



28.02.2023

Asia/19

## § 119

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Seurasaassa sijaitsevan alueen varaamisesta saunahankkeelle

HEL 2021-010770 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silja Borgarsdottir Sandelin: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silja Borgarsdottir Sandelinin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi  
Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaava nro 11130

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

##### Esitysehdotus A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle KF Restaurants Oy:n (y-tunnus 2280122-0) liitekarttaan 1 merkittyä aluetta Seurasaassa koskevan tonttivarauksen merkitsemistä päättyneeksi.



28.02.2023

Asia/19

L1115-55

## Esitysehdotus B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle esitysehdotuksen A mukaisen alueen varaamista \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* Seurasauna-nimisen saunahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue kiinteistöstä 91-437-1-14. Alueen pinta-ala on noin 1 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 130 k-m<sup>2</sup>
- Varaus on voimassa 30.4.2026 saakka.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 2 olevia erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja.

L1115-56

## Tiivistelmä

Kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle esitetään ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella KF Restaurants Oy:lle tehdyn, Seurasaaren uimalan saunapaikkaa koskevan varauksen merkitsemistä päättyneeksi varauksensaajan luovuttua hankkeesta. Alueelle esitetään uutta varausta tehtäväksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä toiseksi tulleen, yksityishenkilöiden esittämän Seurasauna-nimisen saunahankkeen suunnittelua ja toteutusta varten.

## Esittelijän perustelut

### Esitysehdotus A

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 13.6.2022 § 24 varata saunapaikkoja koskeneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella noin 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Seurasaaresta KF Restaurants Oy:lle saunahankkeen jatkosuunnittelua varten. Varauksensaaja on 12.9.2022 saapuneessa sähköpostissa ilmoittanut luopuvansa hankkeesta, joten tonttivaraus esitetään merkittäväksi päättyneeksi.

### Esitysehdotus B

#### Hakemus ja suunniteltava hanke

\*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* (jatkossa hakijat) pyytävät, että heille varataan Meilahdessa Seurasaaren uimalassa sijaitseva, karttaliitteeseen 1 merkitty alue Seurasauna-nimisen saunahankkeen suunnittelua varten 30.4.2026 saakka. Hakijoiden tarkoituksena on suunnitella alueelle noin 130 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia, yleistä saunaa, joka tarjoaa mahdollisuuden



myös yksityisvuoroihin ja -tilaisuuksiin. Saunan lisäpalveluiksi on alustavasti suunniteltu saunaperinteeseen liittyviä toimintoja ja sen yhteyteen on suunniteltu myös pientä kahvilaa ja puotia. Painopisteenä on kuitenkin yleinen sauna. Hakemus ja alustavat suunnitelmat ovat esityksen liitteenä 4.

Hakijat ovat koonneet hanketta varten työryhmän ja projektiorganisaation, jolla on laaja-alaisesti osaamista niin Seurasaaresta, saunasta, kulttuuriympäristöstä, rakentamisesta kuin liiketoiminnastakin. Organisaatio täydentyy hankkeen edetessä tarpeiden ja hankkeen etenemisen mukaan. Hankkeen projektiorganisaatio ja yhteistyötahot on kuvattu tarkemmin esityksen liitteenä 4 olevassa hakemuksessa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalueeksi esitetään noin 1 000 suuruista aluetta kiinteistöstä 91-437-1-14. Varausalueella on voimassa ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11130, jossa se on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi uimalan alueeksi. Alueelle saa rakentaa uimalatoimintaa palvelevan, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan saunan. Sijaintikartta ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 5 ja 6.

Varausalue sijaitsee Seurasaaren uimalan alueella. Uimalaa ylläpitää Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ulkoilupalvelut. Uimalan alue toimii kesäisin uimarantakaudella kaupungin maksuttomana uimarantana (nudistiranta 5 päivää viikossa ja yhteiskäyttöinen 2 päivää viikossa, jolloin edellytetään uima-asun käyttöä) ja se on luovutettu talvikausiksi Seurasaaren Uimarit ry:lle seuran yksityiskäyttöön talviuintitoimintaa varten 31.5.2023 saakka.

#### Alueen varaaminen

Aluetta esitetään varattavaksi 30.4.2026 saakka, sillä hankkeen suunnittelu ja taloudellisen yhtälön ratkaiseminen tulevat viemään tavanomaista enemmän aikaa. Hakijoiden tarkoituksena on mm. varausaikana kiinnittää erityistä huomiota kaupunkilaisten ja paikallisten toimijoiden osallistamiseen saunan toiminnan jatkosuunnittelussa. Alustava hankeaikataulu on esityksen oheismateriaalina 1.

Alueen varaaminen perustuu 21.6.-30.9.2021 järjestettyyn ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa etsittiin vuokralaista ja toteuttajaa kolmelle merelliselle saunapaikalle (Hietaniemi, Tarvo ja Seurasaari). Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 13.6.2022 § 24 varata Seurasaaren saunapaikan KF Restaurants Oy:lle, joka on sittemmin luopunut varauksesta. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn aiempi ratkaiseminen on käsitelty tarkemmin päätöshistoriassa ja tehdyn varauksen



merkitseminen päättyneeksi on esityskohtana A. Nyt varauksensaajiksi esitettävien hakijoiden ehdotus oli menettelyssä toinen kahdesta jatko-neuvotteluihin kutsutusta. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten koostettu arviointiryhmä (edustajat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta, kaupunkitila ja maisemasuunnittelusta, asemakaavoituksesta, rakennusvalvonnasta, kaupunginkanslian elinkeino-osastolta, sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseolta sekä ulkoilupalveluista) piti molempia ehdotuksia toteuttamiskelpoisina ja alueelle sopivina, mutta päättyi esittämään kilpailun voittajaksi KF Restaurants Oy:n ehdotusta. KF Restaurants Oy:n luovuttua hankkeesta arviointiryhmä puoltaa alueen varaamista hakijoiden Seuras sauna-hankkeen suunnittelua varten.

#### Varausehdot

Hankkeelle asetetut erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten koostetun arviointiryhmän kesken. Lisäksi varausehtoihin on sisällytetty ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaisemisen yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnan 1.3.2022 § 114 B päättämät lisäehdot.

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen 3 otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävä alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontinluovutuslinjausten mukaisesti vuokraamalla.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi  
Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset varausehdot



28.02.2023

Asia/19

- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaava nro 11130

### Oheismateriaali

- 1 Hankeaikataulu

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti Liite 1

### Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Kaupunginkanslia

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 13.06.2022 § 24

Kaupunkiympäristölautakunta 01.03.2022 § 114

Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 § 90