

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 63

§ 63

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

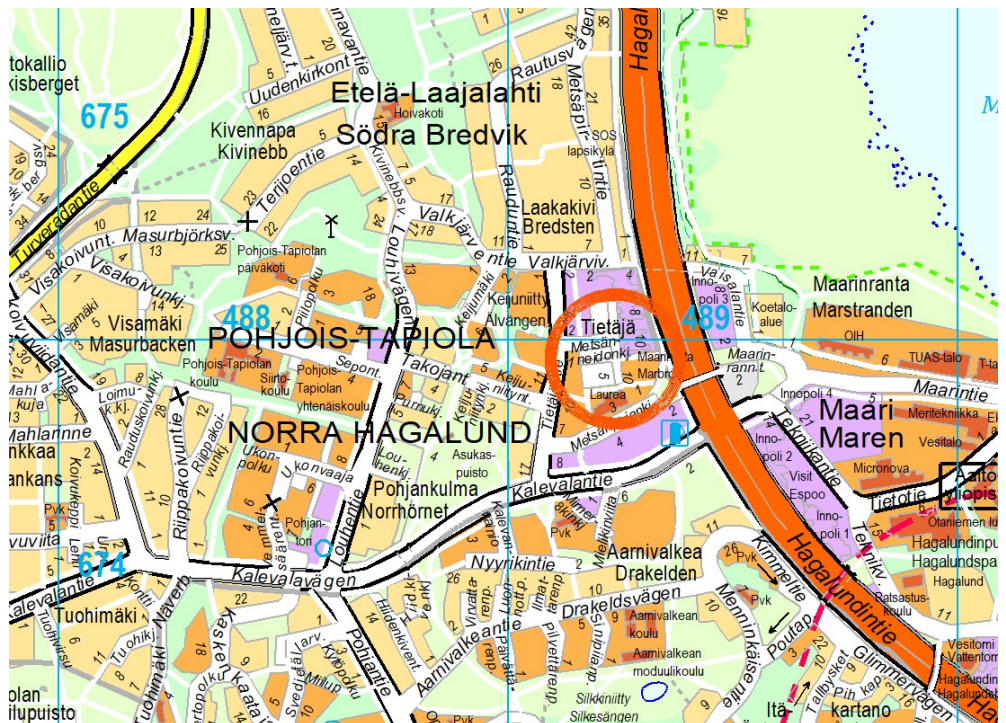
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.11.2020 § 125 päätettyä ja 29.11.2021 § 160 jatkettua varausta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle oheiseen karttaan merkittyyn alueeseen asuinrakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 31.12.2024 saakka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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 5.5.2023 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.12.2024 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 Laurean ammattikorkeakoululle. Laurean tarkoituksena on muuttaa Kivenlahden metrokeskuksen yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin vuoden 2026 kesään mennessä. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä. On huomattava, että Laurean siirtyminen Kivenlahteen on lykkäytynyt noin kaksi vuotta siitä, kun suunnitteluvarausta edellisen kerran käsiteltiin.

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 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 viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinkortteli yhteistyössä kaupungin kanssa. Asuinkerrostalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta suunnittelualueelle tavoitellaan noin 16 000-18 000 kerrosneliometriä. Nykyinen peruskorjaustarpeessa oleva opetusrakennus on tarkoitus purkaa uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja Laurean muutettua pois. Hankkeen kuluessa haetaan yhteistyössä kaupungin kanssa toteuttaja tai toteuttajat, joille asuinkerrostaloille kaavoitetut tontit myydään.

Hakija jätti asemakaavan muutoshakemuksen 18.5.2021 ja kohteen OAS oli nähtävillä 30.8.-28.9.2021. Hankkeen OAS-vaiheen jälkeen on lähtenyt

liikkeelle myös suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevien Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen ja kaavamuutos. Ekyj:n 9.8.2021 tekemän päätöksen mukaisesti Spektrin kehittämisen periaatteiksi hyväksyttiin Spektrin pysäköintialueiden kehittäminen tukien Spektrin tavoitetta parantaa sen asiakkaiden pysäköinnin palvelutasoa ja samalla mahdollistaen alueelle asumista ja palveluita, jotka luontevasti kytkeytyvät Spektriin monipuolistaen ja elävöittäen kaupunkirakennetta sekä parantaen työpaikkakeskittymän vetovoimaisuutta. Tavoitteeksi asetettiin myös alueen vaiheittainen toteutettavuus sekä pysäköintiratkaisun laadukkuus ja yhteiskäyttöisyys. Spektrin hankkeen OAS oli nähtävillä 27.12.2021-25.1.2022. Tämän jälkeen hankkeen suunnittelua on jatkettu kaupunkisuunnittelukeskuksen toiveesta yhteistyössä Spektrin kanssa ottaen huomioon molempien hankkeiden aikataulliset tavoitteet. Hankkeen ja Spektrin toimesta on muun muassa teetetty laajennettua suunnittelualueita 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.”

Varausalueen ympäristön kehittymisestä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.4.2023 Tietäjän alueen kehittämisen periaatteet.

Alueen läheisyyteen Kehä I:n itäpuolelle on toteutettu Raide-Jokerin pysäkki. Raide-Jokerin liikennöinti alkaa tämän vuoden lopussa. 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 hyväksyttiin 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 hyväksyttiin valtuustossa 12.12.2022 ja päätös on tullut voimaan. Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamisesta neuvotellaan valtion kanssa. Asemakaavaan sisältyvä liittymän kaakkoispuolella sijaitseva tontti on varattu HOAS:n opiskelija-asuinrakennusta varten (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 8.5.2023).

Tapiolan Lämpö Oy:n varikkotontin asemakaava asuinrakentamista varten hyväksyttiin valtuustossa 22.8.2022. Päätöksestä tehtiin yksi valitus, joka hylättiin hallinto-oikeudessa 13.4.2023. Viimeisimmän tiedon mukaan päätöksestä ei ole valitettu KHO:n.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.5.2023 asemakaavanmuutosehdotus, jossa tontille on osoitettu asuntoja. Kaava on tulossa valtuustoon 12.6.2023.

Varausalueen kehittämiseksi 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.

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 Kivenlahteen.

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.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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 viihtyisiä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen 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 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.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- Varaushakemus Pohjois-Tapiola, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj

Tiedoksi