



07.09.2015

Kaj/3

## § 841

### Toimitilatontin varaaminen ja optio jatkovarauksista Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Pasila, Ilmalanrinne, tontit 17096/6, 7 ja 8)

HEL 2015-006826 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata 17. kaupunginosan (Pasila) toimitilarakennusten korttelista nro 17056 suunnitellun tontin nro 6 (10 000 k-m<sup>2</sup>) ja Ilmalantorin tason +40.3 alapuolisen alueen sekä Ilmalantorille merkityn liikerakennuksen rakennusalan (kl, 600 m<sup>2</sup>), jotka sijoittuvat kiinteistölle 091-436-0003-0012, Rakennusosakeyhtiö Hartelalle toimistohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontille 17056/6 rakennettavan toimistotalo ja Ilmalantori ja sen maanalainen tila on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan tontille 17056/6 rakennettavaan rakennukseen asemakaavassa yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten osoitetut alueet ja rakennusalan osat (jk1, jk2 ja jk3). Suunnitelmat on laadittava yhteistyössä kaupungin rakennusviraston kanssa.

3

Varauksensaaja tulee tontin 17056/6 rakennettavan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa ottaa huomioon kaavamutoksen mukainen Hakamäentien yli Pohjois-Pasilaan johtava silta (y) ja Ilmalantori sekä sen maanalaiset tilat ja noudatettava kaupungin rakennusviraston ja liikennelaitoksen niiden osalta antamia ohjeita.

4

Asemakaavan nro 11561 mukaan tonttien 17056/1-8 autopaikat on sijoitettava kellarikerrokseen ja maan tai pihakannen alle tonteille 17056/2-8, tarvittaessa yhteisjärjestelyinä. Ilmalantorin alle saa sijoittaa liikunta- ja pysäköintitiloja. Tonttien pysäköintitilojen ajoliuskat saa sijoittaa tonteille 17056/1, 3, 4, 6, 7 ja 8.



07.09.2015

Kaj/3

5

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan asemakaavan nro 11561 mukaisen rakentamisen edellyttämistä yleistä jalankulkua ja pyöräilyä, Ilmalansiltaa, Ilmalantoria sekä sen maanalaista tilaa ja autopaikkoja koskevista rasitteista korttelin 17056 muiden tonttien ja viereisten kiinteistöjen omistajien tai haltijoiden kanssa.

6

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös viereisille tonteille 17056/7-8, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa tontin 17056/6 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen 31.12.2016 mennessä.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, jos tonttien luovutusta ei saada aikaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavan muutos nro 11561
- 4 Kartta varausalueesta
- 5 Havainnekuva

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 4

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varattaisiin Pasilan Ilmalan alueelta 10 000 k-m<sup>2</sup>:n toimitilatontti nro 17056/6 toimistorakennuksen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka. Tontti on tarkoitus myydä, jos hanke toteutuu.

Varauksensaajalla on oikeus saada tontit 17056/7-8 varatuksi, mikäli nyt varattavista alueista allekirjoitetaan maanvuokrasopimus 31.12.2016 mennessä.

Hanke tukisi Ilmalan alueen kehittymistä merkittävänä toimitilakeskittymisenä. Alueelle on erinomaiset kulkuyhteydet useilla liikennevälineillä muun muassa Kehäradan ansiosta.

Lautakunta puoltaa Hartelan hakemusta ja pitää toimitilatontin varaamista toimistorakennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten kaupungin elinkeinopolitiikan ja Ilmalan alueen työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen kannalta perusteltuna.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Hartela pyytää hakemuksessaan (4.6.2015), että sille varattaisiin Pasilasta, läheltä Ilmalan juna-asemaa, Helsingin kaupungin omistamasta toimitilarakennusten korttelista (KTY) nro 17056 tontti nro 6 sekä Ilmalantorin alue. Lisäksi Hartela pyytää, että kaupunki varaisi optiolla myös korttelin nro 17056 tontit nro 7 ja 8.

Sijaintikartta ja hakemus ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

### Tietoa hakijasta

Hartela on suomalainen, vuonna 1942 perustettu perheyhtiö. Työntekijöitä on noin tuhat rakennusalan ammattilaista kirvesmiehistä myyntineuvottelijoihin. Hartela kehittää elinympäristöjä ja rakentaa taloja satojen miljoonien edestä joka vuosi. Yli 70-vuotias konserni on perheyhtiö kolmannessa sukupolvessa. Hartela on pääkaupunkiseudun johtavia toimitilojen kehittäjiä. Rakennusosakeyhtiö Hartelan liikevaihto oli vuonna 2014 noin 156 miljoonaa euroa.

Hartelan toteuttamia toimistokohteita Helsingissä ovat Bolero Business Park Pitäjänmäellä, Menuetto Business Center Munkkivuorella ja Jätkäsaaren Pacific toimistotalo Jätkäsaarella. Hartelan kehittämä Konalan lähipalvelukeskus Ristikko valmistuu kokonaisuudessaan syyskuussa 2015.



Tällä hetkellä Hartelalla on suunnitteilla Helsinkiin kauppakeskus Hertsin hanke Herttoniemeen ja Bolero Business Parkin neljäs vaihe Pitäjänmäelle.

Hartelan 2000-luvulla toteuttamia hankkeita pääkaupunkiseudulla ovat mm. Life Science Center ja Swing Plus Espoon Keilaniemessä, Quartetto Business Park Espoon Leppävaarassa, Verkkokauppa.com liiketilat Helsingin Jätkäsaarassa, K-Supermarketit Paloheinä ja Hämeenkylä sekä Taidetehtaan alue Porvoossa.

Tämän suunnitteluvarauspyynnön yhteydessä Hartela luopuu Helsingin kaupunginhallituksen 18.11.2013 varaamasta alueesta POPA-hanketta varten (Pohjois-Pasila 17097 ja yleiset alueet).

#### Alueen omistus

Pasilan Ilmalan rakentamattomat toimitilatontit 17056/6-8 ovat kaupungin omistuksessa ja vapaassa hallinnassa. Kaupunki on saanut tontit omistukseensa Sponda Kiinteistöt Oy:n kanssa 7.10.2011 allekirjoitetulla vaihtokirjalla, joka perustuu Ilmalanrinteen kaavamuutosta nro 11561 koskevaan maankäytösopimukseen ja siihen liittyneeseen mainittujen toimitilatonttien ostoon.

Sponda rakennuttaa parhaillaan tonttien länsipuolelle toimistokokonaisuutta, johon Sweco-konsernin toimitilat ovat sijoittumassa.

#### Ilmalanrinteen asemakaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2011 Ilmalanrinteen asemakaavan muutoksen nro 11561, joka on saanut lainvoiman 5.1.2012.

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) 17056 tonttien 6-8 rakennusoikeus on yhteensä 22 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, mediakeskus-, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Tontille 17056/6 rakennettavaan rakennukseen on kaavamuutoksessa merkitty yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varatut alueen ja rakennusalan osat (jk1, jk2 ja jk3). Lisäksi tontin rakennukseen liittyy Hakamäentien yli Pohjois-Pasilaan johtava silta (y) ja Ilmalantori ja sen maanalaisen tila.

Tonttien 17056/1-8 autopaikat on sijoitettava kellarikerrokseen ja maan tai pihakannen alle tonteille 17056/2-8, tarvittaessa yhteisjärjestelyinä.



Niitä saa sijoittaa myös Ilmalantorin alle. Tonttien pysäköintitilojen ajoliuskat saa sijoittaa tonteille 17056/1, 3, 4, 6, 7 ja 8.

Hartelalle varataan myös Ilmalantorille merkitty 600 k-m<sup>2</sup>:n liikerakennuksen rakennusala, johon saa sijoittaa ravintola-, kahvila-, myymälä-, näyttely-, sosiaali- ja julkisten palvelujen tiloja.

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät Kehäradan ansiosta ja tulevat vielä paranemaan vuosikymmenen vaihteessa raitiolinja 9:n aloittaessa liikennöinnin Ilmalantorille.

Ote kaavamuutoskartasta, kartta varausalueesta ja korttelin havainnekuva ovat liitteinä 3, 4 ja 5.

#### Suunniteltava hanke

Hakija suunnittelee ja kehittää Pohjois-Pasilaan Ilmalan juna-aseman välittömään läheisyyteen nyt varattavalle tontille 17056/6 ja siihen liittyville saman korttelin tonteille 7 ja 8 Airy-nimistä hanketta tavoitteena luoda siitä houkutteleva ja urbaani toimistoratkaisu hyvien joukkoliikennepalveluiden äärelle.

