



19.08.2013

Kaj/2

§ 820

Technopolis Oyj:lle Salmisaaresta varatun toimitilatontin varauksen jatkaminen ja uuden tontin varaaminen yhtiölle (Tontit 20048/10 ja 9, Salmisaarenranta)

HEL 2013-001323 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Technopolis Oyj:lle teknologiakeskuksen suunnittelua varten 20. kaupunginosan (Länsisatama, Salmisaari) korttelin nro 20048 tontin nro 9 (kiinteistötunnus 91-20-48-9) 28.2.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tuleva rakennus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja alueen toteutusprojektin kanssa.

2

Tontin suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa tulee noudattaa 31.3.2010 allekirjoitettua Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muutosta 10.2.2010.

3

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tonttia koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

B

Kaupunginhallitus päätti jatkaa Technopolis Oyj:lle varatun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Salmisaari) korttelin nro 20048 suunnitellun tontin nro 10 (kaavayksikkö 91-20-48-10) varausaikaa 28.2.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin varaus jatkuu sen jälkeen ilman eri päätöstä 30.8.2015 saakka edellyttäen, että Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen esityksen A kohdassa mainitusta tontista 20048/9 viimeistään 28.2.2014.



19.08.2013

Kaj/2

2

Tontin suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa tulee noudattaa 31.3.2010 allekirjoitettua Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muutosta 10.2.2010.

3

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavaote 11140 (tontti 9)
- 3 Asemakaavaote 11890 (tontti 10)
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva
- 6 Tonttijakokartta

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen varata Technopolis Oyj:lle teknologiakeskuksen suunnittelua varten 20. kaupunginosan (Länsisatama, Salmisaari) korttelin nro 20048 tontin nro 9 (kiinteistötunnus 91-20-48-9) 28.2.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tuleva rakennus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja alueen toteutusprojektin kanssa.

2



19.08.2013

Kaj/2

Tontin suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa tulee noudattaa 31.3.2010 allekirjoitettua Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muutosta 10.2.2010.

3

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tonttia koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

B

Kaupunginhallitus päättäneen jatkaa Technopolis Oyj:lle varatun 20. kaupunginosan (Länsisatama, Salmisaari) korttelin nro 20048 suunnitellun tontin nro 10 (kaavayksikkö 91-20-48-10) varausaikaa 28.2.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin varaus jatkuu sen jälkeen ilman eri päätöstä 30.8.2015 saakka edellyttäen, että Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen esityksen A kohdassa mainitusta tontista 20048/9 viimeistään 28.2.2014.

2

Tontin suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa tulee noudattaa 31.3.2010 allekirjoitettua Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muutosta 10.2.2010.

3

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Esittelijä

Hakemus ja neuvottelut

Technopolis Oyj pyytää, että sille varattaisiin toimitilatontti 20048/9 ja toimitilatontin 20048/10 varausta jatkettaisiin 28.2.2014 saakka toimistotalojen suunnittelua varten.

Lisäksi yhtiö pyytää, että tontin 20048/10 varaus jatkuisi ilman eri päätöstä 30.8.2015 saakka, jos yhtiö tekee 28.2.2014 mennessä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9.



Perusteena uudelle varaukselle ja varauksen jatkamiselle yhtiö esittää tonttiin 20048/10 liittyvät tekniset ja toiminnalliset riskit viereisten alueiden rakentamattomuuden vuoksi. Suurimmat ongelmat liittyvät kansitason katuyhteyden ja kannen alapuolisen huoltoajoyhteyden puuttumiseen.

Valmistuneen 2. vaiheen osalta kulkuyhteydet on hoidettu osin tilapäisjärjestelyin, mutta näillä järjestelyillä 3. vaiheen heikko saavutettavuus muodostaisi liian suuren riskin rakennuksen käytölle.

Lisäksi tontin 20048/10 rakentaminen tulisi myös haittaamaan alueen muiden tonttien rakentamista ilman, että osa kansirakenteista ja osa pysäköintikellarista jätettäisiin rakentamatta.

Neuvotteluissa on todettu, että 3. vaiheen suunnittelua olisi tarkoituksenmukaisempaa jatkaa tontille 20048/9 ja pitää tontti 20048/10 varattuna mahdollisen lisähankkeen suunnittelua varten, jos tontilla 20048/9 käynnistyy 3. vaiheen toteuttaminen 28.2.2014 mennessä.

Hakemus on liitteenä 1.

Asemakaava- ja tonttitilanne

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan Salmisaaren uudelle toimitila-alueelle sijoittuu seitsemän toimitilatonttia (101 600 k-m²), liikuntakeskustontti (20 200 k-m²) sekä venesatama. Rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia. Lisäksi alueelle on osoitettu seitsemän kahdeksankerroksista rakennusosaa. Länsiväylän sillan viereen ja alueen koillispäähän on osoitettu 11-kerroksiset rakennusmassat. Pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Uuden varaushakemuksen kohteena olevan toimitilatontin 20048/9 rakennusoikeus on 9 700 k-m², ja sille tulee toteuttaa 8- ja 5-kerroksiset toimitilarakennukset. Jatkovarauksen kohteena on toimitilatontti 20048/10, jonka varaushakemus on rakennusoikeus on 11 600 k-m², ja sille tulee toteuttaa 5- ja 11-kerroksiset toimitilarakennukset.

Salmisaaren uuden toimitila-alueen kortteleiden nrot 20048, 20049 ja 20050 autopaikat on asemakaavan mukaan sijoitettava edellä mainittujen kortteleiden sekä Hiilikadun, Hiililaiturikujan, Salmisaarenaukion, Energiakadun ja Energiakujan alla oleviin kellaritiloihin kerrosalojen estämättä.

Voimassa olevat asemakaavat, sijaintikartta, havainnekuva ja tonttijakokartta ovat liitteinä 2, 3, 4, 5 ja 6.

Salmisaaren uuden toimitila-alueen toteutus- ja vuokraustilanne

Postiosoite

PL 10
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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Salmisaaren uudella toimitila-alueella on rakennettu tähän mennessä seuraavasti:

Salmisaaren ensimmäinen toimitalo (Ahlström) valmistui tontille 20050/1 vuonna 2007 (14 200 k-m²).

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman pääkonttori- ja toimitilarakennuksen viimeinen vaihe valmistui tontille 20049/1 toukokuussa 2009 (noin 40 500 k-m²).

Liikuntakeskus (noin 20 000 k-m²) valmistui tontille 20786/5 keväällä 2010.

Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiölle on pitkäaikaisesti vuokrattu toimitilatontti 20048/6 (10 000 k-m²), mutta rakennushanke ei vielä ole käynnistynyt.

Technopolis Oyj on rakennuttanut tontille 20048/7 teknologiakeskuksen 1. vaiheen (6 600 k-m²), joka valmistui keväällä 2008, ja tontille 20048/8 (9 000 k-m²) teknologiakeskuksen 2. vaiheen, joka valmistui toukokuussa 2012.

Technopoliksen Salmisaaren uuden toimitila-alueen varaustilanne

Kaupunki varasi vuosina 2004-2005 Technopolis Oyj:lle Salmisaaren uudelta toimitila-alueelta nykyiset toimitilatontit 20048/7, 20048/8, 20048/9 ja 20048/10 kolmivaiheisen teknologiakeskuksen rakentamista varten.

Technopolis Oyj on sittemmin toteuttanut kaksi ensimmäistä vaihetta varatuille tonteille 20048/7 ja 8 edellä kerrotulla tavalla, ja kaupunki on jatkanut viimeisen tontin 20048/10 varausta hankkeen etenemisen edellyttämällä tavalla 30.11.2012 saakka.

Salmisaaren uuden toimitila-alueen ainoa varaamatta oleva toimitilatontti on hakijan varattavaksi esittämä toimitilatontti 20048/9 (9 700 k-m²).

Perustelut

Technopolis Oyj:n pyytää saada varauksen tonttiin 20048/9 toimistotalon suunnittelua varten 28.2.2014 saakka.

Lisäksi Technopolis Oyj pyytää sille jo varatun tontin 20048/10 varauksen jatkamista 28.2.2014 saakka ja, että varaus jatkuisi ilman eri päätöstä 30.8.2015 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 28.2.2014.

Technopolis Oyj:n hakemukseen saada varattua uusi tontti 20049/9 tulisi suostua, koska Technopolis Oyj haluaa tutkia ja suunnitella teknologiakeskuksensa 3. vaiheen sijoittumista sille jo varatun tontin



20048/10 sijaan. Tämä on perusteltua, koska Technopolis Oyj:lle jo varattu tontti 20048/10 sijoittuu idästä päin rakentuvan alueen läntisimpään osaan niin, että tontille toteutettavan toimitalon käyttö olisi todennäköisesti usean vuoden ajan hankalaa ja osittain tilapäisratkaisujen varassa. Mainitun tontin käyttöä hankaloittaisi erityisesti tonttien 20048/6 ja 9, niiden yhteyteen tulevien pysäköintilaitoksen osien sekä niiden päälle tulevien katuyhteyksien myöhempi rakentaminen.

Lisäksi Technopolis Oyj:n hakemukseen suostuminen antaisi yhtiölle vielä mahdollisuuden tarkemmin tutkia ja suunnitella läntisimmän tontin 20048/10 toteuttamista ylimääräisenä hankkeena, jos tontilla 20048/9 käynnistyy kolmannen vaiheen toteuttaminen 28.2.2014 mennessä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavaote 11140 (tontti 9)
- 3 Asemakaavaote 11890 (tontti 10)
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva
- 6 Tonttijakokartta

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.04.2013 § 157

HEL 2013-001323 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G3 P1, Energiakatu 6 ja 8

Päätös



19.08.2013

Kaj/2

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 20. kaupunginosan (Länsisatama, Salmisaari) korttelin nro 20048 tontti nro 9 (kiinteistötunnus 91-20-48-9) varataan Technopolis Oyj:lle teknologiakeskuksen suunnittelua varten 28.2.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulevan rakennuksen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja alueen toteutusprojektin kanssa.

2

Tontin suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa tulee noudattaa 31.3.2010 allekirjoitettua Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muutosta 10.2.2010.

3

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tonttia koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 20. kaupunginosan (Länsisatama, Salmisaari) korttelin nro 20048 suunnitellun tontin nro 10 (kaavayksikkö 91-20-48-10) varausta jatketaan Technopolis Oyj:lle 28.2.2014 saakka.

Lisäksi tontin varaus jatkuu ilman eri päätöstä 30.8.2015 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen esityksen A kohdassa mainitusta tontista 20048/9 viimeistään 28.2.2014.

Tontin suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa tulee noudattaa 31.3.2010 allekirjoitettua Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muutosta 10.2.2010.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
merja.tapalinen(a)hel.fi