



## § 80

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamisesta Solwers Oyj:lle asuin- ja toimitilahankkeen kehittämiseksi kiertotalousteemalla (tontti 17014/1, Asemapäällikönkatu 10)

HEL 2019-011438 T 10 01 01 00

Asemapäällikönkatu 10 / Junailijankuja 3

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Solwers Oyj:lle (y-tunnus 0720734-6) varataan Itä-Pasilasta tontti rakennukseen kiertotalouden periaatteiden mukaisen asuin- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti 17014/1. Tontin pinta-ala on 2 916 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 200 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus L1110-29)

## Käsittely

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

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

## 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 Erytyiset\_ja\_yleiset\_varausehdot\_17014\_1\_290120

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Otteet

### Ote

Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Itä-Pasilasta esitetään varattavaksi rakennettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti kiertotalousteeman mukaisen hankkeen suunnittelua varten. Varausta esitetään Solwers Oyj:lle, joka on rakennetun ympäristön konsulttiyhtiö. Yhtiön omat toimitilat sijoittuisivat tontilla saneerattavaan toimistorakennukseen. Suunnittelussa tutkitaan myös toimitilan uudisrakentamismahdollisuuksia sekä vanhan asuntolarakennuksen saneerausta loft-asunnoiksi. Tehokas energiatalous vaatisi kahden toiminnon yhdistämisen.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja nykytilanne

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1983. Kaavamerkintä on AL, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Tontin pinta-ala on 2 916 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 7 357 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsevassa toimistorakennuksessa toimi aikaisemmin Helsingin Asuntotuotantotoimisto (ATT), joka muutti rakennuksesta pois huhtikuussa 2018 muun muassa sisäilmaongelmien takia. Sen jälkeen noin 2 100 m<sup>2</sup>:n toimisto-osa on ollut pääosin tyhjillään. Noin 3 450 m<sup>2</sup>:n asuntolaosassa on ollut aikaisemmin Hekan vanhusten palvelutalo, mutta siitä käytöstä on luovuttu. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii tilapäisellä poikkeusluvalla asuntola. Hekan omistamat rakennukset on ollut tarkoitus purkaa ja niihin on tehty vain välttämättömiä hätäkorjauksia.

Tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Hekalle 31.12.2035 asti. Varausaikana neuvotellaan rakennusten luovutusehdoista ja maanvuokrasopimuksen päättymisestä.

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

#### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

#### Puhelin

09 310 1691

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

#### Alv.nro

F102012566



Solwers pyytää hakemuksessaan 24.6.2019 tontin varaamista. Hakija on rakennetun ympäristön konsulttiyhtiö, johon kuuluu useita suunnittelualan yrityksiä kuten esimerkiksi Finnmap Infra ja Rockplan. Liiketoiminta on tällä hetkellä noin 30 miljoonaa euroa ja työntekijöitä on yli 300. Osa työskentelee jo tällä hetkellä Pasilassa. Konsernin yhtiöillä on suuri lisätilantarve. Tavoitteena on kahden vuoden päästä työllistää yli 500 henkeä.

Kehittämisvarauksen tarkoituksena on luoda Suomen ensimmäinen kiertotalouden periaatteiden mukainen asuin- ja toimitilakortteli. Kiertotalouskorttelin rakentamisessa ja infrastruktuurissa hyödynnetään ilmastopositiivisuuden ja kiertotalouden periaatteita. Hanke toimisi suomalaisten kiertotalousratkaisujen referenssialueena. Kiertotaloudessa lähtökohtana on muun muassa materiaalin tehokas hyödyntäminen, hukan vähentäminen ja vanhan hyödyntäminen. Tavoitteena on myös hyödyntää nykyiset betonirungot ja mahdollisesti muita rakennusosia. Tehokas energiatalous vaatisi asuin- ja toimitilatoimintojen yhdistämisen.

Hankkeen lähtökohtana on myös katutilan elävöittäminen etenkin Asemapäällikönkadun puolella esimerkiksi pienliiketoimintatiloilla. Alueelle suunnitellaan yhteiskäyttöä mahdollistavia palveluja, kuten yhteiskäyttöautoja ja kierrätyspalveluja. Asunnot suunnitellaan vuokrattaviksi eri kokoisiksi loft-asunnoiksi, joista osa on tarkoitus osoittaa Solwersin henkilökunnan käyttöön.

Hankkeen rakentamisen voisi aloittaa voimassa olevan asemakaavan perusteella. Kaupungin tavoitteena on toimistorakennusoikeuden lisääminen korttelissa, mikä vaatisi muutoksen asemakaavaan. Alustavia suunnitelmia on tehnyt Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy, joka on osa Solwers-konsernia.

Varaushakemus ja alustava suunnitelma ovat oheismateriaalissa.

#### Erityiset varausehdot

Erityisissä varausehdoissa on huomioitu muun muassa seuraavaa:

- Tontille on suunniteltava hanke, jossa kiertotalous on kantava teema ja jota on kuvattu 24.6.2019 päivityksessä varaushakemuksessa.
- Rakennukset on suunniteltava kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.
- Alueella kannustetaan viherkattojen ja kattoterassien toteuttamiseen.
- Alemman tason jalankulkuympäristöä tulee elävöittää sijoittamalla sille avautuvia liiketoimintatiloja Asemapäällikönkadun varteen, jossa sijaitsee tuleva raitiotiepysäkki ja runkolinjoiden bussipysäkit.



- Kannustetaan toteuttamaan korkeaa, valoisaa aulatilaa, joka palvelee kaksitasoisen liikennejärjestelmän molempia sisäänkäyntejä.
- Asuinrakennukseen tulee kehittää omaleimaisia loft-asuntoja.
- Kohteen asuinrakennusoikeuden voi toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tontille toteutettava asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % on pyrittävä toteuttamaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
- Rakentamisessa ja rakennuksessa tulee huomioida Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman mukainen toteutus ja mahdollistaa uusien ja innovatiivisten kiertotalouden ratkaisujen implementointi.
- Rakentamisen ja rakennuksen kierrätettävien ja olemassa olevien osien ja elementtien korkean hyödyntämistason lisäksi muut materiaalivalinnoissa ja rakentamisen toteutuksessa täytyy huomioida rakennuksen elinkaaripäästöjen minimointi.

Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian kanssa. Erityiset ja yleiset varausehdot ovat liitteessä 2.

### Strategiset tavoitteet

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 8.10.2019. Hanke tukisi niitä erinomaisesti ja olisi hyvä alku alueen uudistumiseen. Pasilan modernin toimitalan kysyntä on tällä hetkellä hyvä. Esimerkiksi Triplan 50 000 k-m<sup>2</sup> toimistotilat on lähes täyteen vuokrattu. Modernin toimistotilan tarjonta ei vastaa tällä hetkellä kysyntää. Strategian mukaan elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Hanke monipuolistaisi myös Itä-Pasilan asumismuotoja.

Tavoitteena on tehdä Helsingistä hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Strategian mukaan päästövähennyksiä ja kiertotalouden hankkeita toteutetaan Helsingissä yhteistyössä yritysmaailman ja kaupunkilaisten kanssa. Helsinki haluaa toimia yhä aktiivisemmin alustana mielenkiintoisille ja tuloksellisille innovaatioille, jotka tuottavat myös uusia vientimahdollisuuksia.

### Perustelut suoravaraukselle

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan asuntotontteja voidaan varata ilman julkista hakua, jos asuin-



11.02.2020

rakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

Lisäksi tontti varataan hakijan aloitteesta kiertotalouskehittämishanketta varten, jolla on merkittävää uutuusarvoa. Samat perustelut koskevat myös yritystonttien suoravarausta.

Toimivalta

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

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\_17014\_1\_290120

## Oheismateriaali

- 1 Suunnitteluvaraushakemus\_24062019
- 2 Solwers\_alustava\_suunnitelma\_180619

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2

## Tiedoksi

Kanslia, Nelskylä, Villeneuve, Linden, Sippola-Alho  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä