

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 158

§ 158

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

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 milteen 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 määritellä 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, massoitukseltaan 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.

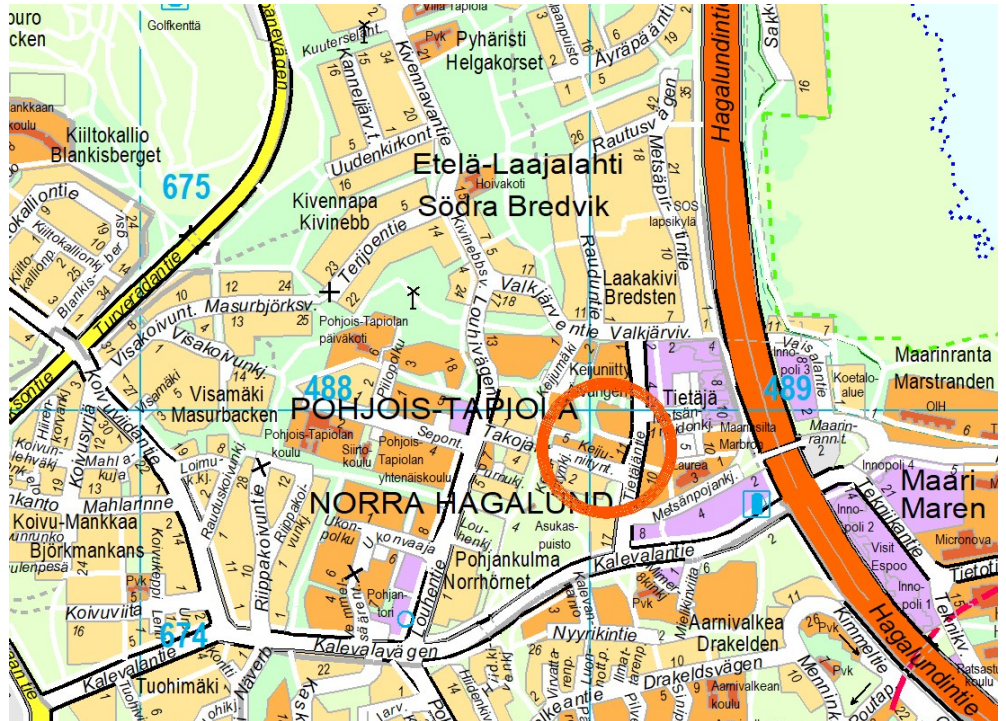
7

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

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 (kiinteistö nro 49-16-9903-8), joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoa.

Mela on toimittanut kaupungille 15.11.2021 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarausta em. kaupungin omistamalle alueelle. Kirjeen sisältö on tiivistetyksi seuraava:

Melan mukaan vanha toimistorakennus ei vastaa enää käyttäjien vaatimuksia toimintoiltaan ja on teknisen käyttöikänsä päässä. Nykyisen kolmikerroksisen toimistorakennuksen peruskorjaus tai uudistaminen nykyaikaiseksi toimistotilaksi ei ole talon kunnon ja sen alkuperäisten suunnitteluratkaisujen ja pienehkön koon (noin 700 m²) vuoksi tarkoituksenmukaista eikä taloudellisesti mahdollista. Talossa olevat toimistotilat ovat vain osittain vuokrattuna ja niiden vuokraaminen on haasteellista.

Mela on selvittänyt mahdollisuutta muuttaa kiinteistön alue asumiskäyttöön, koska Tietäjätien länsipuolella on tätä kiinteistöä lukuun ottamatta vain asuinrakennuksia. Tontti sijaintinsa puolesta nivoutuisi hyvin alueen nykyiseen ja Tietäjätien läheisyyteen suunnitteilla olevaan asuntokantaan. Tietäjätien itäpuolella viidelle entiselle toimitilatontille on jo asemakaavanmuutoksella toteutettu asuinrakennus ja lisäksi tällä hetkellä on vastaava asemakaavanmuutos valmisteltavana kolmelle tontille.

Melan kiinteistön eteläpuolella oleva kaupungin omistama kaavan mukainen puistoalue on ollut vuokrattuna Melan kiinteistössä toimineen päiväkodin leikki-alueeksi. Päiväkodin toiminta päättyi kesällä 2021. Alue ei ole ollut julkisessa käytössä. Melan käsityksen mukaan ko. suppea alue vilkkaan Tietäjätien, Keijuniityntien ja pysäköintialueen rajaamana ei ole jatkossa puistoalueena tarkoituksenmukainen. Alueen välittömässä

läheisyydessä on laaja puistoalue leikkipuistoinen. Em. kaupungin omistama alue yhdessä Melan tontin kanssa tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet toimivan ja laadukkaan asuinalueen suunnittelulle ja toteuttamiselle.

Melan kumppanina varausalueen kehittämisessä toimisi Varte Oy. Varausalueen läheisyyteen Kalevalantien eteläpuolelle Mimerkinkujalle, Mela ja Varte Oy ovat valmistelleet yhteistyössä huonokuntoisten liikerakennusten tilalle korkeatasoisen Tapiolan rakennettuun kulttuuriympäristöön sopeutuvan asuinrakennussuunnitelman, johon liittyvä asemakaavanmuutos tuli voimaan vuonna 2020. Kohteen rakennustyöt ovat käynnissä ja ne valmistuvat syksyllä 2022.

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.

Päätöshistoria

Liitteet

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

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus, MELA

Tiedoksi