

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

§ 16

Suunnitteluvarauksen jatkaminen ja laajentaminen Keilaniemessä hotelli- ja kongressikeskus- sekä toimistorakennushanketta 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 jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn laajennetun alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.3.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin

asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai 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 määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

8

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 varata AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Hankkeen suunnittelu ei ole edennyt. Näin ollen hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadintaakaan ei ole voitu käynnistää.

AB Invest AS:n kirje

AB Invest AS on lähettänyt kaupungille 17.12.2020 kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2023 saakka. Lisäksi yritys pyytää varausalueen laajentamista, koska yritys uskoo vahvasti Keilaniemen alueeseen. Yritys haluaa suunnitella hotelli- ja kongressikeskuksen viereen pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen.

Kirjeessä todetaan erityisesti seuraavaa:

Hankkeen kehittäminen ei ole päässyt kunnolla käynnistymään vuoden 2020 alussa puhjenneen koronapandemian johdosta. Matkustaminen Norjan ja Suomen välillä on ollut estyneenä pitkiä aikoja. Tämä on hidastanut kehittämisprosessia, mutta prosessi ei ole miltei osin pysähtynyt.

Hotelli- ja kongressikeskuksen laajuus olisi noin 30 000 m², johon sisältyisi 660 hotellihuonetta ja monipuoliset kongressi- ja tapahtumatilat 2000 vieraalle. Pääravintola olisi jalankulkutasossa, rakennuksen huipulla olisi ravintola ja baari, kylpylä altainen sekä näköalatasanne puutarhoineen. Hotelli- ja kongressikeskus palvelisi Keilaniemen liike-elämää sekä Aalto-yliopiston ja VTT:n tiedeyhteisöä tarjoamalla kohtaamispaikan alueella ja sen vaikutus ulottuisi myös Espoon ulkopuolelle kansallisesti ja kansainvälisesti.

Toimistorakennus olisi puurakenteinen ja vähähiilinen ja sen laajuus olisi noin 12 000 m². Toimistorakennus hyödyntäisi hotelli- ja kongressikeskuksen palveluja.

Yritys on valmis käynnistämään kehittämis- ja suunnittelutyön välittömästi. Prosessi etenisi toimistorakennus edellä.

Hakemuksen arviointia

Esitetty hotelli- ja kongressikeskushanke ja siihen liittyvä pääkonttoritasoinen toimistorakennushanke vastaavat hyvin kaupungin Keilaniemen kehittämiselle asettamiin tavoitteisiin, joista kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018.

Päätöksen mukaan ”Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.”

Lisäksi päätöksessä tämän jatkuvan kehittämisprosessin tueksi ja ohjeeksi tiivistettiin Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet kahdeksitoista teesiksi, joista erityisesti seuraavat liittyvät esitettyyn hankkeeseen:

Teesi 1 Keilaniemen aluetta kehitetään monipuolisena kansainvälisenä yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, joka elää ja kehittyy tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa.

Teesi 2 Keilaniemen alueesta kehitetään monipuolinen kaupunginosa, joka toimii kestävän kehityksen referenssialueena siten, että toiminnot ja käyttäjäryhmät sekoittuvat ja toimivat tehokkaassa vuorovaikutuksessa. Tätä edistetään kytkemällä tiloja toisiinsa. Kaiken toteuttamisessa otetaan huomioon eri vuodenaajat.

Teesi 5 Keilaniemen alueelle luodaan edellytykset monipuolisten palvelujen kehittymiselle. Merkittävämmät kaupalliset sekä hyvinvointi- ja kulttuuripalvelut löytyvät Tapiolasta.

Teesi 6 Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut. Otaniemen ja Keilaniemen rannassa kulkeva rantaraitti yhdistetään kulkemaan Lehtisaaren sillan ali ja tavoitellaan rantaraitin kulkemista rannassa myös Keilaniemen kärjessä.

Teesi 9 Keilaniemi-Otaniemi alueella korostetaan kävelyn ja pyöräilyn kattavia yhteyksiä. Raide-Jokerin päätepysäkiltä ja Keilaniemen

metroasemalta toteutetaan korkeatasoiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit Karhusaarentien ali Otaniemeen ja edelleen Otaniemen keskustaan.

Teesi 10 Keilarannanpuiston edustalle toteutetaan luontevan laajuinen ja Keilaniemen kokonaishahmoa rikastuttava meritäyttöalue, johon suunnitellaan monipuolisia toimintoja ja myös asumista sekä kehitetään elävää rantaraittia, joka yhdessä entisen Fortumin kiinteistön uusien ratkaisujen ja Ilmarisen/Hartelan hankkeen sekä uusien rakentamishankkeiden kanssa muodostaa Keilaniemeen ympäri vuoden aktiivisen sekä palveluja ja merellistä kaupunkiluontoa ja luontoarvoja korostavan rantavyöhykkeen. Meritäyttöalueen laajuudesta on tarpeen laatia useita vaihtoehtoisia suunnitelmia.

Varausalue sijaitsee Keilarannanpuiston edustalla lähellä metroasemaa ja tulevaa Raide-Jokerin pääte pysäkkiä.

Yrityksen suunnitelma hotelli-kongressikeskushankkeeseen toiminnallisesti liittyvästä pääkonttoritasoisesta toimistorakennushankkeesta on mielenkiintoinen. Jo alkuperäisessä varauskirjeessään vuonna 2019 yritys mainitsi olevansa kiinnostunut kehittämään naapuriin noin 8000 m²:n pääkonttoritasoisen toimistohankkeen. Tämä ei tuolloin kuitenkaan vielä sisällynyt päätettyyn suunnitteluvaramukseen.

Suunnitteluvaramuuta esitetään nyt laajennettavaksi niin, että se mahdollistaisi myös toimistorakennuksen suunnittelun. Varausaluetta ei kuitenkaan ole rajattu kartalle täsmällisesti, koska kysymyksessä on merestä täytettävä alue, jonka rajaus edellyttää huolellista maisemasuunnittelua sekä teknistä vesirakennussuunnittelua. Joka tapauksessa esitetty hanke edellyttää varsin kohtuullisia meritäyttöjä. Kaupunki on em. kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 16.4.2019 (Teesi 10) liittyen tutkinut täytettävän alueen pohjaolosuhteita. Ruopattavia massoja ja täyttömassoja on varsin rajallisesti. Alue on meritäyttöjen osalta helppo.

Keilaniemen kehittäminen jatkuvasti voimistumassa

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen.

Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019. Tavoitteena on, että Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy kesällä 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n Fiskarsin pääkonttori (rakenteilla), Elon hotelli- ja toimistohankkeet Miestentiellä (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Regenero Oy:n Valovirta-hanke Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä, Life Science Centerin laajennus (Niam Oy), Ilmarisen Keilaranta 9 ja 11-toimisto/asuinhanke sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivimiehen ja Kivimiehenrannan alue, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Keilaniemessä vireillä oleva Regenero Oy:n yleinen kalliopysäköintilaitos on AB Invest AS:n kannalta tärkeä. Merkittävä osa AB Invest AS:n hankkeen velvoitepaikoista on osoitettava kalliopysäköintilaitokseen. Täyttöalueella sijaitseville tonteille voidaan osoittaa hyvin rajoitetusti pysäköintipaikkoja. Laitokseen tulisi myös alueellinen yhteisväestönsuoja. Laitoksen lopullinen laajuus olisi 3000 ap, ensimmäisessä vaiheessa 1600 ap. Laitos ulotetaan palvelemaan myös Kivimiehenrannan ja Kivimiehen aluetta. Valtuusto hyväksyi 7.12.2020 maanalaisen asemakaavan. Hankkeen rakennuslupasuunnittelu on käynnissä. Regenero käy neuvotteluja eri hankkeiden kanssa. Tavoitteena on käynnistää louhinnat ennen kesää 2021 ja saada ensimmäinen vaihe käyttöön 2024, jolloin Keilaniemen tunnelin eteläpään Länsiväylälle johtavat rampit olisivat myös käytössä.

AB Invest AS:n hankkeen eteläpuolella on käynnissä Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke, johon on tulossa uutta toimistotilaa, asuntoja sekä julkisia tiloja metroaseman edustalle Keilaniementori ja rantaan Keilaniemenpromenadi. Accountor Tower (ent Raaden hammas) valmistui täysin uudistettuna vuoden 2019 lopussa. Rakennuksen huipulla on yleinen ravintola. Keilalampi-toimistorakennus valmistui vuoden 2020 lopussa, jolloin valmistui myös Keilaniementori paviljonkirakennuksineen. Keilaniementorin alla on uusi pysäköintilaitos. Alueelle on tulossa vielä rantaan uusi toimistotorni ja kaksi asuinrakennusta ja niiden edustalle Keilaniemenpromenadi vuonna 2024. Alueen asemakaava on jo kaupunginhallituksen 30.3.2020 tekemällä päätöksellä voimassa, mutta ei vielä lainvoimainen, koska valituslupahakemus on vielä käsiteltävänä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Samalla, kun kaava tuli voimaan, tuli voimaan vesilupa. Ruoppaukset ja täytöt on tehty.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka. Hanketta suunnitellaan. Se valmistuisi rinnan rantapromenadin kanssa vuonna 2024.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 54

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit mm. rantaraitin osalta sekä

11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

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.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteään osin.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai 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 määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan koko Keilaniemen alueen yhteiseen visiotyöhön ja yhteisten toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

8

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin toteuttamiselle varausalueelle.

Käsittely

Todettiin, että esityslistan liitteenä oleva englanninkielinen oheismateriaali: varaushakemus, käännetään suomeksi ja käänös liitetään pöytäkirjaan.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

