



23.10.2023

Asia/3

§ 33

Alueen varaaminen Nordic Urban Oy:lle kylpylä-, hyvinvointi- ja kaupunkikulttuurikeskuksen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten (Katajanokka)

HEL 2023-007726 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Nordic Urban Oy:lle (Y-tunnus 3006289-4) Katajanokalta maa- ja vesialuetta kylpylä-, hyvinvointi- ja kaupunkikulttuurikeskuksen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavasti:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot päivitetty Kylk:n 29.8.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



23.10.2023

Asia/3

Liite 2

Liite 3

Kaupunkiympäristön toimia-
la Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunginhallitus on 10.6.2013 § 697 varannut 8. kaupunginosan (Kattajanokka) satama-alueelta alueen Korjaamo Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen suunnittelua varten 30.6.2014 saakka.

Alueelle on toteutettu merikylpylä, jossa on kelluvien uima-altaiden lisäksi kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja kokoontumistiloja. Allas Sea Poolin toiminta on alkanut 1.9.2016. Kylpylän kävijämääräksi on arvioitu noin 800 000 kävijää vuodessa, joista 250 000 käy uimassa ja saunomassa ja 100 000 kävijää tapahtumissa. Alueen maanvuokrasopimus on voimassa 31.8.2030 saakka.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Nordic Urban Oy pyytää 16.2.2023 päivätyllä hakemuksellaan kaupungilta kehittämisvarausta noin 5 500 k-m²:n kokoisen kylpylätoiminnan, hyvinvoinnin ja kaupunkitapahtumien keskuksen suunnittelemiseksi.

Alueelle suunniteltuja toimintoja ovat:

- Kelluva kylpyläalue uima-altaineen ja terasseineen
- Saunamaailma ja sisäkylpylä hyvinvointi- ja liikuntapalveluineen
- Ympärivuotinen tapahtumapuisto viheralueineen ja terasseineen
- Konsertit, esitykset, kokoontumiset, seminaarit ja yhteistyöskentely
- Kahvila- ja ravintolapalvelut

Allas Sea Pool on reilussa kuudessa vuodessa vakiinnuttanut paikkansa vapaa-ajan keskuksena. Pysyvän ja laajennetun hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta, ja hankkeen suunnittelemiseksi on tarkoitus järjestää kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.

Pysyvän hankkeen rakennusvaiheen ajaksi Allas Sea Poolille pyritään löytämään väliaikainen sijainti, jotta toiminta voi jatkua ilman pitkiä keskeytyksiä.



Tietoja hakijasta

Nordic Urban Oy on kotimainen kiinteistökehitysyhtiö, joka on keskittynyt kehittämään ja toteuttamaan kaupunkien ranta-alueille Allas-hyvinvointi- ja kulttuurikeskuksia.

Helsinki Allas Oy on Nordic Urbanin tytäryhtiö, joka vastaa Katajanokanlaiturille toteutetun Allas Sea Pool -merikympylän toiminnasta.

Varauksen perustelut ja keskeiset ehdot

Kaupungin tontinluovutuslinjausten mukaisesti kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin erityisin perustein. Nyt käsiteltävän varauksen osalta voidaan todeta, että varauksensaajaksi esitettävä taho on innovoinut, kehittänyt ja toteuttanut uudenlaisen keskustan houkuttelevuutta merkittävästi lisänneen hankkeen, jolla voidaan nähdä olleen merkittävää uutuusarvoa. Hankkeen toteuttaminen on edellyttänyt toimijalta merkittävää riskinottoa ja miljoonien eurojen investointia. Tässä tilanteessa voidaan pitää kohtuullisena ja oikeudenmukaisena, että kaupunki tarjoaa toimijalle mahdollisuuden hankkeen jatkokehittämiseen pysyväksi toiminnoksi kyseisellä paikalla. On myös yleisemmällä tasolla kaupungin edun mukaista, että kaupunki kannustaa tontinluovutuksen keinoin yksityisen sektorin toimijoita innovatiivisten ja selvää uutuusarvoa tuottavien hankkeiden kehittämiseen ja mahdollistaa niiden toteuttamisen. Puheena olevan tapauksen osalta huomionarvoista lisäksi on, että nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2030 loppupuolelle. Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvassa 2032 on asetettu tavoitteeksi kehittää Eteläsataman aluetta jo ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Yhteistyössä vuokralaisen kanssa kehitystyö voidaan toteuttaa joutuisasti ja kaupungin tavoitteiden mukaisella toiminnallisella sisällöllä ja aikataululla. Muun ohella edellä mainituin perustein suoravaraukselle voidaan katsoa olevan tässä tapauksessa erityinen syy.

Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa tiiviissä yhteistyössä kaupungin ja Helsingin Satama Oy:n kanssa. Suunnittelussa tulee noudattaa Eteläsataman itäosan suunnitteluperiaatteita ja varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan SAFA-arkkitehtuurikilpailu.

Varausehdot ovat kokonaisuudessaan liitteissä 2 ja 3.

Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksesta järjestettiin Kerro kantasi -kuuleminen osana Eteläsataman itäosan suunnitteluperiaatteiden vuorovaikutusta. Valtaosassa palautetta hanketta vastustettiin. Negatiivisessa palautteessa korostui nykyisten rakennusten sopimattomuus historiallisesti arvok-



23.10.2023

Asia/3

kaaseen miljööseen, eikä toimintoa pidetty kansallismaisemaan sopivana. Merikylpylätoiminnalla oli myös useita kannattajia, joskin osa toivoi edelleen, että sen sijaintia harkittaisiin uudelleen. Osa kommentoijista harmitteli alueen sulkemista ja toivoi alueelle ennemmin puistoa.

Vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vuorovaikutus arkkitehtuurikilpailun yhteydessä. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdään normaali vuorovaikutus.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Yleiskaavassa 2016 alue on osin kantakaupunki C2-aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena keskustana. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1895 ja osa alueesta on asemakaavoittamaton. Alueella on vireillä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on vahvistaa keskustan merellisyyttä sekä liittää Katajanokan ranta-alueet ja matkustajasatama tiiviimmin osaksi kävelypainotteista keskustaa. Tarkoituksena on luoda uutta merellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoinen. Osana kokonaisuutta tutkitaan uudisrakentamisen paikkoja. Suunnitteluperiaatteissa määritellään lähtökohtia esimerkiksi alueen tulasuojauksen ratkaisusta ja liikenteen järjestelyistä sekä reunaehto- ja tavoitteita uuden kaupunkirakenteen ja toimintojen suunnittelulle.

Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet. Alueeseen kohdistuu Helsingin Satama Oy:n vuokra-alueita ja vuokrasopimusten päättämisestä tulee sopia yhtiön kanssa ennen tontinluovutusta.

Tontinluovutus

Kaavoitettava tontti ja vesialue tullaan todennäköisesti vuokraamaan. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Esitys perustuu hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin.

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.8.2023 § 426 esittänyt alueen varaamista hakijalle. Asian käsittelyn yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta on yksimielisesti hyväksynyt vastaehdotuksen, jonka mukaan "Liitteen 2 "Erietyiset varausehdot" kohdan f. loppuun lisätään: "ja hankkeen tulee ottaa huomioon kiertotalouden vaatimukset." Lisäys sisältyy elinkeinojaoston esityksen erityisiin varausehtoihin.



23.10.2023

Asia/3

Toimivalta

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot päivitetty Kylk:n 29.8.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Yleiset varausehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Hakemuksen liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



23.10.2023

Asia/3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2023 § 426

HEL 2023-007726 T 10 01 01 00

Katajanokanlaituri 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että Nordic Urban Oy:lle (Y-tunnus 3006289-4) varattaisiin Katajanokalta maa- ja vesialuetta kylpylä-, hyvinvointi- ja kaupunkikulttuuri-keskuksen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

(L1108-17)

Käsittely

29.08.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Salla Hoppu ja erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Katri Penttinen: Liitteen 2 "Erityiset varausehdot"

kohdan f. loppuun lisätään: "ja hankkeen tulee ottaa huomioon kiertotalouden vaatimukset."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Katri Penttisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

22.08.2023 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820



23.10.2023

Asia/3

mia.kajan(a)hel.fi

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

Y-tunnus

0201256-6