



§ 25

Alueen varaaminen NCC Property Development Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Ruoholahti K.A Fagerholmin aukio)

HEL 2018-002690 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi alueen toimistohankkeen suunnittelua varten Ruoholahdesta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on NCC Property Development Oy (y-tunnus 1765519-3, jatkossa NCC) tai sen perustama yhtiö.

2

Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

3

Suunnitteluvaraus koskee aluetta 1. Alue on liitekartan 1 mukainen noin 5200 m²:n suuruinen (alue 1) K.A. Fagerholmin aukio, joka on tällä hetkellä katu- ja liikennealueena. Alue koostuu kiinteistöistä 091-432-0001-0026 ja 091-020-9901-0100.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

4

Alue on suunniteltava siten, että:

a) Varauksensaaja laatii asemakaavoituksen pohjaksi viitesuunnitelman alueille 1 ja 2 (suunnittelualue).

b) Alueelle 1 tulee sijoittua NCC:n tai muun vastaavasti jonkun toisen yrityksen pääkaupunkiseudun toimistotilat/pääkonttoritilat.

c) Kaupungilla on oikeus valita alueelle 2 muu toteuttaja. Alueen 1 varauksensaaja on kuitenkin etusijalla esitettäessä varausta alueelle 2 sen jälkeen, kun varauksensaajan kanssa on tehty pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja alueen 1 hankekokonaisuus on rakenteilla.

Toteuttamisjärjestystä voidaan vaihtaa, jos alueiden toteuttamisjärjestys vaihtuu esirakentamistoimenpiteiden takia varauksensaajasta riippumattomista syistä.



d) Alueelle 1 on suunniteltava ja toteutettava maanalaisia pysäköinti-paikkoja, joiden vuorottaispysäköintikäytöstä on sovittava erikseen Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa.

e) Alueelle 1 on tarvittaessa suunniteltava sisäänkäynti mahdollisesti erikseen suunniteltavia yleisiä maanalaisia jalankulkuyhteyksiä varten.

Jalankulkuyhteyksien suunnittelussa on tehtävä yhteistyötä tunnelin omistajan, naapurikiinteistöjen omistajien ja HKL:n kanssa. Tunnelin käyttöönotto yleisölle ei saa vaarantua alueelle 1 sijoittuvan hankkeen vuoksi.

f) Alueen 2 suunnittelemisessa tulee huomioida Salmisaaren voimalaitoksen asettamat erityisvaatimukset.

g) Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnittelulla ja toteutuksella ei saa aiheuttaa haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille.

h) Varauksensaaja on tietoinen, että alue 2 on vuokrattu Neste Markkinointi Oy:lle 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

i) Varauksensaaja on tietoinen on, että alueet eivät ole rakentamiskelpoisia ja niiden rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii kaupungilta merkittäviä investointeja, joiden rahoituksesta päätetään erikseen.

j) Suunnitelmalla ei saa olla merkittäviä vaikutuksia raitioliikenteen kehittämismahdollisuuksiin. Suunnittelua tehtävä yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.



07.05.2018

Asia/2

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaika.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Tontinvaraushakemus_Ruoholahti_NCC



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

NCC Property Development Oy:lle esitetään suunnitteluvarausta Ruoholahdesta toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausaika olisi vuoden 2020 loppuun asti. Varausaikana alueelle laaditaan uusi asemakaava.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

NCC Property Development Oy pyytää hakemuksessaan 27.2.2018, että sille varattaisiin määräala Ruoholahteen K.A Fagerholmin aukiolta (alue 1) ja tontista 20100/1 (liitekartan alue 2) toimistorakennusten suunnittelua varten. Hakija on tehnyt alustavia suunnitelmia noin 40 000 k-m² suuruudesta toimistohankkeesta. Lisäksi pohjakerrokseen on tarkoitus suunnitella monipuolisia ja laadukkaita palvelu- ja liiketiloja. Alustavien suunnitelmien mukaan kerrosmäärä vaihtelee seitsemästä kuuteentoista rakennusmassasta riippuen. Hakemus on liitteenä 3. Alustava suunnitelma on oheismateriaalissa.

NCC on yksi johtavista rakentamisen, kiinteistökehityksen ja infrastruktuurin yrityksistä Pohjois-Euroopassa. Sen liikevaihto oli vuonna 2016 noin 5,5 miljardia euroa ja henkilöstön määrä noin 17 000. NCC:n osakkeet on noteerattu Tukholman NASDAQ OMX -pörssissä. NCC:n tuotteisiin kuuluu asunnot, toimitilat, liiketilat, kauppapaikat, erilaiset palvelutilat ja tienrakennuspalvelut. NCC:llä on Helsingissä vireillä Fredriksbergin toimistohanke Vallilassa ja Laajasalon ostoskeskushanke Laajasalossa.

Hakemuksesta poiketen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle esitetään, että se varaisi tässä vaiheessa vain liitekartan mukaisen alueen 1 (K.A Fagerholmin aukio).

Asemakaavatiedot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



07.05.2018

Asia/2

Varattavaksi esitettävän alueen asemakaava 10490 on tullut voimaan 7.10.1998. Alue on osoitettu katu- ja liikennealueeksi (K.A. Fagerholmin aukio). Varauksen mukaisen hankkeen toteuttaminen vaatii alueen asemakaavamuutoksen.

Varausehdot

Varauksensaaja tuottaa viitesuunnitelmat koko suunnittelualueesta (liitekartan mukaiset alueet 1 ja 2) kaavoitustyön pohjaksi. Suunnittelualueen eteläosassa (alue 1) mahdollistetaan vuorottaispysäköinti pysäköintilaitoksessa Tanssintalo -hankkeen kanssa yhteistyössä Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa. Varauksensaajan tulee lisäksi suunnitella hankkeeseen sisäänkäynti yleisiä maanalaisia jalankulkuyhteyksiä varten. Tavoitteena on luoda uusia maanalaisia yhteyksiä Ruoholahden metroasemalle, Salmisaaren suuntaan ja mahdollisesti Kaapelitalon suuntaan.

Alueet eivät ole rakentamiskelpoisia. Kaupunkiympäristötoimialan teknistaloudellisen suunnittelun alustavan tarkastelun perusteella alueella 1 infratekniikan siirroista aiheutuvat kustannukset ovat alustavan arvion mukaan n. 3,5 – 4 M€. Arvio sisältää johtosiirrot, korvaavan raitiovaijien kääntöpaikan rakentamisen ja katutilan järjestelyt. Alueen 2 suunnitteluun ja toteutukseen liittyy merkittäviä Salmisaaren voimalaitokseen liittyviä reunaehtoja.

Alue 2 on vuokrattu Neste Markkinointi Oy:lle 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Huoltoasemalle on jo osoitettu korvaava paikka Energiakadulta. Alueella sijaitsee runsaasti infratekniikkaa, mikä asettaa vaatimuksia johtosiirtojen suunnittelulle. Tontilla sijaitsee mm. 110 kV maakaapeleita sekä suuria kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohdot. Korvaavien johtojen sijoittaminen ympäröiville katualueille ei tilanpuutteen johdosta ole välttämättä mahdollista. Kustannusarviota infratekniikan siirroille ei kyseisen tontin osalta ole laadittu.

Vaihtoehtoinen esitys alueen kehittämisestä

Hartela Etelä-Suomi Oy (jatkossa Hartela) on esittänyt kiinnostuksensa alueen 1 varaamiseksi toimistohankkeen suunnittelua varten. Hartela on esittänyt kaupungille hankkeen perusratkaisuja esittävän 16.2.2018 päivätyn viitesuunnitelman.

Hartelan suunnitelmassa esitetty kerrosalamäärä on huomattavasti pienempi kuin NCC:n ehdotuksessa ja suunnitelma koskee ainoastaan aluetta 1. Asemakaavoituksen näkökulmasta alueet 1 ja 2 on kuitenkin tarkoituksenmukaista suunnitella yhtä aikaa, kuten NCC:n viitesuunnitelmassa on tehty. Lisäksi voitaneen todeta, että NCC:n suunnitelma uudistaa aluetta selvästi ja se huomioi paremmin ympäröivien kiinteis-



07.05.2018

töjen ja alueiden tarpeet. Hartelan suunnitelma ei edellä mainituista syistä johtuen tue yhtä hyvin alueen kehittämistä.

NCC on lisäksi ilmoittanut tutkivansa omien toimintojensa sijoittumista alueelle 1 rakennettavaan toimistokokonaisuuteen. Suunnitelmien toteutuessa NCC toimisi kohteen ankkurivuokralaisena, joka edistäisi hankkeen nopeaa rakentumista merkittävästi.

Sekä NCC että Hartela ovat vakiintuneita toimijoita, jotka ovat aiemmin toteuttaneet useita vaativia toimitilahankkeita eri puoli Helsinkiä. Molemmilla toimijoilla on nykyisellään tonttivarauksia toimitilahankkeita varten.

Hartelan viitesuunnitelma on esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Varaus tukee kaupunkistrategian tavoitteita ja Ruoholahden kehitystä

Kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden kaupunkistrategian mukaan Helsinki luo mahdollisuuksia kasvulle kaavoittamalla riittävästi ja ketterästi tarvittavia työpaikka-alueita. Lisäksi kaupunki luo aktiivisesti kumppanuuksia kaikkien kaupungin kehittämisestä kiinnostuneiden kanssa. Edelleen kaupungin tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Tämän tavoitteen saavuttaminen edellyttää muun ohella riittävää ja tehokasta tonttitarjontaa työpaikkarakentamista varten.

Esitetty varaus edistää mainittuja strategisia tavoitteita. Alueen varaimista Ruoholahdesta NCC Property Development Oy:lle 31.12.2020 saakka toimistohankkeen suunnittelua varten on siten pidettävä perusteltuna. Hankkeen keskeinen sijainti ja alueen täydennysrakentaminen vahvistaa Ruoholahden alueen vetovoimaa vakiintuneena työpaikka-alueena. Lisäksi hanke tukee alueen nopeaa kehitystä.

Lopuksi

Ehdotus on saman sisältöinen kuin kaupunkiympäristölautakunnan esitys.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



07.05.2018

Asia/2

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Tontinvaraushakemus_Ruoholahti_NCC

Oheismateriaali

- 1 Viitesuunnitelmat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.03.2018 § 136

HEL 2018-002690 T 10 01 01 00

Porkkalankatu 9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista toimistorakennusten suunnittelua varten Ruoholahdesta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on NCC Property Development Oy (y-tunnus 1765519-3) tai sen perustama yhtiö.

2

Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukaiset noin 5200 m² (alue 1) K.A. Fagerholmin aukio, joka on tällä hetkellä katu- ja liikennealueena ja noin 3000 m² määräala tontista 20100/1 (alue 2). Alue 1 koostuu kiinteistöis-



07.05.2018

Asia/2

tä 091-432-0001-0026 ja 091-020-9901-0100. Alueen 2 kiinteistötunnus on 091-020-100-1.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

4

Alueet on suunniteltava siten, että:

a) Molemmille alueille laaditaan viitesuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi asemakaavapalvelun ohjauksessa.

b) Alueelle 1 on suunniteltava NCC:n uudet pääkaupunkiseudun toimitilat. Hakija voi esittää varausaikana vaihtoehtoisesti myös muun vastaavan yrityksen pääkonttoritilojen sijoittamista suunniteltavaan hankkeeseen.

c) Kaupungilla on oikeus valita alueelle 2 varauksensaajan sijaan myös muu toteuttaja. Varauksensaaja on etusijalla, kun alueelle 2 esitetään varauksensaajaa edellyttäen, että alueelle 1 on allekirjoitettu pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja hanke on rakenteilla.

Toteuttamisjärjestystä voidaan vaihtaa, jos alueiden toteuttamisjärjestys vaihtuu esirakentamistoimenpiteiden takia varauksensaajasta riippumattomista syistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueesta 2 tehdään joka tapauksessa erillinen varausesitys.

d) Alueelle 1 on suunniteltava ja toteutettava maanalaisia pysäköintipaikkoja, joiden vuorottaispysäköintikäytöstä on sovittava erikseen Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa.

e) Alueelle 1 on tarvittaessa suunniteltava sisäänkäynti mahdollisesti erikseen suunniteltavia yleisiä maanalaisia jalankulkuyhteyksiä varten.

Jalankulkuyhteyksien suunnittelussa on tehtävä yhteistyötä tunnelin omistajan, naapurikiinteistöjen omistajien ja HKL:n kanssa. Tunnelin käyttöönotto yleisölle ei saa vaarantua alueelle 1 sijoittuvan hankkeen vuoksi.

f) Alueen 2 suunnittelemisessa tulee huomioida Salmisaaren voimalaitoksen asettamat erityisvaatimukset.

g) Suunnittelussa ja toteutuksessa täytyy huolehtia että maanalaisten tilojen ja rakenteiden sekä kunnallistekniikan verkostojen käyttö sekä metron liikennöinti on mahdollista. Suunnitelulla ja toteutuksella ei saa



aiheuttaa haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille.

h) Varauksensaaja on tietoinen, että alue 2 on vuokrattu Neste Markkinointi Oy:lle 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

i) Varauksensaaja on tietoinen on, että alueet eivät ole rakentamiskelpoisia ja niiden rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii kaupungilta merkittäviä investointeja, joiden rahoituksesta päätetään erikseen.

j) Suunnitelmalla ei saa olla merkittäviä vaikutuksia raitioliikenteen kehittämismahdollisuuksiin. Suunnittelua tehtävä yhteistyössä liikennesuunnitteluosaston kanssa.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.



07.05.2018

Asia/2

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.

(L1-1-20-111)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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