestentie 2 (49-10-14-12 ja -11). Miestentie 2 rakennukset ovat toteutettu entisen Poliisiopiston tontin itäosaan kaupungin vuokraamille tonteille.

Hankkeen sijainti osana kehittyvää Aalto Village -aluetta on erinomainen Aalto -yliopistossa opiskelevien opiskelijoiden näkökulmasta. Miestentie 2:n asunnot olivat heti erittäin kysytyjä.

Aalto-yliopiston toimintojen keskittäminen Otaniemeen lisää opiskelija-asuntojen kysyntää alueella. On sekä Espoon kaupungin, Aalto-yliopiston että opiskelijoiden yhteinen etu, että opiskelija-asuntomäärää saadaan kasvatettua alueella.

Hoasin ja AYY:n opiskelija-asunnot ovat selvästi vapaita markkinoita edullisempia (KTI:n tutkimus 2018; 36 % edullisempia). Tämä mahdollistaa opiskelijoille paremmin kokopäivätoimisen opiskelun. Lisäksi vapailla markkinoilla olevat pienasunnot ohjautuvat paremmin liike-elämän palveluksessa oleville asunnonhakijoille.

Miestentien vieressä oleva rakentamaton alue Miestentien ja Tekniikantien vieressä (49-10-12-8) sopisi oivallisesti opiskelija-asumiseen ja tukisi Otaniemen alueen kehittämistä. Lisäksi korttelialue muodostuisi paremmin kampusalueeksi suuremman asuntomäärän myötä.

Kaupungin edustajan mukaan tontille olisi tarkasteltavissa myös opiskelija-asumisen ja paloaseman sovittaminen. Tämä olisi mielenkiintoinen yhdistelmä, joka takaisi tontin monipuolisen käytön ja palvelisi samalla Otaniemen ja opiskelijoiden tarpeita.”

Ns. entinen Poliisiopiston tontti sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisesti. Alueen maankäytön on perusteltua olla tehokasta. Alue soveltuu hyvin opiskelija-asumiseen, jonka tarve Otaniemessä on voimakkaasti kasvussa sen jälkeen, kun Aalto-yliopisto siirsi kaikki toimintonsa Otaniemeen.

Opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset. Aikataulut on myös mahdollista yhteensovittaa. Lisäksi näkyvälle paikalle Otaniemeen saataisiin syntymään ainutlaatuinen hanke, joka herättäisi mielenkiintoa laajemminkin.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

§ 11

**Kaupunginhallituksen
elinkeino- ja
kilpailukykyjaosto**

03.06.2019

Sivu 4 / 4

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

§ 11

**Kaupunginhallituksen
elinkeino- ja
kilpailukykyjaosto**

03.06.2019

Sivu 5 / 5

§ 65

Entisen poliisiopiston tontin läntistä osaa koskevan varauksen jatkaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Antti Mäkinen, puh. 050 593 1339
etunimi.o.sukunimi@espoo.fi

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2021 saakka muuten entisin ehdoin siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3

Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4

Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

5

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

6

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

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liite

14 Kartta

Oheismateriaali

- Hakemus

Selostus

Tausta

Kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin. Alueen itäreunaan on rakennettu kaksi opiskelija-asuintaloa, joista toisen omistaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunta AYY ja toisen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS. Rakennukset, joista käytetään nimitystä Aalto Village, valmistuivat vuoden 2019 alussa. Niissä on yhteensä 262 asuntoa, kokonaislaajuus on 8 700 kem². Kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Ns. entisen Poliisiopiston tontin rakentamaton läntinen osa on laajuudeltaan 7 040 m². Alueella toimii tilapäisesti Neste Oyj:n kylmä polttoaineenjakuasema. Alueella on voimassa asuntokaava, joka ei ympäristö huomioon ottaen ole toteuttamiskelpoinen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan Tapiola-Otaniemi-Keilaniemi-alueelle tarvitaan paloasema, koska alueen maankäyttö on metron ja Raide-Jokerin myötä tehostumassa aikaisemmin arvioitua voimakkaammin. Ent. Poliisiopiston tontti osoittautui parhaaksi paikaksi. Siitä pääsee eri suuntiin sujuvasti.

Entinen Poliisiopiston tontti on erinomainen paikka opiskelija-asunnoille lähellä kehittyvää Aalto-yliopistoa. Vuoden 2019 alussa valmistuneet asunnot olivat erittäin kysytyjä.

Hoasin ja AYY:n opiskelija-asunnot ovat selvästi vapaita markkinoita edullisempia (KTI:n tutkimus 2018; 36 % edullisempia). Tämä mahdollistaa opiskelijoille paremmin kokopäivätoimisen opiskelun. Lisäksi vapailla markkinoilla olevat pienasunnot ohjautuvat paremmin liike-elämän palveluksessa oleville asunnonhakijoille.

Entinen Poliisiopiston tontti sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisesti. Alueen maankäytön on perusteltua olla tehokasta. Alue soveltuu hyvin opiskelija-asumiseen.

Hankkeen lähtökohdaksi todettiin, että opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset. Aikataulut on myös mahdollista yhteensovittaa. Lisäksi näkyvälle paikalle Otaniemeen saataisiin syntymään ainutlaatuinen hanke, joka herättäisi mielenkiintoa laajemminkin.

Suunnittelun eteneminen ja varauksen jatko

Helsingin Seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta hakevat nyt 14.5.2020 päivätyllä kirjeellä varauksen jatkoa.

Kirjeessä esitetään seuraavat perusteet jatkolle:

”Suunnittelua on edistetty tontinvarauksen mukaisesti ja laadittu viitesuunnitelmat yhteistyössä kaupungin, Tilapalvelut – liikelaitoksen sekä Länsi-uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa asemakaavan muuttamista varten. Tontille on tarkoituksena toteuttaa varauspäätöksen mukainen opiskelija-asumisen ja paloaseman ainutlaatuinen integroitu kokonaisuus.

Asemakaavamuutosehdotus on aikataulun mukaan etenemässä 06/ 2020 aikana ja tontinvarauksen saajat ovat valmiina edistämään hankkeen toteutusta asemakaavan saatua lainvoiman.”

Hanke on edennyt osapuolten kesken hyvässä yhteistyössä reippaasti ja uudenlainen kokonaiskonsepti on tähän mennessä ylittänyt odotukset. Otaniemen sisääntuloon on tulossa näyttävä rakennus, joka tulee herättämään mielenkiintoa. Näyttää myös siltä, että paloaseman toteuttaminen osana tällaista hybridihanketta on kustannustehokas ratkaisu.

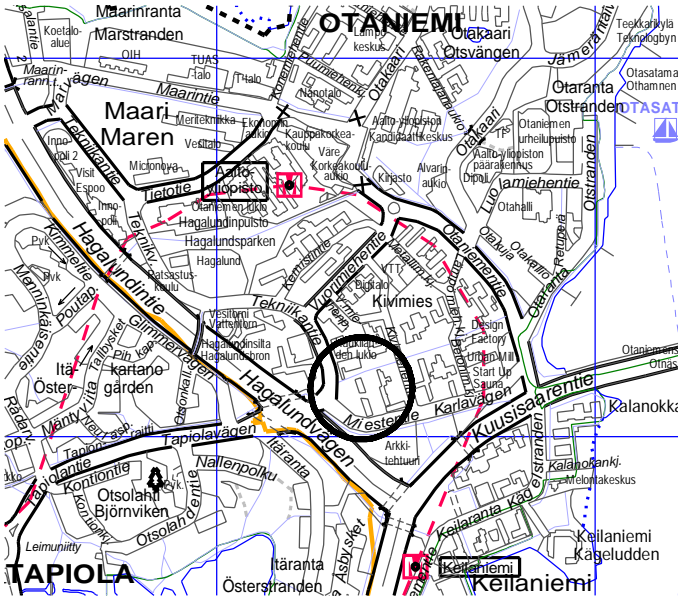
Paloaseman hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaostossa 20.4.2020 ja kaupunginhallituksessa 4.5.2020. Hankesuunnitelma on valtuuston käsittelyssä 18.5.2020.

Korttelin asemakaavanmuutos on laadittavana. Tavoitteena on, että kaava hyväksytään vuoden 2021 alussa.

Suunnitelmissa on nyt 400 asuntoa (noin 11 000 kem²) ja paloasema (noin 1 500 kem²).

Paloaseman ja opiskelija-asuntojen rakentaminen on suunniteltu käynnistettävän vuonna 2022. Kokonaisuus olisi valmis vuoden 2024 alussa.

Tiedoksi

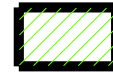


LIITEKARTTA

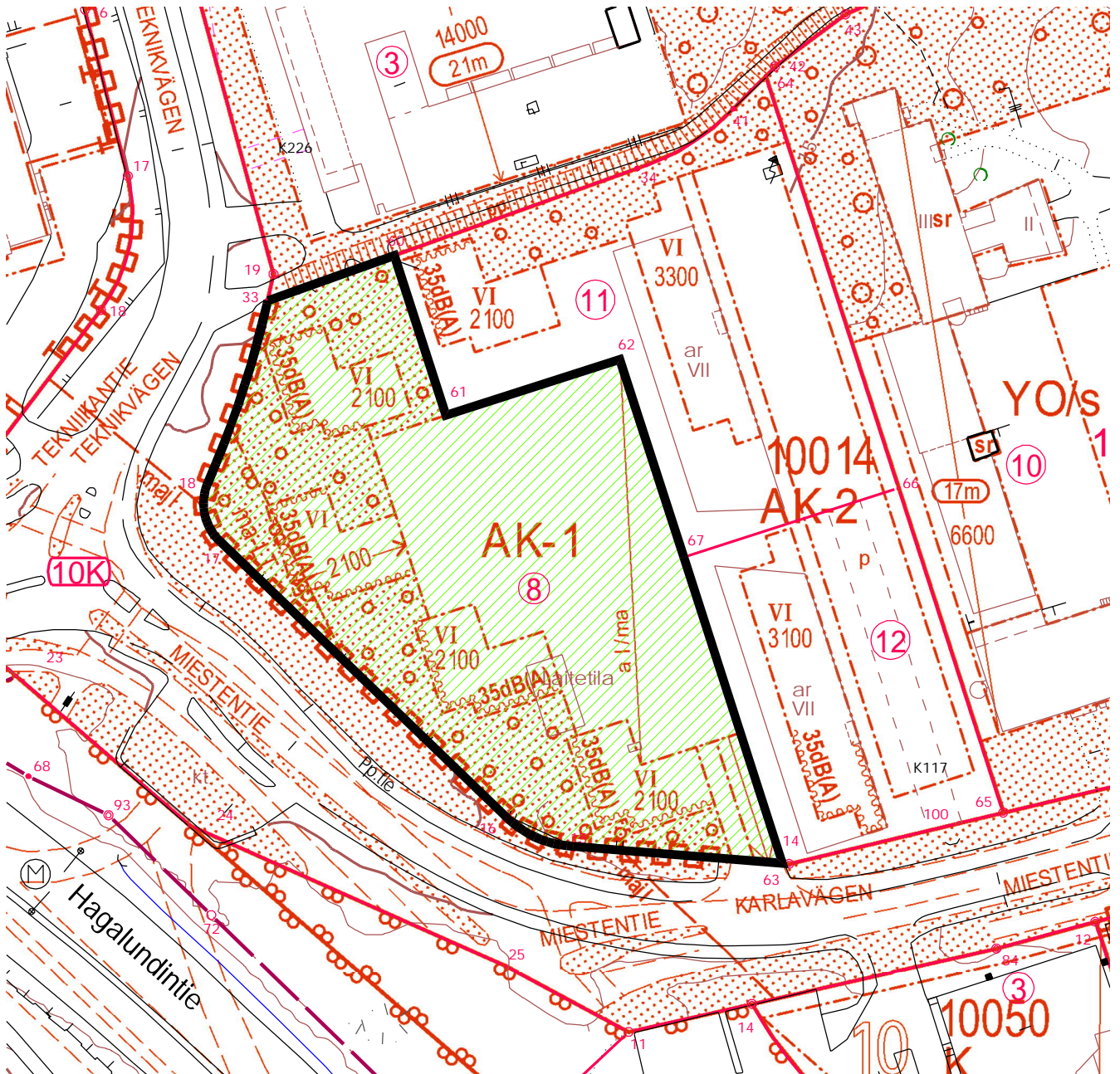
TONTIN VARAUS

10. Otaniemi
korttelin 10014 tontti 8

HOAS, Aalto-yliopisto



ko. tontti



SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende