



27.02.2012

Kaj/2

§ 219

Tontin 22392/1 varaaminen Vallilasta Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalle

HEL 2011-008965 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalle (SOK) kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.3.2003 hyväksymän asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesta 22. kaupunginosan (Vallila) suunnitellusta toimistorakennusten korttelista (KT) nro 22392 noin 12 000 k-m²:n suuruisen tontin nro 1 toimistotalon suunnittelua varten 30.6.2013 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Toimistotalo on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä suunnitelmassa on noudatettava kortteliin hyväksyttäviä kaupunkikuvallisia periaatteita.

2

Varattava tontti sijoittuu ensisijassa Aleksis Kiven kadun ja Sturenkadun kulmaukseen. Tontin sijainti ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta, tonttia ei saada kaupungin omistukseen eikä tonttia voida luovuttaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SOK:n kirje
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosluonnos

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Varauksensaaja

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalle (SOK) kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.3.2003 hyväksymän asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesta 22. kaupunginosan (Vallila) suunnitellusta toimistorakennusten korttelista (KT) nro 22392 noin 12 000 k-m²:n suuruisen tontin nro 1 toimistotalon suunnittelua varten 30.6.2013 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Toimistotalo on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä suunnitelmassa on noudatettava kortteliin hyväksyttäviä kaupunkikuvallisia periaatteita.

2

Varattava tontti sijoittuu ensisijassa Aleksis Kiven kadun ja Sturenkadun kulmaukseen. Tontin sijainti ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta, tonttia ei saada kaupungin omistukseen eikä tonttia voida luovuttaa.

Tiivistelmä

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalle (SOK) ehdotetaan varattavaksi Vallilasta Pasilan konepajan alueelta Sturenkadun varren suunnitellusta toimistorakennusten korttelista (KT) nro 22392 noin 12 000 k-m²:n suuruisen tontti toimistotalon suunnittelua varten 30.6.2013 saakka.

SOK:n pääkonttori sijaitsee osoitteessa Fleminginkatu 34. Yhtiön toimintojen keskittäminen ”Ässäkeskukseen” sekä liiketoiminnan kasvu aiheuttavat kasvavan toimistotilan tarpeen. Yhtiön tekemien arvioiden mukaan tarve vuoden 2014 lopulla on noin 500 uutta työpistettä.

Hanke tukisi SOK:n kasvavia tilatarpeita, toimintojen keskittämistä Vallilan ”Ässäkeskukseen” ja pääkonttorin säilymistä Helsingissä.

Esittelijä



Hakemus

SOK pyytää, että sille varattaisiin Vallilasta läheltä pääkonttoriaan Sturenkadun toiselta puolelta VR-Yhtymä Oy:n (VR) omistamasta Pasilan konepajan alueen suunnitellusta toimistorakennusten korttelista (KT) nro 22392 noin 12 000 k-m²:n suuruinen tontti toimistorakennuksen suunnittelua varten.

SOK ja sen tytäryhtiöt yhdessä muodostavat SOK-yhtymän. SOK tuottaa keskitetysti yhteisiä palvelu- ja tukitoimintoja sekä kehittää ja ohjaa S-ryhmän strategioita. Alueellisten ja valtakunnallisten tytäryhtiöidensä lisäksi SOK harjoittaa Baltian alueella ja Pietarissa marketkauppaa sekä matkailu- ja ravitsemuskauppaa.

SOK:n pääkonttori sijaitsee osoitteessa Fleminginkatu 34. Yhtiön toimintojen keskittäminen "Ässäkeskukseen" sekä liiketoiminnan kasvu aiheuttavat kasvavan toimistotilan tarpeen. Yhtiön tekemien arvioiden mukaan tarve vuoden 2014 lopulla on noin 500 uutta työpistettä.

Hakemus ja sijaintikartta ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

Pasilan konepajan alueen omistus, kaavoitus ja tehty maankäyttösopimus

Pasilan konepajan alue on VR-Yhtymä Oy:n (VR) omistuksessa.

Konepajan alue on noin 15 ha:n suuruinen teollisuusrakennusten kortteli nro 390, jonka asemakaava on vahvistettu vuonna 1901.

VR esitti 25.10.2001 kaupungille konepajakorttelin 100-vuotisen teollisen historian päätyttyä sen uudelleen kaavoittamista asuin- ja toimitilakäyttöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 6.3.2003 alueelle asemakaavan muutosluonnoksen, jonka pohjalta Pasilan konepajan aluekokonaisuus kaavoitetaan osa-alueittain.

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.9.2004 (1185 §) luonnoksen pohjalta tehdyn maankäyttösopimuksen ja sopimus allekirjoitettiin 10.5.2005. Sopimuksessa VR sitoutui luovuttamaan kaupungille yleisten alueiden lisäksi Sturenkadun varren suunnitellun toimistokorttelin (KT) nro 22392 tontin nro 1 noin 6 904 m²:n suuruisen määräalan, jonka arvioitu rakennusoikeus on noin 24 382 k-m². Tonttia koskeva lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa ao. alueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta, ja samalla omistus- ja hallintaoikeus kohteeseen siirtyvät kaupungille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on jo laatinut Pasilan konepajan alueen neljälle osa-alueelle asemakaavan muutokset asuin- ja



toimitilakäyttöön, ja asemakaavoitus on nyt siirtymässä konepajakorttelin eteläosaan Teollisuuskadun ja Sturenkadun varrelle.

Toimistotontin varaaminen ja sen ehdot

Kaupungin elinkeinopolitiikan ja Vallilan toimitilakeskittymän työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen kannalta on hyvin perusteltua, että SOK:lle varattaisiin Vallilan Sturenkadun varteen suunnitellusta toimistorakennusten korttelista nro 22392 (KT) asemakaavan muutoksella muodostettava noin 12 000 k-m²:n suuruinen tontti toimistotalon suunnittelua varten. Varaus ehdotetaan tehtäväksi 30.6.2013 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 6.3.2003 asemakaavan muutosluonnoksen jatkotyön pohjaksi ohjeita ja mm. kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa jatkamaan Sturenkatua vasten olevan konepaja-alueen pään uudisrakentamisen suunnittelua niin, että uudisrakentaminen on volyymeiltään ja arkkitehtuuriltaan muutosluonnosta paremmin konepajarakennuksiin ja ympäristöön sopeutuva. Samalla lautakunta edellytti, että uudisrakennusten suunnittelussa käytetään korkeatasoisia arkkitehtikilpailuja.

SOK on järjestänyt vuonna 2011 arkkitehtikilpailun, jossa haettiin ratkaisua "Ässäkeskuksen" laajentamiseksi SOK:n pääkonttorin korttelin sisäpihalle. Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Sarc Oy. Muut osallistujat olivat Arkkitehtitoimistot Helin & Co, Parviainen ja Arrak. Luovuttuaan kyseisestä sijaintipaikasta SOK on kääntynyt kaupungin puoleen laajennuksen sijoittamiseksi lähelle pääkonttoriaan Sturenkadun toiselle puolelle Pasilan konepajan alueelle.

Hankkeen edellyttämästä asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaupunkisuunnitteluvirastolla on tarkoitus määritellä korttelin kaupunkikuvalliset periaatteet ennen talosuunnittelun käynnistämistä joko kilpailulla taikka muulla tavalla niin, että korttelin arkkitehtuurin tavoitteiden korkeatasoisuus varmistetaan.

Varauksen ehdoksi tulee asettaa se, että alue saadaan kaupungin omistukseen. Maankäyttösopimuksen mukaan VR on velvollinen luovuttamaan Sturenkadun varren kaavoitetun toimistotontin (KT, 24 382 k-m²) kaupungille viimeistään kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. VR on tietoinen SOK:n hankkeesta ja on ilmoittanut neuvotteluissa, että toimistotontin luovutus sopimuksen mukaisesti kaupungille omistus- ja hallinta-oikeuksineen on sovittavissa VR:n hankkeisiin konepajan alueella.

Esittelijän kannanotto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



27.02.2012

Kaj/2

Tontin varaaminen SOK:lle on perusteltua vanhan helsinkiläisen yrityksen kasvun mahdollistamiseksi Helsingissä. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 SOK:n kirje
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosluonnos

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 38

HEL 2011-008965 T 10 01 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.3.2003 hyväksymän asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesta 22. kaupunginosan (Vallila) suunnitellusta toimistorakennusten korttelista (KT) nro 22392 noin 12 000 k-m²:n suuruisen tontin nro 1 Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalle (SOK) toimistotalon suunnittelua varten 30.6.2013 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1



Toimistotalon suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä siinä on noudatettava kortteliin hyväksyttäviä kaupunkikuvallisia periaatteita.

2

Varattava tontti sijoittuu ensisijassa Aleksis Kiven kadun ja Sturenkadun kulmaukseen. Tontin sijainti ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta, tonttia ei saada kaupungin omistukseen eikä tonttia voida luovuttaa.

B

Lautakunta päätti, ettei VR-Yhtymä Oy:n kirje (11.1.2012) anna aiheutta enempään toimenpiteisiin.

SOK pyytää hakemuksessaan (28.11.2011), että sille varattaisiin Vallilasta läheltä pääkonttoriaan Sturenkadun toiselta puolelta VR-Yhtymä Oy:n (VR) omistamasta Pasilan konepajan alueen suunnitellusta toimistorakennusten korttelista (KT) nro 22392 noin 12 000 k-m²:n suuruinen tontti toimistorakennuksen suunnittelua varten.

SOK:n pääkonttori sijaitsee osoitteessa Fleminginkatu 34. Yhtiön toimintojen keskittäminen "Ässäkeskukseen" sekä liiketoiminnan kasvu aiheuttavat kasvavan toimistotilan tarpeen. Yhtiön tekemien arvioiden mukaan tarve vuoden 2014 lopulla on noin 500 uutta työpistettä.

Kaupunki on tehnyt kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.3.2003 hyväksymään Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen VR:n kanssa maankäytösopimuksen, joka on allekirjoitettu 10.5.2005. Sopimuksessa VR on sitoutunut luovuttamaan kaupungille yleisten alueiden lisäksi Sturenkadun varren suunnitellun toimistokortteliin (KT) nro 22392 tontin nro 1 määräalan, jonka arvioitu rakennusoikeus on noin 24 382 k-m². VR on tietoinen SOK:n hankkeesta ja ilmoittanut neuvotteluissa, että toimistotontin luovutus sopimuksen mukaisesti kaupungille omistus- ja hallintaoikeuksineen on yhteen sovitettavissa VR:n hankkeisiin Pasilan konepajan alueella.

Lautakunta puoltaa SOK:n hakemusta ja pitää toimistotontin varaamista ja kaavoittamista SOK:lle toimistorakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten kaupungin elinkeinopolitiikan ja Vallilan



27.02.2012

Kaj/2

toimitilakeskittymän työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen kannalta perusteltuna.

(L1122-4R)

12.01.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi