

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.05.2021 § 61

§ 61

## **Alueen varaaminen Pohjois-Tapiolasta asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen 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, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen 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.

## Käsittely

Aaltonen Markkulan kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen:

”Tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon kokouksen kuluessa tehdyistä ehdotuksista.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko, Aaltosen 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 päätti varata SRV Yhtiöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkityn alueen asuinrakennusten suunnittelua ja toteuttamista varten.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen.

3

Varattavalle alueelle suunnitellaan Tapiolan puutarhakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva ja sitä täydentävä korkeatasoinen 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 tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa

varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään 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.

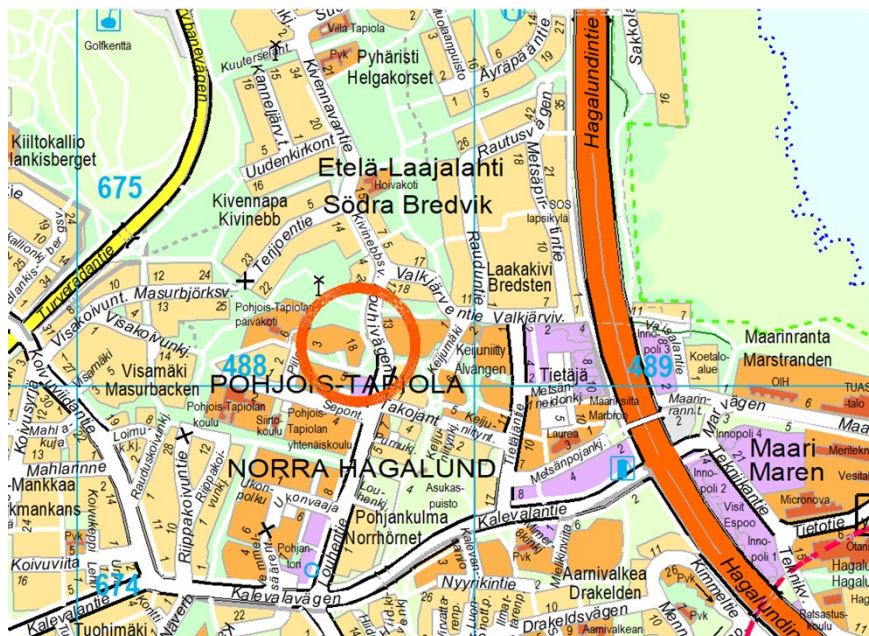
8

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.

9

Varattava alue tulee suunnitella niin, että Louhenpuistonpolulta säilyy läpikävelymahdollisuus Louhentielle.

**Selostus**



Pohjois-Tapiolassa Louhentorin alueella on entinen bussien päätepysäkkialue, joka ei enää ole käytössä eikä sille ole myöskään tulevaisuudessa tarvetta joukkoliikenteen käyttöön. Louhentiellä kulkee tällä hetkellä kaksi bussilinjaa (111 ja 113), joilla on pysäkki Louhentorilla.

Voimassa olevassa asemakaavassa Louhentorin alue (kiinteistö 49-16-9902-2) on katuaukio/tori, jolla on 200 kem2 liiketilarakennusoikeutta yhdessä kerroksessa.

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 25.1.2021 päivätyn kirjeen, jossa se pyytää suunnitteluvarauksia em. kaupungin omistamalle Louhentorin alueelle. Yhtiö toteaa hakemuksessaan mm. seuraavaa:

”SRV:n esittämän hankkeen tarkoituksena on kehittää edellä mainitulle kiinteistölle ympäröivään kaupunkikuvaan soveltuva suunnitelma, joka mahdollistaa vapaarahoitteen asuntotuotannon. Käsityksemme mukaan Espoossa ja erityisesti Pohjois-Tapiolan alueella on kasvavaa kysyntää uusista asuinkerrostaloista, sillä alue on todella suosittu lapsiperheiden keskuudessa lähellä sijaitsevien hyvien palveluiden ja välittömään läheisyyteen uudistuvan oppilaitoksen vuoksi. Alueen nykyinen rakennuskanta koostuu pääosin 60- ja 70-luvun 3-4 kerroksista hissittömistä asuinkerrostaloista. Hanke täydentää jo alkanutta kaupunkirakenteen muutosta Pohjois-Tapiolan alueella hyvien ja Raide-Jokerin myötä edelleen paranevien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kokonaisuudessaan esitetyllä ratkaisulla tuettaisiin uusien asuinkerrostalojen syntymistä Pohjois-Tapiolan alueelle ja luotaisiin mielenkiintoinen ja yhtenäinen aluekokonaisuus yhdessä olemassa olevan naapuruston, oppilaitosten ja työpaikkojen kanssa. Alueelle suunnitellut uudet asuinkerrostalot tarjoavat lisää asuntoja perheille ja ympäröivien alueiden vanhemmalle väestölle esteettömään asumiseen nykyistä rakennuskantaa paremmin. Tutkimme strategiamme mukaisesti uusiutuvan energian hyödyntämistä asuntorakentamiskohteissa.”

Louhentien varrella on vireillä useita kehityshankkeita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.3.2018 Louhentien ja Ukonvaajan kulmaan laaditun Pohjankulman

asemakaavanmuutosehdotuksen, joka mahdollistaisi asuinrakennusten toteuttamisen purettavan toimistorakennuksen paikalle. Kaavamutosta ei ole vielä käsitelty kaupunginhallituksessa.

Sepon koulu Louhentien ja Sepontien kulmassa on purettu ja sen tilalle on rakenteilla uusi Pohjois-Tapiolan yhtenäiskoulu.

Louhentorin pienen liikekeskuksen tontille kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.3.2019 asemakaavanmuutosehdotuksen, jossa osa liikekeskuksesta purettaisiin ja tontille rakennettaisiin kolme uutta asuinrakennusta. Liikekeskuksen pohjoisempi osa, jossa toimii mm. ravintoloita, säilyisi edelleen paikalla.

Uusien asuntojen kehittäminen Louhentorin liikekeskuksen pohjoispuolella sijaitsevalle tarpeettomalle päätepysäkkialueelle on perusteltua. Alueen vieressä on rakenteilla uusi koulu ja Pohjantorilla on kaupallisia palveluja. Vierestä kulkevat bussit Otaniemen ja Tapiolan metroasemille ja Raide-Jokerin pysäkille Otaniemeen. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Tapiolan keskukseen.