

Suunnitteluvaraushakemus 25.10.2021

Tapiolan Kulttuurialue, toimitilahanke

HGR Property Partners Oy pyytää kohteliaimmin suunnitteluvarausta Tapiolan keskustassa sijaitseville liitepiirustuksessa 1 osoitetuille KOy Kulttuurialueen ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n alueille 31.12.2022 saakka. Kiinteistöt omistaa Espoon kaupunki. Tarkoituksena on selvittää kaupunkikuvallisesti korkealaatuisten toimisto- ja liikerakennusten toteutusedellytyksiä kyseisten kiinteistöjen alueille.

KOy Kulttuurialueeseen liittyen Regenero Oy:llä on voimassa oleva alun perin 11.6.2018 hyväksytty suunnitteluvaraus, jota kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti viimeksi 31.5.2021 jatkaa 30.6.2022 saakka. Suunnitteluvarauksen tarkoituksena on suunnitteluvarausalueen kiinteistön kehittäminen monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurialueen keskustaa.

Regenero Oy on HGR Property Partners Oy:n ja YIT Oyj:n vuonna 2016 perustama yhteisyritys. Regenero Oy:n osakkaat ovat yhteisesti oheisella 25.10.2021 päivätyllä kirjeellä lähestyneet Espoon kaupunkia KOy Kulttuurialueen koskevan suunnitteluvarauksen siirtämiseksi yksinomaan HGR Property Partners Oy:n nimiin. Tavoitteena on mahdollistaa paremmat edellytykset suunnitteluvarauksen kehittämiseksi. Regenero Oy keskittyy vahvemmin jatkamaan kehitystyötä Espoon Niittykummissa ja Keilaniemessä, jossa Regenero Oy on toteuttanut hankkeita menestyksekkäästi.

Samassa yhteydessä KOy Kulttuurialueen koskevan suunnitteluvarauksen siirron kanssa HGR Property Partners Oy hakee suunnitteluvarausta myös kaupungin kokonaan omistamaa Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskien. Tarkoituksena varauksensaajalla on kehittää huonokuntoisen ja epätarkoituksenmukaisen toimitila- ja liikerakennuksen tilalle uusi moderni toimisto- ja liikerakennus, joka muodostaa yhdessä KOy Kulttuurialueen paikalle suunniteltavan uuden rakennuksen kanssa merkittävän, vetovoimaisen ja korkeatasoisen toimitilakokonaisuuden Tapiolan keskustaan.

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021 Kulttuurikeskuksen laajennuksen toteutuksen periaatteista ja kehotti käynnistämään asemakaavamuutoksen laadinnan. Varauksenhakija näkee oikeana hetkenä kehittää samassa yhteydessä Kulttuurialueen etelä- ja länsilaidan tontteja, jotta Kulttuurialueesta muodostuu kokonaisuutena mahdollisimman eheä, toimiva ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen kaupunkitila. Varauksensaajan tarkoituksena on edistää kokonaisuuden asemakaavoitusta yhtäaikaaisesti ja yhteistyössä Kulttuurikeskuksen laajennuksen kanssa.

Asian tausta ja suunnitteluratkaisun tarkempi selostus

Varausalueille kehitettävien toimisto- ja liikerakennusten massoittelet ja julkisivut suunnitellaan Tapiolan kaupunkikuvaan ja rakennushistoriallisiin arvoihin soveltuvaksi. Suunnittelussa ja rakennusten palveluntarjonnassa tullaan huomioimaan Espoon kaupungin tavoitteet Kulttuuriaukion ympäristön kehittymisestä korkeatasoiseksi ja eläväksi kulttuuriympäristöksi. Keskeisenä osana elävöittämistä maantason kivijalkaliiketilat avataan suurilla ikkunapinnoilla ja kesäterassein osaksi aktiivista Kulttuuriaukiota ja Tapiolan kävelykeskustaa.

Uusien hankkeiden yhteydessä huoltorampit Sampotorin ja Kulttuuriaukion välistä tullaan poistamaan, mikä parantaa huomattavasti alueen maanpäällisiä liikenneratkaisuja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn osalta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sovitetaan yhteen Kulttuurikeskuksen teatterilaajennuksen suunnitelmien kanssa, jotta kokonaisuudesta muodostuu mahdollisimman korkeatasoinen niin kaupunkikuvallisesti kuin liikenteellisesti.

KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n alueiden kehittämisen lisäksi hakija käy aktiivisia neuvotteluita Tapiolan Keskustorni Oy:n omistajien kanssa kiinteistön omistusjärjestelyistä. Tavoitteena on muodostaa varausalueita laajempi hankekokonaisuus, jonka myötä alue tulisi kehittämään kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti yhteneväiseksi kokonaisuudeksi.

Toteutuessaan edellä kuvattu kokonaisuus muodostaa merkittävän, vetovoimaisen ja korkeatasoisen toimitilakokonaisuuden, joka tuo noin 2000 työpaikkaa Tapiolan keskustaan metron ja palveluiden äärelle. Työpaikkojen määrä on Tapiolan keskuksessa viime vuosina voimakkaasti vähentynyt. Uudet työpaikat tulevat monipuolistavat ja elävöittämään Tapiolan keskustaa. Hakija uskoo vahvasti Tapiolan keskuksen vetovoimaan yritysten toimitilojen sijaintina. Hakija on käynyt alustavia neuvotteluita toimitilakäyttäjien kanssa sijoittumisesta alueelle.

Hankekokonaisuus tulee pysäköinnin osalta tukeutumaan täysin Tapiolan keskus pysäköintiin, jonka hissiyhteys sijaitsee Keskustornin ja Kulttuurikeskuksen välissä, uusien toimitilojen tuntumassa.

Hakijan tarkoituksena on suunnitella ja kehittää KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n alueita varausaikana tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisten ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa.

Hakijan tavoitteena on käynnistää varausalueiden tarvitsema asemakaavamuutosprosessi vielä vuoden 2021 aikana yhtäaikaaisesti Kulttuurikeskuksen laajennuksen kanssa.

Hakija on käynyt keskusteluita myös Citycon Oyj:n kanssa Heikintorin kehittämisestä osana kokonaisuutta. Heikintorin kehittämisen periaatteet tulevat täsmentymään Citycon Oyj:n toimesta.

HGR Property Partners Oy

HGR Property Partners Oy on kotimainen kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiö, jonka kestävän arvon kehityshankkeet kasvattavat kaupunkien vetovoimaisuutta pitkäkestoisesti. Yhdistämme hankkeissamme monenlaisia käyttäjiä elinvoimaisen kaupunkitilan luomiseksi. Kehitystyömme ansiosta alueet aktivoituvat voimakkaasti myös muilta osin.

Toteutamme kiinteistökokonaisuuksia, jotka ovat yksilöllisiä ja pitkäaikaisesti toimivia ratkaisuja sekä kiinteistön käyttäjille että yhteistyökumppaneille. Kaikkien osapuolten tarpeisiin räätälöidyllä toimintamallillamme on kauaskantoiset sekä menestyksekkäät vaikutukset.

Olemme keskittyneet pääkaupunkiseudulla sijaitseviin merkittäviin kiinteistökohteisiin ja kehityshankkeisiin, joihin pyrimme tuomaan kansainvälisiä investoijia. Kehitystyössä haluamme panostaa alueiden vetovoimaan ja tuoda samalla laatua julkisiin kaupunkitiloihin kaikkien kaupunkilaisten nautittavaksi.

HGR Property Partners Oy:n yhteistyökumppaneiden kanssa toteuttamiin merkittävimpiin viimeaikaisiin hankkeisiin lukeutuvat vuonna 2017 Helsingin keskustaan valmistunut ja Kasarmitorin alueen elävöittänyt arkkitehtonisesti näyttävä 16 000 m² toimistotalo osoitteessa Kasarmikatu 21. Kiinteistössä sijaitsee mm. Roschierin, Danske Bankin ja Taalerin pääkonttoritoimintoja. Lisäksi valmistuneisiin kehityshankkeisiin lukeutuu Suomen merkittävimmissä oppimisen, tutkimuksen ja työnteon solmukohdassa Otaniemessä osoitteessa Tietotie 6 sijaitseva 26 000 m² vaihteittain vuosien 2018 ja 2019 aikana valmistunut koulu- ja toimistorakennus. Tyhjillään ollut toimistorakennus sai laajan peruskorjauksen jälkeen uuden elämän.

Yhtiömme on ollut myös toteuttamassa 100 000 m² käsittävää Keilaniemenranta – nimistä toimitila- ja liiketilakokonaisuutta Espoon Keilaniemessä. Hankkeen myötä ikoninen Raaden hampaan toimistotorni on elävöitetty ja kaupunkilaiset ovat saaneet Keilaniemeen kohtaamispaikan valmistuneiden julkisten tilojen sekä palveluiden myötä. Keilaniemenrantaan valmistuu vuoden 2025 aikana 40 kerroksinen ja yli 150 metrinen toimitilarakennus, joka on valmistuessaan Suomen korkein toimitilarakennus. Osana hanketta nykyinen rantaraitti uudistetaan täysin yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.

Yhteyshenkilönä hakemukseen liittyvissä asioissa toimii Kari Helin, toimitusjohtaja; puhelin +358 40 579 0570, sähköposti kari.helin@hgrpp.fi

Kunnioitavasti,
HGR Property Partners Oy

Kari Helin, Toimitusjohtaja

Liite 1: Suunnitteluvarausalueen rajaus kartalla

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende