



08.12.2022

Asia/2

## § 38

### Tonttien varaaminen Kinoss Holding Oy:lle kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten (Sörnäinen, Sompasaari)

HEL 2022-006669 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevat tontit 10638/1 ja 10648/1 Kinoss Holding Oy:lle (y-tunnus 2293900-0) perustettavan yhtiön lukuun kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on kaavatontit 10638/1 (KL-1, pinta-ala 5631 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 15 000 k-m<sup>2</sup>) ja 10648/1 (W/KL-1, pinta-ala 1 109 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 0 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteiden 1-2 mukaisia erityisiä ja alueellisia varausehtoja.
- Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Alueelliset lisäehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote ja varausalue

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



08.12.2022

Asia/2

täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kinos Holding Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun esitetään varattavaksi Helsingin Sörnäisistä kylpylähotellitontti 10638/1 sekä vesialueella sijaitseva liike- toimisto- ja ravintolalaivatontti 10648/1 kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka. Hakijan tarkoituksena on suunnitella hotellitontille korkeatasoinen kylpylä- ja kokoushotelli hyvinvointipalvelutiloineen ja laivatontille hotellin toimintaa tukevia tiloja.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Kinos Holding Oy pyytää, että sille perustettavan yhtiön lukuun varataan Helsingin Sörnäisissä sijaitseva kylpylähotellitontti 10638/1 ja laivatontti 10648/1 kylpylähotellihankkeelle.

Kinos Holding Oy:n tarkoituksena on suunnitella kaavatontille 10638/1 noin asemakaavan osoittaman 15 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen, korkeatasoinen kylpylä- ja kokoushotelli, johon on alustavasti suunniteltu muun muassa kokous-, spa- ja hyvinvointipalvelutiloja sekä ympärivuoden vehreä Winter Garden -alue. Vesialueella sijaitsevalle kaavatontille 10648/1 on tarkoitus suunnitella hotellin ja sen kylpylän toimintaa tukevia tiloja kuten esimerkiksi sauna- ja kokoustilaa. Kinos Holding Oy:n esittämä konseptisuunnitelma on esityksen liitteenä 4.

Hakija on emoyhtiö kiinteistökehittäjä ja kiinteistösijoittajayhtiö Kinos Property Investments Oy:lle, jonka vastuulla on hankkeen hankekehitys sekä kehitysvaiheen rahoitus. Hakija on myös pääomistaja hankkeen hotellioperaattoriksi valitussa Folks Hotel Oy:ssä. Folks Hotels Oy:llä on hankkeessa kansainvälinen operaattorikumppani, jonka hotelliportfolioon tämä hanke liitettäisiin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

### 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

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



08.12.2022

Asia/2

Varaushakemuksen kohteena olevilla kaavatonteilla on voimassa asemakaava nro 12200 vuodelta 2014. Asemakaavassa kaavatontti 10638/1 on osoitettu hotelli- ja kylpylärakennusten korttelialueeksi ja kaavatontti 10648/1 vesialueella sijaitsevaksi korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ravintolalaivoja ja niitä palvelevia rakenteita.

Yleiskaavassa 2016 kaavatontit ja niiden ympäristö on osoitettu kanta-kaupunkialueeksi (C2).

Kaavatontin 10638/1 rakennusoikeus on 15 000 k-m<sup>2</sup> ja sille voi toteuttaa 6-kerroksisen kylpylähotellirakennuksen. Kaavatontilla 10648/1 ei ole rakennusoikeutta, sillä tontti on asemakaavassa osoitettu vesialueeksi, jonne voi sijoittaa laivoja.

Alueen rakentaminen on vielä kesken ja tontti 10638/1 on rakentamiskelpoinen aikaisintaan syksyllä 2023, mutta mahdollisesti vasta talvella 2024.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat esityksen liitteinä 5-6.

#### Tonttien varaaminen

Tonttien varaaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Tontti on pitkään ollut haettavissa kaupungin verkkosivuilla ennen hakijan kanssa käytyjä neuvotteluja ja mahdollisuudesta esittää vaihtoehtoinen kilpaileva hanke tontille on ilmoitettu sosiaalisessa mediassa, tontit-yksikön tonttivahti-uutiskirjeellä (noin 240 yritystonttitiedotteiden tilaajaa) sekä kuukauden ajan kaupungin verkkosivuilla.

Muita hakemuksia tai yhteydenottoja ei tullut määräajassa.

Kylpylähotellin hankesuunnittelun arvioidaan kestävän noin 3 vuotta, joten tontit varataan 31.12.2025 saakka. Alustava hankeaikataulu on esityksen oheismateriaalina 1.

Hakijan edellä esitetty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseisille tonteille. Hanke on kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteinen mukainen ja edistää toteutuessaan myös alueen rakentumista.

#### Varausehdot

Varausehdot on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.

Varausehdoissa on huomioitu, että hankkeen esittämän konseptisuunnitelman mukaisen kelluvan rakennuksen sijoittaminen laivatontille 10648/1 ei ole asemakaavan määräysten mukaan mahdollista.



08.12.2022

Asia/2

Yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.

### Tonttien myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävä tontti 10638/1 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien hotellitonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin, ellei tontinluovutusta koskevien neuvottelujen perusteella erityisen perustellusta syystä toisin esitetä. Tontti 10648/1 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla.

### Toimivalta

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

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Alueelliset lisäehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote ja varausalue

### Oheismateriaali

- 1 Alustava projektiaikataulu

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



08.12.2022

Asia/2

täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.11.2022 § 627

HEL 2022-006669 T 10 01 01 00

Aallonhalkoja/Vinsentinkatu

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitsevien tonttien 10638/1 ja 10648/1 varaamista Kinoss Holding Oy:lle (y-tunnus 2293900-0) perustettavan yhtiön lukuun kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on kaavatontit 10638/1 (KL-1, pinta-ala 5631 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 15 000 k-m<sup>2</sup>) ja 10648/1 (W/KL-1, pinta-ala 1 109 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 0 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteiden 1-2 mukaisia erityisiä ja alueellisia varausehtoja.
- Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

L1110-37 (10638/1)

L1110-38 (10648/1)

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi