

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 28

§ 28

Tapiolan keskuksessa sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota koskevan suunnitteluvarauksen saajan muuttaminen ja varauksen jatkaminen sekä Tapiolan Urheilutalo Oy:tä koskeva suunnitteluvaraus

Valmistelijat / lisätiedot:
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A

jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriauktion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka alla olevin tarkistetuin ehdoin.

B

varata Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2023 saakka alla olevin ehdoin.

Varausehdot (päättökohdat A ja B):

1

Suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2023 saakka.

2

Sekä KOy Kulttuuriauktion että Tapiolan Urheilutalo Oy:n paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus Kulttuuriaukiolle avautuvine palveluineen, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeiden suunnitelmia.

4

Varausalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeiden asemakaavallinen toteuttaminen varattaville alueille realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varaus päätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että KOy Kulttuuriauukion varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun

keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Varausalueen suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon Kulttuuriaukion kehittäminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi.

e

Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontin suunnittelussa tulee erityisesti huolehtia liittymisestä Kaupinkallion puistoalueeseen.

f

KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonttien suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että kohteet muodostavat mielenkiintoisen kokonaisuuden, mutta kuitenkin niin, että kohteet ovat yksilöllisiä ja persoonallisia.

g

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

h

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

i

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

j

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

k

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

l

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

m

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Kivinen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1. mom. 5. kohta)

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



KOy Kulttuuriaukion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonttien ja niiden ympäristön tilanne

Espoon kaupunki hankki omistukseensa vuonna 2013 Tapiolan keskuksessa Tapiontorin liikekeskukseen kuuluvan 1959 valmistuneen Tapiolan Liiketalo Oy:n ja siihen liittyvän 1989 valmistuneen KOy Kulttuuritorin. Kaupunki hankki kiinteistöt omistukseensa, koska niiden sijainti on keskeinen ja niillä on strategisesti suuri merkitys Kulttuurikeskuksen ympäristöä kehitettäessä. Kiinteistöjen siirryttyä kaupungin omistukseen Tapiolan Liiketalo Oy ja KOy Kulttuuritori fuusioitiin KOy Kulttuuriaukioksi. Kiinteistöjen tilat ovat olleet vuokrattuja.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.6.2018 varata KOy Kulttuuriaukion tontin Regenero Oy:lle. Varausta jatkettiin 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021. Em. päätöksissä on ollut varausalueen osalta tekninen virhe varausalueen ulotuttua pieneltä osin Kulttuuriaukion puolelle. Oheiseen liitekarttaan varausalue on korjattu oikein niin, että varausalue rajautuu tonttirajan mukaisesti. Regeneron suunnitelmissa oli, että ns. Marimekkotalo purettaisiin ja sen paikalle uudisrakennukseen tulisi toimitiloja ja katutasoon liike- ja palvelutiloja. Hankkeeseen sisältyi myös Tapiontorin liikekeskuksesta ent. Tapiolan Liiketalo Oy:n tilat. Regenero on ollut hankkeen kehittämisessä yhteydessä sekä Heikintoriin että Keskustorniin.

Tapiolan Urheilutalo Oy (ns. Keilahallin talo osoitteessa Kauppamiehentie 6) on kokonaan kaupungin omistuksessa. Tontti on 2 021 m² ja rakennuksen kokonaislaajuus 4 388 m², huoneistoja yhteensä 3 605 m². Rakennuksessa on neljä kerrosta. Ensimmäisessä kerroksessa toimii keilahalli ravintoloinen. Ylemmät kerrokset 2–4 ovat toimitiloina. Keilahallin päällä olevalla pihakannella on 38 parkkipaikkaa. Rakennus on valmistunut 1967 ja sitä laajennettiin 1985 keilahalliin liittyvien tilojen osalta. Rakennus on elinkaarensa päässä. Tilat ovat tehottomia ja joustamattomia ja rakennus on teknisesti huonossa kunnossa. Rakennuksessa ei ole tehty peruskorjausta.

Kulttuurikeskuksen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti.

Tapiolan koulu saneerattiin perusteellisesti ja se avautui vuonna 2016. Samalla uudistettiin Tapionkenttä, johon avattiin talvella 2018–2019 tekojäärata. Keskusaltaseen oli jo aikaisemmin avattu tekojää Jääpuutarha.

Kulttuurikeskuksen ja Keskustornin väliin on tehty hissiyhteys keskuspysäköintiin, jossa on yhteensä 2 100 pysäköintipaikkaa. Keskuspysäköintilaitoksessa on myös alueellinen yhteisväestönsuoja.

Kaupinkallion pysäköintitalon (Kaupinkallion Paikoitustalo Oy) omistaa kokonaisuudessaan kaupunki. Tavoitteena on suunnitella pysäköintitalon tontille asuntoja. Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti 23.8.2021, että kulttuurikeskuksen, Tapiolan koulun ja Tapionkentän velvoitepaikat (yhteensä 95 paikkaa) siirretään Kaupinkallion pysäköintitalosta keskuspysäköintiin. Näin luodaan edellytykset pysäköintitalon purkamiselle. Viereisten kahden senioritalon velvoitepaikat (yhteensä 37 paikkaa) sijoitetaan aikanaan pysäköintitalon tontille toteutettavan asuintalon pysäköintikellariin.

Kaupungin omistamien Tapiolan Urheilutalo Oy:n ja Kaupinkallion Paikoitustalo Oy:n fuusiointi on vireillä.

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021, että Kulttuurikeskuksen yhteyteen toteutetaan uusi esityssali pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön. Sali tulee pääosin maan päälle ja kytketään gallerian välityksellä Kulttuurikeskukseen, jonka peruskorjaus siirtyy myöhemmäksi. Uuden viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto HKP Oy (Jukka Hyvämäki). Kaavamuutoksen ja hankesuunnitelman laadintaa ollaan parhaillaan käynnistämässä. Hankesuunnitelma tuodaan kaupunginhallitukseen toukokuun 2023 loppuun mennessä.

Tapiolan Lämpö Oy omistaa yli puolet Keskustorni Oy:stä. Yhtiö on edelleen selvittämässä erilaisia kehittämismahdollisuuksia.

Heikintori Oy on nyt Citycon Oyj:n kokonaan omistama. Heikintorin kehittäminen ei edennyt kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 30.10.2017 hyväksymien Citycon Oyj:n esittämien periaatteiden pohjalta. Heikintorin jatkokehittäminen on tällä hetkellä selvittävänä vielä sen omistajalla Citycon Oyj:llä.

Regenero Oy:n suunnitteluvarauksen tilanne ja jatko

Regenero Oy on lähettänyt kaupungille oheisen 25.11.2022 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö esittää, että KOy Kulttuuriauktion suunnitteluvaraus

siirrettäisiin Regenero Oy:ltä sen toisen osakkaan HGR Property Partners Oy:n vastuulle.

Lisäksi HGR Property Partners Oy on lähettänyt kaupungille oheismateriaalina olevan 25.11.2022 päivätyn kirjeen, jossa yhtiö esittää 27.6.2018 myönnetyn ja 3.6.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021 jatkettun KOy Kulttuuriaukiota koskevan suunniteluvarauksen jatkamista niin, että varauksensaajana olisi HGR Property Partners Oy. Lisäksi HGR Property Partners Oy esittää kirjeessään, että yhtiölle varattaisiin myös Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontti toimitilakohteen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista varten.

HGR Property Partners Oy:n hakemuksen arviointia

Regenero Oy:n tavoitteena on ollut hankekokonaisuus, joka olisi käsittänyt KOy Kulttuuriauktion, Keskustornin ja Heikintorin. Heikintorin kehittämisperiaatteet ovat tällä hetkellä kuitenkin selvittävänä vielä sen omistajalla.

HGR Property Partners Oy:n tavoitteena on nyt muodostaa kokonaisuus, joka käsittää KOy Kulttuuriauktion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tontit sekä Keskustornin. HGR Property Partners Oy:tä voidaan pitää Tapiolan keskuksen hyvin soveltuvana kehittäjänä.

Keskustornia kehitettäisiin edelleen toimistorakennuksena. KOy Kulttuuriauktion ja Tapiolan Urheilutalo Oy:n tonteille suunniteltaisiin myös toimitiloja. Katutasossa olisi ulos aukeavia liike- ja palvelutiloja. Yhdessä laajennettavan kulttuurikeskuksen kanssa Tapiolan keskuksen saataisiin elävä ja monipuolinen Kulttuuriauکیو. Uusien toimitilojen suunnittelulle tulee asettaa korkeat arkkitehtoniset vaatimukset ja niiden liittymiseen kehittyvään ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Uusien toimitilojen toteuttamisella Tapiolan keskuksen elinvoima ja monipuolisuus saadaan turvattua.

Uusien toimitilojen pysäköintipaikat osoitettaisiin Tapiolan keskuspysäköintiin. Alueen kiinteistöjen huolto järjestettäisiin maan alta keskuspysäköinnin kautta. Näin päästäisiin eroon nykyisestä Marimekkotalon alapuolisesta ajoluiskasta.

Kaupinkallion pysäköintitalon tontille suunnitellaan kaupungin toimesta asuntoja, joille haetaan aikanaan toteuttaja, kun asemakaavanmuutos on tehty.

HGR Property Partners Oy:n toimitilakohteiden, Kulttuurikeskuksen ja sen laajennuksen sekä Kaupinkallion pysäköintitalon muodostaman kokonaisuuden kehittämiselle ja asemakaavanmuutoksen laadinnalle syntyisi näin hyvät lähtökohdat.

Näin luotaisiin edellytykset Tapiolan arvokkaan ns. Ervin keskustan kehittymiselle jälleen eläväksi ja viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi puutarhakaupungin keskuksiksi. Heikintori voi liittyä tähän kokonaisuuteen, kun sen kehittämistavoitteet selviävät.

Kaupunki hankki KOy Kulttuuriauktion omistukseensa, jotta keskeisesti sijaitseva kehitettävä kiinteistö turvaa osaltaan arvokkaan ympäristön kehittämisen edellytykset. Tapiolan Urheilutalo Oy on myös tällainen

kaupungin omistama kehittämisresurssi. Kaupinkallion pysäköintialoa ei enää tarvita, kun Tapiolan keskuksessa on keskus pysäköinti.

Alueen suunnittelussa on keskeistä laadukkaan ja viihtyisän jalankulkuympäristön kehittäminen ja myös sujuvien reittien varmistaminen polkupyörille. On ehdottoman tärkeää, että Kulttuuriaukion ja muut jalankulkualueiden tasolla olevat tilat avautuvat aktiivisesti ympäristöönsä. Suunnitelmissa on edelleen pyrittävä mahdollisuuksien mukaan kytkemään KOy Kulttuuriaukion paikalle suunniteltava uusi kiinteistö myös metroasemalle ja bussiterminaaliin.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.6.2018 § 103

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevat liitekarttaan ohjeellisesti merkityt Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistamat tontit sekä niihin liittyvät yleiset alueet Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotelli kiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2019 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 saakka.

2

KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen.

Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäättös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 3.6.2019 § 12

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriauukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi liike/hotellikiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2020 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2020 saakka.

2

KOy Kulttuuriauukion paikalle suunnitellaan liike/hotellirakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutus päätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varaus päätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja

liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettömiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimista Tapiolan keskukseseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestönsuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 30.6.2021 saakka seuraavin tarkistetuin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

KOy Kulttuuriaukion paikalle suunnitellaan toimisto- ja liikerakennus, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja monipuolistaa ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

3

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.

4

Varausalueen suunnittelussa ja kehittämisessä tulee toimia yhteistyössä myös ympäristön muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5

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

6

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontin/kiinteistönluovutuspäätös erikseen. Tontin/kiinteistönluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin/kiinteistön hinnoittelussa.

7

Mikäli varauspäätös ei johda tontin/kiinteistönluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle osapuolelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan kesken varausajan tai päättää olla jatkamatta varausta.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee HSY:lle ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:lle vuokrattuja alueita, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Lisäksi suunnittelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

a

Varausalue suunnitellaan osaksi Tapiolan keskuksen kokonaisuutta. Varausalue tulee suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi ja ympäristöön toiminnallisesti ja esteettisesti hyvin liittyväksi siten, että muodostuu elävää kaupunkiympäristöä, jossa on selkeästi orientoituvat kulkureitit.

b

Varausalueen suunnitelmissa on otettava huomioon Tapiolan keskuksen yleiset toiminnalliset reunaehdot, kuten esimerkiksi yhteydet metroon ja liityntäbussiterminaaliin sekä tekniset reunaehdot, kuten esimerkiksi teknisten järjestelmien reitit ja tilat.

c

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että alue sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä.

d

Tapiolan keskus ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Julkisten kulkuyhteyksien erityisesti metroon ja bussiterminaaliin tulee olla sujuvia.

e

Varauksensaaja vastaa siitä, että varausalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä tarpeen mukaan ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat. Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

f

Varauksensaajan tulee suunnitelmissaan erityisesti kiinnittää huomiota esteettämiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin varausalueella.

g

Pyörätelineiden yms. varusteiden suhteen noudatetaan Kaupungin toimesta Tapiolan keskukseen laadittua Design manuaalia.

h

Varausalueen muut pysäköintipaikat kuin asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitokseen.

i

Varausalueen väestösuojapaikat osoitetaan alueelliseen yhteisväestönsuojaan.

j

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat.

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 11.6.2018 päätettyä ja viimeksi 1.6.2020 tarkistetuin ehdoin jatkettua Tapiolan keskuksessa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn Kiinteistö Oy Kulttuuriaukion omistaman tontin sekä siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta Regenero Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta. Varausta jatketaan 30.6.2022 saakka muutoin 1.6.2020 päätetyin ehdoin, pois lukien päätöksen ehto k), joka poistetaan varauksen ehdoista.

Varausehdoista poistettava kohta:

k) Suunnittelun etenemisestä tuodaan tilannekatsaus elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 5.10.2020.

Käsittely

Asia käsiteltiin kohdan 91 jälkeen. Kivinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta varausalue, HGR Property Partners Oy

Oheismateriaali

- Tapiola Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - HGR Property Partners Oy 25.11.2022

Tiedoksi