

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 153

§ 153

Keilaniemessä Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sijaitsevaa aluetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

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 Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2021 saakka seuraavin entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus ja viihtyisyys voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Varausehdot ovat seuraavat:

1
Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2
Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin päätepysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

korttelikokonaisuuteen (päätepysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja

korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin päätepysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja

julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
Raide-Jokerin pääte pysäkillä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroon
korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetaan Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

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

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

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

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Varauksen jatkohakemus

Regenero Oy on toimittanut kaupungille seuraavan 23.11.2020 päivätyn hakemuksen:

”Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2019 jatkaa aikaisemmin Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja YIT Rakennus Oy:lle myönnettyä oheisen liitekartan mukaisen alueen kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvaramusta 31.12.2020 saakka ja siirtää sen varauksensaajien pyynnöstä Regenero Oy:n nimiin.

Regenero on varausaikana edistänyt aktiivisesti suunnitteluvaramuotoalueen kehittämistä ja suunnittelua, tavoitteenaan luoda alueelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka sisältää toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Hankkeen myötä Raide-Jokerin ympäristöstä luodaan viihtyisiä ja aktiivinen kaupunkitila, jossa yhdistyvät niin aukiomaiselle katetulle Raide-Jokerin päätepysäkillä avautuvat liiketilat, laadukkaat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä yhteydet Metroon ja Keilaniemen kalliopysäköintiin. Keilaniemen kaupallisten palveluiden tarjonta tulee hankkeen myötä kasvamaan merkittävästi, lisäten tulevien asukkaiden päivittäistavaran, erikoiskaupan kuin palveluiden tarjontaa. Lisäksi katutilaan avataan viihtyisiä kahvila- ja ravintolatiloja suurilla lasipinnoilla.

Hanke tukeutuu pysäköinnin osalta täysin kehitteillä olevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Kalliopysäköintilaitoksen ajoneuvoliikenteen ja henkilöliikenteen yhteydet integroidaan osaksi hankekokonaisuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteyttä hyödynnetään myös hankkeen huoltoyhteytenä, jolloin tarvittava huolto saadaan järjestettyä maanalaisista tiloista.

Regenero Oy on toiminut aktiivisena kehittäjänä Espoossa viimeisten vuosien aikana. Yhtiö vastaa mm. Keilaniemenrannan alueen toteuttamisesta ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä. Lisäksi yhtiöllä on käynnissä kehityshanke Tapiolan keskustassa Kulttuuriaukion ympäristön kehittämiseksi.

Regenero Oy pyytää kohteliaimmin 2.12.2019 myönnetyn suunnitteluvaramuotoalueen jatkamista 31.12.2021 saakka oheisten liitepiirustuksien mukaiselle alueelle. Varauksensaajan tavoitteena on pyytää Espoon kaupungilta suunnitteluvaramuotoalueen vaatiman asemakaavamuutoksen käynnistämistä vuoden 2021 keväällä.”

Keilaniemi kehittyä voimakkaasti

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

Kehä I:n liikenne kulkee tunnelissa ja puisto tunnelin päällä on valmis. Tunnelin keskikohdalle rakennetaan keväällä 2021 puistosta Keilaniementielle johtava tilapäinen jalankulkusilta hisseineen parantamaan yhteyksiä Tapiolan Itärannasta metroasemalle. Lisäksi tunnelin eteläpäähän Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä.

Raide-Jokerin rakennustyöt etenevät alueella ja liikennöinti käynnistyy kesällä 2024.

Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke etenee. Entinen Fortumin torni on nyt Accountor Tower. Metroasemaa vastapäätä valmistuu uusi Keilaniementori paviljonkeineen 2020 lopussa. Samalla valmistuu Keilalampi-toimistorakennus. Täyttötyöt on tehty. Asemakaava on vielä valituksen johdosta korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kaupunginhallitus päätti kuitenkin kaavan voimaantulosta 30.3.2020. Sen pohjalta on päästy eteenpäin. Rantaan kaavailtua uutta tornirakennusta suunnitellaan.

Regenero Oy on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019 ja 13.1.2020 tekemien päätösten pohjalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi maanalaisen asemakaavaehdotuksen 4.11.2020 ja kaupunginhallitus 23.11.2020. Kaava on valtuuston käsittelyssä 7.12.2020. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa.

Keilaniemessä on lisäksi metrokorttelin pohjoispäässä rakenteilla Fiskarsin pääkonttori (NCC) sekä vireillä sen eteläpuolella NCC:n hybridikohde, Keilaranta 9:n ja 11:n kehittäminen (Ilmarinen), Työeläkeyhtiö Varman puurakenteinen toimistorakennus Keilalahdenportti sekä Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivimiehen alueen kehittäminen sekä Miestentien varrella rakenteilla olevat Työeläkevakuutusyhtiö Elon uusi toimistorakennus ja hotelli.

Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristö tärkeä kehittämiskohde

Raide-Jokerin pääte pysäkin alueeseen liittyen valtuusto hyväksyi 8.6.2020 asemakaavan, johon sisältyi pääte pysäkki, Niam Oy:n omistamaan Life Science Centeriin liittyvä lisärakennus (8000 kem²) sekä Karhusaarentien katualuetta. Kaava on tullut voimaan. Niam on suunnittelemassa kohdettaan tavoitteena rakentamisen käynnistäminen ennen kesää 2021. Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön merkitys ja rooli ovat kasvaneet voimakkaasti viime aikoina. Keilaniemi on pääkaupunkiseudulla poikkeuksellisen tärkeä yritysalue, johon on tulossa myös palveluja ja asumista:

Regenero on kehittänyt Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön suunnitelmia elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2.12.2019 päättämien

tavoitteiden mukaisesti. Tarkoitus on nyt käynnistää asemakaavanmuutoksen laadinta.

Tarkoitus on, että pääteypysäkin ympäristö päästään rakentamaan ripeästi sellaiseen valmiuteen, että kun Raide-Jokerin liikenne käynnistyy, pääteypysäkki saadaan heti käyttöön ja rakentamista voidaan jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 §85

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemestä oheiseen liitekartaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2020 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin niin, että varauksensaaja on nyt Regenero Oy aikaisemman Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja YIT Rakennus Oy:n sijaan.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja viereisen tontin 10033/1 omistajan kanssa kehittää Raide-Jokerin pääteypysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin pääteypysäkin alueelle ja sen vieressä sijaitseville varausalueelle ja tontille 10033/1 suunnitellaan aikaisempaa ratkaisua merkittävästi tehokkaampi (varauksen jatkohakemuksen liitekuvien periaatteilla), persoonallinen, viihtyisä, monipuolinen ja vetovoimainen Keilaniemessä keskeisesti sijaitseva korttelikokonaisuus, jonka kehittämiseksi asetetaan seuraavat tavoitteet:

- korttelikokonaisuuteen (pääteypysäkki, varausalue ja tontti 10033/1) suunnitellaan ja toteutetaan 16.4.2018 hyväksytyjen teesien mukaisesti monipuolinen ja elävä kokonaisuus, johon tulee rakennuksiin liike-, palvelu- ja toimitiloja vähintään kahteen kerrokseen ja niiden päälle toimistoja ja/tai asuntoja
- korttelikokonaisuuden kiinteäksi osaksi suunnitellaan Raide-Jokerin pääteypysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina
- rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja
- julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
- Raide-Jokerin pääteypysäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroon
- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetaan Raide-Jokerin toteuttamisen ja käyttöönoton kanssa.

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 pyydettyäessä 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

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria