



24.06.2019

Asia/4

## § 30

### Alueen varaaminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle toimitilahankkeen kehittämistä varten (Katajanokanlaituri, Katajanokka)

HEL 2019-004100 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (y-tunnus 0533297-9) perustettavan yhtiön lukuun Katajanokalta alueen toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavin ehdoin:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 9700 m<sup>2</sup>
- alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa ja neuvotteluissa
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Käsittely

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Suldaan Said Ahmed: Palautetaan valmisteluun niin, että selvitetään vaihtoehtoja miten arvokas tontti saataisiin paremmin kaupunkilaisille avoimeen tai kaupunkilaisia hyödyttävään käyttöön.

Suldaan Said Ahmedin palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maarttola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

---

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



24.06.2019

Asia/4

- 1 [Sijainti- ja varausaluekartta](#)
- 2 [Erityiset ja yleiset varausehdot Varma 10.4.2019](#)
- 3 [Katajanokka Luonnos 20180111](#)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Hakija, jolle ei esitetä varau-  
rausta

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Katajanokanlaiturilta esitetään varattavaksi alue pääkonttoritason toimistohankkeen ja muun toimitilan suunnittelua varten. Varausta esitetään Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (Varma), joka on tehnyt alustavia suunnitelmia alueelle ja neuvotellut mahdollisen tulevan pääkäyttäjän kanssa, joka on merkittävä pörssiyritys.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Varma pyytää hakemuksessaan alueen varaamista. Varma on merkittävä institutionaalinen sijoittaja, suomalaisten yritysten rahoittaja ja Suomen suurimpia eläkevakuuttajia. Valtaosa kaikista sen kiinteistösi-  
joituksista kohdistuu Suomeen.

Varma on neuvotellut suomalaisen suuryrityksen pääkonttorin sijoittamisesta varausalueelle suunniteltavaan hankkeeseen. Tarkoituksena on suunnitella varausalueelle korkeatasoinen toimistohanke ja sijoittaa hankkeeseen mahdollisesti myös hotelli-, liike- tai julkista tilaa. Varman hakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen ensimmäiseen kerrokseen on ajateltu toteutettavan rannan suuntaan avautuvaa julkista tilaa ravintoloihin, liiketiloihin ja aluetta elävöittävine taideteoksineen. Varausalueelle suunniteltava noin 16 000 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus täydentäisi erinomaisesti Katajanokanlaituria ja elävöittäisi rannan aluetta.



Hankkeen alustavia suunnitelmia on tehnyt Arkkitehdit Soini&Horto Oy. Alustava luonnos rakennuksen sijoittumisesta alueelle on esitetty liitteessä 3.

#### Kaava- ja tonttitilanne

Yleiskaavassa 2016 alue on osin kantakaupunkia (C2) ja osin satama-alueita. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1895 ja osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueella on vireillä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen. Asemakaavoituksen tavoitteena on vahvistaa keskustan merellisyyttä sekä liittää Katajanokan ranta-alueet ja matkustajasatama tiiviimmin osaksi kävelypainotteista keskustaa. Tarkoituksena on luoda uutta merellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoineen. Osana kokonaisuutta tutkitaan uudisrakentamisen paikkoja. Tarkoituksena on valmistella alueen suunnitteluperiaatteet päätöksentekoa varten vuoden 2019 aikana. Suunnitteluperiaatteissa määritellään lähtökohtia esimerkiksi alueen tulvasuojauksen ratkaisuille ja liikenteen järjestelyille sekä reunaehtoja ja tavoitteita uuden kaupunkirakenteen ja toimintojen suunnittelulle.

Alueen välittömään läheisyyteen on kaavoitettu maanalainen pysäköintilaitos, jonka rakentaminen alkanee lähiaikoina.

Varausalueella on kaupungin omistama vuonna 1960 valmistunut varastorakennus K6, joka purettaisiin hankkeen toteutuessa. Varastonrakennuksen ja rantaviivan välinen alue on vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle 31.12.2074 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Satama on velvollinen luovuttamaan kaupungille korvauksetta sellaiset alueet, jotka osoitetaan asemakaavassa muuhun käyttöön kuin satamatoimintaan.

#### Varausehdot ja jatkosuunnittelu

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Eteläsataman itäosan ja Katajanokanrannan asemakaavatyön edetessä tarkentuvat aluetta koskevat suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteissa asetetaan lähtökohtia ja tavoitteita alueen suunnittelulle. Lisäksi erityisissä varausehdoissa on muita suunnittelussa huomioitavia teknisiä asioita.

Eriyiset ja yleiset varausehdot ovat liitteenä 2.

Hankkeesta tullaan järjestämään arkkitehtuurikilpailu, jossa rannan ja maantasokerroksen avoimuuden tavoitteet ovat keskeisesti mukana.

Kaupunkiympäristölautakunta on 7.5.2019, 217 § esittänyt, että jatkosuunnittelussa tehdään aktiivista yhteistyötä sataman kanssa niin, että suunnittelussa otetaan huomioon myös sataman toiminnalliset tarpeet.



24.06.2019

Asia/4

Varausesityksellä on vaikutuksia Helsingin Sataman ja siellä operoivien laivayhtiöiden toimintaedellytyksiin. Tästä syystä myös kaupunginhallituksen elinkeinojaosto pitää tärkeänä, että jatkosuunnittelu tehdään tiiviissä yhteistyössä Sataman kanssa.

#### Vaihtoehtoinen hanke

Sampo Consulting Ltd, Studio Puisto Group Oy ja Buonarroti Oy kumppaneineen ovat toimittaneet 18.12.2018 päivätyn suunnitteluvараushakemuksen koskien Katajanokan Tulli- ja Pakkahuoneen sekä K6-makasiinin kehittämistä. Varaushakemuksen mukaan makasiinin tilalle suunniteltaisiin muun muassa co-working tilaa, hotelli, ravintolamaailma, showroom, päiväkotijä ruokakauppaa. Hakemus on oheismateriaalissa.

Edellä mainittu hakemus ei anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin, koska Varmalle esitettävä varaus tähtää merkittävän pääkonttorihankkeen toteuttamiseen.

#### Strategiset tavoitteet

Keskusta-alueen pääkonttoritason tonteista on ollut viime aikoina huomattavan paljon kysyntää. Tarjonta ei vastaa tällä hetkellä kysyntää. Helsingin kaupunkistrategian mukaan elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Toteutuessaan hanke parantaisi suuryritysten sijoittautumismahdollisuuksia keskustan tuntumaan.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää, kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maarttola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

---

##### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

##### Käyntiosoite

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

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

F10680001200062637

##### Alv.nro

F102012566



24.06.2019

Asia/4

- 1 [Sijainti- ja varausaluekartta](#)
- 2 [Erityiset ja yleiset varausehdot Varma 10.4.2019](#)
- 3 [Katajanokka Luonnos 20180111](#)

## Oheismateriaali

- 1 [Varman varauskirje 250219a](#)
- 2 [Sampo Suunnitteluvaraushakemus 18.12.2018 Tulli ja Pakkahuone sekä K6 Makasiini](#)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Hakija, jolle ei esitetä varauksista

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

[Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 217](#)

HEL 2019-004100 T 10 01 01 00

Katajanokanlaituri 4

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (y-tunnus 0533297-9) perustettavan yhtiön lukuun varataan Katajanokalta alue toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 9700 m<sup>2</sup>. Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa ja neuvotteluissa.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksensaaja ovat lisäksi velvollisia noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.



24.06.2019

Asia/4

(L1-1-08-12)

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää että paikan merkitykseen liittyen hankkeesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu, jossa rannan ja maantasokerroksen avoimuuden tavoitteet ovat keskeisesti mukana.

Lisäksi jatkosuunnittelussa tehdään aktiivista yhteistyötä sataman kanssa niin, että suunnittelussa otetaan huomioon myös sataman toiminnalliset tarpeet.

Lautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki pyrkii tarjoamaan mahdollisia uusia toimitiloja Helsingin Työkanava HeTy ry:lle ja sen alivuokralaisille, mikäli he joutuvat luopumaan nykyisistä Katajanokanlaituri 4, K6:n tiloista.

Käsittely

[07.05.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen](#)

Palautusehdotus:

Mai Kivelä: Palautetaan valmisteluun niin, että selvitetään vaihtoehtoja miten arvokas tontti saataisiin paremmin kaupunkilaisille avoimeen tai kaupunkilaisia hyödyttävään käyttöön.

Mai Kivelän palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää että paikan merkitykseen liittyen hankkeesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu, jossa rannan ja maantasokerroksen avoimuuden tavoitteet ovat keskeisesti mukana.

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään esittelyehdotukseen:

- jatkosuunnittelussa tehdään aktiivista yhteistyötä sataman kanssa niin, että suunnittelussa otetaan huomioon myös sataman toiminnalliset tarpeet.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki pyrkii tarjoamaan mahdollisia uusia toimitiloja Helsingin Työkanava HeTy ry:lle ja sen alivuokralaisille, mikäli he joutuvat luopumaan nykyisistä Katajanokanlaituri 4, K6:n tiloista.

Kannattaja: Anni Sinnemäki



24.06.2019

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen, Risto Rautavan ja Jape Lovénin vastaehdotukset.

[16.04.2019 Pöydälle](#)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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