

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 77

§ 77

Keilaniemen metrokorttelin pysäköinnin toteuttamista koskeva suunnitteluvaraus ja kahden tornitontin määräaikojen jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Antti Mäkinen

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

A. Pysäköintilaitos ja sen päälle kaavoitettavat rakennukset

1

Kaupunki varaa SRV Rakennus Oy:lle Keilaniemen ns. metrokorttelin tontin nrot 49-10-65-11 ja tontin 49-10-65-12 näiden alueelle tulevan pysäköintilaitoksen suunnittelua ja pysäköintilaitoksen päälle tulevaa rakentamista koskevan ideakilpailun järjestämistä varten.

2

Ideakilpailu tulee järjestää niin, että kilpailun tulosta voidaan hyödyntää jatkotyössä alueen kaavoituksessa ja niin, että kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 3.11.2025 asiaa koskeva päätös otetaan huomioon kilpailun tavoitteissa.

3

Pysäköintilaitoksen suunnitelmissa tulee huomioida toteutettavaksi myös Keilaniementien alittava tunneli ja katettu jalankulkuyhteys ranta-alueelle.

A. SRV:n ja Hypon asuintonttien määräaikojen jatkaminen

Tontin 5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaikaa 31.5.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 31.5.2028 ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista 30.6.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.6.2028.

Tontin 6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerää 31.5.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 31.5.2028. Viimeinen kauppahintaerä 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 siirretään eteenpäin kahdella vuodella olemaan 30.11.2028.

Kaikille yllä mainituille maksamattomille aiempien määräajan siirtopäätösten mukaisesti indeksitarkistetuille kauppahintaerille peritään siirtoajalta 5% vuotuinen korko.

Käsittely

Päätös

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

Selostus

SRV:n kirjeet ja jatkotoimenpiteet

SRV on toimittanut kaupungille 29.5.2026 päivätyt kirjeet ” Hakemus suunnitteluvarauksen myöntämiseksi ja arkkitehtuuri-ideakilpailun järjestämiseksi Keilaniemessä sijaitsevassa korttelissa 10065” ja ”Hakemus kiinteistökauppojen määräaikojen pidentämiseksi Keilaniemessä sijaitsevassa korttelissa 10065”.

Edellä ovat kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös 3.11.2025 sekä kaupunginhallituksen päätös 11.5.2026. Päätösten toteuttamisaikataulun edistämiseksi SRV:lle esitetään varattavaksi kaksi pohjoista kaupungin omistamaa tonttia vuoden 2026 loppuun saakka pysäköintilaitoksen suunnittelun ja kannen päälle tulevan rakentamisen ideakilpailun järjestämiseksi. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa Metrokorttelin pysäköintilaitoksen toteuttaminen koko laajuudessaan. Tämä on tässä vaiheessa perusteltua, koska pysäköintilaitoksen päälle suunniteltavat asuin/toimitilarakennukset on perusteltua kaavoittaa yhtenä kokonaisuutena.

Hankkeen etenemisen kannalta on tärkeää, että hanke lähtee käyntiin reippaasti.

Asia on tarkoitus tuoda uudestaan elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsittelyyn viimeistään vuoden 2026 lopussa, mutta asiaa raportoidaan kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaostolle jo syksyn 2026 alussa.

Lisäksi SRV ja Hypo hakevat lisäaikaa tonttien 5 ja 6 rakentamiselle. Tämä on perusteltua, koska tornitonttien sijaan on tarkoitus kaavoittaa matalampia asuinrakennuksia ja mahdollistaa tarvittaessa myös toimitilarakennus.

SRV Rakennus Oy:n tavoitteena on saada aikaan Keilaniemen tonteille nrot 49-10-65-5 ja 49-10-65-6 sekä tonteille nrot 49-10-65-11 ja 49-10-65-12 Keilaniemen aluetta palvelevan asemakaavan mukaisen nelitasoinen pysäköintilaitos, johon tulee noin 1700 pysäköintipaikkaa ja 3000 väestönsuojapaikkaa. Pysäköintilaitoksen tavoitteena on olla valmis vuoden 2028 loppuun mennessä.

Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 3.11.2025 § 104:

1) todeta, että

a) mahdollista kaavamuutoshanketta ollaan käynnistämässä yksin ostajan hakemuksesta ja pyynnöstä,

b) mahdolliset kaavamuutokset eivät saa johtaa voimassa olevan kauppasopimuksen ehtojen muuttamiseen myyjän kannalta epäedullisemmiksi,

c) ostajan tulee maksaa mahdollisista pidennetyistä kauppahinnan maksuajoista markkinahintainen korvaus.

2) kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä toimenpiteet asuntotonttien 49-10-65-5, 49-10-65-6 ja 49-10-65-7 asemakaavan muuttamiseksi.

3) hyväksyä seuraavat tavoitteet kokonaisuuden kehittämiseksi toteutuskelpoiseksi suunnitelmaksi:

a) Suunniteltavien rakennusten tulee muodostaa Keilaniemen kokonaisuuteen ja lähi- ja kaukomaisemaan sopeutuva korkeatasoinen rakennusten sommitelma, joka muodostaa tunnistettavan ja tavanomaisesta rakentamisesta positiivisesti poikkeavan Keilaniemen metrokorttelia korostavan kokonaisuuden.

b) Rakennuskokonaisuuden tulee olla massoitteeltaan läpihengittävä ja tarjota riittävät näkymät Tapiolan Itärannan suunnasta Keilaniemeen.

c) Kokonaisuuteen liittyvä Keilaniemen puisto tulee liittää Keilaniemen ja Tapiolan Itärannan yhdistäväksi julkiseksi kokonaisuudeksi, jossa liikkuminen alueen läpi on helppoa ja miellyttävää siten, että alue tarjoaa jalankulkijalle mielenkiintoisen ja vehreän ympäristön.

d) Keilaniementien katutason tulee tarjota kivijalkapalveluita ja muodostaa miellyttävää ja laadukasta katutilaa.

e) Tonttien käyttötarkoituksen tulee pääosin säilyä asuinrakentamisena. Kokonaisuuden pienempänä osana on mahdollista tutkia myös toimisto- ja liikerakentamista, mikä lisää monipuolisuutta ja parantaa toteutuskelpoisuutta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myös, että

4) tontin 49-10-65-5 rakentamisen aloittamista koskevaa määräaika 30.11.2025 siirretään eteenpäin kuudella kuukaudella 31.5.2026 saakka ja viimeistä 40 %:n maksuerän maksamista koskevaa eräpäivää 31.12.2025 siirretään eteenpäin kuudella kuukaudella 30.6.2026 saakka 5% vuotuisella korolla 31.12.2025 erääntyvälle ja samaan päivään indeksitarkistelulle kauppahintaerälle.

5) tontin 49-10-65-6 hallinnanluovutusta ja hallinnanluovutukseen sidottua 40 %:n kauppahintaerän määräpäivää 30.11.2025 siirretään eteenpäin kuudella kuukaudella 31.5.2026 saakka 5% vuotuisella korolla 30.11.2025 erääntyvälle ja samaan päivään indeksitarkistelulle kauppahintaerälle. Viimeisen kauppahintaerän 40 %:a sekä rakentamisen aloittamisen määräaika 30.11.2026 tarkastellaan myöhemmin, kuitenkin viimeistään 31.5.2026.

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2026 § 148

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa viipymättä neuvottelemaan Keilaniemen kehittämisen etenemiseksi SRV Rakennus Oy:n ja Hypo-pankin kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamisesta yhtiöiden omistamille kahdelle Kehä I:een rajoittuvalle metrokorttelin tontille niin, että laitokseen voidaan osoittaa asuntojen pysäköintipaikkojen ohella myös toimisto- ja liikerakennusten ja hotellin pysäköintipaikkoja. Pysäköintilaitoksen rakentamisessa on lähtökohtana asuinrakentaminen pysäköintilaitoksen kannen päälle,

2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan em. metrokorttelin pysäköintilaitoksen pohjoisemman osan laajennuksen ja Keilaniemeen suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen jatkokehittelyä ja toteuttamista niin, että edellytykset Keilaniemen kehittämiseksi turvataan pitemmällä tähtäimellä ja niin, että laitosten toteuttaminen ei edellytä merkittävää kaupungin taloudellista panostamista,

3

edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteuttamisessa varmistetaan laadukkaan ja Keilaniemen ympäristöä kohentavan julkisivun ja kaupunkikuvan laatu- ja pysäköintilaitokseen liittyviä kulkuyhteyksiä elävöitetään muun muassa riittävällä määrällä erilaisia liike- ja palvelutiloja.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti

4

todeta, että kaupunki ei osallistu metrokorttelin parkkiratkaisun toteuttamiseen ja rahoittamiseen omaa omistusosuuttaan laajemmin ja edellyttää, että sillä on oikeus halutessaan luovuttaa hankkimansa pysäköintipaikat eteenpäin,

5

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan metrokorttelin pysäköintilaitosta siten, ettei ensimmäiseen vaiheeseen toteuteta liityntäpysäköintipaikkoja. Lisäksi kaupunginhallitukselle valmistellaan päätös, jolla voidaan luopua Keilaniemen liityntäpysäköintipaikoista kokonaan,

6

edellyttää, että metrokorttelin tonttien asemakaavamuutos valmistelua kiirehditään ja asemakaavan muutos tuodaan päätöksentekoon viipymättä,

7

edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen päälle sijoittuva asuinrakentaminen pyritään saamaan käyntiin viivytyksettä, kun asemakaavan muutos on hyväksytty,

8

edellyttää, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen päälle sijoittuva asuinrakentaminen pyritään saamaan käyntiin viivytyksettä, kun asemakaavan muutos on hyväksytty,

9

kehottaa edistämään valmistelua niin, että metrokorttelin pysäköintilaitoksen kakkosvaihe voidaan toteuttaa mahdollisimman pian ykkösosvaihkeen valmistuttua, pysäköintipaikkojen tarve huomioiden,

10

todeta, että tähän päätökseen liittyvät mahdolliset kaavamuutokset ja parkkiratkaisun toteuttaminen eivät saa johtaa SRVn kanssa tehtyjen ns. tornitonttien kauppasopimusten ehtojen muuttamiseen myyjän kannalta epäedullisemmiksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi