



17.05.2021

Asia/2

§ 8

Tontin varauksen jatkaminen Soulmade Finland Oy:lle kylpylähotellin suunnittelua varten (Etu-Töölö, kaavatontti 13467/1)

HEL 2019-005095 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti jatkaa tontin varausta Tavallahden kylpylähotellin suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on kaavatontti 13467/1 (KLH-1, pinta-ala 12 137 m², rakennusoikeus 12 300 k-m², osoite Hiekkarannantie 5).
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on aiemman varauksensaajan Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:n sijasta Soulmade Finland Oy (Y-tunnus: 3112970-4).
- Varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia varausehtoja.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta
- 3 Avanto Arkkitehdit Oy:n ehdotus "Starfish"

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3



17.05.2021

Asia/2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi varaus ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 10.6.2019 § 22 päättänyt varata Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevan kaavatontin 13467/1 Arcon Vermögensverwaltung CmbH + Co. KG:lle kylpylähotellin suunnittelua varten.

Varauksensaaja on hakenut tontin varausta jatkettavaksi varausaikana Suomeen perustamansa yhtiön Soulmade Finland Oy:n nimiin.

Asemakaavatiedot

Varauksen kohteena olevalle tontille on tullut 18.6.2009 voimaan asemakaavamuutos nro 11290 (kaupunginvaltuusto 23.5.2007, 143 §). Asemakaavassa tontti on osoitettu kylpylähotellin korttelialueeksi (KLH-1). Tontille voidaan rakentaa 12 300 k-m²:n suuruinen kylpylähotelli. Kylpylähotellin yhteenlaskettu kerrosala on 12 300 k-m², josta hotellin osuus on enintään 8 000 k-m² ja kylpylän osuus on vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta. Pysäköinti on kellarissa. Kylpylähotellin tontin pinta-ala on 1,20 ha.

Sijainti- ja varausaluekartat ovat liitteenä 2.

Varausehdot

Varausehtoja on päivitetty elinkeinojaoston 10.6.2019 päätöksen jälkeen. Päivitetyt erityiset varausehdot ovat sisällöltään pääosin aikaisempien varausehtojen mukaiset. Ehtoja on päivitetty muun muassa maaperän pilaantuneisuuden, rannan esirakentamistoimenpiteiden ja kaukolämpöverkkoon liittymisen osalta.

Helen Oy:n kanssa on neuvoteltu kaukolämmön järjestämisestä osana lämmitysratkaisua joko maalämpö-hybridinä (maalämpö) tai pelkkänä kaukolämpönä. Nykyinen kaukolämpöliittymä on kaukana tontista eikä uuteen kaukolämpöjohtoon olisi muita liittymiä kuin kylpylähotellitontti. Uuden kaukolämpöjohtoon tuominen tontille maksaisi noin 200 000 euroa. Varausehtoihin on lisätty ehto hankkeelle aiheutuvien kaukolämpöön liittymiskustannusten jakamisesta.

Yleiset ja erityiset varausehdot ovat liitteenä 1.

Tontinluovutus

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



Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti nyt varattavaksi esitettävä hotellitontti on tarkoitus luovuttaa myöhemmin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeusehdoin (kohta 3.2.). Tontin maanvuokra ja osto-oikeusehto määritetään markkinaehtoisesti ja niiden markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla arviokirjalla. Päätös tuodaan toimivaltarajojen mukaisesti myöhemmin päätettäväksi.

Varauksen jatkaminen

Varauksensaaja on noudattanut varausehtoja. Lisäksi varauksensaaja on toteuttanut kustannuksellaan varausaikana yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun varausalueen toteuttamisesta, jonka tuloksena tontille saatiin toteuttamiskelpoinen ehdotus.

Kilpailun lopputuloksen arvioinnissa huomioitiin erityisesti energiatehokkuus. Lähtökohtana oli puurakentaminen sekä arvokas maisemakokonaisuus. Kilpailun voittanut Avanto Arkkitehdit Oy:n ehdotus ”Starfish” on liitteenä 3.

Varaukselle tarvitaan jatkoaikaa, sillä muun muassa koronaviruspandemia on viivästyttänyt sekä neuvotteluja että hankkeen suunnittelua. Lisäksi varausalueella tällä hetkellä olevalle veneiden talvisäilytykselle on etsitty korvaavaa sijaintia. Selvitys on vielä kesken.

Toteutuessaan hanke parantaa alueen palvelutarjontaa sekä hyödyntää merellisyttä Helsingin vetovoimatekijänä. Ulkomainen investointi uuteen hotellihankkeeseen lisää todennäköisesti myös muiden kansainvälisten yritysten kiinnostusta investoida Helsingin seudulle.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Toimivalta

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

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maarttola(a)hel.fi

Liitteet



17.05.2021

Asia/2

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta
- 3 Avanto Arkkitehdit Oy:n ehdotus "Starfish"

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.04.2021 § 183

HEL 2019-005095 T 10 01 01 00

Hiekkarannantie 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Soulmade Finland Oy:lle tonttivarauksen jatkamista Taivallahden kylpylähotellin suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on kaavatontti 13467/1 (KLH-1, pinta-ala 12 137 m², rakennusoikeus 12 300 k-m², osoite Hiekkarannantie 5).
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on aiemman Arcon Vermögensverwaltung CmbH + Co. KG:n sijasta Soulmade Finland Oy.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia päivitettyjä varausehdoja.

L1113-3

07.05.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



17.05.2021

Asia/2

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, va. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 10.06.2019 § 22

HEL 2019-005095 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle tontin Taivallahden kylpylähotellin suunnitellua varten:

- varausalue on kaavatontti 13467/1 (KLH-1, pinta-ala 12 137 m², rakennusoikeus 12 300 k-m², osoite Hiekkarannantie 5)
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, Johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)heli.fi

Täydennetty 9.5.2019 KYLK 7.5.2019 muutoksella.

Täydennetty 31.3.2021

Tontin 13467/1 erityiset varausehdot:

1. Tontille on suunniteltava kylpylähotellirakennus.
2. Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee näkyvällä paikalla ja tulevalla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Rakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Varauksensaaja on kustannuksellaan varausaikana järjestänyt yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun varausalueen toteuttamisesta kaupungin ja varauksensaajan aiempien keskustelujen mukaisesti.

3. Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttamiseksi voidaan tarvita rannan läheisyyden takia vesilupa. Varauksensaajan tulee selvittää vesiluvan tarpeellisuus Uudenmaan ELY-keskukselta. Varauksensaaja vastaa mahdollisesti tarvittavan vesiluvan hankkimisesta.
4. Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot. Varausalueen maisema- ja liikennesuunnittelu tulee sovittaa yhteen kaupungin teettämän ympäröivän puiston suunnittelun kanssa.

Mikäli varauksensaajan hanke voidaan toteuttaa ilman vesilupaa ja hankkeen rakentamisen mahdollistamiseksi on rannan alueella ennakkoon tehtävä puiston suunnittelun yhteydessä määritettyjä esirakentamistoimenpiteitä, voidaan em. toimenpiteiden suorittamisesta sopia varauksensaajan ja kaupungin kesken. Kaupunki korvaa tällöin hankkeelle sovitusta toimenpiteistä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Kustannukset voidaan korvata vain, mikäli toimenpiteistä ja niiden kustannuksista on ennakkoon, ennen töihin ryhtymistä, sovittu kaupungin kanssa.

5. Suunnittelussa on otettava huomioon kaupungin määrittelemä alin rakentamiskorkeus.
6. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota hotellin turvallisen saatto- ja huoltoliikenteen järjestämiseen.
7. Varauksensaajalla on oikeus siirtää varaus hankkeen toteuttamista varten perustettavalle erilliselle kaupungin tonttiyksikön hyväksymälle yhtiölle.

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

8. Varauksensaajalle tuodaan tietoon, että muista tontinluovutusehdoista päätetään erikseen.
9. Varauksensaaja on tietoinen, että tontille ei ole tarjolla kaukolämpöliittymää ja kaukolämmön tuominen kaukaa maksaa tavanomaista enemmän. Mikäli varauksensaaja päätyy toteuttamaan tontille kaukolämpöliittymän, tontin vuokrassa ja/tai myyntihinnassa tullaan ottamaan huomioon tavanomaisen kaukolämmön liittymismaksun ylittävät kustannukset edellyttäen, että tontin luovutus on tämänkin jälkeen markkinahintainen.
10. Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Tontti kunnostetaan riskinarvioperusteisesti rakentamisen yhteydessä myöhemmin haettavan pima-ilmoituspäätöksen mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, pima-ilmoituspäätöksen hakemisesta, kunnostuksesta ja ympäristöteknisestä valvonnasta. Varauksen saaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa pilaantumista, alemman ohjearvon ylittävistä maasta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset tavanomaisen maarakentamiseen nähden, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tontilla on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Tontin maaperässä on rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat pois lukien ongelmajätteet, joiden poistosta vastaa kaupunki.

Mikäli vanhojen em. rakenteiden ja rakennusjätteiden tai vastaavien aiemman käytön aikaisten varauksensaajan vastuulle kuuluvien ainesten poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen merkittäviä, tontin vuosivuokran tasoon verrattavia kustannuksia, kustannusten jakamisesta kaupungin ja varauksensaajan välillä voidaan neuvotella. Kustannusten jakamisesta tulee neuvotella ennen toimenpiteisiin ryhtymistä, muutoin varauksensaaja vastaa kaikista edellä viitatuista kustannuksista.

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta eikä jätteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä eikä myöskään viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Tonttien yleiset varausehdot:

1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muista vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaikaa, mikäli varauksensaaja tai varauksensaajan yhtiökumppani ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus olla jatkamatta varausta.

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tontin tulee olla lohottu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen lopullista tontinluovutusta.

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

Mikäli kaupunki on tämän varaussopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja/tai rekisteröinnin, tontin tuleva vuokralainen tai ostaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut kaupungille tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

Lisäksi varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli varausalueen muutokset aiheutuvat varauksensaajan aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin varauksensaajan hanketta.

3. *Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus*

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusluvan ja tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja sen kukin rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa varausalueen alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

3.1 *Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus*

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varausalueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausalueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen yleisten alueiden ja varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

3.2 Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- varausaluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla,
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan tai muun vastaavan luvan sekä varausalueen ja kunkin varausalueen rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, lausunnot, hyväksynnät ja vastaavat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelujen alueidenkäyttö ja -valvonta yksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

4. *Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta*

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Varauksensaaja vastaa perustamistavan valinnasta.

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperä-tutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

5. *Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat*

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja, muuntamoita tai liikenteen ohjauslaitteita. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista ennen rakentamisen aloittamista.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen varausalueella, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Mahdollisten johtosiirtojen sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtojen ehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny. Siirtojen kustannuksista sovitaan erikseen.

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

6. *Lämpö- ja porakaivot ym.*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja varauspäätöksessä olevia ehtoja.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen varausalueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi kaupungin erillistä suostumusta, sekä etukäteen tehtyä selvitystä laitteiden sijoitusmahdollisuudesta varausalueelle.

7. *Maanalaiset hankkeet*

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita varausalueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

8. *Varauksensaajan vastuu maaperästä*

Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että varausalue ei varauksensaajan toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli varausalue varauksensaajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, varauksensaaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluille sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vastuu maaperästä on voimassa varausaikana siltä osin kuin varauksensaaja suorittaa varausalueella edellä kohdan 4 mukaisia tutkimuksia.

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

9. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

10. Vastuuvapauslausekkeet

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen, varausalueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtojen, varausalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän puhdistamisen johdosta tai mikäli varausaluetta ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka varauksensaaja joutuu

31.3.2021

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

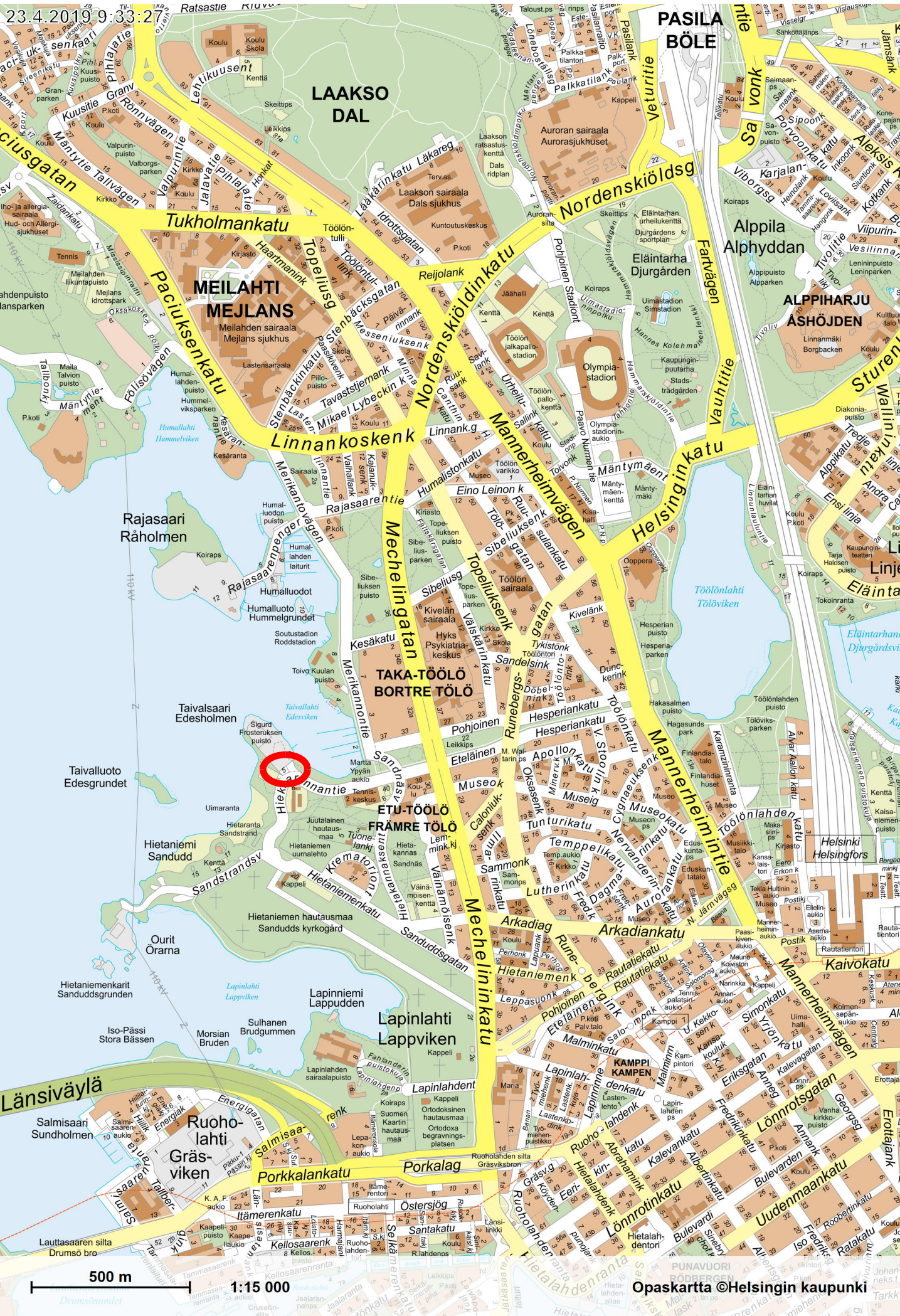
Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että varauksensaajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

Mikäli varattavaan alueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus, ei kaupunki vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja varattavan alueen/tontin vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

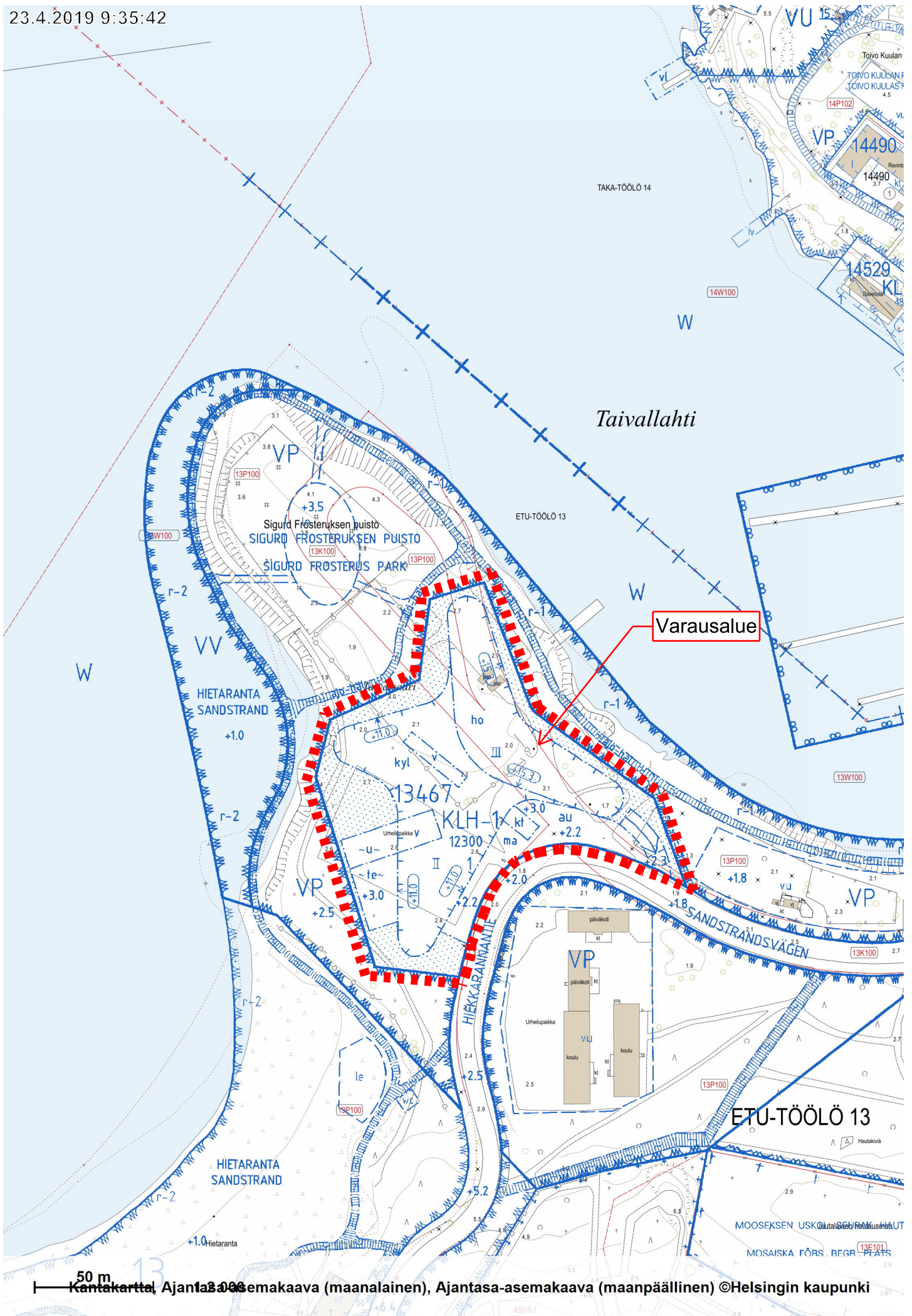
23.4.2019 9:33:27



500 m

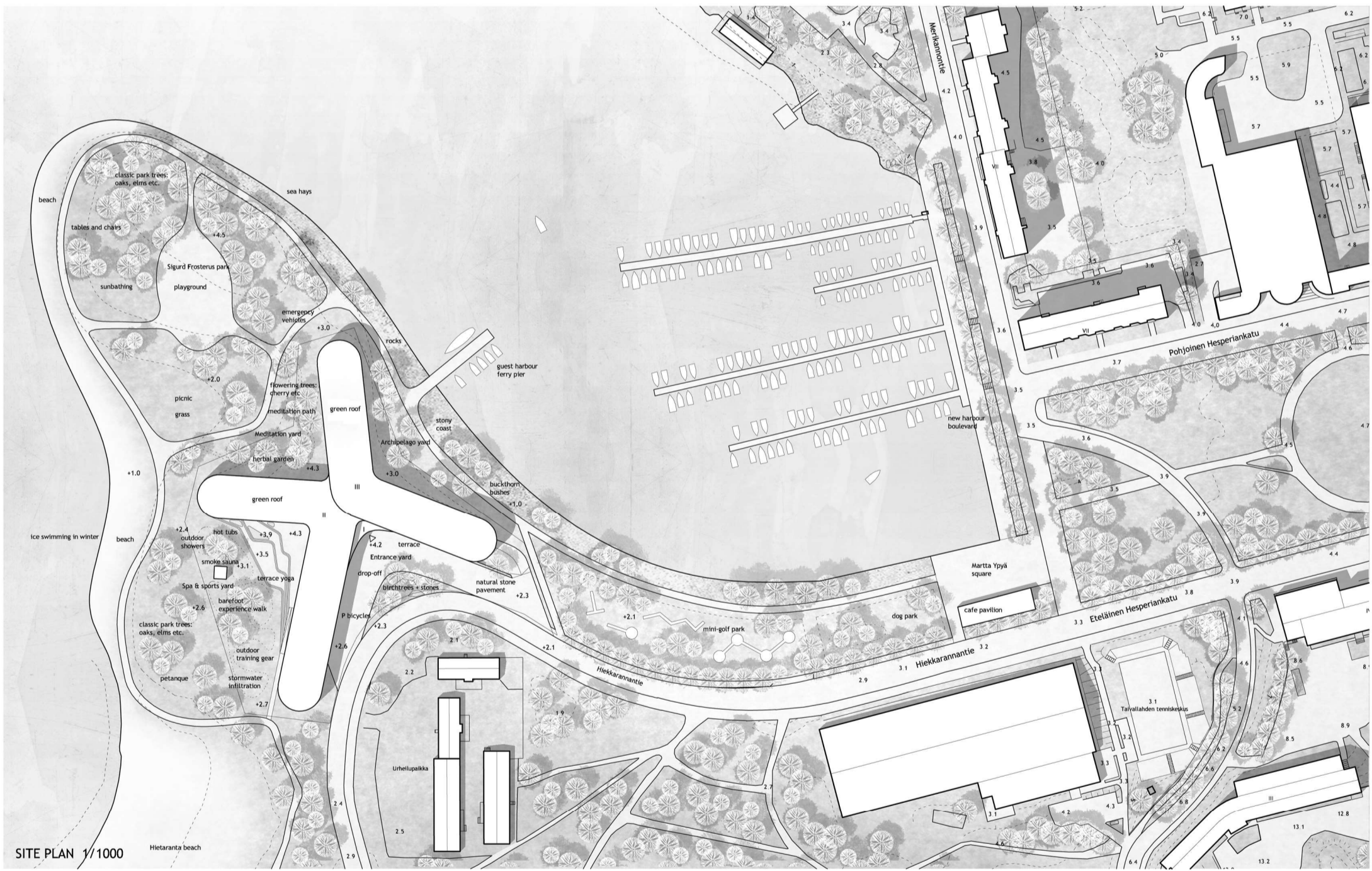
1:15 000

Opaskartta ©Helsingin kaupunki





AERIAL VIEW



SITE PLAN 1/1000

Cityscape
 The star like volume of Soulmade local hub is placed freely in the park like setting to complement the nearby existing sports and bathing functions. The building is surrounded by high quality green areas and the coastal pedestrian route runs around the built area uninterrupted. The low mass doesn't block views as there is three level mass only to the North-East. The wings define four courtyards with different character that seamlessly blur to surrounding park. The entrance yard with natural materials and forest like landscape create image of sustainable Soulmade local hub. To the North-East, next to pier with guest harbor and ferry stop, there is an archipelago yard with rocks and vegetation typical for coastal areas like buckthorn and sea hays. To the North-West with calming sea views there is a quiet Meditation Yard with sensory barefoot walking path, herbal garden and flowering fruit trees. The South-Western Spa & Sports yard opens to the sun and is active with several functions like smoke sauna, outdoor bathing and training gear.

The drop off traffic is safe as it doesn't cross pedestrian walkway. Service traffic as well as access to underground parking are discreet as the ramp is cut shorter using the site height differences.

Architectural
 The rounded ends soften the long facades and refer to Töölö functionalist architecture heritage. The form becomes more sympathetic and interesting without creating too many exceptions in the modular hotel floors. The facades are extensively glazed and show the indoor functions to the surroundings. This tells that the local hub is open for everyone and makes the new Töölö living room easy to approach. The horizontality is emphasized by pairing the two adjacent windows together. The alternating rhythm of floors on top of each other gives dynamics for the modular and repetitive structure. The prefabricated façade elements with additional depth shade the interior spaces and protect them from overheating. Accoya planks are given fifty year guarantee and the material doesn't need any maintenance or surface treatment which makes the material also financially sustainable.

Functional
 When you enter, you have an interesting view through the building. The central check in space serves also Emma store and Twisted bar so that same staff can serve effectively several functions. In ground floor, there are no hard boundaries between the functions. The space flows freely and the layout is easy to modify for future needs as well. The big open spaces are located at the ends of the wings so that they benefit from the fantastic 180 degree sea views. The northern wing housing modular hotel rooms and needing less floor height is elevated from GF level. This is how the hotel rooms have privacy and in the basement level there is enough room for technical spaces and you get natural light to offices and personnel spaces. The spa is conceived with space in space concept. The closed functions are placed inside varying concrete and wooden boxes that form interesting spaces also between the volumes. You can choose your degree of privacy in the fluid and flowing space.

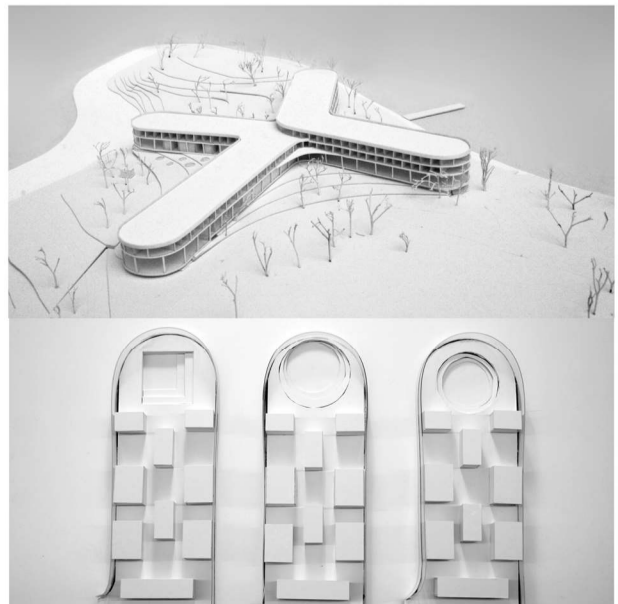
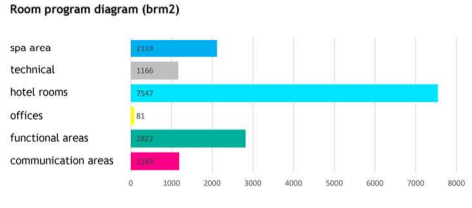
Materials, atmosphere
 The cellar as well as ground floor structures (except Northern wing with hotel rooms) are made of concrete which is safe for underground and wet spaces. Everything else is built with effective and easy to build wooden elements. The genuine materials like concrete and wood are left exposed without coatings which makes them long-lasting and easy to maintain. The robust surfaces create a calm but relaxed atmosphere encouraging people to interact.

Sustainability
 Hard surfaces are avoided in the exterior areas and the building has green roofs. The storm water is infiltrated on own plot. Plenty of bicycle parking spaces encourage to use bike instead of car. The narrow building mass lets natural light in to all spaces without risky roof light structures and enables natural ventilation opening the windows. The ground floor spaces are flexibly enabling future alterations. The depth of façade protects interior spaces from overheating when the sun shines from steep angle in the summer whereas dark concrete floor absorbs solar radiation in the winter. Wood that stores carbon in the building is used extensively but only where it is suitable. Wet spaces on ground level are made of concrete that tolerates moisture. The materials are healthy, long lasting and easy to maintain.

Calculations

	BP area k-m2	Gr.fl area brm²	Gross volume m³
UG	414	3 605	12 978
GF	4 621	4 633	19 459
1st FL	4 516	4 610	13 277
2nd FL	2 138	2 187	7 676
total	11 689	15 035	53 390
Master plan	12 300		

Ratio of volume to surface 3,55
 Hotel room count: 165 business, 40 Superior





FLOOR PLAN BASEMENT 1/250



SECTION A-A 1/250

Hotel Rooms, groundfloor:

4.1 Business rooms 27x22m²
4.2 Superior rooms 2x50m²

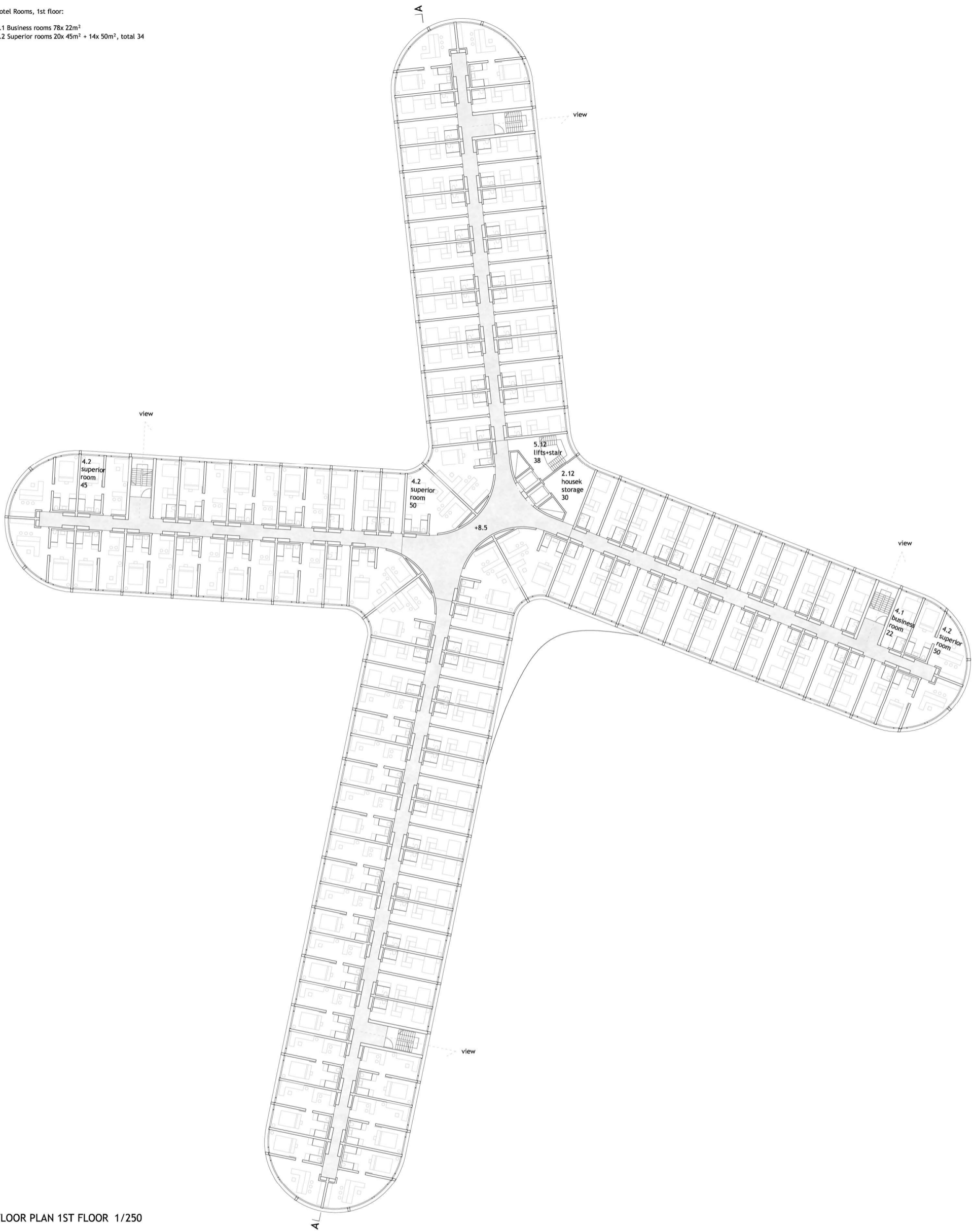


FLOOR PLAN GROUND FLOOR 1/250



hotel rooms
hotel rooms
hotel rooms

Hotel Rooms, 1st floor:
 4.1 Business rooms 78x 22m²
 4.2 Superior rooms 20x 45m² + 14x 50m², total 34



FLOOR PLAN 1ST FLOOR 1/250

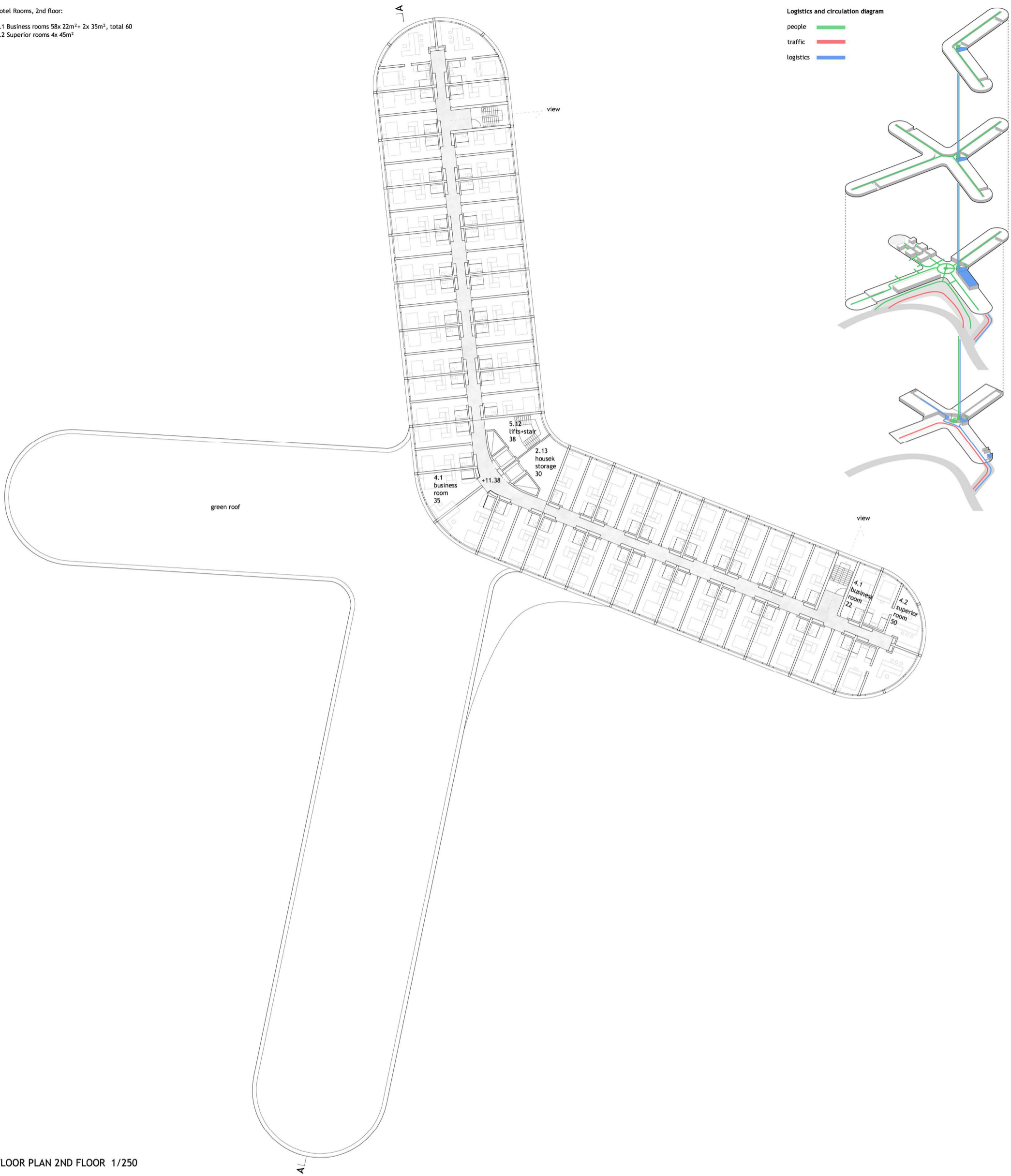


- 1. wood, Accoya with clear varnish
- 2. glass
- 3. metal, painted dark grey
- 4. untreated massive logs
- 5. stone wall

ELEVATION SOUTH-WEST 1/250

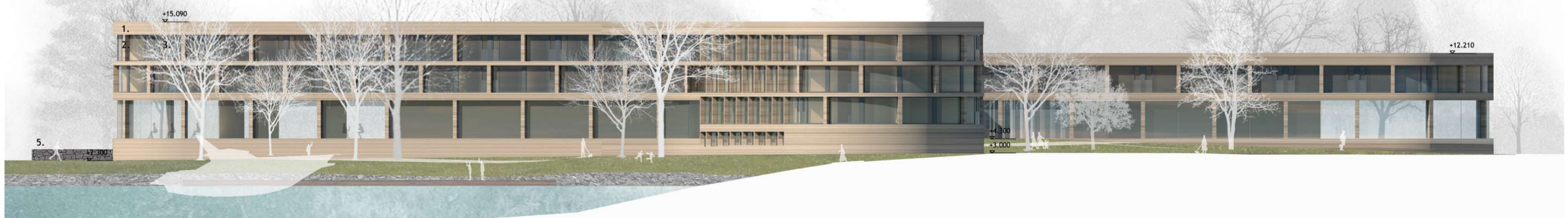
Hotel Rooms, 2nd floor:
 4.1 Business rooms 58x 22m²+ 2x 35m², total 60
 4.2 Superior rooms 4x 45m²

Logistics and circulation diagram
 people —
 traffic —
 logistics —



FLOOR PLAN 2ND FLOOR 1/250

1. wood, Accoya with clear varnish
2. glass
3. metal, painted dark grey
4. untreated massive logs
5. stone wall



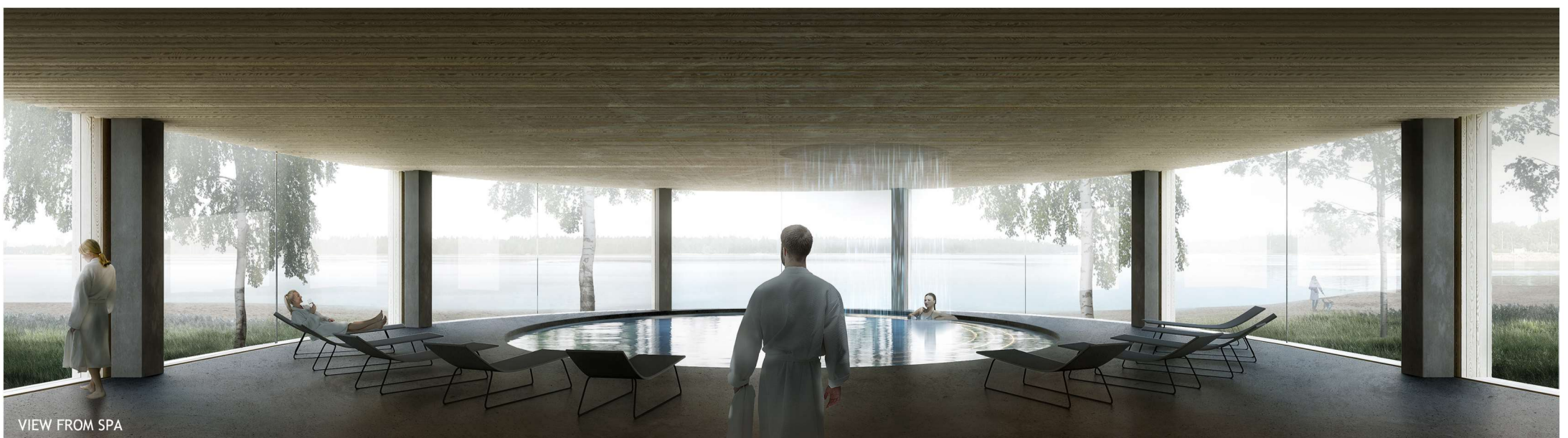
ELEVATION NORTH 1/250



STREET VIEW FROM HIEKKARANNANTIE



VIEW FROM CHECK IN TOWARDS SPA



VIEW FROM SPA

STARFISH

Cityscape

The star like volume of Soulmade local hub is placed freely in the park like setting to complement the nearby existing sports and bathing functions. The building is surrounded by high quality green areas and the coastal pedestrian route runs around the built area uninterrupted. The low mass doesn't block views as there is three level mass only to the North-East. The wings define four courtyards with different character that seamlessly blur to surrounding park. The entrance yard with natural materials and forest like landscape create image of sustainable Soulmade local hub. To the North-East, next to pier with guest harbor and ferry stop, there is an archipelago yard with rocks and vegetation typical for coastal areas like buckthorn and sea hays. To the North-West with calming sea views there is a quiet Meditation Yard with sensory barefoot walking path, herbal garden and flowering fruit trees. The South-Western Spa & Sports yard opens to the sun and is active with several functions like smoke sauna, outdoor bathing and training gear.

The drop off traffic is safe as it doesn't cross pedestrian walkway. Service traffic as well as access to underground parking are discreet as the ramp is cut shorter using the site height differences.

Architectural

The rounded ends soften the long facades and refer to Töölö functionalist architecture heritage. The form becomes more sympathetic and interesting without creating too many exception in the modular hotel floors. The facades are extensively glazed and show the indoor functions to the surroundings. This tells that the local hub is open for everyone and makes the new Töölö living room easy to approach. The horizontality is emphasized by pairing the two adjacent windows together. The alternating rhythm of floors on top of each other gives dynamics for the modular and repetitive structure. The prefabricated façade elements with additional depth shade the interior spaces and protect them from overheating. Accoya planks are given fifty year guarantee and the material doesn't need any maintenance or surface treatment which makes the material also financially sustainable.

Functional

When you enter, you have an interesting view through the building. The central check in space serves also Emma store and Twisted bar so that same staff can serve effectively several functions. In ground floor, there are no hard boundaries between the functions. The space flows freely and the layout is easy to modify for future needs as well. The big open spaces are located at the ends of the wings so that they benefit from the fantastic 180 degree sea views. The northern wing housing modular hotel rooms and needing less floor height is elevated from GF level. This is how the hotel rooms have privacy and in the basement level there is enough room for technical spaces and you get natural light to offices and personnel spaces. The spa is conceived with space in space concept. The closed functions are placed inside varying concrete and wooden boxes that form interesting spaces also between the volumes. You can choose your degree of privacy in the fluid and flowing space.

Materials, atmosphere

The cellar as well as ground floor structures (except Northern wing with hotel rooms) are made of concrete which is safe for underground and wet spaces. Everything else is built with effective and easy to build wooden elements. The genuine materials like concrete and wood are left

exposed without coatings which makes them long-lasting and easy to maintain. The robust surfaces create a calm but relaxed atmosphere encouraging people to interact.

Sustainability

Hard surfaces are avoided in the exterior areas and the building has green roofs. The storm water is infiltrated on own plot. Plenty of bicycle parking spaces encourage to use bike instead of car. The narrow building mass lets natural light in to all spaces without risky roof light structures and enables natural ventilation opening the windows. The ground floor spaces are flexibly enabling future alterations. The depth of façade protects interior spaces from overheating when the sun shines from steep angle in the summer whereas dark concrete floor absorb solar radiation in the winter. Wood that stores carbon in the building is used extensively but only where it is suitable. Wet spaces on ground level are made of concrete that tolerates moisture. The materials are healthy, long lasting and easy to maintain.

Calculations

	BP area k-m2	Gr.fl area brm ²	Gross volume m ³
UG	414	3 605	12 978
GF	4 621	4 633	19 459
1st FL	4 516	4 610	13 277
2nd FL	2 138	2 187	7 676
total	11 689	15 035	53 390
Master plan	12 300		
Ratio of volume to surface		3,55	
Hotel room count:		165 business, 40 Superior	