

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 34

§ 34

Kehä I:n Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamista ja Maarinsolmun ympäristön kehittämistä koskevat valmistelukehotukset

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

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.

Käsittely

Rasinsalo teki seuraavan lisäysehdotuksen: esitän päätösehdotuksen kohtaan 3. seuraavia lisäyksiä: "kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa laatimaan Maarinsolmun ympäristöstä vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin, MUKAAN LUKIEN HAGALUNDINKALLION KEHITTÄMISALUE, liittyen kokonaistarkastelun, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi, VIIHTYISÄKSI 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

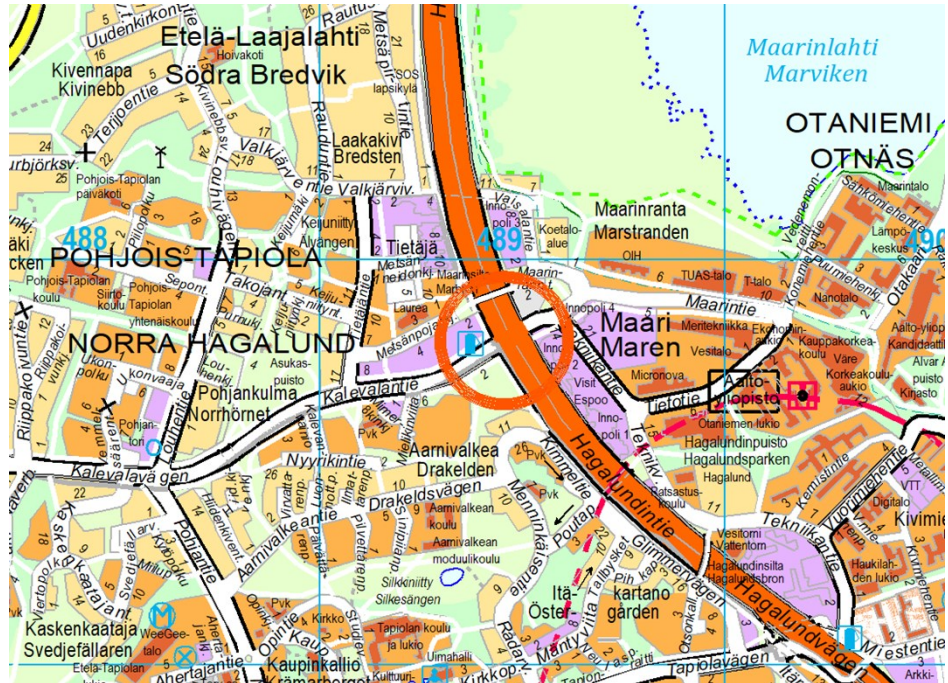
osalta Tapiolan taseyksiköstä Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Rasinsalon ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



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 asuntohankkeita on kaavoitusvaiheessa.

Tapiolan puolelle on vireillä seuraavat hankkeet, joiden kokonaisvolyyymi 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 viihtyisä, 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 kehittämiselle ja toteuttamiselle 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 vaihteellinen 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 polttoaineenjakelupiste. 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 kaavamuutosta.

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) 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. Välityskyvyn täytyminen aiheuttaa kasvavia ruuhkia sekä Kehä I:n että Kalevalantien ja Tekniikantien tulosuunnilla.

Liikenteen ja keliolosuhteiden vaihtelujen takia välityskyky 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).

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi