

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 63

§ 63

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Tapiolasta SRV Yhtiöt Oyj:lle asuinrakentamisen suunnittelua varten (49-12-1351)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

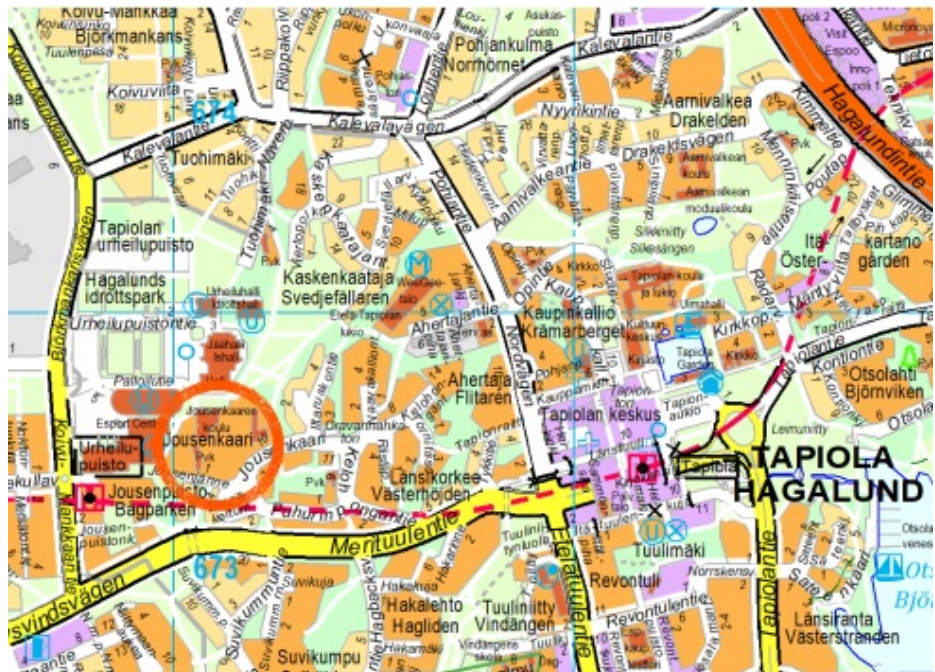
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä ja 8.5.2023 § 48 jatkettua suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin, 8.5.2023 §48 myönnettyin, ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Yleistä Jousenkaaren koulun tontista

Tapiolan länsireunassa Jousenkaarikadun varrella on Jousenkaaren koulun tontti. Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontin itäreunassa on vanha Jousenkaaren koulurakennus, joka on huonokuntoisuuden vuoksi poistettu käytöstä. Vanhan koulurakennuksen eteläpuolella sijainneet kaksi opettajien rivitaloa on purettu. Tontin länsireunassa on 1990-luvulla rakennettu päiväkotia. Lisäksi alueelle valmistui kesällä 2022 uusi Jousenkaaren koulu, jonka toiminta käynnistyi syyslukukauden alussa 2022.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (kaavamerkintä YO), johon saa rakentaa myös sosiaalitoimea ja terveydenhuoltoa palvelevia tiloja. Jousenkaaren uusi koulu toteutettiin vuonna 2019 myönnetyllä 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 Areena, Honkahalli sekä useita ulkokenttiä. Valtuusto hyväksyi Urheilupuiston alueen pohjoisosan asemakaavan 26.4.2021.

Varausalueelta on noin 350 m Urheilupuiston metroasemalle, jonka yhteydessä on noin 800 autopaikan kaupungin omistama yleinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksessa on tällä hetkellä vielä noin 100 autopaikkaa, jotka ovat käytettävissä Jousenpuiston alueen ulkopuolisissa hankkeissa. Metroaseman viereinen Jousenpuiston uusi asuntoalue on yhtä rakennusta lukuunottamatta valmis. Metroaseman vieressä on päivittäistavarakauppa ja muita palveluja.

Kaupunki on jättänyt Jousenkaaren vanhan koulun purkulupahakemuksen.

SRV:n suunnitteluvaraushakemus

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 16.5.2024 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista em. kaupungin omistamalle Jousenkaaren koulun tontin itäiselle osalle. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”Asuntorakentamisen tavoitteena on monipuolistaa ja täydentää alueen kaupunkirakennetta sekä alueen kaupunkikuvaa. Suunnittelun rajaus on esitetty liitteessä 1. SRV on varausaikana tutkinut aktiivisesti alueen maankäyttöä yhteistyössä Espoon viranomaisten kanssa varmistaen mm. soveltuvuutta perinteitä kunnioittavaan puutarhakaupunkiympäristöön, olemassa oleviin rakennettuihin alueisiin ja muihin jaoston ja kaupunkiympäristön toimialan edellyttämiin tarkennuksiin. Kohteen kaavoituksen mahdollistavan lähtötietoselvityksen pohjalta on tehty edellytetyjä selvityksiä ja kohde on kaavoituksen työohjelmassa. Kohteen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tavoitteena julkaista syksyllä 2024.

Hankkeen tarkoituksena on kehittää aluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuva suunnitelma, joka mahdollistaa alueelle toteutettavan asuntotuotannon. Laatimiemme suunnitelmien kantavana periaatteena on ollut tutkia eri massoitteluja, sovittaa rakennukset jo rakennettuun ympäristöön sekä yhteensovittaa Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin

kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen. Tätä ilmentää arkkitehtuurin professori Mahlamäen suunnitelmassa mm. selkeä rytmitys, vaaleus, sekä puistomainen, maaston muotoja kunnioittava rakennettu ympäristö.

Suunnitelmamme lähtökohta, muunneltava pohjarakenne, kunnioittaa alueen monipuolista rakennuskantaa mahdollistaen monipuolisen asuntojakauman mm. erityyppisille perheille, palvelen näin mahdollisimman laajaa ostajakuntaa elämäntilanteesta riippumatta. Asujen tarpeista riippuen asunnot ovat joko yhdistettävissä isommiksi tai jaettavissa pienempiin. Myös sivuasuntomahdollisuudet on huomioitu suunnitelmissa. Lisäksi maantasoon on suunnitelmassamme mahdollista sijoittaa myös asuntoja omalla pihalla, joka mahdollistaa alueelle ominaisen pientalomaisen asuinkokemuksen. Asuntojen pysäköinti on tarkoitus järjestää pääosin helposti saavutettavasti asuntojen läheisyyteen varausalueella. Tämän lisäksi selvitetään mahdollisuuksia hyödyntää hiljattain metroaseman viereen valmistuneen Espoon kaupungin Jousenpuiston pysäköintilaitoksen soveltuvuutta osassa asukas-pysäköintiä.

Kokonaisuudessaan esitetyllä ratkaisulla tuettaisiin uusien asuinkerrostalojen syntymistä Tapiolan kaupunkikeskuksen ja Urheilupuiston alueelle ja luotaisiin mielenkiintoinen ja yhtenäinen aluekokonaisuus yhdessä olemassa olevan naapuruston, oppilaitosten, hyvien liikenneyhteyksien, 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 elinkaariviisaisiin ratkaisuihin, kuten esimerkiksi muuntojoustavuuteen, hiilidioksidipäästöjen minimoimiseen ja vihreiden energiaratkaisujen hyödyntämiseen.”

Hakemuksen arviointia

Varausalue tarjoaa erinomaiset lähtökohdat uusien, erityisesti uusien perheasuntojen suunnitteluun ja toteuttamiseen, koska alueen vieressä on valmiina metroasema, päiväkotit ja koulu, kauppoja, liikunta-alueita ja -tiloja sekä puistoja.

Alueella sijaitsevat historialliset linnoitukset tulee turvata suunnittelussa. Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee jatkaa Tapiolan asuntosuunnittelun parhaita perinteitä ja ottaa huomioon puutarhakaupungin arvot ja rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maisemasuunnittelun merkitys korostuu, kun ollaan Tapiolan puutarhakaupungissa.

SRV:n esittämät tavoitteet alueen kehittämiseksi vastaavat hyvin kaupungin tavoitteisiin.

Varauksensaaja on aluksi selvittänyt alueen vaihtoehtoisia kehittämismahdollisuuksia. Selvitystyön yhtenä keskeisenä osana on ollut Jousenkaaren vanhan huonokuntoisen koulurakennuksen maankäytöllisten ja siihen liittyvien ympäristövaikutusten selvittäminen. Päätelmänä on se, että koulurakennus on perusteltua purkaa kokonaisuudessaan pois. Koulurakennus on hyvin huonokuntoinen ja lisäksi se on nykynäkökulmasta epätarkoituksenmukainen useampitasoisuutensa vuoksi.

Varauksensaaja on selvittänyt alueelle soveltuvia asuinrakentamisvaihtoehtoja. Niiden perusteella tavoitteena on nyt Tapiolan alueelle sopeutuva ryhmä kerrostaloja, jotka tukeutuvat osaltaan myös Urheilupuiston metroasemaan sekä sen ympäristön palveluihin.

On tärkeää, että alueen kehittäminen ja edelleen toteutus saadaan käyntiin viipymättä. Huonokuntoinen ja käyttökelvoton Jousenkaaren vanha koulu pitäisi päästä purkamaan mahdollisimman pian, koska alue on tällä hetkellä epäviihtyisiä ja turvaton.

Suunnitteluvarausalue on kaavoituksen työohjelmassa. Kohteen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tavoitteena julkaista syksyllä 2024. Kaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen esitetään varauksen jatkamista 31.12.2025 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.05.2023 § 48

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka alla olevalla muutoksella varausehtoihin.

Varausehto 2 muutetaan seuraavanlaiseksi:

2

Tavoitteena on saada alueelle Tapiolan parhaita perinteitä jatkavia puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvia ja sitä rikastuttavia perheasuntoja.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 43 jälkeen.

Vuornos Elon kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa etsimään keinoja, joilla nykyinen käytöstä poistunut koulurakennus voitaisiin purkaa jo ennen mahdollista asemakaavamuutosta. Koulu aiheuttaa ympäristölle turvallisuushaittaa ja luo epäsiistiä kaupunkikuvaa alueelle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Vuornoksen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Markkula Vuornoksen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Muutetaan päätösehdotuksen kohdan 2 toinen virke muotoon:
Suunnitelmalla ja asemakaavoituksella tulee varmistaa, että rakennukset toteutetaan Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvina ja sitä rikastuttavina perheasuntoina.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Markkulan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Markkula Aaltosen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:

Asemakaavoituksessa tulee arvioida eri massoittelevaihtoehtoja ja pyrkiä sijoittamaan rakennukset aiemmin jo rakennetuille alueille.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja kysyi, voidaanko Markkulan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Kajava teki seuraavan lisäsehdotuksen:

suunnittelussa pyritään vähentämään rakentamismassaa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 24.1.2022 § 9 päätettyä suunnitteluvarausta SRV Yhtiöt Oyj:lle Tapiolasta liitekartan mukaiseen tontin osaan asuntoalueen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka alla olevalla muutoksella varausehtoihin.

Varausehto 2 muutetaan seuraavanlaiseksi:

2

Suunnitelmalla ja asemakaavoituksella tulee varmistaa, että rakennukset toteutetaan Tapiolan parhaita perinteitä jatkaen puutarhakaupungin kulttuuriympäristöön, sen vehreyteen ja väljyyteen sopeutuvina ja sitä rikastuttavina perheasuntoina

Varausehdoksi 3 lisätään seuraava ja siitä eteenpäin varausehtojen numeroinnit muutetaan jatkumaan juoksevasti:

3

Asemakaavoituksessa tulee arvioida eri massoittelevaihtoehtoja ja pyrkiä sijoittamaan rakennukset aiemmin jo rakennetuille alueille.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa etsimään keinoja, joilla nykyinen käytöstä poistunut koulurakennus voitaisiin purkaa jo ennen mahdollista asemakaavamuutosta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 9

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 varauspäätös 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 kaupunki 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

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 varauspäätös 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 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 Liitekartta SRV, Jousenkaari 9, Tapiola (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista - Suunnitteluvaraushakemus SRV 16.5.2024, Jousenkaari 9 (sisältää henkilötietoja) (ei saavutettava)

Tiedoksi