



§ 93

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varauksen jatkamisesta Jätkäsaaresta Royal Areena Oy:lle jatkosuunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontti 20836/3)

HEL 2021-014621 T 10 01 01 00

Valtamerilaituri/Atlantinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa sijaitsevan ohjeellisen kaavatontin 20836/3 varauksen jatkamista Royal Areena Oy:lle (y-tunnus 2855683-6) seuraavasti:

- varausalue on liitteen 1 mukainen asemakaavan nro 12655 kaavatontti 20836/3 (KL-1, noin 8 631 m², rakennusoikeus 33 300 k-m², varausalueen voimassa oleva kiinteistötunnus 91-20-9909-100)
- tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren yleisiä varausehtoja.

L1120-137

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.02.2022

Asia/12

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Royal Areena Oy:lle (myöhemmin varauksensaaja) esitetään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan, asemakaavan mukaisen kaavatontin 20836/3 varaamista Royal Center –nimisen kiinteistökokonaisuushankkeen jatkosuunnittelemiseksi. Varauksen jatkamista esitetään 31.12.2023 asti.

Esittelijän perustelut

Royal Areena Oy on pyytänyt jatkamaan 31.12.2021 päättynyttä varausta kaavatontin 20836/3 osalta Royal Center-nimiseen hankkeeseen kuuluvan monitoimiareenan sekä hotelli- ja toimistorakennuksen jatkosuunnittelua varten.

Aiempi suunnitteluvaraus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 27.11.2017 § 17 varata Royal Areena Oy:lle noin 20 000 m²:n suuruisen alueen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavaluonnoksen (3.6.2014) mukaisista, Ahdinaltaan ympäristöön suunnitelluista kortteleista liikunta- ja kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten. Elinkeinojaosto päätti 23.3.2020 § 11 jatkaa varausta 31.12.2021 saakka siten, että varaus kohdistettiin asemakaavaluonnoksessa suunniteltuihin tontteihin 20836/2 ja 20836/3.

31.12.2021 päättyneen varauksen ehdot ja osa päätöshistoriaa ovat tämän esityksen oheismateriaalina.

Hanke ja sen edistyminen

Royal Center on yksityisrahoitteinen kiinteistökokonaisuushanke, johon kuuluvat Royal Sport Tower-urheilukeskus, monitoimiareena, hotelli- ja toimistorakennus sekä pysäköintitalo. Hankkeen kokonaislaajuus (pois luettuna pysäköintitalo) tulee olemaan noin 47 000 k-m² ja rakennusinvestointi noin 190 miljoonaa euroa. Kokonaisuus on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa Jätkäsaaren.



15.02.2022

Varauksensaaja on tutkinut ja suunnitellut hanketta tonteille varausehtojen mukaisesti ja kokonaisuudessaan hanke on edistynyt. Helsingin satamaa ja Royal Centeriä palveleva pysäköintilaitos on valmistunut 4.2.2021 ja otettu käyttöön 14.2.2021. Tontille 20836/2 suunniteltu urheilukeskus on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja tontti on vuokrattu Royal Areena Oy:lle lyhytaikaisesti 31.8.2022 saakka rakennusluvan hakemista varten. Myös neuvottelut pitkäaikaisesta vuokrauksesta kaupungin kanssa ovat käynnissä.

Kaavatontin 20836/3 osalta varauksen jatkaminen on kuitenkin tarpeen, sillä COVID-19 pandemia ja viivästynyt asemakaavaprosessi ovat hidastaneet operaattori- ja sijoittajaneuvotteluja. Monitoimiareenan osalta huoneenvuokralais- ja sijoittajaneuvottelut ovat edelleen käynnissä, mutta etenevät arvioitua hitaammin tapahtuma- ja viihdetoimialan toipuessa pandemian vaikutuksista. Hotelli- ja toimistorakennuksen osalta neuvottelut ovat käynnistymässä uudelleen.

Hanke toteutetaan markkinaehtoisesti yksityisin varoin. Hankekuvaus on tämän esityksen oheismateriaalina.

Alueen asemakaavoitus

Varaushakemuksen kohteena olevalla kaavatontilla 20836/3 on tullut 2.11.2021 voimaan asemakaava nro 12655, jossa se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL1). Alueelle saa lisäksi sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten, julkisia palveluja, myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- sekä hotellitiloja.

Kaavatontti 20836/3 muodostuu osasta yleistä aluetta 91-20-9909-100. Sen rakennusoikeus on yhteensä 33 000 k-m² ja pinta-ala on 8631 m².

Yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu osittain kantakaupunkialueeksi (C2) ja osittain satama-alueeksi (LS).

Varauksen jatkaminen

Varauksen jatkaminen on perusteltua, sillä hanketta on edistetty varausehtojen mukaisesti ja hanke on viivästynyt varauksensaajasta riippumattomista syistä.

Hanke toteutuessaan vahvistaa Helsingin matkailun ja turismin vetovoimaa sekä vahvistaa Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palveluntarjontaa.

Varausehtoja on tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä muuttaa niin, että varaus kohdistuu ainoastaan kaavatonttiin 20836/3, sillä hanke on



edennyt tontin 20836/2 osalta rakennusluvan hakemisvaiheeseen, ja on vuokrattu varauksensaajalle.

Muutoin varausehdot pysyvät ennallaan.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Alueelle kaavoitettu hotellitontti on tarkoitus luovuttaa hakijalle myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019, § 220 päättämien toimisto- ja hotellitonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin tai myymällä ellei tontinluovutusta koskevien neuvottelujen perusteella erityisestä perustellusta syystä toisin esitetä.

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: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot

Oheismateriaali

- 1 31.12.2021 päättyneen varauksen ehdot ja varausalue
- 2 Elinkeinojaoston päätös 23.3.2020 § 11
- 3 Elinkeinojaoston päätös 27.11.2017 § 17
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



15.02.2022

Asia/12

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Tiedoksi

Kymp/Make/Niemeläinen