



**2**

**Alueen varaaminen Royal Areena Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, suunnitellut korttelit 20826 ja 20827)**

HEL 2017-010178 T 10 01 01 00

**Päätösehdotus**

Elinkeinojaosto varaa alueen liikunta- ja kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten Jätkäsaaresta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on Royal Areena Oy (Y-tunnus 2855683-6) sekä sen perustamat yhtiöt.

2

Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu pääosin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavaluonnoksen (3.6.2014) mukaisista Ahdinaltaan ympäristöön suunnitelluista kortteleista 20826 ja 20827. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 20 000 m<sup>2</sup>. Varausalueen kiinteistötunnus on 91-20-9909-100.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin sekä tarvittaessa muiden kaupungin hallintokuntien kanssa.

4

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.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheutonta 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 varauksensaaajasta riippuvasta syystä.

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

6

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

Mikäli varauksensaaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaaja taikka varauksensaaajana 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 varauksensaaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

7

Suunnittelussa on huomioitava lisäksi Jätkäsaaren alueelliset ehdot (liite 2).

8

Suunnittelussa on huomioitava lisäksi kaupungin infrahankkeet, kuten esimerkiksi sillat ja rantarakenteet, jotka ovat reunaehtoina varausalueen suunnittelulle.

9

Varauksensaaaja on tietoinen, että alue ei ole rakentamiskelpoinen. Kaupunki tekee alueen esirakentamisen erikseen päättämänsä aikataulun mukaisesti.

10

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa on selvitettävä mahdollinen yhteistyö Helsingin Sataman kanssa pysäköintilaitoksien yhteiskäytön mahdollistamiseksi.



11

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

## Tiivistelmä

Royal Center on yksityisrahoitteinen kiinteistökokonaisuushanke, johon kuuluvat urheiluareena, kylpylähotelli sekä pysäköintitalo. Hankkeen kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 51 000 m<sup>2</sup> ja rakennusinvestointi noin 110 miljoonaa euroa. Kokonaisuus rakentuisi kahdessa vaiheessa Jätkäsaareen. Kävijöitä odotetaan hankkeen valmistuttua noin 500 000 vuodessa. Hankkeelle esitetään suunnitteluvarausta vuoden 2019 loppuun asti.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Royal Areena Oy pyytää hakemuksessaan 12.9.2017, että sille varattaisiin Jätkäsaaren Ahdinaltaan reunalla oleva alue liikunta- ja hyvinvointikeskusta varten.

Royal Center on yksityisrahoitteinen kiinteistökokonaisuushanke, johon kuuluvat urheiluareena, kylpylähotelli sekä pysäköintitalo. Hankkeen suunniteltu kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 51 000 m<sup>2</sup> ja se tullaan toteuttamaan tämän hetkisten tietojen perusteella kahdessa osassa.

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan noin 22 000 m<sup>2</sup> kokoinen urheilukeskus sekä pysäköintitalo noin 300 - 400 autolle. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa urheilukeskuksen osalta vuoden 2019 lopussa. Kylpylähotellin rakentamisen aloitus on riippuvainen alueen maapohjan valmistumisen aikataulusta.

Urheilukeskukseen sijoittuisi tiloja muun muassa luistelun, tenniksen ja padelin harrastajille sekä hyvinvointikeskus. Urheilukeskuksen kustannusarvio on noin 40 miljoonaa euroa. Urheilukeskuksen käyttäjiksi odotetaan 500 000 asiakasta vuodessa. Työntekijöitä olisi noin 100.

Kylpylähotelliin on suunniteltu huoneita 350 - 400 kappaletta ja sen kohderyhmänä on liikunnalliset perheet ja turistit. Asiakkaita olisi noin 200 000 vuodessa. Hotellin kustannusarvio on noin 50 miljoonaa euroa.

Royal Areena Oy kehittää Royal Centerin liiketoimintakonseptia, hankkii rahoituksen ja rakennuttaa hankkeen. Myöhemmin perustettava kiinteistöyhtiö omistaa ja ylläpitää rakennuksia niiden valmistuttua. Hank-



13.11.2017

keen investointirahoitus hankitaan yksityisiltä sijoittajilta ja rahoituslaitoksilta, kun kaavoitus vahvistuu ja Royal Centerin lopullinen suunnitelma on vahvistunut. Suunnitteluvaihetta rahoitetaan osakeanneilla, pelioikeuksien ennakkomaksuilla ja muilla rahoitusjärjestelyillä.

Hakemus ja viitesuunnitelma sekä tarkempi hankkeen kuvaus ovat oheismateriaalissa.

#### Asemakaavatiedot

Alue on voimassa olevan vuoden 1979 asemakaavan mukaan satama-aluetta. Asemakaavaluonnoksessa (3.6.2014) alue on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja.

Sijaintikartta ja asemakaavaluonnoksen havainnekuva ovat liitteinä 3 ja 4.

Kaavaluonnoksessa on suunniteltu rakennusoikeutta varattavaksi esitettävälle alueelle yhteensä noin 50 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Hanke tukee Jätkäsaaren kehitystä

Kaavaluonnoksen mukaisia varausalueen tontteja on markkinoitu toimistokäyttöön jo muutaman vuoden ajan. Kiinnostusta ei ole vielä ilmaantunut, koska alueen saavutettavuus ei ole riittävän houkutteleva toimistotyöntekijöiden kannalta.

Esittelijä puoltaa alueen varaamista Jätkäsaaresta Royal Areena Oy:lle 31.12.2019 saakka liikunta- ja kylpylähotellihankkeen suunnittelua varten. Hankkeen keskeinen sijainti vahvistaa Helsingin matkailun ja turismin vetovoimaa. Hanke vahvistaa Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palvelutarjontaa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemapiirustus\_varausalue
- 2 Jätkäsaaren lisäehdot
- 3 Sijaintikartta



13.11.2017

Asia/2

4 Asemakaavaluonnoksen havainnekuva

## Oheismateriaali

1 Suunnitteluvaraushakemus\_Royal Center  
2 Royal Center Esite  
3 Royal Center\_hankekuvaus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Royal Areena Oy

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta