

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.10.2021 § 127

§ 127

Alueen varauksen jatkaminen Tapiolasta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle asuntohankkeen suunnitteluun (Maarinsolmu)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja viimeksi 2.11.2020 § 127 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2023 saakka seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 30.6.2023 saakka.

2

Varausalueelle tulee toteuttaa puurakenteinen opiskelija-asuntokohde.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asema-kaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

4

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie-Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

5

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

7

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

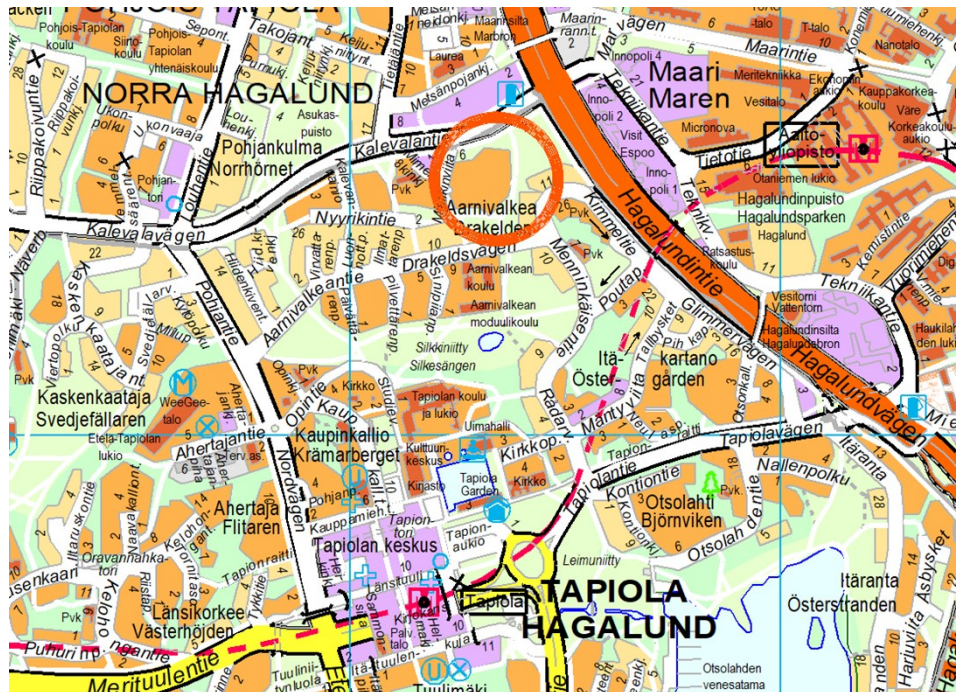
Käsittely

Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta). Varapuheenjohtaja Kajava toimi puheenjohtajana käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kokouksessaan 7.3.2016 § 26 varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle alueen Tapiolasta Kalevalantien ja Kehä I:n risteuksen läheisyydestä opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varauksista on jatkettu 8.5.2017 § 48, 10.9.2018 § 120, 14.10.2019 § 49 ja 2.11.2020 § 127. Viimeisin varaus on voimassa marraskuun 2021 loppuun.

Tiedot alueesta

Varausalue sijaitsee Kalevalantien eteläpuolella ja Kehä I:n länsipuolella. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta. Varausalueella on vireillä Maarinsolmun asemakaavan muutos. Kaavamutoksen yhtenä keskeisenä osana on Maarinsolmun eritasoliittymä, jota suunnitellaan Kehä I:n ja Kalevalantien risteykseen.

Tavoite on, että Maarinsolmun eritasoliittymän rakentamiseen päästään mahdollisimman pian. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vasta, kun asemakaava on vahva. Eritasoliittymän toteuttaminen edellyttää siis asemakaavan ja sen pohjaksi tarvittavien talosuunnitelmien laatimista mahdollisimman pian. Varausalueelle tuleva hanke tulee kuitenkin olla toteutettavissa ennen eritasoliittymän rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli Maarinsolmun asemakaavaa 28.3.2017. Maarinsolmun kaavaehdotus oli nähtävillä 2.5.-1.6.2017. 29.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Maarinsolmun kaavan uudelleen valmisteltavaksi. Samalla se päätti, että Maarinsolmu ja Hagalundinkallio tuodaan seuraavan kerran yhtä aikaa lautakuntaan. Maarinsolmun kaavaehdotus on tarkoitus tuoda kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuoden lopussa.

Hakemus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) pyytää 20.9.2021 päivätyllä hakemuksellaan varaukselle jatkoa kaavamuutostyön keskeneräisyyden takia.

Kirjeessä todetaan, että ajatukset kohteen toteuttamisesta ovat jalostuneet:

”Hoas toteuttaisi alueelle ARA:n pitkällä korkotuella opiskelija-asuntoja, joka tukee myös MAL-tavoitteita. Hoas haluaisi toteuttaa kohteen puurakennuskohteena. Hoas on toteuttanut aikaisemmin Tapiolaan paljon kiitosta saaneen näyttävän puukerrostalon.

Puurakentaminen on ollut viime aikoina kasvava trendi Hoasin teettämien tutkimusten perusteella. Nuoret opiskelijat ovat erittäin ympäristötietoisia ja edellyttävät myös Hoasilta vastuullisia toimia rakentamisessa. Rakennuspaikka on vielä näkyvässä kohdassa, joten tämä toisi etua myös Espoon kaupungille.

Puurakennuskohteena toteuttaminen tarkoittaisi enintään 8 kerroksisia rakennuksia. Syynä on ARA:n linjaukset puurakennuskohteissa. Uskoisin tämän matalamman rakennusmassan vastaavan myös ympäristön asukkaiden toiveita. Kuitenkin rakennusoikeus saataisiin hyödynnettyä matalammallakin rakennusmassalla. Matalampana massana saavutetaan myös kustannustehokkuutta, jota ARA painottaa.”

HOAS pitää sijaintia opiskelijoiden kannalta erinomaisena:

”HOAS tarjoaisi lyhyen matkan päässä olevalle Otaniemen kasvavalle kampusalueelle tarvittavia opiskelija-asuntoja. Opiskelija-asuntojen lisätarve korostuu voimakkaasti erityisesti Otaniemessä ja sen läheisyydessä. Opiskelijat edustavat merkittävää väestöryhmää,

opiskeleehan mm. eri yliopistoissa ja korkeakouluissa noin 100.000 henkilöä. HOAS:lla on pääkaupunkiseudulla tällä hetkellä yli 10.000 asuntoa opiskelijoille.

Alueella on hyvät julkiset liikenneyhteydet ja laajat palvelut lähellä, joten kohde tarjoaisi hyvät opiskelija-asumisen edellytykset Otaniemen kampuksen vieressä. Lisäksi rakennuksen laajuus mahdollistaisi rakennusten yläkertaan yhteistilat ja myös ateljee-tyyppisten yhteistilojen tekemisen Aalto-yliopiston taideyliopiston tarpeisiin. Tämä tukisi hyvin yliopiston ja asumisen vuorovaikutusta ja synnyttäisi luovuuden lähteen asumisen yhteyteen.”

Perustelut varaukselle ja sen jatkolle

Valtuuston 10.9.2018 hyväksymän asunto-ohjelman 2018-2021 mukaan Espoon kaupunki edistää laaditun opiskelija-asuntojen tuotantosuunnitelman toteutumista yhteistyössä valtion ja opiskelija-asuntoja tuottavien toimijoiden kanssa ja luovuttaa opiskelija-asuntotuotantoon vähintään yhden tontin vuodessa. Asunto-ohjelman mukaan Opiskelija-asuntojen sijainnissa tulee painottaa tontteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien, etenkin metron varrella. Tapiolan alue sopii erinomaisesti opiskelija-asumiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja oppilaitosten läheisyyden takia. Otaniemen metroasema ja Raide-Jokerin pysäkki ovat kävelyetäisyydellä Maarinsolmun alueelta. Kyseinen varaus Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle vastaa opiskelija-asuntojen tarpeeseen ja toteuttaa hyvin valtuuston tahtotilaa.

Paikka on kuitenkin liikenteellisesti ja pohja- ja vesiolosuhteiltaan haasteellinen. Tontin liittäminen katuverkkoon onnistuu vain, jos liikennemäärä tontille on vähäinen. Rakennettavan alueen on oltava suppea, jotta tulvavesien hallinnalle jää tilaa. Tässä suhteessa pistemäinen rakennus, jossa tarvittava autopaikkamäärä on vähäinen, soveltuu alueelle.

Alueen varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle on syytä jatkaa, sillä asemakaavan muuttaminen on edelleen kesken. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta ehdollisen lainavaruksen Maarinsolmun hankkeelle 30.10.2017.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 7.3.2016 § 26

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varauspäätös on voimassa 31.3.2017 saakka.

2

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Varausalueen maankäytön suunnittelu tulee myös aikataulullisesti sovittaa Maarinsolmun asemakaavoitukseen.

3

Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset; mm. Kalevalantien tilavaraussuunnitelma, hulevesisuunnitelma, Kehä I tiesuunnitelma välillä Kalevalantie - Turunväylä, Natura-selvitys, on otettava huomioon ja tarvittaessa niitä on täydennettävä varausalueen aiheuttamien muutosten osalta.

4

Suunnittelussa tulee huomioida, että paikka on kaupunkikuvallisesti vaativa: Suunnitteilla on näkyvä rakennus Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan saumassa vilkkaassa liikenneympäristössä. Varauksensaajien tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus mm. tulva- ja hulevesien osalta.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen taloudellinen ja asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen.

6

Varauksensaajilla tai niiden valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavilla tonteilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin vuokraukseen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.5.2017 § 48

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.8.2018 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.9.2018 120 §

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula Kauman kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:

"Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan lisäsehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.10.2019 saakka entisin ehdoin.

Lisäksi jaosto kiirehtii Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellistä suunnittelua siten, että Otaniemen ja Tapiolan jo nykyiset ja lähivuosien rakentamisen seurauksena merkittävästi kasvavat liikenteelliset ongelmat voidaan poistaa. Samalla on linjattava vaiheittaisen rakentamisen volyymit ja sijoittelu siten, että Maarinsolmun asemakaavoitus ja sen osana tämä HOASin opiskelija-asuntohanke voivat edetä nopeasti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 49

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48 ja 10.9.2018 § 120 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2020 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 127

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 7.3.2016 § 26 päätettyä ja 8.5.2017 § 48, 10.9.2018 § 120 ja 14.10.2019 § 49 jatkettua Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle liitekarttaan viitteellisenä merkityn alueen varausta opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.11.2021 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.