



31.01.2023

§ 60

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatonttien (KTY) varauksen jatkamisesta Technopolis Holding Oyj:lle rakennushankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Salmisaari, tontit 20048/9 ja 10)

HEL 2022-012666 T 10 01 01 00

Energiakatu 6 ja 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Länsisataman toimitilahankkeen suunnittelua koskevan tonttivarauksen 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

Liitteet

1 Sijainti- ja kaavakartta



31.01.2023

- 2 Vaiheistus
3 Erityiset ja yleiset varausehdot päivitetty

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys 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 historia

Hakija pyytää, että Salmisaassa sijaitsevien toimitilatonttien varausaika jatketaan. Tontit liittyvät Technopoliksen alueelle suunnittelemaan toimitilakampus-kokonaisuuteen.

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



31.01.2023

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 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 varauspätös 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 päätynyt 31.12.2022.

Lisäksi yritystonttitiimin tiimipäällikkö teki 30.9.2020 (§ 120) päätöksen tontin 20048/9 pitkäaikaisesta vuokraamisesta. 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 rakennusoikeus on 11 600 k-m². Technopolis on hakemassa kaavamuutosta tontille 10. Lisäksi suunnitteilla olevan satamatunnelin ja Länsiväylän alueen kaavahankkeilla saattaa olla vaikutusta tonttiin. Technopolis on mukana alueen kaavakehityksessä.



Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat liitteenä 1.

Varauksen jatkaminen

Esittelijä esittää tonttivarauksen jatkamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska pääkäyttäjän vetäytymisen 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 hankerahoitukseen liittyvä epävarmuus ovat edelleen viivästyttäneet hankkeen aloitusta. Varauksensaajalla on kuitenkin tarkoituksena saada tontin 20048/9 osalta hanke käyntiin vuoden 2023 aikana. Tontille on jo voimassa oleva rakennuslupa ja urakkasopimus.

Hanke on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen ja edistää toteutuessaan myös alueen rakentumista.

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. Varauksensaajan 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. 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijainti- ja kaavakartta



31.01.2023

Asia/15

- 2 Vaiheistus
3 Erityiset ja yleiset varausehdot päivitetty

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittä-
minen ja tontit -palvelu
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 3