

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 205

§ 205

Keilaniemen Keilaranta 9:n kehittäminen ja Keilaranta 11:n tonttia ja em. tonttien edustan vesialuetta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle 1.6.2020 § 68 päätettyä ja 31.5.2021 § 87 jatkettua varausta, joka käsittää Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) sekä liitekartassa esitetyn Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän vesialueen. Varausta muuten siten, että alue varataan pääosin asuinrakentamista käsittävän kokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka seuraavin muutetuin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen niin, että varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva pääosin asuinrakentamista käsittävä kokonaisuus. Keilaranta 9:n ja varausalueen muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon seuraavaa:

- alue, joka käsittää Keilaranta 9:n tontin ja varausalueen, suunnitellaan toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena nykyisistä kiinteistörajoista riippumatta,
- alueen tonttien pysäköintipaikat osoitetaan pääosin Keilaniemeen toteutettavaan keskuspysäköintiin; tonteille osoitetaan pysäköintipaikkoja vain hyvin rajoitettu määrä laadukkaan ja vehreän ympäristön varmistamiseksi,
- alueelle suunnitellaan päiväkotia. Päiväkotia tulee sijoittaa siten, että sille voidaan suunnitella lasten tarpeet täyttävä ja laadukas ulkoilupaikka,
- alueella sijaitsevasta Valovirta-kadusta tulee olla mahdollista suunnitella riittävän leveä ja laadukas katuyhteys Keilarannanpuiston edustalle ja

viereen suunniteltaville uusille ja kehittyville korttelialueille,

-kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämiseksi ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen.

-kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018).

3

Varauksensaaja laatii kaikki laajennetun varausalueen asemakaavoituksen sekä vesilupa- ja ympäristölupien edellyttämät 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 mitään 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 toteutus suunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Käsittely

Aaltonen Laukkasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Taustaa

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa yhtiönsä kautta Keilaranta 9:ssä sijaitsevan tontin, jota koskeva asemakaavanmuutos tuli voimaan vuonna 2008. Kaavamuuotos mahdollistaa tontille 46 070 kem2:n liike-, toimisto- ja hotellitiloja. Rakennusoikeudesta noin 10 900 kem2 voidaan käyttää asuintilojen rakentamiseen.

Kaupungin ja kiinteistönomistajan kesken tehtiin kaavamuuotukseen liittyvä maankäyttösopimus, jonka mukaan sopimuskorvaus oli 9 180 000 euroa. Korvaus on maksettu.

Kohdetta kehitettiin pitkään puhtaana toimistohankkeena (Keilaranta Tower) ja sitten toimisto-, hotelli- ja asuntohankkeena, mutta hankkeen toteuttaminen ei käynnistynyt.

Kaupungin omistamalla Keilaranta 11:n tontilla on puurakenteinen rakennus, joka on suunniteltu Melontakeskukseksi. Melontakeskuksen toiminnot ovat siirtyneet tontilta muualle. Kaupunki on vuokrannut tontin KOy Espoon Keilaranta 11:lle, jonka omistaja on Ilmarinen. Vuokra-aika alkoi 3.1.1996 ja päättyi 14.5.2026.

Keilaranta 11:n tontin kaavamerkintä on YU-v Vesiurheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 280 kem2. Tontin edustalla on merkintä W-u Vesiurheilutoimintaan varattu vesialue, alueelle saadaan rakentaa laitureita. Tontilla sijaitsevan rakennuksen kokonaisala on 490 m2.

Hankkeen kehittäminen

Ilmarinen on jatkanut Keilaranta 9:n ja 11:n hankkeen kehittämistä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 2.12.2019, 1.6.2020 ja 31.5.2021 tekemien päätösten pohjalta.

Suunnittelun lähtökohta on ollut toimitiloja 35 000 kem² ja asuinrakentamista noin 30 000–40 000 kem². Kokonaisuudessaan korttelialueelle ollaan suunniteltu noin 65 000–70 000 kem² toimistoja ja asuntoja. Kaavamuutosprosessi on ollut tältä pohjalta käynnissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.5.–15.6.2021. Kaavaehdotusta on valmisteltu, mutta prosessi on kesken.

Ilmarisella on Keilaranta 9:n tontille suunniteltu toimistorakennus, jonka laajuus on noin 35 000 kem². Hankkeelle on hyväksytty vuonna 2008 voimaan tulleen asemakaavan pohjalta poikkeamispäätös, jonka voimassaolo päättyy elokuussa 2022. Toimistorakennuksen toteuttaminen ei ole kuitenkaan käynnistynyt, eikä toteuttamisen käynnistämiseksi näytä olevan edellytyksiä.

Ilmarinen on toimittanut kaupungille 1.6.2022 päivätyn oheisen kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista niin, että aikaisemmasta poiketen Keilaranta 9:n tontille ja varausalueelle suunniteltaisiin pääosin asuntoja. Ilmarisen tarkoituksena on mahdollisuuksien mukaan rakentaa korttelialueelle vapaarahoitteisia asuntoja yhteensä n. 75.000 kem².

Ilmarisen ehdotuksen arviointia

Keilaranta 9:n tontin asemakaava hyväksyttiin vuonna 2008 eli 14 vuotta sitten. Tontin toteuttamisen käynnistämiseksi on vuosien mittaan haettu monenlaisia ratkaisuja, mutta tuloksetta. Yleisesti Keilaniemen kehittämisen kannalta Keilaranta 9:n toteuttamiselle olisi tarpeen löytää toteuttamiskelpoinen ja laadukas ratkaisu.

Ilmarisen suunnittelema toimistorakennuksesta ja suunnitelluista asuinrakennuksista ja päiväkodista ei näytä olevan muodostettavissa Keilaniemen kehittämisen kannalta sellaista laadukasta kokonaisuutta, jota kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä on tavoiteltu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.4.2022 Keilaniemen Valokeilanaukion asemakaavanmuutosehdotuksen, jossa on Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä liike- ja toimistotiloja yhteensä 66 000 kem², josta 37 000 kem² on pääte pysäkin itäpuolella Ilmarisen omistuksessa. Sopimusneuvottelut alueen toteuttamisesta ovat käynnissä. Tarkoitus on, että kaava ja sopimus tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn alkusyksystä 2022. Toimitilojen keskittäminen pääte pysäkin viereen on perusteltua. Ilmarisen toimitilarakentamispotentiaali kasvaa siis merkittävästi paremmalla paikalla.

Näin ollen on perusteltua selvittää ratkaisua, jossa Keilaranta 9:n tontin ja varausalueen muodostamalle alueelle suunnitellaan pääosin asuntoja. Sijainti meren rannassa tarjoaa tähän hyvät lähtökohdat.

Olennaista on, että Keilaranta 9:n tontti ja varausalue suunnitellaan toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena nykyisistä kiinteistörajoista riippumatta.

Keilaniemeen on vireillä keskuspysäköintilaitos, johon tulisi yhteensä 3 000 pysäköintipaikkaa. Keskuspysäköintilaitoksen mahdollistava maanalainen asemakaava on voimassa (valtuusto 7.12.2020). Hankkeen toteuttaja on Regenero Oy, jota koskeva kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston viimeisin päätös on tehty 29.11.2021. Neuvottelut pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ovat käynnissä ja tavoitteena on asian tuominen kaupunginhallituksen käsittelyyn alkusyksystä. Tavoitteena on louhintojen käynnistäminen vuoden 2022 lopussa.

Suunniteltu keskuspysäköintilaitos ulottuu myös Keilaranta 9:n tontin ja varausalueen alapuolelle niin, että alueen pysäköintipaikat voidaan osoittaa keskuspysäköintiin. Vain hyvin rajoitetusti paikkoja voidaan osoittaa tonteille. Keskuspysäköintilaitoksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on ympäristön laadun kohentaminen. Kansirakenteita ei tarvita ja näin saadaan maanvaraisia pihvoja ja laadukasta asuinympäristöä.

Keilaniemeen on tulossa paljon asumista, jolloin alueelle tarvitaan päiväkotia. Se on perusteltua toteuttaa tämän varsin suuren asumiskokonaisuuden yhteyteen.

Keilaranta 9:n vieressä Keilaranta-kadulta rantaan johtava Valovirta-katu on nykyisellään hyvin kapea. Keilarannanpuiston edustalle merestä täytettävälle alueelle on vireillä AB Invest As:n mittava hotelli- ja toimistohanke (eky 28.3.2022). Valovirta-katu on tämän hankkeen ainoa katuyhteys. Kadun merkitys ja käyttö kasvaa myös, kun Keilaranta 3-, 5- ja 7-hankkeet toteutuvat (eky 29.11.2021). Valovirta-kadulle tarvitaan selkeästi lisää tilaa Keilaranta 9:n tontista, jotta kadusta saadaan liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti laadukas.

Tehokas maankäyttö on perusteltua, koska Keilaniemen metroasema sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkit sijaitsevat lähellä. Lisäksi vireillä oleva keskuspysäköintilaitos sijaitsee tontin alapuolella.

Alustavasti arvioituna tontin kaavailtu täyttöalue on kaupunkirakenteellisesti perusteltu, ympäristöllisesti turvallinen sekä teknisesti kohtuullisin toimenpitein tehtävissä. Täyttöihin voitaisiin käyttää vireillä olevasta keskuspysäköintilaitoksesta syntyviä louheita. Liitekartassa vesialueelle merkitty varausalue ei tarkoita, että tämä alue kokonaan täytettäisiin, vaan rannan muotoilu tapahtuisi tämän alueen sisällä kaavaprosessin aikana.

Rannan täytöillä olisi saatavissa erityisen hyviä asuinpaikkoja ja erityisesti voidaan suunnitella elävää ja viihtyisää sekä korkeatasoista ja väljää rantaraittia.

Käynnissä oleva Keilaniemenranta-hanke on osoittanut, kuinka luontevasti ja ympäristön kannalta haitattomasti täyttöaluetta syntyy. Keilaniemenranta-hankkeen täytöissä käytettiin Keilaniemen metrokorttelin louhinnoista syntyneitä louheita.

Keilaniemen kehittämisestä

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.

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. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy vuonna 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Regenero Oy:n Valovirta-hanke Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä, Life Science Centerin laajennus (Niam Oy, rakenteilla), AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohanke, Keilaranta 3 kehittäminen (Skanska CDF Oy), Keilaranta 5 ja 7 kehittäminen (eQ Varainhoito), Keilalahdentie 2-4 kehittäminen (DSW), Länsiväylän varren toimistohanke (NCC) sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on yleinen kalliopysäköintilaitos, johon tämän esityksen hanke ei voi tukeutua, koska kalliopysäköintilaitosta ei voi metrotunnelista johtuen ulottaa riittävän lähelle varausaluetta. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivimiehen, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 6.6.2016 § 65

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkitty tontti 10034/2 ja siihen liittyvä vesialue (W-u) Keilaranta 9:ään liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2016 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavanmuutoksen laatimiselle ja kehittää hankkeen suunnitelmaa.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen 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 miltään osin.

6

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.

7

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 19.12.2016 § 125

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 § 65 päätettyä varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) varausta Keilaranta 9:ään liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.10.2017 § 27

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

1

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 § 65 päätettyä ja 19.12.2016 § 125 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2018 saakka entisin ehdoin,

2

että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varataan Keilaniemestä oheiseen liitekartaan merkitty vesialue Keilaranta 9:n tontin kehittämiseen liittyen samoin ehdoin kuin Keilaranta 11:n tontti,

3

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Keilaranta 9:n ja 11:n tontin asemakaavanmuutoksen laadinta kokonaisuutena Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan 20.9.2017 päivätyssä kirjeessä kuvaileman hankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten ottaen erityisesti huomioon kaupungin tavoitteet Keilaniemen rantavyöhykkeen elävöittämiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § §19

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto

1

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 päätettyä sekä 19.12.2016 ja 2.10.2017 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2019 saakka entisin ehdoin niin, että suunnitteluvarauksen saaja on nyt Keilaranta 9:n tontin omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen yksin,

2

jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 2.10.2017 päätettyä Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn vesialueen suunnitteluvarausta Keilaranta 9:n tontin kehittämiseen liittyen 31.12.2019 saakka entisin ehdoin niin, että suunnitteluvarauksen saaja on nyt Keilaranta 9:n tontin omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen yksin

3

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa käynnistämään Keilaranta 9:n ja 11:n tontin asemakaavan muutoksen laadinta kokonaisuutena Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen 4.2.2019 päivätyssä kirjeessä kuvaileman hankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten ottaen huomioon kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018) sekä tavoitteen yleisen alueellisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi Keilaniemeen.

4

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

5

suunnittelu tulee toteuttaa siten, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 2.12.2019 § 87

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 6.6.2016 päätettyä sekä 19.12.2016 ja 2.10.2017 jatkettua ja edelleen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle yksin 11.2.2019 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin.

Tarkistettut ja täydennetyt varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva kokonaisuus. Keilaranta 9:n ja 11:n muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon

- kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018)
- Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos
- kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämiseksi ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen
- riittävän leveän kulkuyhteyden turvaaminen Valovirta-kadun kautta Keilarannanpuiston edustalle suunniteltavalle merestä täytettävälle uudelle korttelialueelle.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät 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.

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 68

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle 2.12.2019 jatkettua varausta Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka seuraavin tarkistetuin ja täydennetyin ehdoin siten, että varausalue laajennetaan käsittämään myös liitekartassa esitetty vesialue.

Tarkistetut ja täydennetyt varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää laajennetun varausalueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen niin, että laajennetusta varausalueesta yhdessä Keilaranta 9:n tontin kanssa muodostuu Keilaniemen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden mukainen elävä ja monipuolinen sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen merelle avautuva toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuus. Keilaranta 9:n ja 11:n ja laajennetun varausalueen muodostaman kokonaisuuden kehittämisessä ja suunnittelussa tulee ottaa erityisesti huomioon

- kaupungin hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit (kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.4.2018)
- Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos
- kaupungin tavoitteet rantavyöhykkeen elävöittämisestä ja lisäksi omalta osaltaan se, että rantaraitti voidaan, mikäli kaupunki myöhemmin katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, toteuttaa esteettä rantoja pitkin kiertäen
- riittävän leveän kulkuyhteyden turvaaminen Valovirtakadun kautta Keilarannanpuiston edustalle suunniteltavalle merestä täytettävälle uudelle korttelialueelle.

3

Varauksensaaja laatii kaikki laajennetun varausalueen asemakaavoituksen sekä vesilupa- ja ympäristölupien edellyttämät 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 milloin 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 toteutus suunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 87

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle viimeksi 1.6.2020 jatkettua varausta, joka käsittää Keilaniemen tontin 10034/2 (Keilaranta 11) ja siihen liittyvän vesialueen (W-u) sekä liitekartassa esitetyn vesialueen Keilaranta 9:n tonttiin liittyvän toimisto- ja asuinrakennuskokonaisuuden kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2022 saakka 1.6.2020 päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta suunnitteluvaraus Ilmarinen, Keilaranta 9-11

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus 1.6.2022 Keilaranta 9-11, Ilmarinen

Tiedoksi