

7.9.2020

Espoon kaupunki
Kaupunginhallitus
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

SUUNNITTELUVARAUSHAKEMUS KOSKIEN ESPOON POHJOIS-TAPIOLASSA KORTTELISSA 16069 SIJAITSEVAA TONTTIA

Julius Tallberg – Kiinteistöt Oyj (jäljempänä ”Hakija”) pyytää kunnioittavasti, että Espoon kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) varaisi Hakijalle Pohjois-Tapiolan kaupunginosasta Espoon kaupungin omistaman korttelissa 16069 sijaitsevan tontin 8 (kiinteistötunnus 49-16-69-8), jonka suuruus on 3047 m² (jäljempänä ”Tontti”). Tontti ja Tontin sijainti on esitetty liitteessä 1. Hakijan 100% omistama Kiinteistöosakeyhtiö Otaniemen Laurea, y-tunnus 2125774-5 (jäljempänä ”Yhtiö”), omistaa viereisen niin ikään korttelissa 16069 sijaitsevan tontin 49-16-69-7, jonka suuruus on 4533 m² (jäljempänä ”Tontti 2”). Lainvoimaisessa asemakaavassa Tontti ja Tontti 2 on osoitettu toimisto-, tutkimus-, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1), jolla on yhteensä rakennusoikeutta 11 000 kerrosneliometriä. Tontti 2:lle sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1994 valmistunut ammatillisena oppilaitoksena toimiva rakennus, jonka laajuus on noin 7200 kerrosneliometriä. Rakennus on kokonaan vuokrattu Laurea ammattikorkeakoululle (jäljempänä ”Laurea”). Tontti toimii pysäköintialueena, jolle on sijoitettu Laurean käytössä olevia tilapäisiä auto-paikkoja. Laurean tarkoituksena on muuttaa Kivenlahden metrokeskukseen yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin aikaisintaan syksyllä 2023. Hakijan tavoitteena on kehittää Tontti 2 asuinkerrostalojen alueeksi osana Tontin ja Tontti 2:n muodostamaa kokonaisuutta (jäljempänä ”Suunnittelualue”) ja mahdollistaa noin 16 000 – 18 000 kerrosneliometriä laajuisen asuinrakennushankkeen toteuttamisen Suunnittelualueelle yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa (jäljempänä ”Hanke”). Suunnittelualue on esitetty tämän hakemuksen liitteessä 2. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Suunnitteluvarausta pyydetään asemakaavan muutokseen liittyvää suunnittelua ja Hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Hankkeen kuvaus ja perustelut

Hakijan tavoitteena on kehittää Suunnittelualueesta viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinkortteli yhteistyössä Kaupungin kanssa. Asuinkerrostalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta Suunnittelualueelle tavoitellaan noin 16 000 – 18 000 kerrosneliometriä. Hakijan tarkoituksena on purkaa nykyinen peruskorjaustarpeessa oleva opetusrakennus uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja Laurean muutettua pois. Hankkeen kuluessa haetaan yhteistyössä Kaupungin kanssa toteuttaja tai toteuttajat, joille asuinkerrostaloille kaavoitetut tontit myydään.

Suunnittelualue sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä Raide-Jokerin tulevasta asemasta ja noin 1 kilometrin päässä Otaniemen metroasemasta. Suunnittelualueen naapurusto on kehittynyt tai kehittymässä asuinalueiksi. Suunnittelualue sijaitsee keskellä Tietäjätien, Kalevalantien, Kehä I:n ja Valkjärventien rajaamaa aluetta. Erityisesti Tietäjätien itäpuolella sijaitsevia korttelialueita on 2010-luvulla kaavoitettu uudelleen asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Lisäksi Kalevalantien pohjoispuolella ja Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialuetta ollaan kehittämässä asuinkerrostalojen kortteliksi osana Maarinsolmun kaavamuutosaluetta. Suunnittelualueen itäpuolella Kehä I:n varressa sijaitsee toimistorakennusten korttelialueita ja mm. Spektrin toimistokokonaisuus. Myös Otaniemen työpaikka-alueet sijaitsevat alle kilometrin säteen sisällä. Lähimmät kaupalli-



set palvelut (päivittäistavarakauppa) sijaitsee Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja Pohjantorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, jonne Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat noin 1 kilometrin päässä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös useita kouluja sekä päiväkoteja ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistytymiseen. Nykyiselle Tontti 2:lla sijaitsevalle opetusrakennukselle ei arvioida olevan käyttöä oppilaitoksena Laurean muutettua pois.

