



30.09.2013

Kaj/1

## § 1046

### Jätkäsaaren korttelin nro 20803 tonttien nro 1 ja 2 ja jälkimmäisellä tontilla sijaitsevan makasiinirakennuksen L2 varaaminen AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten

HEL 2012-017209 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20803 tontit nro 1 ja 2 makasiinirakennuksineen AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten 30.6.2015 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevan kongressihotelli on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla 20803/2 sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1), ja varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa.

3

Tontille 20803/1 tulevaan hotellirakennuksen osaan on suunniteltava rakennusviraston pumppaamon tuuletusputki niin, että se ulottuu rakennuksen katolle.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavien tonttien linjaus suhteessa Tyynenmerenkatuun saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavat tontit on liitettävä Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

6

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesta aiheutuvasta vahingosta, mikäli rakennusta ja maa-alueita ei voida luovuttaa.



30.09.2013

Kaj/1

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 AB Invest As, hakemus
- 2 Ajantasa-asetymakaava
- 3 Sijaintikartta

Otteet

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 2

Liite 3

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneer varata 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20803 tontit nro 1 ja 2 makasiinirakennuksineen AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten 30.6.2015 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevan kongressihotelli on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla 20803/2 sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1), ja varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa.

3

Tontille 20803/1 tulevaan hotellirakennuksen osaan on suunniteltava rakennusviraston pumppaamon tuuletusputki niin, että se ulottuu rakennuksen katolle.

4

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Varauksensaaja on tietoinen, että varattavien tonttien linjaus suhteessa Tyynenmerenkatuun saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavat tontit on liitettävä Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

6

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesta aiheutuvasta vahingosta, mikäli rakennusta ja maa-alueita ei voida luovuttaa.

## Esittelijä

### Hakemus

AB Invest AS pyytää, että sille varattaisiin Jätkäsaaresta (Länsisatama) tontit 20803/1 ja 2 kongressihotellin suunnittelua varten. Hakijalle on aikaisemmin ollut varattuna tontti 20803/1, jolloin suunnitelma perustui asemakaavamuutokseen, jota ei hyväksytty. Uusi hakemus perustuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen.

Hakemus sitä edeltäneine kirjeineen on liitteenä 1.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan hakemuksen kohteena olevat tontit ovat hotellirakennusten korttelialuetta (KL-1).

Tontin 20803/1 pinta-ala on 3121 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 14 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 400 k-m<sup>2</sup> on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Asemakaavassa tontille on osoitettu 4, 8 ja 16 -kerroksiset rakennusmassat.

Tontin 20803/2 pinta-ala on 3 361 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsevaan L2 makasiinirakennukseen kohdistuu suojelumääräys sr-1, jonka mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä mainittuja arvoja heikentäviä tai arkkitehtuurin ominaispiirteitä muuttavia korjaus- tai muutostöitä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 637 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 960 k-m<sup>2</sup> on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.



Ote ajantasa-asetmakaavakartasta on liitteenä 2 ja sijaintikartta liitteenä 3.

#### Hankkeen kuvaus

Jätkäsaarella sijaitsevat hotellitontit 20803/1 ja 2 esitetään varattaviksi norjalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten.

Kiinteistösijoitusyhtiö on erikoistunut hotellikiinteistöjen rakentamiseen ja omistukseen ja sillä on useita hotellikiinteistöjä lähinnä Norjassa ja Ruotsissa. Hotellien operoinnista yhtiön omistamissa kiinteistöissä vastaavat tunnetut kansainväliset hotelliketjut.

Tontti 20803/1 on ollut varattuna hakijalle 31.12.2012 saakka. Hakijan ja kaupunkisuunnitteluviraston kyseiselle tontille yhteistyössä laatimaa asemakaavamuutosehdotusta ei kuitenkaan hyväksytty valtuustossa 15.5.2013 (142 §). Hakijan tarkoituksena on nyt käynnistää kongressihotellin suunnittelu voimassa olevan asemakaavan perusteella.

