

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 168

§ 168

## **Keilaniemessä sijaitsevien kiinteistöjen Keilaranta 5 ja 7 kehittämisen periaatteet**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää 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.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

### **Käsittely**

Vuornos Aaltosen kannattamana teki seuravan lisäehdotuksen: Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävä kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 8 äänellä 1 vastaan hyväksyneen Vuornoksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

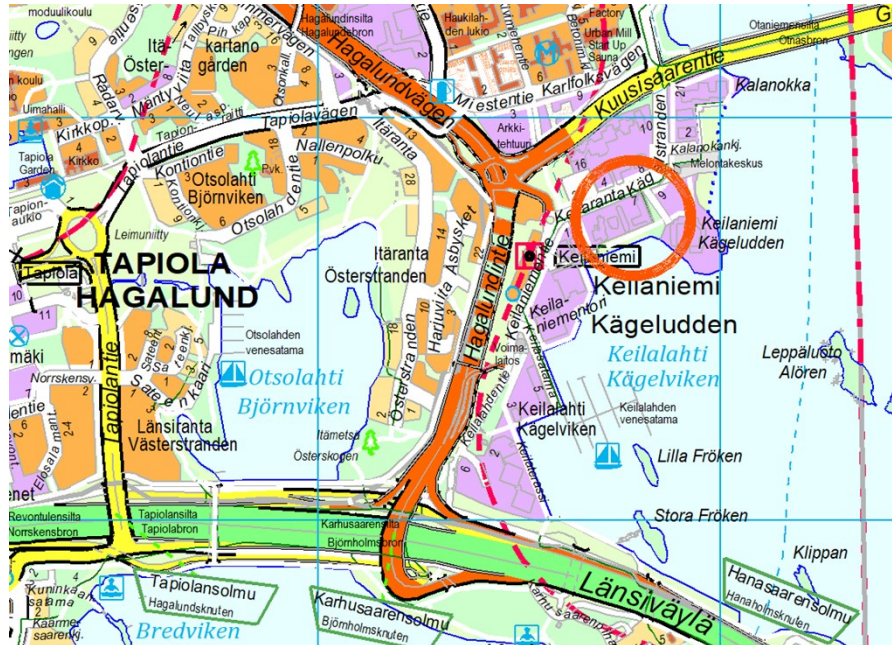
### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 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.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, 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 kehottaa kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden alueen keskeisen sijainnin vuoksi.

## Selostus



## Taustaa

eQ Varainhoito Oy:n hallinnoima Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ("eQ Liikekiinteistöt") omistaa Keilaniemessä osoitteissa Keilaranta 5 ja 7 sijaitsevat toimistorakennukset. Kiinteistöjen sijainti on esitetty oheisessa kartassa.

eQ Liikekiinteistöt on toimittanut kaupungille oheisen 1.11.2021 päivätyn kirjeen, jonka mukaan yhtiön tavoitteena on käynnistää kiinteistöjensä kehittäminen. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa.

"Keilaranta 5 ja 7 tonteilla sijaitsevat nykyiset rakennukset ovat 2000-luvun alussa rakennettuja ja niiden vuokrattava yhteispinta-ala on noin 9 850 m<sup>2</sup>, joka jakautuu neljään toimistokerrokseen sekä kellarikerrokseen. Viidennessä kerroksessa sijaitsevat talojen IV-konehuoneet. Autopaikkoja kohteessa on talojen alla olevassa yhteisessä yksitasoisessa kellarissa ja pihakansilla yhteensä n. 300. Toimistot ovat täyteen vuokratut ja lisäksi kohteessa on lounasravintola ja yksityinen päiväkotitoiminta. Keilaniemen alueella on selvästi kysyntää uudelle toimistotilalle ja alueen vajaakäyttöaste on alhainen.

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti ja Espoon kaupungin tavoitteena on kehittää siitä monipuolinen kaupunginosa, jossa myös alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut.

eQ Liikekiinteistöt tulisi kehityshankkeen myötä tutkimaan nykyisten toimistorakennusten perusparannuksen lisäksi sekä työpaikkojen että asumisen rakentamista omistamilleen kiinteistöille. Kehityshankkeen suunnittelutyötä tehtäisiin yhdessä kaupungin viranomaisten kanssa siten, että kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset, liikenteelliset ja muut asetettavat tavoitteet huomioidaan. Kehityshanke edellyttää kiinteistöjen voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Tarkoitus on myös tutkia ja selvittää, koko hankkeen tarpeiden mukaisesti, tarvittavien lisäpysäköintipaikkojen sijoittamista Keilarannan kalliopysäköintihankkeeseen. Mikäli hankkeen toteutus vaiheistetaan, ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus tukeutua nykyisiin pysäköintiratkaisuihin.”

### **Kiinteistöjen Keilaranta 5 ja 7 kehittämisen perusteet ja periaatteet**

Keilaniemi on kehittymässä voimakkaasti. Metroliikenne käynnistyi vuonna 2017. Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin vuonna 2019 ja tunnelin päälle toteutettiin puisto. Raide-Jokerin rakentaminen on käynnissä ja liikenne alkaa viimeistään kesällä 2024. Keilaniemessä on pitkälti meren ranta, jota kiertää rantaraitti. Keilaniemen vieressä Otaniemessä toimii Aalto-yliopisto ja alueella on paljon yliopistoon liittyvää yritystoimintaa. Naapurissa on myös Tapiolan puutarhakaupunki, jonka keskuksessa on monipuoliset kaupalliset ja julkiset sekä kulttuuriset palvelut. Keilaniemi on Suomen todennäköisesti vetovoimaisin yritysalue, johon on tulossa myös asuntoja ja palveluja.

Keilaranta 5 ja 7 kiinteistöt sijaitsevat Keilaniemen ytimessä. Metroon ja Raide-Jokerin päätepysäkille on lyhyt kävelymatka. Metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin viereen on vireillä uutta hyvin tehokasta toimitilarakentamista, jonka yhteyteen tulee myös palveluja. Keilaranta 5:n ja 7:n lähituntumaan on tulossa kaksi hissiyhteyttä keskuspysäköintilaitokseen. Toisaalta kiinteistöt ovat hyvin merellisiä: ne erottaa tällä hetkellä meren rannasta vain kapea Keilarannanpuisto.

Kun otetaan huomioon edellä esitetyt seikat, voidaan todeta, että Keilaranta 5 ja 7 kiinteistöt ovat verrattain tehottomasti rakennettu ja lisäksi ne eivät liity ympäristöönsä siten kuin kehittyvässä Keilaniemessä on tavoitteena.

eQ Liikekiinteistöjen tavoitteet kehittää kiinteistöjään niin, että olemassa olevia toimistorakennuksia kehitetään ja lisäksi tonteille rakennetaan uutta tilaa ja nykyistä korkeampia rakennuksia on hyvin perusteltu. Kiinteistöjen kehittämisen pääpaino olisi hyvä olla toimitilojen kehittämisessä, mutta tonteille luontevasti sijoittuvat asunnot ovat myös perusteltuja. Lisäksi on tärkeää sijoittaa katutasoon avautuvia liike- ja palvelutiloja sekä Keilaranta-kadun suuntaan että rannan suuntaan. Keilaranta 5:n tontille on tarpeen suunnitella julkinen jalankulkuyhteys Keilarantakadulta rantaan.

Tonteille ei ole perusteltua rakentaa lisää pysäköintipaikkoja, vaan hankkia tarvittavat lisäpaikat keskuspysäköinnistä.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Liitekartta, eQ Liikekiinteistöt, Keilaranta 5 ja 7
- 2 Äänestys § 168

**Oheismateriaali**

- eQ Liikekiinteistöt, hakemus Keilaranta 5 ja 7

**Tiedoksi**