Hanke tiivistäisi kaupunkirakennetta ja tukisi Kaupungin kestävän kehityksen tavoitteiden toteutumista. Uudelleen kaavoittaminen asuinrakentamiselle edistäisi myös MAL-sopimuksen velvoitteiden toteutumista ja Kaupungin tavoitteita kaavoittaa uutta asuntokerrosalaa joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettaville alueille ja erityisesti nykyisen ja toteutumassa olevan raideliikenteen varrelle.

Hakija on valmis kustannuksellaan teettämään asemakaavoituksen ja Hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Hakijan kuvaus

Hakija on vuonna 1987 perustettu kotimainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka on osa Tallberg konsernia. Konsernin emoyhtiö, vuonna 1880 perustettu Oy Julius Tallberg Ab, omistaa noin 70% Hakijan osakkeista. Tallberg Yhtiöt on vakavarainen, luotettava ja liiketoimintaa pitkäjänteisesti harjoittava konserni, jonka rahoitusasema on hyvä. Hakijan toiminta ja sijoitukset ovat keskittyneet pääkaupunkiseudun toimitilakiinteistöjen omistamiseen. Kiinteistöjen omistamisen lisäksi Hakija kehittää aktiivisesti kohteitaan tiiviissä yhteistyössä sidosryhmiensä kanssa. Hakijalla yhteistyökumppaneineen on kattavasti kokemusta vastaavanlaisten hankkeiden kehittämisestä.

Tontin varaaminen ja lisätiedot

Hakija pyytää kunnioittavasti, että Kaupunki varaisi sille Tontin tämän hakemuksen mukaisen Hankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten 31.8.2023 asti. Annamme mielellämme lisätietoja sekä tarkennamme hakemustamme tarpeen mukaan.

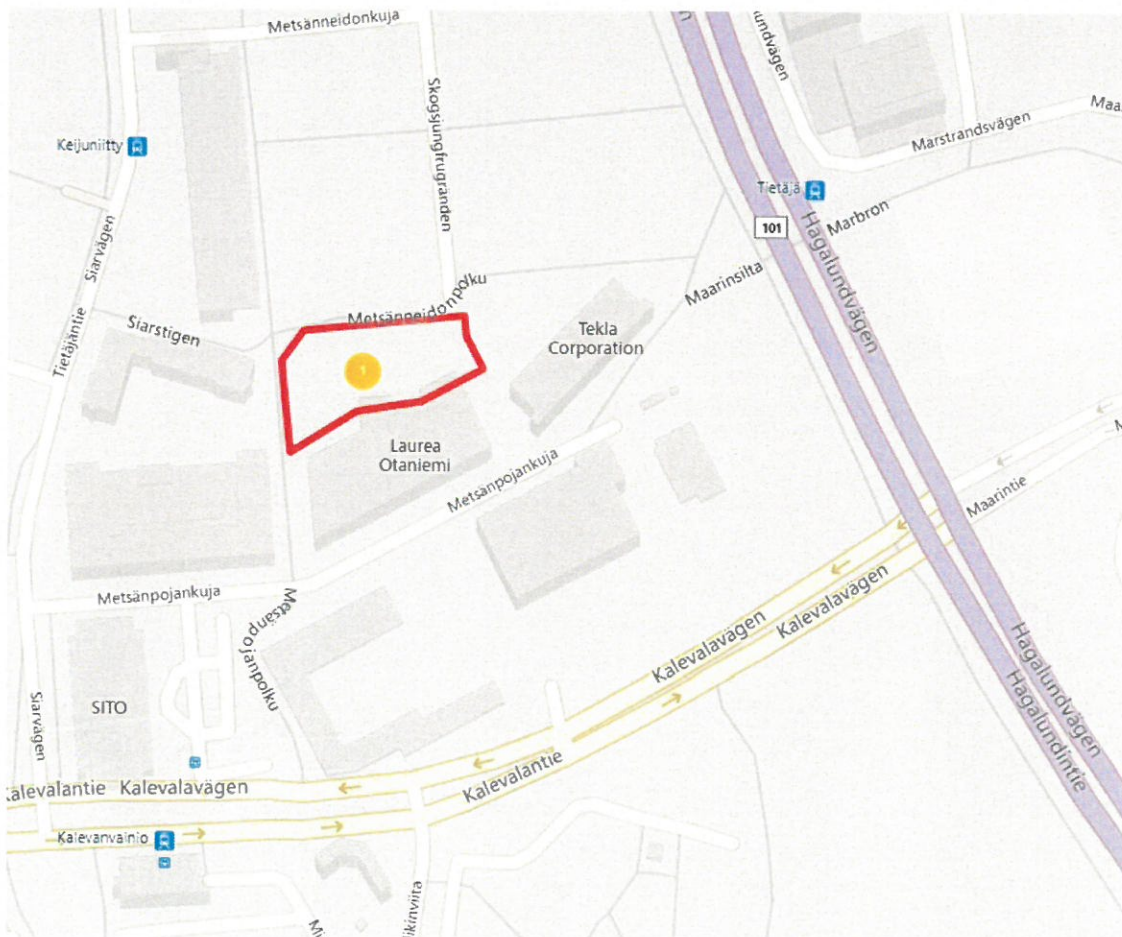
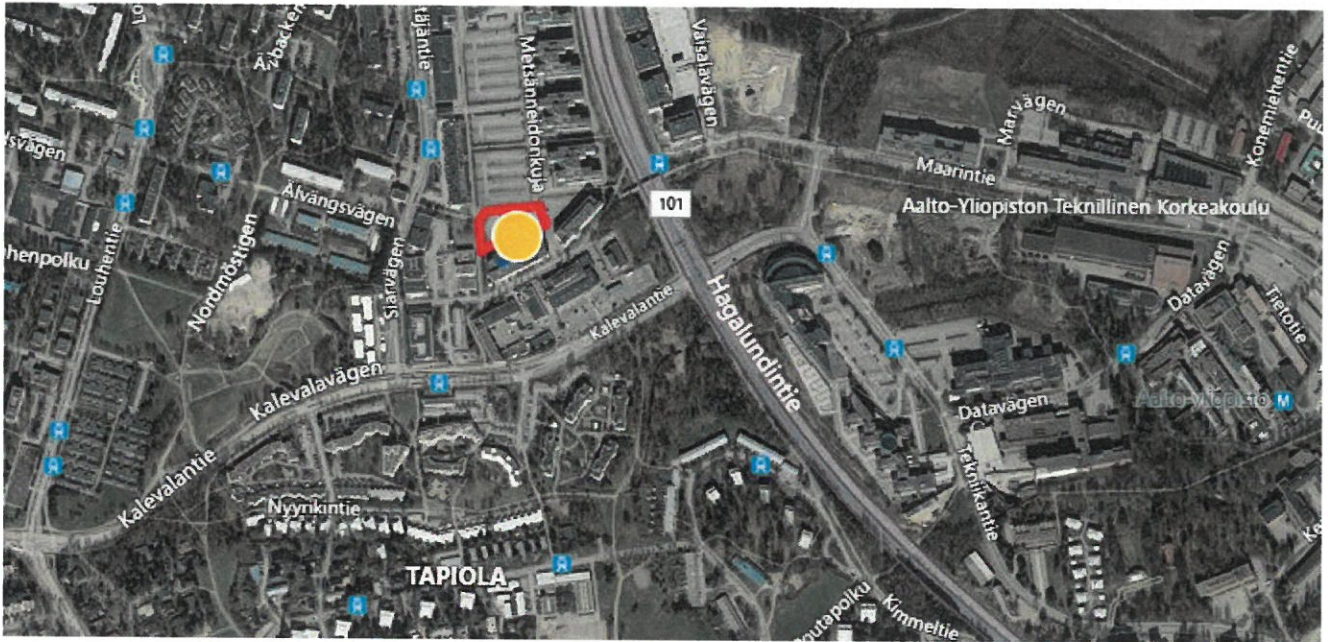
Hanketta yhtiössämme hoitaa
Anne Tiainen
Kiinteistökehitysjohtaja
anne.tiainen@tallberg.fi
050-538 1573

Espoossa 7.9.2020

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

Liite 1 Tontti
Liite 2 Suunnittelualue

Liite 1 Tontti



Liite 2 Suunnittelualue

