3
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen ja rakennuksen varaamiseksi Kiinteistö Oy Kaapelitalolle liike-, näyttely-, kulttuuri- ja tapahtumatilojen suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, suunniteltu tontti 20803/5, L3-makasiini)

HEL 2015-004756 T 10 01 03

Kiinteistökartta 49/671 495, Tyynenmerenkatu 6

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 suunniteltu tontti 5 (määräala kiinteistöstä 91-20-9906-101) ja sillä sijaitseva L3-makasiinirakennus varataan Kiinteistö Oy Kaapelitalolle (Y-tunnus 0873650-6) liike-, näyttely-, kulttuuri- ja tapahtumatilojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueella sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1). Varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa. Rakennuksessa kiinni oleva nosturi on myös suojeltu. Nosturi sijaitsee osittain varausalueella ja osittain katualueella.

Varauksensaaja on tietoinen, että Tyynenmerenkadun jalankulkuväylä kulkee rakennuksen tontilla.

2

Hanke on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, alueen toteutusprojektin ja kiinteistöviraston kanssa.

3

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja (liite nro 3) siinä laajuudessa kuin maanvuokrasopimuksessa myöhemmin tarkemmin määrätään.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan L2- ja L3-makasiinirakennusten välisen alueen yhteistyössä L2-makasiinirakennuksen haltijan kanssa.

Makasiinien väliselle alueelle tulee toteuttaa jalankulkuyhteys Tyynenmerenkadulta laiturille, puurivistö sekä tarvittavat portaat laituritasolle kulkemista varten.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että Rionkadulta pohjoiseen kulkee väliaikainen ajoyhteys, joka on osittain varausalueella. Po. ajoyhteys tulee säilyttää yleisessä käytössä, kunnes korvaava reitti on toteutettu.

6

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennuksen eteläpuolella sijaitseviin laivapaikkoihin kiinnittyvät alukset peittävät rakennuksen fasadia ja että sataman toiminnasta johtuen rakennuksen eteen ei voi rakentaa yhteiskäyttölaituria tai kiinnittää aluksia.

7

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesta aiheutuvista kustannuksista tai vahingosta, jos rakennusta ja maa-alueita ei voida luovuttaa.

Tiivistelmä

Jätkäsaaressa sijaitsevan suunnitellun tontin 20803/5 ja sillä sijaitsevan L3-makasiinirakennuksen varaamista esitetään Kiinteistö Oy Kaapelitalolle liike-, näyttely-, kulttuuri- ja tapahtumatilojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Kaapelitalo pyytää hakemuksessaan, että sille varattaisiin Jätkäsaaressa sijaitseva L3-makasiinirakennus suunnittelua varten vuoden 2016 loppuun saakka.

Hakemus on liitteenä nro 1.

Tietoja varauksensaajasta

Kiinteistö Oy Kaapelitalo on vuonna 1991 perustettu, kokonaan Helsingin kaupungin omistama yhtiö, joka hallinnoi Kaapelitehtaan ja Suvilahden vanhoja teollisuuskiinteistöjä. Yhtiön toiminta-ajatus on

kunnostaa, ylläpitää ja vuokrata tiloja kulttuuritoimijoiden ja erilaisten yritysten tarpeisiin.

Tietoja hankkeesta

Varauksensaajan tarkoituksena on toteuttaa makasiinirakennukseen kulttuuritarjontaan ja designiin painottuva konsepti. Kadulle ja laiturille avautuvat tilat sopivat varauksensaajan mukaan kaupallisille palveluille sekä kahvila- ja galleriatoiminnalle. Yläkerrosten yhtenäiset tilat soveltuisivat varauksensaajan mukaan taas parhaiten tapahtuma- ja näyttelykäyttöön.

Varauksensaaja kehittäisi ja kunnostaisi taloa vähitellen, jo olemassa oleviin vuokralaisiin tukeutuen. Vuosina 2015 - 2016 Helsinki Design Weekin kanssa on tarkoitus pilotoida tilojen käyttöä, sillä rakennusta tällä hetkellä hallinnoiva kiinteistöviraston tilakeskus on jo alustavasti sopinut asiasta Helsinki Design Weekin kanssa.

Kiinteistö Oy Kaapelitalo on tutustunut makasiinirakennukseen ja on tietoinen rakennuksen korjaamiseen liittyvistä mahdollisista ongelmista mm. haitta-aineista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalueelle laaditaan parhaillaan uutta asemakaavaa. Asemakaavaluonnoksessa makasiini L3 sijoittuu suunnitellulle tontille 20803/5. Tontin käyttötarkoitus on luonnoksessa KTY/s toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, kokoontumis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Voimassa olevan asemakaavan nro 11770 mukaan tontti 20803/3 (uusi nro 5) kuuluu hotellirakennusten korttelialueeseen (KL-1). Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja tullut voimaan 7.8.2009.

Nykyisen kaavatontin 20803/3 pinta-ala on 8 134 m² ja rakennusoikeus 10 464 k-m². Tontille osoitettu rakennusoikeus vastaa nykyisen suojellun makasiinirakennuksen likimääräistä toteutettua kerrosalaa.

Uudessa kaavaluonnoksessa tontti on kapeampi Tyynenmerenkadulle rakennettavan uuden lisäkaistan vuoksi. Lisäksi tontin pysäköintipaikat on jaettu tontin pohjois- ja eteläpäätyyn, jotta makasiinirakennusten L2 ja L3 väliin olisi mahdollista toteuttaa molempia rakennuksia palveleva huolto- ja lastausalue.

Tontti on aiemmin ollut varattuna Renor Oy:lle liike-, toimitila- ja toimistohankkeen tutkimista ja suunnittelua varten 23.4.2012 - 31.12.2015 (Khs 23.4.2012, 461 §). Renor Oy on 14.8.2014 ilmoittanut luopuvansa hankkeesta.

Tietoja rakennuksesta

Varausalueella sijaitseva makasiinirakennus on rakennettu 1920-luvulla ja sen koko on 10 464 k-m². Rakennus on 120 m pitkä ja siinä on neljä kerrosta sekä kellari. Kerroksia 1 ja 2 kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut yrityksille. Kerrokset 3 ja 4 ovat kylmiä varastotiloja.

Rakennus on huonokuntoinen ja perusteellisen remontin tarpeessa. Rakennuksessa on asbestia ja muita haitta-aineita, jotka vaikuttavat remontin toteuttamiseen.

Makasiini on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas ja siksi merkitty suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä. Tontilla 20803/3 ja katualueella sijaitseva kiinteästi rakennukseen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa ja myös se on säilytettävä.

Hankkeen toteutuessa rakennuksen siirtämisestä Kiinteistö Oy Kaapelitalon omistukseen tehdään erillinen esitys.

Perustelut

Esittelijä pitää hyvänä, että Jätkäsaaren makasiinirakennus L3 remontoidaan perusteellisesti ja otetaan uudelleen käyttöön. Kiinteistö Oy Kaapelitalon suunnittelemat avoimet ja yleisölle suunnatut tilat tarjoaisivat sataman matkustajille, viereiseen L2-makasiiniin toteutettavan kongressikeskuksen asiakkaille ja alueen asukkaille uusia palveluita. Rakennukseen suunniteltu kulttuuritarjonta elävöittäisi aluetta.

Makasiinirakennuksen remontoiminen kaupalliseen käyttöön on havaittu vaikeaksi muun muassa vaativan remontin ja pysäköintinormien vuoksi. Myös tästä syystä esittelijä puoltaa hakemuksessa esiteltyä hanketta ja pitää sitä kaupungin edun mukaisena.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi
Risto Heikkinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 23101
risto.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakemus
2	Asemakaavaluonnos
3	Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 2 Liite 3
Muut otteidensaajat	Liite 1 Liite 2 Liite 3