



14.12.2015

Kaj/3

**§ 1227**

**Pitäjänmäen toimistotalotontin varaaminen Peab Invest Oy:lle ja varausajan jatkaminen (tontit 46025/14 ja 19)**

HEL 2012-016119 T 10 01 01 00

**Päätös**

A

Kaupunginhallitus päätti jatkaa Peab Invest Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelissa nro 46025 sijaitsevan tontin nro 19 (8 900 k-m<sup>2</sup>) varausaikaa 30.11.2017 saakka toimistotalohankkeen toisen vaiheen jatkosuunnittelua ja markkinointia varten entisin ehdoin.

B

Kaupunginhallitus päätti varata Peab Invest Oy:lle Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelissa nro 46025 sijaitsevan suunnitellun tontin nro 14 (19 750 k-m<sup>2</sup>) 30.11.2017 saakka toimistotalohankkeen kolmannen vaiheen alustavaa suunnittelua ja markkinointia varten seuraavin ehdoin:

1

Toimistotalohanke on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Toimistotalohankkeen suunnittelussa on noudatettava autopaikkatontin 46025/20 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen pysäköintiehtoja.

3

Kaupunki ei luovuta tonttia kolmannen vaiheen toimistotalohankkeen toteuttamiseen, ellei päätöskohdassa A sanotusta toimistotalotontille 46025/19 suunniteltavasta toimistotalohankkeen toisen vaiheen toteuttamisesta ole tehty pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta eikä kustannuksista, jos tontin luovutusta ei saada aikaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki



14.12.2015

Kaj/3

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Havainnekuva ja tonttijakokartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Peab Invest Oy

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Peab Invest Oy pyytää 17.9.2015 päivätyssä hakemuksessaan, että sille varatun toimistotontin 46025/19 varausaikaa jatketaan kahdella vuodella toimistotalohankkeen toisen vaiheen jatkosuunnittelua ja markkinointia varten.

Lisäksi Peab Invest Oy pyytää samaisessa hakemuksessaan, että edellä mainitun tontin vieressä sijaitseva suunniteltu toimistotontti 46025/14 (19 750 k-m<sup>2</sup>) varattaisiin myös sille toimistotalohankkeen kolmannen vaiheen alustavaa suunnittelua ja markkinointia varten.

Peab Invest Oy perustelee varauksen jatkamista ja lisävarausta sillä, että tontille 46025/18 ensi keväänä valmistuvan ensimmäisen vaiheen tilat on jo lähes kokonaan vuokrattu täyteen ja edellä jatkovarattavaksi esitetyille tontille 46025/19 alustavasti suunnitelluista toisen vaiheen toimitiloista on useita neuvotteluja jo käynnissä ja kaikki neuvotteluissa olevat yritykset eivät mahdu toisen vaiheen toimitiloihin. Lisäksi LPA-tontille 46025/20 valmistuvan pysäköintilaitoksen on tarkoitus palvella kaikkia edellä mainittuja tontteja.

Lisäksi laajempi varauskokonaisuus antaa mahdollisuuden paremmin neuvotella ja suunnitella Business Garden -konseptin mukaiset toimijoiden toimitilat ja palvelut. Päämääränä on tehdä ympäristön kannalta uudenlainen kestävä kehityksen toimitilakokonaisuus. Myös tähän



kohteeseen on tarkoitus hakea LEED-sertifikaattia kohteen valmistuttua.

Hakemus on liitteenä 1.

#### Varaus- ja rakentamistilanne

Kaupunginhallitus varasi 23.1.2012 Pitäjänmäeltä asemakaavan nro 10975 mukaisen toimistotontin 46025/13 (KT, 5 042 m<sup>2</sup> ja 19 750 k-m<sup>2</sup>) Peab Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2012 saakka toimistotalohankkeen suunnittelua varten. Varattu tontti on kiinteistöviraston ja Peab Invest Oy:n käymien neuvottelujen seurauksena sittemmin jaettu tonteiksi 46025/18 (10 850 k-m<sup>2</sup>) ja 19 (8 900 k-m<sup>2</sup>) kaksivaiheisen toimistotalohankkeen mahdollistamiseksi.

Kiinteistölautakunta päätti 5.9.2013 (435 §) vuokrata tontin 46025/18 (10 850 k-m<sup>2</sup>) Peab Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ajaksi 1.10.2013 - 31.12.2070 toimistotalohankkeen ensimmäisen vaiheen toteuttamista varten. Toimistotalon sisätyöt ovat käynnissä ja se valmistuu maaliskuussa 2016. Rakennukseen tulevat sijoittumaan Peabin ja ISS Palvelut Oy:n pääkonttorit. Samanaikaisesti kiinteistölautakunta vuokrasi vieressä olevan autopaikatontin 46025/20 pitkäaikaisesti Peab Oy:n perustamalle pysäköintiyhtiölle toimistoalueen tarvitsemien pysäköintipaikkojen ja niiden maanalaisten ajoyhteyksien keskitettyä toteuttamista varten.

Havainnekuva tonttijakokarttoineen on liitteenä 2.

Kiinteistölautakunta on viimeksi jatkanut jatkovarauksen kohteena olevan toimistotontin 46025/19 varausta 30.11.2015 saakka toimistotalohankkeen toisen vaiheen suunnittelua varten.

#### Varauksen jatkaminen ja lisävaraus

Esittelijän mielestä hakijan pyytämä toimistotontin 46025/19 varauksen jatkaminen kahdella vuodella on tarkoituksenmukaista. Toimistorakennushankkeen ensimmäinen vaihe on edellä kerrotulla tavalla rakenteilla tontille 46025/18 ja se valmistuu maaliskuussa 2016. Ensimmäinen vaihe on käytännössä vuokrattu täyteen ja siihen sijoittuu kaupungin kannalta tärkeitä yrityksiä. Ensimmäisen vaiheen toimistotalo on suunniteltu ja toteutettu tontille niin, että se voidaan yhdistää saumattomasti jatkovarattavaksi esitettävälle tontille 46025/19 toteuttavaan toimistotalohankkeen toiseen vaiheeseen.

Myös suunnitellun toimistotontin 46025/14 (19 750 k-m<sup>2</sup>) varaamista voidaan tässä tilanteessa pitää tarkoituksenmukaisena. Hakijan mukaan alustava kiinnostus toimistotalohankkeen toista vaihetta kohtaan



on ollut yllättävän vilkasta huomioon ottaen toimistorakentamisen yleinen suhdannetilanne pääkaupunkiseudulla. Peabin hankkeen hyvä sijainti ja toteutuskonsepti, uusi lentokenttärata ja Jokeribussilinja sekä lähellä sijaitseva Soneran tuleva serverihanke selittävät kiinnostusta. On selvä, että lisävaraus antaisi hakijalle paremmat mahdollisuudet neuvotella ja suunnitella jatkorakentamista kysynnän ja asiakkaiden tarpeiden mukaan tilanteessa, jossa toisen vaiheen hankkeen tilarajoitukset (8 900 k-m<sup>2</sup>) muuten asettaisivat esteen.

Peabin perustaman pysäköintiyhtiön vuokraamalle autopaikkatontille 46025/20 valmistuu maaliskuussa 2016 maanalainen yhteispysäköintilaitos ajoyhteyksineen. Myös tämä puoltaa tontin varaamista kolmannelle rakentamisvaiheelle, koska sen kautta ajo tapahtuu myös lisävarattavaksi esitettävälle tontille pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Suunniteltu hankekokonaisuus on omiaan tuomaan Pitäjänmäen yritysalueelle pitkästä ajasta merkittävää uudisrakentamista, luomaan uutta ilmettä ja lisäämään osaltaan alueen positiivista vetovoimaa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Hakemus
- 2 Havainnekuva ja tonttijakokartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Peab Invest Oy

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**



14.12.2015

Kaj/3

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 425

HEL 2012-016119 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 101/678 493, Karvaamokuja 2b ja 2c

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelissa nro 46025 sijaitsevan tontin nro 19 (8 900 k-m<sup>2</sup>) varausaikaa Peab Invest Oy:lle jatketaan 30.11.2017 saakka toimistotalohankkeen toisen vaiheen jatkosuunnittelua ja markkinointia varten entisin ehdoin.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelissa nro 46025 sijaitseva suunniteltu tontti nro 14 (19 750 k-m<sup>2</sup>) varataan Peab Invest Oy:lle 30.11.2017 saakka toimistotalohankkeen kolmannen vaiheen alustavaa suunnittelua ja markkinointia varten seuraavin ehdoin:

1

Toimistotalohankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Toimistotalohankkeen suunnittelussa on noudatettava autopaikkatontin 46025/20 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen pysäköintiehtoja.

3

Kaupunki ei luovuta tonttia kolmannen vaiheen toimistotalohankkeen toteuttamiseen, ellei päätöskohdassa A sanotusta toimistotontille 46025/19 suunniteltavasta toimistotalohankkeen toisen vaiheen toteuttamisesta ole tehty pitkäaikaista maanvuokrasopimusta.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta eikä kustannuksista, jos tontin luovutusta ei saada aikaan.

(L1146-47R)

27.11.2014 Ehdotuksen mukaan



14.12.2015

Kaj/3

---

13.12.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi