

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 9

§ 9

Alueen varaaminen Tapiolasta kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten SRV Yhtiöt Oyj:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

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
Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia

tydyttävällä tavalla, taikka 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 määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kajava teki seuraavan ehdotuksen: Lisätään päätösehdotuksen varausehtoihin kohtaan 2: Suunnittelussa tulee huomioida myös Tapiolan puutarhakaupungille tyypillinen väljyys rakentamisessa vehreys säilyttäen. Tapiolan puutarhakaupungille ovat ominaisia rakennusten väliin jäävät puistot sekä puolijulkiset ja yksityiset piha-alueet. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta oheiseen karttaan merkityn alueen kehittämismahdollisuuksien selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää varausalueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia laadittavaa asemakaavanmuutosta varten. Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja. Selvitystyöhön sisältyy Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

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

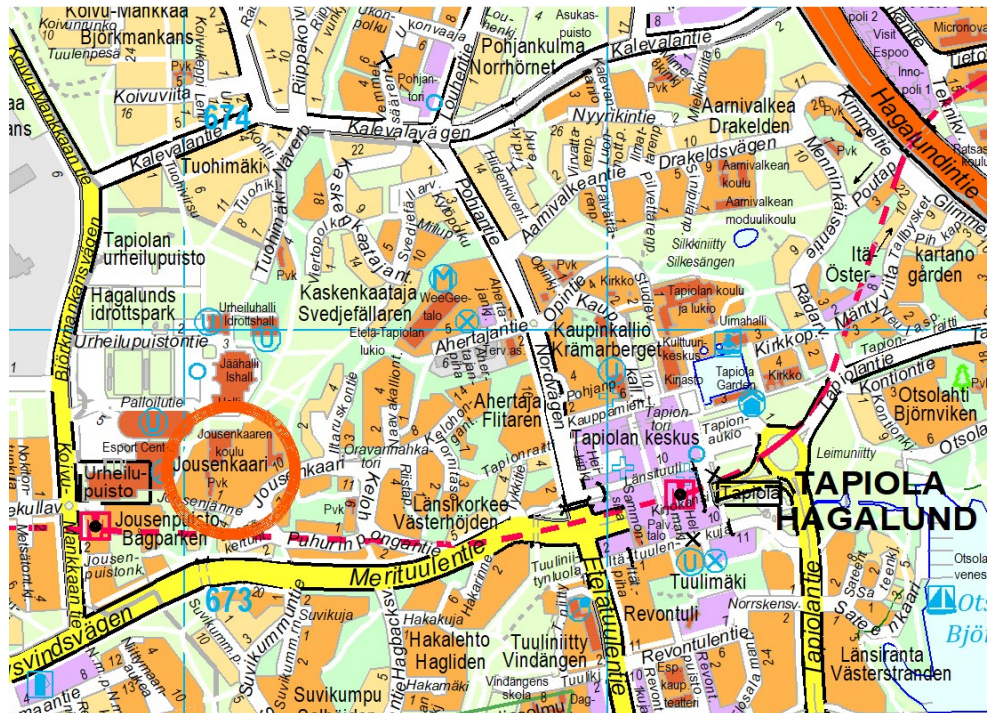
Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin

asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla, taikka 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 määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Selostus



Yleistä Jousenkaaren koulun tontista

Tapiolan länsireunassa Jousenkaarikadun varrella on Jousenkaaren koulun tontti. Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin itäreunassa on vanha Jousenkaaren koulurakennus, joka ei ole enää käytössä, koska se on hyvin huonokuntoinen. Vanhan koulurakennuksen eteläpuolella sijaitti kaksi opettajien rivitaloa, jotka on purettu pois. Tontin länsireunassa on

1990-luvulla rakennettu päiväkotiki ja parhaillaan alueelle ollaan rakentamassa uutta Jousenkaaren koulua, jonka toiminta käynnistyy kesän jälkeen 2022.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (kaavamerkintä YO), johon saa rakentaa myös sosiaali- ja terveydenhuoltoon palvelevia tiloja. Jousenkaaren uusi koulu on toteutettu vuonna 2019 myönnettyllä poikkeamispäätöksellä.

Tontin itäinen osa on Tapiolan puutarhakaupungin rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Tontin itäisessä osassa on 1900-luvun alussa rakennettuja linnoituksia.

Tontti rajautuu länsireunastaan Tapiolan urheilupuiston alueeseen, jota ollaan voimakkaasti kehittämässä. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Espoo Metro Areena, Esport Center ja Esport Arena, Honkahalli sekä paljon ulkokenttiä. Alueelle suunnitellaan jalkapallostadionia.

Alueelta on noin 350 m Urheilupuiston metroasemalle, jonka yhteydessä on noin 800 autopaikan kaupungin omistama yleinen pysäköintilaitos. Metroaseman viereen ollaan rakentamassa Jousenpuiston asuntoaluetta. Metroaseman vieressä on päivittäistavarakauppa ja muita palveluja.

SRV:n suunnitteluvaraushakemus

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 10.1.2022 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarausta em. kaupungin omistamalle Jousenkaaren koulun tontin itäiselle osalle. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”SRV:n esittämän hankkeen tarkoituksena on kehittää edellä mainitulle kiinteistölle aluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuva suunnitelma, joka mahdollistaa alueelle toteutettavan asuntotuotannon. Laatimamme alustavan suunnitelman mukaan, uudet asuinrakennukset noudattavat Tapiolan alueen rakentamisen aikojen myötä syntyneitä perinteitä ja periaatteita, johon kuuluu mm. rakennusmassojen selkeä rytmitys sekä puistomainen, maaston muotoja kunnioittava rakennettu ympäristö. Käsityksemme mukaan Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alati kehittyvällä alueella on kasvavaa kysyntää uusista asuinrakennuksista. Alue on jo tällä hetkellä ja tulee jatkossakin olemaan hyvin suosittu asunnonostajien keskuudessa lähellä sijaitsevien hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien vuoksi. Kohteen arkkitehtisuunnittelusta vastaa arkkitehti, professori Rainer Mahlamäki Lahdelma & Mahlamäki arkkitehtitoimisto Oy:stä.

Suunnitelmamme lähtökohta, muunneltava pohjarakenne, kunnioittaa alueen monipuolista rakennuskantaa mahdollistaen monipuolisen asuntotyyppien ja palvelee näin mahdollisimman laajaa ostajakuntaa elämäntilanteesta riippumatta. Asujien tarpeista riippuen asunnot ovat joko yhdistettävissä isommiksi tai jaettavissa pienempiin. Myös siviiliasuntomahdollisuudet on huomioitu suunnitelmissa. Lisäksi maantasoon on suunnitelmassamme mahdollista sijoittaa myös asuntoja omalla pihalla, joka mahdollistaa alueelle ominaisen pientalomaisten asuinolosuhteiden.

Kokonaisuudessaan esitetyllä ratkaisulla tuettaisiin uusien asuinrakennusten syntymistä Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alueelle ja luotaisiin mielenkiintoinen ja yhtenäinen

aluekokonaisuus yhdessä olemassa olevan naapuruston, oppilaitosten, työpaikkojen ja liikuntapuitteiden kanssa. Alueelle suunnitellut uudet asuinkerrostalot tarjoavat lisää asuntoja perheille ja ympäröivien alueiden vanhemmalle väestölle esteettömään asumiseen. Panostamme ja keskitymme kohteessa strategiamme mukaisesti rakennusten elinkaariivisaisiin ratkaisuihin, kuten esimerkiksi muuntojoustavuuteen, hiilidioksidipäästöjen minimoimiseen ja vihreiden energiaratkaisujen hyödyntämiseen.”

Hakemuksen arviointia

Varausalue tarjoaa erinomaiset lähtökohdat uusien, erityisesti uusien perheasuntojen suunnitteluun ja toteuttamiseen. Alueen vieressä ovat metroasema, päiväkotia ja koulu, kauppoja, liikunta-alueita ja -tiloja sekä puistoja. Alueella sijaitsevat historialliset linnoitukset turvataan suunnittelussa, mutta samalla ne tarjoavat merkittävää lisäarvoa asumisympäristöön erityisesti lapsiperheille. Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee erityisesti jatkaa Tapiolan asutosuunnittelun parhaita perinteitä sekä ottaa huomioon puutarhakaupungin arvot ja rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen tulee kiinnittää myös erityistä huomiota. Maisemasuunnittelun merkitys korostuu, kun ollaan Tapiolan puutarhakaupungissa. SRV:n esittämät tavoitteet alueen kehittämiseksi vastaavat hyvin kaupungin tavoitteisiin.

Varauksensaajan tulee aluksi selvittää alueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia. Selvitystyön yhtenä keskeisenä osana on Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen.

On tärkeää, että alueen kehittäminen ja edelleen toteutus saadaan käyntiin viipymättä, koska huonokuntoisen ja käyttökelvottoman Jousenkaaren vanhan koulun johdosta alue on tällä hetkellä epäviihtyisä ja turvaton.

Päätöshistoria

Liitteet

- SRV Yhtiöt Oy, liitekartta 49-12-135-1

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus, SRV Yhtiöt Oyt, Jousenkaaren koulun kiinteistö

Tiedoksi