



## § 627

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle kahden tontin varaamiseksi Kinos Holding Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten (Sörnäinen, Sompasaari, kaavatontit 10638/1 ja 10648/1)

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 Kinos 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

## 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**

Kymp/Make/Lyhytaikainen  
vuokraus  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

**Esitysehdotus**

Esitys 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 tutkia ja 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 sekä sen spa:n toimintaa tukevia tiloja kuten esimerkiksi sauna- ja kokoustilaa. Kinos Holding Oy:n esittämä konseptisuunnitelma on esityksen liitteenä 4.



Hakija on emoyhtiö kiinteistökehittäjä ja kiinteistösijoittajayhtiö Kinoss 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

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

Yleiskaavassa (vuosi 2016) kaavatontit ja niiden ympäristö on osoitettu kantakaupunkialueeksi (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 laivojen sijoittamiseen.

Alueen rakentuminen 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, tontti-yksikön tonttivahti-uutiskirjeellä (noin 240 yritystonttiedotteiden 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 kyseiselle tontille. Hanke toteutuessaan edistää myös alueen rakentamista ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.



## Varausehdot

Päätösesityksen varausehdot on laadittu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja aluerakentamisprojektin kanssa.

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

Lisäksi päätösesityksen 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.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(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 projekti aikataulu

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.11.2022

Asia/13

---

## Otteet

### Ote

Kymp/Make/Lyhytaikainen  
vuokraus  
Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

## Tiedoksi

Kymp/Make/Kuikanmäki, Niemeläinen  
Aluerakentaminen/Asikainen  
Kanslia/Elo/Maartola

---

**Postiosoite**

PL 58200  
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