



28.02.2023

Asia/15

§ 114

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Hietalahdenrannan varauksen jatkamiseksi HGR Property Partners Oy:lle (Punavuori, Kamppi)

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan esityksen nro 15 kokouksen asiana nro 14.

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan ja tiimipäällikkö Sinikka Lahti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:
Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Atte Kalevan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Varausehdot 20.3.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) varatun



Hietalahdenrannan alueen varauksen jatkamista toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) sekä varausehtojen muuttamista seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijän perustelut

Tausta ja hankkeen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Hietalahdenrannan alueen HGR Property Partners Oy:lle toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten keväällä 2020. Varauksensaaja on kehittänyt hanketta varausehtojen mukaisesti tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausalueelle on laadittu kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa ja niitä on vuorovaikutettu laajasti. Hankkeen mahdollistava asemakaavan muutos on vireillä ja kaavaluonnos on tarkoitus laittaa nähtäville syksyllä 2023, mikäli kaupunginhallituksen elinkeinojaosto myöntää varaukselle jatkoa.

Hakemus ja tietoja hakijasta

HGR Property Partners Oy pyytää 30.12.2022 päivätyllä hakemuksellaan Hietalahdentorin ja Hietalahdenaltaan ympäristön varaamista alueen kehittämiseksi 31.12.2024 asti.

Hakemuksessa varauksen jatkamista perustellaan tarpeella jatkaa teknisiä selvityksiä ja tarkentaa suunnittelua niiden pohjalta. Varausaikana olisi myös tarkoitus jatkaa neuvotteluja hankkeen toteutusmallista.

HGR on kotimainen kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiö, joka on keskittynyt pääkaupunkiseudulla sijaitseviin merkittäviin kiinteistökohteisiin ja kehityshankkeisiin, joilla pyritään tuomaan investointeja kansainväliseltä tasolta. Yrityksen liikevaihto on ollut viime vuosina 20-30 miljoonan euron tasolla.

Hankkeen kuvaus

Hankkeen suunnitelmaratkaisun lähtökohtana on ollut siirtää lännen suunnasta saapuva ajoneuvoliikenne kulkemaan Hietalahdenlaiturin linjauksen mukaisesti. Uusi liikenne ratkaisu mahdollistaisi torin ja altaan ympäristön kehittämisen jalankulkijoiden ehdoilla, erilaisten virkistystoimintojen ja tapahtumien käyttöön. Rantaan saataisiin uusi jatkuva pyörä- ja jalankulkureitti. Tavoitteena on muodostaa viihtyisää jalankul-



kuympäristöä sekä mahdollistaa pääkonttoritasoisten toimitilojen sijoittuminen nykyisen huoltoaseman alueelle. Alueen vetovoimaa ja ympäristöolosuhteista toimintaa tukevat korttelin maantasokerroksiin sijoittuvat laadukkaat julkiset palvelut.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Yleiskaava 2016:ssa alue on Kantakaupunki C2 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena keskustana. Kehittämiskaava-alueen länsikulmassa on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava, jossa alue on katu- ja vesialuetta. Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet.

Varausehtojen muuttaminen

Vuonna 2020 myönnetyssä kehittämissuunnitelmassa varauksensaajalle on varattu alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 15 000–20 000 k-m²:n osuus uudesta rakennusoikeudesta sekä Hietalahdentorin alle rakennettava maanalainen pysäköintilaitos. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättäisi kaupunki sen varauksesta erikseen.

Varausaikana on tutkittu Hietalahden torin alle sijoitettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisedellytyksiä. Suunnittelun yhteydessä on kuitenkin todettu, että pysäköintilaitoksen ajoluiskilla olisi haitallisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia, eikä pysäköintilaitosta ei ole teknisesti taloudellisesti tarkoituksenmukaista sijoittaa varattuun sijaintiin. HGR on varausaikana hankkinut omistukseensa Hietalahden kauppahallin luoteispuolella olevan Kaartin lasaretin korttelin ja esittänyt, että torin alle suunniteltu yleinen pysäköintilaitos voitaisiin sijoittaa kyseiseen kortteliin. Kaupungin asiantuntijat ovat pitäneet esitettyä ratkaisua kokonaisuuden kannalta perusteltuna, mistä syystä Hietalahden torin alue esitetään poistettavaksi varausalueesta.

Hankkeen aloitusvaiheessa varausalueelle on arvioitu voitavan sijoittaa vähintään noin 30 000 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta varauksensaajalle on varattu alustavasti noin 15 000–20 000 k-m² osuus. Eri suunnitelmavaihtoehtoja tutkimalla on päädytty ratkaisuun, jossa uuden toimitilarakentamisen kokonaismääräksi esitetään noin 39 500 k-m².

Varausaikana on tarkoitus jatkaa neuvotteluja hankkeen toteuttamisesta. Kaupungin kannalta hankkeen tulisi olla perusteltu myös taloudellisesti ja tontinluovutustulojen ja kaupungilta hankkeen toteuttamiseksi vaadittavien investointien tulisi tätä varten olla tasapainossa. Varauksensaaja on tietoinen, etteivät hankkeen edellyttämät kaupungin investoinnit sisälly tällä hetkellä kaupungin investointisuunnitelmaan ja kau-



punki päättää investointien rahoittamisesta vapaan harkintansa mukaan erikseen.

Kehittämisvarauksen ensivaiheessa on tutkittu eri suunnitelmaratkaisuja sekä arvioitu niiden toteuttamiskustannuksia. Varauksensaaja sitoutuu tutkimaan eri toteutusvaihtoehtoja edelleen tasapainoisen teknistaloudellisen ratkaisun tunnistamiseksi. Kaupunki vastaa Laajojen taloudellisten vaikutusten arvioinnin sekä siihen liittyvien osaselvitysten laatimisesta varausaikana.

Päivitetyt varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteessä 2 ja kehittämisvarauksen ensivaiheen ehdot liitteessä 3.

Perustelut varauksen jatkamiselle

Varauksensaaja on noudattanut kehittämisvarauksen ensivaiheen varausehtoja ja laatinut alueelle kolme vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua ja vuorovaikuttanut niitä yhteistyössä kaupungin kanssa. Varauksensaaja on myös laatinut kustannuksellaan useita selvityksiä ja edistänyt suunnittelua aktiivisesti.

Varausaikana on kokeiltu entistä monivaiheisempaa vuorovaikutusta ja suunnittelualueesta järjestettiin jo ennen suunnittelun aloittamista vuorovaikutteinen kerro kantasi kartalla –kysely. Vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuksista järjestettiin vastaava vuorovaikutus. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ehdotus, joka oli saanut eniten kannatusta kerro kantasi -kyselyssä, vaikkakin pääosa kommentoijista vastusti alueen suunnitelmia ylipäätään.

Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty alueen toiminnallinen muutos ja toimitilan lisääminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä ja sillä voi olla pitkällä aikavälillä myönteisiä kaupunkitaloudellisia vaikutuksia.

Kehittämisvarauksen kohteena olevan alueen erityislaatuisen luonteen ja monialaisten selvitysten ja laajan vuorovaikutuksen vuoksi hankkeen suunnittelu-aika on tavanomaista pidempi. Hankkeen mahdollistava asemakaavan muutos on vireillä ja kaavaluonnos on tarkoitus laittaa nähtäville syksyllä 2023, mikäli kaupunginhallituksen elinkeinojaosto myöntää varaukselle jatkoa. Varausajan jatkaminen olisi perusteltua kaavoituksen edistämiseksi kehittämisvarauksen ensivaiheen aikana tarkentuneen suunnitteluratkaisun pohjalta.

Tontinluovutus



28.02.2023

Asia/15

Kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Varausehdot 20.3.2020

Oheismateriaali

- 1 Hietalahdenranta kehittämisvarauksen jatkohakemus 30.12.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



28.02.2023

Asia/15

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 11.05.2020 § 17

Kaupunkiympäristölautakunta 07.04.2020 § 192

Kaupunkiympäristölautakunta 31.03.2020 § 179