



29.08.2023

Asia/4

§ 426

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Nordic Urban Oy:lle (Katajanokka)

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 kaupunkikulttuurikeskuksen 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

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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi



29.08.2023

Asia/4

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle, että Nordic Urban Oy:lle (Y-tunnus 3006289-4) varattaisiin Katajanokalta maa- ja vesialuetta kylpylä-, hyvinvointi- ja kaupunkikulttuurikeskuksen 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)

Esittelijän perustelut

Tausta

Kaupunginhallitus on 10.6.2013 (697 §) tehdyllä päätöksellä varannut 8. kaupunginosan (Katajanokka) 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 Katajonkanlaiturille toteutetun Allas Sea Pool -merikylpylän 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 jatkokehittämi-



seen pysyväksi toiminnoksi kyseisellä paikalla. On myös yleisemmällä tasolla kaupungin edunmukaista, 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 perusteiden suoravaraukselle voidaan katsoa olevan tässä tapauksessa erityinen syy.

Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa tiiviissä yhteistyössä kaupungin ja Helsingin Sataman 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. Valtaosa palautteesta vastusti hanketta. Negatiivisessa palautteessa korostui nykyisten rakennusten sopimattomuus historiallisesti arvokkaaseen 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 me-



29.08.2023

Asia/4

rellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoi-
neen. Osana kokonaisuutta tutkitaan uudisrakentamisen paikkoja.
Suunnitteluperiaatteissa määritellään lähtökohtia esimerkiksi alueen
tulvasuojauksen ratkaisusta ja liikenteen järjestelyistä sekä reunaehto-
ja ja tavoitteita uuden kaupunkirakenteen ja toimintojen suunnittelulle.

Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet. Alueeseen kohdis-
tuu Helsingin Sataman vuokra-alueita ja vuokrasopimusten päättämi-
sestä tulee sopia Sataman kanssa ennen tontinluovutusta.

Tontinluovutus

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

Esityksen valmistelu

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialal-
la ja kaupunginkanslian kanssa. Esitys perustuu hakemukseen ja käy-
tyihin neuvotteluihin.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Hakemuksen liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.08.2023

Asia/4

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.08.2023 § 417