

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2024 § 112

§ 112

Keilaniemessä sijaitsevan Valokeilanaukion suunnitteluvarauksen jatkaminen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja viimeksi 4.12.2023 § 114 jatkettua suunnitteluvarausta Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle oheisen liitekarttaan merkityn alueen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja varauksensaajan hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 30.11.2020 § 153 ja 29.11.2021 § 163 jatkaa Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua koskevaa 2.12.2019 § 85 päätettyä suunnitteluvarausta 31.12.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos päätti 3.10.2022 § 251 siirtää suunnitteluvarauksen Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:n nimiin sekä päätti jatkaa varausta 31.12.2023 saakka.
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti edelleen 4.12.2023 § 114 jatkaa varausta 31.12.2024 saakka.

Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky hakee nyt 8.10.2024 päivätyllä kirjeellä suunnitteluvarauksen jatkoa 31.12.2025 saakka.

Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky (jäljempänä Strike) on yhteisyritys, jossa ovat omistajina tasaosuuksin YIT Suomi Oy, HGR Property Partners Oy ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Strike kehittää kahta Keilaniemen merkittävää kiinteistökehityshanketta: Keilaniemenrannan K-torni ja Pikaraitiotien päätepysäkin ympäristön eli Valokeilan hankkeet. Lisäksi Strikelle on varattuna 31.12.2024 saakka Keilaniemen kalliopysäköintilaitos, jota koskevat neuvottelut ovat vielä kesken.

Strike on osana yritysjärjestelyä hankkinut omistukseensa Ilmariselta suunnitteluvarausalueen viereisen tontin 10033/1, joka kuuluu Valokeilanaukion asemakaavanmuutosalueeseen. Yritysjärjestelyn myötä tontin omistaa yhteisyritys Striken tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A sekä Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B.

Striken tavoitteena on jatkaa Valokeilanaukion asemakaavanmuutosprosessia suunnitteluvarausalueella sekä omistamallaan tontilla yhteistyössä kaupungin kanssa. Lopulliset sopimukset maankäyttöä, maanvuokrausta ja kiinteistökauppoja koskien tullaan solmimaan Striken perustamien ja/tai omistamien yhtiöiden lukuun. Lisäksi kaikki lopulliset vastuukysymykset, maksupolitiikka sekä vakuusjärjestelyt solmitaan näissä asiakirjoissa.

Strike toteaa 8.10.2024 päivätyssä kirjeessään mm. seuraavaa:

”Asemakaavanmuutosehdotus hyväksyttiin Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.4.2022. Ehdotus on tarkoitus viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn maankäyttösopimusneuvotteluiden valmistuttua. Maankäyttösopimusneuvotteluja jatketaan, kun Valokeilahankkeen edellyttämän Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen sopimukset on allekirjoitettu.

Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky on varausaikana edistänyt aktiivisesti suunnitteluvarausalueen kehittämistä ja suunnittelua, tavoitteenaan luoda alueelle kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen toimitilahankkeiden kokonaisuus, joka sisältää toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Varauksensaaja on käynyt varaushakemuksen aikana alustavia keskusteluja sekä toimisto- että liiketilakäyttäjien kanssa. Alustavien neuvottelujen pohjalta käyttäjät näkevät hankkeen erittäin kiinnostavana. Hankkeen myötä pikaraitiotielinja 15:n päätepysäkin ympäristöstä luodaan viihtyisä ja aktiivinen kaupunkitila, jossa yhdistyvät niin aukiomaiselle katetulle pikaraitiotielinja 15:n 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 ja palveluiden tarjontaa. Kalliopysäköintilaitoksen ajoneuvoliikenteen ja henkilöliikenteen yhteydet integroidaan osaksi hankekokonaisuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteyttä hyödynnetään myös hankkeen huoltoyhteytenä, jolloin tarvittava huolto saadaan järjestettyä maanalaisista tiloista. Keilaniemen Kiinteistökehitys Strikea edeltänyt Regenero Oy on toiminut aktiivisena kehittäjänä Espoossa viimeisten vuosien aikana. Yhtiö vastaa mm. Keilaniemenrannan alueen toteuttamisesta ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen kehittämisestä. Strike pyytää kohteliaimmin suunnitteluvarauksen jakamista 31.12.2025 saakka oheisten liitepiirustuksien mukaiselle alueelle.”

Varausalueen tilanne

Pikaraitiotielinja 15:n (aik. Raide-Jokeri) liikennöinti käynnistyi 21.10.2023. Päätepysäkki otettiin heti käyttöön ja rakentamista on tarkoitus jatkaa sen vieressä niin, että matkustajien turvallisuus voidaan kaikissa tilanteissa taata.

Strike on kehittänyt pikaraitiotie 15:n päätepysäkin ympäristön suunnitelmia varauspäätöksen mukaisesti. Näiden suunnitelmien pohjalta laadittiin asemakaavanmuutosehdotus, jota koskeva ehdotus kaupunginhallitukselle hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.4.2022.

Päätepysäkin raiteiden ali on toteutettu viereisten tulevien toimisto/hotellirakennusten välinen huoltotunneli.

Päätepysäkin kohdalle Keilaranta-kadun alle on jo toteutettu metron sisäänkäyntiin johtava alikulkutunneli, joka on suunniteltu viimeisteltäväksi kalliopysäköintihankkeen yhteydessä. Samaan yhteyteen on tarkoitus toteuttaa hissiyhteys keskuspysäköintiin.

Keilaniemen kehitys on jatkunut edelleen hyvin voimakkaana. Valokeila-hanke on riippuvainen keskuspysäköintihankkeesta, jota koskevan toteutuspäätöksen jälkeen on mahdollista luoda edellytyksiä hankkeen jatkokehittämiselle ja asemakaavan hyväksymisen edellyttämälle kokonaissopimukselle.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.12.2023 § 114

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kehittämistä ja suunnittelua koskevaa suunnitteluvarausta 31.12.2024 saakka muutoin entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen kehittämistä ja suunnittelua koskevaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 163 jatkettua suunnitteluvarausta muutetaan siten, että varauksensaajaksi Regenero Oy:n sijaan tulee Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky. Samalla varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muutoin entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 163

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 85 päätettyä ja 30.11.2020 § 153 jatkettua varausta Regenero Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen (liittyen Ilmarisen omistamaan viereiseen tonttiin 10033/1) kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka (30.11.2020 päätetyin) entisin ehdoin.

Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa asemakaavoituksessa ja muussa jatkovalmistelussa huolehtimaan siitä, että Raide-Jokerin pääte pysäkin 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 153

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 pääte pysäkin 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 pääte pysäkin ympäristön suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen niin, että tulevan Raide-Jokerin pääte pysäkin 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 (pääte pysäkki, 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 pääte pysäkki, joka toteutetaan korkealuokkaisena joukkoliikenneterminaalina
- rakennusten katutasoon suunnitellaan kadulle aukeavia liikkeitä ja palveluja
- julkiset ja julkisluonteiset ulkotilat suunnitellaan keskustamaisesti korkeatasoisiksi
- Raide-Jokerin pääte pysäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroom
- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetään 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 pyydettäessä 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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 85

Päätösehdotus Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan 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 pääte pysäkin 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 päätepysäkiltä järjestetään turvallinen ja sujuva yhteys metroon
- korttelikokonaisuuden autopaikoista merkittävä osa toteutetaan Keilaniemeen toteutettavaan yleiseen kalliopysäköintilaitokseen
- korttelikokonaisuuden toteuttaminen yhteensovitetään 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 milteen osin.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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.

Liitteet

- 1 Liitekarta, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, Valokeilanaukio (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Suunnitteluvaraushakemus Valokeila, Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi