



§ 290

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Koksikadun kolmion varaamiseksi NREP Oy:lle (Kallasatama, Sörnäinen)

HEL 2023-006219 T 10 01 01 00

Koksikatu, Leonkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esteelliset: Otto Meri (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)

Pöydällepanoehdotus:

Sami Kuusela: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sami Kuuselan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Koksikadun kolmion tontinluovutusta koskevat lisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Koksikorttelin varaamista NREP Oy:lle (y-tunnus 3336681-8) toimitila- ja majoitushankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:



- Varausalue on liitekartan 1 mukainen Kalasataman kortteli nro 10624. Alueen pinta-ala on noin 6800 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä, liitteen 3 yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevia Koksikadun kolmion tontinluovutusta koskevia lisäehtoja.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

NREP Oy pyytää 9.5.2023 päivätyllä hakemuksellaan Kalasatamaan sijoittuvan Koksikorttelin varaamista toimitila- ja majoitushankkeen kehittämistä varten 31.12.2025 asti. Kortteliin tavoitellaan noin 30 000 k-m² laajuista kokonaisuutta, josta toimitilan osuus olisi noin 15 000 – 20 000 k-m² ja loput majoitusta. Lopulliset eri käyttötarkoitusten laajuudet tarkentuvat kumppanuuskaavoituksen aikana.

NREP on pohjoismainen kiinteistökehittäjä- ja sijoittaja. Yritys on osa Urban Partnersia, joka työllistää yli 600 asiantuntijaa, joista noin 150 on Suomessa. NREP on sitoutunut hiilineutraaliin kiinteistöportfolioon vuoteen 2028 mennessä.

Varausalue ja hankkeen kuvaus

Varausalue muodostuu Kalasataman korttelista nro 10624. Varausalueella on voimassa 22.5.2015 lainvoiman saanut asemakaava nro 12291 Koksikadun kolmio, jossa alue on osoitettu osin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), osin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja osin asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Kortteliin on asemakaavassa osoitettu 3 tonttia ja sen nykyinen toimitilarakennusoikeus on 7800 k-m² ja asuinrakennusoikeus 14 300 k-m². Korttelin pinta-ala on noin 6 800 m².

Yleiskaava 2016:ssa alue on Liike- ja palvelukeskusta C1 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kaupunki omistaa varausalueen maa-alueet.

Varausalue on tarkoitus kaavoittaa varausaikana kokonaisuudessaan toimitila- ja majoituskäyttöön varauksensaajan kanssa tehtävänä kumppanuuskaavoituksena. Kortteliin tavoitellaan jo edellä kuvatulla tavalla noin 30 000 k-m² laajuista kokonaisuutta, josta toimitilan osuus olisi noin 15 000 – 20 000 k-m² ja loput majoitusta. Varausaikana on mahdollista tutkia hankkeen ulottumista myös korttelin eteläpuolella olevalle yleiselle alueelle, jossa on varaus palvelu- tai yleiselle raken-



nukselle. Luovutettavan tontin tarkempi laajuus määritetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunniteltu maankäytön muutos on perusteltu korttelin läheisyydessä tapahtuneen ja tulevaisuudessa tapahtuvan maankäytön kehityksen vuoksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.4.2023 Suvilahden tapahtuma-alueen asemakaavan muutoksen, joka sisältää tapahtumakorttelin ja sen eteläpuolisen Kaasutehtaankentän tapahtuma-alueen erilaisten kulttuuri- ja urheilutapahtumien käyttöön varausalueen länsipuolella. Tapahtumien ulkopuolella Kaasutehtaankenttä toimii yleisenä alueena ja on vapaasti alueen asukkaiden käytössä. Suvilahden alueelle suunnitellun tapahtuma-alueen ja sen toimintojen vuoksi asuinkerrostalot soveltuvat huonosti nyt varattavaan Koksikortteliin ja kortteli voisi toteutuksessaan suojata Kalasataman asuinalueen ulkoilmatapahtumista johdulta melulta.

Koksikortteliin olisi tarkoitus toteuttaa NREPin uuden Woods-konseptin mukainen toimistotalo. Woods on NREPin kehittämä toimistokonsepti, jolla pyritään vastaamaan yritysten nopeasti muuttuviin vaatimuksiin. Tavoitteena ovat toimitilat, jossa tilankäyttö ja vuokrasuhteen joustavuus eroavat selkeästi tavanomaisesta toimitilasta. Perusperiaate on, että vuokralainen maksaa vain niistä tiloista tai työpisteistä, joita se kulloinkin tarvitsee.

Woods tarjoaa erikokoisia tilaratkaisuja yksittäisestä vuokrattavasta työpisteestä yli sadan hengen yrityksen tarpeisiin. Tilat vuokrataan käyttäjille kalustettuina ja varustettuina valmiine tietoliikenneyhteyksineen. Woods keskittyy ennen kaikkea keskisuuriin yrityksiin, joissa on tällä hetkellä vahvin kasvutrendi ja aiempaa suurempi tarve joustaville toimitilaratkaisuille muuttuvassa markkinaympäristössä. Konsepti sopii hyvin täydentämään Kalasataman toimitilatarjontaa.

Rakennuksen katutasen tilat ovat osa kaupunkia, eikä niitä ole rajattu vain kiinteistön käyttäjille. Aulatilat ovat kaikille avoimet ja vastaanotto- ja palvelut on yhdistetty osaksi kahvila- ja ravintolatiloja, joiden palveluita voivat hyödyntää myös talon ulkopuoliset käyttäjät. Toimitilojen lisäksi kortteliin tavoitellaan noin 12 000 k-m² majoitustoimintoja.

Varausaikana Koksikortteliin on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat, edistää hankkeen toteuttamisen mahdollistamaa asemakaavan muutosta sekä neuvotella tarpeelliset tontinluovutusta koskevat sopimukset.

Varauksen perustelut ja keskeiset ehdot

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti vuonna 2019 kaksivaiheisen ideakilpailun Lapinlahden sairaalarakennusten myymiseksi kaupungin kiinteistöpoliittisia linjauksia noudattaen ja kaupunkiympäristölautakunnan



hyväksymän kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailun toisen vaiheen päätteeksi saatiin yksi kilpailuehdotus. Kilpailun arviointiryhmä arvioi ehdotuksen täyttävän kilpailun vähimmäisvaatimukset ja vastaavan kilpailun tavoitteisiin hyvin. Arviointiryhmä valitsi NREP Oy:n ehdotuksen "Lapinlahden kevät" kilpailun voittajaksi. Kilpailuehdotus sisälsi säilytettävien sairaalarakennusten restaurointia ja uutta käyttöä koskevan ehdotuksen lisäksi myös ehdotuksen uudisrakentamisesta Lapinlahden alueelle. Ehdotetun uudisrakentamisen laajuus oli noin 15 000 k-m².

Kaupunkiympäristölautakuntaan valmisteltiin kilpailun jälkeen esitys alueen varaamiseksi kilpailun voittaneen työryhmän takana olleelle NREP Oy:lle. Samalla esitettiin, että lautakunta hyväksyisi osaltaan sairaala-alueen rakennusten myyntiä ja alueelle muodostettavien tonttien vuokraamista koskeva esisopimuksen sekä tonttien vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta kuitenkin hylkäsi esityksen 12.5.2020 § 265. Pormestari päätti 15.5.2020 § 60 ottaa asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti hylätä ehdotuksen 22.6.2020 § 401. Samalla kaupunginhallitus päätti muun ohella, että Lapinlahden kokonaisuuden osalta edetään niin, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ja toimintakonseptiltaan monipuolinen ratkaisu. Samalla kaupunginhallitus päätti valmistelua ohjaavista linjauksista ja että mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamiseksi suunnittelualuetta laajennetaan koskemaan nykyistä puistoaluetta laajemmin Länsiväylän alun aluetta, jotta Lapinlahden puisto on mahdollista säilyttää nykyisessä laajuudessaan.

Kaupunginhallituksen edellyttämä selvityshenkilöiden raportti valmistui 22.1.2021. Raportissa suositeltiin muun ohella, että NREP Oy:lle osoitettaisiin suunnitteluvaraus Lapinlahden sairaala-alueen ulkopuolelta Lapinlahden aluetta koskeneen kilpailun voittajana.

Kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti kaupunki kiinnittää tontinluovutustoiminnassaan erityistä huomiota tontinluovutustoiminnan ennustettavuuteen ja pitkäjänteisyyteen (kohta 1. c). Näillä tekijöillä on suuri merkitys kaupungin toiminnan luotettavuuden kannalta, millä puolestaan on pitkällä tähtäimellä merkitystä kaupungin tarjoamien tonttien sekä kiinteistöjen kysyntään sekä kaupungin houkuttelevuuteen investointikohteena. Käytännön tasolla kaupungin toiminnan ennustettavuus tarkoittaa muun ohella sitä, että kaupungin on syytä sitoutua edistämään vaativia kiinteistökehityshankkeita mahdollisimman pitkälle hyväksymiensä kilpailuohjelmien ja järjestämisensä kilpailujen pohjalta. Kaupungin edunmukaista on, että usein merkittäviä suunnittelupanostuksia vaativiin kilpailuihin osallistu-



vat tahot kokevat voivansa luottaa siihen, että kilpailuohjelman mukainen ja kilpailun voittoon johtava tarjous, johtaa myönteiseen tulokseen myös jatkoprosessissa.

Edellä esitettyyn viitaten voidaan todeta, että Koksikadun korttelikokonaisuuden varaaminen NREP:lle on selvityshenkilöiden suositusten mukaisesti perusteltua. Edellä esitetyt näkökohdat huomioiden, myös tontin suoravarauksen perusteet ovat olemassa.

Kehittämisvarauksen aikana selvitetään riittävällä tarkkuudella hankkeen kaupunkikuvalliset, liikenteelliset, tekniset ja ympäristövaikutukset toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla varaushakemuksessa esitetty hankekuvaus. Hakemuksessa esitetyt periaatteet esimerkiksi energialuokkaa ja korkeatasoista suunnitteluratkaisua koskien ovat sitovia. Varauksensaaja laatii kustannuksellaan asemakaavaa varten tarvittavat selvitykset.

Hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa. Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee noudattaa liitteen 2 erityisiä, liitteen 3 yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 4 olevia Kalasataman Koksikadun kolmion alueella noudatettavia erityisiä tontinluovutusehtoja. Tällaisia ovat esimerkiksi velvoite liittyä alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:hyn sekä maksaa ympäristötaiteellinen maksu tontinluovutuksen yhteydessä.

Kaupunkiympäristön toimiala on yhteistyössä NREPin kanssa lähtenyt etsimään ratkaisua, jonka pohjalta Lapinlahden sairaalan kehittämistä voitaisiin jatkaa kaupunginhallituksen linjauksia noudattaen. Nyt esitetävän Kalasataman Koksikorttelin varauksen taustat huomioiden voidaan pitää perusteltuna, että varaukseen sisällytetään ehdot, joiden mukaan varauksensaaja sitoutuu edistämään Lapinlahden sairaalan kehittämishankkeen suunnittelua ja toteutusta yhteistyössä kaupungin kanssa. Mikäli varauksensaaja vetäytyy Lapinlahden hankkeesta kaupungista riippumattomista syistä, raukeaa Koksikorttelin varaus. Jos taas kaupunki NREPistä riippumattomista syistä päättää edetä Lapinlahden sairaalan osalta muuten kuin yhteistyössä NREPin kanssa, tai mikäli Lapinlahden hanke jää toteutumatta NREPistä riippumattomista syistä, pysyy varaus voimassa.

Tontinvaraus ja tontinluovutus

Kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista erikseen, kun sille on kaavalliset ja muut edellytykset. Kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti tontinluovutuslinjausten mukai-



23.05.2023

Asia/14

sesti luovuttamaan vuokraamalla osto-oikeuksin markkinaehtoisesti määräytyvään hintaan. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen. Tonttihinnoittelun markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan tontinluovutuslinjausten mukaisesti vähintään kahden puolueettoman asiantuntijan arvioin.

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Varaus perustuu varauksensaajan hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Koksikadun kolmion tontinluovutusta koskevat lisäehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti
Liite 1