

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15

§ 15

Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskeva suunnitteluvaraus, SRV Yhtiöt Oyj

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten seuraavin ehdoin:

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2022 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit.

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 mitään 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.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 16.12.2020 päivätyn kirjeen, jossa se hakee suunnitteluvarausta uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten oheiseen karttaan merkitylle alueelle, joka sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikenneramppiin. Kirjeessä todetaan taustaksi Keilaniemen alueen voimakas kehittyminen ja lisäksi kirjeessä todetaan seuraavaa:

”Osana Keilaniemenalueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle olemme laatineet alustavan suunnitelman uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadituissa alustavissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on n.20 000 kem2. Rakennus olisi n. 20 kerrosta korkea, muodostaen vahvan vertikaalisen elementin, maamerkkirakennuksen Länsiväylältä Keilaniemen alueelle tultaessa erottuen samalla omaksi yksittäiseksi kokonaisuudeksi ympäröivän alueen muilta osin, rakennusten ja liikenneratkaisujen muodostamasta horisontaalisesta ympäristöstä. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa n. 1300...1500 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemenalueelle.

Varattavaksi esitettävä alue on tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa varattu ”Maantien alueeksi (LT)”. Alueen asemakaava ei sisällä tällä hetkellä rakennusoikeutta. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa merkitty merkinnällä TP; Työpaikka-alue. Varattavaksi esitettävä alue on rakentamaton. Varattavaksi esitettävä alue on osana maantiealuetta Väyläviraston hallinnassa (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503) ja sen käytännön tienpitoon liittyvien tehtävien hoitamisesta vastaa Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus).

Vuoden 2019 lopulla valmistunut, Tapiolan Itärannan ja Keilaniemen kaupunkialueet toisiinsa yhdistänyt Kehä I Keilaniemessä-hanke sisälsi Kehä I:n tiealueen kattamisen (tunnelointi) lisäksi mm. Otasolmun kiertoeritasoliittymän ja tiealueelta Keilaniemeen johtavan ramppisillan rakentamisen sekä katutöitä muun muassa Keilaniementiellä. Hanketta koskevista laadituista tiesuunnitelmista jäi vielä tässä vaiheessa myöhemmin toteutettavaksi kaksi tunnelin eteläpäätyyn sijoittuvaa autoliikenteelle tarkoitettua lisärampia, jotka mahdollistavat suoran

ajoyhteyden Keilaniemenalueelta Länsiväylälle, niin Helsingin kun Hangon suuntaan. Nykytilanteessa, ilman lisäramppeja ajoyhteys Länsiväylälle Keilaniemenalueelta sen eteläiset, Länsiväylään rajoittuvat alueet mukaan lukien tapahtuu Otasolmun kiertoeritasoliittymän kautta. On hyvin selvää, että nykytilanteen mukainen liikenne- ja ratkaisun Länsiväylälle suuntautuvan liikenteen osalta ei voi enää pitkään palvella alueen kasvavia liikennetarpeita alueelle toteutettavaksi suunniteltujen hankkeiden lähtiessä rakentamaan. Em. lisäramppien rakentaminen sisältyy Uudenmaan ELY-keskuksen kiireellisempien hankkeiden listalle (Uudenmaan ELY-keskus, kiireellisemmät hanketarpeet suunnitelmakaudella 2021-2024, tilanne 6/2020). Espoon kaupunki vastaa puuttuvien ramppien suunnittelusta. Ramppien suunnittelutyö on käynnissä.

Uudenmaan ELY-keskus on heidän kanssaan käydyissä alustavissa keskusteluissa suhtautunut myönteisesti nyt varattavaksi esitettävän alueen mahdolliseen muuttamiseen nykyisestä maantiealuekäytöstä muuhun käyttötarkoitukseen ja ovat ottamassa mahdollisen muutoksen huomioon omissa suunnitelmissaan mm. tehostamalla omien liikenne- ja ratkaisujen maankäyttöä mahdollisesti luovutettavalla alueella Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa muuhun, kun nykyiseen maatiekäyttöön, palautuu alue em. lain (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 23.6.2005/503) pykälän 91 (...siirtyä tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa tienpitäjältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtyy kunnan omistukseen) mukaisesti Espoon kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmiin rahoittamiseen.”

SRV Yhtiöt Oyj:n ajatus Keilalahdentien länsipuolella sijaitsevan nykyisin käyttämättömän alueen hyödyntämisestä työpaikkarakentamiseen on erinomainen. Alueen hyödyntämisen selvittäminen juuri nyt on perusteltua, kun Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen ramppien suunnittelu on käynnissä. Alueen hyödyntämisestä olisi saatavissa myös rahoitusta kattamaan ramppien toteuttamiskustannuksia.

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. Tavoitteena on, että Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy kesällä 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n Fiskarsin pääkonttori (rakenteilla), Elon hotelli- ja toimistohankkeet Miestentien (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), Ilmarisen Keilaranta 9 ja 11-toimisto/asuinhanke, AB Invest AS:n

hotellihanke 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 ja Kivimiehenrannan alue, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria