

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.10.2023 § 87

§ 87

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

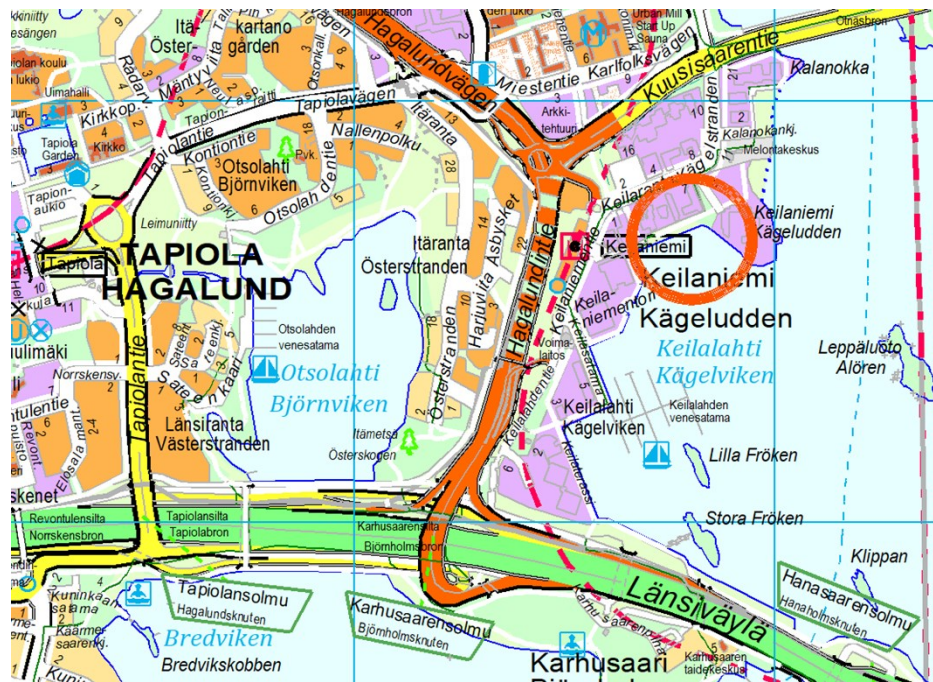
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 14.10.2019 § 54 päätetyn ja 11.1.2021 § 16 ja 28.3.2022 § 48 jatkettua varauksen AB Invest AS:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen hotelli- ja kongressikeskushankkeen sekä toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varaus uusitaan 31.12.2024 saakka entisin (11.1.2021 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.10.2019 varata AB Invest AS:lle alueen Keilaniemestä Keilarannan puiston edustalta hotelli- ja kongressikeskushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 jatkaa AB Invest AS:lle Keilaniemestä laajennetun alueen varausta hotelli- ja kongressikeskushankkeen ja lisäksi myös toimistorakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.3.2022 saakka muuten entisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 28.3.2022 jatkaa varausta entisin ehdoin 31.3.2023 saakka. Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 28.3.2022 kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset hotellin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 28.3.2022 kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa kiirehtimään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

AB Invest AS:n kirje

AB Invest AS on lähettänyt kaupungille 20.9.2023 päivätyn kirjeen, jossa yritys pyytää suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2024 saakka.

Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Keilaniemen suunnitteluvarauksemme on vanhentunut maaliskuun lopussa 2023. Siksi haemme pidennystä varauksellemme 31.12.2024 saakka. Edistämme omalta osaltamme parhaillaan sekä asemakaavaprosessia että hankkeen rakennuslupasuunnittelua. Tavoitteenamme on jättää sisään Kongressihotellin ja Toimistorakennuksen rakennuslupahakemukset samanaikaisesti heti kun asemakaava (asemakaavaehdotus 2849/10.02.03/2022, 26.4.2023) on saanut lain voiman 2024 alkupuolella.

Olemme vakuuttuneita Espoon Keilaniemen merkittävydestä ja menestyksestä. Olemme suunnitelleet ja kehittäneet hyvässä hengessä alueen asemakaavaa partnereidemme Skanska CDF (Keilaranta 3) and eQ Varainhoito (Keilaranta 5-7) kanssa.

Puurakenteinen toimistorakennus, jolla on hyvin matala hiilijalanjälki, on kooltaan n. 14.700 kem. Rakennuksessa hyödynnetään hotellin palveluita ja kongressitiloja. Kongressihotelli on kooltaan n. 27.900 kem. Rakennuksessa on 480 huonetta ja tilat 2.000 hengelle vaihtelevissa kongresseissa ja tapahtumissa. Pohjakerrokseen tulee suuri ravintola, tornin hipulle Sky Restaurant and bar ja sen yläpuolelle kylpyläkerros uima-altaineen. Aivan ylimpänä on näköalatasanne istutuksineen. Kongressihotelli tulee palvelemaan Keilaniemen aluetta sekä Aalto yliopiston ja VTT:n elävää tiedeyhteisöä tarjoamalla alustan kaikenlaisille kohtaamisille ja tapaamisille. Sijaintinsa ja toimintonsa kautta hankkeen vaikutus kantaa kauas Espoon rajojen yli tuomalla kansainvälisiä ja paikallisia vierailijoita Espooseen. Hanke on merkityksellinen Espoolle ja laajemmalti myös Suomelle.

Hankkeen aikataulun mukaisesti ruoppaus- ja täyttötöyt alkavat huhtikuussa 2024 ja valmistuvat syksyllä 2024. Vesilupahakemus on

käsittelyssä muistutusvaiheessa, muistutusten aikaraja on 16.10.2023. Toiveemme on saada molemmat, vesilupa ja asemakaava voimaan alkuvuodesta 2024.

Yhteistyössä rakentajamme NCC:n kanssa uskomme vahvasti asemakaavan ja lupahankkeiden myönteiseen etenemiseen, sekä koko hankkeen valmistumiseen ja käyttöönottoon 2027.”

Hakemuksen arviointia

Hankkeen suunnittelu ja hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta ovat edenneet reippaasti.

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

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.

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 päätepysäkin viereen meren rantaan. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.4.2023 asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä. Tavoitteena on nyt saada kaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakuntaan lokakuussa 2023 ja hyväksyttäväksi valtuustoon tämän vuoden loppuun mennessä.

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. AB Invest AS on hakenut kaupungin valtakirjalla vesilupaa sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Vesilupahakemuksen käsittely on edennyt hyvin. 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 Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on valmistunut. Näiden ramppien toteuttaminen lähivuosina on Keilaniemen kokonaistoimivuuden kannalta tärkeää.

Raide-Jokerin rakennustyöt ovat valmistuneet ja liikennöinti käynnistyy 21.10.2023.

Life Science Centerin laajennusosan rakentaminen Raide-Jokerin pääte pysäkin viereen valmistui keväällä 2023.5.

Työeläkeyhtiö Varman puurakenteisen toimistorakennuksen Keilaniemen Portin rakentaminen käynnistyi heinäkuussa 2023. Kohde valmistuu loppukesästä 2026.

Strike Ky:n Keilaniemenranta-hankkeessa rantaan suunnitellaan korkea toimistorakennusta. Alueella on vireillä myös YIT Rakennus Oy:n kaksi asuinrakennusta. Toimistorakennus ja toinen asuinrakennus saivat juuri rakennusluvan.

NCC:lle on varattu metrokorttelin pohjoisin osa, johon tuli voimaan asemakaavanmuutos vuoden 2021 alussa. NCC kehittää tontille Beam-nimellä asuin- ja toimistokohdetta.

Strike Ky on kehittämässä ja suunnittelemassa Keilaniemeen yleistä kalliopysäköintilaitosta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 11.2.2019, 13.1.2020, 29.11.2021 ja 3.10.2022 tekemien varauspäätösten pohjalta. Valtuusto hyväksyi 7.12.2020 maanalaisen asemakaavan ja kaava on voimassa. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1600 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään vuoden 2023 lopussa. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2027.

Keilaniemessä on lisäksi vireillä Raide-Jokerin pääte pysäkin ympäristön kehittäminen (Valokeilanaukio, Strike Ky), Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus sekä SRV:n toimistohanke

Keilalahdentiellä. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Kivikairan alueen kehittäminen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 48

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 liitekartaan 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 kiirehtimään mahdollisuuksien mukaan hankkeen edellyttämän asemakaavan valmistelua.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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 liitekartaan 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 miltyään 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 hotelliin 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 liitekarttaan 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 varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään 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 pyydettyäessä 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 hotelliin ja kongressikeskuksen sekä toimistorakennuksen toteuttamiselle varausalueelle.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Liitekartta, AB Invest AS, Keilaniemi (ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Kirje, AB Invest AS, Keilaniemi (ei saavutettava)
- Liite kirjeeseen, AB Invest AS, Keilaniemi (ei saavutettava)

Tiedoksi