



27.03.2023

Asia/2

§ 12

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

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

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.

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto jatkaa HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) Hietalahdenrannan alueen varausta toimitalahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) muutetuin ehdoin seuraavasti:



27.03.2023

Asia/2

- 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 päivätyllä hakemuksellaan Hietalahdentorin ja Hietalahdenaltaan ympäristön varamista 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

Tavoitteena on mahdollistaa pääkonttoritasoisten toimitilojen sijoittuminen nykyisen huoltoaseman alueelle sekä viihtyisän jalankulkuympäristön muodostaminen. Alueen vetovoimaa ja ympärivuorokautista toimintaa tukevat korttelin maantasokerroksiin 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, erilais-



ten 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 tarkoituksenmukaista 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.

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 investointisuunnitel-



27.03.2023

Asia/2

maan ja kaupunki päättää investointien rahoittamisesta vapaan harkintansa mukaan erikseen.

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

Määräysohjeita on päivitetty, koska aiempaan elinkeinojaoston 11.5.2020 määräyspäätökseen nähden määräysalueen rajaus on muuttunut ja suunnittelun reunaehdot ovat tarkentuneet jatkosuunnittelun ja laadittujen selvitysten myötä.

Päivitetyt määräysohjeet ovat kokonaisuudessaan liitteenä 2. Aiemman kehittämismääräyksen mukaiset, 31.12.2022 saakka voimassa olleet ehdot ovat liitteenä 3.

Perustelut määräyksen jatkamiselle

Määräyksen tekijä on noudattanut kehittämismääräyksen ensivaiheen määräysohjeita ja laatinut alueelle kolme vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua ja vuorovaikuttanut niitä yhteistyössä kaupungin kanssa. Määräyksen tekijä on myös laatinut kustannuksellaan useita selvityksiä ja edistänyt suunnittelua aktiivisesti.

Määräysaikana 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.

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

Kehittämismääräyksen kohteena olevan alueen erityislaatuisen luonteen sekä sen edellyttämien monialaisten selvitysten ja laajan vuorovaikutuksen vuoksi hankkeen suunnittelu-aika on tavanomaista pidempi. Määräyksen jatkaminen olisi perusteltua kaavoituksen edistämiseksi kehit-



27.03.2023

Asia/2

tämisvarauksen 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 Hietalahden 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.

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

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



27.03.2023

Asia/2

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

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.

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



27.03.2023

Asia/2

31.03.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 11.05.2020 § 17

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Hietalahdenrannan alueen HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue.
- Alueen pinta-ala on noin 5,7 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen mukaisia 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

11.05.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kysymyksiin oli vastaamassa johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

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