



01.10.2019

Asia/5

## § 481

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatontin (KL-1) varaamiseksi hybridihankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontti 20026/8)

HEL 2019-009780 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu 20

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle (y-tunnus 0616996-6) ja Ritz Capital Oy:lle (y-tunnus 2421304-3) Jätkäsaaren toimitilatontin varauksista hybridihankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on kaavatontti 20026/12 (KL-1, pinta-ala 1 143 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9 450 k-m<sup>2</sup>, Länsisatamankatu)
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

## Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot\_20026\_12
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta tontti 12
- 3 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-



01.10.2019

töönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Haahtelalle ja Ritz Capitalille esitetään Jätkäsaarella sijaitsevan toimitilatontin 20026/12 varaamista hybridihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 asti. Hakijoiden on tarkoitus toteuttaa tontille asemakaavan mukainen liike-, palvelu- ja asuinrakennushanke. Varausaikana tutkitaan myös kansainvälisen koulun sijoittumista osaksi hanketta.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja suunniteltava hanke

Hakijat pyytävät 30.4.2019 hakemuksessaan, että niille varataan Jätkäsaarella sijaitseva toimitilatontti 20026/12 (entinen tontti 10) hybridihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka. Hakijoiden tarkoituksena on tutkia ja suunnitella tontille noin asemakaavan osoittaman 9 450 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden suuruinen liike-, palvelu- ja asuinrakennushanke. Lisäksi hakijoiden tarkoituksena on viedä hanketta eteenpäin varausaikana yhteistyössä käyttäjien ja rahoittajien kanssa sekä selvittää hankkeen rakennusteknisiä ja taloudellisia edellytyksiä. Edellä mainittujen toimintojen lisäksi hakijat selvitetävät kansainvälisen koulun sijoittumista hankkeeseen, mikä vastaisi pääkaupunkiseudun kasvavaan kansainvälisten koulujen tarpeeseen.

Varaushakemus ja alustava suunnitelma hankkeen sisällöstä ovat oheismateriaalissa.

### Hakijat

Haahtela-rakennuttaminen Oy on rakennuttamiseen ja rakennustyömaiden johtamiseen erikoistunut konsulttitoimisto. Yhtiö on keskittynyt vaativien hankkeiden johtamiseen kehittämään Haahtela-mallilla, joka on Haahtelan mukaan tuottanut toiminnallisesti, laadullisesti ja taloudellisesti hyviä tuloksia asiakkailleen. Toteutettuja tai rakenteilla olevia rakennuttamishankkeita yhtiöllä on ollut 40 toimintavuotensa aikana noin 135 yhteisarvoltaan yli 2,5 miljardia euroa. Viimeisimpänä Haahtela-mallilla on rakennettu muun muassa toimistorakennus (K-kampus) ja asuinrakennushanke (Haavi-kortteli) Kalasatamassa. Juuri valmistuneista kohteista mainittakoon Lasipalatsiin ja sen yhteyteen rakennetun



maanalaiseen lisärakennukseen toteutettu Amos Anderssonin taide-  
museo ja senioritalo Gullkronan Ruskeasuolla, jotka ovat ehdolla tä-  
män vuoden ”Rakentamisen ruusu”-palkinnonsaajiksi.

Ritz Capital Oy on kotimainen kiinteistökehitykseen- ja konseptointiin  
erikoistunut yritys, jonka ydinosaaminen painottuu vaativiin ja monipuoli-  
siin kehityshankkeisiin pääkaupunkiseudulla. Yhtiö pyrkii luomaan  
kaupunkia ja sen asukkaita palvelevia innovatiivisia konsepteja ja tä-  
män kautta luoda lisäarvoa niin käyttäjille kuin lähiympäristölle. Yhtiö  
toteuttaa hankkeita tyypillisesti yhdessä rakennusliikkeen, rakennutta-  
jakonsultin ja institutionaalisten sijoittajien kanssa. Ritz Capital Oy on  
perustettu vuonna 2012 ja yhtiö on siitä lähtien ollut osallisena hank-  
keissa, joiden yhteisarvo on noin 150 miljoonaa euroa, joista suurimmat  
ovat Kvarteret Victoria korttelihanke Jätkäsaarella sekä samaisen  
kaupunginosaan rakentuva Isabella-hanke, jossa yhdistyy ARA- sekä  
vapaarahoitteinen asuntotuotanto.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalle tontilla on voimassa vuodelta  
2016 asemakaava nro 12272. Tontti on osoitettu toimitilarakentamisen  
korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa si-  
joittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäi-  
riötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi  
kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaa-  
van toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata  
asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontin rakennusoikeus on 9 450 k-m<sup>2</sup> ja sille voi toteuttaa 3-12 -kerrok-  
sisen rakennuksen. Hanke olisi asemakaavanmukainen.

Sijaintikartta- ja varausaluekartta ovat esityksen liitteenä 2. Voimassa  
oleva asemakaava on oheismateriaalissa.

#### Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijoille päätösesityksen mukaises-  
ti.

Tontin varaaminen hakijoille perustuu tämän kanssa käytyihin neuvot-  
teluihin. Tontti on pitkään ollut avoimesti haettavissa kaupungin nettisi-  
vuilla ennen hakijoiden kanssa käytyjä neuvotteluja. Lisäksi tonttia on  
markkinoitu useilla kansainvälisillä kiinteistömessuilla.

Hakijoiden edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle  
tontille. Hanke toteutuessaan edistää myös alueen ja korttelin rakenta-  
mista ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen. Lisäksi



hankkeeseen sisältyy uutuusarvoa hybridirakentamisen osalta, joka on asemakaavan tavoitteena.

#### Varausehdot

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

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijoille kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien toimitilatonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksien ellei tontinluovutusta koskevien neuvottelujen perusteella erityisen 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  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot\_20026\_12
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta tontti 12
- 3 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaava nro 12272
- 3 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



01.10.2019

Asia/5

**Ote**  
Hakija

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

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho, Säntti