Hankkeen laajuus on yhteensä noin 21 700 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäisen vaiheen laajuus on noin 10 000 k-m<sup>2</sup> ja jatko-option laajuus noin 11 700 k-m<sup>2</sup>. Kohteen autopaikat sijoitetaan Ilmalantorin alle.

#### Toimistotontin varaaminen

Kaavailtua toimitilahanketta voi pitää kaupungin elinkeinopolitiikan ja Ilmalan työpaikkojen lisäämisen kannalta elinkeinopoliittisesti kannatettavana. Hankkeen toteuttamiseksi on perusteltua päättää nyt ensimmäisen tontin varaamisesta, ja mikäli hanke lähtee pian toteutumaan, myös mahdollisesta jatkovarauksesta.

Varaus tulisi tehdä 31.12.2016 saakka ja varauspäätökseen tulisi sisällyttää kaavamuutoksen mukaiset yleisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien, Ilmalansillan, Ilmalantorin ja sen maanalaisen tilan sekä autopaikkojen suunnittelua ja toteutusta sekä rasitteita koskevat ehdot.

Raitiovaununlinjan kääntöpaikka on suunniteltu toteutettavaksi Ilmalantorille, joten olisi kaupungin edun mukaista, että torin alapuoliset rakenteet ja ympäröivät rakennukset saataisiin toteutettua mahdollisimman pian.

Tonttien vuokrausperusteet ja niihin mahdollisesti liittyvä ostovelvoite valmistellaan myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.



07.09.2015

Kaj/3

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavan muutos nro 11561
- 4 Kartta varausalueesta
- 5 Havainnekuva

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 4

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 20.08.2015 § 351

HEL 2015-006826 T 10 01 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 17. kaupunginosan (Pasila) toimitilarakennusten korttelista suunnitellun tontin 17056/6 (10 000 k-m<sup>2</sup>) ja Ilmalantorin tason +40.3 alapuolisen alueen sekä Ilmalantorille merkityn liikerakennuksen rakennusalan (kl, 600 m<sup>2</sup>), jotka sijoittuvat kiinteistölle 091-436-0003-0012, toimistohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontille 17056/6 rakennettavan toimistotalon ja Ilmalantorin ja sen maanalaisen tilan suunnittelu on tehtävä yhteistyössä



kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan tontille 17056/6 rakennettavaan rakennukseen kaavamuutoksen mukaiset yleistä jalankulkua ja pyöräilyä varten varatut alueen ja rakennusalan osat (jk1, jk2 ja jk3). Suunnitelmat on laadittava yhteistyössä kaupungin rakennusviraston kanssa.

3

Varauksensaaja tulee ottaa huomioon tontin 17056/6 rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa kaavamuutoksen mukainen Hakamäentien yli Pohjois-Pasilaan johtavan silta (y) ja Ilmalantori sekä sen maanalaiset tilat ja noudatettava siinä kaupungin rakennusviraston ja liikennelaitoksen antamia ohjeita.

4

Asemakaavan nro 11561 mukaan tonttien 17056/1 - 8 autopaikat on sijoitettava kellarikerroksiin ja maan tai pihakannen alle tonteille 17056/2 - 8, tarvittaessa yhteisjärjestelyinä. Ilmalantorin alle saa sijoittaa liikunta- ja pysäköintitiloja. Tonttien pysäköintitilojen ajoliuskat saa sijoittaa tonteille 17056/1, 3, 4, 6, 7 ja 8.

5

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan asemakaavan nro 11561 mukaisen rakentamisen edellyttämistä yleistä jalankulkua ja pyöräilyä, Ilmalansiltaa, Ilmalantoria sekä sen maanalaista tilaa ja autopaikkoja koskevista rasitteista korttelin 17056 muiden tonttien ja viereisten kiinteistöjen omistajien tai haltijoiden kanssa.

6

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös viereisille tonteille 17056/7 - 8, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa tontin 17056/6 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen 31.12.2016 mennessä.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, jos tonttien luovutusta ei saada aikaan.

(L1117-53)



07.09.2015

Kaj/3

---

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi