



19.03.2018

Asia/5

§ 19

Tontin varaaminen Jätkäsaaresta Vastint Hospitality B.V.:lle hotelliin suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20026/10)

HEL 2018-001694 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi tontin hotellin suunnittelua varten Jätkäsaaresta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on Vastint Hospitality B.V. (y-tunnus 2747332-6) tai sen perustama yhtiö.

2

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukainen noin 2616 m² suuruinen määrä-ala suunnitellusta tontista 20026/10. Varausalueen kiinteistötunnukset ovat 091-020-9906-0101, 091-020-9909-0100, 091-432-0005-0002 ja 091-020-9901-0000.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

4

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

Osapuolet aloittavat heti varauspäätöksen jälkeen neuvottelemaan tontinluovutusehdoista. Tontin hinta tulee perustumaan markkina-arvoon, joka selvitetään ulkopuolisen asiantuntijan avulla.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varattun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään



tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

6

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita 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 vastavasta 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.

7

Suunnittelussa on huomioitava asemakaavan nro 12272 mukaiset velvoitteet. Hotelli on suunniteltava erityisesti siten, että:

- Ajoyhteys korttelin yhteiseen pysäköintiin on mahdollinen
- Hankkeen on toteutettava kustannuksellaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokuilu asemakaavan mukaiseen (may) kohtaan. Kuilu on johdettava hotellirakennuksen ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Kuilun rakentaminen ei saa haitata kalliopysäköintilaitoksen toimintaa.
- Maanalaisen pysäköintilaitokselle ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa tontin kaivamisesta tai louhimisesta.
- Hanke on suunniteltava siten, että tontin jäljelle jäävän määrään rakennusoikeus noin 8 700 k-m² on toteutettavissa myöhemmin.



Tonttiyksiköllä on oikeus varata tonttia myös muille hankkeille, siltä osin kuin varauksensaaja ei tarvitse aluetta oman hankkeensa toteuttamiseen ja aluetta tarvitaan naapurihankkeen ajoyhteyden suunnittelussa.

- Tontin eteläosa on suunniteltava ja rakennettava korkeatasoiseksi aukioksi noudattaen Saukontorin laatutasoa.

8

Suunnittelussa on huomioitava lisäksi Jätkäsaaren alueelliset ehdot (liite 2).

9

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.

Käsittely

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli Ilkka Aaltonen.

Vastaehdotus:

Anna Vuorjoki: Lisätään kohtaan 4 lause: Jatkovalmistelussa selvitetään mahdollisuutta luovuttaa tontti pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kannattaja: Kaarin Taipale

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kohtaan 4 lause: Jatkovalmistelussa selvitetään mahdollisuutta luovuttaa tontti pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Jaa-äännet: 7

Jenni Pajunen, Marcus Rantala, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Kaarin Taipale, Anna Vuorjoki

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 7 - 2.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot



19.03.2018

Asia/5

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Jätkäsaaren alueelliset ehdot
- 3 Hakemus Vastint

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vastint Hospitalitylle esitetään suunnitteluvarausta Jätkäsaaresta hotellihankkeen suunnittelua varten. Varausaika olisi vuoden 2019 loppuun asti. Hotelli olisi laajuudeltaan noin 7000 k-m² ja siihen tulisi noin 190 huonetta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Vastint Hospitality pyytää hakemuksessaan 27.11.2017, että sille varataisiin määräala Jätkäsaaren Terassikorttelin tontista 20026/10 hotellin suunnittelua varten. Hakija on tehnyt alustavia suunnitelmia noin 7000 k-m² hotellista, johon tulisi noin 192 hotellihuonetta. Lisäksi pohjakerrokseen on tarkoitus suunnitella monipuolisia ja laadukkaita yleisiä tiloja. Pohjakerroksen lisäksi kerroksia olisi kuusi. Hotellihuoneet ovat moduulirakenteisia ja ne valmistetaan ristiinlaminoidusta puusta. Hakemus on liitteenä 3. Alustava suunnitelma on oheismateriaalissa.

Vastint on yli 25 vuotta vanha kiinteistöalan yritys, joka toimii kohteissa sekä kehittäjänä että pitkän aikavälin sijoittajana. Vuoden 2016 lopussa Vastintilla oli 785 000 m² vuokrattavia tiloja ja 378 000 m² projekteja suunnitteilla. Konsernin tasearvo oli vuonna 2016 noin 1,8 miljardia euroa ja nettotulos noin 28 miljoonaa euroa.



19.03.2018

Asia/5

Hakijalla on kokemusta useiden vastaavien hotellien toteuttamisesta pääosin Keski-Euroopassa. Vastint on tehnyt sopimuksen Marriot Internationalin kanssa vähintään 50 Moxy-konseptin mukaisen lifestyle-hotellin toteuttamisesta. Oheismateriaalissa on hakijan referenssikohteita.

Asemakaavatiedot

Tontin asemakaava nro 12272 on tullut voimaan 12.8.2016. Tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa seuraavia 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 viiden kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontilla 10 on rakennusoikeutta 15 700 k-m², josta käytettäisiin tässä hankkeessa noin 7000 k-m². Tontti on rakentamiskelpoinen.

Varausehdot

Tavanomaisten varausehtojen lisäksi on huomioitu asemakaavassa osoitetut reunaehdot, joiden mukaan suunnittelussa on huomioitava ajoyhteys korttelin yhteiseen pysäköintiin. Hankkeen on toteutettava kustannuksellaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokuilu asemakaavan mukaiseen kohtaan (asemakaavamerkintä: may). Kuilu on johdettava hotellirakennuksen ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Maanalaisen pysäköintilaitokselle ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa tontin kaivamisesta tai louhimisesta. Tontin eteläosa on suunniteltava ja rakennettava korkeatasoiseksi aukioksi. Lisäksi hanke on suunniteltava siten, että loput rakennusoikeudesta voidaan käyttää myöhemmin.

Hankkeen on tarkoitus palkata suomalainen arkkitehtitoimisto jatko-suunnittelua varten.

Lopuksi

Alueen varaamista Jätkäsaaresta Vastint Hospitality B.V.:lle 31.12.2019 saakka hotellihankkeen suunnittelua varten on pidettävä perusteltuna. Hankkeen keskeinen sijainti vahvistaa Helsingin matkailun vetovoimaa. Hanke vahvistaa Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palvelutarjontaa.

Asia on valmisteltu yhteistyössä aluerakentamisprojektin kanssa. Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

elinkeinojohtaja



19.03.2018

Asia/5

Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Jätkäsaaren alueelliset ehdot
- 3 Hakemus Vastint

Oheismateriaali

- 1 Jätkäsaari Moxy
- 2 VastintHospitality esite 2017
- 3 Moxy Helsinki referenssit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 94

HEL 2018-001694 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu 18, Välimerenkatu

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamista hotellin suunnittelua varten Jätkäsaaresta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on Vastint Hospitality B.V. (y-tunnus 2747332-6) tai sen perustama yhtiö.



19.03.2018

Asia/5

2

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukainen noin 2616 m² suuruinen määräala suunnitellusta tontista 20026/10. Varausalueen kiinteistötunnukset ovat 091-020-9906-0101, 091-020-9909-0100, 091-432-0005-0002 ja 091-020-9901-0000.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

4

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

Osapuolet aloittavat heti varauspäätöksen jälkeen neuvottelemaan tontinluovutusehdoista. Tontin hinta tulee perustumaan markkina-arvoon, joka selvitetään ulkopuolisen asiantuntijan avulla.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

6

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätteisiä 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 vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-
mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin
tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-
jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

7

Suunnittelussa on huomioitava asemakaavan nro 12272 mukaiset vel-
voitteet. Hotelli on suunniteltava erityisesti siten, että:

- Ajoyhteys korttelin yhteiseen pysäköintiin on mahdollinen
- Hankkeen on toteutettava kustannuksellaan maanalaisen pysäköin-
tilaitoksen ilmanvaihtokuilu asemakaavan mukaiseen (may) koh-
taan. Kuilu on johdettava hotellirakennuksen ylimmän kattokorkeu-
den yläpuolelle. Kuilun rakentaminen ei saa haitata kalliopysäköinti-
laitoksen toimintaa.
- Maanalaisen pysäköintilaitokselle ei saa aiheutua haittaa tai vahin-
koa tontin kaivamisesta tai louhimisesta.
- Hanke on suunniteltava siten, että tontin jäljelle jäävän määrään
rakennusoikeus noin 8 700 k-m² on toteutettavissa myöhemmin.
Tonttiyksiköllä on oikeus varata tonttia myös muille hankkeille, siltä
osin kuin varauksensaaja ei tarvitse aluetta oman hankkeensa to-
teuttamiseen ja aluetta tarvitaan naapurihankkeen ajoyhteyden
suunnittelussa.
- Tontin eteläosa on suunniteltava ja rakennettava korkeatasoiseksi
aukioksi noudattaen Saukontorin laatutasoa.

8

Suunnittelussa on huomioitava lisäksi Jätkäsaaren alueelliset ehdot (lii-
te 2).

9



19.03.2018

Asia/5

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.

(L1-1-20-110)

Käsittely

27.02.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Lisätään lause: Tontti luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kannattaja: Mai Kivelä

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään lause: Tontti luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 4

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9-4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi