



06.05.2013

Kaj/2

**§ 548**

**V Länsisataman tontin 20803/1 asemakaavan muuttaminen (nro 12101; Jätkäsaaren tornihotelli)**

HEL 2011-005696 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20803 tontin nro 1 ja katualueen asemakaavan muutoksen 6.3.2012 päivätyn ja 27.11.2012 muutetun piirustuksen nro 12101 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

**Käsittely**

Hylkäysehdotus:

Osku Pajamäki: Kaupunginhallitus hylkää esityksen.

Kannattajat: Sirpa Puhakka

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunginhallitus hylkää esityksen.

Jaa-äännet: 10

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Tuuli Kousa, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Jorma Bergholm, Tuomas Kurttila, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 10 - 5 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri



Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kartta, päivätty 6.3.2012, muutettu 20.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 selostus, päivätty 6.3.2012, muutettu 27.11.2012, päivitetty Kslk:n 27.11.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 20.11.2012
- 4 Näkymä Mechelininkadulta
- 5 Näkymä Hietalahdenrannasta
- 6 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.3.2012, täydennetty 20.11.2011 sekä keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Otteet

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20803 tontin nro 1 ja katualueen asemakaavan muutoksen 6.3.2012 päivätyn ja 27.11.2012 muutetun

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



piirustuksen nro 12101 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaareen. Tavoitteena on, että hotellista tulee yksi Jätkäsaaren maamerkeistä ja että rakentaminen edistää kaupunkirakenteen hahmotettavuutta ja uuden alueen positiivista imagoa. Rakennus olisi valmistuessaan kantakaupungin korkein rakennus. Rakennuksen on tarkoitus hahmottaa luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi korkea rakentaminen tukee tehokkuudellaan Jätkäsaaren tavoitetta olla kantakaupungin laajennus.

Tontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Muutosalueen tontin pinta-ala on 2 984 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala 26 500 k-m<sup>2</sup>, jossa voimassa olevan kaavan sallimaan kerrosalaan on lisäystä 11 700 k-m<sup>2</sup>. Vastaavasti korkein sallittu kerrosaluku kasvaa kuudestatoista kolmeenkymmeneenkolmeen.

Koska kyseessä on yksittäiselle hankkeelle laadittu asemakaavan muutos, kaavassa on toteuttamista koskeva viiden vuoden määräaika. Mikäli hanketta ei ole määräajassa toteutettu, rakentaminen edellyttää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia. Kaupunginhallitus on varannut kyseisen tontin AB Invest AS:lle 21.3.2011 korkeatasoisen hotellirakennuksen suunnittelua varten. Voimassa olevassa kaavassa rakennus on 16-kerroksinen ja sen kerrosala on 14 800 k-m<sup>2</sup>. Tontinvaraus on rauennut vuoden 2012 lopussa ja yhtiö on hakenut 17.12.2012 päivätyllä hakemuksella tontin varauksen jatkamista vuoden 2013 loppuun. Mikäli valtuusto hyväksyy kaavan, tullaan uudessa varauspäätöksessä asettamaan hankkeen korkealaatuiseen toteuttamistapaan liittyvät ehdot ja jatkosuunnitteluohjeet.

Talous- ja suunnittelukeskus on laatinut hankkeesta kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdottaman elinkeino- ja työllisyysvaikutuksia koskevan selvityksen.

## Esittelijä

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asuin- ja työpaikka-alueita. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa tontti on lähialvelu- ja työpaikka-alueita. Työpaikkarakentamisen tulee olla



ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava sai lainvoiman 18.8.2006.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (vahvistettu 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta ja Jätkäsaarenlaiturin katualuetta. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m<sup>2</sup>, ja maksimikorkeus on kuusitoista kerrosta. Alueen läpi kulkee tulvareitti. Lisäksi tontilla on vaatimus tontin viereisen rantamuurin ankkuroinnin rakenteiden ylläpidosta.

#### Asemakaavan muutoksen kuvaus

Nykyisen Helsingin kaupunkikuvallinen ominaispiirre perustuu kaupungin merelliseen horisontaaliseen siluettiin. Yhtenäisestä kaupunkirakenteesta kohoavat maamerkit muodostavat koko pääkaupungin ikonisen maiseman. Korkeilla rakennuksilla on mahdollisuus luoda uusia kaupunkinäkyymiä ja mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja.

Jätkäsaareen saavutaan kaupunkirakenteellisesta solmukohtasta, jossa meri, uusi ja vanha kaupunkirakenne sekä liikenne kohtaavat. Tornihotelli muodostaa porttiaiheen ja korostaa Jätkäsaareen saapumista.

Valmistuessaan tornihotelli on Helsingin kantakaupungin korkein rakennus. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua kantakaupungin ilmeeseen hahmoltaan ja materiaaleiltaan. Samanaikaisesti tornihotelli on alueen identiteettiä muovaava maamerkkirakennus. Arkkitehtuurissa tulee korostaa pystysuuntaisia teemoja raskaan vaikutelman välttämiseksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa on maksimissaan kuusitoistakerroksinen hotelli myös alueen pohjoispuolisella korttelialueella (20007/16). Tässä korttelissa korkeasta rakentamisesta on aikomus luopua ja pidättäytyä kahdeksassa kerroksessa.

Asemakaavaehdotuksen jälkeen tornin sijaintia on siirretty noin kuusi metriä etelään. Tällöin voidaan varata riittävästi tilaa Tyynenmerenkadun pohjoiseen suuntaavan lisäkaistan rakentamiseen sekä myös riittävä etäisyys kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseviin kaukolämpöputkiin. Kaavaan on myös lisätty kellaritason ajoyhteys eteläpuoliseen rakennukseen.

#### Asemakaavan muutoksen vaikutukset



Tornihotelli muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille. Jätkäsaaren tuloisteyksen se merkitsee suuruudellaan. Hietalahden avoimen vesialueen reunalle se muodostaa voimakkaan dominantin.

Mereltä saapuville laivoille se on kuin majakka ja samalla portti kaupunkiin. Mereltä katsoen sijainti on Helsingin ulkoisesta rantaviivasta tarpeeksi kaukana kaupungin sisällä, jotta se ei riko visuaalisesti yhtenäistä rannikkoa. Sen edessä tulevat myös olemaan maailman suurimmat risteilijät sekä valtavat satamarakennukset.

Kaupungin eteläisessä julkisivussa torni on pitkällä kaupungin länsireunassa, joten se ei riko vanhan kantakaupungin yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä merellistä siluettia. Sen sijaan Helsinkiä kokonaisuudessa mereltä päin katsoen, korkea rakennus keskustan länsipuolella toimii Itä- ja Pohjois-Helsingin tornirakennusten kanssa tasapainottavasti, koskematta vanhan keskustan yhdenmukaiseen mittakaavaan.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu massoittelussa huomioon. Tornirakennus on suhteutettu historialliseen lähiympäristöönsä niin, että sen matalampi osa liittyy Jätkäsaarenlaiturin suojeltujen makasiinien rivistöön.

Asemakaavan muutoksen mukainen toiminta tuottaa liikennettä noin 650 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Länsiterminaalin liikenne aiheuttaa ajoittain ruuhkatilanteita, mikä voi huonontaa hotellin liikenteen sujuvuutta.

Korkeaan rakentamiseen suhtautuminen on selvästi kaksijakoista: toiset kokevat sen liian raskaana ja ahdistavana, kun taas toiset kokevat sen urbaaniksi ja kaupunkia elävöittäväksi. Objektivistia arviota on vaikea määrittää.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut osana korkean rakentamisen raporttia animaation, jossa voi tarkastella vaikutusta suurmaisemaan mereltä katsottuna. Virtuaalinen veneretki Helsingin keskustan edustalla alkaa Ruoholahdesta ja päättyy Kalasatamaan. Animaatiossa näkyvät selvästi niin Jätkäsaaren, Kalasatamaan kuin Keski-Pasilaankin suunnittelut tornitalot. Animaatiota voi katsella internetissä osoitteessa: <http://www.hel.fi/hki/Ksv/fi/Uutiset/tornivideo>.

Uusi hotelli- ja kongressikeskus tuo lisää alan työpaikkoja Helsinkiin. Ala on jo nyt merkittävä työllistäjä Helsingissä. Uusi hotelli mahdollistaa majoittumisen matkustajasataman läheisyydessä ja tarjoaa kansainvälisesti kilpailukykyisen kongressitilan. Elinkeinovaikutuksia on täydennetty kaupunginhallituksen talous- ja suunnittelukeskukselta pyytämällä selvityksellä, joka ilmenee päätöshistoriasta.



Asemakaavan muutos ei muuta yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Alueelle on aikaisemmin rakennettu kunnallistekniikka. Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty AB Invest AS:n aloitteesta, jolle kiinteistölautakunta on varannut voimassa olevan kaavan mukaisen tontin suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Kaupunki omistaa asemakaava-alueen. Uusi varaushakemus on jätetty ja siinä on mahdollista asettaa tarpeellisia jatkosuunnitteluun tai toteuttamiseen liittyviä ehtoja, joilla voidaan varmistaa hankkeen korkeatasoinen toteutus.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaluonnoksesta jätettiin 25 kirjallista mielipidettä, jotka on kaavoitustyössä otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon. Valtaosa mielipiteistä oli kuitenkin hankkeen korkeutta vastustavia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2012 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.4. - 28.5.2012. Ehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta, sekä saatiin kaksi kirjettä ja hankittiin 10 lausuntoa.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos ja Helsingin Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän (HSY) vesihuolto, Helsingin Satama -liikelaitos, kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Ehdotuksesta pyydettiin lisäksi rakennuslautakunnan sekä talous- ja suunnittelukeskuksen lausunnot.

Muistutukset, kirjeet ja lausunnot käsittelivät tornihotellin roolia kaupungin silhuetissa, kaupunkikuvallista vaikutusta lähialueilla, rakennuksen ulkomuotoa, vaikutusta liikenteeseen, hotellin tarpeellisuutta, turvallisuusnäkökohtia, tuulisuutta ja varjoisuutta sekä selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyttä. Yhdessä muistutuksessa ehdotettiin, että tutkittaisiin mahdollisuuksia hyödyntää makasiinin tiloja hotellitoimintaan. Mielipiteet ja muistutukset olivat pääosin hankkeeseen kielteisesti suhtautuvia, etenkin sen kerrosluvun huomattava nosto koettiin ympäristöönsä sopimattomaksi.



Tornia koskevassa infotilaisuudessa (9.1.) , joissa oli läsnä lähes 90 osallistujaa, puheenvuoron käyttäneet asukkaat vastustivat yksimielisesti suunnitelmaa. Kaavamuuotosehdotus huolestuttaa asukkaita ei ainoastaan Jätkäsaarella vaan myös Lauttasaarella, Ruoholahdessa, Kampissa, Punavuorella ja Eirassa.

Muistutuksissa katsottiin lisäksi, että korkean rakentamisen selvitys olisi tullut käsitellä kuten yleiskaava, jotta turvataan riittävä vuorovaikutus ja vaikuttaminen.

Yhdessä muistutuksessa ja kirjeessä kannatettiin hotellin rakentamista kaavaehdotuksessa esitetyn mukaisesti. Tornin katsottiin tuovan alueelle vaihtelua ja painoarvoa luoden Jätkäsaarelle oman maamerkin ja identiteetin.

Lausunnot käsittelivät tornihotellin asemaa kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa, rakennuksen massoittelua, julkisivumateriaaleja ja vaikutuksia ympäristöön, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä ympäristöhäiriöitten, yhdyskuntateknisten rakenteitten ja johtojen sekä tulvariskien ja turvallisuuskysymyksien huomioon ottamista.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puoltanut asemakaavaehdotusta. Museon johtokunta katsoi, että Jätkäsaaren tornihanke on ristiriidassa Helsingin merellisen maiseman, kantakaupungin rakentamisen mittakaavan ja maamerkkien sekä niihin liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen kanssa. Kiinteistölautakunnan mukaan yksittäisen näin korkean hankkeen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että korkean ja massiivisen rakennuksen sijoittaminen horisontaaliseen, kapeiden kirkontornien ja savupiippujen jäsentämään kaupunkikuvaan ja maisemaan on vaikeaa ja voi osoittautua mahdottomaksi. Tornihotellin tuulivaikutuksia tulee tutkia jatkosuunnittelussa. ELY-keskus katsoi, että vaikutusten arviointi on tehtävä jo kaavavaiheessa ja varmistettava, että haittojen lieventämiselle tarvittavat toimet on mahdollista toteuttaa.

ELY-keskus huomautti lisäksi, että kaavakartasta ja kaavaselvityksestä alinta rakentamiskorkeutta ja tulvariskejä koskevat tiedot ovat puutteellisia ja niitä tulee täydentää. Asemakaavasta tulee käydä ilmi, mille korkeudelle meriveden pinta voi nousta aiheuttamatta haittaa rakenteille. Lisäksi kaavasta tulee näkyä alin rakentamiskorkeus, hulevesien käsittelymenetelmille varatut alueet sekä riittävästi alueen korkotasoja. Rakentamisesta on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.



Helsingin Energia -liikelaitoksen näkemyksen mukaan noin 720 m etäisyydellä sijaitsevan Munkkisaaren huippulämpökeskuksen ja mahdollisesti myös kauempana sijaitsevien Salmisaaren voimalaitoksen ja Kellosaaren varavoimalaitoksen käyttöhäiriöt voivat aiheuttaa ilmanlaadun haittaa hotellirakennuksen ympärillä.

Asemakaavan muutosehdotukseen ja kaavaselostukseen on lausuntojen johdosta tehty tarkistuksia.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset:

- Tontille 20803/2 on johdettu ajoyhteys kellarikerroksen kautta.
- Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoisen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m<sup>2</sup>.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että liikennesuunnitelman kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet tutkitaan tarkoin. Istutettavan katualueen tulee olla yhtenä tilankäytön vaihtoehtona.
- Rakennusaloja on tarkistettu niin, että kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohtojen etäisyys rakennusalaan on pienimmällään noin 7 metriä.
- Asemakaavaan on lisätty seuraavat määräykset:

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ulkoilma tulee ottaa rakennuksen osasta, jossa autoliikenne ei aiheuta hajuhaittaa.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle.

- Kaavaselostusta on täydennetty ympäristöhäiriöitä ja vaikutusten arviointia koskevilta osin. Selostuksen liitteeksi on lisätty arvio Munkkisaaren huippulämpökeskuksen savukaasujen haitoista Jätkäsaaren tornihotellin alueella.

Muut muutokset

- Rakennusala on siirretty noin kuusi metriä etelään.
- Lisätty seuraava määräys: Tekniset tilat saa sijoittaa kerrokseen kerrosalan lisäksi.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kirjeistä ja lausunnoista sekä niiden vastineet.





Esittelijä toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunta esitti (27.11.2012), että kaupunginhallitus teettäisi Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta. Talous- ja suunnittelukeskus on laatinut selvityksen, joka ilmenee päätöshistoriasta.

Talous- ja suunnittelukeskus ei ole arvioinut tontin muuttamista asumiseen, koska jo osayleiskaavavaiheessa on todettu, että tontin sijainti ja mm. liikenteestä aiheutuvat haitat eivät mahdollista sen käyttämistä pysyvään asumiseen. Liikenteelliset ja etenkin pysäköintiin liittyvät syyt ovat olleet perusteena myös sille ettei liike- tai toimistokäyttöä ole pidetty sopivana tälle tontille. Mm. näistä syistä tontti on osoitettu jo voimassa olevassa asemakaavassa hotellitontiksi.

Elinkeinovaikutuksista tehty arvio osoittaa, että tontin kongressihotellikäytöllä on saatavissa merkittävää taloudellista hyötyä kaupungille. Selvityksessä on laskettu tulojen määrää riippuen siitä onko hotelli 16- vai 33-kerroksinen.

Selvityksen mukaan Jätkäsaaren tornihotellilla on merkittävät elinkeinovaikutukset. Jo sellaisenaan mahdollisesti 380 huonetta käsittävä hotelli toisi uusia työpaikkoja majoitus- ja palvelualueille arviolta 100 henkilötyövuoden edestä.

Hotellin rakentamisen aikaisen työllistämisaikutuksen arvioidaan olevan noin 1500 henkilötyövuotta.

Tornihotellin sijoittaja on norjalainen. Kysymyksessä olisi siten ulkomainen investointi, jonka taloudelliset vaikutukset tontinluovutuksen (vuokra- ja mahdolliset myyntitulot), kiinteistövero- ja yhteisö- ja ansiotuloverojen kautta olisivat huomattavat. Maanvuokratuloina hotelli tuottaisi kaupungille noin 800 000- 900 000 euroa vuodessa ja vaihtoehtoisesti tontin myynti noin 16-18,6 milj. euroa kertaluonteisena kauppana. Lisäksi saataisiin tuloa kiinteistöveron muodossa ja hotellissa työskentelevien, Helsingissä asuvien työntekijöiden verotuloina.

Jätkäsaaren tornihotelli toisi lisää kaivattua majoituskapasiteettia kantakaupunkiin ja parantaisi siten Helsingin kilpailuasemaa kasvavalla matkailu- ja erityisesti kongressimatkailualalla. Jo nyt Helsingillä olisi mahdollisuus isännöidä suuria, noin 1000 hengen kongresseja huomattavasti nykyistä enemmän mm. Messukeskuksessa, mutta alalla toimivat yritykset ovat arvioineet majoituksen muodostavan tämän toiminnan laajentumiselle selkeän puollonkaulan. Asemakaavan salliman pienemmän hotellin tuotot olisivat vuositasolla noin puolet



suuremman hotellin tulonmuodostuksesta eikä sellaiselle ole toistaiseksi olemassa toteuttajaa. Tarkemmin arvioidut luvut selviävät talous- ja suunnittelukeskuksen lausunnosta 28.2.2013.

Esittelijä toteaa lopuksi, että hankkeen luonteesta johtuen se tulee toteutumaan nopeasti ja todennäköisesti sen toteuttaa AB Invest AS. Mikäli valtuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen, tulevaan tontinvaraukseen tullaan sisällyttämään hankkeen korkeatasoisen lopputuloksen takaamiseksi tarpeelliset ehdot ja jatkosuunnitteluohjeet.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä toteaa, että päätös syntyi lautakunnassa äänestyksen jälkeen.

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten, että rakennus on korkeintaan 16-kerroksinen.

Jaa-äännet : 5 (Holopainen, Karhuvaara, Männistö, Palmroth-Leino, Puura)

Ei-äännet: 3 (Finne-Elonen, Kalenius, Villanen). Tyhjiä: 1 (Soininvaara).

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-3, yksi tyhjä.

Muut vastaehdotukset hyväksyttiin yksimielisesti. Tarkemmin äänestykset ilmenevät päätöshistoriasta.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kartta, päivätty 6.3.2012, muutettu 20.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 selostus, päivätty 6.3.2012, muutettu 27.11.2012, päivitetty Kslk:n 27.11.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 20.11.2012
- 4 Näkymä Mechelininkadulta
- 5 Näkymä Hietalahdenrannasta
- 6 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.3.2012, täydennetty 20.11.2011 sekä keskustelutilaisuuden 9.1.2012 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa



06.05.2013

Kaj/2

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus  
Yleisten töiden lautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Pelastuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.04.2013 § 517

Pöydälle 29.04.2013

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

### 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



06.05.2013

Kaj/2

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 28.2.2013

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Jätkäsaaren tornihotellin elinkeinovaikutusten arviointi

## Selvityksen tausta

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.11.2012 lähettää Länsisataman korttelin 20803 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Asemakaavan muutos mahdollistaa 33-kerroksisen tornihotellin rakentamisen Jätkäsaaren.

Samalla lautakunta esitti, että ”kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.”

Tontin soveltuvuutta eri käyttötarkoituksiin on tutkittu kaavoituksen yhteydessä. Tontti ei sovellu asuin- eikä toimistorakennuksen paikaksi mm. siitä syystä, että näiden toimintojen edellyttämiä pysäköintipaikkoja ei saada järjestymään. Tontti on siten alkujaankin kaavoitettu hotellitoimintaan: tontilla on tällä hetkellä valtuustoon vahvistama lainvoimainen asemakaava, jossa on rakennusoikeutta noin 14 000 k-m<sup>2</sup>.

Tässä selvityksessä on näin ollen tarkasteltu tontin elinkeinovaikutuksia ainoastaan hotellitoiminnan kannalta. Jätkäsaaren tornihotellilla – oli se minkä korkuinen tahansa – on merkittäviä työllistämisen-, taloudellisia, matkailullisia ja imago vaikutuksia.

## Jätkäsaaren tornihotellin työllistämisaikutukset

Rakennusteollisuus RT:n teettämän tuoreen tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että miljoonan euron sijoittaminen talonrakentamiseen työllistää 16 henkeä vuodeksi. Tämä jakaantuu seuraavasti: seitsemän henkeä työmaalla, kuusi henkeä teollisuudessa ja kolme henkeä palveluissa.



Jos arvioidaan, että po. tornihotellin (26 500 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen maksaisi 3500 euroa / k-m<sup>2</sup>, sen kokonaiskustannus olisi 92,75 miljoonaa euroa. Rakentamisaikainen työllistämisaikutus olisi näinollen arviolta 92,75 x 16 eli noin 1500 henkilötyövuotta.

Jo sellaisenaan mahdollisesti 33-kerroksinen, 380 huonetta käsittävä hotelli toisi uusia työpaikkoja majoitus- ja palvelualueille. Tämän tasoisen ja kokoisen hotellin suorien työllisyysvaikutusten voidaan arvioida olevan noin 100 henkilötyövuotta. Työllistämisaikutukset riippuvat luonnollisesti paljon siitä, miten laajat ravintola- ym. palvelut hotelliin tulee. Lisäksi kerrannaisvaikutukset olisivat huomattavat.

#### Jätkäsaaren tornihotellin taloudelliset vaikutukset

Kaupunginhallitus varasi Jätkäsaaren tornihotellin tontin norjalaiselle kiinteistösijoitusyhtiölle AB Invest Aps:lle 31.12.2012 saakka. AB Invest Aps on toimittanut kiinteistölautakunnalle hakemuksen tontinvarauksen jatkamisesta. Hakemusta ei ole vielä käsitelty.

Voidakseen paremmin valvoa hankkeiden toteutumista kaupunki ei myy tonttia suoraan, vaan vuokraa tontin toteuttajalle ensin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Vuokrasopimukseen voi sisältyä osto-optio: vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun tontille on toteutettu maanvuokrasopimuksessa sovittu rakennus ja se on otettu käyttöön.

Kaupunginvaltuuston tulee vahvistaa tontin vuokrausperusteet, jotta tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Elinkeino- hankkeissa vahvistettava vuokraus- ja myyntiperuste määräytyy aina tontin markkina-arvon (euro / k-m<sup>2</sup>) mukaan ja perittävä vuosivuokra on tästä viisi prosenttia.

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tornihotellin tontille vuokraus- eikä myyntiperusteita. Alustava arvio tontin käyvästä hinnasta on 600 – 700 euroa / k-m<sup>2</sup> ottaen huomioon viime vuosina keskusta-alueella ja sen ympäristössä vahvistetut hotellitonttien vuokrausperusteet. Varauksensaajan kanssa ei vielä ole käyty neuvotteluja tontin käyvästä hinnasta eikä siitä ole hankittu ulkopuolista arviota.

#### Tontinluovutuksesta saatavat tulot

Kaupunki saisi tontista vuokratuloja isomman hotellin osalta 795 000 – 927 000 ja pienemmän hotellin osalta 420 000 – 490 000 euroa vuodessa.



Vastaavasti hotellin valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen kaupunki saisi tontinmyynnistä isomman hotellin osalta 15,9 – 18,6 ja pienemmän hotellin osalta 8,4 – 9,8 miljoonaa euroa.

## Kiinteistöverotulot

Kaupunki saa tontista kiinteistöverotuloja eri lailla riippuen siitä, onko tontti kaupungin vai yksityisen omistama. Tontin kiinteistövero on 0,8 % käyvästä arvosta. Isomman hotellin osalta tämä tarkoittaisi 93 492 – 109 074 euroa vuodessa, jos tontti myydään. Lisäksi kaupunki saa kiinteistöveroa hotellirakennuksesta.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu kaupungin saama kiinteistöverotulo eri vaihtoehdoissa käyttäen rakennusoikeuden arvona 700 euroa / k-m<sup>2</sup>:

Kiinteistövero, tontti ja rakennus*	Tontti myydään e/vuosi	Tontti vuokrataan e/vuosi
Laaja hanke (26 500 kem <sup>2</sup> )	333 074	224 00
Suppea hanke (14 000 kem <sup>2</sup> )	177 624	120 00

\* Verotusarvon taso on 73,5 % rakennusoikeuden arvosta. Rakennuksen arvo on laskettu erikseen jälleenhankinta-arvoilla.

## Yhteisö- ja kunnallisverotulot

Helsingin kaupungin saamaa yhteisöveron määrää on vaikea arvioida, sillä se riippuu pitkälti hotellitoimintaa pyörittävän yrityksen kotipaikasta, mahdollisesta konserni- tai yhtiörakenteesta ja verosuunnittelusta.

Esitetyn 100 henkilötyövuoden merkitystä kunnallisveroon arvioitaessa on otettava huomioon, että kaikki hotellin työntekijät eivät välttämättä asu Helsingissä. Esimerkiksi vuonna 2009 noin 76 prosenttia Helsingin työpaikoista oli helsinkiläisillä. Näin laskettuna hotellin 100 henkilötyövuodesta kunnallisveroja Helsinkiin maksettaisiin 76 prosenttia eli 76 henkilötyövuotta.

Kunnallisveron määrä riippuu luonnollisesti siitä, mikä on ko. työntekijöiden kuukausiansio. Majoitus- ja ravitsemusalalla keskipalkka vuonna 2011 oli 2017 euroa kuukaudessa. Tämän mukaisesti Helsingin saamat laskennalliset kunnallisverotulot 76 hotellialan henkilötyövuodesta voisivat olla siten noin 245 000 euroa vuodessa. Vastaavasti kaupunki saisi hotellin rakentamisen ajalta kunnallisverotuloja, jos rakennuksella olevat työntekijät olisivat helsinkiläisiä. Tältä osin verotulojen määrää ei tässä kuitenkaan ole arvioitu.



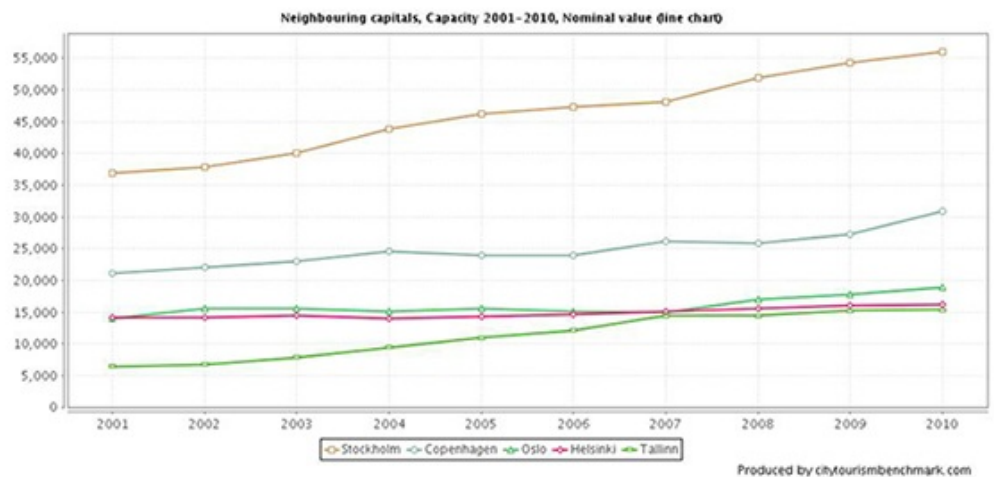
## Jätkäsaaren tornihotellin matkailulliset vaikutukset

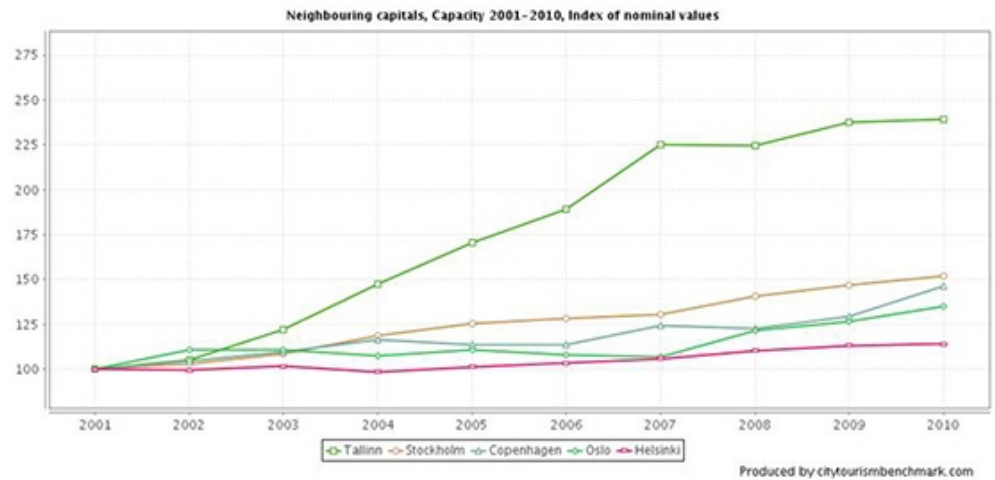
Matkailu on vahvasti kasvava toimiala. Matkailulla on suuri merkitys Helsingille ja Helsingin matkailulla puolestaan koko Suomelle. Matkailualan tuottama liikevaihto pääkaupunkiseudulla on 6,7 miljardia euroa, joka muodostaa 45 % koko toimialan liikevaihdosta Suomessa. Vuonna 2011 Helsingin majoitusliikkeissä rekisteröitiin 3,4 miljoonaa yöpymistä (54 % ulkomailta, 46 % kotimaasta). Kasvua oli edellisvuoteen 5.5 %.

Vuonna 2011 työmatkalla olleet ulkomaalaiset käyttivät Helsingissä rahaa keskimäärin 410 euroa ja kaikki ulkomaiset matkailijat keskimäärin 340 euroa vierailua kohti.

Yöpymisten määrä on ollut Helsingissä nousujohteista vuodesta 2005 lähtien. Tällä hetkellä huonekäyttöaste on noin 71 %. Kaupungin majoitusliikkeissä on noin 8 700 huonetta ja yhteensä noin 16 500 vuodepaikkaa.

Kilpailuasemamme matkailijoista on heikentynyt, sillä Helsinki on viime vuosien aikana jäänyt jälkeen majoituskapasiteetissa verrattuna pahimpiin kilpailijoihinsa Itämeren alueella ja Pohjoismaissa kuten alla olevista kaavioista käy ilmi. Jätkäsaaren tornihotelli parantaisi osaltaan Helsingin kilpailuasemaa matkailussa.





Lähde: European Cities Tourism TourMis -tietokanta

## Kongressimatkailun merkitys

Kaupungin strategisena tavoitteena on olla tunnettu kansainvälinen kongressi- ja tapahtumakaupunki sekä Pohjoismaiden johtava ja Euroopan laadukain kokouskaupunki.

Helsingissä järjestetään vuosittain noin 105 kansainvälistä kongressia vuodessa ja niihin osallistuu keskimäärin 30 000 henkilöä. Kongressien vaikutus työllisyyteen oli suoraan 467 ja välillisesti 696 henkilötyövuotta\*\*. Kongressien taloudelliset vaikutukset ovat niin ikään merkittävät. Kun laskettiin yhteen kansainvälisten kongressien järjestämiskulut sekä osallistujien kulutus kongressimatkan aikana ja Suomeen kohdistuneet matkakustannukset pääkaupunkiseudun kongressien osalta, oli kongressien tulovaikutus pääkaupunkiseudulla yhteensä noin 41 miljoonaa euroa vuonna 2010.

Helsingin Messukeskus on yksi Euroopan arvostetuimpia kongressikeskuksia. Viime vuosina kiinnostus sitä sekä Helsinkiä kohtaan on kansainvälisten kongressien järjestäjien keskuudessa ollut huomattava. Etenkin 7000 – 10000 hengen kongressien järjestäjät ovat kiinnostuneita Helsingistä nimenomaan Messukeskuksen toimivuuden takia. Messukeskuksessa pystyttäisiin isännöimään paljon suurempia tapahtumia kuin mitä kaupungin majoituskapasiteetti antaa myöten.

Helsinki on tippunut useiden kongressin järjestäjien ”short-listalta”, koska järjestäjällä ei ole ollut varmuutta siitä, että kongressivieraat saataisiin majoitetuksi kaupunkiin. Pääkaupunkiseudulta (Espoo, Vantaa) löytyy lisämajoituskapasiteettia, mutta usein kongressijärjestäjälle on kynnyskysymys, että kaikki osallistujat mahtuvat keskustan hotelleihin. Jätkäsaaren tornihotelli toisi osaltaan





lisää kaivattua vuodekapasiteettia kantakaupunkiin samalla kun se toimisi myös pienempien kokousten ja kongressien tapahtumapaikkana.

Tällä hetkellä kuusi kongressijärjestäjää, joiden kongressien osallistujamäärä kongressia kohti on 8000 – 10000, epäröi tuloa Helsinkiin juuri majoituskapasiteetin rajallisuuden vuoksi. Em. kongressien tulovaikutus Helsinkiin olisi reilut 62,3 miljoonaa euroa. Kongressien järjestelyaika on useita vuosia. Kongressien peruutukset osallistujamäärän kasvaessa yli majoituskapasiteetin saavat näin ollen aikaan huomattavan vajeen sekä kongressipaikan että hotellien käyttöasteeseen ja tuloihin.

\*\* Taloustutkimuksen vuonna 2010 Finland Congress Bureau:lle teettämä tutkimus

#### Jätkäsaaren tornihotellin imago- ja muut vaikutukset

Toteutuessaan tornihotellista tulisi yksi Jätkäsaaren maamerkeistä. Se toisi entiselle satama-alueelle tunnettuutta ja positiivista imagoa. Sijoituessaan aivan rantaviivan tuntumaan hotelli myös vahvistaisi Helsingin imagoa merellisenä kaupunkina. Hotelli tukisi osaltaan mahdollisesti myös uusien palveluiden kuten vesiliikennereittien syntymistä.

Kuluttajapalvelujen kysyntä kasvaa Jätkäsaarella vähitellen alueen asukasmäärän ja sitä kautta ostovoiman lisääntyessä. Alueelle suunniteltuihin kivijalkaliiketiloihin on varsinkin alkuvuosina vaikea saada toivotunlaisia, alueen palvelutarjontaa monipuolistavia ja katu ympäristöä elävöittäviä palveluita. Vaikka hotellin asukkaat pääsääntöisesti käyttäisivät hotellin omia palveluita, on silti todennäköistä, että osa hotellivieraista asioi myös lähiympäristössä, mikäli rakennusten kivijalkatiloihin sijoittuisi hotellin palveluja täydentäviä toimintoja.

#### Yhteenveto

Jätkäsaaren tornihotellilla on merkittävät elinkeinovaikutukset. Jo sellaisenaan mahdollisesti 380 huonetta käsittävä hotelli toisi uusia työpaikkoja majoitus- ja palvelualoille arviolta 100 henkilötyövuoden edestä. Hotellin rakentamisen aikaisen työllistämisaikutuksen arvioidaan olevan 1500 henkilötyövuotta.

Tornihotellin sijoittaja on norjalainen. Kysymyksessä olisi siten ulkomainen investointi, jonka taloudelliset vaikutukset tontinluovutuksen (vuokra- ja mahdolliset myyntitulot), kiinteistöverojen sekä yhteisö- ja ansiotuloverojen kautta olisivat huomattavat.



Jätkäsaaren tornihotelli toisi lisää kaivattua vuodekapasiteettia kantakaupunkiin ja parantaisi siten Helsingin kilpailuasemaa kasvavalla matkailualalla. Tornihotellista tulisi todennäköisesti yksi Jätkäsaaren maamerkeistä, joka sijoittuessaan rantaviivan tuntumaan vahvistaisi myös Helsingin imagoa merellisenä kaupunkina.

Esittelijätiedot

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 36307  
minna.maartola(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2012 § 419

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Ksv 0846\_5, Tyynenmerenkatu 2, karttaruutu G2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 6.3.2012 päivätyn ja 27.11.2012 muutetun 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20803 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12101 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Tontille 20803/2 on johdettu ajoyhteys kellarikerroksen kautta.
- Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoisen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että liikennesuunnitelman kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet tutkitaan tarkoin. Istutettavan katualueen tulee olla yhtenä tilankäytön vaihtoehtona.

- Rakennusaloja on tarkistettu niin, että kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohtojen etäisyys rakennusalaan on pienimmällään noin 7 metriä.



- Asemakaavaan on lisätty seuraavat määräykset:

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ulkoilma tulee ottaa rakennuksen osasta, jossa autoliikenne ei aiheuta hajuhaittaa.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että meriveden pinta voi nousta tasolle NN +2,75 ilman että se aiheuttaa haittaa rakenteille, viihtyvyydelle tai terveydelle.

- Kaavaselostusta on täydennetty ympäristöhäiriöitä ja vaikutusten arviointia koskevilta osin. Selostuksen liitteeksi on lisätty arvio Munkkisaaren huippulämpökeskuksen savukaasujen haitoista Jätkäsaaren tornihotellin alueella.

#### Muut muutokset

- Rakennusala on siirretty noin kuusi metriä etelään.
- Lisätty seuraava määräys: Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin kerrosalan lisäksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona esitettyihin muistutuksiin.

Lautakunta päätti myös antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset saapuneisiin kirjeisiin.

#### Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Suvi Rämö

#### Käsittely

---

**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



27.11.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Palautusehdotus:

Sampo Villanen: Asia palautetaan valmisteluun siten, että rakennus on korkeintaan 16-kerroksinen.

Kannattajat: Laura Finne-Elonen

Vastaehdotus:

Mari Holopainen: Kohdan "Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset" toiseen alakohtaan "Korttelialueen rajaa on muutettu siten, että Tyynenmerenkadulle on jatkossa mahdollista rakentaa pohjoisen suuntaan lisäkaista ajoneuvoille. Korttelialue pienenee tämän johdosta 331 m2." lisätään seuraavaa: "Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että liikennesuunnitelman kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaihtoehtoiset toteuttamismahdollisuudet tutkitaan tarkoin. Istutettavan katualueen tulee olla yhtenä tilankäytön vaihtoehtona."

Kannattajat: Lasse Männistö

Vastaehdotus:

Laura Finne-Elonen: Ponsiehdotus: Jatkosuunnittelussa otetaan mahdolliset tulevaisuuden turvallisuusriskit huomioon, mm. varataan tilaa suojavyöhykkeille ja suojatuille sisäänkäynnille.

Varajäsen Finne-Elosen vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunginhallitus toteuttaa Jätkäsaaren tornihotellista ja tontin erilaisista käyttövaihtoehdoista elinkeinovaikutusten arvioinnin. Tämänkaltaisten hankkeiden osalta tulisi arvioida ainakin niiden vaikutusta työpaikkojen, kaupungin ja valtion verokertymän sekä alueen muulle elinkeinotoiminnalle koituvien hyötyjen osalta.

Kannattajat: Osmo Soininvaara

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Asia palautetaan valmisteluun siten, että rakennus on korkeintaan 16-kerroksinen.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino, Heli Puura



Ei-äännet: 3

Laura Finne-Elonen, Saija Kalenius, Sampo Villanen

Tyhjä: 1

Osmo Soininvaara

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-3, 1 tyhjä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä puheenjohtaja Männistön ja jäsen Holopaisen vastaehdotukset.

Eriävä mielipide:

Laura Finne-Elonen: Varajäsen Finne-Elonen jätti päätökseen pöytäkirjan liitteenä olevan eriävän mielipiteen.

20.11.2012 Pöydälle

13.03.2012 Ehdotuksen mukaan

06.03.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi

Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444

anne.karlsson(a)hel.fi

Anna Nervola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37135

anna.nervola(a)hel.fi

Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37302

jukka.tarkkala(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121

merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 29.05.2012 § 55



HEL 2011-005696 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Jätkäsaaren asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Jätkäsaaren tonttia, jolla on tuore asemakaava vuodelta 2009.

Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta. Hotellin maksimikorkeus on voimassa olevan asemakaan mukaan 16 kerrosta.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (MRL 42 §). Jätkäsaaren osayleiskaavan (2006) selostuksen mukaan alueen silhuetti on tarkoitus pitää Helsingille tyypillisenä, melko tasakorkeana, noin 5–7 kerroksisena.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi 33-kerroksisen tornihotellin rakentamisen. Siitä tulisi Helsingin kantakaupungin korkein rakennus. Hotellitorni olisi katuakseleiden päätteellä Mechelininkadulle ja Bulevardille. Valtakunnallisesti merkittäviä Rky 2009 kohteita asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ovat Bulevardin puistokatu sisältäen Hietalahden torin, Hietaniemen hautausmaa, Lapinlahden sairaala-alue ja Salmisaaren teollisuusalue. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee suojellut sataman makasiinirakennukset, huutokonttori ja Länsisataman terminaali.

Jätkäsaaren kaupunginosasta on tarkoitus tulla urbaani kaupunginosa, jossa asuminen, työ, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat. Jätkäsaaren osayleiskaavan periaatteena on ollut, että alueen julkiset ulkotilat, kuten puistot, aukiot ja rannat ovat merkittävä identiteettitekijä uuden kaupunginosan suunnittelussa. Korkea tornirakentaminen ei ollut osayleiskaavassa alueen identiteetin tekijänä.

Jo osayleiskaavan mukainen rakentaminen muuttaisi huomattavalla tavalla Helsingin siluettia mereltä katsottuna. Samoin osayleiskaavan mukainen muutos olisi ollut näkyvä erityisesti Bulevardin päästä katsottuna. Nyt esillä oleva asemakaavan muutos kohdistuu rajulla tavalla juuri näihin jo aiemmassa kaavavaiheessa maiseman ja näkymien kannalta esiin nostettuihin arvokkaisiin näkymiin ja ympäristöihin.

Tornirakennuksen näkyvyyttä on tutkittu tarkoin ja esitetty havainnollisesti. Aineistosta käy ilmi, että Jätkäsaaren ehdotettu torni on erittäin näkyvä lähinäkymien lisäksi myös kaukomaisemassa mereltä päin kaupungin rantoja kierretessä. Tornihotelli vaikutus näkyy näin ollen kaupungin eri alueilla, ei pelkästään läntisissä ja



eteläisissä kaupunginosissa. Helsingin merellinen maisema on luokiteltu kansallismaisemaksi. Vallitsevasta rakentamiskorkeudesta huomauttavasti poikkeava tornirakennus veisi huomion ja jättäisi alistaiseen asemaan kaupungin historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat ja kaupunkikuvallisesti merkittävät maamerkit, kuten keskustan kirkkorakennukset torneineen. Videoanimaatiossa tornihotelli näyttäytyy kaupunginmuseon johtokunnan mielestä Helsingin melko tasakorkeassa silhuetissa vieraana ja irrallisena, kantakaupunkiin kuulumattomana elementtinä.

Kaupunkisuunnitteluviraston laatiman korkean rakentamisen raporttiin liittyvän suosituksen mukaan korkea, yli 16-kerroksinen rakentaminen Jätkäsaarella on mahdollista, mikäli sillä mm. edistetään alueen positiivista imagoa, rakentaminen hahmottuu luontevaksi osaksi kaupungin uutta korkean rakentamisen kokonaisuutta ja mikäli rakentaminen ei kielteisellä tavalla vaikuta Helsingin merellisen kansallismaiseman muodostamaan näkymään. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan nämä edellytykset eivät täyty Jätkäsaaren tornihotellin kohdalla. Alue on vielä kokonaisuudessaan keskeneräinen eikä sinne ole vielä muodostunut omaa ominaisluonnettaan, joten tornirakentamista ei ole mahdollista museon johtokunnan mielestä perustella positiivisen imagon edistämiseksi. Tornirakentaminen ei niin ikään ole voimassa olevan osayleiskaavan hengen mukaista. Torni olisi yksittäinen korkea rakennus eikä ole osa laajempaa huolellisesti tutkittua kokonaisuutta, joten sillä ei voi sanoa olevan kaupunkikuvaa eheyttäviä ansioita. Erityisesti kansallismaiseman kannalta hanke ei täytä suositeltuja korkean rakentamisen edellytyksiä, koska rakentamisen vaikutukset olisivat kansallismaiseman kannalta kielteisiä.

Korkea 33-kerroksinen tornirakennus tulisi muuttamaan Helsingin näkymiä ja merellistä maisemaa lopullisesti. Mechelininkadun ja Bulevardin päätteellä nouseva tornirakennus alistaisi erimittakaavaisuudellaan ja vaikutuksellaan nämä Helsingin kulttuuriympäristöt eikä ole sopuissa olemassa olevan ympäristön kanssa vaan päinvastoin mitätöi sen.

Helsingin keskustaa on tähän mennessä rakennettu jatkuvuuden ja hallitun muutoksen periaatteella ja onnistuttu luomaan elävä ja samalla kerroksellinen pääkaupungin keskusta. Mittakaavallisesti yhtenäinen Helsingin keskusta yksittäisine arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaine maamerkkeineen on arvo, jota kaupunginmuseon johtokunnan mukaan tulee vaalia. Helsinki erottuu yhä myönteisellä tavalla useista Euroopan suurkaupungeista, joihin tornirakentamisen muoti on tullut jo aiemmin. Kaupunkimuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Helsingin merellisen kansallismaiseman ja kantakaupungin rakentamisen mittakaava ovat kaupungin tärkeitä kulttuurihistoriallisia



06.05.2013

ja kaupunkitaiteellisia arvoja. Jätkäsaaren tornihanke on ristiriidassa näiden arvojen vaalimisen kanssa.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.05.2012 § 87

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella sellaisiksi, etteivät ne haittaa viereiseltä pelastusasemalta lähtevien hälytysajoneuvojen kulkua.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

va pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233  
raila.hoivanen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 24.5.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Ympäristölautakunta 22.05.2012 § 181

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös

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





Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavaan on tarpeen liittää pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta ja tuloilmanottoa koskevat määräykset.

#### Käsittely

22.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Timo Pyhälähti: Lisäys kappaleen (2) jälkeen:

Kaupungin liikenteen aiheuttamiin meluun ja päästöihin ehdotuksen mukaisella suurella hotellilla voi olla merkittäviä vaikutuksia suoraan tai välillisesti: Millaisia liikenteen kulkumuotovalintoja (henkilöauto, taksi, julkinen liikenne) hotellivieraat valitsevat, ja toisaalta millaista kuormitusta suuri vierailijamäärä aiheuttaa esim. katuverkolle parkkipaikkoja hakiessaan tai ruuhkahuippuina julkiselle liikenteelle. Tämän vuoksi on perusteltua harkita eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia myös suurten kongressihotellien sijoittumiselle kaupunkirakenteessa, esimerkiksi lähempänä metron asemia tai lähempänä kaupungin keskustaa.

Kannattajat: Kati Vierikko

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Lisätään varsinaisen päätösehdotuksen loppuun omaksi kappaleekseen:

"Lisäksi ympäristölautakunnan mielestä rakennus tulisi toteuttaa enintään 16-kerroksisena."

Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisäys kappaleen (2) jälkeen: Kaupungin liikenteen aiheuttamiin meluun ja päästöihin ehdotuksen mukaisella suurella hotellilla voi olla merkittäviä vaikutuksia suoraan tai välillisesti: Millaisia liikenteen kulkumuotovalintoja (henkilöauto, taksi, julkinen liikenne) hotellivieraat valitsevat, ja toisaalta millaista kuormitusta suuri vierailijamäärä aiheuttaa esim. katuverkolle parkkipaikkoja hakiessaan tai ruuhkahuippuina julkiselle liikenteelle. Tämän vuoksi on perusteltua harkita eri vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia myös suurten kongressihotellien sijoittumiselle kaupunkirakenteessa, esimerkiksi lähempänä metron asemia tai lähempänä kaupungin keskustaa.

Jaa-äännet: 4

Satu Erra, Timo Korpela, Romeo Pulli, Lea Saukkonen



06.05.2013

Kaj/2

Ei-äännet: 3

Lauri Alhojärvi, Timo Pyhälähti, Kati Vierikko

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Anne Kettunen, Cata Mansikka-aho

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 4-3.

08.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 22.5.2012

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnoilla olevasta otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta Helsingin Satama toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on 33-kerroksinen kongressihotelli,

jossa on noin 350 majoitushuonetta. Hotelli rakennetaan tontille, joka on voimassa olevan asema-kaavan (vuodelta 2008) mukaan varattu 16-kerroksiselle rakennukselle. Kerrosluvun kasvua perustellaan kaupunkirakenteen hahmotettavuuden, positiivisen imagon ja kantakaupunkirakenteen laajenemisen näkökulmista. Tornihotellin mainitaan myös toimivan alueen maamerkinä.

Liikenne

Länsiterminaalin kautta kulkee päivittäin noin 15 000 matkustajaa (yli 5 miljoonaa matkustajaa vuodessa) ja Länsiterminaalista ohjautuu päivittäin noin 4000 ajoneuvoa (henkilöauto- ja raskasta liikennettä) Tyynenmerenkadun kautta muualle katuverkkoon, ja suuntaus on kasvava; Jätkäsaaren alueen liikennemäärät kasvavat alueen rakentumisen ja matkustajaliikenteen kehittymisen myötä entisestään, ja jo nykyisellään Tyynenmerenkadun liikenne ruuhkautuu laivojen saapumisaikaan. Myös Tyynenmerenkadulle sijoitettavan



Jätkäsaaresta ulos johtavan lisäkaistan tilantarve on huomioitava tässä yhteydessä.

Kortteli 20803 sijaitsee Tyynenmerenkadun varressa. Tontin pysäköinti-, huolto- ja saattoliikenne hoidetaan Tyynenmerenkadun kautta nk. suuntaisliittymänä. Tyynenmerenkatu on paitsi Helsingin Sataman Länsiterminaalien johtavan ajoneuvoliikenteen – myös saatto- ja huoltoliikenteen - pääreitti, myös raitiovaunuliikenteen joukkoliikennereitti. Suuntaisliittymästä tontille ajettaessa ylitetään ajo-kaistojen lisäksi joukkoliikennekaistat. Raitiovaunuille varattu tila toimii myös palo- ja pelastusreittinä. Tontille ajo on ratkaistava huomioiden sekä risteävä liikenne molempiin ajosuuntiin että liikenteen määrä ja tonttiliittymän ajojärjestelyt tulee täsmentää koko alueen liikenteen sujuvan toimivuuden näkökulmasta. Erityisesti on huomioitava joukkoliikenne ja satamasta poistuva henkilöauto- ja raskas liikenne. Hotellin saattoliikenteelle on järjestettävä tontilla muusta liikenteestä erillään oleva alue.

Helsingin Satama pitää hyvänä ja toimivana ratkaisuna korttelin itäpuolella kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitien säilymistä yleisenä yhteytenä.

## Pysäköinti

Korttelin 20803 pysäköinti (75 ap) toteutetaan kellaripysäköintinä. Pysäköintilaitoksen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella korttelin ja Jätkäsaaren koko alueen toimivuuden näkökulmasta, koska kaavamuutos mahdollistaa hotelli-, toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistilojen rakentamisen kortteliin.

### Lisätiedot

Lehtonen Satu, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527  
satu.lehtonen(a)hel.fi

### Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 287

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 S4, Tyynenmerenkatu 2 ja Jätkäsaarenlaituri 3

### Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Jätkäsaaren tornihotellia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12101 seuraavan lausunnon:

Kaupunginhallitus varasi 21.3.2011, 305 § kiinteistölautakunnan esityksestä AB Invest AS:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelissa nro 20803 sijaitsevan hotellitontin



20803/1 (noin 3 121 m<sup>2</sup>, Jätkäsaarenlaituri 3, Tyynenmerenkatu 2) hakemuksen ja sitä seuranneiden neuvottelujen mukaisesti likimäärin voimassa olevan kaavan mukaisen hotellirakennuksen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Tontille saa voimassa olevan asemakaavan nro 11770 mukaan toteuttaa 14 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kuusitoistakerroksisen hotellirakennuksen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on kuitenkin varauksensaajan kanssa päättänyt suunnitella tontille Suomen korkeimman (33 kerrosta) ja Suomen suurimpiin kuuluvan (26 500 k-m<sup>2</sup>) hotellirakennuksen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankkeen mahdollistavan kaavamuutosehdotuksen nro 12101 13.3.2012 äänin 7 - 2.

Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehdon mukaan hotellitontille on suunniteltava ajoluiska niin, että naapuritontilla 20803/2 sijaitsevan Sonckin pohjoisen makasiinirakennuksen L2 kellarikerrokseen saadaan rasiteajoyhteys. Asemakaavaehdotuksessa po. hotellihankkeen oma ajoluiska sen maanalaiseen pysäköintikellariin on kuitenkin osoitettu varausehdon vastaisesti aivan hotellitontin eteläreunaan niin, että se estää kaavaehdotuksesta ilmenevän olemassa olevan makasiinirakennuksen kellarikerroksen ajoluiskan käytön. Suojellun ja perusteellista korjausta edellyttävän makasiinirakennuksen luovuttaminen saattaa vaarantua, mikäli makasiinirakennuksen kellariin ei saada tarvittavaa ajoyhteyttä ja rakennuksen asemakaavan mukaiset autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuoliseen ja kustannuksiltaan merkittävästi kalliimpaan pysäköintilaitokseen.

## Käsittely

16.05.2012 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Jyrki Lohi: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi



perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Kannattajat: Anja Malm

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Kiinteistölautakunta toteaa, että yksittäisen näin korkean rakennuksen sijoittaminen kantakaupunkiin kiinteästi liittyvälle alueelle ei ole perusteltua kaupunkikuvallisista syistä. Tornihotelli häiritsisi perinteistä Helsingin horisonttia sekä mereltä katsottaessa että myös kaupungilta erityisesti Bulevardin ja Mechelininkadun suunnista. Kiinteistölautakunnan mielestä hanke tulisi toteuttaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan ja kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen mukaisesti enintään 16-kerroksisena.

Jaa-äännet: 4

Martti Huhtamäki, Kristiina Kannus, Olli Saarinen, Tuomo Valve

Ei-äännet: 5

Jyrki Lohi, Anja Malm, Tuula Paalimäki, Kirsi Pihlaja, Kermen Soitu

Tyhjä: 0

Poissa: 0

03.05.2012 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448  
pasi.lehtio(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.05.2012 § 244

HEL 2011-005696 T 10 03 03

Päätös



Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaisi 33-kerroksisen kongressihotellin rakentamisen Jätkäsaaren. Rakennus olisi valmistuessaan kantakaupungin korkein rakennus. Osayleiskaavassa ja nykyisessä asemakaavassa rakennuksen korkeus on osoitettu 16 kerroksiseksi.

Tornihotelli kilpailisi Helsingin keskustan kansallismaiseman ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaan tuomiokirkon ja Uspenskin katedraalin sekä muiden kirkkojen kanssa. Se poikkeaa maisemakuvassa selvästi kantakaupungin ilmeestä. Tämä käy hyvin ilmi laaditusta havainneanimaatiosta. Torni on sijoitettu näkyvälle paikalle. Se näkyy yleiskaavassa matalan rakentamisen kantakaupungin alueelle kauas ja on myös katuakseleiden päätteenä. Erityisesti torni vaikuttaa haitallisesti kansallismaiseman kohokohtiin lähestyttäessä Helsinkiä mereltä alistaen vanhat maamerkit sivurooliin. Torni dominoi historiallisen keskustan maisemaa erityisesti lähestyttäessä mereltä Länsisatamaa. Kaupunginmuseo on näistä syistä lausunnossaan pitänyt tornia sopimattomana Helsingin kantakaupunkiin.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa ei ole otettu huomioon tornirakennuksen vaikutusta maisemakuvan kulttuurihistorialliseen arvoon tai kaupunkikuvan hierarkiaan. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on puutteellinen. Siitä puuttuu riittävät kuvaukset maisemakuvaan sekä kulttuurihistoriaan kohdistuvista vaikutuksista. On erittäin tärkeää, että asia tutkitaan ennen kaavaluonnoksen hyväksymistä, koska tornia on ehdotettu aivan kantakaupungin arvokkaan historiallisen keskustan reunaan. Yleiskaava ei salli historialliseen keskustaan korkeita rakennuksia. Tornin ei tarvitse olla 33 kerrosta korkea muodostuakseen Jätkäsaaren maamerkiksi. Kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisen niin vaatiessa on tornia madallettava.

Kaavamuutosalueen vieressä, Tyynenmerenkadulla, on jo rakennetut raitiotiekiskot. Tyynenmerenkadusta on myös tehty katu- ja rakennussuunnitelmat, jotka ovat vielä toteuttamatta. Suunnitelmissa katualueen alin kohta muodostuu kortteliin 20803 kohdalle ja kaavassa kortteliin 20803 on merkitty tulvareitti. Uudessa kaavamuutoksessa on korttelin maanalaisen tilan ajoyhteys sijoitettu tulvareitin viereen. Tästä seuraa hulevesien tulvimista kellaritiloihin. Tulvariskin vuoksi täytyy joko maanalaisen ajoyhteyden paikkaa siirtää tai katusuunnitelmia muuttaa siten, että mahdolliset tulvavedet saadaan johdettua Välimerenkadun ja Jätkäsaarenlaiturin kautta mereen. Muutostöistä aiheutuu kustannuksia rakennusvirastolle.



Torni varjostaa pihoja ja yleisiä alueita ja lisää tuulisuutta, mikä vaikuttaa haitallisesti erityisesti Jätkäsaarenlaiturin ja Länsilinkin viihtyvyyteen. Kaavamuutoksen selostuksessa on esitetty rakennuksen viitesuunnitelmat, jonka mukaan kaava on laadittu. Rakennuksen massoittelu on ansiokasta, mutta julkisivujen käsittely ja aukotus ovat ympäristöön sopimattomat. Rakennusmassan ulokkeet ja aukotuksen vinot osat saattavat joissain tilanteissa kerätä lunta ja jäätä, jotka korkealta pudotessa aiheuttavat laajalle alueelle vaaratilanteita jalankulkijoille.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että edellä mainitut muutosehdotukset otetaan huomioon.

#### Käsittely

08.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleen 1 loppuun seuraava uusi virke: "Osayleiskaavassa ja nykyisessä asemakaavassa rakennuksen korkeus on osoitettu 16 kerroksiseksi."

Muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 3 ensimmäinen virke kuulumaan seuraavasti: "Asemakaavaehdotusta laadittaessa ei ole otettu huomioon tornirakennuksen vaikutusta maisemakuvan kulttuurihistorialliseen arvoon tai kaupunkikuvan hierarkiaan."

Muutetaan päätösehdotuksen kappaleen 3 toisessa virkkeessä oleva sana "harhaanjohtava" sanaksi "puutteellinen."

Muutetaan päätösehdotuksen viimeinen kappale kuulumaan seuraavasti: "Yleisten töiden lautakunta esittää, että edellä mainitut muutosehdotukset otetaan huomioon."

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi