

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 31

§ 31

Alueen varauksen jatkaminen Pohjois-Tapiolasta Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 29.11.2021 § 158 päätettyä varausta Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheisen liitekartan mukaiseen alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.3.2024 saakka entisin ehdoin sekä alla kohdan 9 mukaisella lisäyksellä.

9

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.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela omistaa Pohjois-Tapiolassa osoitteessa Tietäjätie 13 korttelin 16062 tontilla 3 sijaitsevan vanhan toimistorakennuskiinteistön. Melan omistaman tontin eteläpuolella on Espoon kaupungin omistama alue (kiinteistötunnus 49-16-9903-8), joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 § 158 varata Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten päätöksessä mainituin ehdoin.

Hakemus

Mela on toimittanut kaupungille 17.2.2023 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista ja toteaa mm. seuraavaa:

”Maatalousyrittäjien eläkelaitoksen omistamalla tontilla Tietäjäntiellä tällä hetkellä sijaitseva vanha toimistorakennus ei vastaa enää käyttäjien vaatimuksia toiminnoiltaan ja on teknisen käyttöikänsä päässä. Talon runkorakenne ja koko eivät mahdollista sen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Toimistorakennuksen tilat ovat tällä hetkellä pääosin tyhjiillään. Toisessa kerroksessa toimii tällä hetkellä asemakaavamuutoksen perusteella myönnetyllä poikkeusluvalla yksityinen päiväkotikoti.

Alueen suunnittelu on edennyt Espoon kaavoituksen kanssa OAS-vaiheen kynnykselle. Tietäjäntielle on suunnitteilla vanhan Tapiolan Puutarhakaupungin arvokkaaseen arkkitehtuuriltaan soveltuva ja ratkaisuiltaan korkealuokkainen omistusasuntokerrostalo. Talon sijoittelu tontille ja arkkitehtuuriset ratkaisut on pohdittu yhdessä alueen asemakaavoituksen kanssa. Hanke hoidetaan yhteistyössä kumppanimme Varte Oy:n kanssa.

Kohteen suunnitteilla olevat asunnot on suunnattu väljää asumista etsiville pariskunnille ja perheille, ja talon huoneistot ovat valtaosin kolmen huoneen huoneistoja, joissa on mm. koko asunnon levyinen parveke sekä olohuoneen ikkunat ulottuvat aina lattiarajaan. Huoneistossa on asumisen

laatuun ja viihtyvyyteen kiinnitetty erityistä huomiota. Asuntoja on suunniteltu Varte Oy:n alueen asukkaille laatiman kyselyn perusteella, jotta lopputulos vastaisi mahdollisimman paljon uusien asukkaiden toiveita. Kohde tulee erottumaan ratkaisuiltaan vahvasti edukseen verrattuna moniin tämän hetken uudisasuntokohteeseen.”

”Alueen asemakaavoitus laatii parhaillaan Tietäjätien itäpuolelle suunnitteluperiaatteita. Odotamme alueen suunnitteluperiaatteiden hyväksymistä kaupunkisuunnittelulautakunnassa, jotta Tietäjätien hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan laittaa nähtäville.”

Kirjeessä todetaan lisäksi, että Varte toteutti Melalta ostamalleen tontille Kalevalantien eteläpuolelle vuoden 2022 lopussa valmistuneen asuntokohteen.

Hankkeen arviointia

Melan ja kaupungin omistamien tonttien kehittäminen yhtenä kokonaisuutena on perusteltua. Kaupungin omistamalla alueella ei enää ole käyttöä puistoalueena. Asuminen on perusteltu käyttö tonteille, jotka kytkeytyvät luontevasti sekä Pohjois-Tapiolan puutarhakaupunkiympäristöön että Tietäjätien varren uusiin asuinrakennuksiin. Joukkoliikenneyhteydet ovat alueella erinomaiset: mm. Raide-Jokerin pysäkki tulee lähelle Kehä I:n itäpuolelle. Lähellä on myös hyvät kaupalliset ja kunnalliset palvelut. Kaupungin omistama tontti saadaan näin hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Koska varausalueen suunnittelu on edennyt, varausta on perusteltua esittää jatkettavaksi.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 158

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen asuinrakennus.

4

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.

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 miltyään osin.

7

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.

Käsittely

Aaltonen Mykkäsen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Tontit ovat Tietäjätien varressa, joka rajautuu lännessä perinteiseen kulttuurimaisemaan ja idässä korkeisiin uudisrakennuksiin. Itäpuolen rakennukset eivät saisi määrittellä suunnittelun kohteena olevien tonttien rakentamista. Tietäjätie on leikkaava katu aluejaossa. Em. syistä esitän, että varausehtoihin lisätään uusi kohta 4, jolloin seuraavien kohtien numerointi muuttuu vastaavasti. Esitys: Uusi varausehtojen kohta 4. Varauksensaajan omistama alue ja suunnitteluvarauksen alue suunnitellaan siten, että ne sopivat harmonisesti tonttien länsipuolella olevaan vanhaan Pohjois-Tapiolaan tyyliltään, massoitukseltaan ja vehreydeltään." Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Maatalousyrittäjien eläkelaitos Melalle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

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

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle

varausalueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen asuinrakennus.

4

Varauksensaajan omistama alue ja suunnitteluvarauksen alue suunnitellaan siten, että ne sopivat harmonisesti tonttien länsipuolella olevaan vanhaan Pohjois-Tapiolaan tyyliltään, massoituksestaan ja vehreydeltään.

5

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.

6

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

7

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

8

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.

Liitteet

1 Liitekarta, Maatalousyrittäjien eläkelaitos Mela, 49-16-9903-8

Oheismateriaali

- Suunnitteluvараushakemus, MELA

Tiedoksi