



15.05.2023

Asia/2

§ 18

Alueen varauksen jatkaminen Hietalahdenrannasta HGR Property Partners Oy:lle (Punavuori, Kamppi)

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto jatkoi HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) Hietalahdenrannan alueen varausta toimilauhankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) muutetuin ehdoin 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 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Asian jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen liikennejärjestelyihin. Suunnitelmia alueen tuleviksi liikennejärjestelyiksi on syytä tarkentaa niin, että ranta-alue jää paremmin käytettäväksi kävelyyn ja oleskeluun. Samalla on varmistettava Etelä-Helsingin ja Helsingin telakan riittävät liikenneyhteydet.

Hietalahden torin merellistä yhteyttä on samalla säilytettävä nyt esitettyä paremmin. Täydennysrakentaminen on sovitettava alueen kaupunkikuvaan.

Käsittely

Esittelijä totesi, että perusteluja on täydennetty pöydällepanon aikana.

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

Palautusehdotus:

Marcus Rantala: Asia palautetaan valmisteluun siten, että jatkosuunnittelussa alueen liikennejärjestelyt toteutetaan niin, että ranta-alue jää kävelyn ja oleskelun alueeksi, että Hietalahden torin merellinen yhteys säilytetään nyt esitettyä paremmin ja että rakentaminen sovitetaan alueen kaupunkikuvaan ottaen huomioon suunnitteluvarauksen alkuperäiset ehdot.

Marcus Rantalan palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.



15.05.2023

Asia/2

Vastaehdotus:

Matias Pajula: Asian jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen liikennejärjestelyihin. Suunnitelmia alueen tulevaisuuden liikennejärjestelyiksi on syytä tarkentaa niin, että ranta-alue jää paremmin käytettäväksi kävelyyn ja oleskeluun. Samalla on varmistettava Etelä-Helsingin ja Helsingin telakan riittävät liikenneyhteydet.

Hietalahden torin merellistä yhteyttä on samalla säilytettävä nyt esitetyä paremmin. Täydennysrakentaminen on sovitettava alueen kaupunkikuvaan.

Kannattaja: Suvi Pulkkinen

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto hyväksyi yksimielisesti Matias Pajulan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maarttola(a)hel.fi
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

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti



Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto jatkaa HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) Hietalahdenrannan alueen varausta toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) muutetuin ehdoin 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 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi varaus ja hankkeen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 11.5.2020 § 17 varata Hietalahdenrannan alueen HGR Property Partners Oy:lle toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten 31.12.2022 saakka.

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 (hakija) pyytää 30.12.2022 päivättyllä hakemuksellaan Hietalahdentorin ja Hietalahdenaltaan ympäristön varaamista alueen kehittämiseksi 31.12.2024 asti.

Hakemuksessa varauksen jatkamista perustellaan tarpeella jatkaa teknisiä selvityksiä, joiden pohjalta suunnittelua tarkennetaan. Varausaikana olisi myös tarkoitus jatkaa neuvotteluja hankkeen toteutusmallista.

HGR on kotimainen kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiö. Se 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

Postiosoite PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	------------------------------	----------------------------------------------------------------------



15.05.2023

Asia/2

Tavoitteena on mahdollistaa pääkonttoritasoisten toimitilojen sijoittuminen nykyisen huoltoaseman alueelle sekä viihtyisän jalankulkuympäristön muodostaminen. Alueen vetovoimaa ja ympärivuorokautista toimintaa tukevat korttelin maantasokerrokseen sijoittuvat laadukkaat kaupalliset palvelut. Hankkeen suunnitelmaratkaisun lähtökohtana on ollut siirtää lännen suunnasta saapuva ajoneuvoliikenne kulkemaan Hietalahdenlaiturin linjauksen mukaisesti. Uusi liikenneratkaisu mahdollistaisi torin ja altaan ympäristön kehittämisen jalankulkijoiden ehdoilla, erilaisien virkistystoimintojen ja tapahtumien käyttöön. Ratkaisun myötä rantaan saataisiin uusi jatkuva pyörä- ja jalankulkureitti.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunki C2 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena keskustana. Kehittämisvarausalueen länsikulmassa on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava, jossa alue on katu- ja vesialuetta. Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet.

Varausehtojen muuttaminen

Kaupunginhallituksen elinkeinojaoston vuonna 2020 myöntämässä kehittämisvarauksessa 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 varaamisesta 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 ole teknistaloudellisesti 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 varausehtoja on tarkoituksemukaista muuttaa siten, että Hietalahden torin alue poistetaan varausalueesta. Varausalueen rajaukseen on tehty myös joitakin vähäisempiä tarkennuksia, jotka ilmenevät liitekartasta 1.

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:n osuus. Eri suunnitelmavaihtoehtojen tutkimisen perusteella uuden toimitilarakentamisen kokonaismääräksi arvioidaan tällä hetkellä noin 39 500 k-m².



15.05.2023

Asia/2

Varausaikana on tarkoitus jatkaa neuvotteluja hankkeen toteuttamisesta. Kaupungin kannalta hankkeen tulisi olla perusteltu myös kokonaistaloudellisesti ja tontinluovutustulojen ja kaupungilta hankkeen toteuttamiseksi vaadittavien investointien tulisi tätä varten olla tasapainossa. Varauksensaaja on tietoinen siitä, etteivät hankkeen edellyttämät kaupungin investoinnit sisälly tällä hetkellä kaupungin investointisuunnitelmaan ja kaupunki päättää investointien rahoittamisesta vapaan harkintansa mukaan erikseen.

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

Varausehtoja on päivitetty, koska aiempaan elinkeinojaoston 11.5.2020 varauspäätökseen nähden varausalueen rajaus on muuttunut ja suunnittelun reunaehdot ovat tarkentuneet jatkosuunnittelun ja laadittujen selvitysten myötä.

Päivitetyt varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteenä 2. Aiemman kehittämisvarauksen mukaiset, 31.12.2022 saakka voimassa olleet ehdot ovat liitteenä 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.

Koosteet Kerro kantasi -kyselyjen vastauksista ovat oheismateriaalissa.

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



15.05.2023

Asia/2

Kehittämisvarauksen kohteena olevan alueen erityislaatuisen luonteen sekä sen edellyttämien monialaisten selvitysten ja laajan vuorovaikutuksen vuoksi hankkeen suunnittelu-aika on tavanomaista pidempi. Varausajan jatkaminen olisi perusteltua kaavoituksen edistämiseksi kehittämisvarauksen ensivaiheen aikana tarkentuneen suunnitteluratkaisun pohjalta.

Tontinluovutus

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

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian kesken.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 7.3.2023 § 137 esittänyt alueen varaamista hakijalle. Asian käsittelyn yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta äänesti esityksen palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi. Palautusehdotus oli muotoiltu seuraavasti "Asia palautetaan valmisteluun siten, että jatkosuunnittelussa alueen liikennejärjestelyt toteutetaan niin, että ranta-alue jää kävelyn ja oleskelun alueeksi, että Hieta-ahden torin merellinen yhteys säilytetään nyt esitettyä paremmin ja että rakentaminen sovitetaan alueen kaupunkikuvaan ottaen huomioon suunnitteluvarauksen alkuperäiset ehdot." Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 10-3 ja hyväksyi esittelijän ehdotuksen mukaisen esityksen.

Oheismateriaalia on täydennetty kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen. Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta erityisten ehtojen kohtaa 13, jonka sana taloudellisesti on korvattu sanalla kokonaistaloudellisesti vastaamaan paremmin esittelijän perusteluja.

Toimivalta

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

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



15.05.2023

Asia/2

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
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
- 2 Hietalahdenranta suunnitelmakuvia
- 3 Hietalahdenrannan ideasuunnitelmat Kerro kantasi kyselyn kooste 2021
- 4 Hietalahdenranta Kerro kantasi kyselyn kooste 2020
- 5 Hietalahdenranta kustannusarvio 22.9.2022
- 6 Kannanotto 10.4.2023
- 7 Kannanotto, päivätty 5.5.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 27.03.2023 § 12

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00



15.05.2023

Asia/2

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

27.03.2023 Pöydälle

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen Marcus Rantalan ehdotuksesta.

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Mia Kajan ja tiimipäällikkö Sinikka Lahti.

Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

11.05.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.03.2023 § 137

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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.



15.05.2023

Asia/2

Käsittely

07.03.2023 Ehdotuksen mukaan

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

Palautusehdotus:

Atte Kaleva: Asia palautetaan valmisteluun siten, että jatkosuunnittelussa alueen liikennejärjestelyt toteutetaan niin, että ranta-alue jää kävelyn ja oleskelun alueeksi, että Hietalahden torin merellinen yhteys säilytetään nyt esitettyä paremmin ja että rakentaminen sovitetaan alueen kaupunkikuvaan ottaen huomioon suunnitteluvarauksen alkuperäiset ehdot.

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Atte Kalevan palautusehdotuksen mukaisesti.

Jaa-äännet: 10

Tarik Ahsanullah, Mia Haglund, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Joonas Turtiainen

Ei-äännet: 3

Silja Borgarsdottir Sandelin, Atte Kaleva, Mika Raatikainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 10–3.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

28.02.2023 Pöydälle

07.04.2020 Ehdotuksen mukaan

31.03.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



15.05.2023

Asia/2

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566