



13.03.2018

Asia/7

§ 136

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Ruoholahdesta NCC Property Development Oy:lle toimistohankkeiden suunnittelua varten (Länsisatama, Ruoholahti, K.A. Fagerholmin aukio ja tontti 20100/1)

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 kiinteistöistä 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 toimistotilat. 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 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 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 toteuttami-



sen 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.

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 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

Liitteet

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



13.03.2018

Asia/7

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

NCC Property Development Oy:lle esitetään suunnitteluvarausta Ruoholahdesta toimistohankkeen suunnittelua varten. Varausaika olisi vuoden 2020 loppuun asti. Kokonaisuus olisi laajuudeltaan noin 40000 k-m². Varausaikana alueelle laaditaan uusi asemakaava. Uuden asemakaavan voimaan tulon jälkeen suunnitteluvaraus koskee ensisijaisesti alueen eteläpuolta ja varauksensaajalla on etusija varata pohjoispuolen tontti kun eteläpuolen rakentaminen on aloitettu.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

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

NCC on yksi johtavista rakentamisen, kiinteistökehityksen ja infrastruktuurin yrityksistä Pohjois-Euroopassa. Sen liikevaihto vuonna 2016 oli 5,5 miljardia euroa ja henkilöstön määrä 17.000. NCC:n osakkeet on noteerattu Tukholman NASDAQ OMX -pörssissä. Tuotteisiimme kuuluvat asunnot, toimitilat, liiketilat, kauppapaikat, erilaiset palvelutilat ja tienrakennuspalvelut. NCC:llä on Helsingissä meneillään mm. Fredriks-



bergin toimistohanke Vallilassa ja Laajasalon ostoskeskushanke Laajasalossa.

Asemakaavatiedot

Pohjoispuolen tontin asemakaava nro 9677 on tullut voimaan 26.10.1990. Tontti on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Eteläpuolen alueen asemakaava 10490 on tullut voimaan 7.10.1998. Alue on osoitettu katu- ja liikennealueeksi (K.A. Fagerholmin aukio).

Varaushakemuksen mukaisen hankkeen toteuttaminen vaatii alueen asemakaavamuutoksen.

Varausehdot

Varauksensaaja tuottaa viitesuunnitelmat koko alueesta kaavoitustyön pohjaksi. Suunnittelualan eteläosassa (alue 1) mahdollistetaan vuorottaispysäköinti pysäköintilaitoksessa Tanssintalo -hankkeen kanssa yhteistyössä Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa. Varauksensaajan tulee lisäksi suunnitella hankkeeseen sisäänkäynti yleisiä maanalaisia jalkenkulkuyhteyksiä 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 haasteita johtosiirtojen suunnittelulle. Tontilla sijaitsee mm. 110 kV maakaapeleita sekä suuria kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohtoja. Korvaavien johtojen sijoittaminen ympäröiville katualueille ei tilanpuutteen johdosta ole välttämättä mahdollista. Kustannusarviota infratekniikan siirroille ei kyseisen tontin osalta ole laadittu.

Vaihtoehtoinen esitys alueen kehittämisestä

Myös Hartela Etelä-Suomi Oy on esittänyt kiinnostuksensa alueen 1 varaamiseksi toimistohankkeen suunnittelua varten. Hartela on esittä-



nyt 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 suunnitelmaa voidaan pitää aluetta selvästi uudistavana ja se huomioi paremmin mm. ympäröivien kiinteistöjen 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 siis kohteen ankkurivuokralaisena, joka edistäisi hankkeen nopeaa rakentumista merkittävästi

Esittelijä katsoo edellä esitetyin perustein, että NCC:llä on parhaat edellytykset alueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle.

Esittelijä toteaa, että 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 toimittamat asiakirjat ovat 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 työpaikamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Tämän tavoitteen saavuttaminen edellyttää muun ohella riittävää ja tehokasta tonttitarjontaa työpaikkarakentamista varten.

Esittelijä katsoo, että nyt esitettävä varaus edistäisi mainittuja strategisia tavoitteita. Esittelijä puoltaa siten alueen varaamista Ruoholahdesta NCC Property Development Oy:lle 31.12.2020 saakka toimistohankkeen suunnittelua varten. Hankkeen keskeinen sijainti ja alueen täydennysrakentaminen vahvistaisi Ruoholahden alueen vetovoimaa vakiintuneena työpaikka-alueena ja hanke tukisi alueen nopeaa kehitystä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



13.03.2018

Asia/7

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Varausaluekartta
2 Sijaintikartta

Oheismateriaali

1 Viitesuunnitelmat
2 Tontinvaraushakemus_Ruoholahti_NCC

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

KYMP/Immonen, Vainikka