

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 41

§ 41

Alueen varauksen jatkaminen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten (49-16-6-8)

Valmistelijat / lisätiedot:
Vainio Petri

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

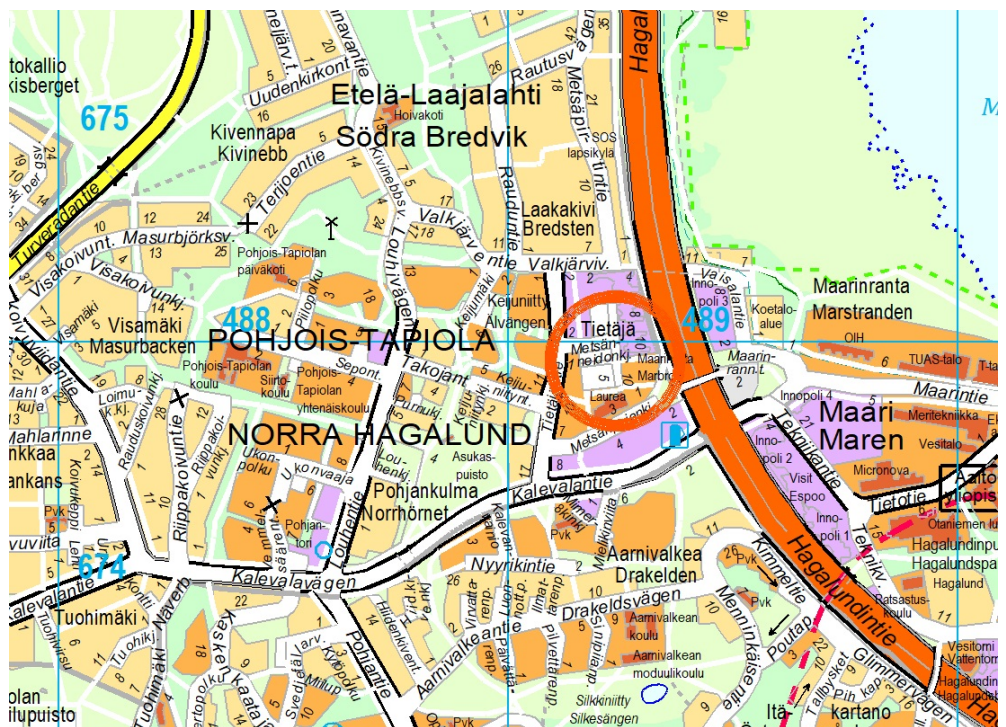
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä, 29.11.2021 § 160, 5.6.2023 § 63 ja 2.12.2024 § 111 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2028 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 (§ 125) varata Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Jaosto päätti 29.11.2021 (§ 160) jatkaa varausta entisin ehdoin 31.5.2023 saakka ja uudemman kerran 5.6.2023 (§ 63) sekä 2.12.2024 (§111) 31.3.2026 saakka entisin ehdoin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 20.2.2026 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.3.2028 saakka.

Hakija on vienyt omistamansa tontin ja varausalueen muodostaman korttelin suunnittelua eteenpäin aikaisempien varauspäätösten ja kaupungin ohjauksen mukaisesti. Asemakaavamuutosehdotuksen laadintaa jatketaan vireillä olevan yleiskaavaluonnoksen edistymisen sen mahdollistettua.

Varausalue

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 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. Laurea muuttaa rakennuksesta pois syksyllä 2027, jonka jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä.

Suunnitteluvaraus 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 kem², josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem². Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan tontilleen 36 autopaikkaa tontin 7 käyttöön.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimittamassa varauksen jatkohakemuksessa todetaan hankkeesta ja sen etenemisestä mm. seuraavaa:

"Hakijan tavoitteena on kehittää asemakaavan muutoksella Suunnittelualueesta (tontit 7 ja 8, jäljempänä "Suunnittelualue") viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinkortteli yhteistyössä Kaupungin kanssa (jäljempänä "Hanke"). Asuinkerrostalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta Suunnittelualueelle, joka on esitetty tämän hakemuksen liitteessä 2, tavoitellaan noin 16 000–18 000 kerrosneliometriä. Nykyinen peruskorjaustarpeessa oleva opetusrakennus on tarkoitus purkaa uuden asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi ja Laurean muutettua pois. Hankkeen kuluessa haetaan yhteistyössä Kaupungin kanssa toteuttaja tai toteuttajat, joille asuinkerrostaloille kaavoitetut tontit myydään.

Hakija jätti 18.5.2021 Suunnittelualuetta koskevan asemakaavan muutoshakemuksen, ja asemakaavan muutosta (asemakaavan muutosalue Metsänpojankuja, 213211) koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8. – 28.9.2021. OAS-vaiheen jälkeen

Hankkeen lähiympäristössä käynnistyi myös muita kehityshankkeita, mm. Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen, jonka johdosta Kaupungin viranomaiset totesivat keväällä 2022 tarpeelliseksi laatia suunnitteluperiaatteet voimakkaasti kehittyvälle Tietäjän alueelle ohjaamaan alueen jatkosuunnittelua. Sitten Kaupunki teki myös päätöksen käynnistää koko kaupungin kattavan ja vuoteen 2060 tähtäävän yleiskaavan laadinnan. Uuden yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 13.3.2023 ja Tietäjän alueen suunnitteluperiaatteet kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.4.2023. Asemakaavatyön jatkaminen nähtiin kaupungin viranomaisten toimesta järkeväksi vasta yleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Nähtävilläolon päätyttyä 30.9.2024 Hankkeessa on jatkettu neuvotteluja viranomaisten sekä Tietäjän alueen muiden maanomistajien ja hankekehittäjien kanssa asemakaavatyön jatkamiseksi.

Hakija on edelleen sitoutunut jatkamaan Hankkeen suunnittelua Suunnitteluvarauksen ehtojen mukaisesti yhteistyössä Kaupungin kanssa.

Sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistamat suunnitteluperiaatteet että yleiskaavaluonnoksen linjaukset mahdollistavat Hankkeen kehittämisen Hakijan suunnittelemana tavalla. Hakija on niinkään sitoutunut tekemään yhteistyötä alueen muiden maanomistajien ja hankekehittäjien kanssa, sekä tutkinut mahdollisuuksia yhteensovittaa Hankkeen suunnitelmat esimerkiksi pysäköintitarkaisujen osalta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa Suunnittelualueelle tavoitellun asuinrakentamisen toteuttaminen välittömästi Laurean poismuuton tapahduttua.

Hakija pyytää kunnioittavasti, että Kaupunki jatkaisi sille myönnettyä suunnitteluvarausta Hankkeen suunnittelun jatkamiseksi ja toteuttamisedellytysten selvittämiseksi 31.3.2028 asti.”

Varausalueen ympäristön kehittymisestä

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n suunnittelukohteen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti. Maarinsolmu muutetaan eritasoliittymäksi ja Kehä I:n varsi kehittyy toimistoalueena, tärkeimpänä toimijana Spektri Business Park. Muilta osin alueelle on tulossa uusia asuntoja. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 12.4.2023 Tietäjän alueen kehittämisen periaatteet.

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

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

Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaava on hyväksytty valtuustossa 12.12.2022. Maarinsolmun katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 2.-16.3 ja rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2027 ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Tapiolan Lämpö Oy:n entisen varikkotontin asemakaava asuinrakentamista varten hyväksyttiin valtuustossa 22.8.2022. Päätöksestä tehtiin yksi valitus, joka hylättiin hallinto-oikeudessa 13.4.2023. Asemakaavamuuotos lainvoimaistui 21.6.2023 ja tontin asuntorakentaminen on käynnissä.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille suunniteltu asemakaavamuuotos Tietäjänkulma on hyväksytty valtuustossa 12.6.2023 ja tonttien asuntorakentaminen on käynnissä.

Varausalueen kehittämiseksi on hyvät lähtökohdat. Joukkoliikenneyhteydet ovat erityisen hyvät. Lähimmät kaupalliset palvelut (päivittäistavarakauppa) sijaitsee alueella Kalevalantien varrella. Pohjatorin 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 useita kouluja sekä päiväkotia ja alueella on erinomaiset viheralueet virkistytymiseen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n omistaman alueen ja kaupungin yhtiölle varaaman alueen suunnittelun viivytyksettömälle jatkolle on perusteet, jotta alueelle päästään rakentamaan uusia asuntoja sen jälkeen, kun Laurean toiminnot ovat siirtyneet pois alueelta.

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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään 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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 160

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 63

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä ja 29.11.2021 § 160 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvaraus jatketaan 31.12.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 111

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä, 29.11.2021 § 160 ja 5.6.2023 § 63 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 108 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Alueen varauksen jatkohakemus, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi