

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 169

§ 169

Keilaniemessä sijaitsevan kiinteistön Keilaranta 3 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 sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön 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 seuraavan lisäehdotuksen: Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kiinteistöjen kehittämisessä selvittämään myös purkavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kiertotalouden ja kestävän 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

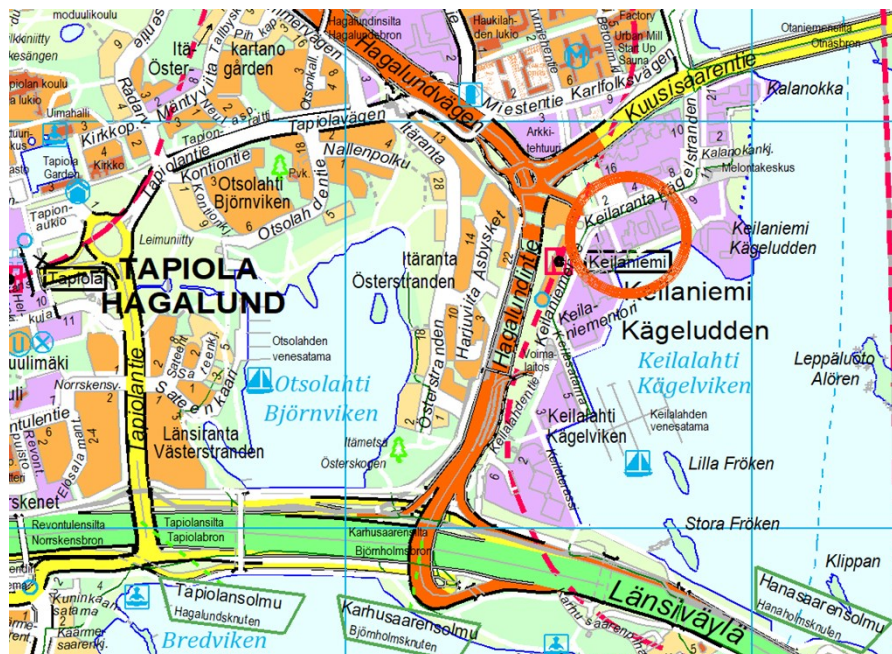
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Skanska CDF Oy:n omistaman osoitteessa Keilaranta 3 sijaitsevan kiinteistön 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

Skanska CDF Oy on hankkinut 24.11.2021 omistukseensa kiinteistön Espoon Keilaniemestä osoitteesta Keilaranta 3. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2001 valmistunut toimistorakennus, jossa on vuokrattavaa toimitilaa noin 4 600 neliometriä ja autopaikkoja 183 kappaletta. Kiinteistön sijainti on esitetty oheisessa kartassa.

Skanska CDF Oy on toimittanut kaupungille 23.11.2021 päivätyn kirjeen, jonka mukaan yhtiön tavoitteena on käynnistää kiinteistönsä kehittäminen. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa.

”Keilaniemen alue kasvaa ja kehitty edelleen eläväiseksi kaupunginosaksi, ja toimitilakeskittymän lisäksi alueelle on tulossa myös asuntoja ja uusia palveluita. Esimerkiksi Keilaniemenrannan tuntumaan on tulossa uusi Keilaniementori sekä rantapromenadi palveluineen. Keilaranta 3 sijaitsee metron pohjoisimman uloskäynnin ja tulevan Raidejokerin pääteaseman välittömässä läheisyydessä.

Kaupan myötä Skanskan tarkoituksena on käynnistää suunnittelutyö, jossa määritellään muun muassa olemassa olevan toimistorakennuksen uudistus- ja saneeraustarpeet sekä mahdollisuudet hyödyntää jäljellä olevaa rakennusoikeutta, jota on noin 3 000 neliometriä. Tämän lisäksi Skanskan tavoitteena on yhdessä Espoon kaupungin kanssa tutkia Keilaranta 3:n osalta laajemman toimistouudisrakentamisen mahdollisuuksia. Kuten edellä on mainittu, Keilaranta 3 sijaitsee äärimmäisen keskeisellä paikalla Keilaniemen ytimessä, minkä vuoksi nykyisen matalalla tehokkuudella rakennetun tontin tiiviimmäksi

kehittäminen tuntuu luonnolliselta. Tontin luoteiskulma avautuu Raidejokerin pääteaseman suuntaan, muodostaen yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa selkeän kaupunkiaukion. Tähän kulmaan istuisi luontevasti uudisrakennusmassa, joka tuo elävyyttä aukion suuntaan avautuen.

Alustavissa kaupunkikuvallisissa tarkasteluissa Keilaranta 3:n tontille on soviteltu korkeaa toimistorakennusta, joka näyttäytyy Keilaniemen siluettia tarkastellessa sopusuhtaiselta – varsinkin kun huomioidaan alueen muut kehiteillä olevat tornihankkeet. Suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää ensimmäisen kerroksen palvelu- ja liiketiloihin sekä ympäristön kulkureittien suunnitteluun. Myös uudisrakennuksen ja nykyisen rakennuksen yhteensovittaminen tai -liittäminen tulee toteuttaa harkiten ja huolellisesti. Pysäköinnin osalta hyödynnetään kiinteistöllä jo sijaitsevia autopaikkoja, ja tarvittavat lisäpaikat lunastetaan Keilaniemen tulevasta keskuspysäköintilaitoksesta.

Skanskalla on asettanut itselleen tiukat ilmastotavoitteet: koko konsernin liiketoiminnan alihankintaketjuineen tulee hiilen osalta olla nettonolla vuoteen 2045 mennessä. Science Based Target Initiative on sertifioinut Skanskan tavoitteen ja sen vaatimat toimenpiteet, tarkoittaen että kolmannen osapuolen arvioinnin perusteella Skanska pystyy saavuttamaan Pariisin ilmasopimuksen tavoitetason (+1,5 °C). Skanskan itse kehittämässä toimitilahankkeissa pyritään vielä nopeampaan aikatauluun; Keilaranta 3:ssa korostuvat esimerkiksi nykyisen toimistorakennuksen energiatehokkuuden parantaminen sekä uudisrakennuksen hiilitietoiset suunnittelu- ja materiaalivalinnat.

Skanska CDF Oy toteuttaa hankkeen omaan taseeseensa, toimien sijoittajana, kehittäjänä ja rakennuttajana. Skanska Talonrakennus Oy toimii kohteen pääurakoitsijana.”

Kiinteistön Keilaranta 3 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 rantaa, 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 3 kiinteistö sijaitsee Keilaniemen ytimessä. Metron sisäänkäynti on aivan tontin vieressä ja Raide-Jokerin päätepysäkki Keilaranta-kadun vastakkaisella puolella. Metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin viereen on vireillä uutta hyvin tehokasta toimitilarakentamista, jonka yhteyteen tulee myös palveluja. Keilaranta-kadun vastakkaiselle puolelle tulee myös hissiyhteys keskuspysäköintilaitokseen. Toisaalta kiinteistö on hyvin merellinen: sen erottaa tällä hetkellä meren rannasta vain kapea Keilarannanpuisto.

Kun otetaan huomioon edellä esitetyt seikat, voidaan todeta, että Keilaranta 3 kiinteistö on verrattain tehottomasti rakennettu ja lisäksi se ei liity ympäristöönsä siten kuin kehittyvässä Keilaniemessä on tavoitteena.

Skanska CDF Oy:n tavoite kehittää kiinteistöään niin, että olemassa olevaa toimistorakennusta kehitetään ja lisäksi tontille rakennettaisiin uutta toimistotilaa uuteen nykyistä korkeampaan rakennukseen, on hyvin perusteltu. Lisäksi on tärkeää sijoittaa katutasoon avautuvia liike- ja palvelutiloja sekä Keilaranta-kadun suuntaan että rannan suuntaan. Julkisia jalankulkuyhteyksiä Keilaranta-kadulta rantaan on tarpeen kehittää mielenkiintoisiksi ja vetovoimaisiksi.

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

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekarta, Skanska CDF Oy, 49-10-32-2
- 2 Äänestys § 169

Oheismateriaali

- Hakemus Skanska CDF Oy, hakemus Keilaranta 3

Tiedoksi