

Päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökset 28.2.2022, 28 §, 29 §, 33 §, 34 §.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökset 28.2.2022, 28 §, 29 §, 33 §, 34 §.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 28, Alueen varaaminen Niittykummusta Espoon Asunnot Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten (pöydälle 24.1.2022)

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

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

4

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.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

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.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

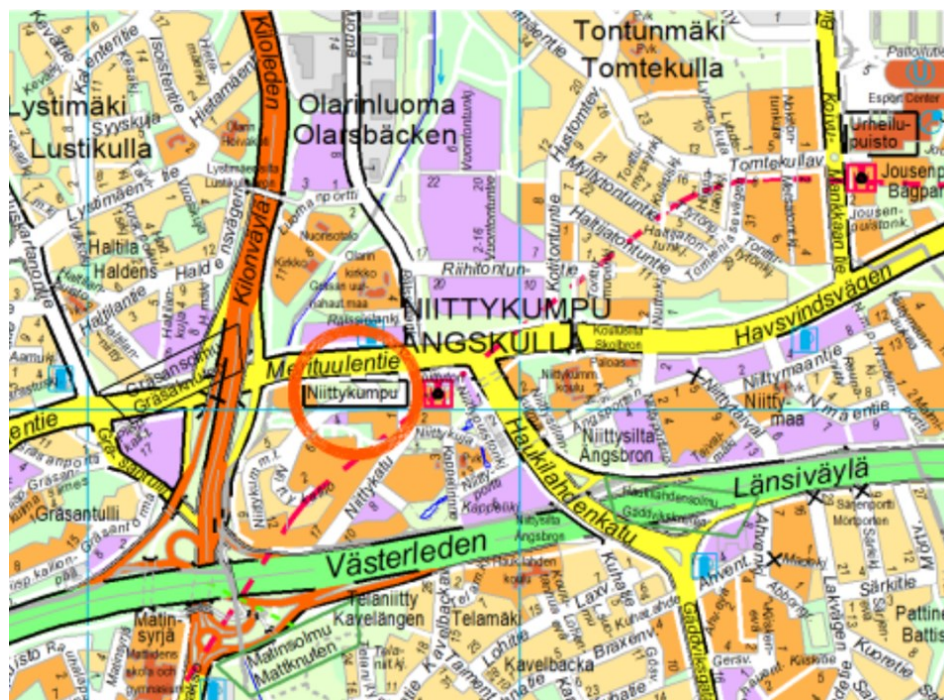
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksen saaja on tietoinen, että hankkeen on toteutettava 30 autopaikkaa kortteliin 15038 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen 26.5.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti.

9

Varauksen saaja on tietoinen, että Niittykummun alueelle on tehty kunnallistekniset suunnitelmat. Rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja työt valmistuvat 2022 kesään mennessä.'



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 10.9.2018 § 119 tehdyllä päätöksellä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle alueen yhteisesti asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varauspäättöstä jatkettiin 2.12.2019 § 78 tehdyllä päätöksellä entisin ehdoin 30.11.2020 saakka. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Espoon Asunnot sopivat tämän jälkeen, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö luopuu hankkeesta ja kohde menee kokonaan Espoon asunnoille. Koska em. aiemmat varaukset ehtivät päättyä ennen nyt esitettävää varausta, varausta esitetään päätettäväksi uutena varauksena.

Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Niittykumpu I -nimisellä asemakaavamuutosalueella. Aluetta koskeva kaavaehdotus on ollut nähtävillä talvella 2013 samassa yhteydessä metrokeskuksen kaavamuutoksen kanssa. Alue on myöhemmin rajattu pois metrokeskuksen kaavasta. Niittykumpu I:n kaavamuutos edellyttää olemassa olevien pysäköintialueiden siirtämistä tai pysäköintijärjestelyjen muuttamista.

Perustelu varauspäättökselle

Varaus edesauttaa osaltaan monipuolisen asuntojakauman toteutumista Niittykumpuun. Alueen varaus Espoon Asunnot Oy:lle toteuttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 29, Alueen varaaminen Nuijalasta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoksen suunnittelua varten

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

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 tai 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 määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

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

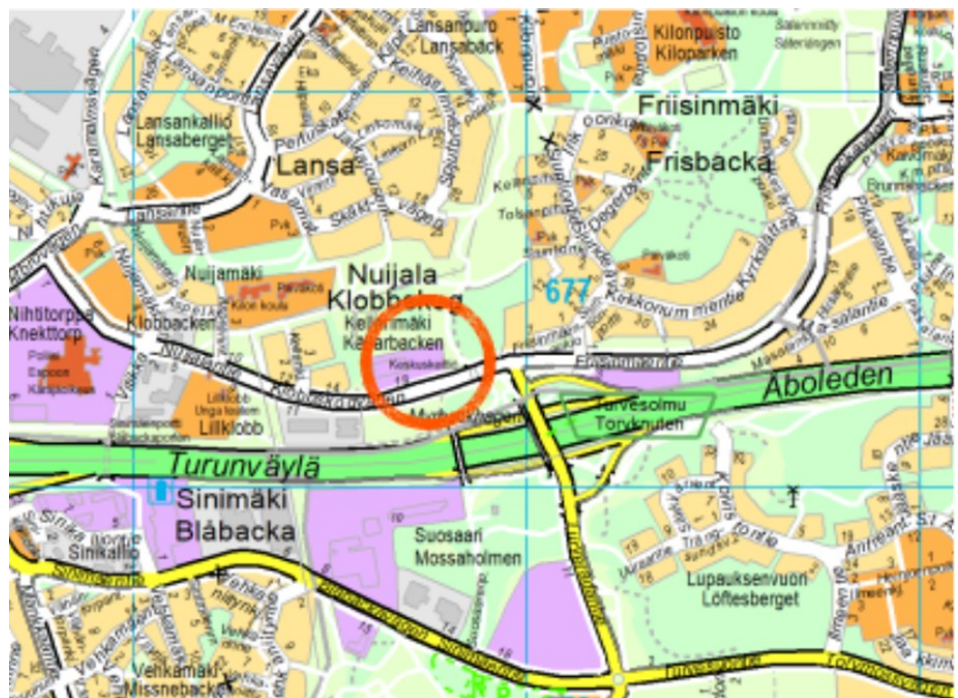
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että suurin osa alueesta on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.



Hakemus

Fortum Power and Heat Oy hakee 17.11.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta osoitteessa Nuijalantie 20 sijaitsevalle tontille (54118/3).

Fortum Power and Heat Oy tuo hakemuksessa esiin, että he ovat tutkineet alueen soveltuvuutta sähkökattilan ja lämpöpumppupohjaisen energian tuotannon toteutuskohteeksi. Espoon edustajien kanssa yhteistyössä tehdyn esiselvityksen perusteella Fortum Power and Heat Oy näkee varattavan alueen soveltuvan hyvin edellä mainitun hankkeen toteuttamiseen. Tämän myötä Fortum Power and Heat Oy pyytää alueen varaamista suunnitteluun, jotta he voivat selvittää tarkemmin yhteistyössä

Espoon kaupungin viranomaisten ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa soveltuuko alue heidän energiatuotantohankkeensa toteuttamiseen.

Fortum Power and Heat Oy:n mukaan hankkeella olisi keskeinen rooli energiamurroksessa. Fortum Power and Heat Oy tuo hakemuksessaan, että hanke muun muassa mahdollistaa energian kiertotalouden edistämisen ja ekologisen lämmöntuotannon kaupunkiympäristössä.

Fortum Power and Heat Oy mukaan toteutuessaan hankkeella olisi merkittäviä vaikutuksia nykyiseen energiatuotantolaitosten määrään Espoossa. He tuovat esiin, että ainakin Tapiolassa maakaasulla toimivan laitoksen tulevaisuutta tultaisiin harkitsemaan.

Tiedot varausalueesta

Varattava alue on pinta-alaltaan noin 5 749 m² ja on merkitty voimassa olevassa kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Fortum Power and Heat Oy:n esittelemän hankkeen sijoittuminen alueelle edellyttää asemakaavamuutosta.

Varattava alue on tällä hetkellä vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

Perustelu varauspäätökselle

Hanke tulisi palvelemaan alueen lämmöntuotannossa ja olisi kiertotalouden edistämisen kannalta hyödyllinen. Hanke tukee Espoon kaupungin kaukolämmön tuotantoon liittyvää hiilineutraaliustavoitetta. Esitetään alueen varaamista Fortum Power and Heat Oy:lle 31.12.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 33, Keilaniemen tunnelin eteläpään ramppien toteuttamista ja SRV Yhtiöt Oyj:n Keilalahdentien varren toimistorakennushanketta koskevat valmistelukehotukset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

1

kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta toimistorakennushanketta varten varatun alueen asemakaavan laadintaa.

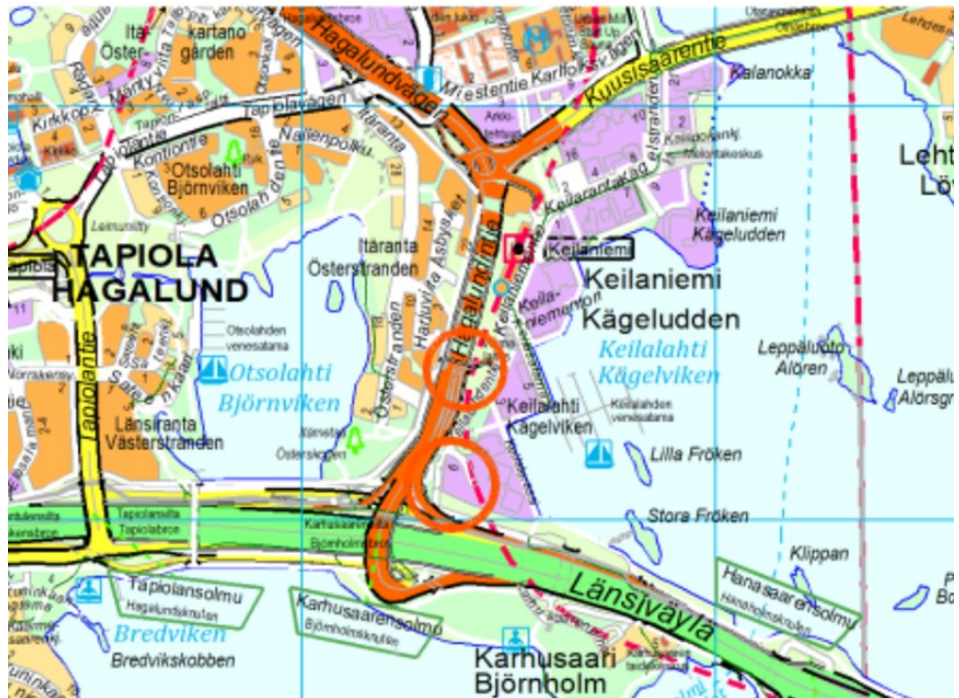
2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvien vielä toteuttamatta olevien ramppien toteuttamisesta sekä siihen liittyvästä kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

3

kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot

kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.



Kehä I Keilaniemessä ja tunnelin eteläpään rampit

Kehä I:n Keilaniemen tunneli avattiin liikenteelle 4.9.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Tunnelin lisäksi Kehä I:n uudistamishankkeeseen Keilaniemessä sisältyivät tunnelin pohjoispäässä Otasolmun eritasokiertoliittymä sekä tunnelin eteläpäässä Länsiväylältä Keilaniemeen johtavat rampit.

Hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvät tunnelin eteläpään suunnitellut rampit, joiden avulla päästäisiin Keilaniemestä suoraan Länsiväylälle sekä Helsingin että Hangon suuntaan. Näitä rampeja ei ole kuitenkaan vielä toteutettu. Nyt Keilaniemestä Länsiväylälle mentäessä on ajettava tunnelin pohjoispäässä sijaitsevan Otasolmun kiertoliittymän kautta. Kun valtuusto päätti lokakuussa 2016, että tunneli rakennetaan täysimittaisena käynnissä olevan parantamistyön yhteydessä, arvioitiin päätöksen perusteluissa, että tunnelin eteläpään ramppijärjestelyt voidaan tehdä myöhemmin, koska liikennemäärät eivät vielä niitä edellytä. Toisaalta valtuusto myös halusi rajoittaa tiehankkeen kustannuksia siten, että tiehankkeen menot eivät ylittäisi tunnelin viereisten tonttien myynnistä saatavia tuloja.

Keilaniemen alue on nyt kehittymässä merkittävästi voimakkaammin kuin vielä jokin aika sitten arvioitiin. Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Metro, Kehä I:n tunnelointi ja tuleva Raide-Jokerin päätepysäkki ovat lisänneet merkittävästi Keilaniemen vetovoimaa. Alueella on rakenteilla ja vireillä useita uusia rakennushankkeita. Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa ja kaavoittamassa yleistä kalliopysäköintilaitosta, jolla luodaan edellytykset Keilaniemen alueen maankäytön tehostamiselle ja monipuolistamiselle sekä ympäristön elävöittämiselle ja laadun parantamiselle. Tämän kehityksen seurauksena tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitetyt rampit tarvitaan pikemmin kuin aiemmin arvioitiin.

Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään, ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Valtuusto päätti 17.8.2020 § 112 merkitä tiedoksi vastauksen valtuustokysymykseen Keilaniemen liikenteen toimivuudesta ja eteläisten liittymien rakentamisesta Kehä I:lle. Kysymyksessä ja sen käsittelyn yhteydessä oli nostettu esiin mm: Miten ja millä aikataululla kaupunki pikaisesti selvittää Keilaniemen liikenteen toimivuuden parantamismahdollisuudet? Millaisia rahoitusvaihtoehtoja on olemassa tai luotavissa, jotta määräraha vähintään Keilaniemen eteläisten liittymien rakentamiseksi saadaan pikaisesti käyttöön ilman että tästä muodostuu rasite verovaroin rahoitettavalle kuntataloudelle? Vastauksessa annettiin esitettyihin kysymyksiin tarkemmat vastaukset etenkin ennakoitavissa olevan työpaikka- ja asuntorakentamisen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen.

Puuttuvien ramppien toteuttamisen kustannus on noin 20 milj. euroa (alv 0 %). Niiden toteuttaminen liikenteellä olevan tunnelin suuaukolle vaatii huolellista suunnittelua. Mm. työnaikaiset liikennejärjestelyt on mietittävä huolella liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden kannalta. Kaupunki on laatimassa kyseisten ramppien rakennussuunnitelmia. Suunnitelmat valmistuvat vuoden 2022 alussa. Edellytykset ramppien rakentamisen käynnistämiseksi ovat vuoden 2022 lopussa.

Ramboll Finland Oy:n vuoden 2021 lopussa laatimassa Kehä I:n länsiosan liikenneselvityksessä todetaan mm. seuraavaa: "Keilaniemen Kehä I:n eritasoliittymästä on toteutettu toistaiseksi vain etelän suunnasta Keilaniemeen johtavat rampit. Ilman Keilaniemestä etelän suuntaan johtavia ramppuja Otasolmun kiertoliittymä kuormittuu iltapäivisin erittäin voimakkaasti Keilaniemestä purkautuvan suuren liikennevirran seurauksena. Tämä seurauksena Otasolmun kiertoliittymän Kuusisaarentien tulohaaran välityskyky uhkaa ylittyä jo lähivuosina, jolloin jonot idän suunnasta voivat kertyä hyvin pitkiksi, mikä häiritsee liikennettä myös muilla ajosuunnilla. Keilaniemen eteläsuuntaisten ramppien toteuttaminen on laadittujen toimivuustarkastelujen valossa Keilaniemen alueen kiireellisin toimenpide."

Tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien tarve on entisestään korostunut nyt, kun Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa maanalaista yleistä kalliopysäköintilaitosta. Yleinen kalliopysäköintilaitos on välttämätön edellytys Keilaniemen kehittämiseksi. Yleistä kalliopysäköintilaitosta varten laadittiin maanalainen asemakaava, jonka valtuusto hyväksyi 7.12.2020. Kyseinen kaava on lainvoimainen.

Kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaisi Regenero Oy, jonka suunnitteluvarausta jatkettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 29.11.2021. Koko laajuudessaan keskuspysäköintilaitokseen tulisi 3 000 pysäköintipaikkaa. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa olisi 1 600 pysäköintipaikkaa. Tavoitteena on, että louhintatyöt käynnistyvät vuonna 2022 ja ensimmäinen vaihe valmistuu 2025.

Ensimmäisessä toteutusvaiheessa laitokseen on tulossa kaksi sisään/ulosajoramppia: toinen Keilaniemen eteläosaan tunnelin eteläpään

kohdalle Varman tulevan toimistorakennuksen yhteyteen ja toinen Keilaranta-kadulle Raide-Jokerin itäpuolisen tulevan liikekorttelin yhteyteen. Em. sisään/ulosajoramppeihin pääsee suoraan ja sujuvasti pääväyliltä niin, ettei liikenne rasita Keilaniemen katuverkkoa. Uusimmat alueen maankäytön kehittymisen huomioivat liikenneselvitykset osoittavat, että rampit Keilaniemestä Länsiväylälle tarvitaan viimeistään vuonna 2025.

Lisäksi tarkoitus on ramppien rakentamisen yhteydessä kehittää Länsiväylän pohjoispuolista kevyen liikenteen reittiä Keilaniemen kohdalla nykyistä sujuvammaksi ja turvallisemmaksi.

SRV:n Keilalahdentien toimistorakennushanke

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten 30.6.2022 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

SRV on selvittämässä ja suunnittelemassa varausalueelle uutta pääkonttoritasoista toimistorakennusta. Alue sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikeneramppiin. Alustavissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on noin 22 000 kem². Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa vähintään noin 1 300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemen alueelle. Alustavien selvitysten perusteella SRV on jättänyt kaupungille asemakaavanmuutoshakemuksen, jonka pohjalta kaavoitusprosessia ollaan käynnistämässä.

Suunnittelualue on osittain tällä hetkellä Väyläviraston hallinnassa olevaa maantievaluetta. Alueen kaavoittamisesta korttelialueeksi on neuvoteltu kaupungin, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Väyläviraston kesken. Valtion puolelta on todettu, ettei kyseiselle maantievalueelle enää ole tarvetta, joten valtion puolelta ei ole periaatteessa estettä alueen muuttamisesta korttelialueeksi.

Neuvotteluissa tuli kuitenkin selväksi, että korttelin suunnittelussa on otettava huomioon siihen rajautuvan Kehä I:n rampin suunnittelu ja toteuttaminen ja erityisesti rampin turvallisen liikennöinnin edellyttämät riittävät näkymät.

Keilaniemen tunnelin eteläpään uusien ramppien toteuttaminen edellyttää muutoksia myös Länsiväylältä Helsingin suunnasta tulevien ramppien linjauksiin ja korkotasoihin. Tästä seuraa, että SRV:n toimistohankkeen suunnittelu kytkeytyy tiiviisti Kehä I:n ramppien suunnitteluun. Ramppien huolellisella suunnittelulla maankäyttöä tehostaen voidaan osaltaan luoda edellytyksiä uuden korkeatasoisen toimistohankkeen suunnittelemiselle ja toteuttamiselle Keilaniemeen.

Kun alueen käyttötarkoitus muuttuu muuhun kuin nykyiseen maantiekäyttöön, siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tienpitäjältä korvauksetta tässä tapauksessa kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmiin rahoittamiseen.

Kehä I:n rampit ja SRV:n toimistorakennushanke

Kehä I:n tunneloinnin ja siihen liittyvien liikennejärjestelyiden kustannuksista on vastannut kokonaisuudessaan Espoon kaupunki, vaikka

kysymyksessä onkin valtion tie. Kaupungilla ei ollut taloudellisesti perusteita lähteä tekemään kyseisiä rampeja etukäteen. Tuolloin pidettiin tärkeänä, että tunneli saadaan rahoitettua tunnelin ansiosta saatavilla maanmyyntituloilla.

Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyssä tiesuunnitelmassa esitetyt Länsiväylälle johtavat rampit ovat tulleet tarpeellisiksi nopeammin kuin tunnelista päätettäessä arvioitiin. Keilaniemen kehittäminen on etenemässä jatkuvasti voimistuen ja tämä edellyttää ramppien toteuttamista jo vuosina 2023-2025. Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä yleinen kalliopysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa vuosina 2022-2025. Kalliopysäköintilaitoksen eteläinen sisään/ulosajotunneli tulee Keilaniemen tunnelin eteläpään viereen.

Ramppien rakentamiseen liittyy kiinteästi SRV:n toimistorakennushanke, jota suunnitellaan Kehä I:n viereen Keilalahdentien varrelle. Tontista saatavia myyntituloja voidaan käyttää ramppien toteuttamisen rahoittamiseen. Näin on perusteltua kiirehtiä hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen valmistelua.

Rampit parantavat myös yleisesti valtion tien (Kehä I) sujuvuutta ja välityskykyä, joten olisi perusteltua, että valtio osallistuisi ramppien rahoittamiseen. Ramppien toteuttamisesta on tehtävä valtion kanssa sopimus, jonka valmistelu eli neuvottelut valtion kanssa on perusteltua käynnistää viipymättä.

Tässä käsiteltävät hankkeet ovat Tapiolan taseyksikön alueella, jossa alueelta saatavat maanmyyntitulot ja sopimuskorvaukset on korvamerkitty alueen infran rahoittamiseen. Tapiolan taseyksikön puitteissa on perusteltua kehittää menettely, jossa SRV:n hankkeen tontin myynnistä saatavat tulot korvamerkitään Kehä I:n ramppien rahoittamiseen.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 34, Kehä I:n Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamista ja Maarinsolmun ympäristön kehittämistä koskevat valmistelukehotukset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

1

kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaavan laadintaa ja käsittelyä, ja saattamaan sen kaupunginhallituksen käsittelyyn mahdollisimman pikaisesti.

2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamiseksi sekä sen kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

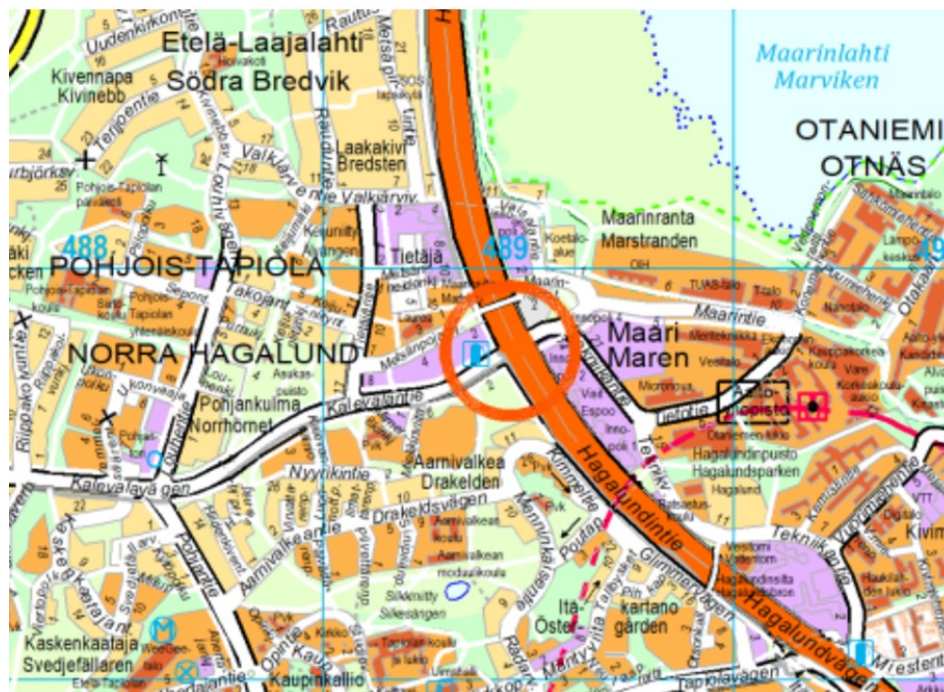
3

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa laatimaan Maarinsolmun ympäristöstä vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin liittyen kokonaistarkastelun, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi ja tehokkaaksi alueeksi Tapiolan ja Otaniemen väliin Raide-Jokerin ja Kehä I:n varrelle. Lisäksi tarkastelulla pyritään turvaamaan Maarinsolmun eritasoliittymän ja alueen muun infran toteuttamisen rahoitus kaupungin osalta Tapiolan taseyksiköstä

Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla.

4

että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitetään kesäkuun 2022 loppuun mennessä tilannekatsaus Maarinsolmun eritasoliittymästä ja sen ympäristöstä.



Tapiolan ja Otaniemen välissä sijaitsevan Kehä I:n ja Kalevalantien risteuksen eli Maarinsolmun ympäristö on voimakkaasti kehittyvä alue. Alueen kehitykseen vaikuttaa myös erityisesti rakenteilla oleva Raide-Jokeri, jonka pysäkki sijaitsee Otaniemen puolella Kehä I:n vieressä. Otaniemen metroasemallekin on vain reilun kilometrin matka.

Kehä I:n ja Kalevalantien risteys on tällä hetkellä valo-ohjattu tasoliittymä. Se on Kehä I:n ainoa tasoristeys Länsiväylän ja Lahdenväylän välillä. Risteykseen on suunniteltu Maarinsolmun eritasoliittymä, mutta sen kaava ja toteutus ovat auki.

Tapiolan puolella on vireillä useita hankkeita ja niihin liittyviä kaavoitusprosesseja. Tietäjätien, Kalevalantien ja Kehä I:n rajaamalle alueelle on jo toteutettu useita uusia asuinkerrostaloja ja useita uusia asunohankkeita on kaavoitusvaiheessa.

Tapiolan puolelle on vireillä seuraavat hankkeet, joiden kokonaisvolyymi on noin 70 000 kem²:

Tapiolan Lämpö Oy:n toimistotilojen ja varikon tontille on laadittu jo usean vuoden ajan asemakaavanmuutosta asumiskäyttöön. Tapiolalaisten asuntoyhtiöiden omistaman Tapiolan Lämpö Oy:n toiminta on kehittynyt hyvin voimakkaasti. Yrityksen toiminnan kehittäminen nykyisessä paikassa ei ole enää mahdollista. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2021 palauttaa jo pitkään odotetun kaavan uudelleen valmisteltavaksi ja rajasi kerrosluvun 10:ksi. Tontista joudutaan ottamaan julkiseksi alueeksi noin neljännes, joten tontin kehittämismahdollisuuksia on rajattu voimakkaasti.

Julius Tallberg-kiinteistöt Oyj on kehittämässä Laurean tonttia ja siihen liittyvää kaupungin omistamaa tonttia asuinkäyttöön. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 kaupungin omistaman tontin varauksesta ja jatkoi varausta 29.11.2021. Päätöksen mukaan alueelle tulee suunnitella viihtyisiä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

Spektri Business Parkin laajat pysäköintikentät pyritään saamaan nykyistä tehokkaampaan käyttöön. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 9.8.2021 edellytysten luomiseksi Spektrin alueen kehittämiseksi ja toteuttamiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Päätöksen mukaan alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee pyrkiä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen sekä, jossa pysäköintipaikat toteutetaan laadukkaasti ja niin, että ne ovat pääosin työntekijöiden, asiakkaiden ja asukkaiden yhteiskäytössä. Erityisesti uudet asunnot tulee kytkeä luontevasti Spektriin, että alue kehittyy vetovoimaisena ja elävänä työpaikkakeskittymänä.

Kalevalantien ja Tietäjätien kulmauksessa nykyisin sijaitsevan toimistokiinteistön omistaa Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.12.2021 asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Tontille suunnitellaan asuntoja.

Kaupunki omistaa puistoalueen Kalevalantien ja Kehä I:n lounaiskulmassa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.10.2021 jatkaa alun perin 7.3.2016 päätettyä suunnitteluvarausta HOAS:lle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varausehtona on nyt puurakenteinen rakennus. Alue sisältyy Maarinsolmun asemakaavaan. HOAS voi käynnistää hankkeen ripeästi sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan, koska ARA-käsittelee hakemuksia nykyisin tarpeen mukaisesti joustavasti.

Lisäksi alueella on Carunan sähköasema ja Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:n omistama kiinteistö, jossa toimii päivittäistavarakauppa, ravintola ja polttoaineenjakelempiste. Nämä toiminnot sisältyvät Maarinsolmun kaavaan nykyisessä muodossaan, mutta Carunan tontti pienenee, kun tontin itäinen rakentamaton osa tarvitaan eritasoliittymän liikennealueeksi. Caruna on todennut supistuvan tontin olevan pitkällä tähtäimellä ahdas, koska sähkön tarve on voimakkaasti kasvamassa. Uusi suurempi sähköasema olisi mahdollista toteuttaa Kehä I:n itäpuolelle Vaisalantien päässä sijaitsevalle vapaalle tontille. Nykyisiä Carunan ja Nordean omistamia alueita Maarinsolmun vieressä on tulevaisuudessa mahdollista kehittää kokonaisuutena merkittävästi.

Otaniemen puolella on toteuttamisvaiheessa ja vireillä useita uusia toimitilahankkeita:

Technopolis Oyj on toteuttamassa Innopoli 4:ää. VTT:n käyttöön toteutetaan kolme rakennusta: ensimmäinen vaihe on valmis, toinen vaihe on rakenteilla ja kolmas vaihe edellyttää vielä kaavamutosta. Vireillä oleva asemakaavanmuutos käsittää Innopoli 4:n vaiheet 3-5 sekä asuntorakentamista Innopoli 4:n itäpuolelle.

Innopoli 1:n ja 2:n edustalle Tekniikantien varteen suunnitellaan pysäköintilaitosta, joka palvelee myös Innopoli 4:ää.

Technopolis Oyj:llä on Raide-Jokerin pysäkin pohjoispuolella tontti, jonka jatkokehittäminen on auki.

Open Innovation Housen tontille on rakenteilla Espoon oikeustalo.

Senaatti-kiinteistöt myi vuoden 2021 lopussa pitkään rakentamattomana olleen Maarinaukion tontin (22 500 kem², 16-kr^s) NREP:lle. Tontille suunnitellaan huoneistohotellia ja päivittäistavarakauppaa. Tontille on tulossa myös polttoaineenjakelupiste. Tontilla on jo käynnissä maanrakennustyöt.

Ramboll Finland Oy laati vuoden 2021 lopussa Kehä I:n länsiosaa koskevan liikenneselvityksen, joka käsittää myös Maarinsolmun. Uutena lähtötietona oli mm. Helsingin päätös siirtää kaikki Tallinnan liikenne Länsisatamaan, mikä lisää liikennettä Kehä I:llä (erityisesti raskasta liikennettä).

Liikenneselvityksessä todetaan Maarinsolmusta mm. seuraavaa:

"Tallinnan matkustaja- ja tavaraliikenteen keskittämisestä Länsisatamaan on tehty periaatepäätös ja uusi satamatunneli on suunniteltu avattavan liikenteelle vuoden 2028 alussa. Länsisataman raskaan liikenteen kasvuksi on ennustettu vuodesta 2019 vuoteen 2030 mennessä 39 % ja vuoteen 2040 mennessä noin 66 %. Länsisataman raskas liikenne kulkee kokonaisuudessaan Länsiväylän ja edelleen pääosin Kehä I:n länsiosan kautta Helsingin kantakaupungin raskaan liikenteen ajokiellosta johtuen. Myös merkittävä osa Länsisataman henkilöajoneuvoliikenteestä kulkee samaa reittiä.

Kehä I:n (mt 101) Laajalahden kohdan parannustöiden valmistuttua Kalevalantien/Tekniikantien liittymä jää Kehä I:n ainoaksi tasoliittymäksi Länsiväylän ja Lahdenväylän välillä. Nykyinen tasoliittymä muodostaa Kehä I:lle merkittävän pullonkaulan, joka heikentää liikennejärjestelmän toimintavarmuutta mm. Länsisataman kuljetusten osalta. Toimivuusongelmat kärjistyvät lähivuosina, mikäli liikenne palautuu koronapandemiaa edeltävälle kasvu-uralle. Väliytyskyvyn täyttyminen aiheuttaa kasvavia ruuhkia sekä Kehä I:n että Kalevalantien ja Tekniikantien tulosuunnilla.

Liikenteen ja keliolosuhteiden vaihtelujen takia väliytyskyky ylittyy joinakin päivinä, jolloin jonoutuminen on huomattavasti keskivertoa suurempaa ja viivytykset pitkiä. Onnettomuusherässä tasoliittymässä syntyy myös muita ennakoimattomia häiriöitä, jotka voivat aiheuttaa pitkiä viivytyksiä myös ruuhkahuippujen ulkopuolella.

Liikenteellisten häiriöiden lisäksi nykyinen liittymä on altis meritulvalle. Liittymäalue on vähitellen painunut useita kymmeniä senttejä ja painuminen todennäköisesti jatkuu edelleen. Nykyisellä korkeustasolla keskimäärin viiden vuoden välein toistuva meritulva yltää Tekniikantielle ja Kehä I:n itäiselle ajoradalle, jolloin pidempiaikaiset liikennekatkokset ovat mahdollisia."

"Hanketta voi pitää liikenneturvallisuuden sekä seudullisen ja valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintavarmuuden näkökulmasta kiireellisenä.

Maarinsolmun eritasoliittymä on yhteiskuntataloudellisesti selkeästi kannattava hanke, joka synnyttää jo lähitulevaisuudessa 2-3 milj. euron vuosittaiset liikennehyödyt. Hankkeen hyöty-kustannussuhde on 2,1 ja rakentamiskustannusarvio noin 48 milj. euroa. Hankkeesta on laadittuna tiesuunnitelma. Toteuttaminen edellyttää vielä kaavan hyväksymistä sekä yksityiskohtaisemman rakennussuunnitelman laadintaa."

"Maarinsolmu keventää liikennekuormitusta monin paikoin katuverkolla ja erityisesti Kehä II:lla, jolloin hankkeen turvallisuus- ja sujuvuusvaikutukset kohdistuvat liikenneverkkoon myös laajemmalla alueella."

Maarinsolmun kaavaehdotuksessa varattava liikennealue on pienin mahdollinen. Se mahdollistaa kuitenkin tarvittaessa myös Hagalundintunnelin päälle johtavien ramppien toteuttamisen.

Maarinsolmusta on laadittu tiesuunnitelma, jota ei ole vielä voinut viedä viralliseen hyväksymiskäsittelyyn, koska kaavaa ei ole vielä hyväksytty. Liittymätyyppi tulee olemaan rombinen eritasoliittymä, jossa varaudutaan Hagalundintunnelin päälle johtaviin ramppeihin. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä, vaikka kaavasta valitettaisiin. Rakennussuunnitteluun tulee varata aikaa 1,5-2 vuotta. Rahoitus on vielä auki.

Maarinsolmun eritasoliittymä on suuri investointihanke (noin 48 milj. euroa, alv 0 %), jonka kustannukset jaetaan kaupungin ja valtion kesken erikseen sovittavassa suhteessa.

Maarinsolmun ympäristön hankkeilla on suuri merkitys Maarinsolmun eritasoliittymän rahoittamisessa.

Maarinsolmun ympäristössä on kysymys Suomen oloissa ainutlaatuisesta aluekokonaisuudesta, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan välissä ja jonka keskeltä kulkee valtakunnallisesti merkittävä Kehä I. Lisäksi alue rajoittuu Laajalahden Natura-alueeseen.

Maarinsolmun ympäristöstä on perusteltua laatia vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin liittyen kokonaistarkastelu, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi ja tehokkaaksi alueeksi Tapiolan ja Otaniemen väliin Raide-Jokerin ja Kehä I:n varrelle ja jolla turvataan Maarinsolmun eritasoliittymän ja muun infran toteuttamisen rahoitus kaupungin osalta Tapiolan taseyksikköön liittyen Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla. Kokonaistarkastelu tarvitaan yksittäisten kaavahankkeiden taustaksi ja perustelemiseksi, alueen kokonaiskuvan hahmottamiseksi sekä kokonaistalouden turvaamiseksi, alueen suuntaviivojen selvittämiseksi ja kirkastamiseksi. Laadittavan kokonaistarkastelun avulla tulevien hankkeiden suunnitelmia voidaan arvioida osana kokonaisuutta. Tavoitteena on myös saada materiaalia kaupungin markkinointiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.5.2016 § 92 hyväksyä Maarinsolmun ja sen lähialueiden jatkosuunnittelua ohjaamaan kahdeksan teesiä, joista tähän yhteyteen on perusteltua poimia teesit 2 ja 4:

- Maarinsolmun eritasoliittymän tulee yhdistää Tapiola ja Otaniemi kaupunkimaisesti niin, että siirtyminen alueelta toiselle myös jalan ja polkupyörällä voi tapahtua miellyttävästi ja turvallisesti (Teesi 2).

- Joukkoliikenteen asemien läheisyys ja suurimittakaavainen väyläalue perustelevat Maarinsolmun ympäristöön tehokasta ja korkeakin rakentamista kuitenkin niin, että alueelle syntyy kaupunkimaista viihtyisää lähiympäristöä ja että suuretkin rakennusmassat muodostavat yhtenäisiä harmonisia kokonaisuuksia, ei irrallisia torneja. HOAS:lle varatun korttelin massoittelu tulee toteuttaa esitettyä matalampana. (Teesi 4).