



8

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle tontin varaamisesta Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle kylpylähotellin suunnittelua varten (Etu-Töölö, kaavatontti 13467/1) (a-asia)

HEL 2019-005095 T 10 01 01 00

Hiekkarannantie 5

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:lle tonttivarauksena 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.

Tiivistelmä

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

Esittelijän perustelut

Hakumenettely

Kaupunki järjesti vuonna 2012 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn tontin rakentajan löytämiseksi. Lisäksi järjestettiin hotellioperaattorihaku konsultin avustuksella. Haut eivät kuitenkaan tuottaneet tulosta ja tontti on siitä lähtien ollut jatkuvassa haussa. Muutamia neuvotteluita on käyty tuloksetta. Tontin toteuttaminen on taloudellisesti erittäin haastavaa hotellihuonemäärään suhteessa suuren kylpyläpinta-alan takia.

Sijaintikartta ja varausaluekartta ovat esityksen liitteenä 2.

Tietoja hakijasta

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 M€ ja oma pääoma noin 12 M€.

Arcon tulisi olemaan hotellin investorina. 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 Münchenissä vuonna 2016 ja se on voittanut useita design-palkintoja. Hotellissa on kiinnitetty erityistä huomiota paikallisiin, luonnonmukaisiin ja vegaanisiin tuotteisiin ja energiatehokkuuteen. Myös paikalliset asukkaat on huomioitu muun muassa olohuoneamisen aulatilan avulla, jossa järjestetään tapahtumia.

Hankkeen kuvaus

Hakija on tehnyt alustavan suunnitelman kylpyläkonseptista ja tilaohjelmasta. Kylpylä palvelisi hotellivieraiden lisäksi alueen asukkaita. Osa liikunta- ja hoitotoiminnoista voisi olla myös ulkotiloissa. Kylpylän ja siihen liittyvien toimintojen alustava laajuus on noin 3 800 m².

Hakija on jo 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. Oheismateriaalissa on konseptin esittely ja alustava tilaohjelma.

Päätösehdotuksesta ilmenevät tontinvarausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa.

Asemakaavatiedot

Asemakaava on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2004. Tontille on tullut 18.6.2009 voimaan asemakaavamuutos nro 11290. 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 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti nyt varattavaksi esitettävä hotellitontti on tarkoitettu luovuttaa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeusehdoin (kohta 3.2.). 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. Varausehdot ovat esityksen liitteenä 1.

Hanke tukee Helsingin hotellitarjonnan monipuolisuutta

Esittelijä puoltaa Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG:n hakemusta ja pitää hyvänä uuden kylpylähotellin rakentamista Taivallahteen. Vaikka Helsingin majoituskapasiteetti on tulossa lisäystä uudisrakennus- ja muiden hankkeiden myötä, tarvitaan Helsinkiin uusia hotelleja. Kylpylähotellihanke tukisi Helsingin hotellitarjonnan monipuolisuutta, sillä Helsingistä puuttuu vielä kylpylähotelli. Kansainvälinen hotelli-investointi myös edistäisi kansainvälisen yritysten investointeja Helsingin seudulle.

Lisäksi hanke parantaisi ja monipuolistaisi alueen palvelutarjontaa sekä hyödyntäisi merellisyyttä Helsingin vetovoimatekijänä. Hotellin välittömässä läheisyydessä sijaitseva ranta palvelisi hyvin hotellin vieraita.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Erityiset ja yleiset varausehdot Soulmade 2.5.2019



07.05.2019

Asia/8

2 Sijainti- ja varausaluekartta

Oheismateriaali

1 Soulmade Intro - Spa Shared Spaces

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä ja Maartola