

Kaupunginhallitus 22.09.2025

Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen valmistelukehotus

Valmistelijat / lisätiedot:

Mäkinen Antti
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa viivytyksettä valmistelevaan ja tuomaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi Keilaniemen yleisen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen ja rakentamisen edistämisen ja käynnistämisen kaupungin ohjauksessa sekä valmistelevaan asiassa tarvittavat omistus-, rahoitus- ja muut järjestelyt.

Käsittely

Päätös

Selostus



Kalliopysäköinnin varaushistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi alun perin 11.2.2019 § 13 päätöksellään Keilaniemessä sijaitsevat kaupungin

omistamat alueet yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämistä ja suunnittelua varten Regenero Oy:lle. Päätöstä on jatkettu 13.01.2020 §10, 30.11.2020 § 152, 29.11.2021 § 162, 03.10.2022 § 252 ja 04.12.2023 § 115.

Alkuperäisessä 11.2.2019 § 13 päätöksessään elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti teknistä ja ympäristöintia luomaan osaltaan edellytykset Regenero Oy:n 28.1.2019 päivätyssä kirjeessä esittämän yleisen kalliopysäköintilaitoksen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi Keilaniemeen ja käynnistämään tarvittavan maanalaisen asemakaavan laatimisen. Regenero Oy oli YIT- Suomi Oy:n ja HGR Property Partners Oy:n puoliksi omistama yritys.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.10.2022, että Regenero Oy:lle aikaisemmin päätettyä suunnitteluvarausta muutetaan siten, että varauksensaajaksi Regenero Oy:n sijaan tulee Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky. Samalla varausta jatkettiin 31.12.2023 saakka muuten entisin ehdoin. Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky on yhteisyritys, jossa ovat omistajina tasaosuuksin YIT Suomi Oy, HGR Property Partners Oy ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Viimeisimmässä varauksenjatkossa 04.12.2023 § 115 elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa Keilaniemen yleiseen kalliopysäköintilaitokseen liittyvää suunnitteluvarausta Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike Ky:lle 31.12.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

Viimeisimmän varauksen jatkohakemuksessaan 8.11.2023 Strike totesi seuraavaa:

”Keilaniemen Kiinteistökehitys Strike on varausaikana edistänyt aktiivisesti suunnitteluvarausalueen kehittämistä ja suunnittelua, tavoitteenaan luoda alueelle korkealaatuinen pysäköintiratkaisu, joka palvelee koko Keilaniemen aluetta. Varauksensaaja on käynyt alustavia keskusteluja alueen muiden kiinteistönomistajien kanssa. Alustavien neuvottelujen pohjalta he näkevät hankkeen erittäin kiinnostavana. Varausaikana on aktiivisesti edistetty hankkeen aloitusedellytysten varmistamista sekä neuvoteltu kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa sopimussasioista.

Hankkeessa on kuluneen vuoden aikana tehty valmistelevia töitä, avolouhinnan töitä, liikennejärjestelyjä ja johtosiirtoja, sekä käyty alustavia keskusteluja alueen muiden kehittäjien kanssa velvoitepaikkojen ja VSS-paikkojen osoittamisesta pysäköintilaitokseen sekä pysäköintioikeuksien vuokraamisesta. Hankkeen tavoitteena on parantaa Keilaniemen viihtyisyyttä ohjaamalla liikennettä katuverkostosta maanalaiseen pysäköintiin sekä integroimalla ajorampit ja pysty-yhteydet kaupunkikuvallisesti alueen arkkitehtuuriin. Osa pysäköintilaitoksesta tulee toimimaan myös alueen väestönsuojana. Suunnitelmaratkaisuissa on huomioitu myös alueen maanalaiset toteutukset ja Länsimetro.”

Striken muut hankkeet Keilaniemessä

Strikella on vireillä Keilaniemessä merkittäviä kiinteistökehityshankkeita, joita ovat Keilaniemenrannan hankkeet sekä pikaraitiotie 15:n päätepysäkin ympäristön eli Valokeilan hankkeet.

Kaupungin ja Regenero Oy:n kesken allekirjoitettiin 20.5.2019 sopimus ”Keilaniemenrannan kokonaissopimus, maankäyttösopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus”. Strike otti vastatakseen kaupungin

suostumuksella 21.12.2022 kaikki Regeneron vastuut Kokonaissopimukseen ja Toteutussopimukseen liittyen pois lukien Kokonaissopimuksen velvoitteet, jotka on jo aiemmin siirretty kaupungin keväällä 2021 antamalla suostumuksella Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:lle ja YIT Suomi Oy:lle. Striken varsinaisesta Keilaniemenrannan hankkeesta on toteuttamatta vielä suuri K-torni (48 000 kem2).

Valokeilan hankkeet koostuvat kahdesta osasta, joista toinen on Strikelle varattu pikaraitiotien päätepysäkin länsipuolinen alue ja toinen Striken omistuksessa oleva itäpuolinen tontti. Aluetta koskeva asemakaavanmuutos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.4.2022, mutta asemakaavaa ei ole vielä viety kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavassa on rakennusoikeutta 29 000 kem2 ja 37 000 kem2 eli yhteensä 66 000 kem2. Kaupungin omistamaa aluetta koskeva suunnitteluvaraus hyväksyttiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa viimeksi 2.12.2024 ja varaus on voimassa vuoden 2025 loppuun saakka.

Kalliopysäköintilaitoksen suunnitelmien kehittyminen

Regenero ja myöhemmin Strike ovat kehittäneet myönnettyjen suunnitteluvarausten mukaisesti aktiivisesti kalliopysäköintilaitosta ja selvittäneet sen toteuttamista yhteistyössä Espoon kaupungin edustajien ja viranomaisien, hankkeeseen kiinnitettyjen suunnittelijoiden, urakoitsijan, rahoituskumppaneiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Lisäksi Strike on ollut aktiivisesti yhteydessä Keilaniemen muihin kiinteistökehittäjiin mahdollisuudesta keskittää hankkeiden pysäköinti ja väestönsuojat keskitetysti Keilaniemen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Useiden kehittämis- ja suunnitteluvaiheiden jälkeen pysäköintilaitoksen ensimmäisen vaiheen suunnitelmat päivittyivät suunnitelmaksi, jossa on noin 1850 pysäköintipaikkaa ja kaksi sisään-ulosajokohtaa. Hankkeeseen sisältyy myös reilut 4000 suojapaikkaa sisältävä yhteisväestönsuoja. Valtuusto hyväksyi kalliopysäköintiä koskevan asemakaavan 7.12.2020. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 5.10.2023. Strike on käynnistänyt rakennustyöt vähäisessä määrin pohjoisen sisäänkäynnin osalta.

Kaupunki on saanut kalliopysäköintiä tarvittavan maanalaisen alueen käyttöoikeuden Maanmittauslaitoksen 3.6.2022 ja 31.8.2023 myöntämällä ennakkohaltuunottoluvilla.

Kalliopysäköinnin toteuttaminen on Keilaniemen kehittämisen edellytys

Nykyinen suhdannetilanne ei näytä tukevan kaikkien aikanaan vireille tulleiden hankkeiden laajuutta, eikä markkinoilla ole toistaiseksi havaittavissa merkittäviä muutoksia, jotka mahdollistaisivat hankkeiden etenemisen suunnitellussa mittakaavassa. Kiinnostusta useankin hankkeen toteuttamiseen on ja hankeaihoita on edelleen tarjolla runsaasti. Keilaniemen kehittäminen edellyttää kuitenkin edelleen kalliopysäköinnin toteuttamista.

Kaupunki Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen omistajaksi

Keilaniemi on Espoon kaupungin tärkein yritysalue. Kalliopysäköintilaitos on Keilaniemen kehittämisen ehdoton edellytys. Kalliopysäköintilaitoksen kokonaiskustannusarvio on noin 160 milj. euroa (ALV 0 %), mutta

investointi saadaan kerättyä vuosien mittaan takaisin pysäköinnin liittymismaksuilla ja käyttömaksuilla.

Tavoitteena on kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen jatkaminen viipymättä kaupungin johdolla niin, että laitos saadaan mahdollisimman pian käyttöön. Tarkoitus on myös, että laitoksesta louhittava kiviaines saadaan AB Invest As:n kaava-alueen meritäyttöön viipymättä.

Kaupunkiympäristön toimialan on tarkoitus jatkaa jo alustavasti käytyjä neuvotteluita Striken kanssa ja valmistella ja tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisen ja rakentamisen edistämisen ja käynnistämisen kaupungin ohjauksessa sekä valmistella asiassa tarvittavat omistus-, rahoitus- ja muut järjestelyt. Tavoitteena on saada Keilaniemen pysäköintiratkaisu palvelemaan ja edistämään Keilaniemen pääkonttori-, toimitila- ja palveluhankkeiden toteutumista niin, että se tapahtuu hankkeiden kannalta tasapuolisesti kaupungin omistuksessa olevan pysäköintiyhtiön kautta. Hankkeet osallistuvat kaupungin kautta toteutettavan pysäköinnin rahoittamiseen hankkimalla kalliopysäköinnistä tarvitsemansa velvoitepysäköintipaikat.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Keilaniemen kalliopysäköintihankkeen suunnitteluvaraushistoria
- Keilaniemen alueen kehityshankkeet 17.9.2025

Tiedoksi