

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 76

§ 76

Keilaniemenrannan edustan vesialueelle kaavailtua hyvinvointikeskusta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen Nordic Urban Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Antti O. Mäkinen

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 63 päätettyä ja viimeksi 5.6.2023 § 65 jatkettua suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle liitekartan mukaiseen vesialueeseen Keilaniemenrannan edustalta mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Fagerström poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1.mom 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.6.2020 § 63 varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta liitekarttaan merkityn alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka. Tämän jälkeen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt varauksen jatkamisesta 31.5.2021 § 86, 6.6.2022 § 204 ja 5.6.2023 § 65 tehdyin päätöksin. Viimeisin varaus on ollut voimassa 30.6.2024 saakka.

Keilaniemenranta-hanke ja Keilaniemenrannan asemakaava

Suunnitteluvarausalue sisältyy Keilaniemenrannan asemakaavanmuutokseen, joka sai lainvoiman 17.3.2021.

Asemakaavanmuutos liittyy Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hankkeeseen, jota koskevan kaupungin ja Regenero Oy:n kesken 20.5.2019 allekirjoitetun sopimuksen ”Keilaniemenrannan kokonaissopimus, maankäytösopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus” kaupunginhallitus hyväksyi 27.5.2019. Kaupunginhallitus hyväksyi 5.9.2022, että Regenero Oy:n sijaan hankkeen toteuttajaksi tuli Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, jossa on HGR Property Partners Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Asemakaavanmuutoksessa aluetta on laajennettu merestä täyttämällä. Tähän liittyvä vesilupa saatiin Etelä-Suomen aluehallintovirastolta 13.11.2019. Vesilupa tuli voimaan samaan aikaan, kun asemakaavanmuutos tuli voimaan. Täyttötöitä tehtiin kokonaisuudessaan vuonna 2020.

Keilaniemenranta-hankkeesta ovat valmistuneet ent. Nesteen tornin peruskorjaus Accountor Toweriksi, Keilalampi-toimistorakennuksen peruskorjaus sekä Keilaniementori paviljonkeineen ja pysäköintilaitoksineen. Keilaniemenranta-hankkeeseen sisältyvät vielä uusi 160 m korkea toimistorakennus ja kaksi uutta asuinrakennusta sekä aluetta kiertävä julkinen rantapromenadi. Niiden suunnittelu on käynnissä, mutta rakentamisen alkamisajankohta on vielä auki. Näin ollen Keilaniemenranta-hanke rantapromenadeineen valmistuu aikaisintaan vuonna 2028.

Keilaniemenrannan asemakaavassa promenadin edustalla on vesialueella korttelialue (kaavamerkintä W/KL-1), jolle saa rakentaa vedenpäällisen kelluvan tai pilarirakenteisen liike- ja palvelurakennuksen sekä sitä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelmiä, uima-altaita, aallonmurtajia ja muita rakenteita. Rakennusoikeus on 1000 kem² ja kerroksia yksi. Tämän korttelin toteutus ei sisälly Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:n Keilaniemenranta-hankkeeseen.

Nordic Urban Oy:n esitys hyvinvointikeskuksesta

Nordic Urban Oy on lähettänyt kaupungille 17.6.2024 päivätyn oheisen kirjeen, jossa haetaan suunnitteluvarauksen jatkoa. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Nordic Urbanin tavoitteena on luoda uusi, houkutteleva kohde viihtymiselle, liikunnalle ja yhdessäololle. Koska uiminen liikuntamuotona ja saunominen virkistystoimintana sopivat eri ihmisryhmille ikään, taustaan tai fyysiseen kuntoon katsomatta, tulee keskuksesta laajakirjoiselle kävijäjoukolle suunnattu ja kutsuva käyntikohde. Alueen suunnittelu on varausaikana kehittynyt hankkeen kannalta positiivisella tavalla, ja edellytykset onnistuneen hankkeen toteutukselle ovat vahvistuneet.

