



14.02.2023

Asia/6

## § 94

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle toimitilatontin (KL-1) varauksen jatkamisesta Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sophialle toimistohankkeen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20026/12)

HEL 2019-009780 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu 20b

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Jätkäsaaren toimitilahankkeen suunnittelua koskevan tonttivarauksen jatkamisesta Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sophialle (y-tunnus 3140069-9) seuraavasti:

- varausalue on edelleen tontti 20026/12 (KL-1, pinta-ala 1 143 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9 450 k-m<sup>2</sup>, Länsisatamankatu 20b)
- varaus on voimassa 30.6.2024 saakka
- varausehtoja ei ole tarpeen muuttaa.

L1120-119

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijainti- ja varausaluekartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



14.02.2023

Asia/6

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sophialle esitetään Jätkäsaassa sijaitsevan toimitilatontin 20026/12 varauksen jatkamista toimitilahankkeen suunnittelua varten 30.6.2024 asti. Tontille on tavoitteena suunnitella ja rakennuttaa asemakaavan mukainen toimistorakennushanke. Hakija on edistänyt hanketta ansiokkaasti viimeisimmän varauksen aikana.

## Esittelijän perustelut

Hakemus, päätökset ja suunniteltava hanke

Hakija pyytää, että Jätkäsaassa sijaitsevan toimitilatontin varausaika jatketaan.

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 9.12.2019 varata Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle ja Ritz Capital Oy:lle kyseisen toimitilatontin hybridihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka (tonttivaraus). Varauksensaajat ovat sittemmin perustaneet Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sophian, jonka nimissä hanketta edistetään.

Varausta on jatkettu kerran aiemmin 31.12.2022 saakka elinkeinojaoston päätöksellä (7.2.2022 § 3).

Varausehdot ilmenevät tämän esityksen lopussa olevasta päätöshistoriasta.

Lisäksi tontille on viimeisimmän varauksen aikana neuvoteltu ja haettu vuokrausperiaatteet kaupunkiympäristölautakunnalta (26.4.2022 § 255) ja myyntiperiaatteet kaupunginhallitukselta (30.5.2022 § 410).

## 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-m<sup>2</sup> ja sille voi toteuttaa 3-12 -kerroksisen rakennuksen. Hanke on asemakaavan mukainen.

Sijainti- ja varausaluekartta on esityksen liitteenä 1.

#### Varauksen jatkaminen

Esittelijä esittää tonttivarauksen jatkamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Varauksen jatkaminen on perusteltua, koska hanke on edistynyt varausaikana hyvin. Tilavuokralaiseksi on saatu jo kiinnitettyä Muumi-konserni (Moomin Characters Oy), joka tuo pääkonttoritoimintansa ja näyttely- ja kauppatiloja kohteeseen. Lisäksi varausaikana on saatu neuvoteltua edellä mainitut vuokraus- ja myyntiperiaatteet, ja hanke on osallistunut aktiivisesti alueryhmätyöskentelyyn. Hankkeen liikkeelleläh- tö kuitenkin viivästyy hieman suunnitellusta, koska koronapandemian jälkeen alkanut Ukrainan sota on aiheuttanut epävarmuutta kiinteistö- markkinoilla, nostanut rakennuskustannuksia ja heikentänyt kiinteistö- rahoituksen saatavuutta. Varauksen aikana hanke viimeistelee vuokra- laisneuvottelut ja varmistaa hankkeen rahoituksen.

Hanke on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen ja to- teutuessaan edistää alueen rakentumista.

Varausehtoja ei ole tarpeen tässä yhteydessä muuttaa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 -kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustont- tien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Sijainti- ja varausaluekartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



14.02.2023

Asia/6

**Ote**

Varauksensaaja

Maaomaisuuden kehittä-  
minen ja tontit -palvelu

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Esitysteksti

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 07.02.2022 § 3

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 09.12.2019 § 46

Kaupunkiympäristölautakunta 25.01.2022 § 44

Kaupunkiympäristölautakunta 01.10.2019 § 481