

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 69

§ 69

Toimistotonttien suunnitteluvarauksen jatkaminen Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta SRV Yhtiöt Oyj:lle (49-10-94-2 & 49-10-94-3)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

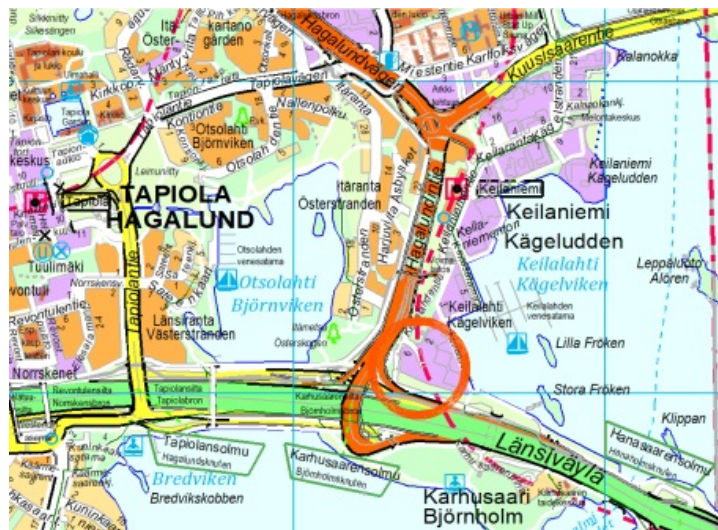
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 2.6.2025 §63 jatkettua tonttien 49-10-94-2 ja 49-10-94-3 suunnitteluvarausta toimistorakennushankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 31.8.2027 saakka entisin, 2.6.2025 § 63 päätetyin, 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 (jäljempänä SRV) Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten. Jaosto on jatkanut suunnitteluvarausta SRV:lle 6.6.2022 § 203, 5.6.2023 § 64, 12.8.2024 § 75 ja 02.06.2025 § 63 päätöksillä.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti
28.2.2022 § 33

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 ja hankkeen tilanne

SRV pyytää (13.5.2026) päivätyssä hakemuksessa, että kaupunki jatkaa
tonttien 49-10-94-2 (jäljempänä Tontti 2) ja 49-10-94-3 (jäljempänä Tontti
3) suunnitteluvarausta SRV:lle. Varauksen jatkon aikana SRV:n tarkoitus
on jatkaa tonteille toteutettavien toimistorakennusten suunnittelua,
rakentamislupaprosessia sekä rakentamisen edellytysten valmistelua.

SRV kertoo hakemuksessaan, että Tonteille 2 ja 3 on kaavoitettu
toimitilarakentamista. Alueelle on tarkoitus toteuttaa näyttävät,
pääkonttoritasoiset toimistorakennukset, joista muodostuu uusi maamerkki
saavuttaessa Länsiväylältä Keilaniemen alueelle. SRV on suunnitellut
tonteille toteutettavat toimitilakohteet ja hakenut rakentamislupaa
ensimmäisenä toteutettavalle, pohjoisemmalle, Tontille 2.

Tontille 2 on tarkoitus rakentaa 9 070 k-m² suuruinen toimitilarakennus,
jossa on 13 kerrosta. Tontin rakennusoikeudesta 600 k-m² jää
rakentamatta ja voidaan myöhemmin käyttää Tontit 2 ja 3 yhdistävien
yhdyskäytävien toteuttamiseen Tontin 3 rakentamisen yhteydessä tai sen
jälkeen. Tontin 3 toteuttaminen pyritään aloittamaan Tontin 2 rakentamisen
aikana.

Tontteja palvelevat pysäköintipaikat toteutetaan tonttien yhteiseen
pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee molempien tonttien alueella kerroksissa
2-5. Sisäänajo pysäköintiin kulkee Tontin 2 pohjoiskulmasta.

Hanke osana Keilaniemen kehittämistä

Hanke toimii merkittävänä maamerkinä Keilaniemen kehittyvälle merelliselle yritysalueelle. Keilaniemi on pääkaupunkiseudun tärkeimpiä yritysalueita. Alueelle ollaan rakentamassa myös asuntoja. Keilaniemessä on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet metro ja pikaraitiotie. Alueella on myös hyvät yhteydet tulla henkilöautolla ja polkupyörällä. Hankkeessa on omia pysäköintipaikkoja ja lisäksi Keilaniemen alueelle tullaan rakentamaan keskuspysäköintitiloja. Alueen kaupalliset palvelut tulevat kehittymään jatkossa.

Tietoa varattavista tonteista 49-10-94-2 ja 49-10-94-3

Tontit 2 ja 3 on osoitettu marraskuussa 2024 lainvoiman saaneessa asemakaavassa Toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontin 2 pinta-ala on 2 437 m² ja rakennusoikeus on 9 670 k-m². Tontin 3 pinta-ala on 1 639 m² ja rakennusoikeus on 10 630 k-m².

Tontit on lohkottu 5.3.2026 hyväksytyyn tonttijaon perusteella. Ennen tonttijakoa ja lohkomisesta, tontit olivat yksi yhtenäinen tontti. Tonttien rakennusalat ovat välittömässä yhteydessä keskenään ja SRV:n suunnitelmissa myöhemmin rakennettava Tontti 3 on suunniteltu siten, että se rakennetaan kiinni ensiksi rakentuvalle Tontille 2 toteutettavaan rakennukseen.

Koska tontit on suunniteltu rakentumaan kiinni toisiinsa ja tonteille on suunniteltu erinäisiä molempia tontteja palvelevia yhteistoimintoja, tulee tonttien välillä tehdä yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan muun muassa tonttien välisistä ajoyhteyksistä, yhdyskäytävistä, pysäköintijärjestelyistä sekä yhteiskäyttöalueista.

Tonteilla sijaitsee tällä hetkellä Keilalahdentien katu, mutta kaupunki tulee rakentamaan arvion mukaan kadun loppukesän/syksyn 2026 aikana uuteen sijaintiin. Katu-urakan yhteydessä tonttien alueelle tulee jäämään käytöstä poistuvan kadun rakenteita, jotka tonttien rakentajan tulee poistaa tonteilta hankkeen rakentamisen yhteydessä. Tonteilla myös sijaitsee sähkömaakaapeli, joka tullaan poistamaan käytöstä katu-urakan yhteydessä.

Tontin varauksen jatkaminen

Esitetään, että tonttien 49-10-94-2 ja 49-10-94-3 varausta jatketaan SRV:lle 31.8.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 63

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 12.8.2024 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2026 saakka seuraavin ehdoin:

1

Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2026 saakka.

2

Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa hankkeen suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

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.

8

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia varausalueelle.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnittelun hankkeen toteuttaminen

varausalueelle vaatii Keilalahdentien siirtämisen ajantasa-asemakaavan mukaiseen sijaintiin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 75

Päätösehdotus Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä 11.1.2021 § 15 päätettyä ja viimeksi 5.6.2023 jatkettua suunnitteluvarausta Keilalahdentien varrelta oheiseen liitekarttaan merkittyyn alueeseen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteuttamista varten. Varausta jatketaan 30.6.2025 saakka muuten entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.06.2023 § 64

Päätösehdotus 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.

Päätös Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

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.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-10-94-2 & 49-10-94-3 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus - SRV Yhtiöt Oyj, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi