



06.02.2023

Asia/5

## § 5

### Alueen ja rakennuksen varaaminen Cobbleyard Real Estate Oy:lle kilpailuehdotuksen jatkosuunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20799/1)

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeellisen tontin 20799/1 ja sillä sijaitsevan makasiinirakennuksen kilpailuehdotuksen jatkosuunnittelua varten Cobbleyard Real Estate Oy:lle (y-tunnus 2747750-3) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, joka on kooltaan noin 6 000 m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja (23.11.2021).

## Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

## Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi  
Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot (23.11.2021)
- 5 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kaupunki omistaa Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevan asemakaavan nro 12351 mukaisen ohjeellisen tontin 20799/1, jolla sijaitsee vuonna 1924 rakennettu L3-varastomakasiinirakennus.

2010-luvulla L3-makasiinin tontti on ollut varattuna kehittämistä varten Renor Oy:lle, SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Koy Kaapelitalolle. Useista varauksista huolimatta kohteeseen ei ole aiemmin saatu muodostettua taloudellisesti toteuttamiskelpoista kehityssuunnitelmaa.

### Konseptakilpailun järjestäminen, tavoitteet ja arviointikriteerit

Kaupunginhallituksen 24.6.2019 § 485 hyväksymän kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Kaupungin omistuksessa olevalle L3-varastomakasiinirakennukselle ei ole tarvetta kaupungin palvelutuotannossa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.4.2020 § 199 järjestää L3-varastomakasiinirakennusta koskevan konseptakilpailun. Kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttamiskelpoinen ehdotus kilpailualueella sijaitsevan makasiinirakennuksen kehittämiseksi. Kilpailulla haettiin rakennukselle ja tontilla sijaitsevalle teollisuusnosturille uutta omistajaa, joka suunnittelisi ja toteuttaisi rakennukseen monipuolisia kulttuuria, vapaa-aikaa ja yhdessäoloa palvelevia tiloja. Konseptia on voinut rakentaa esimerkiksi taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille.



Kilpailun kohde sijaitsee vetovoimaisessa paikassa asuinalueen läheisyydessä, joten kilpailun kohteelle haettiin niin kaupunkilaisia kuin matkailijoita palvelevaa, toiminnoiltaan sekoittunutta kokonaisratkaisua.

Määräaikaan 30.9.2020 mennessä kilpailuun saatiin yhteensä kolme tarjousta. Kilpailun hakuaikaa jatkettiin koronapandemian vuoksi. Jatketun hakuajan aikana kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot: NCC Property Development Oy, Cobbleyard Real Estate Oy sekä Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudion ja Consti Korjausrakentaminen Oy:n muodostama yhteenliittymä.

Kilpailun arviointikriteerit koostuivat seuraavista kokonaisuuksista:

- Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti
- Historiallinen arvo ja identiteetti
- Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus
- Hakijan yhteistyökumppaneiden kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

Arviointiryhmä päätyi alun perin suosittelemaan kilpailun voittajaksi NCC Property Development Oy:ta, jonka kilpailuehdotuksessa esitettiin L3-makasiinin kunnostamisen lisäksi toimitilaa uudisrakennukseen L3-makasiinirakennuksen eteläpuolelle. NCC:n kanssa edettiin jatkoneuvotteluihin, jotka olivat käynnissä 2020–2022. Keväällä 2022 NCC kuitenkin vetäytyi neuvotteluista, jonka jälkeen neuvotteluja jatkettiin aiemmin toiselle sijalle arvostelussa sijoittuneen Cobbleyard Real Estate Oy:n kanssa. Koronapandemialla, Ukrainassa käynnissä olevalla sodalla ja epävarmalla maailmantilanteella on ollut vaikutusta kilpailun järjestämiseen ja sitä seuranneisiin neuvotteluihin.

## Konseptikilpailun voittanut ehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.11.2022 § 677 arviointiryhmän esityksen mukaisesti valita kilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estate Oy:n ehdotuksen "L3 Itämeritalo".

Cobbleyard Real Estate Oy on vuonna 2016 perustettu kiinteistösijoitus ja -kehitysyritys, joka on toteuttanut hankkeita Helsingissä ja Tampereella. Keskeinen yhtiön referenssi korjausrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutoskohteesta on Sörnäisissä sijaitseva Elannon vanha leipätehdas, jonne sijoittuu nykyisin asumisen lisäksi kulttuuri- ja markkinointialan yrittäjiä sekä kulttuurikeskus Caisan toimintaa.

Kilpailuehdotus on liitteenä 5.

## Kaava- ja kiinteistötilanne



L3-varastomakasiinirakennus sijaitsee tontilla, jolla on voimassa 31.3.2017 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 12351. Asemakaavan mukaan ohjeellinen tontti 20799/1 kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY/s), jossa sijaitsee teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennukseen saa asemakaavan mukaan sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Tontin voimassaolevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Tontin ja rakennuksen varaaminen

Kilpailualue eli ohjeellinen tontti 20799/1 ja sillä sijaitseva L3-varastomakasiinirakennus varataan "L3 Itämeritalo"-kilpailuehdotuksen esittäneelle Cobbleyard Real Estate Oy:lle kilpailuehdotuksen jatko-suunnittelua varten 31.12.2024 saakka.

Varaus päättyy 31.12.2023, mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.

#### Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 4 mukaisia Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja (23.11.2021).

#### Tontin myöhempi luovuttaminen ja rakennuksen myynti

Varattava tontti 20799/1 on tarkoitus luovuttaa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka sisältää osto-option.

Tontilla sijaitseva rakennus ja satamanosturi myydään ostajalle.

Tontin 20799/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamista sekä makasiinirakennuksen myyntiä koskevat esitykset on tarkoitus tuoda myöhemmin erikseen toimivaltaisen tahon päätettäväksi.

#### Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

**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



06.02.2023

Asia/5

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maarttola(a)hel.fi  
Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot (23.11.2021)
- 5 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 677

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

Tyynenmerenkatu 6

Päätös

A



06.02.2023

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- valita konseptikilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estate Oy (y-tunnus 2747750-3) liitteen 7 mukaisella suunnitteluratkaisullaan.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle seuraavaa:

- varataan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeellinen tontti 20799/1 ja rakennus kilpailuehdotuksen jatkosuunnittelua varten Cobbleyard Real Estate Oy:lle seuraavin ehdoin:
  - Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, joka on kooltaan noin 6 000 m<sup>2</sup>.
  - Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut Rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.
  - Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
  - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeelliselle tontille 20799/1 tai siitä muodostettavalle tontille vahvistetaan vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteestä 9 ilmenevien periaatteiden mukaisesti.

(varaustunnus L1120-134)

Käsittely

29.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi