



§ 90

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Pasi- lan konepajan alueen toimistotonttien varaamiseksi NCC Property Development Oy:lle (Vallila, tontit 22403/4 ja 5)

HEL 2015-010180 T 10 01 01 00

Sturenkatu/Teollisuuskatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi NCC Property Development Oy:lle Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallilan) toimistorakennusten korttelialueen (KT) nro 22403 tontit nrot 4 ja 5 toimistotalon jatkosuunnittelua varten 31.8.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille rakennettavan toimistotalon suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen palvelukokonaisuuden asemakaavoitus-, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit sekä liikenne- ja katusuunnittelupalvelujen sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.

2

Tonteille sijoittuvaan hanketta tulee tarjota ensisijaisesti Euroopan lääkeviraston (EMA) mahdollisia toimitilarpeita varten.

3

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

4

Varattavat tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontteja ei saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tonttien luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus



12.09.2017

seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien 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.

6

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, 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.

7

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutos ja varausvaiheet
- 2 Varaushakemus
- 3 Tonttijako
- 4 Kuvia viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että NCC Property Development Oy:lle (jäljempänä myös NCC) varattaisiin Pasilan konepajan alueen toimistokorttelin tontit 22403/4 ja 5 jatkosuunnittelua varten 31.8.2019 saakka.

NCC:lle on aikaisemmin varattu toimistokorttelin tontit 22403/2 ja 3 (16 650 k-m², rakennusvaihe I - II), joiden rakennustyöt ovat käynnissä. Varausehtojen mukaisesti varauksensaajalla on oikeus saada lisävaraus myös korttelin lopputonteille 22403/4 ja 5 (14 850 k-m², rakennusvaihe III - IV).

Lautakunta puoltaa NCC:n hakemusta ja pitää varauksen jatkamista kaupungin elinkeinopolitiikan, Vallilan toimitilakeskittymän työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen sekä Pasilan konepajan alueen toimitilakorttelin samanaikaisen toteutuksen kannalta perusteltuna.

Esittelijän perustelut

Hakemus

NCC Property Development Oy pyytää 20.6.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle varattaisiin aikaisempaan varauspäätökseen perustuen Pasilan konepajan alueen toimistorakennusten korttelin (KT) nro 22403 tontit nrot 4 ja 5.

Hakemus on liitteenä nro 2.

Pasilan konepajan alueen omistus, maankäytösopimus

Pasilan konepajan alue on ollut kokonaisuudessaan ja on edelleen osittain VR-Yhtymä Oy:n (myöhemmin VR) omistuksessa.

Kiinteistölautakunta päätti 15.5.2014 (281 §) VR:n ja Helsingin kaupungin 10.5.2005 tekemän maankäytösopimuksen korvauksen tarkistamisesta ja suorittamisesta. VR luovutti osana korvausta kaupungille toi-



12.09.2017

mistorakennuksen korttelin (KT) tontin nro 1, jonka rakennusoikeus on 31 500 k-m². Tontti siirtyi kaupungin omistukseen 5.9.2014 allekirjoitetulla luovutuskirjalla.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti viimeksi 26.10.2015 (1020 §) jatkaa NCC Property Development Oy:n varatun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) toimistorakennusten korttelin (KT) nro 22403 tontin nro 1 varausaikaa toimistotalon jatkosuunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varattu kerrosalan määrä on aikaisemmin varatun 19 500 k-m²:n sijasta 16 650 k-m² (rakennusvaihe I-II) ja se sijoittuu nyt Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmaukseen.

2

Tontille rakennettavan toimistotalon suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.

3

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös tontin 14 850 km²:n loppukerrosalalle (rakennusvaihe III - IV), mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokra- tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijako

Pasilan konepajan osa-alueen 6 asemakaavan muutosehdotus nro 12212 on saanut lainvoiman 28.3.2014. Sturenkadun varteen on kaavoitettu toimistorakennusten korttelialueen (KT) nro 22403 tontti nro 1 ja kuusikerroksisen toimistorakennuksen kerrosalaksi on merkitty 31 500 k-m².

Varauksensaajan toimesta kortteliin on laadittu tonttijako nro 12784, joka on hyväksytty 20.6.2016.

Kaavamuutos ja tonttijako mahdollistavat kohteen rakentamisen vaiheittain. Toimistorakennuksen suunnittelun ja toteutuksen ideana on kampaakselin tapaan kiemurteleva massa.

Nyt varattavien toimistotonttien 22403/4 ja 5 kerrosalat ovat 4 750 k-m² ja 10 100 k-m² eli yhteensä 14 850 k-m².



12.09.2017

NCC:n varauksen jatkaminen ja sen ehdot

Esittelijä puoltaa NCC:n varaushakemusta. Yhtiö on aktiivisesti yhteistyössä kaavoittajan ja alueen maanomistajan VR:n kanssa vienyt Pasilan konepajan alueen suunnittelua eteenpäin. Kaavoitustyön aikana on tehty merkittävä määrä kehitystyötä, konseptointia, liikeidean luomista ja alueen markkinointia. Ensimmäinen alueen uudistamiseen liittyvä kohde, säilytettävä ja saneerattu aluskehysosaston rakennus on valmistunut VR:n omistamalle alueelle ja käyttäjä Amer Sports Oyj on ottanut tilat käyttöön huhtikuussa 2014.

Kaupunki on 7.12.2016 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (Kik 30.6.2016, 309 §) vuokrannut toimistotontin 22403/2 Keskinäinen Kiinteistö Oy Fredriksberg A -nimiselle yhtiölle ajaksi 16.11.2016 - 31.12.2070 toimistorakennusta varten. Tontin 22403/2 rakennustyöt valmistuvat 30.4.2018 ja jatkuvat sen jälkeen tontilla 22403/3 (rakennusvaihe I - II).

Koska varauksensaaja on allekirjoittanut aikaisemmin varatusta I - II rakennusvaiheiden 16 650 k-m²:n kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen 31.12.2016 mennessä, voidaan esittelijän mielestä varauksensaajalle esittää korttelin jatkosuunnittelua varten varausta myös tontin rakennusvaiheiden III - IV loppukerrosalalle 14 850 k-m².

Helsingin kaupunki on lähettänyt NCC:lle kesäkuun lopussa tilaselvityspyynnön Euroopan lääkeviraston EMA:n mahdollisesta sijoittumisesta Helsinkiin. NCC laati esityksen Vallilan konepaja-alueella sijaitsevasta toimistohanke Fredriksbergistä. Tilaselvitys mahdollistaa tilaa osin ensimmäisestä vaiheesta sekä toisen, kolmannen ja neljännen vaiheen kokonaan.

Helsingin kaupunki on esittänyt hakemuksessaan Fredriksbergin yhtenä vaihtoehtona EMA:n sijoittumiskohteeksi. Euroopan unioni tekee lopullisen päätöksen EMA:n sijoituspaikasta marraskuun lopussa.

Esittelijä pitää toimistotonttien 22403/4 ja 5 varaamista NCC:lle kaupungin elinkeinopolitiikan, Vallilan toimitilakesittymän työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen sekä Pasilan konepajan alueen kaikkien toimitilakortteleiden samanaikaisen toteutuksen kannalta perusteltuna.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Asemakaavan muutos ja varausvaiheet
- 2 Varaushakemus
- 3 Tonttijako
- 4 Kuvia viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.08.2017 § 36

Kaupunginhallitus 26.10.2015 § 1020

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 424