



26.10.2015

Kaj/3

§ 1020

NCC PropertyDevelopment Oy:lle varatun Pasilan konepajan alueen toimistotontin varausajan jatkaminen (Vallila, tontti 22403/1)

HEL 2015-010180 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti jatkaa NCC Property Development Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) toimistorakennusten korttelialueen (KT) nro 22403 tontin nro 1 varausaikaa toimistotalon jatkosuunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varattu kerrosalan määrä on aikaisemmin varatun 19 500 k-m²:n sijasta 16 650 k-m² (rakennusvaihe I-II) ja se sijoittuu nyt Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmaukseen.

2

Tontille rakennettava toimistotalo on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.

3

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös tontin 14 850 k-m²:n loppukerrosalalle (rakennusvaihe III-IV), mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 NCC Jatkovaraushakemus 11.9.2015
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12212
- 4 Kuvia viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 10
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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



26.10.2015

Kaj/3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että NCC Property Development Oy:lle varatun Pasilan konepajan alueen toimistotontin 22403/1 osan varausaika jatkettaisiin 31.12.2016 saakka ja se kohdistettaisiin Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmaukseen.

Varauksensaajalla olisi oikeus saada myöhemmin varaus myös Sturenkadun varressa sijaitsevaan toimistotontin loppuosaan, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä.

Varauksen jatkaminen on kaupungin elinkeinopolitiikan, Vallilan toimitilakeskittymän työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen sekä Pasilan konepajan alueen kaikkien toimitilakortteleiden samanaikaisen toteutuksen kannalta perusteltua.

Esittelijän perustelut

Hakemus

NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) pyytää 11.9.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle varattaisiin Pasilan konepajan alueen toimistorakennusten korttelin (KT) nro 22403 tontista nro 1 rakennusoikeutta 21 500 k-m² Aleksis Kiven kadun puoleisesta päästä. Lisäksi yhtiö pyytää, että sillä olisi oikeus lunastaa myöhemmin myös tontin loppukerrosala.

Hakemus on liitteenä 1.

Pasilan konepajan alueen omistus, kaavoitus ja tehty maankäyttösopimus

Pasilan konepajan alue on ollut kokonaisuudessaan ja on edelleen osittain VR-Yhtymä Oy:n (VR) omistuksessa.

Konepajan alue oli noin 15 hehtaarin suuruinen teollisuusrakennusten kortteli nro 390, jonka asemakaava vahvistui 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 on kaavoitettu osa-alueittain.

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.9.2004 (1185 §) asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta tehdyn maankäytösopimuksen ja sopimus allekirjoitettiin 10.5.2005. Sopimuksessa VR sitoutui luovuttamaan kaupungille yleisten alueiden lisäksi Sturenkadun varren toimistokorttelin (KT) nro 22403 tontin nro 1 (entinen 22392/1) kolmen kuukauden kuluessa alueen viimeisen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta, jolloin tontin omistus- ja hallintaoikeus samalla siirtyisivät kaupungille.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on saanut alueen kaavoituksen päätökseen. Pasilan konepajan alueelle on laadittu kuudelle osa-alueelle asemakaavan muutokset asuin- ja toimitilakäyttöön. Kaikkien osa-alueiden kaavamuutokset ovat lainvoimaisia. Viimeisille eteläosan osa-alueille 5 ja 6 laaditut asemakaavan muutokset saivat lainvoiman 28.3.2014.

Kiinteistölautakunta päätti 15.5.2014 (281 §) VR:n ja Helsingin kaupungin 10.5.2005 tekemän maankäytösopimuksen korvauksen tarkistamisesta ja suorittamisesta. VR luovutti osana korvausta toimistorakennuksen korttelin nro 22403 (KT) tontin nro 1, jonka rakennusoikeus on 31 500 k-m². Tontti siirtyi kaupungin omistukseen 5.9.2014 allekirjoitetulla luovutuskirjalla.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2012 (742 §) varata NCC Property Development Oy:lle 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 siinä on noudatettava kortteliin hyväksyttäviä kaupunkikuvallisia periaatteita.



2

Varattava tontti sijoittuu Sturenkadun ja Teollisuuskadun kulmaukseen. Varaus ei koske Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalle (SOK) jo varattua korttelin osaa. 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.

Kiinteistölautakunta päätti 5.9.2013 (444 §) jatkaa NCC:n suunnitellun toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontin 22403/1 (entinen 22392/1) noin 12 000 k-m²:n suuruisen osan varausaikaa 30.6.2014 saakka entisin ehdoin.

Edelleen kiinteistölautakunta päätti 21.8.2014 (428 §) jatkaa em. varausta 30.6.2015 saakka muutoin entisin ehdoin paitsi, että kerrosalan määrä oli entisen 12 000 k-m²:n sijasta 19 500 k-m².

SOK:n ilmoittaa luopuvansa varauksestaan

Kaupunginhallitus päätti 27.2.2012 (219 §) varata SOK:lle toimistotalon suunnittelua varten 30.6.2013 saakka saman korttelin nro 22392 tontista nro 1 noin 12 000 k-m²:n suuruisen osan, joka sijoittuu ensisijassa Aleksis Kiven kadun ja Sturenkadun kulmaukseen.

Kiinteistölautakunta on päätöksillään 5.9.2013 (443 §) ja 21.8.2014 (427 §) jatkanut SOK:n suunnitellun toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontin 22403/1 (entinen 22392/1) noin 12 000 k-m²:n suuruisen osan varausaikaa 30.6.2015 saakka entisin ehdoin.

SOK on nyt 17.6.2015 ilmoittanut kiinteistöviraston tonttiosastolle luopuvansa jatkovarauksesta.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12212

Pasilan konepajan osa-alueen 6 asemakaavan muutosehdotus nro 12212 on saanut lainvoiman 28.3.2014.

Kaavamuutos mahdollistaa NCC:n hankkeiden toteutuksen Sturenkadun varteen toimistorakennusten korttelialueen (KT) nro 22403 tontille nro 1. Kuusikerroksisen toimistorakennuksen kerrosala on 31 500 k-m². Viitesuunnitelman pohjapiirustuksissa ja pitkien



julkisivujen suunnassa rakennuksen ideana on kampiakselin tapaan kiemurteleva massa. Kortteli on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi.

Asemakaavakartta on liitteenä 3 ja kuvia viitesuunnitelmasta liitteenä 4.

NCC:n varauksen jatkaminen ja sen ehdot

Esittelijä puoltaa NCC:n hakemusta suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Yhtiö on aktiivisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja alueen maanomistajan VR-Yhtymä Oy:n kanssa vienyt Pasilan konepajan alueen kaavoitusta eteenpäin. Kaavoitustyön aikana on tehty merkittävä määrä kehitystyötä, konseptointia, liikeidean luomista ja alueen markkinointia. Ensimmäinen alueen uudistamiseen liittyvä kohde, säilytettävä ja saneerattu aluskehysosaston rakennus, on valmistunut ja käyttäjä Amer Sports Oyj on ottanut tilat käyttöön huhtikuussa 2014.

Varaus sijoittuisi nyt nopeammin toteutettavaan tontin osaan Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmaukseen ja käsittäisi yhtiön ilmoittamien tontin rakennusvaiheiden I-II kerrosalan määrän 16 650 k-m². Varaus olisi voimassa 31.12.2016 saakka.

Mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta 16 650 k-m²:n kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä, varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös tontin rakennusvaiheiden III-IV loppukerrosalalle 14 850 k-m².

NCC:n varauksen jatkaminen Vallilan konepaja-alueen KT-tontin 22403/1 osaan on tarkoituksenmukaista kaupungin elinkeinopolitiikan, Vallilan toimitilakesittymän työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen sekä Pasilan konepajan alueen kaikkien toimitilakortteleiden samanaikaisen toteutuksen kannalta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 NCC Jatkovaraushakemus 11.9.2015
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12212
- 4 Kuvia viitesuunnitelmasta



26.10.2015

Kaj/3

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 424

HEL 2015-010180 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/675 497, Sturenkatu ja Aleksis Kiven katu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus jatkaisi NCC Property Development Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) toimistorakennusten korttelialueen (KT) nro 22403 tontin nro 1 varausaikaa toimistotalon jatkosuunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varattu kerrosalan määrä on aikaisemmin varatun 19 500 k-m²:n sijasta 16 650 k-m² (rakennusvaihe I-II) ja se sijoittuu nyt Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmaukseen.

2

Tontille rakennettavan toimistotalon suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.

3

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös tontin 14 850 k-m²:n loppukerrosalalle (rakennusvaihe III-IV), mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen



26.10.2015

Kaj/3

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 10
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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566