



## § 114

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueiden varaamisesta Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle ja KF Restaurants Oy:lle ja saunapaikkahaun ratkaiseminen (Hietaniemi, Seurasaari ja Tarvo)**

HEL 2021-010770 T 10 01 01 00

#### **Esitys**

##### Esitysehdotus A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista Hietaniemestä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle (y-tunnus 2810833-9) saunahankkeen jatkosuunnittelua varten (tonttivaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 1 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteinä 2 ja 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

##### Esitysehdotus B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista Seurasaaresta KF Restaurants Oy:lle (y-tunnus 2280122-0) saunahankkeen jatkosuunnittelua varten (tonttivaraus) edellyttäen, ettei Seurasaaren saunahankkeen peruuttamista koskeva valtuustoaloite menesty, seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 4 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 1 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 130 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteinä 5 ja 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että saunahankkeen jatkosuunnittelu toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Seurasaaren uimalaa ylläpitävän yhdistyksen kanssa. Jatkosuunnittelussa arvioidaan kaava-alueella vielä saunalle ja laiturille osoitettua tarkkaa sijaintia. Saunahankkeen toteutuksessa painotetaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

##### Päätösehdotus C



Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että muut saunapaikkoja koskevat hakemukset eivät anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin.

L1115-55  
L1113-7

## Käsittely

Vastaehdotus:

Silja Borgarsdottir Sandelin: Esitän, että esitysehdotus B poistetaan ja muutetaan muotoon:

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että Seurasaaren saunapaikan hanke ei etene valitulla varausalueella. Saunahankkeen mahdollinen toteutuminen Seurasareen vaatii uuden varausalueen, joka ei pienennä uimalan nykyistä aluetta.

Kannattaja: Marleena Isomaa

Vastaehdotus:

Arvind Ramachandran: Lisäys esitysehdotus B -kohtaan:

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että saunahankkeen jatko-suunnittelu toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Seurasaaren uimalaa ylläpitävän yhdistyksen kanssa. Jatkosuunnittelussa arvioidaan kaava-alueella vielä saunalle ja laiturille osoitettua tarkkaa sijaintia. Saunahankkeen toteutuksessa painotetaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Arvind Ramachandranin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Koskien Seurasaaren saunahanketta:

"Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että saunahankkeen jatko-suunnittelu toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Seurasaaren uimalaa ylläpitävän yhdistyksen kanssa. Saunahankkeen toteutuksessa painotetaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja."

Olli-Pekka Koljosen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Silja Borgarsdottir Sandelinin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna



Jaa-äännet: 10

Tarik Ahsanullah, Atte Kaleva, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Arvind Ramachandran, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 2

Silja Borgarsdottir Sandelin, Marleena Isomaa

Tyhjä: 1

Amanda Pasanen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 10 - 2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi  
Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausalue Hietaniemi
- 2 Erityiset varausehdot Hietaniemi
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Varausalue Seurasaaari
- 5 Erityiset Varausehdot Seurasaaari
- 6 Esittelyteksti Seurasaaari
- 7 Esittelyteksti Tarvo
- 8 Hietaniemen varauksensaajan valinta perustelumuistio 13.12.2021
- 9 Seurasaaaren varauksensaajan valinta perustelumuistio 13.1.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto kohtien A ja B osalta, Oikaisuvaatimusohje kohdan C osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Kymp/Make/Lyhytaikainen vuokraus  
Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9

## Esitysehdotus

### Esitysehdotus A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle alueen varaamista Hietaniemestä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle (y-tunnus 2810833-9) saunahankkeen jatkosuunnittelua varten (tonttivaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 1 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteinä 2 ja 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

### Esitysehdotus B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle alueen varaamista Seurasaaresta KF Restaurants Oy:lle (y-tunnus 2280122-0) saunahankkeen jatkosuunnittelua varten (tonttivaraus) edellyttäen, ettei Seurasaaren saunahankkeen peruuttamista koskeva valtuustoaloite menesty, seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 4 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 1 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 130 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteinä 5 ja 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja

### Päätösehdotus C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että muut saunapaikkoja koskevat hakemukset eivät anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin.

L1115-55  
L1113-7

## Tiivistelmä



Helsingin kaupunki on hakenut 21.6.-30.9.2021 vuokralaista ja toteuttajaa kolmelle merelliselle saunapaikalle. Varauksensaajiksi esitetään Hietaniemen saunapaikan osalta Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:tä ja Seurasaaren saunapaikan osalta KF Restaurants Oy:tä. Tarvon saunapaikalle ei esitetä varauksensaajaa.

## Esittelijän perustelut

### Saunapaikkahaun järjestäminen

Helsingin kaupunki on hakenut 21.6.-30.9.2021 vuokralaista ja toteuttajaa kolmelle merelliselle saunapaikalle, joiden asemakaavoissa on mahdollistettu saunan rakentaminen. Haettavat saunapaikat sijaitsevat Hietaniemessä, Seurasaarella ja Tarvossa. Hakumenettelystä on tiedotettu kaupunkiympäristölautakuntaa 15.6.2021. Saunapaikkahaussa on käytetty kaksivaiheista ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä.

Hietaniemen saunapaikkaan saapui 12 hakemusta, Seurasaaren saunapaikkaan kuusi ja Tarvoon kaksi. Sekä Hietaniemen että Seurasaaren hakijoiden joukosta kutsuttiin kaksi toimijaa koskeviin jatkoneuvotteluihin, jotka pidettiin marras-joulukuussa 2021. Tarvon saunapaikkaan kohdistuneet hakemukset eivät antaneet aihetta jatkotoimenpiteisiin ja Tarvon saunapaikka tullaan siirtämään avoimeen hakuun.

Hakemusten arvioinnin ja jatkoneuvottelujen perusteella varauksensaajiksi esitettävien tahojen valinnan on suorittanut etukäteen muodostettu arviointiryhmä (edustajat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta, kaupunkitila ja maisemasuunnittelusta, asemakaavoituksesta, sekä rakennusvalvonnasta, kaupunginkanslian elinkeino-osastolta ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseolta sekä ulkoilupalveluista). Arviointi on suoritettu laatuun perustuvana kokonaisarviointina. Saunapaikkojen maanvuokrat on määritetty etukäteen ulkopuolisen arvioijan avulla.

Seurasaaren osalta suunniteltu sauna on herättänyt uimalan nykykäytäjissä huolta saunatoiminnan vaikutuksista uimalan toimintaan ja asiasta on tehty myös valtuustoaloite, jota koskeva kaupunkiympäristön toimialan lausuntoesitys on tämän kokouksen esityslistalla.

Kaikki hakemukset ovat tämän esityksen oheismateriaalina (Hietaniemi 1-12, Seurasaari 13-18 ja Tarvo 19-20).

### Haun tavoitteet ja arviointikriteerit

Saunapaikkahaun tavoitteena on ollut vastata kasvaneeseen saunapaikkojen kysyntään ja lisätä merellisiä palveluita Helsingin merellisen strategian 2030 (kaupunginhallitus 11.3.2019 § 188) mukaisesti sekä



edistää merellistä yrittäjyyttä Helsingin uudessa kaupunkistrategian 2021-2025 (kaupunginvaltuusto 13.10.2021 § 293) mukaisesti.

Haettavat saunapaikat on tarkoitettu yleisessä käytössä olevan saunan rakentamiseen. Saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila-/ravintolatoimintaa. Toteutuksen tulee huomioida alueen muut toimet ja virkistyskäyttö.

Kokonaisarvioinnissa tarkasteltiin seuraavia näkökulmia:

- Rannan kokonaiskehittämisen näkökulma: Miten esitetty sauna- ja ravintolatoiminta tukee kunkin alueen muuta olemassa olevaa toimintaa
- Hakijan aikaisempi kokemus vastaavasta liiketoiminnasta
- Esitetyn liiketoimintasuunnitelman toteuttamiskelpoisuus
- Hakijan investointivalmius ja hankkeen työllisyysvaikutus
- Palvelujen ja alueen yleinen käytettävyys kaikille kaupunkilaisille ja matkailijoille
- Esitetyn suunnitelman kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja rakennuksen sopiminen paikan luonteeseen ja ympäristöön
- Ehdotetun toiminnan kestävyys ja vastuullisuus Itämeren suojelutyön sekä ilmastotavoitteiden näkökulmasta katsotaan eduksi
- Jos arviointivaiheen päätteeksi on kaksi täysin tasavahvaa ehdotusta, voidaan hakijoilta pyytää saunan ja kahvilan/ravintolan markkinaehtoisten yksikköhintojen ylittäviä vuokratarjouksia, joiden perusteella ratkaistaan voittaja.

Saunapaikkojen esittelytekstit kohdekohtaisine ehtoineen ovat esityksen liitteinä 6-8.

#### Arviointiryhmän esitys

Arviointiryhmä on päättänyt yksimielisesti esittää kaupunkiympäristölautakunnalle, että varauksensaajiksi esitettäisiin Hietaniemen saunapaikan osalta Vesiurheilukeskus Laguuni Oy ja Seurasaaren saunapaikan osalta KF Restaurants Oy. Lisäksi arviointiryhmä on päättänyt yksimielisesti esittää kaupunkiympäristölautakunnalle, että hakumenetelyssä mukana olleeseen Tarvon saunapaikkaan kohdistuneet hakemukset eivät anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin ja Tarvon saunapaikka siirretään avoimeen hakuun.

Arviointiryhmän muistiot ovat liitteinä 9 ja 10. Hankkeiden jatkoneuvotteluissa esittämät suunnitelmat ovat tämän esityksen oheismateriaalina 21-24.

#### Varausehdot ja tontinluovutus



Saunahankkeiden suunnittelua jatketaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausehdot ovat liitteissä 2,3 ja 5.

Alueet tullaan luovuttamaan kaupungin vakiintuneilla tontinluovutusehdoilla enintään 30 vuodeksi ottaen huomioon kohteiden erityispiirteet ja erityisehdot pitkäaikaisilla.

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

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi  
Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue Hietaniemi
- 2 Erityiset varausehdot Hietaniemi
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Varausalue Seurasaari
- 5 Erityiset Varausehdot Seurasaari
- 6 Esittelyteksti Seurasaari
- 7 Esittelyteksti Tarvo
- 8 Hietaniemen varauksensaajan valinta perustelumuistio 13.12.2021
- 9 Seurasaaren varauksensaajan valinta perustelumuistio 13.1.2022

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 9 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 10 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 11 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 12 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 13 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 14 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 15 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 16 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 17 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 18 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)



01.03.2022

Asia/6

19	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
20	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
21	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
22	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
23	Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto kohtien A ja B osalta, Oikaisuvaatimusohje kohdan C osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Kymp/Make/Lyhytaikainen vuokraus  
Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9

## Tiedoksi

Maka/Make/Kuikanmäki,Niemeläinen

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 § 90