



## § 53

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatonttien (KTY) varauksen jatkamisesta Technopolis Holding Oyj:lle rakennushankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Salmisaari, tontit 20048/9 ja 10)

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Energiakatu 6 ja 8

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Länsisataman toimitilahankkeen suunnittelua koskevan tonttivarauksen jatkamista Technopolis Holding Oyj:lle (Y-tunnus 0487422-3) seuraavasti:

- varausalueena ovat edelleen tontit 20048/9 (KTY, pinta-ala 2 679 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9 700 k-m<sup>2</sup>, Energiakatu 6) ja 20048/10 (KTY-1, pinta-ala 4 451 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 11 600 k-m<sup>2</sup>, Energiakatu 8)
- varaus on voimassa 31.12.2022 saakka
- tontin 20048/10 osalta varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2023 saakka, jos Technopolis Holding Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.12.2022
- varausehtoja ei ole tarpeen muuttaa.

L1120-84

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 2 Vaiheistus A

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Maka / Make

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



Varauksensaaja

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Technopolis Holding Oyj:lle esitetään Salmisaaren toimitila-alueella sijaitsevien toimitilatonttien 20048/9 ja 20048/10 varauksen jatkamista toimitilarakennushankkeen 4. ja 5. vaiheiden suunnittelua varten 31.12.2022 saakka. Tontin 20048/10 osalta varausta esitetään jatkettavaksi ilman eri päätöstä 31.12.2023 saakka, jos varauksensaaja tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.12.2022. Hakija on toteuttanut hankkeen aikaisemmat vaiheet 1-3 viereisille tonteille liitteen 2 mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen historia

Hakija pyytää, että Salmisaarella sijaitsevien toimitilatonttien varausaikaa jatketaan. Tontit liittyvät Technopoliksen alueelle suunnittelemaan toimitilakampus-kokonaisuuteen.

Hankekokonaisuus lähti alun perin liikkeelle 1.4.2007, kun 1. vaiheena Technopolikselle vuokrattiin tontti 20048/7, ja sille valmistui toimitilarakennus 27.8.2008. Seuraavaksi Technopolis toteutti 2. vaiheena tontille 20048/8 rakennuksen, joka valmistui 14.5.2012.

Tontti 20048/6 vuokrattiin Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiölle 1.6.2008, mutta samana vuonna alkanut maailmanlaajuinen finanssikriisi esti hankkeen toteuttamisen, mikä vaikeutti Technopoliksen alueiden jatkorakentamista, koska tontti 6 olisi pitänyt toteuttaa ensin. Technopolis ratkaisi alueen toteutusongelman 2016 ostamalla Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n osakekannan ja toteutti tontille 6 hankekokonaisuuden 3. vaiheen, joka valmistui 28.3.2018. Tontin 6 toteuttaminen ennen tonttia 20048/9 kuitenkin väistämättä viivästytti nyt varattavan tontin 9 toteuttamista, jonka oli alun perin tarkoitus lähteä liikkeelle heti 2. vaiheen jälkeen, mikäli Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiö olisi toteuttanut oman hankkeensa suunnitellusti.

Nyt tarkoituksena on jatkaa hanketta 4. ja 5. vaiheeseen, jotta toimitilakampus-kokonaisuus saadaan kokonaisuudessaan valmiiksi.

Kartta vaiheistuksesta on liitteenä 2.



## Aiemmat varaukset

Kaupunginhallitus varasi tontin 20048/10 Technopolikselle alun perin 20.11.2006 (§ 1423). Alkuperäinen varauspätös on tehty silloisen asemakaavan mukaiselle suunnitellulle tontille 20048/5. Tontti 20048/9 on varattu Technopolikselle kaupunginhallituksen päätöksellä 19.8.2013 (§ 820).

Sittemmin kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on jatkanut varausta 24.9.2018 (§ 40) ja 11.11.2019 (§ 38). Viimeisin varaus on päätynyt 30.6.2020. Lisäksi yritystonttitiimin tiimipäällikkö teki 30.9.2020 (§ 120) päätöksen tontin 20048/9 pitkäaikaisesta vuokraamisesta. Toimitilahankkeen ankkurivuokralainen kuitenkin vetäytyi hankkeesta viime hetkellä, eikä maanvuokrasopimusta siten lopulta allekirjoitettu.

Varausehdot ilmenevät tämän esityksen lopussa olevasta päätöshistoriasta.

## Asemakaava- ja tonttiedot

Tontilla 20048/9 on voimassa asemakaava nro 11140 vuodelta 2005. Tontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontin rakennusoikeus on 9 700 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 20048/10 on voimassa asemakaava nro 11890 vuodelta 2010. Tontti on osoitettu asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa teknologiakeskuksen (KTY-1). Tontin rakennusoikeus on 11 600 k-m<sup>2</sup>. Technopolis on kuitenkin hakemassa kaavamuu-  
tosta tontille 10.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat liitteenä 1.

## Varauksen jatkaminen

Esittelijä esittää tonttivarauksen jatkamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska pääkäyttäjän vetäytyminen koronapandemiasta johtuen aiheuttaa väistämättä viivettä hankkeen seuraavien vaiheiden toteuttamiseen ja hakija on toteuttanut aikaisemmat kolme vaihetta ansiokkaasti. Pandemia on myös yleisesti vaikuttanut voimakkaasti toimitilamarkkinoihin ja jo suunniteltujen hankkeiden toteutukseen. Varauksensaajalla on kuitenkin tarkoituksena saada tontin 20048/9 osalta hanke käyntiin vuoden 2022 aikana, ja tontille on jo voimassa oleva rakennuslupa ja urakkasopimus.

Toteutuessaan hanke edistää alueen rakentamista ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.



01.02.2022

Asia/7

Varausehtoja ei ole tarpeen tässä yhteydessä muuttaa.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 2 Vaiheistus A

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Maka / Make  
Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 11.11.2019 § 38

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 24.09.2018 § 40

Kaupunkiympäristölautakunta 24.09.2019 § 472

Kaupunkiympäristölautakunta 14.08.2018 § 359

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 02.11.2016 § 213

Kaupunginvaltuusto 31.08.2016 § 215

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 669

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 314