



30.05.2016

Kaj/5

## § 555

### Hakaniemenrannassa sijaitsevan alueen varaaminen AB Invest AS:lle (Kallio,Siltasaari)

HEL 2016-004071 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata AB Invest AS:lle Helsingin kaupungin 11. kaupunginosassa (Kallio) sijaitsevan liitekarttaan 1 merkityn noin 2 700 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen hotellin suunnittelua varten 31.12.2018 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

#### Erityiset varausehdot

1

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

2

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavan muutosta. Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaa-voitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

Varausalueen läheisyyteen suunnitellaan merkittäviä liikenteellisiä uudistuksia, joiden toteutumisen aikataulut vaikuttavat myös varausalueen toteuttamiseen.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteutuminen edellyttää täyttöjä sekä rannan rakenteiden toteuttamista ja että ne suunnitellaan ja toteutetaan Hakaniemenrannan alueella kokonaisuutena. Hakaniemenrantaan on suunniteltu julkista kävelyaluetta.

Hotellia varten ei ole mahdollista saada pysäköintipaikkoja varausalueelta. Huolto tulee suunnitella siten, että se on mahdollista suorittaa tontin rajojen sisäpuolelta.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee näkyvällä paikalla ja tulevilla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä ase-



ma. Rakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurikilpailun varausalueen toteuttamisesta.

Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee suunnitella katutilaan avautuvaa myymälä- ja palvelutilaa.

#### Yleiset varausehdot

1

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.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

3

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.



30.05.2016

Kaj/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 vastaavasta 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.

Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa selvittä-  
mään kaavavalmistelun yhteydessä mahdollisuudet rakentaa kävelysil-  
ta Hakaniemenrannan ja Siltasaarenrannan välille.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Hannu Oskala: Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelu-  
virastoa selvittämään kaavavalmistelun yhteydessä mahdollisuudet ra-  
kentaa kävelysilta Hakaniemenrannan ja Siltasaarenrannan välille.

Kannattaja: Laura Rissanen

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Hannu Oskalan vastaehdo-  
tuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Kartta
- 2 Suunnitteluvaraushakemus
- 3 Alustavat tarkastelut

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2016

Kaj/5

## Otteet

### Ote

AB Invest Oy

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

dsson Tarkela Oy

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää varata AB Invest AS:lle Helsingin kaupungin 11. kaupunginosassa (Kallio) sijaitsevan liitekarttaan 1 merkityn noin 2 700 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen hotellin suunnittelua varten 31.12.2018 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

### Erityiset varausehdot

1

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

2

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavan muutosta. Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

Varausalueen läheisyyteen suunnitellaan merkittäviä liikenteellisiä uudistuksia, joiden toteutumisen aikataulut vaikuttavat myös varausalueen toteuttamiseen.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteutuminen edellyttää täyttöjä sekä rannan rakenteiden toteuttamista ja että ne suunnitellaan ja toteutetaan Hakaniemenrannan alueella kokonaisuutena. Hakaniemenrantaan on suunniteltu julkista kävelyaluetta.

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Hotellia varten ei ole mahdollista saada pysäköintipaikkoja varausalueelta. Huolto tulee suunnitella siten, että se on mahdollista suorittaa tontin rajojen sisäpuolelta.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee näkyvällä paikalla ja tulevalla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Rakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurikilpailun varausalueen toteuttamisesta.

Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee suunnitella katutilaan avautuvaa myymälä- ja palvelutilaa.

#### Yleiset varausehdot

1

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

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

3

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuk-



sitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei rakennuksen suunnittelemista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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 vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

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

## Tiivistelmä

AB Invest AS:lle esitetään hotellin suunnittelua varten varausta Hakaniemenrannassa sijaitsevalta alueelta. Varausalue on pääosin vesialuetta. Hotelliin on suunniteltu noin neljäsataa huonetta.

Hakaniemenrantaan ja Merihaan ympäristöön valmistellaan parhaillaan uuden asemakaavan laatimista. Hanketta tulee suunnitella yhteistyössä mm. asemakaavoittajan kanssa.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

AB Invest AS pyytää 9.3.2016 päivätyssä hakemuksessaan, että sille varattaisiin Hakaniemenrannasta (Kallio) alue hotellin suunnittelua varten.

Hakemus on liitteenä 2.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue sijoittuu pääasiassa asemakaavan nro 446A alueelle. Kaava on tullut voimaan 2.12.1893.



Hakaniemenrantaan ja Merihaan ympäristöön laaditaan uutta asema-kaavaa, jonka alueelle varausalue sijoittuu. Alueesta on teetetty alustavia tarkasteluja, jotka ovat liitteenä 3.

Hakija on neuvotellut hotellihankkeesta kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Varausalue sijoittuu kiinteistöille 91-11-9909-100 ja 91-11-9901-100. Alueesta valtaosa on vesialuetta.

#### Hankkeen kuvaus

Alueelle suunnitellaan hotellia, jonka laajuus on noin 14 400 k-m<sup>2</sup> ja johon on tarkoitus toteuttaa noin neljäsataa hotellihuonetta. Hotellista on suunniteltu matalaenergiarakennusta, jossa energiatalous otetaan huomioon rakennuksen koko elinkaaren ajalta. Rakennuksesta on tarkoitus tehdä omaleimainen, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja moderni.

Hankkeen tavoitteena on luoda uusi kohtausta paikka Hakaniemeen ja samalla vahvistaa Helsingin merellisyyttä. Rantaan suunnitellaan kaikille avoimia palveluja ja toimintoja.

Varauksensaaja ilmoittaa valmiutensa aloittaa rakentaminen tulevilla hotellitontilla vuonna 2018. Aikatauluun vaikuttavat sekä Hakaniemen sillan että koko ranta-alueen toteuttaminen. Ranta-alue tullaan todennäköisesti toteuttamaan yhtenä kokonaisuutena.

#### Perustelut

Uuden hotellin rakentamista Hakaniemenrantaan voi pitää alueen kehittymisen kannalta erinomaisena. Korkeatasoisen hotellirakennuksen sijoittuminen Hakaniemen alueelle parantaa ja monipuolistaa alueen nykyisin vaatimatonta palvelutarjontaa ja uuden rakennuksen sijoittumisella näkyvälle paikalle alueella on voi yleisemminkin olla myönteisiä vaikutuksia Hakaniemen tulevan kehittymisen kannalta.

Matkailuala on yksi Helsingin strategiaohjelmassa 2013 - 2016 mainituista avaintoimialoista, joiden kasvumahdollisuuksia kaupunki pyrkii erityisesti vahvistamaan. Helsingin hotellien käyttöaste on ollut kasvussa 2010-luvulla, vaikka samaan aikaan myös hotellien vuodepaikkojen määrä on lisääntynyt. Vuonna 2015 Helsingissä päästiin matkailun enätyslukemiin, mikä johtui muun muassa suurista tapahtumista, kuten Gymnaestrada-voimistelutapahtumasta sekä jääkiekon MM-kilpailuista. Yleisesti ottaen Helsinki on kuitenkin jäänyt hotelliyöpymisten määrällä mitattuna jälkeen viime vuosina muista pohjoismaisista pääkaupungeista. Samoin hotellihuoneiden tarjonta on Helsingissä kasvanut selvästi vähemmän kuin muissa pohjoismaisissa pääkaupungeissa tai Tallin-



30.05.2016

Kaj/5

nassa. Hotellipalvelujen kysyntä vahvistuu kuitenkin ennusteiden perusteella koko ajan, joten Helsinkiin on tärkeää saada uusia hotelleja keskeisille paikoille.

Lopuksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa alueen varaamista hakijalle. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Kartta
- 2 Suunnitteluvaraushakemus
- 3 Alustavat tarkastelut

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
AB Invest Oy

dsson Tarkela Oy

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

### Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta

### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 210

HEL 2016-004071 T 10 01 01 00

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566





30.05.2016

Kaj/5

Kiinteistökartta 63/673 497, Hakaniemenranta

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 11. kaupunginosassa (Kallio) sijaitseva liitekarttaan nro 1 merkitty noin 2 700 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue varataan AB Invest AS:lle hotellin suunnittelua varten 31.12.2018 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

## Erityiset varausehdot

1

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

2

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavan muutosta. Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

Varausalueen läheisyyteen suunnitellaan merkittäviä liikenteellisiä uudistuksia, joiden toteutumisen aikataulut vaikuttavat myös varausalueen toteuttamiseen.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että alueen toteutuminen edellyttää täyttöjä sekä rannan rakenteiden toteuttamista ja että ne suunnitellaan ja toteutetaan koko Hakaniemenrannan alueella kokonaisuutena. Hakaniemenrannasta on suunniteltu julkista kävelyaluetta.

Hotellia varten ei ole mahdollista saada pysäköintipaikkoja varausalueelta. Huolto tulee suunnitella siten, että se on mahdollista suorittaa tontin rajojen sisäpuolelta.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee näkyvällä paikalla ja tulevilla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Rakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.



Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurikilpailun varausalueen toteuttamisesta.

Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee suunnitella katutilaan avautuvaa myymälä- ja palvelutilaa.

#### Yleiset varausehdot

1

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.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

3

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle 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 rakennuksen suunnittelemista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.



30.05.2016

Kaj/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 päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

(L1111-12R)

Esittelijä

vs. virastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi