



11.09.2018

Asia/5

## § 426

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamiseksi Pitäjänmäestä Ramboll CM Oy:lle Odyssey Hotel Groupin hotellin suunnittelua varten (Pitäjänmäki, tontti 46080/12)**

HEL 2018-008714 T 10 01 01 00

Atomitie 2d

## **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamista Odyssey Hotel Groupin hotellin suunnittelua varten Pitäjänmäestä seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Ramboll CM Oy (Y-tunnus 0692498-4).
- Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.
- Varausalue on toimitilatontti 46080/12 (KTY, 2141 m<sup>2</sup>, 6000 k-m<sup>2</sup>).
- Varauksessa noudatetaan liitteen nro 4 mukaisia yleisiä ja erityisiä varausehtoja.
- Tonttipäällikkö oikeutetaan jatkamaan varausta perustellusta syystä enintään yhdellä vuodella.

## **Käsittely**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen neljäntenä asiana.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään tontinluovutusehtoihin, että tontti luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisätään tontinluovutusehtoihin, että tontti luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Jaa-äännet: 11

Matti Enroth, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, At-



11.09.2018

te Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2  
Mai Kivelä, Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 11-2.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakemus ja kirje
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavakartasta
- 4 Varausehdot

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 4

Liite 2

Liite 3

Liite 4

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Ramboll CM Oy:lle esitetään suunnitteluvarausta Pitäjänmäestä Odyssey Hotel Groupin hotellihankkeen suunnittelua varten (6000 k-m2) 31.12.2019 saakka. Hotellin tarkoituksena on palvella erityisesti Pitäjänmäen yritysalueella vierailevia liikematkustajia.

**Esittelijän perustelut**



## Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Ramboll CM Oy pyytää hakemuksessaan, että sille varattaisiin Pitäjänmäen toimitilakorttelissa sijaitseva tontti 46080/12 (KTY) yhteistyökumppaninsa hotellioperaattori Odyssey Hotel Groupin hotellihankkeen suunnittelua varten (6000 k-m<sup>2</sup>). Hotellin on tarkoitus palvella erityisesti Pitäjänmäen yritysalueella vierailevia liikematkustajia.

Odyssey Hotel Group on saksalais-hollantilainen yritys, joka on erikoistunut hotellien operointiin. Yhtiö suunnittelee hotellinsa ja on tiivisti mukana hotellin toteutusprosessissa toteuttajaksi ja omistajaksi hankittavan sijoittajan kanssa. Yhtiö tulee hotellin vuokralaiseksi ja hotellioperaattoriksi vähintään 20 vuoden pituisella huoneenvuokrasopimuksella. Yhtiöllä on operoinnissa tämän vuoden lopussa yhdeksän hotellia ja kuuden muun avaamista on suunniteltu ensi vuoden aikana. Suurin osa yhtiön hotelleista toimii Marriott -brändin nimellä ja myös varaushakemuksen kohteena oleva hotelli on tarkoitus alustavasti toteuttaa tämän nimisenä. Mahdollista on kuitenkin myös Marriott -brändiin kuuluva Moxy, Four Points tai vastaava tuotemerkki. Yhtiön ensimmäistä hotellia Suomeen rakennetaan parhaillaan Tampereelle (CourtYard by Marriott, 223 huonetta).

Varaushakemus ja Odyssey Hotel Groupin kirje on esityksen liitteenä 1 ja 2.

## Asemakaavatiedot

Varaushakemuksen kohteena olevan tontin asemakaava nro 11358 on tullut voimaan 29.4.2005. Tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY). Rakennuksiin saa sijoittaa vain ympäristöhäiriötöntä aiheutumattomaa toimintaa.

Tontin rakennusoikeus on 6000 k-m<sup>2</sup> ja autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Hotellihankkeen toteuttaminen po. tontille edellyttäne poikkeamislupaa hotellikäyttötarkoituksen ja sille liian suuren autopaikkojen vähimmäismäärän osalta.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat esityksen liitteenä 2 ja 3.

## Varausehdot

Toimitilakortteliin on 2000-luvun alkupuolella rakennettu asemakaavan mukaisesti kolme toimitaloa ja korttelia palveleva pysäköintitalo, ja näitä varten on tehty ajoyhteyksiä ja johtoja koskeva rasitesopimus ja korttelin yhteispysäköintilaitosta koskeva osakas- ja yhteistyösopimus. Varauksen ehdoksi esitetään, että varauksensaaja on velvollinen noudat-



11.09.2018

tamaan tonttia suunniteltaessa kyseisiä sopimuksia, ellei yhdessä kaupunki, varauksensaaja ja korttelin tonttien luovutuksensaajat varausaikana muuta sovi.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin yleisiä varausehtoja.

Hankkeen on tarkoitus palkata suomalainen arkkitehtitoimisto jatko-suunnittelua varten vastuulliseksi pääsuunnittelijaksi.

Yleiset ja erityiset varausehdot ovat esityksen liitteenä 4.

#### Hanke tukee Pitäjänmäen yritysalueiden kehitystä

Esittelijä puoltaa po. tontin varaamista Pitäjänmäestä varausehtojen mukaisesti hotellia varten.

Pitäjänmäellä toimii runsaasti sekä isoja yrityksiä (mm. Valio, ABB, Peab, ISS, Martela, Teknos, Digia, CGI jne.) että pienempiä yrityksiä, joissa vierailee viikoittain suomalaisia ja ulkomaalaisia liikematkustajia.

Tontin sijainti on hotellitoiminnan kannalta keskeinen, koska se sijaitsee vain muutaman sadan metrin päässä Pitäjänmäen rautatieasemasta ja Jokeribussilinjasta.

Tontille ei ole viime vuosina ollut kysyntää varsin pienenä erillisenä toimistohankkeena.

Hanke vahvistaa Pitäjänmäen yritysalueen elinkeinoelämää ja palvelutarjontaa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Pasi Lehtiö, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus ja kirje
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavakartasta
- 4 Varausehdot

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



11.09.2018

Asia/5

---

**Ote**

Hakija

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 4

Liite 2

Liite 3

Liite 4

**Tiedoksi**

Maka/Make/Vainikka

Kaupunkiympäristön toimiala