Hakija on alustavasti suunnitellut tonteille noin 400 huoneen korkeatasoista kongressihotellia, jonka noin 1 000 m<sup>2</sup>:n kongressitilat sijoittuisivat tontin 20803/2 puolelle Lars Sonckin suunnittelemaan suojeltuun L2 makasiinirakennukseen. Kongressitilat tulisivat makasiinirakennuksen ylimpiin kerroksiin ja katutasoon olisi alustavien suunnitelmien mukaan tulossa ravintoloita. Helsingissä on tällä hetkellä vain kolme yli 400 huoneen hotellia: Scandic Continental Helsinki, Scandic Grand Marina ja Sokos Hotel Presidentti.

Nyt kysymyksessä olevat Jätkäsaaren tontit sijaitsevat erittäin keskeisellä paikalla uuden asunto- ja toimitila-alueen pohjoispäässä alueen sisääntuloväylänä toimivan Jätkäsaarenlaituri-nimisen kadun ja rantalaiturin välissä.

#### Perustelut

Esittelijä pitää hyvänä, että uudelle Jätkäsaaren asunto- ja toimitila-alueen pääsisääntuloväylän alkupäähän saadaan toteutettua korkeatasoinen ja näyttävä hotellirakennus, joka osaltaan viimeistelee alueen sisääntulokorttelin.

Esittelijän mielestä tonttien varaushakemuksessa esitetty hanke tukisi matkailualaa, vahvistaisi kaupungin hotelli- ja majoitusalan tarjontaa, parantaisi suurten kansainvälisten konferenssien sijoittumismahdollisuuksia Helsinkiin.

Hotellihanke tukee osaltaan myös kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita ja uuden Jätkäsaaren asunto- ja toimitila-alueen



toteuttamista. Tonttien varaaminen hakijalle 30.6.2015 saakka on tarkoituksenmukaista. Perustelluista syistä varausaikaa voidaan myöhemmin jatkaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa tonttien varaamista hakijalle edellyttäen, että hotellirakennus suunnitellaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Erityisesti makasiinirakennuksen tontille 20803/2 on ollut vaikea löytää toteuttajaa. Tällä hankkeella saataisiin yhdistettyä sataman vanhaa kulttuuriympäristöä moderniin uudisrakentamiseen ja vanha rakennus siirtyisi kaupungin kunnossapitovastuulta yksityisen tahon vastattavaksi. Varaushakemuksen hyväksyminen mahdollistaisi hankkeen jatkosuunnittelun käynnistämisen.

Tontilla 20803/2 sijaitsevan L2 makasiinirakennuksen siirtoehdoista ja muista tontinluovutusehdoista neuvotellaan varauspäätöksen tultua voimaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 AB Invest As, hakemus
- 2 Ajantasa-asemakaava
- 3 Sijaintikartta

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kaupunginmuseo  
Rakennusvirasto

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 19.09.2013 § 459

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



30.09.2013

Kaj/1

HEL 2012-017209 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 S4, Jätkäsaarenlaituri 3, Tyynenmerenkatu 4

## Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 ohjeellinen kaavatontti 1 ja ohjeellinen kaavatontti 2 makasiinirakennuksineen varataan AB Invest AS:lle kongressihotellin suunnittelua varten 30.6.2015 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevan kongressihotellin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla 20803/2 sijaitseva makasiinirakennus on suojeltu (sr-1), ja varauksensaajan tulee ottaa tämä erityisesti huomioon hankkeen suunnittelussa ja myöhemmässä toteutuksessa.

3

Tontille 20803/1 tulevaan hotellirakennuksen osaan on suunniteltava rakennusviraston pumppaamon tuuletusputki niin, että se ulottuu rakennuksen katolle.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavien tonttien linjaus suhteessa Tyynenmerenkatuun saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavat tontit on liitettävä Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

6

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesta aiheutuvasta vahingosta, mikäli rakennusta ja maa-alueita ei voida luovuttaa.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer



30.09.2013

Kaj/1

---

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
merja.tapalinen(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566