

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 239

§ 239

Keilaniemessä Länsiväylän vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan NCC Property Development Oy:n toimisto- ja palvelurakennushankkeen suunnitteluvarauksen tilanne

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

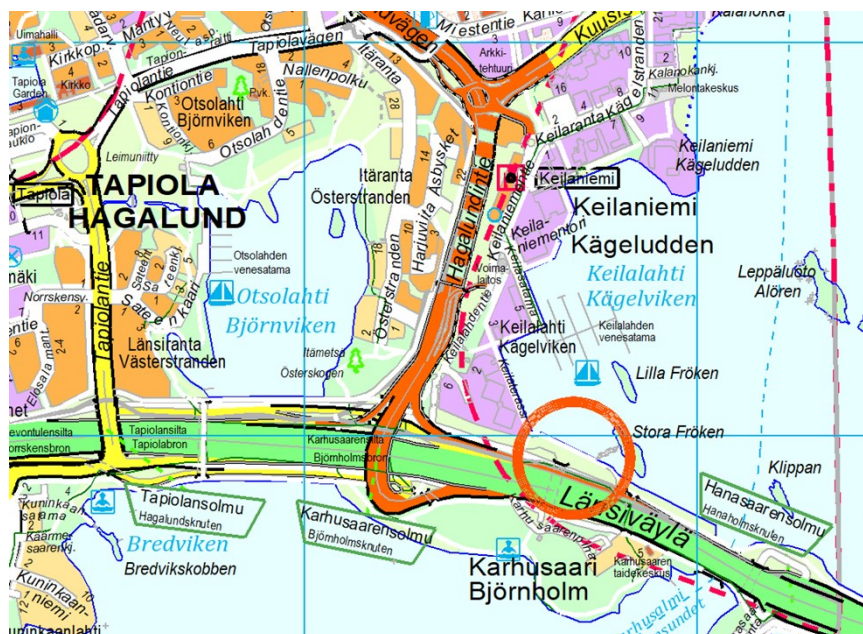
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialajohtajan ilmoituksen, jonka mukaan yhteisymmärryksessä NCC Property Development Oy:n kanssa on todettu, ettei kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 24.1.2022 § 8 NCC Property Development Oy:lle päättämää suunnitteluvarausta, joka koskee Keilaniemestä Länsiväylän viereen suunniteltavaa toimisto- ja palvelurakennushanketta, tulla esittämään jatkettavaksi nykyisen varausajan päätyttyä. Nykyinen varauspäätös on voimassa 31.1.2023 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 24.1.2022 § 8 varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekartaan merkityn likimääräisen alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

Varauksensaaja kehitti alueen suunnitelmia varauspäätöksen ehtojen mukaisesti. Yhtenä ehtona oli se, että kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata. Alueen vieressä toimii vesiturheilukeskus Laguuni. Varauksensaajan kanssa todettiin kuitenkin yhteisymmärryksessä, ettei varausalueelle ole tässä vaiheessa edellytyksiä kohtuullisessa ajassa saada hyväksytyksi tarvittavaa asemakaavaa ja ettei varauksen jatkaminen näin ollen nykyisen varausajan päättyessä 31.1.2023 ole perusteltua. Varauspäätöksen ehtojen mukaan kaupungille ei aiheudu kustannuksia siitä, ettei varausta jatketa. Alueen kehittäminen jatkuu nyt kaupungin toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto antoi 6.6.2022 § 202 virkamiehille valmisteluohotuksen NCC:n Keilaniemen Laguunin vieressä olevan varauspäätöksen peruuttamiseksi. Koska NCC:n Länsiväylän reunan suunnitteluvaraus päättyy jo 31.1.2023, on tässä tilanteessa sopivin menettely todeta yhteisymmärryksessä NCC:n kanssa, ettei varausta tulla enää jatkamaan 31.1.2023 jälkeen.

NCC on ollut aktiivisesti kehittämässä Keilaniemeä. Metrokorttelin pohjoispäähän Keilaniemen sisääntulon viereen valmistui kuluvan vuoden alussa NCC:n toimistohanke NEXT (10 000 kem²), johon tuli Fiskarsin pääkonttori. Tämän kohteen eteläpuolelle NCC kehitti mittavan hybridikohteen (27 000 kem²), jonka alimpiin kerroksiin tulee liiketiloja, niiden päälle toimistoja ja ylimpiin kerroksiin asuntoja. Valtuusto hyväksyi tontin asemakaavanmuutoksen 13.12.2021. Kaava tuli voimaan. NCC:llä on tavoitteena rakentamisen käynnistäminen vuonna 2022. Tonttikaupasta NCC:n kanssa neuvotellaan parhaillaan.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 8

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekartaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 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 sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.
- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.
- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.
- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaaressa kävijöitä.
- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.
- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

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 miltei 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 toteutus suunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Käsittely

Rasinsalo Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen varausehtojen kohtaan 2: Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Rasinsalon ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Kajava Lahtisen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: Rakennus ei saa varjostaa edustalla olevaa merialuetta siten, että se haittaisi nykyistä yritystoimintaa vesialueella sen edustalla. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 5 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Kajavan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekartaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 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 sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.

- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.

- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.

- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaaressa kävijöitä.

- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.

- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

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 millään 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.

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi