

**67 §****Kylpylähotellitontin vuokraaminen Soulmade Finland Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Etu-Töölö, Tontti 13467/1)**

HEL 2022-005061 T 10 01 01 02

Hiekkarannantie 5

Päätös

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 13 kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevan korttelin 13467 tontin 1 (pinta-ala 12 137 m², rakennusoikeus 12 300 k-m², Hiekkarannantie 5, kiinteistö-tunnus 91-13-467-1) Soulmade Finland Oy:lle (y-tunnus 3112970-4) rakennusluvan hakemista varten seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika on 1.7.2022-31.12.2022 kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa.
- Kokonaisvuokra on 56 364,75 euroa, sen eräpäivä on 1.9.2022 ja sitä ei edes osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.
- Vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin varauspäätösten (kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 10.6.2019 § 22 ja 17.5.2021 § 8) ehtoja (liitteet 1 ja 2).
- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.
- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.
- Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia maape-räehtoja.
- Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle.
- Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

L1113-8

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke



31.05.2022

Soulmade Finland Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija on Arcon Vermögensverwaltung CmbH + Co. KG:n 2021 Suomeen perustama yhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja operoida tontille rakennettavaa kylpylähotellia Soulmade-brändin mukaisesti. Soulmade Finland Oy:n harjoittaa kylpylä-, hotelli- ja majoitustoimintaa ja sen kotipaikka on Helsingissä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin asemakaavan osoittaman 12 300 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen kylpylähotellirakennus, jonka suunnittelijaksi valikoitui tontista järjestetyn arkkitehtuurikilpailun perusteella Avanto Arkkitehdit Oy ehdotuksellaan "Starfish". Rakennukseen sijoittuu arviolta 1-5 yritystä ja 30-60 työntekijää.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Hakemus ja havainnekuvia hankkeesta on esityksen liitteinä 4 ja 5.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on 18.6.2009 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa nro 11290 osoitettu kylpylähotellin korttelialueeksi (KLH-1), mille saa rakentaa enintään kolmikerroksisen kylpylähotellirakennuksen.

Vuokra-alueen pinta-ala on 12 137 m² ja rakennusoikeus 12 300 m².

Vuokra-alue on yleiskaavassa 2016 osoitettu merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteinä 6 ja 7.

Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 10.6.2019 § 22 varannut vuokra-alueen Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle Taivallahden kylpylähotellin suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausta on myöhemmin jatkettu kerran Soulmade Finland Oy:n nimissä (kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 17.5.2021 § 8) 31.12.2022 saakka koronaviruspandemian aiheuttamien viivästysten ja varausalueella olevan veneiden talvisäilytysalueen korvaavaa sijaintia koskevan selvityksen keskeneräisyyden takia.



31.05.2022

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

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu edellä mainittuihin varauspäätöksiin ja hakijan kanssa käytyihin neuvotteluihin. Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2012 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kyseisen tontin rakentajan löytämiseksi ja tämän lisäksi järjestettiin hotellioperaattorihaku konsultin avustuksella. Haut eivät kuitenkaan tuottaneet tulosta ja tontti oli siitä lähtien pitkään jatkuvassa haussa, jonka aikana tontista on käyty muutamia tuloksettomia neuvotteluja.

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

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Vuokra

Esitettävä vuokraus ja sen vuokra perustuvat kaupunginvaltuuston 16.8.2010 § 883 vahvistamiin vuokrausperiaatteisiin, että puheena oleva vuokra-alue voidaan vuokrata kylpylähotellikäyttöön enintään 31.12.2075 saakka ja sen vuokranmäärityksessä käytetään 26 euroa/k-m², joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100.

Lisäksi esitettävä vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 12 300 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kiinteistölautakunnan 18.12.2001 § 950 päättämään periaatteeseen, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaaval-



31.05.2022

la vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovitavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu (pisteluvulla 2/2022= 2115) 56 364,75 euroa (12 300 x 26 euroa/k-m² x 0,05 x ind 21,15 / 12 kk x 2 kk).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus on edellä sanottujen kaupunginvaltuuston kyseiselle vuokra-alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukainen.

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus laadittu on kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 280 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa yritystontit-tiimin päällikölle antaa vuokralla toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen elinkeinojaoston päätös 10.6.2019 § 22
- 2 Kaupunginhallituksen elinkeinojaoston päätös 17.5.2021 § 8
- 3 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 4 Hakemus 6.4.2022
- 5 Havainnekuvia
- 6 Sijaintikartta
- 7 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



31.05.2022

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Tiedoksi

KYMP/MAKE/Niemeläinen
KUVVA/UPA/Angelvu
Kanslia/Aluerakentaminen/Kallio



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 67 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



31.05.2022

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

31.05.2022

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 31.05.2022.