

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 63

§ 63

**Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa
toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen
SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-10-94-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkäräinen Kalle
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 12.8.2024 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2026 saakka seuraavin ehdoin:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2026 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta sii-näkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

4

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

5

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

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan rau-keamaan 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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnittelun hankkeen toteuttaminen varausalueelle vaatii Keilalahdentien siirtämisen ajantasa-asemakaavan mukaiseen sijaan.

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 Oy:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Jaosto päätti 6.6.2022 § 203 jatkaa varausta entisin ehdoin 30.6.2023 saakka. Edelleen jaosto päätti 5.6.2023

§ 64 ja viimeksi 12.8.2024 § 75 jatkaa varausta entisin ehdoin 30.6.2025 saakka.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 28.2.2022 § 33

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 9.5.2025 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, että alueelle on tarkoitus toteuttaa näyttävät, pääkonttoritasoiset toimistorakennukset, joista muodostuu uusi maamerkki saavuttaessa Länsiväylältä Keilaniemen alueelle. Lisäksi kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Keilaniemen alue on kehittynyt viime vuosina voimakkaasti liike-elämän keskuksena ja alue tunnetaan monen merkittävän ja tunnetun liike-elämän toimijan ja pörssiyrityksen toimi- ja pääkonttoripaikkana. Keilaniemen yrityskeskittymä on ainutlaatuinen ja tärkeä myös koko Suomen mittakaavassa; yli puolet Helsingin pörssin vaihdosta tulee alueella sijaitsevista yrityksistä. Keilaniemen alueesta monine suunniteltuine hankkeineen on kehittymässä tulevana vuosina yhä monipuolisempi kansainvälinen yritys-, tutkimus- ja innovaatioalue, jota täydentää alueelle toteutuva runsas asuntojen rakentaminen sekä toteutuvat kaupanpalvelut. Alueen saavutettavuus niin ajoneuvo- kun joukkoliikenteellä on erinomainen. Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Aalto-yliopisto antaa Keilaniemen tulevalle kehittämiselle erinomaiset lähtökohdat.

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 lisäramppeja, jotka mahdollistavat suoran ajoyhteyden Keilaniemen alueelta Länsiväylälle, niin Helsingin kun Hangon suuntaan. Nykytilanteessa, ilman lisäramppeja ajoyhteys Länsiväylälle Keilaniemen alueelta sen eteläiset, Länsiväylään rajoittuvat alueet mukaan lukien tapahtuvat Otasolmun kiertoeritasoliittymän kautta. On hyvin selvää, että nykytilanteen mukainen liikenne ratkaisu Länsiväylälle suuntautuvan liikenteen osalta ei voi enää pitkään palvella alueen kasvavia liikennetarpeita alueelle toteutettavaksi suunniteltujen hankkeiden lähtiessä rakentumaan.

Osana Keilaniemen alueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle, SRV on laatinut alkuperäiset ideasuunnitelmat pääkonttoritasoisen toimistorakennuksien sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadittujen suunnitelmien pohjalta alueesta on käynnistetty kaavoitustyö vuonna 2022 ja asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 13.11.2024. Hyväksytyssä asemakaavassa ja asemakaavan viitesuunnitelmissa toteutettavaksi suunniteltujen toimistorakennuksien laajuus on kokonaisuudessaan 20 300 kem².

Toimistokokonaisuus on suunniteltu rakennettavaksi kahdessa eri vaiheessa, jotka ovat suuruudeltaan noin 11 000 kem² ja 9 000 kem² kokoisia. Rakennettavat toimistorakennukset mahdollistavat n. 1300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemen alueelle. Varausajan puitteissa tavoitteena on saada aikaan tarvittavat varattavaksi esitettävän maa-alueen sopimukset Espoon kaupungin ja hakijan välillä sekä aloittaa valmisteleva rakennuslupasuunnittelu ja siihen liittyvät viranomaisneuvottelut.

Toimistojen rakentaminen edellyttää Keilalahdentien ja sen alla kulkevan kunnallistekniikan siirtämistä ennen kuin itse talon rakentaminen voi alkaa. Keilalahdentien alle tulevat hulevesijärjestelyt tulee niin ikään rakentaa ennen toimiston rakentamista. Keilalahdentien katusuunnittelu on käynnistetty kuluvan vuoden aikana Espoon kaupungin toimesta ja kaupungin tavoitteena on saada suunnitelmat hyväksyttäväksi elokuussa. Tiehen liittyvät rakennussuunnitelmat on tarkoitus valmistua lokakuun aikana. Espoon kaupunki lisäksi valmistelee Keilalahdenkaarten katualueen siirtoon liittyvää toteutusta. Kadun ja kunnallistekniikan toteutus on suunniteltu vuoden 2026 alkupuoliskolle. Hanke ja kaupunki hyvässä yhteistyössä yhteensovittavat hankkeen ja kadunrakentamisen aikataulua.

Toimistorakennusten suunnitteluun, rakennuslupaprosessiin sekä tontin rakentamisen edellytysten valmisteluun varattavaksi ajaksi ja samalla suunnitteluvarauksen voimassaoloajaksi esitämme aikaa 30.6.2026 saakka.”

Hanke osana Keilaniemen kehittämistä

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

Varauksensaaja on jatkanut hankkeen suunnitelmien kehittämistä. Suunnitteluprosessi käynnistettiin vuonna 2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, jonka jälkeen käynnistettiin

asemakaavaehdotuksen laadinta. Asemakaavan muutos hyväksyttiin valtuustossa 19.8.2024 ja se on tullut voimaan.

Kaava-alue on hankittu valtiolta takaisin kaupungin omistukseen ja hallintaan. Uuden asemakaavan mukainen tontti (kiinteistötunnus 49-10-94-1) on muodostettu ja rekisteröity. Tontin pinta-ala on noin 4 076 m² ja rakennusoikeus 20 300 k-m². Tontti on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä K-1).

SRV markkinoi kohdetta ja tavoitteena on rakentamisen käynnistäminen vuonna 2026. Esitys tontin myynnistä tulee elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltäväksi aikaisintaan vuoden 2025 lopussa. Keilaniemessä on tällä hetkellä rakenteilla vain yksi uusi toimistohanke (Varman Keilaniemen Portti), joka on jo täyteen vuokrattu. Keilaniemi on nykyisin kiinnostava alue, mutta yritysten tilantarve on pienentynyt ja ne punnitsevat hyvin tarkkaan uusien tilojen vuokraamista.

Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen ramppien rakennussuunnitelmat ovat valmiit. Neuvottelut valtion kanssa ramppien toteuttamisesta ovat vireillä.

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 liikennöinti käynnistyi lokakuussa 2023.

Keilaniemessä on rakenteilla yksi toimistohanke, Varman puutoimistorakennus Keilaniemen Portti, joka valmistuu loppukesästä 2026. Maaliskuussa 2025 käynnistyi Keilaniemen ensimmäisen asuinrakennuksen YIT:n AsOy Espoon Seaside rakentaminen. Kohde valmistuu vuoden 2026 lopussa.

Lisäksi Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita. AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohankkeen ja Skanska CDF Oy:n Keilaranta 3:n toimistohankkeen rakennusluvut ovat käsittelyssä. Lisäksi ovat vireillä seuraavat hankkeet: Keilaranta 5 ja 7:n kehittäminen (eQ Varainhoito), Striken Keilaniemenranta-hanke, NCC:n toimisto/asuinhanke metrokorttelissa, SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Striken Valovirta-hanke Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä sekä Nordic Urban Oy:n hyvinvointikeskus Keilaniemenrannan edustalla. Koko Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä on yleinen kalliopysäköintilaitos, johon tämän esityksen hanke ei voi kuitenkaan tukeutua, koska kalliopysäköintilaitosta ei voi metrotunnelista johtuen ulottaa riittävän lähelle varausaluetta. Lisäksi Keilaniemen kannalta merkittävä on Otaniemen eteläosan Kivikairan alue, johon ollaan kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 75

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 5.6.2023 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 64

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja 6.6.2022 § 203 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.06.2022 § 203

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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 tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5

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

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-10-94-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus - SRV Yhtiöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi