

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 64

§ 64

Keilaniemessä Keilalahdentien varrella sijaitsevaa toimistorakennushanketta koskevan suunnitteluvarauksen jatkaminen SRV Yhtiöt Oyj:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

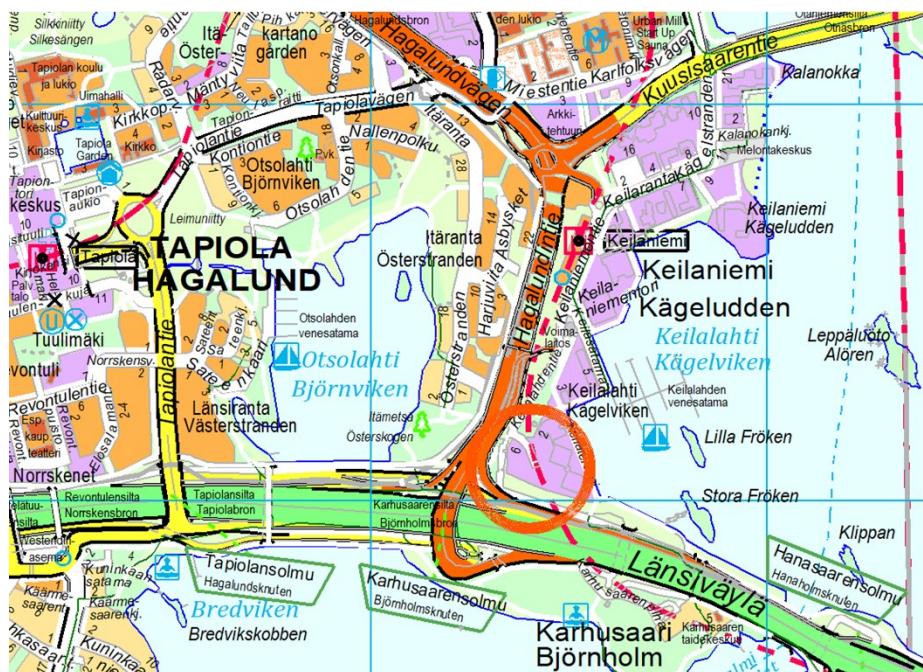
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja 6.6.2022 § 203 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista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

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 Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekartaan merkityn alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Jaosto päätti 6.6.2022 § 203 jatkaa varausta entisin ehdoin 30.6.2023 saakka.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt 28.2.2022 § 33 seuraavaa:

- 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 17.5.2023 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 taustaksi Keilaniemen alueen voimakas kehittyminen ja lisäksi kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Osana Keilaniemenalueen jatkokehittämistä ja yritysten sijoittumismahdollisuuksien lisäämiseksi alueelle olemme kehittäneet alustavaa suunnitelmaa kaavoituksen kanssa uuden / uusien pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen /-rakennuksen sijoittumisesta varattavaksi esitettävälle alueelle. Laadituissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on kokonaisuudessaan n. 20 000 kem², vaiheistetusti n. 11 000 / 9 000 kem². Rakennus olisi aiempaan viitesuunnitelman nähden matalampi ja kaksiosainen, n. 14 / 12 kerrosta korkea. Rakennus erottuisi kuitenkin edelleen maamerkkimäisesti, mutta soveltuisi kokonaisuutena suurmaisemaan ja ympäristöönsä. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa n. 1300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemenalueelle.

Suunnitteluvarauksen alue on tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa varattu "Maantien alueeksi (LT)". Alueen asemakaava ei sisällä tällä hetkellä rakennusoikeutta. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa merkitty merkinnällä TP; Työpaikka-alue. Varausalue on rakentamaton. Suunnitteluvarauksen alue on osana maantiealuetta Väyläviraston hallinnassa (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503) ja sen käytännön tienpitoon liittyvien tehtävien hoitamisesta vastaa Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)".

"Uudenmaan ELY-keskus on heidän kanssaan käydyissä alustavissa keskusteluissa suhtautunut myönteisesti nyt varattavaksi esitettävän alueen mahdolliseen muuttamiseen nykyisestä maantiealuekäytöstä muuhun käyttötarkoitukseen ja ovat ottamassa mahdollisen muutoksen huomioon omissa suunnitelmissaan mm. tehostamalla omien liikenneratkaisujen maankäyttöä mahdollisesti luovutettavalla alueella. Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa muuhun, kun nykyiseen maatiekäyttöön, palautuu alue em. lain (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503) pykälän 91 (...siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa tienpitäjältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtyy kunnan omistukseen mukaisesti Espoon kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmien rahoittamiseen.

Alueesta on käynnistetty kaavoitustyö ja OAS-vaihe on valmistunut. Alueen jatkokehittäminen ja sen sisältämä tarvittavien selvitysten tekeminen ja suunnittelutyö sekä tarvittavat sopimiset ja järjestelyt maa-alueen saamiseksi nyt suunniteltuun uuteen käyttöön ovat käynnissä ja edellyttää tiivistä yhteistyötä Espoon kaupungin, Uudenmaan ELY-keskuksen sekä SRV Yhtiöt Oyj:n edustajien kesken. Hakijan tavoitteena on syyskauden alkupuolelle suunnitellun kaavaehdotuksen käsittelyn eteneminen siten, että varausalueella olisi lainvoimainen asemakaava alkuvuodesta 2023. Yhdessä toteutettavan alueen jatkokehittämisen tavoitteena on saada aikaan tarvittavat, varattavaksi esitettävän maa-alueen hallintaan ja omistukseen liittyvät sopimukset Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon kaupungin välillä. Tähän työhön varattavaksi ajaksi ja samalla suunnitteluvarauksen voimassaoloajaksi esitämme aikaa 31.12.2024 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 ja asemakaavan laadintaprosessi on käynnissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.5.-28.6.2022, jonka jälkeen käynnistettiin asemakaavaehdotuksen laadinta. Tavoitteena on nyt saada asemakaavanmuutosehdotus kaupunkisuunnittelulautakuntaan alkusyksystä 2023.

Kehä I:n Keilaniemen tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitettyjen ramppien rakennussuunnitelmat ovat valmistuneet. 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 puis-to. Raide-Jokerin rakennustyöt käynnistettiin 4.6.2019. Raide-Jokerin liikennöinti käynnistyy viimeistään vuodenvaiheessa 2023/2024.

Keilaniemessä on vireillä useita hankkeita: Striken Keilaniemenranta-hanke (rakenteilla), NCC:n toimisto/asuinhanke ja SRV:n asuintornit metrokorttelissa, Varman puutoimistorakennus, Striken Valovirta-hanke Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä, Ilmarisen Keilaranta 9-hanke ja sen vierellä oleva kaupunginomistama Keilaranta 11 ja niiden edustalla oleva asuinhanke, AB Invest AS:n hotelli- ja toimistohanke, Keilaranta 3 kehittäminen (Skanska CDF Oy), Keilaranta 5 ja 7 kehittäminen (eQ Varainhoito), Keilalahdentie 2-4 kehittäminen (DSW) 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 Aalto-yliopisto ja Senaatti-kiinteistöt ovat kehittämässä voimakkaasti asumista.

Päätöshistoria

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 suunnitteluvarausa Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekartaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2023 saakka entisin ehdoin.

Käsittely

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 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 toteutussuunnitelmien laadintaan, jotta kaupungin strategiset tavoitteet saavutetaan.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 SRV Yhtiöt Oyj, varausalue 49-895-2-21

Oheismateriaali

- Varauksen jatkohakemus SRV, Keilaniemi

Tiedoksi