

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 160

§ 160

## Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

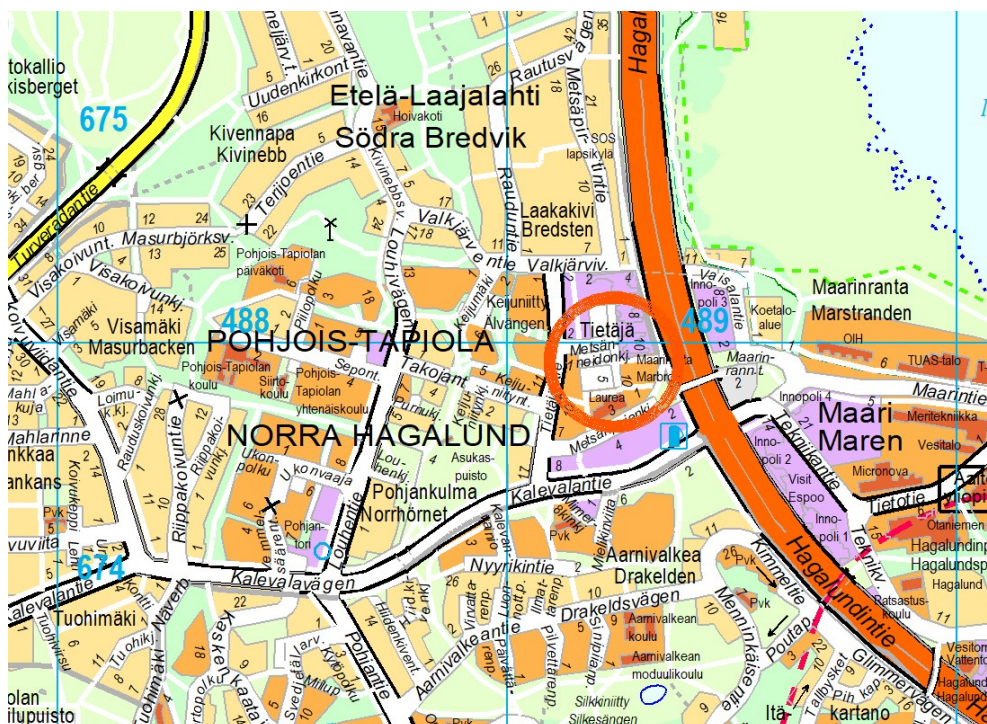
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.5.2023 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



## **Taustaa**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 3.11.2021 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.5.2023 saakka. Hakija on vienyt omistamansa tontin ja varausalueen muodostaman korttelin suunnittelua eteenpäin varauspäätöksen mukaisesti. Varsinainen kaavaprosessi on etenemässä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8.-28.9.2021. Asemakaavanmuutosehdotusta laaditaan parhaillaan.

## **Varausalue**

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). Itse kiinteistö siirtyi Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen loppukesästä 2020. Rakennus on kokonaan vuokrattu Laurea ammattikorkeakoululle. Laurean tarkoituksena on muuttaa Kivenlahden metrokeskuksen yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin vuoden 2024 kesään mennessä. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä.

Varaus koskee Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistaman tontin pohjoispuolella olevaa kaupungin omistamaa tonttia, jolle on sijoitettu Laurean käytössä olevia tilapäisiä pysäköintipaikkoja. 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 kem<sup>2</sup>, josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem<sup>2</sup>. Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan tontilleen 36 autopaikkaa tontin 7 käyttöön.

”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 kerrosneliömetriä. 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.”

## **Varausalueen ympäristön kehittymisestä**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n suunnittelukohteen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti. Kehä I:n varsi kehittyi toimistoalueena, tärkeimpänä toimijana Spektri Business Park. Muilta osin alueelle on tulossa uusia asuntoja.

Alueen läheisyyteen Kehä I:n itäpuolelle tulee Raide-Jokerin pysäkki. Otaniemen metroasemalle on matkaa reilu kilometri. Otaniemen puolella on vireillä ja rakenteilla useita toimitilahankkeita.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kohteen pohjoispuolella on Spektri Business Parkin laaja pysäköintialue, jonka kehittämisen periaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 9.8.2021. Pysäköintialueen uusia suunnitelmia laaditaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on omalta osaltaan mukana yhteistyössä.

Tapiolan Lämpö Oy:n varikkotontille ja Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille ollaan kaavoittamassa asuntoja. Kalevalantien eteläpuolella on rakenteilla kaksi uutta asuinrakennusta.

Kehä I:n Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaava on vireillä. Liittymän kaakkoispuolelta on varattu alue HOAS:n puurakenteista opiskelija-asuinrakennusta varten (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.10.2021).

Alueen kehittämiselle on hyvät lähtökohdat. Joukkoliikenneyhteydet ovat erityisen hyvät. Lähimmät kaupalliset palvelut (päivittäistavarakauppa) sijaitsee alueella Kalevalantien varrella. Pohjantorin liikekeskukseen, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita palveluita, on matkaa noin 700 metriä. Lisäksi Tapiolan keskustan kattavat palvelut, jonne alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sijaitsevat noin yhden kilometrin päässä. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös useita kouluja sekä päiväkotia ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistäytymiseen.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2020 § 125

## **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 millään 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.

#### **Liitteet**

1 Varauskartta, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, 49-16-69-8

#### **Oheismateriaali**

- Varauksen jatkohakemus, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

#### **Tiedoksi**