



Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Olli Isotalo

PL 1

02070 ESPOON KAUPUNKI

**HAKEMUS: MAARINSOLMUN VARAUKSEN JATKAMINEN HELSINGIN SEUDUN
OPISKELIJA-ASUNTOSÄÄTIÖLLE SR:LLE**

Viite: 5090/02.07.00/2020

Rakennuspaikka: Kortteli 12185

Yleistä

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:llä on yhteensä 10.700 opiskelija-asuntoa eri puolilla pääkaupunkiseutua. Otaniemen kampuksen lähialue on yksi keskeinen ja tärkeä alue opiskelija-asumisen kannalta.

Kohtuuhintaiselle ja laadukkaalle opiskelija-asunnoista on kysyntää pääkaupunkiseudulla. Maarinsolmun kohde mahdollistaisi Otaniemen kampuksen läheisyyteen sopivasti kaivattua tarjontaa ja lyhentäisi samalla kodin ja opinahjon välistä matka-aikaa.

Pitkässä juoksussa opiskelijoiden merkitys koko Espoon kaupungille on merkityksellinen. Hoasin teettämän tutkimuksen mukaan jopa 73 % opiskelijoista on kiinnostunut jäämään samalle asuinalueelle jäämään asumaan valmistumisen jälkeen. Hanke parantaisi siten Tapiolan lähialueen vetovoimaisuutta.

Varauksen tilanne Maarinsolmussa

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on ensimmäisen kerran tehnyt varauksen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle Maarinsolmun rakennuspaikasta 7.2.2016 (§ 26). Suunnitelmia on kovasti kehitetty kaavatyön edistämiseksi ja rakennuspaikalle on haettu tarvittaessa jatkoaikaa.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on tehnyt edellisen päätöksen alueen varauksen jatkamisesta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle asuntohankkeen suunnitteluun 4.10.2021 (§ 127). Varaus on voimassa 30.6.2023 saakka. Varauksen ehtoissa on, että varausalueelle tulee toteuttaa puurakenteinen opiskelijatalo.

Hoasin tahtotilana on ollut kohteen toteuttaminen puurakenteisena. Hoas edellinen puurakenteinen opiskelijatalo valmistui Tapiolan keskustaan osoitteeseen Tuuliniitty 1 keväällä 2021.

Markkinatilanteen muutos puuelementtirakentamisessa

Puuelementtejä valmistavien toimittajien määrä on merkittävästi supistunut Suomessa. Puuelementtitoimittaja Elementti-Sampo Oy on mennyt konkurssiin Tuuliniityn kohteen valmistumisen jälkeen. Lisäksi aikaisemmin on jo mennyt konkurssiin Alavus Tilaelementit Oy ja Suomen Puukerrostalot Oy. Monien jäljellä olevien suomalaisten puuelementtejä valmistavien toimittajien taloudellinen asema on haasteellinen (mm. Lehto Oyj).

Baltian maissa on puuelementtitoimittajia, mutta osalla kapasiteetti on jo myyty tai muun syyn vuoksi toimittajan valinta ei ole mahdollinen. Esimerkiksi Virolainen Matek-Modules Oy toimittaa Toasille historian suurinta opiskelijatalohanketta sisältäen 600 asuntoa.

Säätiön toiminta on huomattavasti säännellympää ja varovaisuutta edellyttävämpää kuin osakeyhtiön toiminta. Säätiölaki on ankara. Säätiöllä ei ole mahdollisuutta ottaa merkittäviä riskejä tai valita haasteellisessa taloudellisessa tilanteessa olevaa toimittajaa varovaisuusperiaatteen ja johdon huolellisuusvaateen vuoksi.

Suomen asuntomarkkinoiden yleistilanne myytävissä uudiskohteissa on huomattavan haasteellinen. Asuntoja on myymättä ja uusia asuntorakennushankkeita ei juurikaan aloiteta. Rakennusliikkeille on vapautumassa kapasiteettia toteuttaa ARA-kohteita.

ARA:n hintavalvonta

ARA -tuotannon näkökulmasta markkinatilanne on suotuisa Suomessa. Hankkeet ovat helpommin saatavissa hyväksyttävään hintatasoon.

Suhdannetilalle pitää saada hyödynnettyä, jotta kohde saadaan toteutukseen ja ARA:n edellyttämä kilpailutus suoritettua asianmukaisesti.

Hankkeen aikataulu

Kehä I ja Kalevantien eritasoliittymän aloitettaneen noin 2 – 3 vuoden kuluessa. Eritasoliittymä edellyttää mm. Espoon kaupungin ja valtion välistä sopimusta.

Maarinsolmun kohde pitää saada valmiiksi tai lähes valmiiksi ennen eritasoliittymän rakentamisen aloitusta. Molempien rakentaminen samanaikaisesti tuottaa merkittäviä vaikeuksia kummallekin työmaille.

Hankeen toteuttamisvaade puurakenteisena runkona johtaa hankkeen viivästymiseen merkittävästi. Tämän vuoksi rakenneratkaisuja pitää miettiä uudelta näkökulmalta.

Hankkeen suunnittelua ei ole vielä aloitettu. Suunnitteluvaiheen (n. 8 kk), rakennusluvan (n. 3 kk), kilpailutuksen (n. 3 - 4 kk) ja ARA -päätöksenteon (mm osapäätös ja lainapäätös n. 3 kk) ja rakentamisen valmistelun (n. 2 – 3 kk) jälkeen rakentaminen olisi mahdollista saada alkamaan arviolta syksyllä 2024.

Rakentamisen näkökulmasta hankkeella on kiire, jotta merkittävät rakennustyöt on saatettu loppuun ennen eritasoliittymän rakentamisen aloittamista.

Hankkeen toteuttamiseen ja tontin jatkovaraukseen ehdotus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr hakee varaukseen jatkoaikaa 30.12.2025 asti. Lisäksi ehdotamme, että hanke on mahdollista toteuttaa betonielementtirunkoisena siten, että hanke on puuverhoiltu eli ns hybridirakennuksena materiaalien osalta. Täten saamme lopputuloksesta mahdollisimman paljon puurakentamisen näköistä ja kaavan alkuperäistä henkeä vastaavan.

Toivomme Espoon kaupungilta joustavuutta rakennushankkeen toteutustavassa ja edistävän opiskelijoiden asuntopulan ratkaisua Otaniemen ympäristössä. Toivomme myönteistä päätöstä esitykselle.

Helsingissä 14.04.2023

Kunnioittavasti



Matti Tarhio

Toimitusjohtaja