Vuodesta 2020 lähtien Nordic Urban on kehittänyt hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia yhteistyössä Keilaniemenranta-hankkeen ja kaupungin kanssa. Hankkeen suunnitteluajataulu on sovitettu Keilaniemenranta-hankkeen toteutusaikatauluun sekä Keilaniemenpromenadin suunnitteluajatauluun siten, että hanke on voinut tuottaa riittävät lähtötiedot muille hankkeille sekä varmistaa hankkeen teknisen toteutettavuuden rantaraitin osalta. Varausaikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten perusteella hankkeen tekniselle toteutettavuudelle ei ole ilmennyt esteitä.

Keilaniemenranta-hankkeen suunnittelu- ja päätösaikataulu vaikuttaa Nordic Urbanin hankkeen suunnittelun aikatauluun koska hankkeiden toteutus ja jotkin toiminnalliset osat kuten logistiikka tulee sovittaa yhteen. Nordic Urbanilla ei ole ollut varausaikana käytettävissään varmistunutta aikataulua tai päätöstä Keilaniemenranta-hankkeen toteutuksesta. Näin ollen Nordic Urbanin hankkeen suunnittelu ei ole voinut edetä suunnitellussa aikataulussa, mutta varausaikana on tästä huolimatta viety suunnittelua eteenpäin niiltä osin, kun se on ollut tarkoituksenmukaista ja mahdollista.

Suunnitteluvarauksen aikana tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten lähtökohtana on kellova rakenne, jossa rakennukset olisivat puurakenteisia. Nordic Urbanin tavoitteena on toteuttaa kohde ympäristöystävällinen rakennustavan mukaisesti ja pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen. Energiamuodon valinnassa pyritään ilmastovaikutuksiltaan neutraaliin energiamuotoon. Tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten perusteella tavoitteet on mahdollista saavuttaa ja hanke on mahdollista toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisena.

Nordic Urbanin keskeisenä toiminnallisena tavoitteena on edelleen toteuttaa keskukseen kuntouinnin mahdollistava, 25 m pitkä, ympärivuotisesti auki pidettävä ulkouima-allas. Edellä kuvatun kaltainen allas tarvitsee toimiakseen huomattavat suihku-, pukuhuone-, ja saunatilat. Kävijäkokemuksen ja hankkeen taloudellisten edellytysten kannalta kriittisiä ovat myös riittävät kahvila- ja bistrotilat sekä oleskelu- ja kokoontumistilat. Suunnitteluvarauksen aikana tehtyjen selvitysten perusteella kaavan sallima laajuus riittää.

Huoltoliikenne on suunniteltu toteutettavaksi Keilaniemenranta-hankkeen lastauslaiturin ja kellaritilojen kautta. Pelastusreitinä toimii Keilaniemenpromenadi.”

Tietoja suunnitteluvarausta hakevasta yhtiöstä

Helsinkiin rekisteröity Nordic Urban Oy on emoyhtiö, joka kehittää, toteuttaa ja operoi tytäryhtiöidensä kautta Allas-hankkeita useissa kaupungeissa. Konsernin liikevaihto vuonna 2023 oli 6,9 milj. euroa ja taseen loppusumma 14,4 milj. euroa. Liikevaihdon arvioidaan nousevan noin 9,0 milj. euroon vuonna 2024.

Nordic Urbanin ensimmäinen toteutettu Allas-hanke Helsingissä oli noin 12 M€ investointi ja tytäryhtiö Helsinki Allas Oy:n liikevaihto on noin 7 M€. Nordic Urban Oy:llä on useita julkaistuja uusia hankkeita, Tallinnassa, Cardiffissa ja Turussa. Sen lisäksi yhtiö neuvottelee uusista hankkeista 8-10 muun eurooppalaisen kaupungin kanssa.

Nordic Urban konserni työllisti vuonna 2021 noin 45 henkeä. Investoinnit tuleviin hankkeisiin rahoitetaan erillisten kiinteistösijoitusten avulla. Espooseen suunniteltua hanketta tullaan operoimaan Espooseen rekisteröidyn, Nordic Urbanin omistaman tytäryhtiön toimesta.

Hakemuksen arviointia

Keilaniemen rantavyöhyke on osa Espoon rantaraittia. Keilaniemessä rantaraitti on suunniteltu ja toteutettu pääosin korkeatasoisesti. Keilaniemen rannassa ei ole kuitenkaan vielä palveluja. Kaupungin tavoitteena on jo pitkään ollut rannan elävöittäminen.

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti.

Metroliikenne käynnistyi 2017. Keilaniemeen päättyvän Raide-Jokerin, nyk. Pikaraitiolinja 15:n liikenne käynnistyi lokakuussa 2023. Kehä I:n liikenne siirtyi Keilaniemen kohdalla tunneliin 2019. Tunnelin päälle on toteutettu laaja puistoalue. Keilaniemessä on käynnissä yksi uusi toimistohanke (Varman Keilaniemen Portti-hanke) ja vireillä useita toimitila- ja asuntohankkeita. Keilaniemessä on vireillä myös yleinen kalliopysäköintilaitos, jota koskeva maanalainen asemakaava sai lainvoiman 17.2.2021. Tavoitteena on kallio-pysäköintilaitoksen louhintojen käynnistäminen vuoden 2024 lopussa.

Nordic Urban Oy:n esittämässä hankkeessa Keilaniemenrannan edustalle on paljon sellaisia toimintoja ja ominaisuuksia, joita Keilaniemen rantaraitille on kaivattu eli se vastaa hyvin kaupungin rantaraitin kehittämiseksi asetettavia tavoitteita. Hanke elävöittäisi aluetta ja tukisi omalta osaltaan Keilaniemen kehittymistä entistä monipuolisemmaksi ja elävämmäksi kaupunginosaksi.

Keilaniemenrannan rantapromenadin lopullinen toteuttaminen edellyttää Keilaniemenrannan 160 m korkean K-tornin toteuttamista. Promenadin edustan vesialueelle kaavaillun hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua on viety eteenpäin rinnan promenadin suunnittelun ja toteutuksen kanssa. Hyvinvointikeskus on kytkettävä promenadiin mahdollisimman luontevasti ja laadukkaasti. Hyvinvointikeskus edellyttää kunnallisteknisiä liittymiä sekä huoltoyhteyksiä. Lisäksi pitää ratkaista sekä henkilöautojen että polkupyörien pysäköinti. Nämä kaikki suunnitellaan huolellisesta kokonaisuutena parhaan mahdollisen ratkaisun aikaansaamiseksi.

Vesialue on kaupungin omistuksessa.

Hyvinvointikeskus voidaan ottaa käyttöön vasta, kun rantapromenadi on ainakin K-tornin osalta valmis. Nykyisen aikataulun mukaan hyvinvointikeskus voitaisiin avata aikaisintaan kesäksi 2028. Näin ollen esitetään varauksen jatkamista 30.6.2025 saakka

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 65

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 63 päätettyä ja viimeksi 6.6.2022 § 204 jatkettua suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle liitekartan mukaiseen vesialueeseen Keilaniemenrannan edustalta mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Käsittely: Fagerström poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5. kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 204

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 § 63 päätettyä ja 31.5.2021 § 86 jatkettua Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 1.6.2020 § 63

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2021 saakka seuraavin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin ja Keilaniemenranta-hankkeen kanssa kehittää hankkeen toimintakonseptia ja suunnitelmia. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit. Suunnitelman tulee olla toiminnallisesti monipuolinen ja elävä sekä arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

3

Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista. Erityisesti todetaan, että varauksensaaja vastaa myös mahdollisten vesi- ja ympäristölupien hankkimisesta kustannuksellaan.

4

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelu-, selvitys- ym. kuluja 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 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.

8

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 § 86

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.6.2020 päätettyä Keilaniemenrannan edustan vesialueelta oheiseen karttaan merkityn alueen suunnitteluvarausta Nordic Urban Oy:lle mm. uima-altaita, kokoontumistiloja, kahvilan ja ravintolan käsittävän hyvinvointikeskuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 30.6.2022 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Liitekartta varausalue, Nordic Urban Oy, Otaniemi (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista - Hakemus suunnitteluvarauksen jatkamiseksi, Nordic Urban Oy (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi