



10.06.2013

Kaj/4

§ 697

Alueen varaaminen Katajanokalta Korjaamo Group Oy:lle kaupunkikylpylän perustamista varten

HEL 2013-004686 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueelta likimäärin 18.5.2013 päivätyn liitteen nro 1 mukaisen alueen Korjaamo Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen suunnittelua varten 30.6.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Alueelle tulevien rakennusten, rakenteiden ja toimintojen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, liikuntaviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä Helsingin Sataman kanssa.

2

Hankkeen suunnittelussa on noudatettava kaupunkisuunnitteluviraston erikseen valmistelemaa alueen väliaikaiskäytön kehysuunnitelmaa.

3

Suunnittelussa on otettava huomioon satama-alueelle 8 L 100 United International Leisure AG:lle tai perustettavan yhtiön lukuun suunniteltu hanke maailmanpyörän sijoittamista varten sekä muut alueella sijaitsevat toiminnot. Erityisesti tulee ottaa huomioon alueen vesiliikenteen toiminnan edellytyksien turvaaminen ja kehittämismahdollisuudet.

4

Vuokrattava alue määritellään myöhemmin erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä.

5

Hakijan on ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistöviraston tonttiosastolle hyväksyttävä hankesuunnitelma ja investointisuunnitelma.

6



Hakijan on viimeistään 31. lokakuuta 2013 toimitettava kiinteistöviraston tonttiosastolle hanketta koskeva rahoitussuunnitelma.

7

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei aluetta koskevaa maanvuokrasopimusta voida solmia tai sen laatiminen viivästyy.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan puheenjohtaja Rauhamäen vastaehdotuksen mukaisesti siten, että sen kolmanteen kohtaan lisätään viimeiseksi virkkeeksi:

Erityisesti tulee ottaa huomioon alueen vesiliikenteen toiminnan edellytyksien turvaaminen ja kehittämismahdollisuudet.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Korjaamo Group Oyn ehdotus
- 2 Korjaamo Group Oyn ehdotuksen liite
- 3 Tarkennukset 28.3. esitykseen kaupunkikylpylästä
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
- 5 Helsingin Sataman kannanotto
- 6 Liikuntaviraston kannanotto
- 7 Rakennusviraston kannanotto
- 8 Suomenlinnan Liikenteen kannanotto
- 9 Helsingin Saaristolaivuriyhdistyksen ja Suomen Matkustajalaivayhdistys ry:n kannanotto
- 10 Katajanokkaseuran mielipide

Otteet

Ote

Varauksensaaja
Helsingin saaristolaivuriyhdistys
Suomen
Matkustajalaivayhdistys ry
Katajanokkaseura ry

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus



Kaupunginhallitus päättäneen varata 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueelta likimäärin 18.5.2013 päivätyn liitteen nro 1 mukaisen alueen Korjaamo Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen suunnittelua varten 30.6.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Alueelle tulevien rakennusten, rakenteiden ja toimintojen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, liikuntaviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä Helsingin Sataman kanssa.

2

Hankkeen suunnittelussa on noudatettava kaupunkisuunnitteluviraston erikseen valmistelemaa alueen väliaikaiskäytön kehysuunnitelmaa.

3

Suunnittelussa on otettava huomioon satama-alueelle 8 L 100 United International Leisure AG:lle tai perustettavan yhtiön lukuun suunniteltu hanke maailmanpyörän sijoittamista varten sekä muut alueella sijaitsevat toiminnot.

4

Vuokrattava alue määritellään myöhemmin erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä.

5

Hakijan on ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistöviraston tonttiosastolle hyväksyttävä hankesuunnitelma ja investointisuunnitelma.

6

Hakijan on viimeistään 31. lokakuuta 2013 toimitettava kiinteistöviraston tonttiosastolle hanketta koskeva rahoitussuunnitelma.

7

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei aluetta koskevaa maanvuokrasopimusta voida solmia tai sen laatiminen viivästyy.

Esittelijä



Hakemukset

Katajanokan alueelle on tehty alun perin kaksi meriuimalasuunnitelmaa, joiden tekijöinä olivat N2 Helsinki Oy ja Korjaamo Group Oy. N2 Helsinki Oy ilmoitti kuitenkin 23.5.2013 luopuvansa hankkeesta Katajanokalla.

Korjaamo Group Oy:n 28.3.2013 päivätyssä hakemuksessa esitetään kelluviin altaisiin perustuvan kaupunkikylpylän, Allas - Helsinki Poolin perustamista Katajanokalle. Altaiden lisäksi suunnitelma sisältää Itämerikeskuksen ja merellisen Helsingin Infopisteen.

Korjaamo Group Oy toteaa, ettei kaupunkikylpylä kelluvine merialtaineen olisi esteenä alueen tulevalle käytölle, risteilijöiden telakoitumiselle tai naapuriston viihtyvyydelle. Tarkoituksena on tuottaa uutta luovaa kaupunkikulttuuria sekä liikunnallista toimintaa niin kesä- kuin talvikaudeksikin.

Korjaamo Goup Oy:n hakemus, sen liite ja hakemuksen tarkennus ovat liitteinä 1 - 3.

Suunnitelmasta saadut kannanotot

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä uimala siihen liittyvine kaupallisine, liikunta- ja hyvinvointitiloineen on väliaikaistoiminnoille asetettujen tavoitteiden mukaista toimintaa ja on omiaan lisäämään lähialueen vetovoimaa ja tunnettavuutta. Hankkeella on edellytykset muodostua suosituksi vierailukohteeksi niin helsinkiläisille kuin muualta tuleville matkailijoillekin.

Hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman arkkitehtoniseen ilmeeseen ja laatuun. Alue tulee suunnitella kaupunkikuvaa rikastuttavana ja laadukkaana kokonaisuutena.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii alueen väliaikaiskäytölle kehysuunnitelman, johon hankkeen tulee sopia. Kehysuunnitelmassa osoitetaan tilankäyttöperiaatteet, aluerajaukset ja mahdollinen rakentaminen sekä väliaikaistoiminnan suhde arvokkaaseen ympäristöön.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli uimala on paikallaan enintään viisi vuotta. Haettu toimenpide ei myöskään johda



vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta viideksi vuodeksi edellyttäen, että:

- Konseptien suunnitelmia ja toimintoja tarkennetaan kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden virastojen ohjeistuksien mukaan.
- Alueen jatkosuunnittelu tehdään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston, Helsingin Sataman ja rakennusvalvontaviraston kanssa.
- Vesialueelle sijoitetaan vain uima-allasrakenteita sekä toimivat kulkureitit altaisiin.
- Maapohjan rakennettavuus ja kantavuus varmistetaan.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto on liitteenä 4.

Helsingin Satama

Helsingin Satama toteaa Katajanokan entisen kanavaterminaalin paikalle suunnitellusta Allas-hankkeesta seuraavaa:

Kylpyläalueeseen rajautuvaa Katajanokan laiturin pohjoisosaa käytetään mm. Helsingissä vieraileville risteilyaluksille ja laivastovierailuille. Ajoittain Helsingin sataman risteilijöille varatut laituri paikat ovat kaikki käytössä, joten korvaavia laivapaikkoja Katajanokan laiturille ei ole osoitettavissa.

Uimalahanke tulee suunnitella siten, että Katajanokanlaiturin risteilyaluspaikkaa ei menetetä. Lisäksi laiturin suuntaisesti on varattava aluksen huoltoon ja kuljetuksiin varattu liikennetila. Kansainväliset turvamääräykset edellyttävät lisäksi, että laituri paikka on koko pituudeltaan eristettävissä aidalla.

Mikäli laituri paikan käyttö voidaan varmistaa ja uimalarakenteet suunnitella siten, että ne kestävät laivaliikenteen ja jäänmurron aiheuttamat rasitukset sekä huomioidaan uimalan käyttöön liittyvät turvallisuusseikat, Helsingin Satama ei näe estettä hankkeen toteuttamiselle.

