

**Espoon kaupunginhallituksen
elinkeino- ja kilpailukykyjaosto**
kirjaamo@espoo.fi

SUUNNITTELUVARAUSHAKEMUS

AALTO Development Oy hakee suunnitteluvarausta Hakalehdon kylässä sijaitsevalle Tvijälp -nimiselle saarelle (kiinteistötunnus Tvihjelp 49-418-1-88). Suunnitelma käsittäisi siltayhteyden mantereeseen kiinteistöjen 49-13-9909-1 ja 49-13-9906-4 vesialueiden ylitse.

Konseptissamme Espoon Kaupungin omistuksessa vuodesta 1984 saakka ollut saari yhdistettäisiin siltayhteydellä mantereeseen, jolloin saari olisi aidosti kaikkien espoolaisten saavutettavissa.

MIKSI TVIJÄLP

Tvijälp on yksi Espoon noin 700 saaresta, ja se on saarista ainoa, joka soveltuu yhdistettäväksi muuhun kaupunkirakenteeseen ja siten luomaan parempaa merellistä ympäristöä espoolaisille. Tämä johtuu siitä, että vain Tvijälpissä täyttyvät seuraavat kriteerit:

- Etäisyys mantereesta on siltayhteyden kannalta kohtuullinen, noin 200 metriä
- Siltayhteys liittyisi luontevasti kokoojakatuun ja olisi toimiva korkoasemien kannalta
- Saari on riittävän suuri jatkokehittämiseksi, noin 13 hehtaaria
- Saaren topografia ylittää lähes kauttaaltaan tulvakorot, mutta ei toisaalta ole liian jyrkkä
- Saari on pääosin rakentamaton, ja olemassa olevat rakennukset voidaan helposti säilyttää
- Saarella on vain yksi omistaja, mikä helpottaa mahdollista kaavamuutosta

MITÄ SAAREEN TULISI

AALTO Development Oy:n Tvijälp-konsepti toisi Espoolle lisäarvoa monipuolisesti, saaren tarjotessa tulevaisuudessa kaupunkilaisille seuraavia toimintoja:

- **MATKAILU:** saaren itäpuolelle soveltuu hyvin Espoon pitkään kaipaama vierassatama, josta matkailijat voivat siirtyä vaikka kaupunkipyörällä Tapiolan keskustaan kymmenessä minuutissa. Missään muualla matkailijoita ei voisi tuoda paikkaan, missä merellisen Espoon saaristo, ja toisaalta Espoon henkinen keskus, Tapiola, kohtaisivat paremmin.
- **VIRKISTYS:** saaren kiertävä luontopolku olisi ainutlaatuinen lisä merellisen Espoon rantaraittiin, missä tulevaisuudessa kaikilla olisi mahdollisuus poiketa sillan yli upeassa saaristomaisemassa kiertävälle polulle, saaristoluonnon helmaan ja sen itäpuolella sijaitsevalle luonnonhiekkarannalle tai vierassataman yhteyteen sijoitettavaan kahvilaan.

- **PAIKALLISET VENEILIJÄT:** Westend Sailors on ilmoittanut kiinnostuksestaan siirtää kotisatamansa Tvijälpiin mahdollisesti tulevaan uuteen satamaan, ja operoimaan laadukkaasti samaan laituriin sijoitettavaa Espoon vierassatamaa.
- **KULTTUURI:** saarella sijaitsevat vanhat kalastajarakennukset kunnostetaan, jolloin ne itsessään muodostavat historiallisen vierailukohteen, minkä lisäksi vierassataman yhteyteen voitaisiin sijoittaa näyttelytiloja.
- **ASUNTOTARJONTA:** saareen toteutettaisiin ekologisesti rakennettuja asuinrakennuksia siinä laajuudessa, mikä riittää hankkeen vaatiman infrastruktuurin rahoittamiseen. Maltillisen asuntorakentamisen johdosta kaupungilta ei tarvita rahaa hankkeeseen lainkaan, ja samalla Espoon asuntotarjonta monipuolistuu ainutlaatuisilla puutaloilla.

Edellä kuvatut toiminnot on mahdollista toteuttaa Tvijälpiin siten, että suurin osa saaresta jää edelleen luonnonvaraiseksi. Saaren mantereen puoleinen osa voidaan jättää koskemattomaksi, jolloin maisema westendistä katsottuna ei muuttuisi olennaisesti muutoin kuin sillan osalta. Sillan suunnittelusta haluaisimme järjestää suunnittelukilpailun, jolla varmistetaan laadukas ja ympäristöön parhaiten sopiva ratkaisu.

Kaikessa sillan, tien, sataman ja asuinrakennusten suunnittelussa otetaan huomioon saaren erityispiirteet, ja hanke toteutetaan luontoa kunnioittaen ja luontoselvitysten havainnot huomioiden.

ESPOO-TARINA ja Espoon merellinen strategia

Espoo-tarinassa todetaan muun ohella seuraavasti: ”Lähiluontoa hyödynnetään liikkumisen ja hyvinvoinnin lähteenä. Espoossa lähiluonto on kaikkien saavutettavissa. Olemme edelläkävijä kasvavan kaupungin ja monimuotoisen luonnon yhteensovittamisessa”.

Tvijälpin liittäminen mantereeseen ja kehittäminen kaikkien espoolaisten ulkoilijoiden saavutettavaksi vastaa täydellisesti tähän Espoon toimintaa ohjaavaan tavoitteeseen.

NYKYINEN KAAVA

Nykyisessä kaavassa Tvijälpi on virkistysaluetta, mutta saareen pääsy on hankalaa, koska siellä ei ole kunnollisia rantautumispaikkoja niillekään, joilla on vene käytössään. Toisaalta veneilijöille on jo nykyisellään tarjolla Espoon Kaupungin ylläpitämiä virkistyskohteita, kuten Pentala, Stora Herrö, Rövaren, Gåsgrund ja Lehtisaaret, joten suoranaista tarvetta veneyhteyden päässä olevalle uudelle virkistyskohteelle ei ole. Sen sijaan kävellen tai polkupyörällä saavutettava saarikohde olisi aidosti uusi ja ainutlaatuinen lisä Espoon Kaupungin ulkoilu- ja virkistystarjontaan.

VIREILLÄ OLEVA OSAYLEISKAAVA

Vireillä olevassa osayleiskaavassa saarelle on merkitty varaus siltayhteyteen, ja sinne on osoitettu virkistystä palvelevaa rakentamista. AALTO Development Oy:n konsepti on tältä osin linjassa nykyisen osayleiskaavaluonnoksen kanssa, mutta edellyttää lisäksi kaavaluonnoksen tarkentamista venesataman ja asuinrakennusten osalta.

LUONTOSELVITYS

Espoon Kaupungin omistuksessa olevista saarista on laadittu laajat luontoselvitykset, ja niitä on täydennetty 20.12.2017 päivytyllä selvityksellä. Hakija on tutustunut selvityksiin huolellisesti, ja toteaa että saaren jatkokehittäminen ei ole ristiriidassa luontoselvitysten havaintojen kanssa, kun havainnot otetaan suunnittelussa huomioon. Saaren kehittämisen yhteydessä joitakin luontoselvityksessä toivottuja parannuksia, kuten luonnonvaraisen niityn kunnostaminen, päästäisiin toteuttamaan nykyistä paremmin. Kaikki rakentaminen tulisi asuinrakennusten osalta toteuttaa siten, että rantaviivaan ei kosketa, ja piha-alueet säilytetään luonnonvaraisina. Suurin osa saaresta tulisi säilyttää luonnonvaraisena jatkossakin, siinä laajuudessa kuin tarkempien selvitysten jälkeen katsotaan parhaaksi.

LIIKENNE JA VENEREITIT

Silta saareen olisi järkevintä toteuttaa mantereen puolella Westendintieltä, Hiirpolun kohdalta. Tässä silta ei kuormittaisi pieniä katuja, vaan liittyisi suoraan kokoojakatuun. Lisäksi sillan liittymä rakentuisi luontevasti sellaiseen korkoon, jossa nykyinen rantaraitti mahtuu kulkemaan jatkossakin sillan ali nyky muodossaan. Siltayhteyden myötä Rantaraitin itäinen osa monipuolistuisi, ja sen merellinen ulottuvuus paranisi merkittävästi.

Silta rajoittaisi rannimmaisena venereitin vapaata korkeutta, mutta toisaalta suuremmille aluksille ja purjeverneille on jo nyt olemassa toinen väylä Tvijälpin itäpuolella.

RAHOITUS

AALTO Development Oy:n konseptissa hanke toteutetaan yksityisenä kiinteistökehityshankkeena, jossa ei tarvita kaupungin budjettia. Asuinrakennusoikeuden arvo riittää rahoittamaan infrarakentamisen, sekä tuottamaan merellisen Espoon tarvitsemat vierassataman ja sen palvelut.

HAKIJA

AALTO Development Oy on yksityinen, vuonna 1992 perustettu espoolainen kiinteistökehitysyhtiö, joka keskittyy korkealuokkaiseen arkkitehtuuriin, kaupunkisuunnitteluun, kaavakehityshankkeisiin ja käyttötarkoituksenmuutoksiin.

Olemme toteuttaneet asiakkaillemme satoja tavallisesta poikkeavia koteja, sekä suunnitelleet viihtyisiä kaupunginosia, joissa asuminen liittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja luontoon mahdollisimman saumattomasti.

AALTO Development Oy:llä ja sen tytäryhtiöillä on kiinteistöhankeita Suomen lisäksi Latviassa, Espanjassa ja Kanadassa. Konsernilla on parhaillaan rakenteilla 224 asuntoa sekä yksi 140-paikkainen venesatama. Suunnitteilla on lisää viihtyisiä asuinalueita ja mm. 164-huoneinen hotelli Leville.

Toimintaamme ohjaa pyrkimys parempaan kaupunkirakenteeseen, kauniimpaan arkkitehtuuriin ja viihtyisämpään asumiseen. www.aaltodevelopment.fi

KOKEMUS KAAVAHANKKEISTA

AALTO Development ja sen tytäryhtiöt ovat kehittäneet esimerkiksi seuraavat kaavahankkeet:

HOTELLI, Kuninkaansatama 1, Westend

Uuden kaavan laatiminen Westendin Marriott-hotellia sekä siihen liittyviä rantaraitin linjamuutoksia ja virkistysalueen kunnostamista varten. Vaikka hankkeen sittemmin ostanut yhtiö päättikin aloittaa alueella uuden kaavamuutoksen asuinkäyttöä varten, on uimarannan kunnostus, uimarannan luotojen uusi silta ja rantaraitin uusi linjaus toteutettu AALTO Development Oy:n ehdotuksen ja suunnitelman mukaisina. Kaava sai lainvoiman vuonna 2013.

HOTELLI, Mariankuja 1, Levi

Uuden kaavan laatiminen Levin keskustaan rakennettavaa Levigold -hotellia sekä siihen liittyviä virkistyspalveluita, liiketiloja ja pysäköintihallia varten. AALTO Development Oy myös rakennutti kiinteistön, joka valmistui vuonna 2009, ja on ollut yhtiön omistuksessa aina vuoteen 2021 saakka.

LAKEHOUSE, Barrie, Kanada

Uuden kaavan laatiminen 184 asunnolle Kanadan nopeimmin kasvavan kaupungin, Barrien, ydinkeskustaan, Lake Simcoen rannalle. Yhtiö on myös rakennuttanut kohteen, joka valmistuu kesän 2023 kuluessa. www.lakhouse.ca

VEENVEISTÄJÄNRANTA, Oulu

Uuden kaavan laatiminen StoraEnso Oyj:ltä ostetulle, Oulun Pateniemessä meren rannalla kaupunkirakenteen sisään jääneelle noin 30 hehtaarin suuruiselle tehdasalueelle. AALTO Development Oy suunnitteli alueelle noin 3000 asukkaan uuden kaupunginosan. Alue käsittää kaikkiaan 146 000 kem² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen, sekä lisäksi päiväkodin, päivittäistavara-kaupan, venesataman, kahvilan, ulkoliikuntapaikan, leikkialueen sekä runsaasti puistoja. Yhtiö rakennutti yhdessä Oulun Kaupungin kanssa alueen koko infrastruktuurin, mukaan lukien kadut ja yhdyskuntatekniikan. Infran valmistumisen jälkeen yhtiö on rakennuttanut alueelle laadukkaan venesataman ja asuinrakennuksia. Veneenveistäjänrannasta on muodostunut arvostettu alue, jolla asuu nyt jo noin 1000 asukasta. Alueen on suunniteltu valmistuvan kokonaan vuoden 2027 loppuun mennessä.

Yhtiö suunnittelee parhaillaan yhdessä Oulun Yliopiston kanssa alueen seuraavaa taloyhtiötä varten täysin itsenäistä, nollapäästöistä energijärjestelmää, josta saatavia kokemuksia voidaan hyödyntää myös tulevaisuudessa AALTO Development Oy:n kaavoitus- ja rakennushankkeissa.

Olemme liittäneet tähän hakemukseen Oulun Kaupungeingeodeetti Kaija Puhakan kirjoittamat kommentit yhteistyöstä AALTO Development Oy:n kanssa.

www.aaltodevelopment.fi/veeneveistajanranta

HAKIJAN TALOUDELLINEN ASEMA

AALTO Development Oy:n toiminta on yli 30-vuotisen historiansa ajan ollut pitkäjännitteistä ja perustunut asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden luottamuksen säilyttämiseen.

Yhtiön tulos tilikaudelta 2022 osoitti 4,77 meur positiivisen tuloksen, ja yhtiön oma vapaa pääoma oli 13,9 meur. Yhtiön tilinpäätös liitteenä.

Espoossa 23.4.2023

Ilari Schouwvlieger
toimitusjohtaja
AALTO Development Oy

Teemu Oksanen
hankekehitysjohtaja
AALTO Development Oy

Liitteet:

1. AALTO Development Oy:n tilinpäätös 31.12.2022
2. Oulun kaupungingeodeetin kommentit yhteistyöstä
3. Kuvia yhtiön referensseistä

