



10.06.2019

Asia/3

§ 22

Tontin varaaminen Taivallahdesta Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle kylpylähotellin suunnittelua varten (Etu-Töölö, tontti 13467/1)

HEL 2019-005095 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle tontin Taivallahden kylpylähotellin suunnittelua varten:

- varausalue on kaavatontti 13467/1 (KLH-1, pinta-ala 12 137 m², rakennusoikeus 12 300 k-m², osoite Hiekkarannantie 5)
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, Johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)heli.fi

Liitteet

- 1 Erityiset ja yleiset varausehdot Soulmade 9.5.2019. Päivitetty Kylk:n päätöksen 7.5.2019 mukaiseksi
- 2 Sijainti- ja varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



10.06.2019

Asia/3

Tiivistelmä

Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle esitetään tonttivarauksena Taivallahden kylpylähotellihankkeen suunnittelua ja arkkitehtuurikutsukilpailua varten 31.12.2020 saakka. Tontilla on ollut asemakaava voimassa jo vuodesta 2009 lähtien. Hotellitontin varauksensaajaksi esitetään yhtiötä, joka olisi hotellin investori. Hotellioperaattoriksi tulisi Saksassa toimiva Soulmade.

Esittelijän perustelut

Hakumenettely

Helsingin kaupunki on järjestänyt vuonna 2012 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn kyseisen tontin rakentajan löytämiseksi. Lisäksi järjestettiin hotellioperaattorihaku konsultin avustuksella. Haut eivät kuitenkaan tuottaneet tulosta ja tontti on siitä lähtien ollut jatkuvassa haussa. Muutamia neuvotteluita on tänä aikana käyty tuloksetta. Tontin toteuttaminen on taloudellisesti erittäin haastavaa hotellihuonemäärään suhteessa suureen kylpyläpinta-alaan.

Sijaintikartta ja varausaluekartta ovat esityksen liitteenä 2.

Varauksensaaja

Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG (rekisterinumero HRA 94744) pyytää, että sille varattaisiin kaavatontti 13467/1 kylpylähotellin suunnittelua varten. Kiinteistöalalla toimivan yrityksen taseen loppusumma oli vuonna 2017 noin 49 milj. € ja oma pääoma noin 12 milj. €.

Arcon tulisi olemaan hotellin investori. Myöhemmin perustettaisiin erilliset suomalaiset yhtiöt omistamaan ja operoimaan hotellia Soulmade-brändin mukaisesti.

Soulmade on kehittänyt ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavaa rakentamisprosessia, joka hyödyntää luonnonmateriaaleja, kuten puuta. Ensimmäinen hotelli on avattu Müncheniin vuonna 2016 ja se on voittanut useita design-palkintoja. Hotellissa on kiinnitetty erityistä huomiota paikallisiin, luonnonmukaisiin ja vegaanisiin tuotteisiin sekä energiatehokkuuteen. Myös paikalliset asukkaat on huomioitu konseptissa muun muassa olohuoneamisen aulatilan avulla, jossa järjestetään tapahtumia.

Hankkeen kuvaus

Hakija on tehnyt alustavan suunnitelman kylpyläkonseptista ja tilaohjelmasta. Kylpylä palvelisi hotellivieraiden lisäksi myös alueen asukkai-



ta. Osa liikunta- ja hoitotoiminnoista voisi olla myös ulkotiloissa. Kylpylän ja siihen liittyvien toimintojen alustava laajuus on noin 3 800 m².

Hakija on teettänyt seitsemällä arkkitehtitoimistolla alustavia hahmotelmia alueen luonteesta. Lisäksi erillinen kylpylähankkeiden suunnittelija on hahmotellut kylpyläkokonaisuuden toimintoja ja tilaohjelmaa. Hanke on valmis toteuttamaan kustannuksellaan arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Konseptin esittely ja alustava tilaohjelma ovat oheismateriaalissa.

Asemakaavatiedot

Alueella on voimassa asemakaavanmuutos nro 11290, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.5.2007, 143 § ja tullut voimaan 18.6.2009. Asemakaavassa tontti on osoitettu kylpylähotellin korttelialueeksi (KLH-1). Tontille voidaan rakentaa 12 300 k-m² suuruinen kylpylähotelli. Kylpylähotellin yhteenlaskettu kerrosala on 12 300 k-m², josta hotellin osuus on enintään 8 000 k-m² ja kylpylän osuus on vähintään 35 % rakennetusta kerrosalasta. Pysäköinti on kellarissa. Kylpylähotellin tontin pinta-ala on 1,20 ha.

Tontinluovutus

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti nyt varattavaksi esitettävä hotellitontti on tarkoitus luovuttaa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeusehdoin. Tontin maanvuokra ja osto-oikeusehto määritetään markkinaehtoisesti ja niiden markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla.

Varausehdot

Varauksen ehdoksi esitetään, että varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun varausalueen toteuttamisesta. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin yleisiä varausehtoja.

Yleiset ja erityiset varausehdot ovat liitteenä 1. Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kanssa.

Hanke tukee Helsingin hotellitarjonnan monipuolisuutta

Tontin varaamista Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle on pidettävä perusteltuna. Vaikka Helsingin majoituskapasiteettiin on tuloissa lisäystä uudisrakennus- ja muiden hankkeiden myötä, tarvitaan Helsinkiin uusia hotelleja. Kylpylähotellihanke tukee Helsingin hotellitar-



jonnan monipuolisuutta, sillä Helsingistä puuttuu kylpylähotelli. Kansainvälinen hotelli-investointi edistää kansainvälisten yritysten investointeja Helsingin seudulle.

Hanke parantaa ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa sekä hyödyntää merellisyyttä Helsingin vetovoimatekijänä. Hotellin välittömässä läheisyydessä sijaitseva ranta palvelisi hyvin hotellin vieraita.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää, kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, Johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)heli.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 221

HEL 2019-005095 T 10 01 01 00

Hiekkarannantie 5



10.06.2019

Asia/3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle tonttivarausta Taivallahden kylpylähotellin suunnittelua varten:

- varausalue on kaavatontti 13467/1 (KLH-1, pinta-ala 12 137 m², rakennusoikeus 12 300 k-m², osoite Hiekkarannantie 5)
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

07.05.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Liitteeseen 1 varausehtoihin täydennetään kohtaa 3: "...varausalueen maisema- ja liikennesuunnittelu tulee sovittaa,,,"

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi