



07.12.2016

Kaj/2

## § 1115

### Hotellitontin varaaminen SSA Kodit Oy:lle (Ruskeasuo, tontti 16748/5)

HEL 2016-011730 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16748 hotellitontin nro 5 hotellitontti (määräala tontista 16740/5) SSA Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2510722-6) perustettavan yhtiön lukuun hotelliin suunnittelua varten 31.12.2017 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Suunnittelussa on huomioitava tontin alla kulkeva maanalainen yhteiskäyttötunneli. Kalliota ei saa louhia tunnelin kohdalla siten, että tunnelille aiheutuu vahinkoa tai haittaa.

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä tarvittaessa muiden kaupungin hallintokuntien kanssa.

3

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaa-



ja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-  
mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin  
tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-  
jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

6

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Mannerheimintie 109\_Hakemus
- 2 2016-09-29 Hotelli Mannerheimintie 109
- 3 Asemakaava
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano



07.12.2016

Kaj/2

---

Liite 3

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

SSA Group Oy pyytää hakemuksessaan, että sille perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun varattaisiin Ruskeasuolta hotellitontti 16748/5 hotellin suunnittelua varten. SSA Group Oy on vuonna 2012 perustettu rakennuttamiseen, rakennushankkeiden kehittämiseen, kiinteistöjen omistamiseen, vuokraukseen ja hallinointiin keskittynyt konserni. SSA Group Oy on rakennuttanut viimeisen kolmen vuoden aikana 24 miljoonan euron kiinteistömäärän, josta omassa taseessa on noin 10 miljoonan euron arvoiset kiinteistöt.

Hotellin alustava kustannusarvio on noin 40 miljoonaa euroa ja se on tarkoitus rahoittaa oman pääoman lisäksi pankkilainalla ja yksityisten sijoittajien avulla. Hankeaikataulun mukaan rakennuslupaa haettaisiin vuoden 2017 lopulla, ja rakentaminen voisi alkaa vuonna 2018.

Alustavassa suunnitelmassa hotellin ideaksi on esitetty uudenlaista konseptia, jossa hotelliasiakas maksaa vain valitsemistaan palveluista. Hotellin palvelut, kuten ravintola, kuntosali ja työtilat, olisivat myös ulkopuolisten asiakkaiden käytettävissä. Suunnitelman mukaan tontin rakennusoikeus 13 000 k-m<sup>2</sup> on tarkoitus käyttää kokonaan. Hotelliin on alustavien suunnitelmien mukaan tulossa noin 500 huonetta.

Hakemus on liitteenä 1 ja viitesuunnitelma liitteenä 2.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11865, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote asemakaavakartasta on liitteenä 3. Tonttijako on hyväksytty 7.9.2009.

Hakemuksen kohteena oleva tontti 16748/5 on hotellirakennusten korttelialuetta. Sen rakennusoikeus on 13 000 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 3 473 m<sup>2</sup>.

Sijaintikartta on liitteenä 4.

**Perustelut**

Esittelijä puoltaa hotellitontin varaamisesta SSA Group Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2017 saakka hotellin suunnittelua varten. Uuden konseptin hotellirakennus monipuolistaisi Helsingin hotellitarjon-



07.12.2016

Kaj/2

taa ja parantaisi Ruskeasuon toimistoalueen muitakin lähipalveluja. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa tontin varaamista hakijalle.

Helsingin hotellien käyttöaste on ollut kasvussa 2010-luvulla, vaikka samaan aikaan myös hotellien vuodepaikkojen määrä on lisääntynyt. Vuonna 2015 Helsingissä päästiin matkailun ennätyslukemiin. Kysynnän kasvaessa Helsinkiin tarvitaan uusia hotelleja.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Mannerheimintie 109\_Hakemus
- 2 2016-09-29 Hotelli Mannerheimintie 109
- 3 Asemakaava
- 4 Sijaintikartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 3

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 449

HEL 2016-011730 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 87/676 494, Mannerheimintie 109 ja Nauvontie 10

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 16. kaupunginosassa (Ruskeasuo) sijaitseva hotellitontti 16748/5



(määräala kiinteistöstä 91-16-740-5) varataan SSA Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2510722-6) perustettavan yhtiön lukuun hotellin suunnittelua varten 31.12.2017 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Suunnittelussa on huomioitava tontin alla kulkeva maanalainen yhteiskäyttötunneli. Kalliota ei saa louhia tunnelin kohdalla siten, että tunnelille aiheutuu vahinkoa tai haittaa.

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä tarvittaessa muiden kaupungin hallintokuntien kanssa.

3

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön



07.12.2016

johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

6

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

(L1116-35)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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