

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

§ 48

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Keilaniemestä hotelli- ja kongressikeskus- sekä toimistorakennushanketta varten AB Invest AS:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 54 päätettyä ja 11.1.2021 § 16 jatkettua varausta AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.3.2023 saakka entisin (11.1.2021 päätetyin) ehdoin.

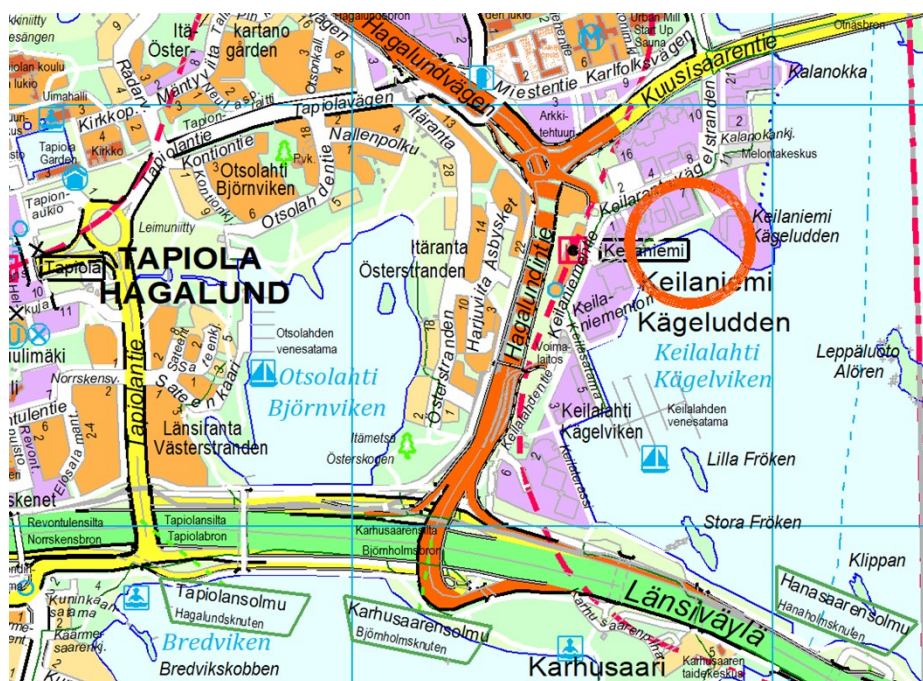
Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirettämään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 14.10.2019 AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatkettiin sittemmin elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 11.1.2021. Samalla varausaluetta laajennettiin sekä siihen sisällytettiin hotelli- ja kongressikeskushankkeen lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittäminen ja suunnittelu.

AB Invest AS:n kirje

AB Invest AS on lähettänyt kaupungille 23.2.2022 päivätyn kirjeen (englanniksi), jossa yhtiö pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2024 saakka.

Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

Hanketta ei ole päästy edistämään suunnitellussa aikataulussa vuoden 2020 alussa puhjenneen koronapandemian johdosta. Pandemia on vaikuttanut kansainväliseen turismiin ja matkailuun. Tämä on hidastanut kehittämisprosessia, mutta prosessi ei ole miltään osin pysähtynyt.

Varausalueen kehittämistä on koko ajan jatkettu. Nyt suunnitelmien kehittämisessä on päästy niin pitkälle, että asemakaavan laadintaprosessi ollaan valmiita käynnistämään. Lisäksi varauksensaaja on valmis yhteistyöhön viereisten kehityshankkeiden kanssa.

Projektin konsepti ei ole muuttunut; puurakenteinen vähähiilinen toimistorakennus, noin 14 000–15 000 kem². Toimistorakennus hyödyntää hotelli- ja kongressikeskuksen palveluja. Hotellin ja kongressikeskuksen laajuus on noin 30 000 m², johon sisältyy 480 hotellihuonetta ja monipuoliset kongressi- ja tapahtumatilat 2 000 vieraille. Pääravintola on jalankulkutasossa, rakennuksen huipulla on ravintola ja baari, kylpylä altaineen sekä näköalatasanne puutarhoineen. Hotelli- ja kongressikeskus palvelee Keilaniemen liike-elämää sekä Aalto-yliopiston ja VTT:n tiedeyhteisöä tarjoamalla kohtaamispaikan alueella ja sen vaikutus ulottuu myös Espoon ulkopuolelle kansallisesti ja kansainvälisesti.

Projektin aikataulu tullaan sovittamaan yhteen asemakaavan laadinnan, vesiluvan ja rakennusluvan aikatauluihin. Varauksensaaja arvioi, että toimistorakennuksen rakentaminen kestää 24 kuukautta ja hotellin ja kongressikeskuksen rakentaminen 36 kuukautta.

Perusteluita varauspäätöksen jatkamiseen

Hankkeen suunnittelu ja hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta on päästy nyt vuoden alussa käynnistämään täysipainoisesti.

Varausalueen ja Keilaranta-kadun välissä olevien kolmen kiinteistön (Keilaranta 3, Skanska CDF Oy ja Keilaranta 5 ja 7, eQ Varainhoito Oy) kehittäminen on myös käynnistynyt.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa

Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 29.11.2021 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevien eQ Varainhoito Oy:n hallinnoiman Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen omistamien osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevien kiinteistöjen kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kumpaankin em. päätökseen liittyen:

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Lähtökohtaisesti tavoitteena on nyt laatia asemakaavanmuutos, joka kattaa AB Invest AS:n hankkeen ohella myös Keilaranta 3, 5 ja 7 kiinteistöt. Tämä luo edellytykset erinomaisen kokonaisuuden kehittämiseen metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin viereen meren rantaan.

Pysäköinnin järjestämisessä nämä hankkeet tukeutuvat voimakkaasti suunniteltuun kalliopysäköintilaitokseen. Erityisesti täyttöalueella sijaitseville tonteille voidaan osoittaa hyvin rajoitetusti pysäköintipaikkoja.

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

AB Invest AS:n varausalue edellyttää täyttöjä, mikä edellyttää asemakaavan lisäksi myös vesilupaa. Asemakaavan valmistelua on perusteltua kiirehtiä, koska rakentamiseen päästään vasta sen jälkeen, kun täytölle saadaan asemakaavanmuutoksen voimaantulon jälkeen vesilupa ja sen perusteella on tehty ruoppaus- ja täyttötöitä. Aikataulua tahdittaa myös se, että ruoppaus- ja täyttötöitä voidaan tehdä vain sulan veden aikana.

Keilaniemen kehittäminen jatkuvasti voimistumassa

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

Kehä I:n liikenne kulkee tunnelissa. Tunnelin eteläpään Keilaniemestä Län-siväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä. Näiden ramppien toteuttaminen lähivuosina on Keilaniemen kokonaistoimivuuden kannalta tärkeää.

Raide-Jokerin rakennustyöt etenevät ja liikennöinti käynnistyy vuodenvaihteessa 2023/2024.

Life Science Centerin laajennusosan rakentaminen Raide-Jokerin pääte pysäkin viereen käynnistyi kesällä 2021. Kohde valmistuu keväällä 2023.

Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hankkeessa rantaan suunnitellaan korkeaa toimistorakennusta ja kahta asuinrakennusta.

Regenero Oy on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019, 13.1.2020 ja 29.11.2021 tekemien varauspäätösten pohjalta. Valtuusto hyväksyi 7.12.2020 maanalaisen asemakaavan ja kaava on voimassa. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1 600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään vuonna 2022. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2026.

Keilaniemessä on lisäksi vireillä Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön kehittäminen (Valokeilanaukio, Regenero Oy ja Ilmarinen), Keilaranta 9:n ja 11:n kehittäminen (Ilmarinen), Työeläkeyhtiö Varman puurakenteinen toimistorakennus Keilaniemen Portti, Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus sekä SRV:n toimistohanke Keilalahdentien ja Keilalahdentien päässä olevat hankkeet. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittäminen sekä Miestentien varrella valmistumassa olevat Työeläkevakuutusyhtiö Elon uusi toimistorakennus ja hotelli.

Päätöshistoria

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 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 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 16

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekartaan 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 varauspäätös 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta, AB Invest AS, Keilaniemi

Oheismateriaali**Tiedoksi**