

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 04.09.2023 § 80

§ 80

Keilaniemessä sijaitsevan Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston (Keilaranta 1) kehittämisen periaatteet

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O

etunimi.o.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Kuntien eläkevakuutuksen omistaman osoitteessa Keilaranta 1 sijaitsevan Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit (päätös oheismateriaalina) sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Käsittely

Asia käsiteltiin § 75 jälkeen.

Aaltonen Lahtisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen:

”Lisäksi jaosto toteaa pitävänsä erityisen tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan muun ohella erityisesti tuuliolosuhteet, linnut ja kevyen liikenteen (kävely ja pyöräily) turvalliset ja toimivat olosuhteet.”

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

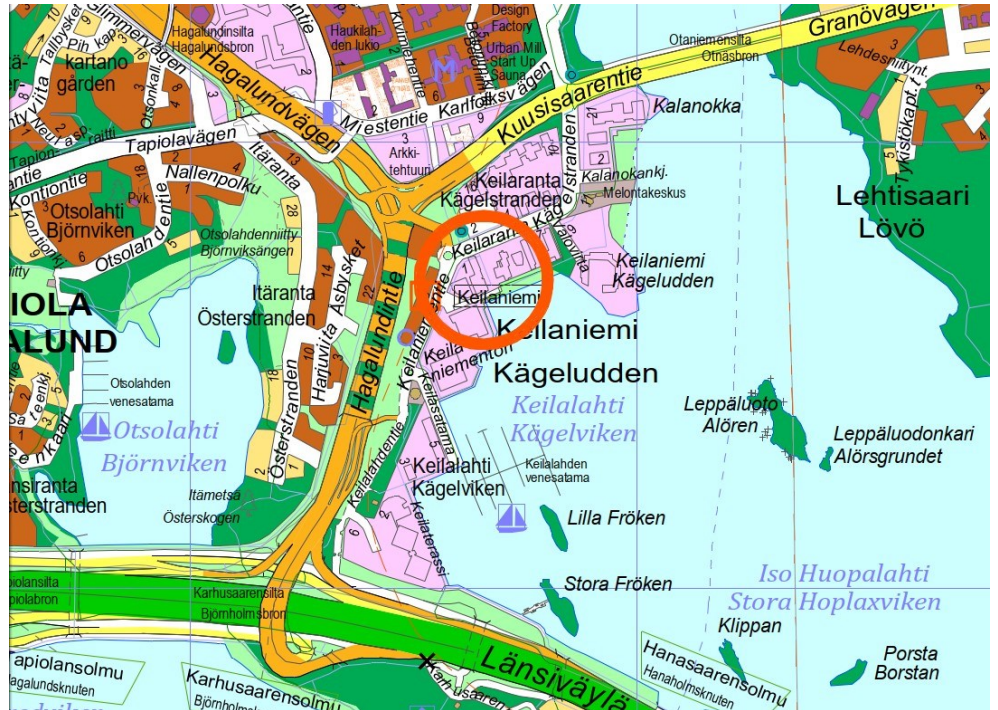
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Keilaniemessä sijaitsevan Kuntien eläkevakuutuksen omistaman osoitteessa Keilaranta 1 sijaitsevan Kiinteistö Oy Keilarannanpuiston kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että kiinteistöjen kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 16.4.2018 hyväksymät Keilaniemen kehittämisen tavoitteet ja teesit (päätös oheismateriaalina) sekä selostusosassa esitetyt periaatteet.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto totesi pitävänsä erityisen tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan muun ohella erityisesti tuuliolosuhteet, linnut ja kevyen liikenteen (kävely ja pyöräily) turvalliset ja toimivat olosuhteet.

Selostus



Kuntien eläkevakuutus (Keva) omistaa KOy Keilarannanpuisto-nimisen kiinteistön Espoon Keilaniemessä osoitteessa Keilaranta 1. Kiinteistö sijaitsee keskeisesti Keilaniemessä metroaseman ja Raide-Jokerin pääte pysäkin vieressä.

Kevan kirje

Keva on toimittanut kaupungille oheisen 1.8.2023 päivätyn kirjeen, jossa todetaan mm. seuraavaa:

”Keilaniemi on voimakkaasti kehittyvää aluetta. Lukuisien naapuruston käynnissä olevien hankkeiden vuoksi nykyisen kiinteistön luonne ja vastaavuus ympäristöön niin toiminnallisesti kuin laajuutensa puolesta on jäämässä jälkeen alueen yleisestä kehityksestä. Aiemmin KOY Keilarannanpuisto on rajautunut merenrantaan, ja nyt ranta on kaikkoamassa yli sadan metrin päähän. Uudeksi mahdollisuudeksi on muodostumassa oleva yhteys metroasemaan. Sijainti metron äärellä ja edusaukio, josta on välitön yhteys Raide Jokerin pääteasemalle, on mahdollistamassa rakennuksesta uutta alueen keskustornia. Hankkeessa ollaan hakemassa kerrosalan nostoa 15 400 m² aina 36 000 m².”

”Naapurikorttelien kaavamuutosprosessin myötä havahduttiin, että kiinteistö on menettämässä täysin merellisen yhteyden, ja KOY

Keilarannanpuistosta on tulossa kuivan maan tontti. Alkuperäinen matalaosa on tulossa talotekniikan ja rakennuksen kevyiden rakenteiden osalta elinkaarensa päähän, ja ne tulee joka tapauksessa uusiksi. Rakennus on aiemmin sijainnut aivan meren rannassa, ja sitä ympäröivät maantasot ovat sijainneet alempana. Nyt rakennus on jäänyt monttuun ja suunnitteilla olevat uudet muutokset entisestään vaikeuttavat sen elinkelpoisuutta.”

”Keskeistä toiminallisuudessa on varmistaa rakennuksen korkea käyttöaste ja tyytyväiset vuokralaiset. Tämä edellyttää rakennukselta muuntojoustoa ja mahdollisuutta tuottaa päätoimintaa ja aluetta tukevia palveluita. Vanha korkeaosa ja pysäköintilaitos on tarkoitus säilyttää jokseenkin ennallaan. Uudisosassa olisivat uusi korkeampi torniosa, noin 25 kerrosta ja matala jalustaosa.

Molemmat torniosat olisivat pääasiassa toimistotiloja, joita palvelemaan sijoitettaisiin välikerroksiin kokous- ja ravintolatoimintoja. Matalaan väliosaan tulee korkeatasoista koko aluetta palvelevaa liike-, kokous- ja toimistotilaa ja yhteys metron lippuhalliin. Rakennukseen sijoittuisi myös ravintola, lounasravintola, päivittäistavarakauppa ja erilaisia liiketiloja palvelemaan kaikkia keilaniemeläisiä. Emme halua, että kaava rajoittaa matalan osan käyttötarkoitusta vaan ennemminkin mahdollistaa monipuolisemman toiminnan joustavasti.”

Kevan hankkeen arviointia

Keilaniemen alue on kehittymässä voimakkaasti. Metroliikenne käynnistyi vuonna 2017. Kehä 1:n liikenne siirtyi tunneliin vuonna 2019 ja tunnelin päälle toteutettiin puisto. Raide-Jokerin koeajot ovat käynnissä ja liikenne alkaa viimeistään vuoden 2023 lopussa. 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 vetovoimaisin yritysalue, johon on tulossa myös asuntoja ja palveluja. Keilaniemessä on vireillä monia uusia hankkeita. Kesällä käynnistettiin Varman Keilaniemen Portti-hankkeen rakennustyöt. Metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin viereen on vireillä uutta hyvin tehokasta toimitilarakentamista, jonka yhteyteen tulee myös palveluja.

Kevan kohde osoitteessa Keilaranta 1 sijaitsee hyvin keskeisesti Keilaniemen alueella aivan metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin vieressä. Kevan kohde on merkitty oheiseen karttaan numerolla 13. Keilaranta-kadun vastakkaiselle puolelle tulee hissiyhteys keskuspysäköintilaitokseen. Kohde sijaitsee aivan Kehä 1:n tuntumassa. Kevan esittämät ajatukset kohteensa kehittämiseksi ovat hyvin mielenkiintoisia ja tervetulleita koko Keilaniemen kehittämisen kannalta. Keilaniemi on kehittymässä koko pääkaupunkiseudun merkittävimmäksi ja mielenkiintoisimmaksi työpaikka-alueeksi, jossa myös tullaan asumaan ja viihtymään. Kevan hanke on tässä prosessissa tärkeä ja mielenkiintoinen osa koko Keilaniemen kehittämistä. Se tarjoaa mahdollisuuden myös alueen palvelujen kehittämiseksi ja monipuolistamiseksi. Pysäköinnin osalta hyödynnetään kiinteistöllä jo sijaitsevia autopaikkoja ja tarvittavat lisäpaikat lunastetaan Keilaniemen tulevasta keskuspysäköintilaitoksesta.

Kevan tavoite kehittää kiinteistöään niin, että olemassa olevaa toimistorakennusta kehitetään ja lisäksi tontille rakennettaisiin uutta toimistotilaa uuteen nykystä korkeampaan rakennukseen, on hyvin perusteltu. Lisäksi Kevan tarkoitus on suunnitella alakertoihin liike- ja

palvelutiloja, jotka monipuolistavat kaupallisia palveluja metron ja Raidejokerin tuntumassa. Tontille ei ole perusteltua rakentaa lisää pysäköintipaikkoja, vaan hankkia tarvittavat lisäpaikat keskuspysäköinnistä.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Kartta 49-10-32-5

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Keilaniemi alueet 140623
- Ei julkaista, Keilaranta 1, kirje, sisältää henkilötietoja
- Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös 16.4.2018 § 59

Tiedoksi