



## § 284

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Supercell Oy:lle toimitilahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2024-006331 T 10 01 01 00

Jätkäsaarenlaituri

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Supercell Oy:lle (Y-tunnus 2336509-6) perustettavan kiinteistöyhdistiön lukuun alueen varaamista pääkonttorihankkeen laajennuksen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen, noin 1 200 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue Jätkäsaarella, joka on tarkoitus kaavoittaa tontiksi.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualuetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen.

Lisäksi varauksensaaja tutkii maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksia.

Alueen voimassa olevat kiinteistötunnukset ovat 91-20-9906-101 (liikennealue, 20L101) ja 91-20-9909-100 (vesialue 20W100) sekä 91-20-007-10 ja 91-20-007-11 (LPA-tontit 20007/10-11).

- varaus on voimassa 31.12.2026 saakka ja

- varauksessa noudatetaan liitteiden 2-4 mukaisia erityisiä sekä soveltuvin osin yleisiä varausehtoja ja Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

(L1120-148)

Lautakunta korosti, että varausalueen läpi kulkee pyöräliikenteen pääreitti, joka on käytetyin yhteys Jätkäsaaresta Baanan suuntaan. Yhteydelle on varausehtojen mukaisesti tarpeen varmistaa riittävä tila turvallista pyörä- ja kävelyliikennettä varten tarkastelualueen läpi. Myös työmaa-aikasen yhteyden laatuun on syytä kiinnittää huomiota.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta korostaa, että varausalueen läpi kulkee pyöräliikenteen pääreitti, joka on käytetyin yh-



14.05.2024

teys Jätkäsaaresta Baanan suuntaan. Yhteydelle on varausehtojen mukaisesti tarpeen varmistaa riittävä tila turvallista pyörä- ja kävelyliikennettä varten tarkastelualueen läpi. Myös työmaa-aikasen yhteyden laatuun on syytä kiinnittää huomiota."

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi  
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396  
anu.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 5 Hakemus
- 6 Hakemuksen liite
- 7 Sijaintikartta
- 8 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Kaupunki

Esitysteksti



## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle Supercell Oy:lle (Y-tunnus 2336509-6) perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun alueen varaamista pääkonttorihankkeen laajennuksen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen, noin 1 200 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue Jätkäsaarella, joka on tarkoitus kaavoittaa tontiksi.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualueetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen.

Lisäksi varauksensaaja tutkii maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksia.

Alueen voimassa olevat kiinteistötunnukset ovat 91-20-9906-101 (liikennealue, 20L101) ja 91-20-9909-100 (vesialue 20W100) sekä 91-20-007-10 ja 91-20-007-11 (LPA-tontit 20007/10-11).

- varaus on voimassa 31.12.2026 saakka ja

- varauksessa noudatetaan liitteiden 2-4 mukaisia erityisiä sekä soveltuvin osin yleisiä varausehtoja ja Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

(L1120-148)

## Tiivistelmä

Supercell Oy:lle esitetään Jätkäsaarella sijaitsevan alueen varaamista pääkonttorihankkeen laajennuksen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka. Hakijan on tarkoitus toteuttaa sitä varten kaavoitettavalle tontille noin 16-kerroksinen toimistotalo.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja suunniteltava hanke

Supercell Oy pyytää hakemuksellaan 30.4.2024, että sille varataan Jätkäsaarella sijaitseva alue nykyisen pääkonttorin laajennushankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka. Hakijan tavoitteena on vuoteen 2029 mennessä laajentaa nykyistä pääkonttoria ja näin varmistaa yhtiön mahdollisuudet jatkaa, kehittää ja kasvattaa globaalia toimintaa Helsingin Jätkäsaaresta käsin myös tulevaisuudessa.

Hakijan tarkoituksena on tutkia ja suunnitella alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen myötä noin 13 000-18 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen,



noin 12-16-kerroksinen toimistorakennus pääkonttorinsa laajennusta varten. Rakennukseen sijoittuu arviolta 600 työntekijää.

Varaushakemus liitteineen on liitteinä 5 ja 6.

Supercell on vuonna 2010 perustettu suomalainen peliyhtiö, jonka liikevaihto oli viime vuonna 1,7 miljardia euroa. Yhteisöveroja Supercell maksoi vuonna 2023 noin 110 milj. euroa ja se työllistää Helsingissä 440 henkilöä ja muualla 130 henkilöä. Yhtiön kotipaikka on Helsingissä.

#### Asemakaavatilanne ja kiinteistöjen tiedot

Alue, jolle pääkonttorin laajennushanke ehdotetaan suunniteltavan, sijaitsee hakijan olemassa olevan toimitilarakennuksen pohjoispuolella, kaupungin omistamalla yleisellä alueella, katualueella ja LPA-tonteilla. Alueella on tällä hetkellä aukio, kevyen liikenteen väyliä ja pysäköintialueita.

Tarkastelualue sijoittuu kolmen voimassa olevan asemakaavan risteyskohtaan (asemakaava 7.8.2009, nro 11770; asemakaava 22.2.1991, nro 9590 ja asemakaava 18.7.2024 nro 12246) Jätkäsaaren, kanta-kaupungin ja Ruoholahden rajalle.

Yleiskaavassa 2016 alue ja sen ympäristö on osoitettu kantakaupungiksi (C2-merkintä).

Alueen kiinteistötunnukset ovat 91-20-9906-101 (Liikennealue, 20L101) ja 91-20-9909-100 (Vesialue 20W100) sekä 91-20-007-10 ja 91-20-007-11 (LPA-tontit 20007/10-11).

Alueen pohjoisreunalla Ruoholahden kanavan ja satama-altaan välissä sijaitsee vanha silta, jonka peruskorjaus- ja parannushanke on myös käynnistymässä ja jonka vaikutukset ja reunaehdot huomioidaan hankkeen suunnittelussa.

Hanke edellyttää asemakaavan muutoksen ja tontin muodostamisen hankkeelle. Kaavamutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan 15.5.2024 ja se tulee olemaan nähtävillä 16.5.-7.6.2024.

Sijainti- ja asemakaavakartta ovat liitteinä 7-8.

Varausalueen ja tätä laajemman tarkastelualueen rajausten lähtökohdista on hankkeen ja asemakaavoitus-palvelun yhteistyössä laatimat rajausehdotukset.

Tarkastelualueen osalta varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen muun muassa liikennejärjestelyjen osal-



ta. Lisäksi varauksensaaja tutkii maanalaisen kalliopysäköintilaitoksen toteutusmahdollisuuksia alueella.

#### Alueen varaaminen

Esittelijä esittää alueen varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varausaika 31.12.2026 saakka on tarpeen, koska hankkeen vaatima kaavamuutos vie aikaa, samoin tasokkaan hankkeen suunnittelu vaativalle sijainnille.

Alueen varaaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua, koska painavat elinkeinopoliittiset syyt puoltavat varaamista. Hankke on mm. kaupungin maankäytölle asetettujen elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen varmistaen pääkonttoritasoisen kohteen säilymisen Helsingissä.

Tasokkaalla toimistotalolla on myös uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailulla tai muulla julkisella haulla saavutettaisi kaupungin kannalta parempaa lopputulosta. Hankkeen uudisrakennuksen korkea osa muodostaisi Jätkäsaaren koilliskulmaan uuden maamerkin ja porttirakennuksen. Rakennus toteutettaisiin muuntojoustavana toimitilakiinteistönä ja siten, että maantasoon on mahdollista toteuttaa päiväkotia sekä kaupunkilaisia ja alueen asukkaita palvelevaa liiketoimintaa, kuten kahvila-, palvelu- tai näyttelytiloja. Rakennukseen tavoitellaan mahdollisimman matalaa hiilijalanjälkeä ja energiatehokasta kokonaisratkaisua.

Lisäksi asemakaavoitus-palvelu puoltaa alueen varaamista.

#### Varausehdot

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

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot, ja varauksensaajan on noudatettava soveltuvin osin myös Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävä, kaavoitettava tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien toimistotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti, vuokraamalla osto-oikeuksin.



14.05.2024

Asia/11

## 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

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi  
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396  
anu.hamalainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 5 Hakemus
- 6 Hakemuksen liite
- 7 Sijaintikartta
- 8 Asemakaavaote

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Kaupunki

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti