



§ 296

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tonttien varaamiseksi SRV Yhtiöt Oyj:lle toimitilanhankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2024-006647 T 10 01 01 00

Saukonpaadenranta 1 ja 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle SRV Yhtiöt Oyj:lle (Y-tunnus 1707186-8) perustettavan yhtiön luukuun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin 20024 ohjeellisen kaavatontin 2 (Saukonpaadenranta 1) ja korttelin 20041 ohjeellisen kaavatontin 1 (Saukonpaadenranta 3) sekä näihin liittyvän laajemman tarkastelualueen varaamista toimitilanhankkeen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavasti:

- varattavat, ohjeelliset kaavatontit ovat liitekartan 1 mukaiset.

Lisäksi liitekartassa 1 on osoitettu laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen;

- varaus on voimassa 31.12.2026 saakka ja

- varauksessa noudatetaan liitteiden 2-4 mukaisia erityisiä sekä soveltuvin osin yleisiä varausehtoja ja Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

(L1120-149)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaus- ja tarkastelualueet
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Hakemuksen liitekartta
- 7 Sijaintikartta
- 8 Asemakaavaote



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Kaupunki

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

SRV Yhtiöt Oyj:lle esitetään Jätkäsaarella sijaitsevien tonttien varaimista pääkonttoritasoisen toimitilahankkeen laajennuksen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka. Hakijan on tarkoitus toteuttaa tonteille kaavamutoksen jälkeen kaksi pääkonttoritasoista toimistorakennusta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

SRV Yhtiöt Oyj pyytää hakemuksellaan 7.5.2024, että sille varataan Jätkäsaarella sijaitsevat tontit 20024/2 ja 20041/1 toimitilahankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka. SRV Yhtiöt Oyj on suomalainen pörssi-yhtiö, joka on erikoistunut vaativiin rakennushankkeisiin.

Hakijan tarkoituksena on suunnitella ja toteuttaa laadittavan asema-kaavan muutoksen myötä varattaville tonteille pääkonttoritasoiset toimistorakennukset, jotka muodostaisivat näyttävän kokonaisuuden Cru-sellinsillan yhteyteen Ruoholahden kanavarantaan.

Toteutuessaan hanke toisi kanavarantaan elävämpää kaupunkitilaa tukeutuen jo olemassa olevaan toimistokeskittymään ja jatkaen kanavan toisella puolella Saukonpaadenrannan ja Jätkäsaaren alueiden elävöit-



tämistä. Hanke monipuolistaisi alueen käyttäjäkuntaa ja aktivoisi kanavan liiketoiminnallisia mahdollisuuksia houkutellen alueelle uusia palveluita, kuten kahviloita ja ravintoloita.

Suunniteltavat toimistorakennukset olisivat noin 5-6 -kerroksisia ja noin 6 000 k-m²:n suuruisia ja niihin sijoittuisi yhteensä arviolta 700-1 000 työntekijää. Rakennusten käyttäjät eivät vielä ole tiedossa.

Varaushakemus liitteineen on esityksen liitteinä 5-6.

Asemakaavatilanne ja tonttien tiedot

Ohjeellinen kaavatontti 20024/2 on 26.11.2004 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa nro 11030 osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja ohjeellinen kaavatontti 20041/1 liike- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY).

Tontin 20024/2 (Saukonpaadenranta 1) pinta-ala on 1 016 m² ja rakennusoikeus 550 k-m². Tontin 20041/1 (Saukonpaadenranta 3) pinta-ala on 724 m² ja rakennusoikeus 550 k-m².

Yleiskaavassa 2016 alue ja sen ympäristö on osoitettu kantakaupungiksi (C2-merkintä).

Hanke edellyttää asemakaavan muutoksen. Kaavamuutosta ryhdytään valmistelemaan ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan syksyllä 2024.

Sijainti- ja asemakaavakartta ovat esityksen liitteinä 7-8.

Varausalueen ja tätä laajemman tarkastelualueen rajausten lähtökohdiana on hankkeen ja asemakaavoitus-palvelun yhteistyössä laatimat rajausehdotukset.

Tarkastelualueen osalta varauksensaajalla on oikeus tutkia tonteille sijoittuvan hankkeen liittymistä alueen kokonaisuuteen.

Alueen varaaminen

Esittelijä esittää alueen varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varausaika 31.12.2026 saakka on tarpeen, koska hankkeen vaatima kaavamuutos vie aikaa, samoin tasokkaan hankkeen suunnittelu vaativalle sijainnille.

Alueen varaaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua, koska painavat elinkeinopoliittiset syyt puoltavat varaamista. Hanke on mm. kaupungin maankäytölle asetettujen elinkeinopoliittisten ta-



voitteiden mukainen mahdollistaen kaksi uutta pääkonttoritasoista kohdetta Helsinkiin.

Suunnitellut toimistot olisivat yhdelle toimijalle sopivan kokoisia pääkonttoritason kohteita. Esitetty rakentamisen kokoluokka täydentäisi ja monipuolistaisi läntisen Helsingin toimistorakentamisen tarjontaa uusille yrityksille sekä tukisi kaupungin tavoitteita kehittyä kansainvälisille yrityksille, osajille ja investoinneille kiinnostavaksi kohteeksi. Hanke myös vahvistaisi kaupungin vetovoimaa ja kilpailukykyä merellisenä työpaikka-alueiden tarjoajana.

Tasokkailla toimistotaloilla on myös uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailulla tai muulla julkisella haulla saavutettaisi kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Etä- ja monipaikkaisen työskentelyn haastaessa monin paikoin toimistotilojen markkinaa kysyntää riittää uniikeille, vastuullisille ja muuntojoustaville toimistohankkeille. Suunnitellut toimistot vahvistaisivat Helsingin ekologisten toimistojen rantarakentamisen jatkumoa lisäten sen houkuttelevuutta yritysten näkökulmasta. Hakijan Wood City -kortteli on valmistumassa Jätkäsaareen kesällä 2024. Kortteli on herättänyt kansainvälistä huomiota ja houkuttellut jo kaksi merkittävää yritystä (Supercell ja Withsecure) alueelle.

Lisäksi asemakaavoitus-palvelu puoltaa alueen varaamista.

Varausehdot

Päätösesityksen liitteeseen otetut erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä asemakaavoitus-palvelun, elinkeino-osaston ja aluerakentamisprojektin kanssa.

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot ja varauksensaajan on noudatettava soveltuvin osin myös Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Varattaviksi esitettävät, uudelleen kaavoitettavat tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien toimistotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti, vuokraamalla osto-oikeuksin.

Toimivalta



21.05.2024

Asia/11

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

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaus- ja tarkastelualueet
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Hakemuksen liitekartta
- 7 Sijaintikartta
- 8 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti