



## § 217

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle toimitilahankkeen kehittämistä varten (Katajanokanlaituri, Katajanokka)

HEL 2019-004100 T 10 01 01 00

Katajanokanlaituri 4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (y-tunnus 0533297-9) perustettavan yhtiön lukuun varataan Katajanokalta alue toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 9700 m<sup>2</sup>. Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa ja neuvotteluissa.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksensaaja ovat lisäksi velvollisia noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(L1-1-08-12)

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää että paikan merkitykseen liittyen hankkeesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu, jossa rannan ja maantasokerroksen avoimuuden tavoitteet ovat keskeisesti mukana.

Lisäksi jatkosuunnittelussa tehdään aktiivista yhteistyötä sataman kanssa niin, että suunnittelussa otetaan huomioon myös sataman toiminnalliset tarpeet.

Lautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki pyrkii tarjoamaan mahdollisia uusia toimitiloja Helsingin Työkanava HeTy ry:lle ja sen alivuokralaisille, mikäli he joutuvat luopumaan nykyisistä Katajanokanlaituri 4, K6:n tiloista.

## Käsittely

Palautusehdotus:

Mai Kivelä: Palautetaan valmisteluun niin, että selvitetään vaihtoehtoja miten arvokas tontti saataisiin paremmin kaupunkilaisille avoimeen tai kaupunkilaisia hyödyttävään käyttöön.



Mai Kivelän palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää että paikan merkitykseen liittyen hankkeesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu, jossa rannan ja maantasokerroksen avoimuuden tavoitteet ovat keskeisesti mukana.

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään esittelyehdotukseen:

- jatkosuunnittelussa tehdään aktiivista yhteistyötä sataman kanssa niin, että suunnittelussa otetaan huomioon myös sataman toiminnalliset tarpeet.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki pyrkii tarjoamaan mahdollisia uusia toimitiloja Helsingin Työkanava HeTy ry:lle ja sen alivuokralaisille, mikäli he joutuvat luopumaan nykyisistä Katajanokanlaituri 4, K6:n tiloista.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen, Risto Rautavan ja Jape Lovénin vastaehdotukset.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot Varma 10.4.2019
- 3 Katajanokka\_Luonnos\_20180111

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle, että Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (y-tunnus 0533297-9) perustettavan yhtiön lukuun varataan Katajanokalta alue toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 9700 m<sup>2</sup>. Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa ja neuvotteluissa.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksensaaja ovat lisäksi velvollisia noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(L1-1-08-12)

## Tiivistelmä

Katajanokanlaiturilta esitetään varattavaksi alue pääkonttoritason toimitushankkeen ja muun toimitilan suunnittelua varten. Varausta esitetään Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle, joka on tehnyt alustavia suunnitelmia alueelle ja neuvotellut mahdollisen pääkäyttäjän kanssa, joka on merkittävä pörssiyritys.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Varma pyytää hakemuksessaan alueen varaamista. Hakija on merkittävä institutionaalinen sijoittaja, suomalaisten yritysten rahoittaja ja Suomen suurimpia eläkevakuuttajia. Valtaosa kaikista hakijan kiinteistösisjoituksista kohdistuu Suomeen.

Hakija on neuvotellut suomalaisen suuryrityksen pääkonttorin sijoittamisesta varausalueelle suunniteltavaan hankkeeseen. Tarkoituksena on suunnitella varausalueelle korkeatasoinen toimitushanke ja sijoittaa hankkeeseen mahdollisesti myös hotelli-, liike- tai julkista tilaa. Varman hakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen ensimmäiseen kerrokseen on ajateltu toteutettavan rannan suuntaan avautuvaa julkista tilaa ravintoloiheen, liiketiloineen ja aluetta



elävöittävine taideteoksineen. Alustava luonnos rakennuksen sijoittumisesta alueelle on esitetty liitteessä 3. Varausalueelle suunniteltava noin 16 000 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus täydentäisi erinomaisesti Katajanokanlaituria ja elävöittäisi rannan aluetta.

Hankkeen alustavia suunnitelmia on tehnyt Arkkitehdit Soini&Horto Oy.

#### Kaava- ja tonttitilanne

Yleiskaavassa 2016 alue on osin kantakaupunkia (C2) ja osin satama-alueita. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1895 ja osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueella on vireillä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen. Asemakaavoituksen tavoitteena on vahvistaa keskustan merellisyyttä sekä liittää Katajanokan ranta-alueet ja matkustajasatama tiiviimmin osaksi kävelypainotteista keskustaa. Tarkoituksena on luoda uutta merellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoineen. Osana kokonaisuutta tutkitaan uudisrakentamisen paikkoja. Tarkoituksena on valmistella alueen suunnitteluperiaatteet päätöksentekoa varten vuoden 2019 aikana. Suunnitteluperiaatteissa määritellään lähtökohtia esimerkiksi alueen tulasuojauksen ratkaisuille ja liikenteen järjestelyille sekä reunaehtoja ja tavoitteita uuden kaupunkirakenteen ja toimintojen suunnittelulle.

Alueen välittömään läheisyyteen on kaavoitettu maanalainen pysäköintilaitos, jonka rakentaminen alkaa näillä näkymin lähiaikoina.

Varausalueella on kaupungin omistama vuonna 1960 valmistunut varastorakennus K6, joka purettaisiin hankkeen toteutuessa. Varastonrakennuksen ja rantaviivan välinen alue on vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle 31.12.2074 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Satama on velvollinen luovuttamaan kaupungille korvauksetta sellaiset alueet, jotka osoitetaan asemakaavassa muuhun käyttöön kuin satamatoimintaan.

#### Erityiset varausehdot

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Eteläsataman itäosan ja Katajanokanrannan asemakaavatyön edetessä tarkentuvat aluetta koskevat suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteissa asetetaan lähtökohtia ja tavoitteita alueen suunnittelulle. Lisäksi erityisissä varausehdoissa on muita suunnittelussa huomioitavia teknisiä asioita. Varausehdot ovat liitteessä 2.

#### Vaihtoehtoinen hanke

Sampo Consulting Ltd, Studio Puisto Group Oy ja Buonarroto Oy kumppaneineen ovat 18.12.2018 lähettäneet suunnitteluvarausshake-



muksen koskien Katajanokan Tulli- ja Pakkahuoneen sekä K6-makasiinin kehittämisestä. Varaushakemuksen mukaan makasiinin tilalle suunniteltaisiin muun muassa co-working tilaa, hotelli, ravintolamaailma, showroom, päiväkotia ja ruokakauppaa. Hakemus on oheismateriaalissa.

Lautakunta toteaa, että tämä edellä mainittu hakemus ei anna aihetta jatkotoimenpiteisiin, koska nyt esitettävä varaus tähtää merkittävän pääkonttorihankkeen toteuttamiseen.

### Strategiset tavoitteet

Keskusta-alueen pääkonttoritason tonteista on ollut viime aikoina huomattavan paljon kysyntää. Tarjonta ei vastaa tällä hetkellä kysyntää. Strategian mukaan elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku.

Hanke parantaisi toteutuessaan suuryritysten sijoittautumismahdollisuuksia keskustan tuntumaan.

### Toimivalta

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

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot Varma 10.4.2019
- 3 Katajanokka\_Luonnos\_20180111

### Oheismateriaali

- 1 Varman varauskirje 250219a
- 2 Sampo Suunnitteluvaraushakemus 18.12.2018 Tulli ja Pakkahuone sekä K6 Makasiini

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



07.05.2019

Asia/3

---

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Maanvuokrajärjestelmä  
Kanslia, Nelskylä, Maartola

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2019 § 209