Helsingin Sataman lausunto on liitteenä 5.

Liikuntavirasto

Liikuntavirasto kannattaa kelluvan uimalan aikaansaamista Helsinkiin ja on esittänyt määrärahojen varaamista uimalan toteuttamiseksi investointisuunnitelmaansa useaan otteeseen, mutta uimalahankkeet on toistaiseksi aina karsittu viraston ohjelmista.



Hanke on ongelmallinen vesiliikenteen tarpeista johtuen. Kauppatorin alue on Suomen vilkkain vesiliikennekohde, jonka aluspaikat ovat erittäin kysytyjä ja vesialue tehokkaassa käytössä. Hanketta on kuitenkin mahdollista muokata siten, että sen vesiliikenteelle aiheuttamat haitat vähenevät.

Liikuntaviraston lausunto on liitteenä 6.

Rakennusvirasto

Rakennusvirasto pitää kannatettavana ehdotetun alueen kehittämistä asukkaiden virkistyskäyttöön. Kaupungin kannalta olisi järkevää tarjota matkailukohteita myös ydinkeskustan ulkopuolelta. Palvelutarjonta sekä hyödyt että haitat turismista jakautuisivat tasaisemmin alueiden kesken. Uimaloiden rakentamisen kautta kadun liikennejärjestelyt muuttuvat ja nykyinen pysäköintialue poistuu käytöstä. Uusista liikennejärjestelyistä, pysäköintiratkaisuista, katusuunnittelusta ja katujen rakentamisesta täytyy sopia kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston kanssa.

Rakennusviraston lausunto on liitteenä 7.

Suomenlinnan Liikenne Oy (SLL)

Suomenlinnan Liikenne Oy:n mukaan alueella säännöllisesti liikennöivät alukset tarvitsevat operointitilaa laiturialueen edessä. Liikennöinnin aiheuttamien riskien katsotaan lisääntyvän oleellisesti, jos hanke toteutetaan siten, että olemassa olevaa, jo ennestäänkin ahdasta vapaata vesitilaa rajoitetaan kelluvilla ravintoloilla ja vierasvenesataman laitureilla.

SLL toteaaakin, ettei pidä tarkoituksenmukaisena toteuttaa hanketta, kun se käytännössä estää nykyisenkaltaisen liikennöinnin alueella. Missään tapauksessa ainakaan paikalla olevaa vapaata vesitilaa liikennöintialueella ei tule entisestään rajoittaa. Rajoittaminen tulee aiheuttamaan turvallisuusriskejä, joiden hallitseminen on vaikeaa.

SLL:n kannanotto on liitteenä 8.

Helsingin Saaristolaivuriyhdistyksen ja Suomen Matkustajalaivayhdistys ry:n mielipide

Helsingin Saaristolaivuriyhdistys ry ilmoittaa edustavansa lähes kaikkia pääkaupunkiseudulla toimivia saaristolaivayrittäjiä Suomenlinnan Liikenne Oy:tä lukuun ottamatta. Suomen Matkustajalaivayhdistys ry on valtakunnallinen kotimaan matkustajalaivayrittäjien perustama työnantajajärjestö.



Yhdistykset ilmoittavat kannattavansa suunnitellun kaltaisia hankkeita lämpimästi muun merellisen Helsingin elävöittämiseksi, mutta aiottua sopivampaan paikkaan.

Yhdistykset katsovat, ettei turvallisuuden kannalta vilkkaalle ja ruuhkaiselle satama-alueelle saisi tuoda lisää huviveneliikennettä eikä satama-alue muutenkaan sovi puitteeltaan uima-alueeksi.

Yhdistysten mielipiteen mukaan pienlaivaliikenne on Kauppatoria merkittävästi elävöittävää palvelua, ja alue tulisi suunnitella kokonaisuutena, jossa tulisi ottaa huomioon koko Kauppatorin alueen vesiliikenne.

Yhdistysten kannanotto on liitteenä 9.

Katajanokkaseura ry:n mielipide

Katajanokkaseura ilmoittaa kannattavansa alueen elävöittämistä ja kaikille avointa Katajanokanlaiturin ja Kanavaterminaalin tyhjän tontin väliaikaiskäyttöä. Seuran kannanoton mukaan meriuimala-tyyppiset hankkeet sopivat hyvin osaksi Katajanokan merellistä ympäristöä ja kulttuuria.

Katajanokkaseura ry:n mielipide on liitteenä 10.

Perustelut

Esittelijän mielestä alueen varaus hakijalle väliaikaistoimintojen suunnittelua varten on tarkoituksenmukaista, koska suunniteltu toiminta lisäisi lähialueen, muun muassa kaupungintalon kortteleiden, elinvoimaa ja tunnettavuutta ja tukisi siten osaltaan koko kauppatorin ja sen ympäristön kehittämisen tavoitteita.

Varausesityksen kohteena oleva alue sijoittuu välittömästi kauppatorin tuntumaan. Torin ympäristössä on jo nykyisin runsaasti muun muassa erilaisia kaupallisia vesiliikenteen toimintoja. Näitä on tarkoitus selvittää ja sovittaa yhteen hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mikäli suunnitellulle kaupunkikylpylähankkeelle aikanaan myönnetään rakennuslupa, kiinteistölautakunnan tarkoituksena on vuokrata alue hanketta varten vähintään viiden vuoden pituisella määräaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot



Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Korjaamo Group Oyn ehdotus
- 2 Korjaamo Group Oyn ehdotuksen liite
- 3 Tarkennukset 28.3. esitykseen kaupunkikylpylästä
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
- 5 Helsingin Sataman kannanotto
- 6 Liikuntaviraston kannanotto
- 7 Rakennusviraston kannanotto
- 8 Suomenlinnan Liikenteen kannanotto
- 9 Helsingin Saaristolaivuriyhdistyksen ja Suomen Matkustajalaivayhdistys ry:n kannanotto
- 10 Katajanokkaseuran mielipide

Otteet

Ote

Varauksensaaja
Helsingin saaristolaivuriyhdistys
Suomen
Matkustajalaivayhdistys ry
Katajanokkaseura ry

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Liikuntavirasto
Rakennusvalvontavirasto
Rakennusvirasto
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.05.2013 § 276

HEL 2013-004686 T 10 01 01 04

Kiinteistökartta H3 P1, Katajanokanlaituri 2

Päätös

Lautakunta päätti lausuntonaan Korjaamo Group Oy:n hakemuksesta esittää kaupunginhallitukselle, että 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueelta varataan likimäärin 18.5.2013 päivätyn liitteen nro 1 mukainen alue Korjaamo Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun



10.06.2013

Kaj/4

kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen suunnittelua varten 30.6.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Alueelle tulevien rakennusten, rakenteiden ja toimintojen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, liikuntaviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä Helsingin Sataman kanssa.

2

Hankkeen suunnittelussa on noudatettava kaupunkisuunnitteluviraston erikseen valmistelemaa alueen väliaikaiskäytön kehysuunnitelmaa.

3

Suunnittelussa on otettava huomioon satama-alueelle 8 L 100 United International Leisure AG:lle tai perustettavan yhtiön lukuun suunniteltu hanke maailmanpyörän sijoittamista varten sekä muut alueella sijaitsevat toiminnot.

4

Vuokrattava alue määritellään myöhemmin erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä.

5

Hakijan on ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistöviraston tonttiosastolle hyväksyttävä hankesuunnitelma ja investointisuunnitelma.

6

Hakijan on viimeistään 31. lokakuuta 2013 toimitettava kiinteistöviraston tonttiosastolle hanketta koskeva rahoitussuunnitelma.

7

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei aluetta koskevaa maanvuokrasopimusta voida solmia tai sen laatiminen viivästyy.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Sorakari, tarkastaja, puhelin: 310 34225



10.06.2013

Kaj/4

merja.sorakari(a)hel.fi
Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
merja.tapalinen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566