

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 16

§ 16

## **Keilaniemessä Keilalahdentie 2-4 sijaitsevan kiinteistön (Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot) 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 DWS Grundbesitz GmbH:n omistaman osoitteessa Keilalahdentie 2-4 sijaitsevan kiinteistön (Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot) kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistön kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- rantavyöhykkeelle tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä rantapromenadi, joka tarjoaa mahdollisuuden liikkumiseen kävellen ja polkupyörällä sekä oleskeluun veden äärellä
- rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantapromenadille avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja
- kiinteistön nykyisten rakennusten näkyvyys ja rooli alueella tulee turvata
- kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

### **Käsittely**

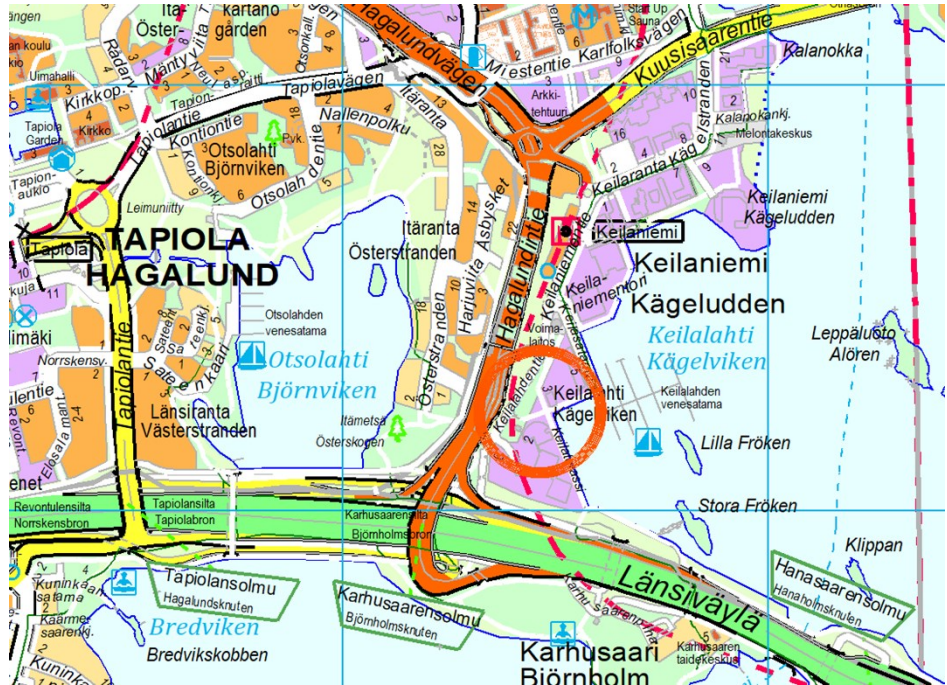
Kajava teki seuraavan lisäehdotuksen: Huomioidaan kasvillisuuden viihtyisyyttä luova vaikutus suunnitteluvaiheessa. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Kajava ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Kajavan ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

### **Selostus**



## Taustaa

DWS Grundbesitz GmbH omistaa Keilaniemessä osoitteessa Keilalahdentie 2-4 Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot -nimisen kiinteistön. Kiinteistö käsittää kaksi toisiinsa kytkettyä kahdeksankerroksista toimistorakennusta sekä pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat myös naapurikiinteistön KOy Keilalahden EF-talojen autopaikat.

Toimistorakennusten kokonaislaajuus on 34 000 m<sup>2</sup>. Kolmitasoisessa pysäköintilaitoksessa on yhteensä 1 228 pysäköintipaikkaa. Kiinteistön tontin laajuus on 53 000 m<sup>2</sup>, josta 12 000 m<sup>2</sup> (23 %) on vesialuetta. Vesialueelle on täytetty helikopterin laskeutumispaikka, joka ei kuitenkaan ole käytössä. Nykyisen asemakaavan mukaan tontilla oleva rakennusoikeus 36 700 kem<sup>2</sup>, joka on lähes kokonaan käytetty.

Kiinteistön toimistorakennukset valmistuivat vuonna 1996 ja niissä oli alkujaan Nokia Oyj:n pääkonttori. Nykyisin rakennuksessa toimii useita vuokralaisia, mm. Fortum Oyj, Tieto Oyj ja Microsoft. Rakennukset on tällä hetkellä täyteen vuokrattu.

Kiinteistönomistajaa Suomessa edustava Newsec Property Asset Management Finland Oy on toimittanut kaupungille 17.12.2021 päivätyn kirjeen, jonka mukaan yhtiön tavoitteena on käynnistää kiinteistönsä kehittäminen.

Kirjeessä todetaan mm. seuraavaa.

”DWS näkee Keilaniemen alueen erittäin potentiaalisena sijaintina kiinteistösjoitusten näkökulmasta, ja Keilaniemessä toteutuneet sekä suunnitteilla olevat kehityshankkeet edelleen vahvistavat Keilaniemen asemaa. DWS on tunnistanut kehityspotentiaalia myös omistamallaan kiinteistöllä Keilaniemessä, minkä johdosta DWS haluaisi yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa selvittää mahdollisuudet hankkeen kehittämiseksi.

Hankealue toimii porttina Espooseen ja muodostaa tärkeän osan Keilaniemeä. Hankekehityksen tavoitteena on mahdollistaa kohdekiinteistön ainutlaatuisen sijainnin huomioiva täydennysrakentaminen ja luoda kehityksellä lisäarvoa niin Espoon kaupungille, Keilaniemen alueelle kuin myös DWS:n nykyisille toimistorakennuksille ja rakennusten käyttäjille. DWS:n tontin pinta-ala on noin 53 000 m<sup>2</sup> ja tontista osa on vesialuetta. DWS:n tavoitteena on tutkia merkittävää lisärakentamista oman tonttinsa alueelle.

Kohdekiinteistö ja sijainti luovat erinomaisen potentiaalin eri käyttötarkoituksille – hybridihanke, joka sisältäisi mahdollisesti toimistotilaa, asumista, hotellin, kauppaa ja palveluita sopisi erinomaisesti Keilaniemen eteläosaan. Hankkeen monipuoliset käyttötarkoitukset vilkastuttavat Keilaniemen elämää ja tuovat potentiaalia uusille palveluille koko Keilaniemen alueella. Rantaraitin säilyttäminen ja aktivoiminen on keskeinen tavoite suunnittelussa. Toisena tärkeänä lähtökohtana hankekehityksessä on Keilaniemen ja kohdekiinteistön asema pääkaupunkiseudun johtavana työpaikka-alueena Keilaniemen toimiessa jatkossakin houkuttelevana sijaintina merkittävien yritysten pääkonttoreille.

Vastuullisuus ja innovatiiviset ratkaisut on tärkeitä kriteerejä DWS:lle uusien kiinteistösijoitusten suunnittelussa. Vastuullisuuteen kuuluvia elementtejä kehitettävissä uudishankkeissa ovat mm. energiaratkaisut, hiilineutraalius, tehokkaan joukkoliikenteen hyödyntäminen sekä vastuullisten työympäristöjen ja asuntojen mahdollistava suunnittelu.

DWS esittää Espoon kaupungille asemakaavamuutoksen ja luonnossuunnittelun käynnistämistä täydennysrakentamisen mahdollisuuksien selvittämiseksi kohdekiinteistöllä. DWS:n näkemyksen mukaan kiinteistön sijainti luo merkittävän potentiaalin Espoon ja sen kaupunkiympäristön kehittämiseksi.”

### **Keilaniemen kehittämisestä yleisesti**

Kaupungin 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. Tältä pohjalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 16.4.2018 Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet ja teesit.

Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailu-kykyjaoston keuhällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita ja osa niistä on jo valmistunut: metrolinnoitus käynnistyi marraskuussa 2017, Kehä I:n liikenne siirtyi tunneliin 4.6.2019, tunnelin päälle toteutettiin puisto sekä Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019 ja Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy viimeistään kesällä 2024. Lisäksi Keilaniemessä on vireillä yleinen kalliopysäköintilaitos. 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.

Tällä hetkellä suunnitellaan tunnelin eteläpään Keilaniemestä Länsiväylälle Hangon ja Helsingin suuntaan menevien ramppien toteuttamista.

Keilaniemen kehittäminen on nyt jatkumassa edelleen Keilaniemen eteläosassa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Hankkeen kaavaprosessi on käynnistymässä.

### **DWS:n kehittämisajatusten arviointia**

DWS:n omistama kiinteistö Keilalahdentie 2-4:ssä on näkyvällä paikalla meren rannassa Länsiväylän vieressä. Kiinteistö on kyllä laadukas kokonaisuus, mutta se on sisäänpäin kääntynyt. Rannassa kulkee yleinen kevyen liikenteen väylä, mutta ympäristö ei tältä osin ole lainkaan vetovoimainen, aktiivinen eikä viihtyisä.

DWS:n omistama kiinteistö poikkeaa muista Keilaniemen kiinteistöistä siinä mielessä, että kiinteistöön kuuluu myös edustan vesialuetta. Vesialueen täyttämiseksi on hyvät edellytykset, koska vesisyvyys on pieni ja ruoppaustarve on vähäinen. Tämä tarjoaa hyvät lähtökohdat kiinteistön kehittämiseksi ja täydennysrakentamiseksi ja siihen liittyen ranta-alueen kehittämiseksi viihtyisäksi ja aktiiviseksi rantaraitiksi, johon avautuu palveluja.

Alueen kehittäminen ilman hanketta, joka tuo alueelle toimintaa ja palveluja, ei ole mahdollista. DWS:n hankkeella olisi mahdollisuus kohottaa tämä näkyvä Espoon ranta-alue aivan uudelle tasolle.

DWS:n kehittämisajatuksukset täydentävät osaltaan Keilaniemen kehittämistä kokonaisuudessaan.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

### **Oheismateriaali**

- Kiinteistö Oy Keilalahden ABCD Talot, hakemus

### **Tiedoksi**