

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 203

§ 203

## Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvaramuksen jatkaminen SRV Yhtiöt Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihe 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

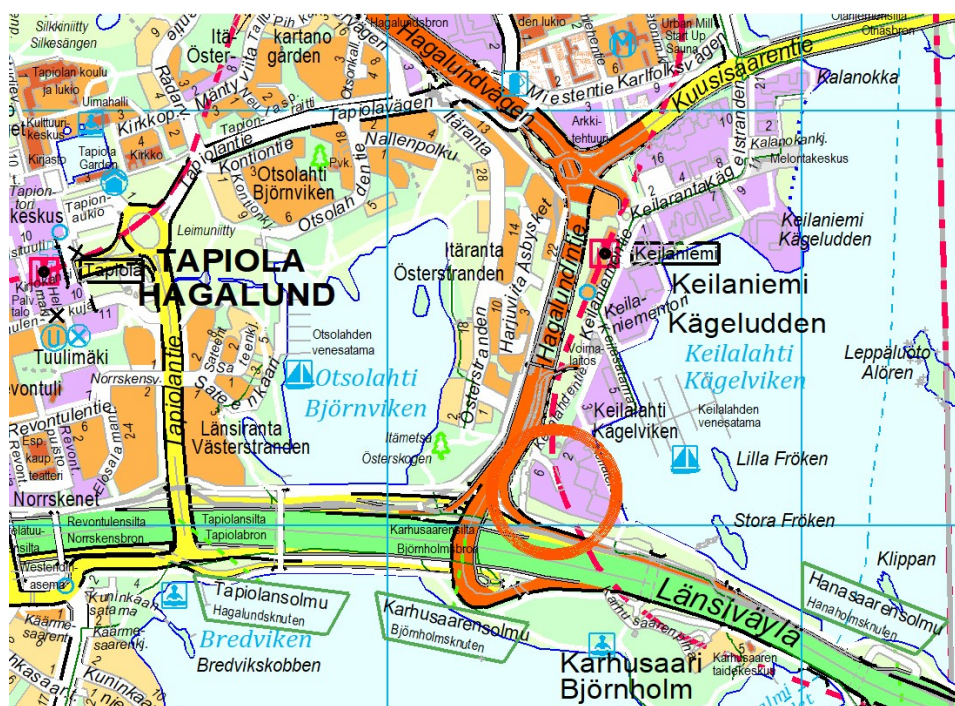
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oy:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä suunnitteluvaramusta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 28.2.2022 § 33 alla olevan mukaisesti:

1

kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta toimistorakennushanketta varten varatun alueen asemakaavan laadintaa.

2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvien vielä toteuttamatta olevien ramppien toteuttamisesta sekä siihen liittyvästä kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

3

kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.

### **SRV Yhtiöt Oyj:n hakemuskirje**

SRV Yhtiöt Oyj on toimittanut kaupungille 30.5.2022 päivätyn kirjeen, jossa se hakee suunnitteluvarauksen jatkamista. Suunnitteluvaraus koskee uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta oheiseen karttaan merkitylle alueelle, joka sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikennerramppiin. Kirjeessä todetaan taustaksi Keilaniemen alueen voimakas kehittyminen ja lisäksi kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Osana Keilaniemenalueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle olemme laatineet alustavan suunnitelman uuden pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadituissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on n. 20 000 kem<sup>2</sup>. Rakennus olisi n. 20 kerrosta korkea, muodostaen vahvan vertikaalisen elementin, maamerkkirakennuksen Länsiväylältä Keilaniemen alueelle tultaessa erottuen samalla omaksi yksittäiseksi kokonaisuudeksi ympäröivän alueen muusta osasta, rakennusten ja liikenneratkaisujen muodostamasta horisontaalisesta ympäristöstä. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa n. 1300...1500 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemenalueelle.”

”Suunnitteluvarauksen 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. Varausalue on rakentamaton. Suunnitteluvarauksen alue on osana maantietä Vöyläviraston 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).”

”Uudenmaan ELY-keskus on heidän kanssaan käydyissä alustavissa keskusteluissa suhtautunut myönteisesti nyt varattavaksi esitettävän alueen mahdolliseen muuttamiseen nykyisestä maantietäaluekäytöstä muuhun käyttötarkoitukseen ja ovat ottamassa mahdollisen muutoksen huomioon omissa suunnitelmissaan mm. tehostamalla omien liikennetarkoitusten maankäyttöä mahdollisesti luovutettavalla alueella. Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa muuhun, kun nykyiseen maantietäaluekäyttöön, palautuu alue em. lain mukaisesti Espoon kaupungin omistukseen.”

### **Hankkeen vaiheesta**

Varauksensaaja on jatkanut hankkeen suunnitelmien kehittämistä ja asemakaavan laadintaprosessi on käynnistetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 30.5.–28.6.2022, jonka jälkeen käynnistetään asemakaavaehdotuksen laadinta.

### **Hanke osana Keilaniemen kehittämistä**

SRV Yhtiöt Oyj:n ajatus Keilalahdentien länsipuolella sijaitsevan nykyisin käyttämättömän alueen hyödyntämisestä työpaikkarakentamiseen on erinomainen.

SRV Yhtiöt Oyj:n ajatus Keilalahdentien länsipuolella sijaitsevan nykyisin käyttämättömän alueen hyödyntämisestä työpaikkarakentamiseen on erinomainen.

Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen rampien rakennussuunnitelmat valmistuvat kesäkuussa 2022 ja neuvottelut valtion kanssa rampien toteuttamisesta on käynnistetty. 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. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy vuonna 2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Regenero Oy:n Keilaniemenranta-hanke (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, rakenteilla), Ilmarisen Keilaranta 9 ja 11-toimisto/asuinhanke, AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohanke, Keilaranta 3 kehittäminen (Skanska CDF Oy), Keilaranta 5 ja 7 kehittäminen (eQ

Varainhoito), Keilalahdentie 2-4 kehittäminen (DSW), Länsiväylän varren toimistohanke (NCC) 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, johon Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.01.2021 § 15

### **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 varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltei 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.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 SRV Yhtiöt Oyj, varausalue 49-895-2-21

**Oheismateriaali**

- Hakemuskirje SRV Yhtiöt Oyj, Keilaniemi

**Tiedoksi**