

§ 7

OMN/83/10.03.02./2018

KIVIRUUKIN ALUEEN SUUNNITTELUVARAUKSEN JATKAMINEN

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi kokouksessaan 31.05.2021 (§ 90) Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnian ja NCC Property Development Oy:n suunnitteluvarausta Kiviruukin alueelle 31.5.2022 saakka. Ensimmäisen kerran Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on suunnitteluvarauksen Omnialle myöntänyt 17.12.2018 (§ 162).

Nyt päättyvän suunnitteluvarauksen kuluessa on tehty valmistelutyötä Kiviruukkiin sijoittuvan uudisrakentamishankkeen toteuttamiseksi osana Omnian oppimisympäristöjen kehittämistä ja ajanmukaisten tilaratkaisujen varmistamista. Hanketta on kehitetty yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten sekä eri sidosryhmien kanssa ja alueen asemakaava on vahvistettu. Omnia on omalta osaltaan aktiivisesti osallistunut asemakaavan valmistelutyöhön. Nyt haettavan suunnitteluvarauksen aikana edetään varsinaiseen hankesuunnitteluun, joka sisältää mm. tilojen kustannustehokkaan toteutustavan arvioinnin, kiinteistöjen/tilojen hallinnointi- ja omistusrakenteiden selvityksen sekä varsinaiseen rakentamisvaiheeseen liittyvien asioiden valmistelut ja kilpailutukset.

Omnian sijoittuminen Kiviruukkiin palvelee Omnian kampusverkoston kehittämislle ja tilasuunnittelulle asetettua saavutettavuuden tavoitetta ja ottaa huomioon kaupunkialueittaisen väestönkehityksen. Espoon kaupungin suunnitelmien mukaan Suur-Espoonlahti tulee olemaan toiseksi suurin kaupunkialue Leppävaaran jälkeen. Myös nuorten ikäluokkakehitys noudattaa samaa linjaa. Valmistelussa on huomioitu mm. Omnian autoalan oppimisympäristön kehittämistarpeet, jotka eivät ole parhaalla tavalla toteutettavissa Suomenojalla sijaitsevilla vuokratiloilla. On myös mahdollista, että kiinteistön omistajalla on lähivuosina tarpeita kehittää omistamaansa tilakokonaisuutta muihin käyttökohteisiin. Omistaja ei vielä ole indikoinut vuokrasopimuksen päättymistä, mutta toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi on vuokrasopimukseen neuvoteltu molemminpuolinen 18 kuukauden irtisanomisaika.

Toinen Kiviruukin hankevalmistelun lähtökohta on ollut luopuminen Omnian Lakelan tiloista, joissa tällä hetkellä on matkailu- ja ravitsemusalan sekä laboratorioalan opetusta. Lakelan toimipiste sijaitsee samassa kiinteistössä kuin entinen Kuninkaantien hotelli, eivätkä tilat ole kaikilta osin tarkoituksenmukaiset opetuskäyttöön. Omnia on käynyt Espoon kaupungin kanssa alustavia neuvotteluja liittyen Lakelan pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksesta luopumiseen. Tämä mahdollistaisi nyt Lakelassa sijaitsevien Omnian toimintojen sijoittautumisen Kiviruukkiin.

Alueen konseptikehitystä on valmisteltu yhdessä yhteistyökumppaneiden, kuten VTT:n kanssa Cleantech Garden -työnimellä. Tämän kestävä kasvun kehitysympäristön kärjiksi on nostettu hiilineutraali energiatalous, tulevaisuuden liikkuminen, kestävä ruokajärjestelmä ja biomassaan pohjautuva kiertotalous. Toteutuessaan hanke lisää Omnian vetovoimaa houkuttelevana yhteistyökumppanina sekä vetovoimaisena opiskelupaikkana ja työnantajana. Suunnitelmien mukaan alueen yritykset ja Omnia tarjoavat kiertotalous- ja muita arjen palveluita kaikille kuntalaisille, ei vain Kiviruukissa opiskeleville tai työskenteleville.

Hanke edellyttää vahvaa markkinointia, jotta Kiviruukkiin rakentuvaan kokonaisuuteen saadaan eri alojen yrityksiä yhteistyökumppaneiksi. Yritykset ja muut yhteistyökumppanit puolestaan opiskelijoille tämän kautta mahdollisuuksia työelämässä tapahtuvaan oppimiseen kampusalueella. Lähtökohtana on löytää niin opetustoiminnan kuin palvelurakenteen tarpeet täyttävä toteutusmalli, joka varmistaa tilojen tehokkaan käyttöasteen sekä energiatehokkaat ratkaisut, jotka osaltaan edesauttavat kokonaistaloudellisuus- ja hiilincutraalisuustavoitteiden saavuttamista.

Espoon kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 13.12.2021 (§ 175) hyväksynyt Ruukinhuhta asemakaavan (alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti). Päätös on saanut lainvoiman 16.02.2022. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kiviruukin eteläosassa, Länsiväylän varrella ja Kivenlahden metrokeskuksen pohjoispuolella. Alueella sijaitsee VTT Bioruukin tutkimustiloja, maanvarastoinnin väliaikaiskäytössä olevaa rakentamatonta ja osin puustoista tonttimaata sekä suojaviheraluetta (kokousmateriaalin liitteenä on suunnitteluvarausaluetta koskeva kartta).

Kaavan mukaisesti korttelialueelle saa rakentaa oppilaitos-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Tämä mahdollistaa opetuksen, tutkimuksen ja yritystoiminnan osaamiskeskittymän rakentamisen. Espoon kaupunki on nostanut esiin mahdollisuuden, että korttelialueelle voisi sijoittua myös lukio tai lukiotoimintaa.

Korttelialueen rakennusoikeus on 52 000 k-m². Tästä rakennusoikeudesta vähintään 30 % on opetustiloja tai opetustoimintaa tukevia toimisto-, palvelu- ja tutkimustiloja. Lisäksi kulttuuri-, palvelu- ja liiketiloja voi olla enintään 30 %. Kaupan maksimimäärä on 2 000 k-m². Omnian opetuksen ja muun toiminnan tarvitsemää tilamäärää ei vielä ole päätetty.

Kaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen toteuttamisen metron liityntäpysäköinnin, korttelin sekä lähialueen käyttöön. Asemakaava-alueella varaudutaan Kivenlahden metroasemaan liittyvien 200 liityntäpysäköintipaikan rakentamisen Yleistä pysäköintiä tulee Ruukinmestarintielle 12 autopaikkaa.

Korttelista tavoitellaan kehittyvälle Kiviruukille merkittävää elinvoimatekijää, joka lisää alueen työpaikkaomavaraisuutta Kivenlahden metron välittömässä läheisyydessä. Katutasosta on suunniteltu aktiivinen ja toiminnallinen kokonaisuus osoittamalla Kiviruukinaukion laidalle avautuvia liike-, palvelu- ja aulatiloja. Rakennusoikeudesta 1 000 k-m² tulee toteuttaa kivijalkaliiketiloina tulevan Kiviruukinaukion laidalle.

VTT Bioruukin toimintoihin liittyvän kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin vuoksi alue on turvallisuus- ja kemikaaliviraston valvonnassa. Tälle alueelle on osoitettu herkkiä toimintoja rajoittava suojavyöhykealue, jolle ei sijoitu esimerkiksi opetustoiminnan rakennusala. Kokonaiskaavaratkaisu on laadittujen selvitysten perusteella terveellinen ja turvallinen. Kemikaalitoiminta on huomioitu myös Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen tasolla. Myös alueen meluselvitys on päivitetty ja melumääräyksiä on tarkennettu.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus.

Ilmastonmuutoksen varautuminen ja ekosysteemipalvelut on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja.

Palveluiden ja elinkeinojen vaikutuksia on arvioitu mm. metrokäytävän elinkeinoselvityksen, Cleantech Garden -konseptin palvelumuotoilun ja korttelisuunnitelman avulla. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen työpaikkarakentamisen. Asemakaavan mahdollistamien työpaikkojen määräksi voidaan kokonaisuudessaan arvioida 1 100 - 2 500 työpaikkaa sekä 1 800 -3 000 opiskelupaikkaa.

Alue rakennetaan useammassa eri vaiheessa. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa, vuoteen 2026 mennessä, tavoitteena on rakentaa mm. ammatillisen koulutuksen tiloja ja tiloja muita opetuspalveluita varten. Samanaikaisesti rakentuu VTT Bioruukin toimintoja varten korttelialueen itäpuolelle uusi tutkimuslaitoksen siipi. Cleantech Garden -hankkeen toisessa toteutusvaiheessa, vuoteen 2030 mennessä, on tarkoitus rakentaa loput toimitilaluonteisen rakennusoikeuden enimmäismäärästä. Samassa yhteydessä on mahdollisuus rakentaa kulttuuri-, palvelu- ja liiketilaa kampuksen yhteyteen.

Esittelijän esitys:

Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnian hallitus päättää esittää Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle, että se jatkaa Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnian Kiviruukin alueen suunnitteluvarausta 1.6.2022 lukien. Suunnitteluvarausaikana hankkeen toteutusta varten tehdään tilojen kustannustehokkaan toteutustavan arviointi, kiinteistöjen/tilojen hallinnointi- ja omistusrakenteiden selvitys sekä hankkeeseen liittyvien asioiden valmistelut ja kilpailutukset.

Päätös: Hallitus päätti esityksen mukaisesti.

Otteen oikeaksi todistaa Espoossa 30.3.2022

Satu Paajanen
hallintoassistentti
hallituksen sihteeri

