



## § 192

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Hietalahdenrannan varaamiseksi HGR Property Partners Oy:lle (Punavuori, Kamppi)

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Hietalahdenranta

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Hietalahdenrannan alueen varaamista HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 09 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijainti\_ja\_varausaluekartta\_Hietalahti
- 2 Erityiset\_ja\_yleiset\_varausehdot\_HGR
- 3 Hakemus\_HGR\_Property\_Partners\_Oy

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

Ote  
Hakija

Otteen liitteet  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-



töönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hietalahdenranta ja Hietalahdentorin ympäristö sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin keskustan tuntumassa. Alueen kehittämiseksi esitetään varausta HGR Property Partners Oy:lle. Varausaikana tutkittaisiin alueen toimitilarakentamisen potentiaalia ja uutta liikennesuunnitelmaa, joka lisäisi alueen viihtyisyyttä. Suunnittelun vuorovaikutusta on tarkoitus kehittää monivaiheisemmaksi.

## Esittelijän perustelut

### Alueen nykytilanne

Hietalahdentori sijaitsee keskeisellä paikalla ja historiallisessa kaupunkiympäristössä. Alue on tiiviisti rakennettua ja lähitulevaisuudessa sen sijainti muuttuu yhä keskeisemmäksi uusien kehityshankkeiden myötä. Uudet asuinalueet Hernesaari, Telakkaranta ja Jätkäsaari lisäävät käyttäjämääriä alueella ja muut ympäristön kehityshankkeet, kuten Metropolialta vapautuneiden tilojen sekä Kaartin lasaretin uusi käyttö nostavat alueen profiilia.

Hietalahdenranta on yksi pääsisääntuloväylistä Espoon suunnasta tuleville, ja Hietalahden altaan ympäristö on nykyisin pääosin autoliikenteen käytössä. Ajoneuvomäärien ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa entisestään. Aluetta tulisi kehittää jatkossa julkisena ja viihtyisänä käveltäväenä kaupunkitilana, joka liittyy luontevasti merenrantaan ja mahdollistaa jatkossa myös paremmat liikenneyhteydet. Liikekeskustan laajeneminen Bulevardin suuntaan ja toisaalta Telakkarannan ja Jätkäsaaren uudet pääkonttorit tekevät alueesta houkuttelevan alueen yrityksille ja alueen työpaikkamäärää on tavoitteellista lisätä.

### Hakemus ja tietoja hakijasta

HGR Property Partners Oy pyytää 19.3.2020 päivätyllä hakemuksellaan Hietalahdentorin ja Hietalahdenaltaan ympäristön varaamista alueen kehittämiseksi 31.12.2022 asti.

HGR on kotimainen kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiö, joka on keskittynyt pääkaupunkiseudulla sijaitseviin merkittäviin kiinteistökehityshankkei-



siin, joilla pyritään tuomaan investointeja kansainväliseltä tasolta. Yrityksen liikevaihto on ollut viime vuosina 20-30 miljoonan euron tasolla.

HGR:n yhteistyökumppaneiden kanssa toteuttamia merkittävimpiä viimeaikaisia hankkeita on vuonna 2017 Helsingin keskustaan valmistunut ja Kasarmintorin alueen elävöittänyt arkkitehtonisesti näyttävä 16 000 m<sup>2</sup> toimistotalo osoitteessa Kasarminkatu 21. Kiinteistössä sijaitsee muun muassa Roschierin, Danske Bankin ja Taaleritehtaan pääkonttoritoimintoja. Valmistunut kehityshanke on myös Espoon Otaniemessä osoitteessa Tietotie 6 sijaitseva 26 000 m<sup>2</sup> vaihteittain vuosien 2018 ja 2019 aikana valmistunut koulu- ja toimistorakennus. Tyhjiällään ollut toimistorakennus sai laajan peruskorjauksen jälkeen uuden elämän.

Espoon Keilaniemessä HGR toteuttaa yhteistyökumppaniensa kanssa Fortumin entisen toimistotornin korversiota uuteen käyttöön ja suunnitella on 100 000 m<sup>2</sup> käsittävä Keilaniemenranta – niminen toimisto-, liike- ja hotelli- sekä hotellikehityshanke, joka on valmistuessaan Suomen korkein rakennus. Osana hanketta nykyinen rantaraitti uudistetaan täysin yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.

#### Hankkeen kuvaus

Varausaikana Hietalahdenrannan ja –torin alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kanssa. Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä esittää ehdotus toimitilojen täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista. Tavoitteena on muodostaa viihtyisää jalankulkuympäristöä sekä mahdollistaa Helsingin keskustan alueelle pääkonttoritoiminnoille sopiva sijainti.

Kehittämisvaraushakemuksessa HGR Property Partners esittää ajoneuvoliikenteen siirtämistä Hietalahdenlaiturin linjauksen mukaisesti. Uusi liikennematkaisu mahdollistaisi torin ja altaan ympäristön kehittämisen jalankulkijoiden ehdoilla, erilaisten virkistystoimintojen ja tapahtumien käyttöön. Rantaan saataisiin uusi jatkuva pyörä- ja jalankulureitti.

Hietalahden torin alle esitetään uutta yleistä pysäköintilaitosta, joka palvelisi ympäristön eri toimijoita ja tulevia kehityshankkeita sekä mahdollistaisi mm. kauppahallin huoltoliikenteen järjestämisen maan alle.

#### Kaava- ja kiinteistötilanne

Yleiskaava 2016:ssa alue on Kantakaupunki C2 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena keskustana. Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet.



## Varausehdot

Varausehtojen mukaan suunnitelmissa pitää esittää alueen kehittäminen keskustan ja kantakaupungin laajentumisalueena. Uudisrakentamisen tulee olla pääkäyttötarkoitukseltaan toimistotilaa. Asumista ei sallita.

Varauksensaajan tulee laatia vähintään kolme erilaista suunnitteluratkaisua eri toimijoilla kaupungin ohjauksessa. Suunnittelyryhmissä oltava mukana mm. liikenteen, teknisten selvitysten, maisemasuunnittelun asiantuntijoita.

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman periaatteita. Varausaikana tutkitaan alueen liikennetkaisu- ja mahdollisuus toteuttaa maanalainen yleinen pysäköintilaitos Hietalahdentorin alle.

Kehittämisvarauksen saajalle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 15-20 000 k-m<sup>2</sup>:n osuus uudesta rakennusoikeudesta sekä Hietalahdentorin alle rakennettava maanalainen pysäköintilaitos. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Varausehdot liitteessä 2.

## Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksessa kokeillaan entistä monivaiheisempaa vuorovaikutusta. Suunnitteluvarausalueesta järjestetään jo ennen suunnittelun alkamista vuorovaikutteinen kerro kantasi kartalla –kysely. Vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus. Jos suunnitelmat johtavat asemakaavan muutosprosessiin, tehdään siinä vielä normaali vuorovaikutus.

## Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty alueen toiminnallinen muutos ja toimitilan lisääminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä ja sillä voi olla pitkällä aikavälillä myönteisiä kaupunkitaloudellisia vaikutuksia.

Alueen kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa suunnittelemalla alueelle erilaisia vaihtoehtoja. Kehittämisvarauksen aikana selvitetään riittävällä tarkkuudella hankkeen kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja ympäristövaikutukset sekä kustannukset toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi.



Kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

#### 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  
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 09 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijainti\_ ja\_ varausaluekartta\_ Hietalahti
- 2 Erityiset\_ ja\_ yleiset\_ varausehdot\_ HGR
- 3 Hakemus\_ HGR\_ Property\_ Partners\_ Oy

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

#### Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.03.2020 § 179