

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 20.01.2025 § 6

§ 6

Tontin varauksen jatkaminen Keilaniemestä NCC Property Development Oy:lle (49-10-65-11)

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 8.1.2024 § 10 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2025 saakka entisin (30.11.2020 ja 29.11.2021 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2019 § 86 tontin 49-10-65-9 varaamisesta NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä "NCC") toimisto-, hotelli- ja asuinrakennushankkeen suunnittelua varten. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varauksen jatkamisesta viimeksi 8.1.2024 § 10. Varaus oli voimassa 31.12.2024 saakka ja NCC on hakenut 18.12.2024 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkoa 31.12.2025 saakka.

NCC ilmoittaa 18.12.2024 päivätyssä hakemuksessaan, että se on varausaikana edistänyt varausalueen suunnittelua ja vuokrausta Keilaniemestä kiinnostuneiden toimisto- ja liikeläkäyttäjien kanssa. Vallitsevan markkinatilanteen takia tontille suunnitellulla hybridirakennuksella ei ole ollut käynnistymismahdollisuuksia vuoden 2024 aikana.

Tiedot varattavasta tontista ja hankkeen tilanne

Varattava tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Tontin rakennusoikeus on 27 950 k-m² ja pinta-ala on 4700 m². Varattavalla tontilla sijaitsee Länsimetron metroasemarakennus.

Huhtikuussa 2022 tehdyn uuden tonttijaon myötä varattava tontti lohkottiin uuden tonttijaon mukaiseksi tontiksi. Tämän lohkomisen jälkeen tontin kiinteistötunnus on ollut 49-10-65-11, ennen lohkomista kiinteistötunnus oli 49-10-65-9.

NCC on varausjaksona edistänyt tontin suunnittelua varauspäätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen kautta. Tonttia koskenut asemakaavamuutos sai lainvoiman 16.2.2022. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa NCC:n suunnitelmien mukaisen hybridirakennuksen rakentaminen tontille.

NCC toteutti viereiselle tontille toimistorakennuksen NEXT, johon tuli Fiskarsin pääkonttori. Se valmistui vuoden 2021 lopussa.

NCC:n alustavissa viitesuunnitelmissa hybridirakennuksen kellarikerroksissa on pysäköintilaitos, alakerroksissa on toimisto-, palvelu- ja liiketiloja yhteensä noin 14 000 k-m² ja tornin ylimmissä kerroksissa asuntoja noin 11 000 k-m².

NCC on käynyt asemakaavamuutoksen jälkeen aktiivista neuvottelua Espoon kaupungin kanssa varattavan tontin ostamisesta sekä edistänyt suunnitelmia rakentamisen suhteen. Keilaniemessä on tällä hetkellä viireillä useita hankkeita ja tilanne on hankkeen käynnistämisen suhteen haastava. Näin ollen on perusteltua jatkaa varausta vuoden 2025 loppuun saakka.

Ympäristön kehittämisestä

Korttelin kaksi eteläisintä asuintornitonttia omistavat SRV Rakennus Oy ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen hallinnoimat rahastot. Tonttien toteuttaminen ei ole käynnistynyt. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.12.2024 tonttien toteuttamisen jatkoajasta. Samalla kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

kehottaa tuomaan kevään 2025 aikana jaostoon Keilaniemen kehittämistavoitteet niiden päivittämiseksi ja linjaamiseksi erityisesti asuinrakentamisen osalta.

NCC:lle varatun tontin eteläpuolinen asuintornitontti on edelleen kaupungin omistuksessa eikä siihen kohdistu varausta.

Koko korttelin 10065 laajuisesta pysäköintijärjestelystä on tehty toteutussopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 13.5.2019. NCC:n NEXT-hankkeen yhteydessä toteutettiin pysäköintikokonaisuuden pohjoiset ajorampit ja SRV:n eteläisen asuintornin yhteydessä toteutetaan eteläiset ajorampit. Pysäköintikokonaisuuteen sisältyy 180 liityntäpysäköintipaikkaa.

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

Tällä hetkellä on rakenteilla Työeläkeyhtiö Varman puurakenteinen toimitilahanke Keilaniemen Portti (20 000 kem²), joka valmistuu loppukesästä 2026.

Kehä I:n liikenne kulkee tunnelissa ja puisto tunnelin päällä on valmis. Tunnelin keskikohdalla on puistosta Keilaniementielle johtava tilapäinen jalankulkusilta hisseineen, joilla parannetaan yhteyksiä Tapiolan Itärannasta metroasemalle. Lisäksi tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnitelmat ovat valmiit, mutta niiden toteuttamisajankohta on vielä auki.

Keilaniemessä on vireillä keskuspysäköintilaitos. Maanalaisen keskuspysäköinnin asemakaava on voimassa (valtuusto 7.12.2020). Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen rakentaminen käynnistetään keväällä 2025. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuonna 2028.

Keilaniemessä ovat vireillä AB Invest As:n hotelli- ja toimistohanke Keilarannanpuiston edustalla sekä Skanska CDF:n toimitilahanke Keilaranta 3:ssa ja SRV:n Keilalahdenkaarre-toimistohanke. Kaikkien näiden kolmen hankkeen asemakaavat ovat tulleet voimaan. Samoin AB Invest As:n hankkeeseen liittyvä vesilupa on voimassa. AB Invest As:n hankkeisiin liittyvä tontinluovutus päätös tehtiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 2.12.2024 ja kaava-alueeseen liittyvien ruoppaus- ja täyttötöiden rahoittamispäätös kaupunginhallituksessa 16.12.2024.

Keilaniemessä on lisäksi vireillä vahvan kaavan alueella Strike Ky:n Keilaniemenranta-hanke ja YIT:n kaksi asuntokohdetta em. kohteen vieressä.

Lisäksi Keilaniemessä ovat vireillä Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristön kehittäminen (Strike Ky:n Valovirta-hanke), eQ Varainhoiden asunto- ja toimistohankkeet Keilaranta 5 ja 7:ssa sekä Nordic Urban Oy:n Keilaniemenrannan hyvinvointikeskus. Keilaniemeen liittyy myös Otaniemen eteläosan Betonimiehen ja Kivikairan alueiden kehittäminen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 10

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 5.12.2022 § 278 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka entisin (30.11.2020, 29.11.2021 ja 5.12.2022) päätetyin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.12.2022 § 278

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja viimeksi 29.11.2021 § 165 jatkettua tontin 49-10-65-11 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka entisin (30.11.2020 ja 29.11.2021 päätetyin) ehdoin.

Käsittely

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 165

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä ja 30.11.2020 § 148 jatkettua tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto-/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin (30.11.2020 päätetyin) ehdoin ja seuraavalla lisäyksellä:

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 148

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 2.12.2019 § 86 päätettyä tontin 10065/9 varausta NCC Property Development Oy:lle toimisto- / asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten entisin ehdoin.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

4

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.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutus-päätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

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.

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

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 2.12.2019 § 86

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin nro 10065 tontin toimisto/hotelli/asuinrakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää tontin suunnitelmia tontille laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä 11.2.2019 § 13 päättämät tavoitteet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen.

3

Rakennuksen alimpiin kerroksiin tulee toteuttaa sekä Keilaniementielle että Keilaniemenpuistoon aukeavia liike- ja palvelutiloja.

4

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.

5

Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

6

Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.

7

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.

8

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

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - NCC Property Development Oy (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista - tontinvarauksen jatkohakemus, Keilaniemi NCC (sisältää henkilötietoja, ei saavutettava)

Tiedoksi