



25.10.2022

Asia/5

§ 581

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Ruoholahden Lepakonaukion alueen varaamisesta Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolle (Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen)

HEL 2022-011285 T 10 01 01 00

Porkkalankatu 1, Lepakonaukio 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista Ruoholahden Lepakonaukion ympäristöstä Kiinteistö Oy Helsingin Lepakolle (y-tunnus 1552114-0) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöstä 91-20-9908-0102. Alueen pinta-ala on noin 1 200 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

(L1120-145)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hakemus
- 5 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti



25.10.2022

Asia/5

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ruoholahti on keskeinen ja kehittyvä toimitila-alue kantakaupungissa erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä. Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi osaa Lepakonaukion sekä Itämerensolan alikulkutunnelin alueesta Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Varausaikana tutkittaisiin alueen toimitilarakentamisen potentiaalia ja aukioalueen kehittämistä. Torin laidalla sijaitsee Ilmarisen omistama toimistorakennus Kiinteistö Oy Helsingin Lepakko, jonka laajentamista varausaikana on tarkoitus tutkia.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen pyytää 20.5.2022 päivätyllä hakemuksellaan Lepakonaukion ympäristön varaamista korttelin kehittämiseksi.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa Helsingin Ruoholahdessa, osoitteessa Porkkalankatu 1/Salmisaarenkatu 9 sijaitsevan kiinteistön *****, Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Lepakon (jäljempänä "KOy Helsingin Lepakko") osakekannan sekä kiinteistöllä sijaitsevan olemassa olevan, vuonna 2002 valmistuneen toimistokäytössä olevan rakennuksen.

Ilmarinen Suomen suurin yksityinen työeläkevakuutusyhtiö. Yhtiö tarjoaa lakisääteisiä työntekijän ja yrittäjän eläkevakuutuksia Suomessa toimiville työnantajille ja yrittäjille.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hankkeen kuvaus



25.10.2022

Varausaikana hakija tutkii Lepakonaukion 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 aukioalueen viihtyisyyttä parantaa aukion jalankulku- ja pyöräliikenneyhteydet huomioiden.

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen esittää lisärakentamisen kehittämistä Lepakonaukion alueelle, joka on osittain kaupungin ja osittain Ilmarisen omistuksessa. Hanketta on valmisteltu alun perin Ilmarisen aloitteesta. Yhteensovitus Ruoholahden täydennysrakentamisen muiden hankkeiden kanssa on käynnistetty kaavoituksen osalta syksyllä 2021.

Lähtökohtana on tarve uudentyypiselle toimistotilalle olemassa olevaa toimitilarakennusta laajentamalla sekä nykyisen rakennuksen kokous- ja palvelutilakokonaisuuden kapasiteetin hyödyntäminen ja tehostaminen. Laajennusosa liitetään olemassa oleviin tiloihin alkuperäistoteutuksen mahdollisuuksia noudattaen. Rakennuksen eteläinen siipiosa Porkkalankadun puolella on käyttöarvoltaan vähäinen ja se on tarkoitus purkaa laajennuksen myötä.

Kaavoitus- ja viitesuunnitteluvaiheessa suunnittelijana toimii Arkkitehti-toimisto Helin & Co Oy, joka on suunnitellut nykyisen toimistorakennuksen.

Ilmarisen tavoitteena on kehittää aluetta myös ympäristön näkökulmasta tehokkaasti ja alueen ilmeeseen sopivalla modernilla tavalla, jolloin hankkeessa käytettävän rakennusoikeuden tavoite on 22 000 - 28 000 kerrosneliometriä. Suunnitelma uudesta toimistorakennuksesta sovitaan paitsi nykyisiin rakennuksiin, niin siinä myös huomioidaan lähialueen muut asemakaavahankkeet. Varausaikana varaaja myötävaikuttaa ja yhteensovittaa osaltaan Itämerensolan alikulkutunnelin mahdollisesta uudelleenlinjaamisesta johtuvia muutoksia Lepakonaukion puolella.

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

Varausehdot ja tontinluovutus

Varausehdot liitteessä 2.

Alueen kehittämistä tutkitaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa ja järjestetään riittävää vuorovaikutusta. Kehittämisvarausaikana kaavoitettava tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Luovu-



25.10.2022

tusmuodosta 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

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Hakemus
- 5 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Sippola-Alho, Rämö
Kanslia/Sipilä, Maartola
Kymp/Maka/Aska/Kaijansinkko, Huhtaniemi

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



25.10.2022

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunta 11.10.2022 § 560