

5.5.2023

Espoon kaupunki  
Kaupunginhallitus  
Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

## **SUUNNITTELUVARAUKSEN JATKAMINEN POHJOIS-TAPIOLAN KORTTELISSA 16069 ASUINKERROSTALOJEN SUUNNITTELUA VARTEN**

Julius Tallberg – Kiinteistöt Oyj (jäljempänä ”Hakija”) pyytää kunnioittaen, että Espoon kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) päättäisi jatkaa suunnitteluvarausta, joka Hakijalle on myönnetty asuinkerrostalojen suunnittelua varten Kaupungin Pohjois-Tapiolan kaupunginosassa korttelissa 16069 omistamalle tontille, jonka kiinteistötunnus on 49-16-69-8 (jäljempänä ”Tontti”). Tontti on esitetty tämän hakemuksen liitteessä 1. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto (jäljempänä ”Ekyj”) on 2.11.2020 tekemällään päätöksellä myöntänyt Hakijalle suunnitteluvarauksen (jäljempänä ”Suunnitteluvaraus”), jota on Ekyj:n 29.11.2021 tekemällä päätöksellä jatkettu 31.5.2023 asti. Tällä hakemuksella Suunnitteluvarausta pyydetään edelleen jatkamaan 31.12.2024 asti jäljempänä tässä hakemuksessa esitetyin perusteluin.

### **Hakemuksen tausta ja Hakijan tavoite**

Hakijan 100% omistama Kiinteistöosaakeyhtiö Otaniemen Laurea (y-tunnus 2125774-5) omistaa Tontin kanssa samassa korttelissa sijaitsevan tontin 49-16-69-7 (jäljempänä ”Tontti 2”). Tontilla 2 sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1994 valmistunut ammatillisena oppilaitoksena toimiva rakennus. Rakennus on kokonaan vuokrattu Laurea ammattikorkeakoululle (jäljempänä ”Laurea”). Suunnitteluvarauksen kohteena oleva Tontti toimii pysäköintialueena, jolle on sijoitettu Laurean käytössä olevia autopaikkoja. Voimassa olevassa asemakaavassa Tontti ja Tontti 2 on osoitettu toimisto-, tutkimus-, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1), jolla on yhteensä 11 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Laurean tarkoituksena on muuttaa Kivenlahden metrokeskuksen yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin vuoden 2026 kesään mennessä. Laurean muuttaessa pois Tontilla 2 sijaitsevalla pienehköllä opetusrakennuksella ei arvioida olevan kysyntää oppilaitoskäytössä.

Hakijan tavoitteena on kehittää asemakaavan muutoksella Tontin ja Tontin 2 muodostamasta suunnittelualueesta (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.

### **Hankkeen tilanne ja hakemuksen perustelu**

Hakija on 18.5.2021 jättänyt Suunnittelualueutta koskevan asemakaavan muutoshakemuksen, ja asemakaavan muutosta (asemakaavan muutosalue Metsänpojankuja, 213211) koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30.8. – 28.9.2021. Hankkeen OAS-vaiheen jälkeen on lähtenyt liikkeelle myös Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevien Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen ja kaavamuutos (asemakaavan muutosalue Metsänneidonkuja, 213212). Ekyj:n 9.8.2021 tekemän päätöksen mukaisesti Spektri Business Parkin kehittämisen periaat-

teiksi hyväksyttiin Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen tukien Spektrin tavoitetta parantaa sen asiakkaiden pysäköinnin palvelutasoa ja samalla mahdollistaen alueelle asumista ja palveluita, jotka luontevasti kytkeytyvät Spektri Business Parkiin monipuolistaen ja elävöittäen kaupunkirakennetta sekä parantaen työpaikkakesittymän vetovoimaisuutta. Tavoitteeksi asetettiin myös alueen vaiheittainen toteutettavuus sekä pysäköintiratkaisun laadukkuus ja yhteiskäyttöisyys. Spektrin hankkeen OAS oli nähtävillä 27.12.2021 – 25.1.2022. Spektrin OAS:n nähtävillä olon jälkeen Hankkeen suunnittelua on jatkettu kaupunkisuunnittelukeskuksen toiveesta yhteistyössä Spektrin kanssa ottaen huomioon molempien hankkeiden aikataulliset tavoitteet, Suunnitteluvarauksessa Hankkeelle asetetut tavoitteet ja Ekyj:n 9.8.2021 tekemä päätös. Hankkeen ja Spektrin toimesta on muun muassa teetetty laajennettua suunnittelu- aluetta koskeva liikenteellinen toimivuustarkastelu yhteistyössä kaupungin viranomaisten kanssa.

Kaavaehdotuksen laadintaa palvelevien suunnitelmien kehittämisessä ja selvitysten teettämisessä jouduttiin ottamaan uudelleen aikalisää keväällä 2022 Kaupungin linjattua, että voimakkaasti kehittyvälle Tietäjän alueelle tulee laatia jatkosuunnittelua ohjaavat suunnitteluperiaatteet. Ennen suunnitteluperiaatteiden vahvistamista kaupunkisuunnittelulautakunnassa kaavatyön jatkamiselle ei todettu olevan edellytyksiä. Kaupungin tavoitteena oli muodostaa suunnitteluperiaatteet vuorovaikutteisesti alueen hankkeiden kanssa ja viedä periaatteet kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistettavaksi syksyllä 2022. Sekä prosessi että aikataulu eivät vastanneet asetettua tavoitetta. Suunnitteluperiaatteet, jotka alueen hankkeet saivat ensimmäisen kerran kommentoitavaksi 24.3.2023, hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.4.2023.

Hakija on sitoutunut jatkamaan Hankkeen suunnittelua Suunnitteluvarauksen ehtojen mukaisesti yhteistyössä Kaupungin kanssa. Hankkeen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon myös kaupunkisuunnittelulautakunnan vahvistamat suunnitteluperiaatteet ja yhteistyö alueen muiden kehityshankkeiden kanssa siltä osin kuin se on mahdollista hankkeiden erilaiset aikataulut huomioiden. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa Suunnittelualueelle tavoitellun uuden asuinrakentamisen toteuttaminen välittömästi Laurean poismuuton tapahduttua. Hakija pyytää kunnioittavasti, että Kaupunki jatkaisi sille myönnettyä Suunnitteluvarausta Hankkeen suunnittelun jatkamiseksi ja toteuttamisedellytysten selvittämiseksi 31.12.2024 asti. Annamme mielellämme lisätietoja sekä tarkennamme hakemustamme tarpeen mukaan.

Hanketta yhtiössämme hoitaa  
Anne Tiainen  
Kiinteistökehitysjohtaja  
anne.tiainen@tallberg.fi  
050-538 1573

Espoossa 5.5.2023

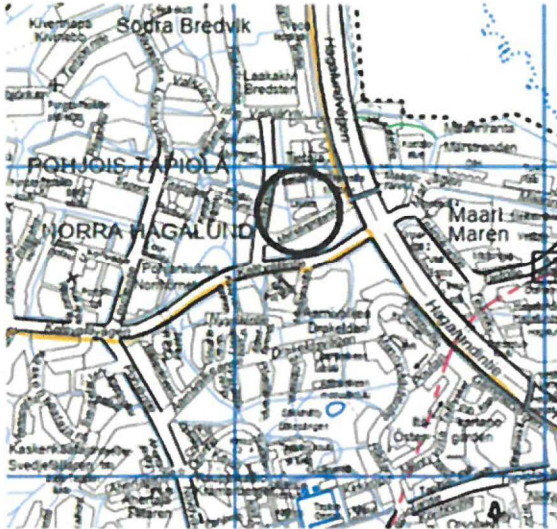
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

Timo Valtonen  
toimitusjohtaja

Liite 1      Tontti  
Liite 2      Suunnittelualue



Liite 1 Tontti



**SUUNNITTELUVARAUS**

16. Pohjois-Tapiola  
korttelin 16069 tontti 8

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

