



07.02.2022

Asia/2

§ 2

Alueen varaaminen Exilion Real Estate I Ky:lle toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Ruoholahti, Itämerentori ja Itämerensolan alikulkutunnelin alue)

HEL 2021-014402 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi alueen 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 mukaisia erityisiä ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

Lisäksi kaupunginhallituksen elinkeinojaosto edellyttää, että kaupunki tekee aktiivisesti yhteistyötä varauksensaajan kanssa Itämerentorin kehittämiseksi viihtyisäksi ja kiinnostavaksi alueeksi.

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
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

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



07.02.2022

Asia/2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ruoholahti on keskeinen ja kehittyvä toimitila-alue kantakaupungissa erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä. Alueen kehittämiseksi Itämerentorin sekä Itämerensolan alikulkutunnelin alueita varataan Exilion Real Estate I Ky:lle. Varausaikana tutkitaan alueen toimitilarakentamisen potentiaalia ja aukioalueen kehittämistä. Torin laidalla sijaitsee Exilion Real Estate I Ky:n omistama toimistorakennus, jonka laajentamista varausaikana on tarkoitus tutkia.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Exilion Real Estate I Ky (hakija) pyytää 15.10.2021 päivätyllä hakemuksella Itämerentorin ja Itämerensolan ympäristön varaamista korttelin kehittämiseksi 31.12.2023 asti.

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.

Exilion Real Estate I Ky omistaa Helsingin Ruoholahdessa, osoitteessa Itämerentori 2/Porkkalankatu 18 sijaitsevan kiinteistön 91-20-796-2, Kiinteistöosakeyhtiö Itämerentorin (KOy Itämerentori) osakekannan sekä kiinteistöllä sijaitsevan, 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 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 vuokralle, 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.

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. Hakijan 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 ilmenevät liitteistä 2 ja 3.

Alueen kehittämistä tutkitaan tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa järjestäen muun muassa riittävää vuorovaikutusta. Kehittämistarvuu-



07.02.2022

Asia/2

kana kaavoitettava tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan myymälä. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.1.2022 § 37 esittänyt alueen varaamista hakijalle. Asian käsittelyn yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta on yksimielisesti päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen, jonka mukaan "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." Yhteistyön vaatimusta koskeva lisäys on tehty myös elinkeinojaoston päätösehdotukseen.

Toimivalta

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

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
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

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



07.02.2022

Asia/2

Ote
Varauksensaaja

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

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.01.2022 § 25