

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 33

§ 33

Keilaniemen tunnelin eteläpään ramppien toteuttamista ja SRV Yhtiöt Oyj:n Keilalahdentien varren toimistorakennushanketta koskevat valmistelukehotukset

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

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.

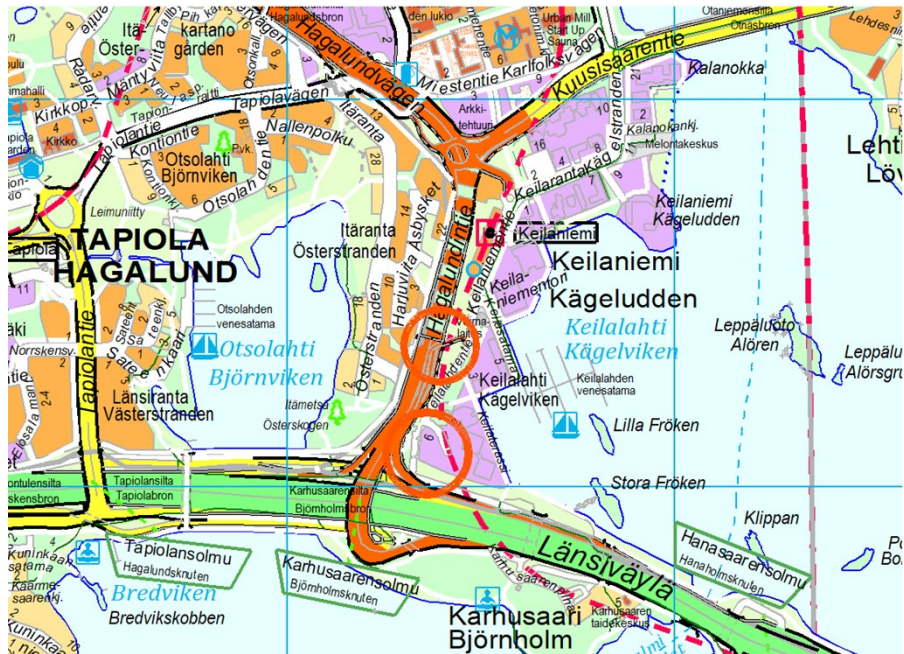
3
kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Kehä I Keilaniemessä ja tunnelin eteläpään rampit

Kehä I:n Keilaniemen tunneli avattiin liikenteelle 4.9.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Tunnelin lisäksi Kehä I:n uudistamishankkeeseen Keilaniemessä sisältyivät tunnelin pohjoispäässä Otasolmun eritasokiertoliittymä sekä tunnelin eteläpäässä Länsväylältä Keilaniemeen johtavat rampit.

Hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvät tunnelin eteläpään suunnitellut rampit, joiden avulla päästäisiin Keilaniemestä suoraan Länsväylälle sekä Helsingin että Hangon suuntaan. Näitä rampeja ei ole kuitenkaan vielä toteutettu. Nyt Keilaniemestä Länsväylälle mentäessä on ajettava tunnelin pohjoispäässä sijaitsevan Otasolmun kiertoliittymän kautta. Kun valtuusto päätti lokakuussa 2016, että tunneli rakennetaan täysimittaisena käynnissä olevan parantamistyön yhteydessä, arvioitiin päätöksen perusteluissa, että tunnelin eteläpään ramppijärjestelyt voidaan tehdä myöhemmin, koska liikennemäärät eivät vielä niitä edellytä. Toisaalta valtuusto myös halusi rajoittaa tiehankkeen kustannuksia siten, että tiehankkeen menot eivät ylittäisi tunnelin viereisten tonttien myynnistä saatavia tuloja.

Keilaniemen alue on nyt kehittymässä merkittävästi voimakkaammin kuin vielä jokin aika sitten arvioitiin. Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Metro, Kehä I:n tunnelointi ja tuleva Raide-Jokerin päätepuskuri ovat lisänneet merkittävästi Keilaniemen vetovoimaa. Alueella on rakenteilla ja vireillä useita uusia rakennushankkeita. Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa ja kaavoittamassa yleistä kalliopysäköintilaitosta, jolla luodaan edellytykset Keilaniemen alueen maankäytön tehostamiselle ja monipuolistamiselle sekä ympäristön elävöittämiselle ja laadun parantamiselle. Tämän kehityksen seurauksena tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitetyt rampit tarvitaan pikemmin kuin aiemmin arvioitiin.

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.

Valtuusto päätti 17.8.2020 § 112 merkitä tiedoksi vastauksen valtuustokysymykseen Keilaniemen liikenteen toimivuudesta ja eteläisten liittymien rakentamisesta Kehä I:lle. Kysymyksessä ja sen käsittelyn yhteydessä oli nostettu esiin mm: Miten ja millä aikataululla kaupunki pikaisesti selvittää Keilaniemen liikenteen toimivuuden parantamismahdollisuudet? Millaisia rahoitusvaihtoehtoja on olemassa tai luotavissa, jotta määräraha vähintään Keilaniemen eteläisten liittymien rakentamiseksi saadaan pikaisesti käyttöön ilman että tästä muodostuu rasite verovaroin rahoitettavalle kuntataloudelle? Vastauksessa annettiin esitettyihin kysymyksiin tarkemmat vastaukset etenkin ennakoitavissa olevan työpaikka- ja asuntorakentamisen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen.

Puuttuvien ramppien toteuttamisen kustannus on noin 20 milj. euroa (alv 0 %). Niiden toteuttaminen liikenteellä olevan tunnelin suuaukolle vaatii huolellista suunnittelua. Mm. työnaikaiset liikennejärjestelyt on mietittävä huolella liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden kannalta. Kaupunki on laatimassa kyseisten ramppien rakennussuunnitelmia. Suunnitelmat valmistuvat vuoden 2022 alussa. Edellytykset ramppien rakentamisen käynnistämiseksi ovat vuoden 2022 lopussa.

Ramboll Finland Oy:n vuoden 2021 lopussa laatimassa Kehä I:n länsiosan liikenneselvityksessä todetaan mm. seuraavaa: ”Keilaniemen Kehä I:n eritasoliittymästä on toteutettu toistaiseksi vain etelän suunnasta Keilaniemeen johtavat rampit. Ilman Keilaniemestä etelän suuntaan johtavia rampeja Otasolmun kiertoliittymä kuormittuu iltaapäivisin erittäin voimakkaasti Keilaniemestä purkautuvan suuren liikennevirran seurauksena. Tämä seurauksena Otasolmun kiertoliittymän Kuusisaarentien tulohaaran välityskyky uhkaa ylittyä jo lähivuosina, jolloin jonot idän suunnasta voivat kertyä hyvin pitkiksi, mikä haittaisi liikennettä myös muilla ajosuunnilla. Keilaniemen eteläsuuntaisten ramppien toteuttaminen on laadittujen toimivuustarkastelujen valossa Keilaniemen alueen kiireellisin toimenpide.”

Tunnelin eteläpäähän Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien tarve on entisestään korostunut nyt, kun Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa maanalaista yleistä kalliopysäköintilaitosta. Yleinen kalliopysäköintilaitos on välttämätön edellytys Keilaniemen kehittämiselle. Yleistä kalliopysäköintilaitosta varten laadittiin maanalaisten asemakaava, jonka valtuusto hyväksyi 7.12.2020. Kyseinen kaava on lainvoimainen.

Kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaisi Regenero Oy, jonka suunnitteluvarausta jatkettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 29.11.2021. Koko laajuudessaan keskus pysäköintilaitokseen tulisi 3 000 pysäköintipaikkaa. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa olisi 1 600 pysäköintipaikkaa. Tavoitteena on, että louhintatyöt käynnistyvät vuonna 2022 ja ensimmäinen vaihe valmistuu 2025.

Ensimmäisessä toteutusvaiheessa laitokseen on tulossa kaksi sisään/ulosajoramppia: toinen Keilaniemen eteläosaan tunnelin eteläpäähän kohdalle Varman tulevan toimistorakennuksen yhteyteen ja toinen Keilaranta-kadulle Raide-Jokerin itäpuolisen tulevan liikekorttelin yhteyteen. Em. sisään/ulosajoramppeihin pääsee suoraan ja sujuvasti pääväyliltä niin, ettei liikenne rasita Keilaniemen katuverkkoa. Uusimmat

alueen maankäytön kehittymisen huomioivat liikenneselvitykset osoittavat, että rampit Keilaniemestä Länsiväylälle tarvitaan viimeistään vuonna 2025.

Lisäksi tarkoitus on ramppien rakentamisen yhteydessä kehittää Länsiväylän pohjoispuolista kevyen liikenteen reittiä Keilaniemen kohdalla nykyistä sujuvammaksi ja turvallisemmaksi.

SRV:n Keilalahdentien toimistorakennushanke

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten 30.6.2022 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

SRV on selvittämässä ja suunnittelemassa varausalueelle uutta pääkonttoritasoista toimistorakennusta. Alue sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikenneramppiin. Alustavissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on noin 22 000 kem². Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa vähintään noin 1 300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemen alueelle. Alustavien selvitysten perusteella SRV on jättänyt kaupungille asemakaavanmuutoshakemuksen, jonka pohjalta kaavoitusprosessia ollaan käynnistämässä.

Suunnittelualue on osittain tällä hetkellä Väyläviraston hallinnassa olevaa maantietäaluetta. Alueen kaavoittamisesta korttelialueeksi on neuvoteltu kaupungin, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Väyläviraston kesken. Valtion puolelta on todettu, ettei kyseiselle maantietäalueelle enää ole tarvetta, joten valtion puolelta ei ole periaatteessa estettä alueen muuttamisesta korttelialueeksi.

Neuvotteluissa tuli kuitenkin selväksi, että korttelin suunnittelussa on otettava huomioon siihen rajautuvan Kehä I:n rampin suunnittelu ja toteuttaminen ja erityisesti rampin turvallisen liikennöinnin edellyttämät riittävät näkymät.

Keilaniemen tunnelin eteläpään uusien ramppien toteuttaminen edellyttää muutoksia myös Länsiväylältä Helsingin suunnasta tulevien ramppien linjauksiin ja korkotasoihin. Tästä seuraa, että SRV:n toimistohankkeen suunnittelu kytkeytyy tiiviisti Kehä I:n ramppien suunnitteluun. Ramppien huolellisella suunnittelulla maankäyttöä tehostaen voidaan osaltaan luoda edellytyksiä uuden korkeatasoisen toimistohankkeen suunnittelemiselle ja toteuttamiselle Keilaniemeen.

Kun alueen käyttötarkoitus muuttuu muuhun kuin nykyiseen maantiekäyttöön, siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tienpitäjältä korvauksetta tässä tapauksessa kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmiin rahoittamiseen.

Kehä I:n rampit ja SRV:n toimistorakennushanke

Kehä I:n tunneloinnin ja siihen liittyvien liikennejärjestelyiden kustannuksista on vastannut kokonaisuudessaan Espoon kaupunki, vaikka kysymyksessä onkin valtion tie. Kaupungilla ei ollut taloudellisesti perusteita lähteä tekemään kyseisiä rampeja etukäteen. Tuolloin pidettiin tärkeänä, että tunneli saadaan rahoitettua tunnelin ansiosta saatavilla maanmyyntituloilla.

Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyssä tiesuunnitelmassa esitetyt Länsiväylälle johtavat rampit ovat tulleet tarpeellisiksi nopeammin kuin tunnelista päätettäessä arvioitiin. Keilaniemen kehittäminen on etenemässä jatkuvasti voimistuen ja tämä edellyttää ramppien toteuttamista jo vuosina 2023–2025. Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä yleinen kalliopysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa vuosina 2022–2025. Kalliopysäköintilaitoksen eteläinen sisään/ulosajotunneli tulee Keilaniemen tunnelin eteläpään viereen.

Ramppien rakentamiseen liittyy kiinteästi SRV:n toimistorakennushanke, jota suunnitellaan Kehä I:n viereen Keilalahdentien varrelle. Tontista saatavia myyntituloja voidaan käyttää ramppien toteuttamisen rahoittamiseen. Näin on perusteltua kiirehtiä hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen valmistelua.

Rampit parantavat myös yleisesti valtion tien (Kehä I) sujuvuutta ja välityskykyä, joten olisi perusteltua, että valtio osallistuisi ramppien rahoittamiseen. Ramppien toteuttamisesta on tehtävä valtion kanssa sopimus, jonka valmistelu eli neuvottelut valtion kanssa on perusteltua käynnistää viipymättä.

Tässä käsiteltävät hankkeet ovat Tapiolan taseyksikön alueella, jossa alueelta saatavat maanmyyntitulot ja sopimuskorvaukset on korvamerkitty alueen infran rahoittamiseen. Tapiolan taseyksikön puitteissa on perusteltua kehittää menettely, jossa SRV:n hankkeen tontin myynnistä saatavat tulot korvamerkitään Kehä I:n ramppien rahoittamiseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi