4
Toimitilatontin varauksen jatkaminen Art Hotel Helsinki Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/2)

HEL 2013-014869 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 18

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 tontin 2 varausta Art Hotel Helsinki Oy:lle (Y-tunnus 2462444-0) hotelli-, liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten 30.6.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan on toimitettava kiinteistöviraston tonttiosastolle 31.12.2015 mennessä selvitys hankkeen toteutuskelpoisuudesta ja rahoitustilanteesta.

2

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

(L1120-89R)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Art Hotel Helsinki Oy pyytää kiinteistölautakunnalle osoitetussa ja 8.4.2015 päivätyssä hakemuksessaan Jätkäsaaren tontin 20816/2 suunnitteluvarauksen jatkamista 30.6.2016 asti taidehotellin suunnittelua varten. Hakemus on liitteenä nro 2.

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä toteutusaikataulu

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11770, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote asemakaavakartasta on liitteenä nro 3.

Hakemuksen kohteena oleva tontti 20816/2 on tarkoitettu toimitilarakennuksille (KTY). Sen pinta-ala on 893 m² ja rakennusoikeus 4 200 k-m². Hankkeen edellyttämä poikkeuslupa on saanut lainvoiman 20.10.2014. Muut kortteliin 20816 kuuluvat tontit on kaavoitettu asumiseen. Asuntotonteista on järjestetty ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely ja ne tullaan varaamaan vuoden 2015 aikana. Varauksen kohteena oleva tontti sekä asuintontit on

tarkoituksenmukaista toteuttaa samaan aikaan. Rakentaminen alkaisi todennäköisesti aikaisintaan vuonna 2016.

Tontin maanalaiseen osaan kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka on otettava suunnittelussa huomioon ja joka tullaan ottamaan huomioon myös tontin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa tai muussa luovutuksessa. Maanalaisen vuokrauksen vuokra-alue on esitetty liitteessä nro 4.

Sijaintikartta on liitteenä nro 5.

Hakijan ja hankkeen kuvaus

Art Hotel Helsinki Oy on perustettu taidehotellihanketta varten ja merkitty kaupparekisteriin 27.2.2012. Yhtiön omistajiin kuuluu sekä taiteen että hotelliliiketoiminnan ammattilaisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa Jätkäsaareen taidehotelli, jonka konseptina on yhdistää suomalaista nykytaidetta ja matkailua uudella tavalla. Hotellihuoneita olisi 90 ja ne olisivat suomalaisten taiteilijoiden ja arkkitehtien suunnittelemia. Hotellihuoneisiin ei pelkästään sijoitettaisi taidetta, vaan jokainen huone olisi taideteos itsessään. Hakijan tavoitteena on tarjota vaihtoehto yksilöllisyyttä ja kokemuksia etsiville matkailijoille. Nimikkohuoneita on suunnittelemassa 16 aiesopimuksen allekirjoittanutta taiteilijaa.

Majoituspalveluiden lisäksi hotelli tarjoaisi kokouspalveluita sekä taiteen myynti- ja välityspalveluita. Hotelli olisi avoinna yleisölle ”nykytaiteenmuseona” viikoittain.

Hakijan, Art Hotel Helsinki Oy -nimisen yhtiön, tarkoituksena on toimia Art Hotel Helsinki -nimisen hotellin hotellioperaattorina. Yhtiö omistaa Kiinteistö Oy Art Hotel Helsinki -nimisen kiinteistöyhtiön, jonka tarkoituksena on rakennuttaa Helsingin Jätkäsaareen hotellirakennus, jossa yhtiön on tarkoitus toimia hotellioperaattorina. Hakijalla on käynnissä rahoitusneuvottelut mm. Finnveran ja Nordean kanssa. Lisäksi hakijalla on ulkopuolinen rahoitusammattilainen toteuttamassa rahoituskierrosta. Hakija arvioi rahoituskierroksen kestävän vielä vähintään puoli vuotta.

Aiempi varauspäätös

Tontti 20816/2 on varattu Art Hotel Helsinki Oy:lle 30.6.2015 saakka kaupunginhallituksen päätöksellä 20.1.2014 (73 §) seuraavin ehdoin:

1

Tontille tuleva rakennus on suunniteltava yhteistyössä

kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, alueen toteutusprojektin ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaajan on toimitettava tonttiosastolle 31.12.2014 mennessä selvitys hankkeen toteutuskelpoisuudesta.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varattavaan tonttiin kohdistuu kiinteistölautakunnan päätöksen 16.5.2013 (262 §) mukainen maanalainen maanvuokraoikeus Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle yhteispysäköintilaitosta ja yhteisväestönsuojatiloja varten. Maanalainen vuokraus on otettava huomioon suunnittelussa ja mahdollisessa tontin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa tai muussa luovutuksessa.

4

Mikäli kiinteistölautakunta ei perustellusta syystä toisin päätä, varattavan tontin luovutusehtoihin tullaan liittämään soveltuvin osin liitteenä 1 olevan "Jätkäsaaren lisäehdot" -asiakirjan mukaiset ehdot mm. Jätkäsaaren alueen jätteen putkikeräysjärjestelmästä, rakentamisen logistiikkayhteistyöstä, yhteismarkkinoinnista ja rakennuksiin mahdollisesti toteuttavista tele- ja sähkökaapeista.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tonttia koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

Varausesitys ja perustelut

Esittelijän mielestä Art Hotel Helsinki Oy:n tontin 20816/2 varaushakemuksessa esitetty hanke tukisi matkailualaa ja toteuttaisi siten osaltaan kaupungin elinkeinostrategiaa.

Taidehotellihankkeessa matkailu, kulttuuri ja elinkeinotoiminta nivoutuvat toisiinsa tavalla, johon myös Helsingin kulttuuristrategiassa 2012 - 2017 viitataan. Varauksen jatkaminen mahdollistaisi hankkeen jatkosuunnittelun ja rahoituksen hankkimisen jatkamisen.

Rahoituksen hankkiminen tässä taloustilanteessa vie paljon aikaa. Myös korttelin muiden rakennushankkeiden aikataulu vaikuttaa hotellihankkeen etenemiseen. Hotellin avaaminen keskelle korttelin rakennustyömaata olisi liiketoimintariski hotellioperaattorille.

Esitys mainitun korttelin muiden tonttien ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn ratkaisemisesta on esiteltävänä lautakunnalle tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla. Po. asuintonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa ensimmäisen tontin osalta elokuussa 2016, ja yhteensä kolmen tontin rakentaminen kestäisi kolme vuotta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1	Jätkäsaaren lisäehdot_72640
2	Hakemus 2015
3	Asemakaavaote 11770
4	Maanalaisen alueen vuokraus Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle
5	Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kv	Liite 1 Liite 5