

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kulmala Jarmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

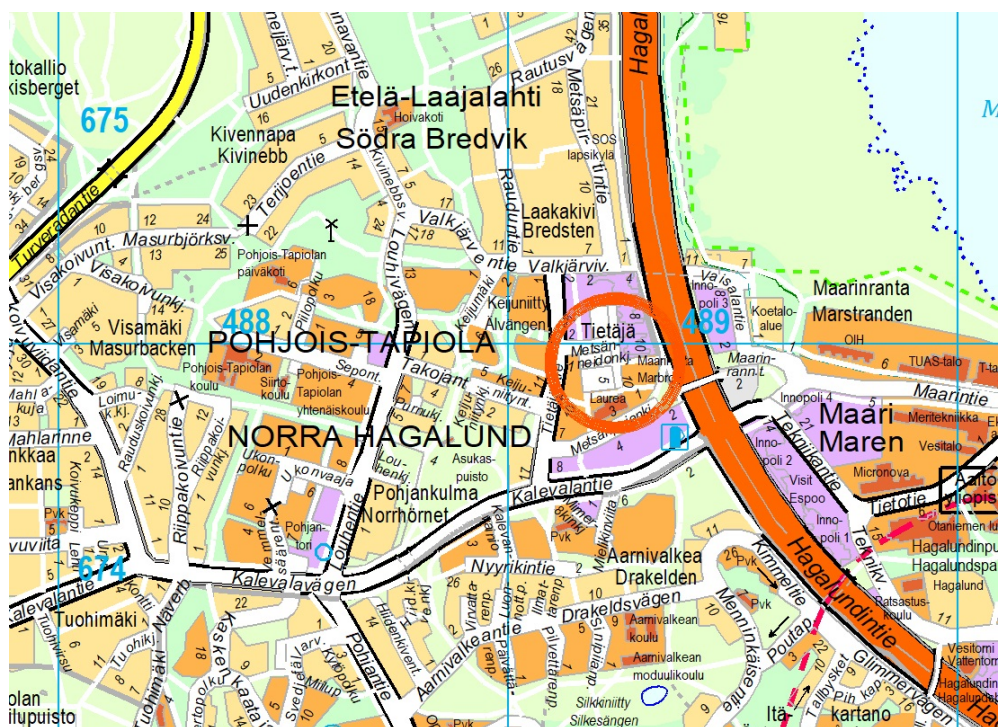
Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

### Käsittely

### Päätös

### 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) 31.12.2024 saakka entisin ehdoin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hakee 19.11.2024 päivätyllä kirjeellä jatkoa suunnitteluvaraukselle 31.5.2026 saakka.

Hakija on vienyt omistamansa tontin ja varausalueen muodostaman korttelin suunnittelua eteenpäin varauspäätöksen mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.8.-28.9.2021. Asemakaavamuutosehdotuksen laadintaa jatketaan vireillä olevan yleiskaavaluonnoksen edistymisen sen mahdollistettua.

## Varausalue

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 100 %:sti 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. Laurea muuttaa Kivenlahden metrokeskuksen yhteyteen valmistuviin uusiin tiloihin vuonna 2027. Tuon jälkeen rakennukselle ei ole käyttöä. Laurean siirtyminen riippuu Kivenlahden metrokeskushankkeen valmistumisesta.

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 kem<sup>2</sup>, josta kaupungin omistamalla tontilla on 5 000 kem<sup>2</sup>. 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 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.*

*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. Sittemmin 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 suunnittelemalla tavalla. Hakija on niinkään sitoutunut tekemään yhteistyötä alueen muiden maanomistajien ja hankekehittäjien kanssa, sekä tutkinut mahdollisuuksia yhteensovittaa Hankkeen suunnitelmat esimerkiksi pysäköintiratkaisujen 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 31.5.2026 asti.”*

## **Varausalueen ympäristön kehittymisestä**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n suunnittelukohteen ympäristö on kehittymässä voimakkaasti. Kehä I:n varsi kehittyy 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. 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. Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamisesta neuvotellaan

valtion kanssa. Mikäli valmisteilla oleva MAL-sopimus hyväksytään, käynnistyy eritasoliittymän rakennussuunnittelu vuoden 2025 aikana.

Asemakaavaan sisältyvä liittymän kaakkoispuolella sijaitseva tontille on parhaillaan rakenteilla HOAS:n opiskelija-asuinrakennus. Rakennus valmistuu vuoden 2025 loppupuoliskolla.

Tapiolan Lämpö Oy:n varikkotontin asemakaava asuinrakentamista varten hyväksyttiin valtuustossa 22.8.2022. Päätöksestä tehtiin yksi valitus, joka hylättiin hallinto-oikeudessa 13.4.2023. Asemakaavamuutos lainvoimaistui 21.6.2023.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamalle Tietäjätien ja Kalevalantien kulmatontille suunniteltu asemakaavamuutos Tietäjänkulma hyväksyttiin valtuustossa 12.6.2023. Päätöksestä valitettiin. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 25.1.2024. HO:n päätökseen on pyydetty 18.2.2024 valituslupaa Korkeimmasta Hallinto-oikeudesta. Asian käsittely on kesken.

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 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. Suunnitteluvaramuutosta jatketaan 31.12.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

**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 varauspäättös 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**

- EI JULKAISTA Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

#### **Tiedoksi**