



18

**Esitys Jätkäsaaren hotellitonttien (KL-1) 20007/15 ja 16
varaamiseksi Att:lle, Stora Enso Oy:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle
puurakenteisten asuin-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten
suunnittelua varten (Länsisatama, tontit 20007/15 ja 16)**

HEL 2011-004228 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2, R4/S4, Välimerenkatu 1 ja 3, Laivapojankatu 1a ja 1b

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren suunnitellut hotellitontit 20007/15 ja 16 asuntotuotantotoimistolle (ATT) sekä Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka seuraavasti:

1

Asuntotuotantotoimiston varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan asuinrakennusoikeuteen (noin 8 000 k-m²). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että asuinrakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/15 rajaamalle

Asuinrakennusoikeudesta noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin tai muuna ns. välimuodon tuotantona ja noin 50 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Stora Enso Oyj:n ja SRV Yhtiöt Oyj:n varaus kohdistuu tonteille vastaisuudessa asemakaavan muutoksella tai tonteille muutoin osoitettavaan toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen (enintään yhteensä noin 20 000 k-m²). Suunnittelun lähtökohtana pidetään sitä, että tämä rakennusoikeus sijoittuu nykyisen tontin 20007/16 rajaamalle alueelle.

Kaupunki määrää rakennusoikeuden sijoittumisesta tonteille lopullisesti asemakaavan muutoksen laadinnan sekä alueen muun suunnittelun edetessä.

Hankkeiden suunnitteluun ja toteutuksen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin sekä talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin



ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

2

Varauksensaajat ovat velvollisia varausaikana yhdessä järjestämään korkeatasoisen puurakenteisen korttelin asemakaavan muutoksen laadinnan sekä jatkosuunnittelun pohjaksi monialaisille työryhmille suunnatun suunnittelukutsukilpailun. Suunnittelukilpailulla pyritään osaltaan edistämään puurakentamisen suunnitteluosaamista Suomessa. Suunnittelukilpailu tulee järjestää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa.

Kilpailun kustannuksista vastaavat varauksensaajat edellä sanottujen rakennusoikeuksien suhteessa, elleivät varauksensaajat keskenään toisin sovi tai kaupunki toisin määrää.

3

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille vahingosta eikä kustannuksista, mikä näille saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja koskevia luovutus sopimuksia saada aikaan.



5

Varauksensaajat ovat velvollisia hankkeidensa osalta noudattamaan lisäksi seuraavia ehtoja:

A

Varauksensaajat toteuttavat hankkeensa varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

B

./. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 6 olevia Jätkäsaaren alueellisia tontinvarausehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

C

Varauksensaajien tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

D

./. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 4.3.2010 päivättyä toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

E

./. Hitas-tuotannossa on noudatettava liitteenä 8 olevia lisäehtoja.

F

Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

Lopuksi lautakunta päättäneen todeta, että Jätkäsaaren korttelin nro 20007 tonttien nro 15 ja 16 varaaminen asuntotuotantotoimistolle puurakenteisten ns. välimuodon ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Stora Enso Oyj:lle puurakenteisten toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua ja yhteisen suunnittelukilpailun järjestämistä varten 30.6.2013 saakka on tarkoituksenmukaista.



Kortteliin on tarkoitus toteuttaa Suomen ensimmäinen suuri puurakentamisen rakentamiskohde monimuotoisine toimintoineen, joka tulee olemaan merkittävä osa Jätkäsaaren monimuotoista ja innovatiivista rakentamista. Hankkeiden toteutuminen edistää uuden alueen imagoa ja rakentumista, on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaista ja pyrkii lisäämään puurakentamisen arvostusta Suomessa ja maailmalla.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren suunniteltujen hotellitonttien 20007/15 ja 16 (KL-1, nykyinen rakennusoikeus yht. 35 000 k-m²) varaamista asuntotuotantotoimistolle (Att), Stora Enso Oyj:lle ja SRV Yhtiöt Oyj:lle puurakenteisten ns. välimuodon ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä puurakenteisten toimisto-, hotelli- ja liikerakennusten suunnittelua varten 30.6.2013 saakka.

Att:n varaus kohdistuisi korttelin suunniteltuun asuinrakennusoikeuteen (nykyisen tontin nro 15 rajaama alue, noin 8 000 k-m²) ja Stora Enso Oyj:n sekä SRV Yhtiöt Oyj:n varaus muuhun rakennusoikeuteen (nykyisen tontin nro 16 rajaama alue, enintään noin 20 000 k-m²). Hankkeiden tarkempi sijoittuminen varausalueelle sekä hankkeiden tarkemmat rakennusoikeudet ja käyttötarkoituksensaumat täsmentyvät suunnittelun aikana. Varauksensaajat ovat velvollisia järjestämään alueen tulevan kaavoituksen ja jatkosuunnittelun pohjaksi yhteisen suunnittelukutsukilpailun. Suunnittelukilpailun yhtenä tavoitteena on edistää puurakentamisen suunnitteluosaamista Suomessa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Kortteliin on tarkoitus toteuttaa Suomen ensimmäinen suuri puurakentamisen rakentamiskohde monimuotoisine toimintoineen, joka tulee olemaan merkittävä osa Jätkäsaaren monimuotoista ja innovatiivista rakentamista. Hankkeiden toteutuminen edistää uuden alueen imagoa ja rakentumista, on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaista ja pyrkii lisäämään puurakentamisen arvostusta Suomessa ja maailmalla.

./.

Sijaintikartta on esityslistan liitteenä 1 ja

./.

varausaluekartta liitteenä 2.

Esittelijä

Hakemukset



SRV Yhtiöt Oyj ja Stora Enso Oyj pyytävät 14.2.2011 päivätyssä yhteisessä hakemuksessa, että kaupunki varaa niille Jätkäsaaren korttelin nro 20007 tontit nro 15 ja 16 kansainvälisesti kiinnostavan suomalaisen puurakentamisen lippulaivaprojektin toteuttamiseksi.

Yhtiöt ilmoittavat hakemuksessaan, että kohteen suuri koko 35 000 k-m², näkyvä sijainti Jätkäsaaren sisääntulossa sekä alueen rajoittuminen osin asuntoalueeseen mahdollistaa korttelin toteuttamisen monimuotoisena ja kooltaan merkittävänä suomalaisen puurakentamisen näyteikkuna. Kohde toteutetaan kokonaisuudessaan puurakenteisena sisältäen toimistotiloja, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä mahdollisesti hotellin. Stora Enso tutkii omien toimintojensa mahdollista sijoittamista kohteeseen. Stora Enson mahdollisten toimintojen lisäksi toteuttaviin toimistotiloihin on tarkoitus sijoittaa myös muiden puurakentamiseen liittyvien yritysten, suunnittelutoimistojen sekä tutkimus- ja koulutuslaitosten kehittämis- ja tutkimusyksiköiden toimintoja. Tarkoituksena on muodostaa kohteesta pysyvä puurakentamisen kehittämisskeskus, suomalaisen puurakentamisen pysyvä lippulaiva.

./.

Hakemus on kokonaisuudessaan esityksen liitteenä 3.

Asuntotuotantotoimisto on kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella pyytänyt 12.9.2011 päivätyssä hakemuksessa korttelista nro 20007 varattavaksi noin 8 000 k-m² puurakenteisten Hitas-asuntojen tai muiden ns. välimuodon asuntojen sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamista varten.

./.

Hakemus on kokonaisuudessaan esityksen liitteenä 4.

Asemakaava-, tontti- ja varaustiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.6.2009 Jätkäsaaren aloitusalueelle asemakaavamuutoksen nro 11770 ja se tuli lainvoimaiseksi 7.8.2009. Varattavaksi esitettävät tontit 20007/15 ja 16 sijaitsevat Jätkäsaaren pohjoisosassa keskeisten pääkatujen Välimerenkadun, Tyynenmerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin risteyksessä. Tonttien pinta-ala on yhteensä noin 8 362 m².

Tontit 20007/15 ja 16 on asemakaavassa osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä KL-1. Korttelin itäreunaan osoitetulle tontille nro 20007/16 saa toteuttaa 8 ½ ja 16 -kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 27 000 k-m². Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee kaavamääräysten mukaan toteuttaa 700 k-m² myymälätilaa. Korttelin länsireunaan osoitetulle hotellitontille nro 20007/15 saa toteuttaa 8 ½ -kerroksisen rakennuksen, jonka



rakennusoikeus on 8 000 k-m². Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee toteuttaa 300 k-m² myymälätilaa.

./.

Kopio asemakaavakartasta on esityksen liitteenä 5.

Varattavaksi esitettävä kortteli oli varattuna 31.12.2010 saakka suuren ja tasokkaan Marriott -hotellihankkeen suunnittelua varten.

Varauksensaaja on luopunut sittemmin hankkeesta. Kaupunki omistaa kokonaan varattavaksi esitettävät tontit.

Tonttien 20007/15 ja 16 varaaminen ja varausehdot

Esittelijä toteaa, että tonttien 20007/15 ja 16 varaamisesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, SRV Yhtiö Oyj:n, Stora Enso Oyj:n sekä Att:n kanssa.

Esittelijän mielestä Jätkäsaaren aloitusalueen hotellirakennusten tontit 20007/15 ja 16 voitaisiin varata Att:lle, SRV Yhtiöt Oyj:lle ja Stora Enso Oyj:lle puurakenteisten asunto-, toimisto-, hotelli- ja liike- rakennusten suunnittelua varten. Att:n varaus kohdistuisi korttelin suunniteltuun asuinrakennusoikeuteen. SRV Yhtiö Oyj:n ja Stora Enso Oyj:n varaus kohdistuisi puolestaan suunniteltuun toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuteen.

Kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamanprojektin mukaan Att:lle varattavaksi esitettävä asuinrakennusoikeus voisi lähtökohtaisesti sijoittua nykyisen tontin 20007/15 alueelle ja muu rakennusoikeus tontin 20007/16 alueelle. Asuinrakennusoikeuden määrä voisi olla noin 8 000 k-m². Toimisto-, hotelli- ja liikerakennusoikeuden määrä voisi puolestaan olla enintään noin 20 000 k-m².

Suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen edellyttää nykyisen asemakaavan muuttamista, josta päättää aikanaan lopullisesti kaupunginvaltuusto.

Varattavaksi esitettävät tontit sijoittuvat erittäin näkyvälle paikalle Jätkäsaaren alueen sisääntuloreitin alkupäähän. Varauksensaajat olisivatkin velvollisia yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista suunnittelukilpailun korkeatasoisten kaupunkivallisten perusratkaisujen löytämiseksi. Voittanut ehdotus toimisi korttelin asemakaavan muutoksen laadinnan ja tonttien jatkosuunnittelun pohjana. Suunnittelukilpailu toteutettaisiin monialaisille ryhmille suunnattuna kutsukilpailuna ja kilpailun yhtenä tavoitteena olisi myös edistää puurakentamisen suunnitteluosaamista Suomessa. Kilpailuun osallistuvilla ryhmillä edellytettäisiin siten arkkitehtisuunnittelun lisäksi myös rakennesuunnittelua ja työryhmille voitaisiin kilpailun kuluessa



järjestää puurakentamiseen liittyvää koulutusta/seminaareja. Att:n varauksen osalta suunnittelukilpailu keskittyisi kuitenkin pääasiassa kaavalliseen suunnitteluun (esim. asuinrakennusoikeuden massoittelu ja asuinrakennusten liittyminen muuhun korttelirakenteeseen), koska Att:n kohteen rakennustekniset ratkaisut ja puurakentamisen tekniikat voidaan ratkaista vasta toteutussuunnittelu- ja urakkakilpailuvaiheessa.

Esittelijän mielestä varausalueelle suunniteltu asuinrakennusoikeus voitaisiin toteuttaa Att:n kanssa käytyjen neuvotteluiden mukaisesti siten, että noin 50 % rakennusoikeudesta toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % vapaarahoitteisena Hitas-omistusasuntotuotantona tai Att:n harkinnan mukaan muuna ns. välimuodon tuotantona (asumisoikeus, osaomistus, ns. välimallin vuokra).

Hankkeen vaatima suunnittelukilpailu sekä asemakaavanmuutos huomioon ottaen kortteli voitaisiin varata edellä esitetyille varauksensaajille 30.6.2013 saakka. Tontinvarauksessa noudatettaisiin päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja, liitteenä olevia Jätkäsaaren tontinvarausten alueellisia lisäehtoja, Hitas-tuotantoa koskevia lisäehtoja sekä muita tavanomaisia varausehtoja. Hitas-tuotantoa koskeviin varausehtoihin on sisällytetty rakennuttajan velvoite valita asuntojen varaajat arvonnalla, johon kaikilla kohteesta kiinnostuneilla on mahdollisuus osallistua.

Lopuksi

Esittelijä toteaa, että kortteliin on tarkoitus toteuttaa Suomen ensimmäinen suuri puurakentamisen rakentamiskohde monimuotoisine toimintoineen, joka tulee olemaan merkittävä osa Jätkäsaaren monimuotoista ja innovatiivista rakentumista. Esittelijän mielestä hankkeiden toteutuminen edistää uuden alueen imagoa ja rakentumista, on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaista ja pyrkii lisäämään puurakentamisen arvostusta Suomessa ja maailmalla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(at)hel.fi

Liitteet

1

[Sijaintikartta tontit 20007-15 ja 16.pdf](#)



-
- | | |
|---|---|
| 2 | Varausaluekartta tontit 20007-15 ja 16.pdf |
| 3 | Tontinvaraushakemus SRV ja StoraEnso 16.2.2011.pdf |
| 4 | Tontinvaraushakemus Att 8.9.2011.pdf |
| 5 | Kopio kaavakartasta nro 11770.pdf |
| 6 | Jätkäsaaren tontinvarausten lisäehdot.pdf |
| 7 | Tonttiosaston toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille.pdf |
| 8 | Hitas-tuotannon lisäehdot.pdf |

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5