

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 8

§ 8

## **Alueen varaaminen Keilaniemestä Länsiväylän vierestä toimisto- ja palvelurakennushankkeen suunnittelua varten NCC Property Development Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.

- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.

- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.

- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaaressa kävijöitä.

- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.

- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

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

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 toteutus suunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

## Käsittely

Rasinsalo Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen varausehtojen kohtaan 2: Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Rasinsalon ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

Kajava Lahtisen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Rakennus ei saa varjostaa edustalla olevaa merialuetta siten, että se haittaisi nykyistä yritystoimintaa vesialueella sen edustalla. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 5 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Kajavan ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata NCC Property Development Oy:lle Keilaniemestä Länsiväylän vierestä oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen toimisto- ja

palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten alla olevin ehdoin.

Varausehdot:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2023 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa kehittää alueen suunnitelmia alueelle laadittavaa asemakaavanmuutosta silmällä pitäen ottaen huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 § 59 päättämät tavoitteet ja teesit sekä erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Rakennusten katutasoon tulee suunnitella rantaan avautuvia liike- ja palvelutiloja ja niiden terasseja.

- Rakennusten kattokerrokseen tulee suunnitella liiketiloja ja niiden terasseja.

- Läpikulkevalle polkupyöräliikenteelle tulee suunnitella sujuva ja turvallinen reitti, joka ei risteä jalankulun ja asiakasliikenteen kanssa.

- Rakennusten alimpiin kerroksiin tulee suunnitella pysäköintitiloja, jotka toimivat myös yleisinä pysäköintitiloina ja palvelevat näin rannan palveluiden käyttäjiä ja Karhusaarella kävijöitä.

- Yhteys Karhusaareen tulee kehittää viihtyisäksi ja sujuvaksi.

- Kohteen edustan ranta-alueen aktiviteettien kehittämisedellytykset tulee turvata.

Suunnittelussa huomioidaan uudisrakentamisen vaikutukset liikennemelun määrään Karhusaaren puolella Länsiväylää.

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

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.

## Selostus



### NCC:n suunnitteluvaraushakemus

NCC Property Development Oy esittää 17.12.2021 päivityssä kirjeessään, että sille varataan Keilaniemessä Länsiväylän vieressä Keilalahdentien päässä sijaitseva alue toimisto- ja palvelurakennushankkeen kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varattava alue on likimääräisesti esitetty oheisessa kartassa. Varattava alue on tällä hetkellä Länsiväylän liikennealuetta, jossa on yleinen pysäköintialue, ranta-aluetta, kevyen liikenteen väylä ja Karhusaareen johtava ajoväylä.

NCC kuvaa kirjeessään hankeajatuksiaan seuraavasti:

”Olemme kiinnostuneita jatkokehittämään Keilaniemen aluetta ja olemme tehneet alustavan ideasuunnitelman Keilalahdentien päädyssä sijaitsevalle nykyiselle pysäköintialueelle sekä Keilaterassin ja pysäköintialueen väliin jäävälle alueelle. Alustavassa suunnitelmassa ko. paikalle on sijoitettu kaksi rakennusta sisältäen toimistoa ja palveluja. Suunnitelmassa on myös ideoitu Karhusaareen vievän kevyen liikenteen väylän ja alikulun sekä pyöräilyreitistön parantamista alueella. Näemme että hankkeen yhteydessä vilkasta pyöräreittiä voitaisiin sujuvoittaa huomattavasti linjaamalla se Länsiväylän viereen.

Suunnitelmaluonnoksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Soini & Horto. Ajatuksena on tehdä alueelle kaksi rakennusta, joista valtaosa tilasta olisi toimistoa, ja sen lisäksi rakennuksen maantasossa sekä kattokerroksissa voisi olla aluetta palvelevia julkisia palveluita kuten ravintoloita ja kahviloita ja terasseja. Rakennukset toimisivat luontevana jatkeena olemassa oleville Keilalahdentien toimistorakennuksille. Paikoitus järjestetään rakennuksen alimpiin kolmeen kerrokseen, jolloin rakennuksen päätoiminnot sijoittuisivat luontevasti Länsiväylän korkeusasemaan nähden. Pysäköintitilat voisivat palvella myös lähellä olevilla virkistysalueilla kävijöitä silloin kun työpaikkojen paikoitustilojen käyttö on hiljaisempaa. Näin nykyinen julkinen pysäköintikapasiteetti alueella säilyisi.

Suunnitelmassa on esitetty uuden avoimen kaupunkitilan ja lähivirkistysalueen luomista rantaraitin varteen, jota suunnitelman rakennukset suojaisivat Länsiväylän melulta. Rakennuksissa olevat palvelut tukevat tämän syntyvän kaupunkitilan ja olemassa olevien palveluiden käyttöä sekä aktivoivat rannan käyttöä Keilaniemen rantavision mukaisesti. Suunnitelmassa esitetään myös tavoite parantaa Keilaniemen jalankulkuyhteyksiä virkistysalueena tunnettuun Karhusaaren.”

### **Keilaniemen kehittymisestä 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 kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Keilaniemessä on vireillä monia hankkeita ja osa niistä on jo valmistunut: metroliikenne 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.

NCC:n varaushakemus täydentää osaltaan Keilaniemen kehittämistä kokonaisuudessaan.

## **NCC:n hankeajatuksen arviointia**

Alue, johon NCC on ideoinut hankettaan, on tällä hetkellä luonteeltaan varsin epämääräistä ympäristöä. Vilkas Länsiväylä aiheuttaa melua ja epäpuhtauksia. Vilkas polkupyöräliikenne ja rannassa toimivan vesipuiston asiakasliikenne sekoittuvat vaarallisesti alueella. Merenranta-alueesta pitäisi kehittää viihtyisä ja aktiivinen osa rantaraittia. Lisäksi yhteys Karhusaaren virkistys- ja luontoalueelle pitäisi tehdä luontevammaksi ja vetovoimaisemmaksi. Lämpimenevälle polkupyöräliikenteelle pitäisi linjata sujuva ja turvallinen reitti, joka ei olisi ristiriidassa rannan aktiviteettien kanssa.

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

NCC on ollut aktiivisesti kehittämässä Keilaniemeä. Metrokorttelin pohjoispäähän Keilaniemen sisääntulon viereen on valmistumassa NCC:n toimistohanke NEXT (10 000 kem<sup>2</sup>), johon tulee Fiskarsin pääkonttori. Tämän kohteen eteläpuolelle NCC kehitti mittavan hybridikohteen (27 000 kem<sup>2</sup>), jonka alimpiin kerroksiin tulee liiketiloja, niiden päälle toimistoja ja ylimpiin kerroksiin asuntoja. Valtuusto hyväksyi tontin asemakaavanmuutoksen 13.12.2021. NCC:llä on tavoitteena rakentamisen käynnistäminen vuonna 2022.

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 NCC Property Development Oy, liitekartta 49-895-2-21
- 2 Äänestyslista § 8

### **Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraushakemus Keilaniemi, NCC Property Development Oy

### **Tiedoksi**