



09.12.2019

Asia/4

§ 46

Toimitilatontin varaaminen hybridihankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari kaavatontti 20026/12)

HEL 2019-009780 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle (y-tunnus 0616996-6) ja Ritz Capital Oy:lle (y-tunnus 2421304-3) Jätkäsaaren toimitilatontin hybridihankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on kaavatontti 20026/12 (KL-1, pinta-ala 1 143 m², rakennusoikeus 9 450 k-m², Länsisatamankatu)
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

vs. elinkeinojohtaja
Ilkka Haahtela

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot_20026_12
- 2 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 3 Sijainti- ja varausaluekartta tontti 12
- 4 Asemakaava nro 12272

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2



09.12.2019

Asia/4

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle ja Ritz Capital Oy:lle esitetään Jätkäsaarella sijaitsevan toimitilatontin 20026/12 varaamista hybridihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 asti. Hakijoiden tarkoituksena on toteuttaa tontille asemakaavan mukainen liike-, palvelu- ja asuinrakennushanke. Varausaikana tutkitaan kansainvälisen koulun sijoittumista osaksi hanketta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Haahtela-rakennuttaminen Oy ja Ritz Capital Oy pyytävät 30.4.2019 päivätyllä hakemuksella, 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 asemakaavan osoittaman noin 9 450 k-m²:n rakennusosikeuden 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 selvitettävät kansainvälisen koulun sijoittumista hankkeeseen, mikä vastaisi pääkaupunkiseudun kasvavaan kansainvälisten koulujen tarpeeseen.

Varaushakemus ja alustava suunnitelma hankkeen sisällöstä ovat oheismateriaalissa.

Hakijat

Haahtela-rakennuttaminen Oy (jatkossa Haahtela) 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 valmistuneina kohteita ovat lisäksi Lasipalatsiin ja sen yh-



teyteen rakennetun maanalaiseen lisärakennukseen toteutettu Amos Anderssonin taidemuseo ja senioritalo Gullkronan Ruskeasuolla.

Ritz Capital Oy on kotimainen kiinteistökehitykseen- ja konseptointiin erikoistunut yritys, jonka ydinosaaminen painottuu vaativiin ja monipuolisiin kehityshankkeisiin pääkaupunkiseudulla. Yhtiö pyrkii luomaan kaupunkia ja sen asukkaita palvelevia innovatiivisia konsepteja ja tämän kautta luomaan lisäarvoa niin käyttäjille kuin lähiympäristölle. Yhtiö toteuttaa hankkeita tyypillisesti yhdessä rakennusliikkeen, rakennuttajakonsultin ja institutionaalisten sijoittajien kanssa. Ritz Capital Oy on perustettu vuonna 2012 ja yhtiö on siitä lähtien ollut osallisena hankkeissa, joiden yhteisarvo on noin 150 miljoonaa euroa. Suurimmat hankkeet ovat Kvarteret Victoria korttelihanke Jätkäsaarella sekä Jätkäsaareen rakentuva Isabella-hanke, jossa yhdistyy ARA sekä vapaa-rahoinen asuntotuotanto.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varaushakemuksen kohteena olevalla tontilla on voimassa asemakaava nro 12272, joka on tullut voimaan 12.8.2016. Asemakaavassa tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontin rakennusoikeus on 9 450 k-m² ja sille voi toteuttaa 3-12 -kerroksisen rakennuksen. Hanke on asemakaavan mukainen.

Sijaintikartta- ja varausaluekartta ovat liitteenä 3. Asemakaava on liitteenä 4.

Tontin varaaminen

Tontin varaaminen perustuu varauksensaajien kanssa käytyihin neuvotteluihin. Tontti on ollut pitkään avoimesti haettavissa kaupungin nettisivuilla. Lisäksi tonttia on markkinoitu useilla kansainvälisillä kiinteistömessuilla.

Hankkeen mukainen toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle tontille. Toteutuessaan se edistää alueen ja korttelin rakentamista ja on kaupungin yritys- sekä elinkeinopolitiikan mukainen. Lisäksi hankkeeseen sisältyy uutuusarvoa hybridirakentamisen osalta, joka on asemakaavan tavoitteena.



09.12.2019

Asia/4

Varausehdot

Erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslia elinkeino-osaston ja aluerakentamisprojektin kanssa.

Yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot. Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin liitteen 2. mukaisia Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus luovuttaa myöhemmin varauksensaajille kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin 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.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunta esityksen mukainen.

Esittelijä

vs. elinkeinojohtaja
Ilkka Haahtela

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset_ja_yleiset_varausehdot_20026_12
- 2 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 3 Sijainti- ja varausaluekartta tontti 12
- 4 Asemakaava nro 12272

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

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



09.12.2019

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.10.2019 § 481

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 varaimista hybridihankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on kaavatontti 20026/12 (KL-1, pinta-ala 1 143 m², rakennusoikeus 9 450 k-m², Länsisatamankatu)
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

01.10.2019 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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



09.12.2019

Asia/4

Lisätiedot

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

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