



13.02.2024

Asia/10

§ 100

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin 20835/1 varauksen jatkamiseksi toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Länsisatama, Jätkäsaari kaavatontti 20835/1)

HEL 2023-014803 T 10 01 01 00

Länsisatamakatu 43

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle kaavatontin 20835/1 varauksen jatkamista WasaGroup Oy:lle (Y-tunnus 2253159-0) toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavasti:

- varausalueena on asemakaavan nro 12750 mukainen ohjeellinen kaavatontti 20835/1 (KL-1, pinta-ala 3 488 m², rakennusoikeus 17 000 k-m², Länsisatamankatu 43).
- varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden nrot 1-2 mukaisia erityisiä ja alueellisia varausehtoja.
- lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteen nro 3 mukaisia, päivitettyjä yleisiä varausehtoja.

(L1120-147)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Hakemus 13.10.2023
- 5 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

WasaGroup Oy:lle esitetään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan ohjeellisen kaavatontin 20835/1 varauksen jatkamista Kirjo-nimisen hybridihankkeen suunnittelua ja toteutusta varten. Varauksen jatkamista esitetään 31.12.2025 saakka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

WasaGroup Oy on pyytänyt jatkamaan 31.12.2023 päättyneitä kehittämisvarausta Kirjo-nimisen hybridihankkeen suunnittelua ja toteutusta varten, sillä hankkeen toteuttaminen on viivästynyt kiinteistö- ja rakennusalan taantuman sekä rahoitusmarkkinoiden haasteellisen tilanteen takia. Hankkeen esittämän arvion mukaan rakentaminen voisi alkaa vuonna 2025.

Hakemus on esityksen liitteenä nro 4.

Aiemmat varaukset

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 26.2.2018 (11 §) varata Jätkäsaaren Ahdinaltaan pohjukasta noin 3 990 m²:n suuruisen maa-alueen liikuntakeskuksen suunnittelua ja asemakaavoituksen viite-suunnitelman laatimista varten yksityishenkilölle perustettavan yhtiön lukuun. Edellä mainittua suunnitteluvarausta (nykyisin kehittämisvara) on jatkettu kahdesti alkuperäisen varauksensaajan uuden kumppanin, WasaGroup Oy:n nimissä kaupunginhallituksen elinkeinojaoston



päätöksillä 23.3.2020 (9 §) ja 12.9.2022 (29 §) kaavoituksen kesken-
räisyyden vuoksi. Viimeisin varaus on päättyntä 31.12.2023.

31.12.2023 päättyntä varaus ehtoineen ja hankesuunnitelma ovat tä-
män esityksen oheismateriaaleina nrot 1 ja 2.

Hanke ja sen edistyminen

WasaGroup Oy (jatkossa varauksensaaja) suunnittelee toteuttavansa
Ahdinaltaan pohjukassa sijaitsevalle tontille Kirjo-nimisen hybridihank-
keen, jonka kokonaisalaksi on suunniteltu 16 550 k-m². Hanke tulee si-
sältämään ravintola- ja liiketiloja sekä toimisto- ja huoneistohotellitiloja.

Varauksensaaja on aiemman varauksen aikana tutkinut ja suunnitellut
hanketta sekä edistänyt asemakaavoitusta varausehtojen mukaisesti
yhteistyössä Helsingin kaupungin ja naapuritonttien kanssa. Varauk-
sensaaja on laatinut yhteistyössä Arkkitehtitoimisto ALA Oy:n kanssa
luonnossuunnitelmia ja visualisointikuvia sekä toimittanut erilaisia tek-
nisiä selvityksiä, kuten melu-, värinä-, runkomelu- ja tuulisuusselvityksiä
alueesta. Hankesuunnittelua ovat hidastaneet muun muassa vuonna
2020 alkanut covid-19 -pandemia sekä ennakoitua enemmän aikaa
vaatinut asemakaavoitus.

Varauksensaaja hakee nyt jatkoaikaa varaukselle varmistukseen si-
joittajien ja vuokralaisten kiinnittymisen hankkeeseen varausaikana.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalla kaavatontilla on tullut 9.3.2023
voimaan asemakaavan muutos nro 12750, jossa se on osoitettu liike-
rakennusten korttelialueeksi (KL-1). Korttelialueelle saa sijoittaa palve-
lutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten, julkisia palve-
luja sekä myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- ja hotel-
lutiloja.

Yleiskaavassa 2016 tontti ja sen ympäristö on osoitettu kantakaupun-
giksi (C2).

Tontin rakennusoikeus on 17 000 k-m² ja pinta-ala 3 488 m².

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat esityksen liitteenä nro 5.

Varauksen jatkaminen ja varausehdot

Varauksen jatkaminen on perusteltua, sillä hanketta on edistetty varau-
sehtojen mukaisesti ja hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippu-
mattomista syistä. Jätkäsaaren aluerakentamisprojekti puoltaa varauk-
sen jatkamista.



Asemakaavan vahvistumisen myötä kaavoituksen muuttamiseen tähdännyt suunnitteluvaraus (nykyisin kehittämisvaraus) muutetaan nyt hankkeen toteuttamista ja suunnittelua varten tehtäväksi tonttivaraukseksi. Erityisiä varausehtoja ei esitetä muutettaviksi aiemmasta varauksesta. Yleiset ja alueelliset varausehdot on päivitetty vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan nykyistä käytäntöä. Varauksensaajan tulee noudattaa yleisiä varausehtoja toimitilahankkeille soveltuvin osin. Varausehdot ovat esityksen liitteinä nrot 1-3.

Hanke toteutuessaan vahvistaa Helsingin vetovoimaa ja Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palveluntarjontaa.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Toimivalta

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

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Hakemus 13.10.2023
- 5 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 31.12.2023 päätynyt varaus ehtoineen
- 2 Hankesuunnitelma Kirjo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



13.02.2024

Asia/10

Varauksensaaja

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu