



27.02.2023

Asia/3

§ 9

Varauksen jatkaminen Technopolis Holding Oyj:lle toimitilahankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Salmisaari, tontit 20048/9 ja 10)

HEL 2022-012666 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto jatkoi alueen varausta Salmisaaresta Technopolis Holding Oyj:lle (y-tunnus 0487422-3) toimitilahankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalueena ovat tontit 20048/9 (KTY, pinta-ala 2 679 m², rakennusoikeus 9 700 k-m², Energiakatu 6) ja 20048/10 (KTY-1, pinta-ala 4 451 m², rakennusoikeus 11 600 k-m², Energiakatu 8)
- varaus on voimassa 31.12.2023 saakka
- tontin 20048/10 osalta varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2025 saakka, jos Technopolis Holding Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.12.2023
- varausehtoihin lisätään uusi kohta 7: "Varausalueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan mahdollisia muutoksia ajoyhteyksiin, korttelialueiden rajoihin, kerros- ja rakennusaloihin ja kerroslukuihin. Lisäksi varausalueen läheisyydessä on käynnissä useita maankäytön suunnittelun hankkeita, kuten Länsiväylän alueen osayleiskaava, Satamatunnelin asemakaava sekä Helen Oy:n energiaratkaisuihin liittyvät suunnitteluhankkeet. Lisäksi alueella sijaitsee useita olemassa olevia maanalaisia tiloja ja rakenteita, jotka tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Varauksensaajan tulee laatia asemakaavan edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan sekä muiden tarvittavien osapuolten kanssa ja varmistaa suunnitteluratkaisujen yhteensovitus." Muilta osin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kaavakartta
- 2 Vaiheistus

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



27.02.2023

Asia/3

3 Erityiset ja yleiset varausehdot päivitetty 27.2.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Technopolis Holding Oyj:lle esitetään Salmisaaren toimitila-alueella sijaitsevien toimitilatonttien 20048/9 ja 20048/10 varauksen jatkamista toimitilarakennus-hankkeen neljännen ja viidennen vaiheen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Tontin 20048/10 osalta varausta esitetään jatkettavaksi ilman eri päätöstä 31.12.2025 saakka, jos varauksensaaja tekee kaupungin kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.12.2023. Hakija on toteuttanut hankkeen aikaisemmat vaiheet viereisille tonteille liitteen 2 mukaisesti. Hankkeen viimeisten vaiheiden toteuttaminen on edelleen viivästynyt toimitilamarkkinoiden vaikeutuneen tilanteen takia.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen tausta

Technopolis Holding Oyj (hakija, jatkossa Technopolis) pyytää, että Salmisaassa sijaitsevien toimitilatonttien varausaikaa jatketaan. Tontit liittyvät Technopoliksen alueelle suunnittelemaan toimitilakampuskokonaisuuteen.

Hankekokonaisuus lähti alun perin liikkeelle 1.4.2007, kun Technopolikselle vuokrattiin tontti 20048/7, jolle valmistui toimistorakennus



27.8.2008. Seuraavaksi Technopolis toteutti tontille 20048/8 rakennuksen, joka valmistui 14.5.2012.

Tontti 20048/6 vuokrattiin Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiölle 1.6.2008. Samana vuonna alkaneen maailmanlaajuisen finanssikriisin takia hanke ei kuitenkaan toteutunut. Tämän johdosta Technopolis ei pystynyt edistämään oman hankkeensa seuraavaa vaihetta, sillä se edellytti em. tontin 6 rakentamista ensin. Technopolis osti vuonna 2016 Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n osakekannan ja toteutti tontille 6 hankekokonaisuuden kolmannen vaiheen, joka valmistui 28.3.2018. Tontin 20048/6 toteuttaminen ennen tonttia 20048/9 kuitenkin väistämättä viivästytti nyt varattavan tontin 9 toteuttamista, jonka oli alun perin tarkoitus lähteä liikkeelle heti 14.5.2012 valmistuneen toisen vaiheen jälkeen.

Nyt tarkoituksena on jatkaa hanketta neljänteen ja viidenteen vaiheeseen, jotta toimitilakampus-kokonaisuus saadaan valmiiksi. Tontille 20048/9 on voimassa oleva rakennuslupa ja urakkasopimus hankkeen neljännen vaiheen toteuttamiseen.

Kartta vaiheistuksesta on liitteenä 2.

Aiemmat varaukset ja päätökset

Kaupunginhallitus varasi tontin 20048/10 Technopolikselle alun perin 20.11.2006 § 1423. Alkuperäinen varauspäätös on tehty silloisen asemakaavan mukaiselle suunnitellulle tontille 20048/5. Tontti 20048/9 on varattu Technopolikselle kaupunginhallituksen päätöksellä 19.8.2013 § 820.

Sittemmin kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on jatkanut varausta 24.9.2018 § 40, 11.11.2019 § 38 ja 14.3.2022 § 8. Viimeisin varaus on päättynyt 31.12.2022.

Lisäksi tontti on pitkäaikaisesti vuokrattu viranhaltijapäätöksellä 30.9.2020 § 120. Toimitilahankkeen päävuokralainen kuitenkin vetäytyi hankkeesta viime hetkellä eikä maanvuokrasopimusta siten lopulta allekirjoitettu.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla 20048/9 on voimassa asemakaava nro 11140 vuodelta 2005. Tontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin rakennusoikeus on 9 700 k-m².

Tontilla 20048/10 on voimassa asemakaava nro 11890 vuodelta 2010. Tontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa teknologiakeskuksen (KTY-1). Tontin rakennusoi-



27.02.2023

Asia/3

keus on 11 600 k-m². Technopolis on hakemassa kaavamuutosta tontille 10. Lisäksi suunnitteilla olevan satamatunnelin ja Länsiväylän alueen kaavahankkeilla saattaa olla vaikutusta tontin hankkeeseen. Technopolis on mukana alueen kaavakehityksessä.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat liitteenä 1.

Varauksen jatkaminen

Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska pääkäyttäjän vetäytyminen koronapandemiasta johtuen aiheutti väistämättä viivettä hankkeen seuraavien vaiheiden toteuttamiseen ja hakija on toteuttanut aikaisemmat kolme vaihetta ansiokkaasti. Lisäksi Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan, pandemian jälkeinen tilanne toimitilamarkkinoilla ja hanke-rahoitukseen liittyvä epävarmuus ovat edelleen viivästyttäneet hankkeen aloitusta. Varauksensaajalla on kuitenkin tarkoituksena saada tontin 20048/9 osalta hanke käyntiin lähitulevaisuudessa. Tontille on jo voimassa oleva rakennuslupa ja urakkasopimus.

Hanke on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen ja edistää alueen rakentumista.

Varausehtoihin lisätään uusi kohta 7: "Varausalueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan mahdollisia muutoksia ajoyhteyksiin, korttelialueiden rajoihin, kerros- ja rakennusaloihin ja kerrosluokuihin. Lisäksi varausalueen läheisyydessä on käynnissä useita maankäytön suunnittelun hankkeita, kuten Länsiväylän alueen osayleiskaava, Satamatunnelin asemakaava sekä Helen Oy:n energiaratkaisuihin liittyvät suunnitteluhankkeet. Lisäksi alueella sijaitsee useita olemassa olevia maanalaisia tiloja ja rakenteita, jotka tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Varauksensaajan tulee laatia asemakaavan edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan sekä muiden tarvittavien osapuolten kanssa ja varmistaa suunnitteluratkaisujen yhteensovitus." Muilta osin noudatetaan aiempia ehtoja. Päivitetyt varausehdot ovat esityksen liitteenä 3.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 -kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksen jälkeen varausehtojen kohtaan 7 on lisätty maininta korttelialueella vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta. Lisäksi hankkeen arvioitu toteutusaikataulu on päivitetty esittelijän perusteluihin toimijalta saadun tiedon perusteella. Muilta osin esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.



27.02.2023

Asia/3

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja kaavakartta
- 2 Vaiheistus
- 3 Erityiset ja yleiset varausehdot päivitetty 27.2.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.01.2023 § 60

HEL 2022-012666 T 10 01 01 00

Energiakatu 6 ja 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Länsisataman toimitilahankkeen suunnittelua koskevan tonttiva-



27.02.2023

Asia/3

rauksen jatkamista Technopolis Holding Oyj:lle (Y-tunnus 0487422-3) seuraavasti:

- varausalueena ovat edelleen tontit 20048/9 (KTY, pinta-ala 2 679 m², rakennusoikeus 9 700 k-m², Energiakatu 6) ja 20048/10 (KTY-1, pinta-ala 4 451 m², rakennusoikeus 11 600 k-m², Energiakatu 8)
- varaus on voimassa 31.12.2023 saakka
- tontin 20048/10 osalta varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2025 saakka, jos Technopolis Holding Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.12.2023
- varausehtoihin lisätään uusi kohta 7: "Varausalueen läheisyydessä on käynnissä useita maankäytön suunnittelun hankkeita, kuten Länsiväylän alueen osayleiskaava, Satamatunnelin asemakaava sekä Helen Oy:n energiaratkaisuihin liittyvät suunnitteluhankkeet. Lisäksi alueella sijaitsee useita olemassa olevia maanalaisia tiloja ja rakenteita, jotka tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Varauksen-saajan tulee laatia asemakaavan edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan sekä muiden tarvittavien osapuolten kanssa ja varmistaa suunnitteluratkaisujen yhteensovitus." Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

L1120-146

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi