



§ 308

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimistotontin varaamiseksi YIT Suomi Oy:lle Fiksu toimisto -hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittelyä varten (Sörnäinen, Kalasatama, kaavatontti 10602/1)

HEL 2019-006081 T 10 01 01 00

Capellan puistotie 11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Kalasataman toimistotontin varaamista YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) Fiksu toimisto -hankkeen toteuttamisedellytysten jatkoselvittelyä varten seuraavasti:

- varausalue on liitteen 1 mukainen kaavatontti 10602/1 (K-1, pinta-ala 6 717 m², rakennusoikeus 30 200 k-m², osoite Capellan puistotie 11)
- varaus on voimassa 31.5.2021 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti_ ja_ varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot YIT
- 3 Suunnitteluvaraushakemus_Kalasatama_YIT
- 4 Kumppanuus- ja ratkaisuhaku

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti



Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

YIT Suomi Oy:lle esitetään Kalasatamassa sijaitsevan toimistotontin 10602/1 varaamista Fiksu toimisto -hankkeen toteuttamisedellytysten jatkoselvittelyä varten 31.5.2021 saakka. Varausaikana on tarkoitus kehittää kansainvälisesti kiinnostava tulevaisuuden fiksun toimiston esimerkkihanke. Selvitys käynnistetään kumppanuus- ja ratkaisuhauulla. Hankkeessa on tarkoitus toteuttaa haussa löytyneitä innovatiivisia älykkäitä ja digitaalisia ratkaisuja ja konsepteja. Lisäksi hankkeessa tulee huomioida Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteet.

Tontin varaamisesta ja luovuttamisesta tullaan tekemään eri esitykset, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana riittävän toteuttamiskelpoiseksi.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

YIT Suomi Oy pyytää, että sille varataan Sörnäisten Kalasatamassa sijaitseva tontti Fiksu toimisto -hankkeen toteuttamisedellytysten jatkoselvittelyä varten 31.5.2021 saakka.

YIT:n on tarkoitus järjestää yhteistyössä Helsingin kaupungin ja Forum Viriumin kanssa kumppanuus- ja ratkaisuhaku (Liite 4) Kalasataman Fiksu toimisto -konseptille. Kumppanuus- ja ratkaisuhauksen tavoitteena on löytää olemassa olevat tai pitkälle kehitteillä olevat innovatiiviset ja digitaaliset palveluratkaisut sekä konseptit tulevaisuuden älykkääseen toimistoon muun muassa tilojen joustavasta käytöstä, innovatiivisista palveluista, energiatehokkuudesta sekä fiksuista rakennuksista. Toiminnan puitteissa syntyy yrityksille referenssejä ja uusia palveluekosysteemejä, joiden kautta saadaan suomalaista osaamista kansainvälisille markkinoille.

Tavoitteena on hankkeen toteuttaminen nopealla aikataululla sen jälkeen, kun suunnittelu, esirakentaminen ja muut yhteiset suunnittelu- ja kehittämiskäytännöt sen mahdollistavat.



Kumppanuus- ja ratkaisuhaun tavoiteaikataulu on, että yhteistyökumppanuushaku alkaa keväällä 2019. Ilmoittautuminen hakuun julkaistaan syyskuussa 2019 ja parhaat ryhmät valitaan ja palkitaan alkuvuodesta 2020.

Hakijan tarkoituksena on selvittää tontille toteuttamisedellytyksiä noin asemakaavan osoittamaa 30 200 k-m²:n rakennusoikeuden suuruista toimistorakennusta varten. Rakennukseen sijoittuu arviolta 2-20 yritystä ja noin 3 000 työntekijää.

Varaushakemus ja esitys kumppanuus- ja ratkaisuhausta ovat liitteinä 3 ja 4.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalle tontilla on voimassa vuodelta 2015 asemakaava nro 12284, jossa se on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia tiloja (K-1).

Tontin rakennusoikeus on 30 200 k-m² ja sille voi toteuttaa 9-18-kerroksisen toimistorakennuksen. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat esityksen liitteenä 1.

Tontin kaksivaiheinen varaaminen

Esittelijä esittää tontin kaksivaiheista varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittelyä kumppanuus- ja ratkaisuhaun avulla.

Esittelijän mielestä kaksivaiheinen varaaminen on perusteltua, koska ensi vaiheessa on tarkoitus kehittää Kalasatamaan soveltuvaa Fiksu toimisto -konseptia.

Varsinaisesta tontin varaamisesta (ns. tonttivaraus) tullaan tekemään eri esitys, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana riittävän toteuttamiskelpoiseksi.

Tontin suoraan varaaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Tontti on pitkään ollut avoimesti haettavissa kaupungin nettisivuilla.

Myös toinen rakennusliike on esittänyt oman ehdotuksensa tontin toteuttamiseksi. Toinen hakemus, joka ei johda jatkotoimenpiteisiin, on oheismateriaalissa.

Esittelijän mielestä varauksensaajaksi esitettävä YIT Suomi Oy ja tämän esittämä Fiksu toimisto -hanke on kokonaisarviointiltaan paras,



koska sillä on merkittävää uutuusarvoa toimistorakennusten ekotehokkuuteen kehittämiseen ja hanke saa kansainvälistä huomiota. Lisäksi hanke soveltuu erinomaisesti Fiksu Kalasatama –teemaan. On todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Lisäksi asemakaavapalvelu puoltaa tontin kaksivaiheista varaamista ja tontin rakentuminen parantaisi Kalasataman rantavyöhykkeen rakentamista valmiiksi. Viereiset korttelialueet ovat jo rakenteilla.

Kytkeytyminen kaupungin strategiaan

Muutamia konkreettisia kaupungin toimenpideohjelman tavoitteita, jotka ovat linjassa YIT:n Fiksu toimisto -ehdotuksen (liite 4) tavoitteiden kanssa:

- Kaupunki toimii testialustana älykkään liikkumisen palveluiden kehittämiselle ja otetaan käyttöön toimivimpia ratkaisuja.
- Kehitetään toimitilarakennusten energian kulutusseurantaa kohti energiatehokkuuden seurantaa yhdistämällä energiankulutustietoon rakennusten olosuhde- ja käyttötietoja.
- Selvitetään kiinteistökohtaista tai alueellista energian (sähkö ja lämpö) varastoinnin mahdollisuuksia ja kustannusvaikutuksia.
- Kehitetään yhteistyötä (kaupunki, yritykset, kaupunkilaiset jne.) kiertotalouteen, jakamistalouteen ja ilmastovastuuseen liittyen esim. projektien ja pilottien avulla.
- Yrityksille luodaan kotimarkkinareferenssejä, jotka auttavat viennissä. Kotimaisille ja kansainvälisille yrityksille luodaan mahdollisuuksia kehittää uusia ratkaisuja ja liiketoimintamalleja Helsingissä. Edistetään Helsingin seudun mainetta maailman edelläkävijänä, mikä tukee yritysten kansainvälistä kasvua ja seudun vetovoimaa.

Varausehdot

Päätösesityksen liitteeseen otetut erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä asemakaavapalvelun, elinkeino-osaston ja aluerakentamispöytäkirjan kanssa. Varausehtojen mukaan tontille on suunniteltava hakeuksen ja sen liitteen mukainen konsepti. Varausehtoja voidaan täydentää myöhemmässä vaiheessa. Lisäksi kaupungilla on varausaikana oikeus osoittaa tontille mahdollisia toimistokäyttäjiä.

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.

Tontin myöhempi luovuttaminen



Varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien yritystonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin tai myymällä, ellei tontinluovutusta koskevien neuvottelujen perusteella erityisen perustellusta syystä toisin esitetä.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 -kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti_ ja_ varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot YIT
- 3 Suunnitteluvaraushakemus_Kalasadama_YIT
- 4 Kumppanuus- ja ratkaisuhaku

Oheismateriaali

- 1 Vaihtoehtoinen_tontinvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä Maria, Asikainen Hannu