

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 77

§ 77

Entisen poliisiopiston tontin läntistä osaa koskevan varauksen jatkaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot
Antti O. Mäkinen:

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 7.8.2023 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös pelastuslaitos. Varausta jatketaan tarkistetuin ehdoin 30.6.2025 saakka.

Tarkistettut varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2025 saakka.

2

Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3

Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4

Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen pelastuslaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujasta.

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 mitään osin.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli 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 päättää olla jatkamatta varausta.

8

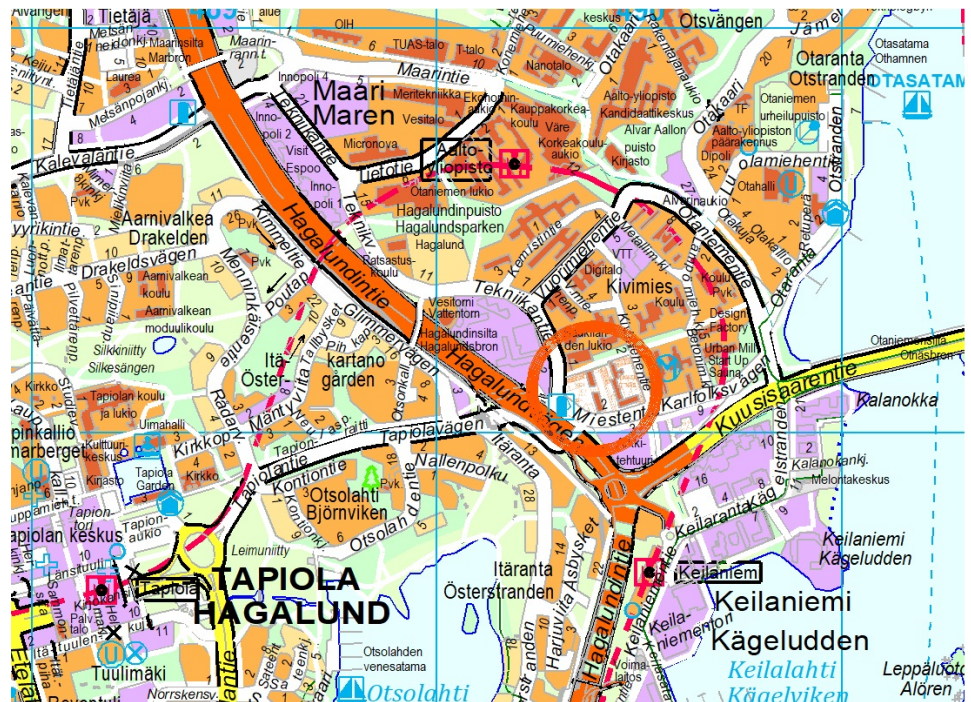
Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunki omistaa Otaniemessä ns. entisen Poliisiopiston tontin. Alueen itäreunaan on rakennettu kaksi opiskelija-asuintaloa, joista toisen omistaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunta AYY ja toisen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS. Rakennukset, joista käytetään nimitystä Aalto Village,

valmistuivat vuoden 2019 alussa. Niissä on yhteensä 262 asuntoa, kokonaislaajuus on 8 700 kem². Kaupunki on vuokrannut tontit hankkeille.

Entisen Poliisiopiston tontin rakentamaton läntinen osa on laajuudeltaan 7 040 m². Alueella toimii tilapäisesti Neste Oyj:n kylmäpolttoaineenjakuasema.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan Tapiola-Otaniemi-Keilaniemi-alueelle tarvitaan paloasema, koska alueen maankäyttö on metron ja Raide-Jokerin myötä tehostumassa aikaisemmin arvioitua voimakkaammin. Ent. Poliisiopiston tontti osoittautui parhaaksi paikaksi. Siitä pääsee eri suuntiin sujuvasti. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos siirtyi vuoden 2023 alusta lukien osaksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialuetta.

Entinen Poliisiopiston tontti on erinomainen paikka opiskelija-asunnoille lähellä kehittyvää Aalto-yliopistoa. Vuoden 2019 alussa valmistuneet asunnot olivat erittäin kysytyjä. Tontti sijaitsee kaupunkirakenteessa keskeisesti. Alueen maankäytön on perusteltua olla tehokasta. Alue soveltuu hyvin opiskelija-asumiseen.

Hankkeen lähtökohdaksi todettiin, että opiskelija-asumisen ja paloaseman integroidulle toteutukselle samalle alueelle on toiminnallisesti hyvät edellytykset. Aikataulut on myös mahdollista yhteensovittaa. Lisäksi näkyvälle paikalle Otaniemeen saataisiin syntymään ainutlaatuinen hanke, joka herättäisi mielenkiintoa laajemminkin.

HOAS ja AYY ovat laatineet yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle suunnitelman, jossa opiskelija-asunnoista ja paloasemasta on saatu kehitettyä toimiva ja tehokas ja kaupunkikuvallisesti komea ratkaisu. Suunnitelmassa on opiskelija-asuntoja yhteensä 11 600 kem² (noin 400 asuntoa) sekä paloasema 1450 kem². Valtuusto hyväksyi 15.2.2021 suunnitelmien pohjalta laaditun asemakaavanmuutoksen. Kaava on voimassa. Valtuusto hyväksyi 18.5.2020 paloaseman hankesuunnitelman.

Suunnittelun eteneminen, varauksen jatkaminen ja tarkistettut varausehdot

HOAS ja AYY hakevat nyt 28.5.2024 päivätyllä oheisella kirjeellä varauksen jatkoa.

Suunnitelmat ovat pääosin valmiit rakennuslupien hakemista varten ja suunnittelu etenee urakkalaskentasuunnitelmien osalta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt kummallekin hankkeelle ehdollisen korkotukilainavaruksen ja erityisryhmien investointiavustuspäätöksen.

Tällä hetkellä on todennäköistä, että rakennushankkeet päästään käynnistämään vasta sen jälkeen, kun alueella toimivan polttoaineenjakuaseman toiminta päättyy vuokra-ajan päättyessä 14.6.2026. Vuokrasopimuksen mukaan kaupunki voi irtisanoa polttoaineenjakuaseman 15.6.2025. Kaupunki on käynyt Nesteen kanssa neuvotteluja polttoaineenjakuaseman siirtämisestä pois alueelta ennen sopimuksen päättymistä, mutta ratkaisua ei ole näköpiirissä.

Tässä tilanteessa on tarkoituksenmukaista jatkaa varausta edelleen vain vuodella, eli 30.6.2025 saakka. Samalla varauksen ehtojen 2 ja 4 terminologiaa on muutettu siten, että niissä huomioidaan pelastuslaitoksen siirtyminen hyvinvointialueen vastuulle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.08.2023 § 72

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 § 11 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 199 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2024 saakka.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 199

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja viimeksi 31.5.2021 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema. Varausta jatketaan entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Käsittely

Peppi Seppälä poistui esteellisinä asian käsittelyn ajaksi (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta, Aalto-yliopiston edustajiston jäsenyys).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 11

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan opiskelija-asuntojen suunnittelua varten siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-

liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3

Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4

Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli 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 päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 30.6.2021 saakka muuten entisin ehdoin siten, että varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaaja suunnittelee varausalueen käyttöä yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tavoitteena mahdollisimman tehokas ja toimiva hankekokonaisuus. Varauksensaaja sopii Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa tarkemmat suunnittelun kustannus- ja vastuurajat kuitenkin niin, että varauksensaaja vastaa kokonaisuudesta.

3

Hankekokonaisuuden suunnitelmia tulee kehittää yhteistyössä kaupungin kanssa alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen.

4

Varauksensaaja laatii yhteistyössä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Tilapalvelut-liikelaitoksen kanssa kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista ottaen huomioon mitä varauksensaaja ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Tilapalvelut-liikelaitos ovat keskenään sopineet kustannus- ja vastuujaosta.

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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli 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 päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 88

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 3.6.2019 päätettyä ja 1.6.2020 jatkettua ns. entisen Poliisiopiston tontin läntisen osan varausta Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten

30.6.2022 saakka entisin ehdoin. Varattavalle alueelle suunnitellaan myös Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen paloasema.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Karttaliite, suunnitteluvarausalue, Aalto-yliopisto ja HOAS (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista - Hakemus varauksen jatkamiseksi, Aalto-yliopiston ylioppilaskunta ja HOAS, Otaniemi (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi