

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 154

§ 154

## **Keilaniemessä puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

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 miltyään osin.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, 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 päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos

Lisäksi Keilaniemen alueesta laaditaan yhteistyössä kaupungin ja kaikkien alueen suunnitteluvarauksen omaavien tahojen ja tonttien omistajien kanssa kokonaisesitys, jota käytetään alueen kehittämisen, eri hankkeiden yhteensovittamisen ja myös markkinoinnin tukena. Esityksessä painotetaan kaupunkikuvallisten tekijöiden lisäksi alueen toiminnallista kehittämistä ja tulevaisuutta työpaikka- ja myös asuinalueena ottaen erityisesti huomioon myös liikenne ja liikkuminen sekä merellisyys ja rantaraitti.

## Käsittely

Aaltonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. (Esteellisyys: Aaltonen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman hallintoneuvoston jäsen, Hallintolaki 28 § 1 mom. 5- kohta).

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Varauksen kohteena oleva alue sijaitsee Keilaniemessä Kehä I:n itäpuolella Keilalahdentien varrella Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpäässä. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 26.11.2018 varata alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Varausta jatkettiin 2.12.2019 vuoden 2020 loppuun. Varma hakee varaukselle jatkoa 12.11.2020 päivätyllä kirjeellä vuoden 2021 loppuun. Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Hakijalla on suunnitteilla varausalueelle pääkonttoritason puurakenteinen toimistorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala olisi nykysuunnitelmien mukaisesti n. 18 000 m<sup>2</sup>.

Hakijalla on vuokrausneuvottelut käynnissä useamman suuryrityksen kanssa pääkonttoritoimintojen sijoittamisesta kohteeseen.

Varatulla alueella on asemakaavamuutos käynnissä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 7.10.2020 asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi ja se on nähtävillä 26.10.-24.11. Asemakaava on tavoitteena saada lainvoimaiseksi kevään 2021 aikana. Välittömästi asemakaavan vahvistumisen jälkeen on tarkoitus toteuttaa rakentamisen mahdollistavat tilapäiset liikennejärjestelyt. Hakijalla on tavoitteena päästä aloittamaan hankkeen rakennustyöt niin pian kuin mahdollista. Tämän hetken arvion mukaan liikennejärjestelyt mahdollistavat rakentamisen aloittamisen loppusyksystä 2021.”

Kohteen toteuttaminen edellyttää Keilalahdentien siirtämistä jonkin verran itään päin. Kunnallistekniset työt suunnitellaan tiiviissä yhteistyössä Varman ja kaupungin kesken.

Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita. Mielenkiinto aluetta kohtaan on voimakkaassa kasvussa. Varausalue on metroaseman vieressä ja sen läheisyyteen on tulossa Raide-Jokerin päätepysäkki. Kehä I on siirretty tunneliin ja sen päälle on valmistunut puisto. Tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien suunnittelu on käynnissä.

Merkittävä osa Varman kohteen pysäköintipaikoista on tarkoitus sijoittaa vireillä olevaan Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen. Lisäksi kalliopysäköintilaitoksen eteläisen ajotunnelin alkupää on suunniteltu sijoitettavaksi Varman kohteeseen. Regenero Oy:n yleisen kalliopysäköintilaitoksen suunnittelu on etenemässä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi maanalaisen asemakaavaehdotuksen 4.11.2020. Se on tulossa kaupunginhallituksen käsittelyyn lähiviikkoina. Tavoitteena on, että kalliopysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen (noin 1500 autopaikkaa) rakentaminen käynnistetään keväällä 2021. Näin ensimmäinen vaihe valmistuisi vuoden 2023 lopussa.

Varman hakema suunnitteluvaraus kohdistuu alueeseen, joka on tällä hetkellä vajaakäytössä. Varausalueen kehittämisen myötä Keilaniemen sisääntulo etelästä saa ryhtiä ja näytävyyttä, mikä parantaa entisestään Keilaniemen kokonaishahmoa.

Varman kaavailema puurakenteinen toimistorakennus monipuolistaa Keilaniemen rakennuskantaa ja tuo siihen lisää kestävästä kehitystä tukevia elementtejä.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 26.11.2018 §153

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemestä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten.

## **Varausehdot ovat seuraavat:**

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös vie-reisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

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 miltyään osin.

6

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

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, 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 päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.12.2019 § 84

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle Keilaniemessä oheiseen liitekarttaan merkityn alueen varausta puurakenteisen toimistorakennuksen kehittämistä ja suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin täydennetyin ehdoin.

Varausehdot ovat seuraavat:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää hankkeen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmälläpitäen. Varausalueen kehittämisessä ja suunnittelussa voi ottaa huomioon myös viereisiä katu- ja muita yleisiä alueita.

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

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

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, 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 päättää olla jatkamatta varausta.

8

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

9

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon Keilaniemessä vireillä oleva yleinen kalliopysäköintilaitos.

**Käsittely**

Aaltonen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**