

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 111

§ 111

## **Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Spektri Business Parkin kehittämisen periaatteet**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Spektri-Park Oy:n omistaman alueen (Spektri Business Park) kehittämiseksi ja toteuttamiselle yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee pyrkiä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaiheittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen sekä jossa pysäköintipaikat toteutetaan laadukkaasti ja niin, että ne ovat pääosin työntekijöiden, asiakkaiden ja asukkaiden yhteiskäytössä. Erityisesti uudet asunnot tulee kytkeä luontevasti Spektri Business Parkiin siten, että alue kehittyy vetovoimaisena ja elävänä työpaikkakeskittymänä.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Markkula Aaltosen ym. kannattamana teki seuravan lisäehdotuksen: "Spektrin alueen suunnittelun osana ja sen rinnalla tulee valmistella jaostolle ja sen kautta kaupunginhallitukselle kaupungin vuoden 2020 talousarvioon sisältyvän päätöksen mukainen asemakaavoitusta ohjaava kokonaissuunnitelma Hagalundinkallion – Maarinsolmun alueesta".

Keskustelun päätyttyä Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen ja esittelijän ehdotuksen muilta osin yksimielisesti.

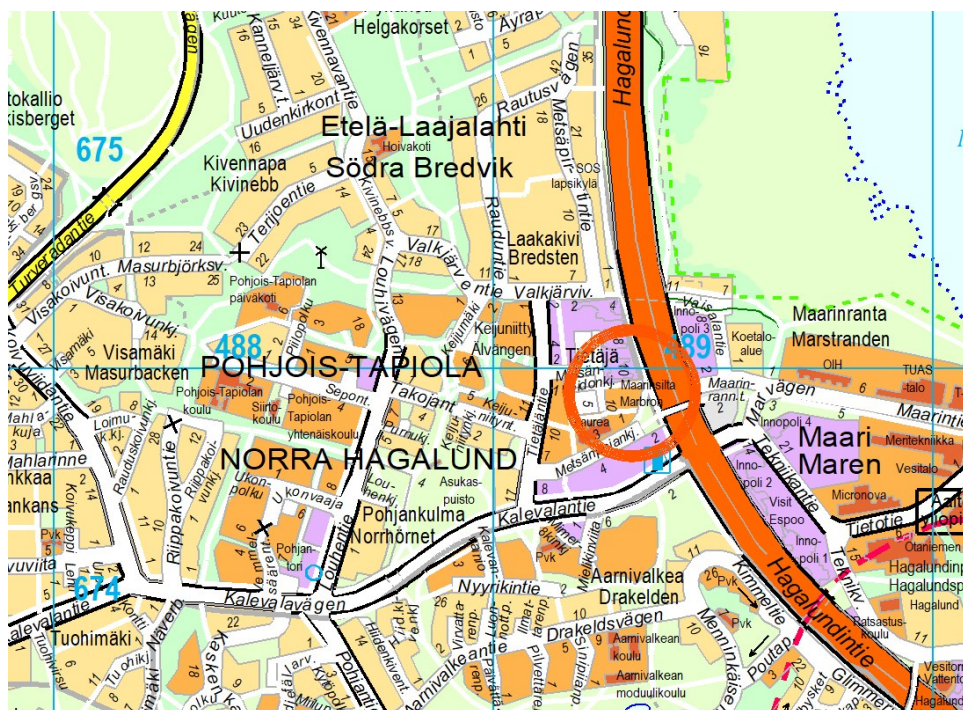
### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä.

"Spektrin alueen suunnittelun osana ja sen rinnalla tulee valmistella jaostolle ja sen kautta kaupunginhallitukselle kaupungin vuoden 2020

talousarvioon sisältyvän päätöksen mukainen asemakaavoitusta ohjaava kokonaissuunnitelma Hagalundinkallion – Maarinsolmun alueesta.”.

## Selostus



### Spektri-Park Oy:n kirje kaupungille

Spektri-Park Oy omistaa Pohjois-Tapiolassa alueen, jossa toimii Spektri Business Park. Spektri Business Park muodostuu viidestä rakennuksesta, jotka rajautuvat Kehä I:een ja Valkjärventiehen. Laaja piha-alue on kokonaisuudessaan maantasoisena pysäköintialueena.

Spektri-Park Oy on toimittanut kaupungille 2.7.2021 päivätyn kirjeen, jossa mainitaan mm. seuraavaa:

”Spektri on Suomen ensimmäinen nykyaikainen business park, joka muodostuu viidestä rakennuksesta, joissa on yhteensä n. 35 000 m<sup>2</sup> toimistotilaa ja lähes 1 000 parkkipaikkaa. Spektrissä toimii yli sata yritystä, joissa työskentelee n. 1 500 ihmistä. Kun otetaan huomioon kokouksiin ja tapaamisiin saapuvat, voi Spektrissä parhaimmillaan olla lähes 2 000 ihmistä. Spektrin omistajaksi tuli vuonna 2019 Tristan Capital Partnersin hallinnoima rahasto ja Trevian Asset Management Oy hallinnoi Spektriä Tristanin puolesta.

Omistajan tavoitteena on Spektrin pitkäjänteinen kehittäminen houkuttelevana työpaikkana. Kuluneen vuoden aikana omistaja on tehnyt merkittävän investoinnin maalämpöön, jolla vähennetään vuosittain hiilidioksidipäästöjä 1 700 tonnia, joka on 75% vähemmän kuin ennen. Toimistotilojen käyttäjät kiinnittävät yhä enemmän huomiota työtilojensa ympäristöystävällisyyteen ja työpaikan yhteydessä oleviin palveluihin ja tätä kehitystyötä omistaja aikoo jatkaa.

Pohjois-Tapiolan alue kehittyy voimakkaasti nyt rakenteilla olevan Raide-Jokerin myötä. Hyvät liikenneyhteydet ovat avainasemassa työpaikka-alueiden elinvoimaisuudelle. Kehä I ja Raide-Jokeri sekä Otaniemen metroasema takaavat Spektrin kehittymisen työpaikka-alueena.

Sähköautoilun voimakkaan kasvun johdosta, myös Spektrissä suunnitellaan merkittävää latauspisteiden rakentamista. Tavoitteena on, että pystymme tarjoamaan pitkällä aikavälillä kaikille pysäköijille vähintään hybridauton latauspaikan.

Spektri on tunnettu hyvistä palveluistaan ja niitä halutaan kehittää edelleen. Tietyt palvelut ovat mahdollisia vain, jos saadaan riittävä asiakaspohja. Tällaisia palveluja ovat esimerkiksi lasten päivähoito, parturi/kampaamot, pesulat ja ruokapalvelut.

Tällä hetkellä Spektrin pysäköinti on ratkaistu pääosin avoimena pihapysäköintinä, joka ei ole Suomen ilmastossa paras mahdollinen ratkaisu toimistotyötä tekeville ja vieraille. Vuokralaisilla on jatkuva kilpailu Spektrin nykyisen pienen autohallin lämpimistä paikoista. Haluaisimme kehittää Spektrin pysäköintialuetta siten, että kaikki pysäköintipaikat olisivat parkkitalossa. Samalla voisimme toteuttaa suunnitellun kattavan sähköautojen latauspisteiden rakentamisen, joka on ulkokentällä haastavaa.

Tavoitteenamme on Spektrin nykyisen pysäköintialueen kehittäminen siten, että siihen tehtävällä asuntorakentamisella voitaisiin rahoittaa pysäköintilaitoksen rakentaminen ja samalla voitaisiin tehostaa alueen käyttöä. Alueelle tulisi laajempi ja eri aikoina liikkuva asiakaspohja, joka tukisi uusien palvelujen syntyä. Asuinalueen, pysäköintialueen ja Spektrin palvelujen integrointi loisi alueelle uusia työpaikkoja ja palveluita. Spektrin toimistojen ja asuntojen yhteinen pysäköintilaitos mahdollistaisi esimerkiksi vuorottaispysäköinnin ja yhteiskäyttöautojen kautta merkittäviä synergiaetuja.

Toivomme kaupungilta myötämielistä suhtautumista Spektrin kehittämiseen elinvoimaisena työpaikkojen ja palvelujen keskittymänä, joka tarjoaa viihtyisän nykyaikaisen ja energiatehokkaan toimintaympäristön Espoolaisille yrityksille.”

### **Spektrin kehittämisen tavoitteiden arviointia**

Pohjois-Tapiolan itäosa Kehä I:n ja Tietäjätien välissä on kehittymässä voimakkaasti. Alueen läheisyyteen Kehä I:n itäpuolelle tulee Raide-Jokerin pysäkki. Alue sijaitsee noin kilometrin päässä Otaniemen metroasemasta. Tietäjätien itäpuolella sijaitsevia tontteja on 2010-luvulla kaavoitettu uudelleen asuintonteiksi. Alueella on valmiina neljä asuinkerrostaloa ja yksi on rakenteilla. Lisäksi Kalevalantien eteläpuolella on rakenteilla asuinkohde. Uusia asuntokaavoja valmistellaan Tapiolan Lämpö Oy:n tontille, Kalevalantien ja Tietäjätien kulmassa olevalle Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle tontille sekä Laurean tontille, johon liittyen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 suunnitteluvaraksesta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle.

Spektri Business Park on perinteinen ja arvostettu työpaikkakeskittymä, joka on monien eri aloja edustavien yritysten kehittyvä toimintaympäristö. Spektrin rakennukset muodostavat myös kaupunkikuvallisesti arvostetun kokonaisuuden. Toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti Spektrin hyvin laajat maantasoiset pysäköintialueet eivät ole sopuissa alueen tiivistyvän ja kehittyvän luonteen kanssa. Varsin pian käynnistyvän Raide-Jokerin pysäkin läheisyydessä maankäytön tulee olla tehokkaampaa ja laadukkaampaa.

Osana business parkin kehittämistä Spektri kaavailee myös pysäköintialueensa uudistamista niin, että alueelle tulisi asuntoja ja pysäköintipaikat sijoitettaisiin laitoksiin. Pysäköintipaikkojen käyttö tehostuisi, kun ne olisivat business parkin ja asukkaiden yhteiskäytössä. Spektristä saataisiin entistäkin elinvoimaisempi ja vetovoimaisempi työpaikkakeskittymä. Asuntojen rakentamisella luodaan myös taloudelliset edellytykset pysäköintijärjestelyille.

Hyvien joukkoliikenneyhteyksien lisäksi alueen kehittämisen edellytykset ovat yleisesti ottaen hyvät. Otaniemen työpaikka-alueet sijaitsevat alle kilometrin säteen sisällä. Alueen välittömässä läheisyydessä Kalevalantien varrella on päivittäistavarakauppa. Pohjantorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, joihin alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat reilun kilometrin päässä. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös useita kouluja sekä päiväkoteja ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistäytymiseen.

Spektrin kehittäminen tiivistäisi kaupunkirakennetta ja tukisi kaupungin kestävän kehityksen tavoitteiden toteutumista. Asuinrakentaminen 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.

Asumista on perusteltua suunnitella Spektrin pysäköintialueelle. Näin se kytkeytyy luontevasti Tietäjätien varren uusiin asuinrakennuksiin ja alueen eteläpuolelle tuleviin uusiin asuinrakennuksiin. Spektrin pysäköintialueen kehittämisessä on kuitenkin keskeisen tärkeää, että uudet asunnot kytetään luontevasti Spektri Business Parkiin siten, että ne tuovat Spektrille lisäarvoa ja lisäävät Spektrin arvoa vetovoimaisena ja elävänä työpaikkakeskittymänä. Alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee pyrkiä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaiheittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen. Pysäköintipaikat tulee toteuttaa laadukkaasti ja niiden tulee pääosin olla työntekijöiden, asiakkaiden ja asukkaiden yhteiskäytössä.

## **Päätöshistoria**