



§ 37

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Ruoholahden Itämerentorin alueen varaamiseksi Exilion Real Estate I Ky:lle

HEL 2021-014402 T 10 01 01 00

Itämerentori 2/Porkkalankatu 18

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöstä Exilion Real Estate I Ky:lle (y-tunnus 2133332-2) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöistä 91-432-5-2, 91-20-9908-102 ja 91-20-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 4 600 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Hyväksyessään kehittämisvarauksen kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että kaupunki tekee aktiivisesti yhteistyötä varauksensaajan kanssa Itämerentorin kehittämiseksi viihtyisäksi ja kiinnostavaksi alueeksi. Lisärakentaminen toteutetaan tulevan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman linjausten hengessä, aukion lähestyttävyyttä ja toiminnallisuutta lisäten sekä kaupunkikuvaltaan korkeaa arkkitehtonista laatua edellyttäen.

Käsittely

Vastaehdotus:

Amanda Pasanen: Hyväksyessään kehittämisvarauksen kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että kaupunki tekee aktiivisesti yhteistyötä varauksensaajan kanssa Itämerentorin kehittämiseksi viihtyisäksi ja kiinnostavaksi alueeksi. Lisärakentaminen toteutetaan tulevan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman linjausten hengessä, aukion lähestyttävyyttä ja toiminnallisuutta lisäten sekä kaupunkikuvaltaan korkeaa arkkitehtonista laatua edellyttäen.

Kannattaja: Anni Sinnemäki



25.01.2022

Asia/6

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasasen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Alustava havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle alueen varaamista Ruoholahden Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin ympäristöstä Exilion Real Estate I Ky:lle (y-tunnus 2133332-2) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöistä 91-432-5-2, 91-20-9908-102 ja 91-20-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 4 600 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.



Tiivistelmä

Ruoholahti on keskeinen ja kehittyvä toimitila-alue kantakaupungissa erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä. Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi osaa Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin alueesta Exilion Real Estate I Ky:lle. Varausaikana tutkittaisiin alueen toimitilarakentamisen potentiaalia ja aukioalueen kehittämistä. Torin laidalla sijaitsee Exilionin omistama toimistorakennus Koy Itämerentori, jonka laajentamista varausaikana on tarkoitus tutkia.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Exilion Real Estate I Ky pyytää 15.10.2021 päivätyllä hakemuksellaan Itämerentorin ja Itämerensolan ympäristön varaamista korttelin kehittämiseksi 31.12.2023 asti. Exilion Real Estate I Ky omistaa Helsingin Ruoholahdessa, osoitteessa Itämerentori 2/Porkkalankatu 18 sijaitsevan kiinteistön 91-20-796-2, Kiinteistöosakeyhtiö Itämerentorin (jäljempänä "KOy Itämerentori") osakekannan sekä kiinteistöllä sijaitsevan olemassa olevan, vuonna 2001 valmistuneen pääosin toimistokäytössä olevan rakennuksen. Rakennuksen maantasokerroksessa on toimistokäytön lisäksi päivittäistavarakaupan tiloja sekä ravintolatilaa. KOy Itämerentori on 22.1.1999 allekirjoitetulla ja 31.12.2060 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Helsingin kaupungilta Itämerentorin alueen alapuolella sijaitsevan, noin 2 524 m² suuruisen alueen käytettäväksi pysäköintilaitoksena. KOy Itämerentori on rakennuttanut sekä vuokra-alueelle että omistamansa kiinteistön alueelle pysäköintilaitoksen, joka on otettu käyttöön vuonna 2001. KOy Itämerentorilla on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue uudelleen vuokralla, jos se vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen. KOy Itämerentori on keskusta-alueen korkein toimistorakennus, kohoten yli 70 metriin merenpinnasta. KOy Itämerentori on ollut Exilion Real Estate I Ky:n omistuksessa vuodesta 2011.

Exilion Real Estate I Ky on vuonna 2007 perustettu suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö, jonka yhtiömiehenä toimii Keskinäinen Työeläkevaikutusyhtiö Elo. Exilion Real Estate I Ky keskittyy suurehkoihin kiinteistösijoituksiin keskeisillä sijainneilla pääkaupunkiseudulla.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus

Varausaikana hakija tutkii Itämerentorin kehittämispotentiaalia ja olevan toimistorakennuksen laajennuksen edellytyksiä ja laatii yhteistyössä kaupungin kanssa varausalueelle hanke- ja toteutussuunnitelman



mahdollista jatkokehitystä varten. Suunnitelman on tarkoitus tuottaa ehdotus siitä, miten aluetta voisi täydennysrakentaa ja torialueen viihtyisyyttä parantaa aukion jalankulku- ja pyöräliikenneyhteydet huomioiden.

Yksi hankkeen lähtökohdista on nykyisen Porkkalankadun alikulun ja kevyen liikenteen väylän säilyttäminen ja väylän käytettävyyden mahdollinen parantaminen. Exilion Real Estate I Ky:n tavoitteena on kehittää aluetta myös ympäristön näkökulmasta tehokkaasti ja alueen ilmeeseen sopivalla modernilla tavalla, jolloin hankkeessa käytettävän rakennusoikeuden tavoite on 11 000 - 14 000 k-m². Suunnitelma uudesta liike- ja toimistorakennuksesta sovitetaan paitsi nykyisiin rakennuksiin, niin siinä myös huomioidaan lähialueen muut asemakaavahankkeet. Varausaikana tutkitaan Itämerensolan alikulkutunnelin mahdollista uudelleenlinjaamista.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Yleiskaava 2016:ssa alue on Kantakaupunki C2 –aluetta. Varausalue on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Kaupunki omistaa varausalueen.

Varausehdot ja tontinluovutus

Varausehdot on liitteessä 2.

Alueen kehittämistä tutkitaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa ja järjestetään riittävää vuorovaikutusta. Kehittämisvarausaikana kaavoitettava tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot



25.01.2022

Asia/6

- 3 Yleiset varausehdot
4 Alustava havainnekuva

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Kajiansinkko, Huhtaniemi
Kanslia/Sipilä, Maartola
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 25