



22.08.2023

Asia/4

## § 417

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

HEL 2023-007726 T 10 01 01 00

Katajanokanlaituri 2

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

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

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Risto Rautavan ehdotuksesta.

## Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

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

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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)

## 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-m<sup>2</sup>:n kokoisien 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 -merikylpylän toiminnasta.

## Keskeiset varausehdot

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 merellistä kaupunkitilaa rantabulevardeineen ja vetovoimaisine toimintoinen. Osana kokonaisuutta tutkitaan uudisrakentamisen paikkoja. Suunnitteluperiaatteissa määritellään lähtökohtia esimerkiksi alueen



22.08.2023

Asia/4

tulvasuojauksen ratkaisusta ja liikenteen järjestelyistä sekä reunaehto- ja tavoitteita uuden kaupunkirakenteen ja toimintojen suunnittelulle.

Kaupunki omistaa varausalueen maa- ja vesialueet. Alueeseen kohdistuu Helsingin Sataman vuokra-alueita ja vuokrasopimusten päättämisestä tulee sopia Sataman kanssa ennen tontinluovutusta.

#### Tontinluovutus

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

#### Esityksen valmistelu

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

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### 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

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



22.08.2023

Asia/4

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3