

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 125

§ 125

Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varauksensaajan omistamalle alueelle ja sen vieressä sijaitsevalle varausalueelle suunnitellaan viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyden tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

4

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavanmuutoksen edellyttämät ja muut suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

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 milteen 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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 100 %:sesti omistama KOy Otaniemen Laurea omistaa Pohjois-Tapiolassa Metsänpojankujan varrella (Metsänpojankuja 3b) vuonna 1994 valmistuneen ammatillisena oppilaitoksena toimivan rakennuksen (kiinteistö 49-16-69-7). Kiinteistö siirtyi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen loppukesästä 2020.

Rakennus on vuokrattu Laurean ammattikorkeakoululle toistaiseksi. Laurean on tarkoitus muuttaa Kivenlahden metroaseman yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin aikaisintaan syksyllä 2023. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä. Se on lisäksi peruskorjausässä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistaman tontin pohjoispuolella on kaupungin omistama tontti (49-16-69-8), joka on tällä hetkellä rakentamaton ja pysäköintikäytössä.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 7 (Tallberg) ja 8 (kaupunki) on osoitettu toimisto-, tutkimus-, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 11 000 kem², josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem². Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan tontilleen 36 autopaikkaa tontin 7 käyttöön.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on toimittanut kaupungille 7.9.2020 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarausta em. kaupungin omistamalle tontille. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”Hakijan tavoitteena on kehittää Suunnittelualueesta viihtyisiä, 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 kaavamuuotosaluetta. Suunnittelualueen itäpuolella Kehä I:n varressa sijaitsee toimistorakennusten korttelialueita ja mm. Spektrin toimistokokonaisuus. Myös Otaniemen työpaikka-alueet sijaitsevat alle kilometrin säteen sisällä. Lähimmät kaupalliset 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 virkistäytymiseen. Nykyiselle Tontti 2:lla sijaitsevalle opetusrakennukselle ei arvioida olevan käyttöä oppilaitoksena Laurean muutettua pois.

Hanke tiivistäisi kaupunkirakennetta ja tukisi Kaupungin kestävä 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.”

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ja kaupungin omistamien tonttien kehittäminen yhtenä kokonaisuutena on perusteltua. Asuminen on perusteltu käyttö tonteille, jotka kytkeytyvät luontevasti Tietäjätien varren uusiin asuinrakennuksiin sekä sijaitsevat lähellä tulevaa Raide-Jokerin pysäkkiä ja kaupallisia palveluja. Kaupungin omistama tontti saadaan näin hyödynnettyä parhaalla mahdollisella tavalla. Erillisellä pienehköllä koulukiinteistöllä ei ole enää tarvetta eikä kysyntää.

Päätöshistoria