



§ 253

Esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Vallilan toimistotontin varaamiseksi Lemminkäinen Talo Oy:lle hotellin suunnittelua varten (Vallila, tontti 22400/1)

HEL 2017-004205 T 10 01 01 00

Aleksis Kiven katu 49

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Lemminkäinen Talo Oy:lle (y-tunnus 0112448-6) varataan 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22400 tontti nro 1 (13 000 k-m²) hotellin suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulevan rakennuksen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan asemakaavoitus-, tontti- ja rakennuttamisyksiköiden kanssa.

2

Hakija on tietoinen, että hotellihankkeen toteuttaminen vaatii poikkeamispäätöstä nykyisistä asemakaavamääräyksistä. Hakijalla on oikeus suunnitella hanke myös toimistorakennukseksi.

Lisäksi hakija on tietoinen, että tontilla on kevyenliikenteen yhteyksiä ja maanalaisia johtoja, joiden siirtämisestä ja toteutuksesta sovitaan erikseen. Osa yhteyksistä jää tontille rasiitteena.

3

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Keskeisesti sijaitseva alue tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaupunkikuvallisista reunaehdoista ja ratkaisuista sovietaan tarkemmin suunnittelun alkaessa ja sen kuluessa kaupunkiympäristötoimialan asemakaavoituspalvelun kanssa.

4

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota hotellin turvallisen saatto- ja huoltoliikenteen järjestämiseen.

5

Suunnittelussa on huomioitava toteutuksessa olevan uuden Teollisuus-



kadun reunaehdot. Katuun pyritään tekemään mahdollisimman vähän muutoksia.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Varauksensaajalle tuodaan tietoon että mahdollisesta osto-optiosta päätetään erikseen.



L1-12210

Käsittely

Lautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 22 kokouksen asiana nro 13.

Vastaehdotus:

Silvia Modig: lisätään lause: Varauksensaajalle tuodaan tietoon että mahdollisesta osto-optiosta päätetään erikseen.

Esittelijä muutti ehdotustaan Silvia Modigin vastaehdotuksen mukaisesti.

Lautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle, että Lemminkäinen Talo Oy:lle (y-tunnus 0112448-6) varataan 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22400 tontti nro 1 (13 000 k-m²) hotellin suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulevan rakennuksen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan asemakaavoitus-, tontti- ja rakennuttamisyksiköiden kanssa.



28.11.2017

2

Hakija on tietoinen, että hotellihankkeen toteuttaminen vaatii poikkeamispäätöstä nykyisistä asemakaavamääräyksistä. Hakijalla on oikeus suunnitella hanke myös toimistorakennukseksi.

Lisäksi hakija on tietoinen, että tontilla on kevyenliikenteen yhteyksiä ja maanalaisia johtoja, joiden siirtämisestä ja toteutuksesta sovitaan erikseen. Osa yhteyksistä jää tontille rasiitteena.

3

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Keskeisesti sijaitseva alue tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaupunkikuvallisista reunaehdoista ja ratkaisuista sovi-taan tarkemmin suunnittelun alkaessa ja sen kuluessa kaupunkiympä-ristötoimialan asemakaavoituspalvelun kanssa.

4

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota hotellin turvallisen saatto- ja huoltoliikenteen järjestämiseen.

5

Suunnittelussa on huomioitava toteutuksessa olevan uuden Teollisuus-kadun reunaehdot. Katuun pyritään tekemään mahdollisimman vähän muutoksia.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaa-ja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdolli- sesti antamia ohjeita.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuupe-riatteen. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutu- vista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistä- mään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varau-



sajan, mikäli hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

L1-12210

Tiivistelmä

Lemminkäinen Talo Oy:lle esitetään tontin varausta Vallilasta hotellin suunnittelua varten. Tontille on etsitty toteuttajaa jo lähes kymmenen vuoden ajan.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Lemminkäinen Talo Oy on 20.12.2016 lähettänyt kiinteistölautakunnalle osoitetun hakemuksen, jossa se pyytää Vallilan tontin 22400/1 varauksista uuden hotellin suunnittelua varten. Hakemuksen mukaan tarkoituksena on tuoda yksi maailman suurimmista hotelliketjuista Helsinkiin sekä lisätä ja monipuolistaa Helsingin hotellihuonetarjontaa. Lisäksi tavoitteena on tule Pasilan aseman eteläpuoleisen alueen kehittymistä monipuoliseksi liike-elämän keskuksiksi.

Sijaintikartta on liitteessä 1. Hakemus ja suunnitelma oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitilanne



28.11.2017

Varattavaksi esitetty tontti sijaitsee Vallilassa Teollisuuskadun ja Aleksis kiven kadun välissä lähellä Pasilaa.

Tontille on asemakaavassa nro 11505 osoitettu rakennusoikeutta 13 000 k-m² toimistorakennukselle, jossa on 10 -15 kerrosta. Kaava on tullut voimaan 8.8.2008. Rakennus tulee muodostamaan alueelle huomattavan kaupunkikuvallisen maamerkin, jonka hahmolla ja materiaalilla viestitään alueen teollisesta historiasta ja uudesta kaupunkirakenteesta.

Pysäköintipaikat sijoitetaan kahteen kerrokseen maan alle ja niihin ajo tapahtuu Aleksis Kiven kadulta. Asemakaava on oheismateriaalissa. Tontti tullaan myöhemmin esittämään vuokrattavaksi osto-optiolla.

Tontin varaaminen

Esittelijä pitää tontin varaamista Lemminkäinen Talo Oy:lle perusteltuna. Tontti sijaitsee erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien varrella ja tulevan Keski-Pasilan läheisyydessä. Tontin lainvoimainen asemakaava mahdollistaa tontin nopean toteuttamisen ennen Keski-Pasilan rakentamista.

Hakijalla on neuvottelut käynnissä potentiaalisen operaattorin ja sijoittajan kanssa. Suunnittelun turvaamisen lisäksi suunnitteluvaraus tarvitaan neuvotteluiden edistämiseksi. Varausaika esitetään vuoden 2018 loppuun.

Tontti on aiemmin ollut varattuna NCC Property Development Oy:lle SysOpen Oyj:n (nykyisin Digia Oyj) ja Alma Media Oyj:n pääkonttorin tutkimista varten. Myöhemmin tontti on ollut varattuna Akava ry:lle. Varaukset ovat sittemmin rauenneet. Voimassa oleva asemakaava ei vastaa enää nykyaikaisen toimistotilan tarpeita, koska yhden kerroksen pinta-ala jää liian pieneksi. Siksi hotellihanketta voidaan pitää paremmin perusteltuna.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijaintikartta

Oheismateriaali

1 Suunnitteluvaraushakemus_20.12.2016a



2 Suunnitelma_20171012_Aleksis Kiven katu 49a
3 Asemakaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Maka/Vainikka, Santos, Immonen
Khs