

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 164

§ 164

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 26.11.2018 § 153 päätettyä ja viimeksi 30.11.2020 § 154 jatkettua oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta Keilaniemestä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen suunnittelua ja toteutusta varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin.

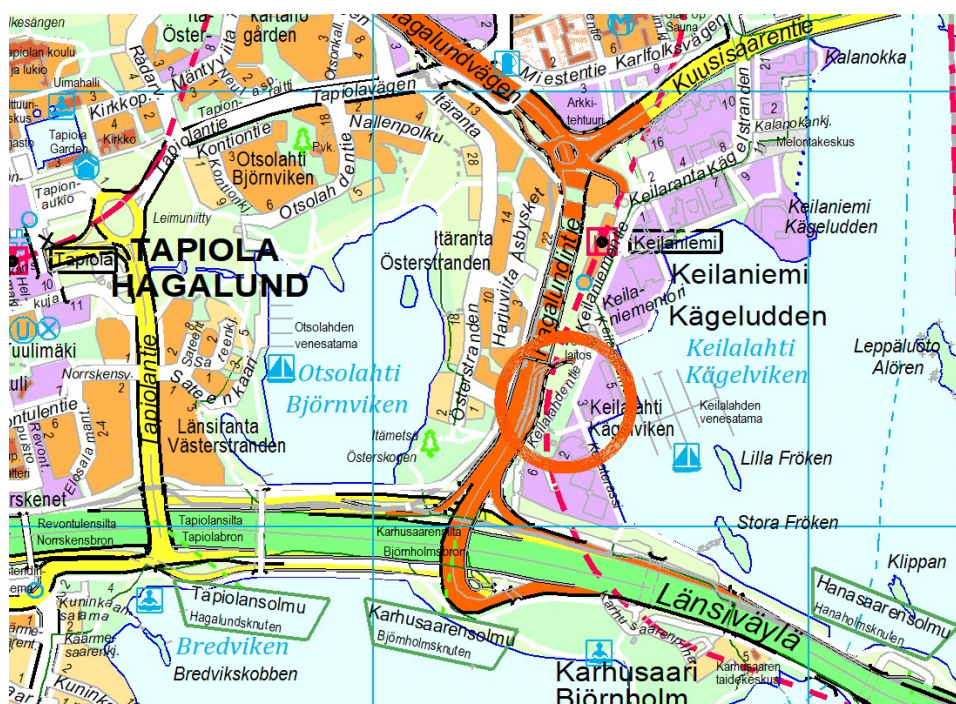
Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Varauksen tilanne

Varauksen kohteena oleva alue sijaitsee Keilaniemessä Kehä I:n itäpuolella Keilalahdentien varrella Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpäässä. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 26.11.2018 § 153 varata alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Varausta jatkettiin 2.12.2019 § 84 ja edelleen 30.11.2020 § 154 vuoden 2021 loppuun.

Varma hakee varaukselle jatkoa oheisella 16.11.2021 päivätyllä kirjeellä vuoden 2022 loppuun. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Varausalue sijaitsee Keilaniemen eteläpäädyssä kahden suuryrityksen pääkonttorien vieressä rajautuen liikennealueeseen. Hakijalla suunnitteilla varausalueelle pääkonttoritason puurakenteinen toimistorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala olisi nykysuunnitelmien mukaisesti n. 18 000 m².

Hakijalla on vuokrausneuvottelut käynnissä useamman suuryrityksen kanssa pääkonttoritoimintojen sijoittamisesta kohteeseen.

Asemakaava on saanut lainvoiman kesäkuussa 2021. Hakija on neuvotellut Espoon kaupungin kanssa rakentamisen mahdollistavista tilapäisistä liikennejärjestelyistä sekä hankkeen kohdalla tehtävän Keilalahdenkadun siirtoon liittyvistä rakennustöistä. Hakijalla on tavoitteena päästä aloittamaan hankkeen rakennustyöt niin pian kuin mahdollista. Tämän hetken arvion mukaan rakentamisen aloitus on keväällä-kesällä 2022.”

Varman laatimien suunnitelmien pohjalta varausalueelle laadittiin asemakaavamuutos, joka hyväksyttiin valtuustossa 25.1.2021. Tontin rakennusoikeus on 20 000 kem². Kaava on tullut voimaan. Uusi tontti on muodostettu ja rekisteröity.

Kohteen toteuttaminen edellyttää Keilalahdentien siirtämistä jonkin verran itään päin. Keilalahdentien ja sen viereisen Keilalahdenpuiston katu- ja puistosuunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 25.8.2021.

Varma on jatkanut hankkeensa suunnittelua edelleen.

Varman hankkeen toteuttaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä kaupungin ja Varman kesken liittyen Keilalahdentien ja Keilalahden puiston suunnitteluun ja toteuttamiseen samoin kuin tilapäisten liikennejärjestelyjen toteuttamiseen.

Merkittävä osa Varman kohteen pysäköintipaikoista on tarkoitus sijoittaa vireillä olevaan Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kalliopysäköintilaitoksen eteläisen ajotunnelin alkupää on suunniteltu sijoitettavaksi Varman kohteeseen. Regenero Oy:n yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu on etenemässä. Valtuusto hyväksyi kalliopysäköintilaitoksen maanalaisen asemakaavan 7.12.2020. Kaava on voimassa. Tavoitteena on, että kallio-pysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään vuonna 2022. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2025.

Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita. Mielenkiinto aluetta kohtaan on jatkuvasti kasvanut. Varausalue on metroaseman vieressä ja sen läheisyyteen on tulossa Raide-Jokerin pääte pysäkki. Tunnelin eteläpäähän Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä.

Varman hakema suunnitteluvaraus kohdistuu alueeseen, joka on tällä hetkellä vajaakäytössä. Varausalueen kehittämisen myötä Keilaniemen sisääntulo etelästä saa ryhtiä ja näyttävyttä, mikä parantaa entisestään Keilaniemen kokonaishahmoa. Varman kaavailema puurakenteinen toimistorakennus monipuolistaa Keilaniemen rakennuskantaa ja tuo siihen lisää kestävästä kehityksestä tukevia elementtejä. Edellä sanottu huomioiden, varausta on perusteltua jatkaa Varmalle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 §153

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

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 miltyään osin.

6

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

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 84

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin täydennetyin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

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 miltään osin.

6

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

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

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Käsittely

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 154

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

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 miltyään osin.

6

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

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

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

Käsittely

Aaltonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Aaltonen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keilaniemi

Oheismateriaali

- Suunnitteluvarauksen jatkohakemus, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keilaniemi

Tiedoksi