



## § 76

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi MajaMaja Oy:lle merellisen matkailuhankkeen suunnittelua varten (Vuosaari, Nuottasaari)

HEL 2019-000533 T 10 01 01 00

Nuottasaari

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että MajaMaja Oy:lle (y-tunnus 2909687-8) perustettavan yhtiön lukuun varataan Vuosaaren Nuottasaaresta alue merellisen matkailu- ja majoituspalveluiden off-grid -koerakentamiskohteen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen suunniteltu matkailukortteli 54332 (RM). Alueen pinta-ala on noin 7 500 m<sup>2</sup>. Vuokrattavan maa-alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa ja neuvotteluissa.
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varauksensaajat ovat lisäksi velvollisia noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.



(varaustunnus L1-1-54-32)

## Tiivistelmä

Vuosaaren Nuottasaaresta esitetään varattavaksi matkailupalvelujen korttelialuetta merellisen matkailuhankkeen suunnittelua varten. Varausta esitetään MajaMaja Oy:lle, joka on luonut konseptin saaristoon sopivasta majoituspalvelusta.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

MajaMaja Oy kehittää suomalaisen suunnittelutiimin ja kansainvälisten partnereiden kanssa pienen mittakaavan omavaraista ja siirrettävää majoitusyksikköä, joka yhdistää korkealuokkaisen ja resurssioptimoidun puuarkkitehtuurin sekä omavaraisen suljetun kierron energia- ja vesiteknologian. Ensimmäinen malli on suunniteltu saariston majoitustarpeisiin ja sen testiversio sijaitsee Helsingin Liuskasaarella. Kohde kaksikerroksinen 20 m<sup>2</sup>:n mökki ja siihen mahtuu majoittumaan neljä henkilöä. Hankkeen pääsuunnittelija on arkkitehti Pekka Littow.

Kansainvälisellä rintamalla MajaMaja on mukana ensimmäisenä pohjoismaalaisena yrityksenä Pariisissa sijaitsevan Station F -startup-keskuksen kiihdyttämöohjelmassa.

Nuottasaareen olisi mahdollista sijoittaa noin 30 kappaletta majoitusmökkejä. Mökit tulisivat matkailijoiden ja kaupunkilaisten vuokrattavaksi varausjärjestelmän kautta. Lisäksi saarelle olisi mahdollista sijoittaa sauna-, ravintola-, ja muita majoitusta tukevia palveluja.

Yhteenveto konseptista oheismateriaalissa.

### Asemakaava- ja tonttitilanne

Yleiskaavassa 2016 Nuottasaari on merellisen virkistys- ja matkailualueen aluetta. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Nuottasaareen on tarkoitus laatia asemakaavamuutos pääosin retkeily- ulkoilualueeksi ja osin merellistä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Kaupunki on hankkinut Nuottasaaren vuonna 2013 ja MajaMajalle on ehdotettu sijaintia Nuottasaarella. Kaupungin asiantuntijat ovat yhdessä katsoneet hankkeen soveltuvan Nuottasaaren pohjoisosaan ja osittain länsirannalle. Matkailupalveluiden rakentamisen painopisteeksi on suunniteltu aluetta, jolta on purettu majoitusrakennus kesällä 2018. Nykyisin purettu rakennus on sepelilentä. Painottamalla rakentaminen purettu rakennus pihapiiriin säästetään alueen herkkää



luontoa, mahdollistaen samalla monipuolisten matkailutoimintojen kehittämisen.

#### Erityiset varausehdot

Suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota yleiseen virkistyskäyttöön Nuottasaassa ja rantareitin mahdollistaminen saassa sekä rantakallioiden ja puuston säilyttäminen. Lisäksi alueelle tulee suunnitella yhteistyössä kumppaneiden kanssa muutakin majoitusta täydentäviä palveluja, kuten esimerkiksi sauna-, kioski-, ravintola-, ja vesiliikennepalveluja. Matkailutoiminnan rakentaminen ja huolto tulee toteuttaa vesiteitse ja huomioida, että kulkuyhteys mantereelta saareen on polku. Lähimmät käytettävissä olevat pysäköintipaikat sijaitsevat palstaviljelyalueen yhteydessä noin 500 metrin kävelymatkan päässä. Saareen ei saa kulkea mantereelta moottoriajoneuvolla edes satunnaisia huoltotoimia varten. Mökit tulee olla kaupunkilaisten ja matkailijoiden varattavissa, jolloin yksityinen vapaa-ajan asuminen ei ole mahdollista.

#### Strategiset tavoitteet

Rantojen avaaminen kaupunkilaisten käyttöön on pitkään ollut yksi Helsingin kaupunkisuunnittelun keskeisiä periaatteita. Kaupungin kasvamisen ja tiivistymisen myötä virkistyskäyttöpaineet rannoille ja saarille ovat suuret. Uudet ympärivuotiset majoitusratkaisut saaristossa on tärkeä aihe, jota halutaan kehittää ja tukea.

Merellisen toiminnan mahdollistaminen Helsingin kansainvälisen tunnettuuden ja vetovoiman rakentamisen näkökulmasta keskeinen. Tällä hankkeella olisi merkittävä potentiaali kansainvälisen huomion rakentamisessa. Viime vuoden isot arkkitehtuuriavaukset, kuten Amos Rex ja Oodi, ovat saaneet laajan kansainvälisen huomion ja tätä työtä on tärkeä jatkaa.

Helsinki vastaanotti 7.11.2018 Brysselissä European Capital of Smart Tourism –kilpailun voiton ja kaupungilta odotetaan nyt kansainvälisesti kiinnostavaa sisältöä kestävän matkailun ratkaisujen osalta. MajaMaja -konsepti vastaa juuri tähän tarpeeseen olisi juuri sellainen.

Kaupunki matkailun kestävät ratkaisut myös yhdeksi ensi vuoden kansainvälisen markkinointiviestinnän teemaksi. Mahdollisuus MajaMajan kaltaiseen yöpymisvaihtoehtoon merellisessä Helsingissä on tärkeä lisä Think Sustainable -teemaisen konseptin osalta.

Helsingin saariston kunnallistekniikka on vielä hyvin keskeneräinen. Kehittämällä infrastruktuurista irrallaan olevia toimintakonsepteja, mahdollistetaan toiminta saarissa, joissa muuten matkailupalvelut eivät olisi mahdollisia.



05.02.2019

## Toimivalta

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

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Alustava luonnos Halkullanniemen/Nuottasaaren asemakaavasta

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Maka/Make

### Otteen liitteet

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

## Tiedoksi

Kanslia/Maria Nelskylä  
Rakennusvalvonta/Hannu Havas