



15.02.2022

§ 92

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varauksen jatkamiseksi Kelluva Kehitysyhtiö Flotel Oy:lle hotellihankkeen toteutusedellytysten jatkosuunnittelua varten (Länsisatama, Salmisaari)

HEL 2019-013540 T 10 01 01 00

Salmisaarenranta 10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varauksen jatkamista Salmisaaresta Kelluva Kehitysyhtiö Flotel Oy:lle (y-tunnus 3010152-3) kelluvan hotellihankkeen toteutusedellytysten jatkosuunnittelua varten seuraavasti:

- varaus on voimassa 31.12.2023 saakka
- varausalue on sama kuin aiemmin ja merkitty liitekarttaan 1
- liitteen 2 erityisiin varausehtoihin on lisätty näkymän säilyttäminen avoimena Salmisaarenaukiolta sekä maaperäehto
- muutoin varaus jatkuu entisin ehdoin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Salmisaaresta esitetään maa- ja vesialueen varauksen jatkamista Kelluva Kehitysyhtiö Flotel Oy:lle hotellin toteutusedellytysten selvittämistä varten. Varaus olisi voimassa 31.12.2023 asti. Hakijan on tarkoitus suunnitella alueelle noin 200 huoneen kelluva hotelli- ja liiketoimintakokonaisuus.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

Kelluva Kehitysyhtiö Flotel Oy:n (Flotel) pyytää hakemuksella (30.12.2021) kehittämisvarauksen jatkamista, koska hankkeen suunnittelu on toimintaympäristön muutoksen vuoksi osoittautunut ennakoitua haasteellisemmaksi. Hakijan mukaan koronapandemia on aiheuttanut häiriötä ja muutoksia hotelliliiketoiminnalle. Saman yhtiön Sompasaareen suunnitellun pienemmän kelluvan majoitushankkeen toteuttaminen on viivästynyt alueelle vaadittavan vesiluvan vuoksi. Hakijan on ollut tarkoitus toteuttaa Sompasaareen majoitusyksikkö, jossa testataan teknisten ja konseptuaalisten ratkaisujen toimivuutta. Lisäksi hakijan mukaan alueen arkkitehtoninen suunnittelu on haastavaa, koska työssä joudutaan yhteensovittamaan niin hotelliliiketoimintaan kuin kaupunkikuvaan sekä alueen toiminnallisuuteen liittyviä seikkoja.

Hakijan tavoitteena on kehittää, suunnitella ja valmistella hankealueelle kelluva hotellikokonaisuus palvelemaan turisteja, liikematkailijoita ja kulluttaja-asiakkaita sekä suunnitella toiminnot tukemaan alueen liiketoiminnan ja satama-alueen kehittymistä. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa maksimissaan noin 5 500 k-m²:n kelluva kokonaisuus, johon sisältyy

- kelluvia hotellihuoneita tai -huoneistoja 1–2 tasossa,
- kelluva ”Meripaviljonki”, jossa on mm. kokous- ja saunatiloja sekä spa-/allastoimintoja,
- kahvila/ravintola, jossa on hotellin vastaanottotilat ja vierasvenesataman palvelut sekä
- vierasvenesatama.

Alueen ympärille suunnitellaan kelluvaa aallonvaimenninta, joka suojaa hankealuetta aalloilta.

Varausehtojen mukaan varauksensaaja vastaa kustannuksellaan aallonvaimentimien rakentamisesta ja pienvenesataman siirrosta sekä



15.02.2022

kunnallistekniikan rakentamisesta. Alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksien jakamisesta kaupungin ja varauksensaajan kesken neuvotellaan varausaikana.

Hanke on varausaikana muuttunut alkuperäisestä suunnitelmasta jonkin verran. Aiemmin maan päälle sijoitettavaksi suunnitellut rakennukset ovat nyt osa kelluvaa kokonaisuutta ja Oikeustalon sivustalle suunnitellusta majoitustilasta on luovuttu, koska rakennukset arvioitiin liian massiivisiksi kokonaisuuteen nähden. Lisäksi on tutkittu vierasvenesataman toteuttamista osana hanketta, jolloin veneilijät voisivat hyödyntää alueelle rakennettavia sauna- ja ravintolatiloja.

Suunniteltu rakentamisen volyyymi ja varausalueen koko eivät ole muuttuneet. Varausalue on esitetty liitteessä 1.

Hankkeen suunnittelu on jatkunut JKMM Arkkitehdit Oy:n kanssa, jonka lisäksi hankkeeseen ovat osallistuneet mm. FinCap Oy, Paloässä Oy, WSP Finland Oy ja Bluet Oy.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Aikaisemmat varaukset ja päätökset

Elinkeinojaosto on päättänyt 23.3.2020, 13 § varata alueen Kelluva Kehitysyhtiö Flotel Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Hankkeen edistyminen

Hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa varausehtojen mukaisesti. Suunnitelmia on esitelty kaupungille mm. 6.5.2021 ja 23.10.2021 järjestetyissä kokouksissa.

Alueen asemakaavoitus

Alueella on vuonna 2005 voimaan tullut asemakaava nro 11140. Alue on kaavan mukaan pääosin vesi- ja venesatama-alueita. Osa vesialueesta on kaavoittamatonta. Hanke vaatii asemakaavamuutoksen.

Varausehdot

Erityisiin varausehtoihin lisätään, että näkymä ja vesialue Salmisaaren aukiolta Lauttasaaren suuntaan tulee jättää avoimeksi. Lisäksi ehtoihin lisätään maaperäehto. Muutoin ehdot pysyvät ennallaan.

Erityiset ja yleiset varausehdot ovat liitteessä 2.

Varauksen jatkaminen



15.02.2022

Hanke on kaupunkistrategian mukainen. Hanke soveltuu hyvin kyseiselle alueelle. Hotellioperaattoreiden valinnassa etusijalla ovat uudet operaattorit ja nykyistä hotellitarjontaa täydentävät ketjut.

Varauksen jatkaminen on perusteltua 31.12.2023 asti seuraavista syistä:

- Hanke on noudattanut varausehtoja ja edistänyt suunnittelua yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa, mutta hankkeen suunnittelun on todettu vaativan ennakoitua enemmän työtä.
- Varauksensaajan Sompasaaren suunnitellun testiyksikön toteuttaminen on viivästynyt alueelle vaadittavan vesiluvan vuoksi.

Jätkäsaaren aluerakentamisprojekti puoltaa varauksen jatkamista.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit on tarkoitus luovuttaa hakijalle vuokraamalla. Luovutusehdoista päätetään myöhemmin erikseen tonttivarauksessa.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



15.02.2022

Asia/11

Ote
Hakija

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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 23.03.2020 § 13

Kaupunkiympäristölautakunta 11.02.2020 § 81