



11.05.2020

Asia/2

§ 17

Alueen varaaminen Hietalahdenrannasta HGR Property Partners Oy:lle toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatko selvittämistä varten (Punavuori, Kamppi)

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Hietalahdenrannan alueen HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatko selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue.
- Alueen pinta-ala on noin 5,7 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen mukaisia 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

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

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maarttola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti_ ja_ varausaluekartta_ Hietalahti
- 2 Erityiset_ ja_ yleiset_ varausehdot_ HGR

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti



11.05.2020

Asia/2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hietalahdenranta ja Hietalahdentorin ympäristö sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin keskustan tuntumassa. Alueen kehittämiseksi esitetään varausta HGR Property Partners Oy:lle. Varausaikana tutkittaisiin alueen toimitilarakentamisen potentiaalia ja uutta liikennetarkkaisu, joka lisäisi alueen viihtyisyyttä. Suunnittelun vuorovaikutusta on tarkoitus kehittää monivaiheisemmaksi.

Esittelijän perustelut

Alueen nykytilanne

Hietalahdentori sijaitsee Helsingin eteläisessä osassa keskeisellä paikalla ja historiallisessa kaupunkiympäristössä. Alue on tiiviisti rakennettua ja lähitulevaisuudessa sen sijainti muuttuu yhä keskeisemmäksi uusien kehityshankkeiden myötä. Uudet asuinalueet Hernesaari, Telakkaranta ja Jätkäsaari lisäävät käyttäjämääriä alueella ja muut ympäristön kehityshankkeet, kuten Metropolialta vapautuneiden tilojen sekä Kaartin lasaretin uusi käyttö nostavat alueen profiilia.

Hietalahdenranta on yksi pääsisääntuloväylistä Espoon suunnasta Helsinkiin tuleville ja Hietalahden altaan ympäristö on nykyisin pääosin liikennealuetta. Ajoneuvomäärien ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa. Tästäkin huolimatta aluetta tulisi kehittää jatkossa julkisena ja viihtyisänä käveltävänä kaupunkitilana, joka liittyy luontevasti merenrantaan ja mahdollistaa jatkossa myös paremmat liikenneyhteydet. Liikekeskustan laajeneminen Bulevardin suuntaan ja toisaalta Telakkarannan ja Jätkäsaaren uudet pääkonttorit tekevät alueesta houkuttelevan alueen yrityksille ja alueen työpaikkamäärää on tavoitteellista lisätä.

Hakemus ja tietoja hakijasta

HGR Property Partners Oy (jatkossa HGR) pyytää 19.3.2020 päivätyllä hakemuksellaan Hietalahdentorin ja Hietalahdenaltaan ympäristön varaamista alueen kehittämiseksi 31.12.2022 asti.

HGR on kotimainen kiinteistökehitys- ja sijoitusyhtiö. Se on keskittynyt pääkaupunkiseudulla sijaitseviin merkittäviin kiinteistökehityshankkei-



siin, joilla pyritään tuomaan investointeja kansainväliseltä tasolta. Yrityksen liikevaihto on ollut viime vuosina 20–30 miljoonan euron tasolla.

HGR:n yhteistyökumppaneiden kanssa toteuttamia merkittävimpiä viimeaikaisia hankkeita on vuonna 2017 Helsingin keskustaan Kasarmin torin laitaan valmistunut 16 000 m²:n toimistotalo osoitteessa Kasarminkatu 21, jossa sijaitsee useiden merkittävien yritysten pääkonttori-toimintoja. Lisäksi Espoon Otaniemessä osoitteessa Tietotie 6 on noin 26 000 m²:n suuruinen kehityshanke, jossa tyhjiällä ollut toimistorakennus peruskorjattiin vaiheittain vuosien 2018 ja 2019 aikana koulu- ja toimistorakennukseksi.

HGR:llä on yhteistyökumppaniensa kanssa lisäksi käynnissä Espoon Keilaniemessä 100 000 m² käsittävä hanke (Fortumin entinen toimistorakennus).

Hankkeen kuvaus

Varausaikana varauksensaajan on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat Hietalahdenrannan ja -torin alueelle sekä selvittää niiden toteutusedellytykset yhteistyössä kaupungin kanssa. Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä esittää ehdotus toimitilojen täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista. Tavoitteena on muun muassa mahdollistaa Helsingin keskustan alueelle pääkonttoritoimintoille sopiva sijainti sekä muodostaa viihtyisää jalankulkuympäristöä.

Kehittämisvaraushakemuksessa HGR Property Partners esittää ajoneuvoliikenteen siirtämistä Hietalahdenlaiturin linjauksen mukaisesti. Uusi liikenne- ja kulkuväylä mahdollistaisi torin ja altaan ympäristön kehittämisen jalankulkijoiden ehdoilla, erilaisten virkistystoimintojen ja tapahtumien käyttöön. Näin rantaan saataisiin uusi jatkuva pyörä- ja jalankulkureitti.

Hietalahdentorin alle esitetään uutta yleistä pysäköintilaitosta, joka palvelisi ympäristön eri toimijoita ja tulevia kehityshankkeita sekä mahdollistaisi mm. kauppahallin huoltoliikenteen järjestämisen maan alle.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunki C2 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena keskustana. Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet.

Varausehdot

Varausehtojen mukaan suunnitelmissa pitää esittää alueen kehittämisen keskustan ja kantakaupungin laajentumisalueena. Uudisrakenta-



11.05.2020

Asia/2

misen tulee olla pääkäyttötarkoitukseltaan toimistotilaa. Asumista ei sallita.

Varauksensaajan tulee laatia vähintään kolme erilaista suunnitteluratkaisua eri toimijoilla kaupungin ohjauksessa. Suunnitteluryhmissä on oltava mukana muun muassa liikenteen, teknisten selvitysten, maisemasuunnittelun asiantuntijoita sekä kaupunginkanslian elinkeino-osasta ja aluerakentaminen.

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan hiilineutraali Helsinki 2035 -ohjelman periaatteita. Varausaikana tutkitaan alueen liikenne- ja mahdollisuus toteuttaa maanalainen yleinen pysäköintilaitos Hietalahdentorin alle. Tässä yhteydessä tulee huolehtia Hietalahden kauppahallin sekä Hietalahdentorin kaupallisista- ja tapahtumatoiminnan toimintaedellytyksistä hankkeen aikana.

Kehittämisvarauksen saajalle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 152–20 000 k-m²:n osuus uudesta rakennusoikeudesta sekä Hietalahdentorin alle rakennettava maanalainen pysäköintilaitos. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Varausehdot liitteessä 2.

Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksessa kokeillaan entistä monivaiheisempaa vuorovaikutusta. Suunnitteluvarausalueesta järjestetään jo ennen suunnittelun alkamista vuorovaikutteinen kerro kantasi kartalla -kysely. Vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus. Jos suunnitelmat johtavat asemakaavan muutosprosessiin, tehdään siinä vielä normaali vuorovaikutus.

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä eri palveluiden kesken. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty alueen toiminnallinen muutos ja toimitilan lisääminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä ja sillä voi olla pitkällä aikavälillä myönteisiä kaupunkitaloudellisia vaikutuksia.

Alueen kehittämistä jatketaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa suunnitteleamalla alueelle erilaisia vaihtoehtoja. Kehittämisvarauksen aikana selvitetään riittävällä tarkkuudella hankkeen kaupunkikuvalliset, liikenteelliset, ympäristö, elinkeino- ja yritysvaikutukset sekä kustannukset toteuttamiskelpoisuuden arvioimiseksi.



Kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymällä. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen.

Toimivalta

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

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen. Asian johdosta tulleet yhteydenotot ovat oheismateriaalissa.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti_ ja_ varausaluekartta_ Hietalahti
- 2 Erityiset_ ja_ yleiset_ varausehdot_ HGR

Oheismateriaali

- 1 Hakemus_ HGR_ Property_ Partners_ Oy
- 2 Mieliipide 3.4.2020, As. Oy Bulevardin Sonaatti
- 3 Kannanotto, Suomen Höyrypursiseura ry, 27.4.2020
- 4 Viiden asunto-osakeyhtiön kannanotto
- 5 Happy Hour Restaurants Oyn kannanotto
- 6 BC Real Estate Oyn mieliipide

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

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

Tiedoksi



11.05.2020

Asia/2

Varauksensaaja
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.04.2020 § 192

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

Hietalahdenranta

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Hietalahdenrannan alueen varaamista HGR Property Partners Oy:lle (y-tunnus 1874983-7) toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 5,7 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

31.03.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi