



18.01.2023

Asia/13

## § 14

### Jätkäsaaren Kirjon asemakaavan muutos (nro 12750)

HEL 2021-010904 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 26.4.2022 päivätyn ja 25.10.2022 muutetun piirustuksen nro 12750 mukaisena (muodostuu uusi kortteli 20835) ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022, päivitetty Kylk:n 25.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022, täydennetty 25.10.2022 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1



Liite 2

Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama- ja katualueita, jotka sijaitsevat 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Länsisatamankadun, Hyvääntoivonpuiston, ja Valtamerilaiturin rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa monikäyttöisen toimitila-, majoitus-, liike- ja liikuntarakennuksen rakentamisen sekä siihen välittömästi liittyvien julkisten ulkotilojen rakentamisen.

Kaavaratkaisu on tehty, koska rakentaminen tällä paikalla toimii puskurialueena Jätkäsaaren asuinalueen ja satama-alueen välillä, ja se on syytä saada toteutettua alueen muun rakentamisen tahdissa. Jätkäsaaren osayleiskaavassa alueelle alustavasti suunniteltu asuinkerrostalorakentaminen ei tarkempien selvitysten perusteella tule tällä paikalla kysymykseen ympäristöhäiriöiden takia.

Tavoitteena on luoda Hyvääntoivonpuiston päätteenä olevan satamaltaan alueelle seudullisesti merkittävä urheilu-, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen alue.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan tiiviisti rakennetun kaupunkiympäristön, teknisesti haastavan rakennuspaikan sekä monipuolisten vapaa-ajan palveluiden kehittäminen kumppanuuskaavoituksen keinoin.

Alueelle on suunniteltu kolmen erilaisen toiminnon muodostama, korkeimmillaan noin 60 metriin kohoava hybridirakennus. Maantasoon on suunniteltu liike- ja tapahtumatiloja, näiden yläpuolelle toimistokerroksia ja ylimmäs huoneistohotelli kattokerroksen laajemmalle asiakaskunnalle suunnattuine ravintola-, ja kokoustiloineen.

Uutta toimitilakerrosalaa on 17 000 kerrosneliometriä. Tontin tehokkuusluku on  $e=4,87$ .

Kaavaratkaisun toteuttamisella Ahdinallas ja sitä ympäröivä rakentaminen muodostavat toiminnoiltaan aktiivisen ja viihtyisän päätteen Hyvääntoivonpuistolle, mikä luo mahdollisuuksia monipuolisille vapaa-ajan toiminnoille alueella.



## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Alueella on voimassa Jätkäsaaren osayleiskaava (tullut voimaan 18.8.2006). Kaavaratkaisu on voimassa olevan Jätkäsaaren osayleiskaavan periaatteiden mukainen, vaikka kaavassa osalle aluetta osoitettua asuinkerrostalorakentamista ei voi sellaisenaan toteuttaa.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa ei ole tilavaroja asemakaavan alueella. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia, monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia kaupungissa.

Se vahvistaa myös kaupunkikeskusten ja niissä toimivien yritysten elinvoimaa sekä tapahtumallisuutta. Ahdinaltaan ympäristöstä kehitetään elämyksellinen alue, jossa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 26.2.2018 varata ja 23.3.2020 jatkaa alueen varaamista Jätkäsaaresta Wasagroup Oy:lle liikunta- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alunperin mukana olleet, nykyisen kaava-alueen ulkopuolelle jäävät alueet on erotettu omiksi asemakaavahankkeikseen. Valtamerilaiturin asemakaava nro 12655 on tullut voimaan 2.11.2021. Ahdinaltaan vesialueiden osalta tavoitteena on, että valmisteilla oleva asemakaava tulisi voimaan vuoteen 2024 mennessä.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alue rajautuu koillispuolella Länsisatamankatuun, kaakkoispuolella Valtamerilaiturin pysäköintilaitoksen ajoyhteyteen, lounaispuolella Ahdinaltaaseen ja luoteispuolella sen erottaa asuinkorttelista yleinen jalankulku- ja pyöräilyraitti.

Alueella on käytöstä poistuneen satama-altaan rantarakenteita sekä tilapäisiä alueen rakentamiseen liittyviä pysäköinti-, varastointi- ja huoltojärjestelyjä. Osa aluetta ympäröivistä katualueista on rakennettu jotta-kuinkin lopulliseen sijaintiinsa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979–2019.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaava on kumppanuuskaavoitushanke. Kaa-



varatkaisun sisältö on neuvoteltu suunnitteluvarauksen saaneiden toteuttajayhteisöjen kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yleisten alueiden toteuttamisesta noin 0,4 milj. euroa (Alv 0 %).

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden 9–10 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.5.–10.6.2022.

#### Muistutukset

Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuden ja elinmahdollisuuksiin alueella, uimarannan viihtyisyyteen, rakennusten massoitteeseen, korkeuteen ja varjostavuuteen sekä uimarannan palveluihin ja viheralueisiin.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon valmiussasteeseen alueella sekä meluntorjuntaan ja liikenteeseen.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-



taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen. Kaavakarttaan on muistutuksen perusteella lisätty määräys lintujen törmäysten todennäköisyyden vähentämiseksi. ELY-keskuksen lausunnon perusteella selvityksiä on täydennetty liikenteen ja sen melu- ja värinävaikutusten osalta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

Kaupunginhallitus

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022, päivitetty Kylk:n 25.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022, täydennetty 25.10.2022 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -	Esitysteksti



18.01.2023

Asia/13

kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunginmuseo

Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 05.12.2022 § 841

HEL 2021-010904 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 26.4.2022 päivätyn ja 25.10.2022 muutetun piirustuksen nro 12750 mukaisena (muodostuu uusi kortteli 20835) ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 583

HEL 2021-010904 T 10 03 03

Hankenumero 3141\_6

Esitys

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.4.2022 päivätyn ja 25.10.2022 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12750 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee: 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20835)

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätösten-  
teko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

25.10.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Teo Tammivuori ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

26.04.2022 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192  
teo.tammivuori(a)hel.fi  
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490  
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 9.6.2022

HEL 2021-010904 T 10 03 03



Asemakaavan muutos koskee satama- ja katualuetta, jotka sijaitsevat 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Länsisatamankadun, Hyväntoivonpuiston, ja Valtamerilaiturin rajaamalla alueella. Kaupunginmuseo lausuu hankkeesta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa monikäyttöisen toimitila-, majoitus-, liike- ja liikuntarakennuksen rakentamisen sekä tähän välittömästi liittyvien julkisten ulkotilojen rakentamisen. Alueelle on suunniteltu kolmen erilaisen toiminnon hybridirakennus, maantasossa on liike- ja tapahtumatiloja, näiden yläpuolelle on sijoitettu toimistokerroksia. Ylimpänä on huoneistohotelli, jonka kattokerroksessa on laajemmalle asiakaskunnalle suunnattuja ravintola- ja kokoustiloja. Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteellä olevan satama-altaan alueelle seudullisesti merkittävä urheilu-, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen alue.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mukana olleet, nykyisen kaava-alueen ulkopuolelle jäävät alueet on erotettu omiksi kaavahankkeikseen. Nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa toimitilakerrosala on 17 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginmuseo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 6.6.2019 ja todennut, että: ”Suunnittelualue on osa Helsingin merellistä julkisivua, joka näkyy laajalle ja on rakennuspaikkana vaativa. Asemakaavalla tulee varmistaa rakentamisen laadukkuus, myös maisemallisia vaikutuksia tulee selvittää asemakaavatyön aikana.”

Asemakaavaselostuksessa todetaan mm.: ”Kaavoituksessa on tiedotettu rakennuspaikan vaatavuus sekä Helsingin merellisen julkisivun piirteet. Suunnittelussa on erityisesti pyritty sovittamaan hanke ympäröivään rakentamiseen. Jätkäsaaren osayleiskaavan yhteydessä on ratkaistu alueen maisemallinen periaate rakentamiskorkeuden nostamisesta rannoilta kohti alueen keskiosia. Jätkäsaaren liikuntapuiston laidalla olevat 15-kerroksiset asuintalot muodostavat korkeamman rakentamisen sarjan, joka kiertyy Ahdinaltaan ympärille. Jätkäsaaren Kirjo on suunniteltu tämän sarjan luontevaksi osaksi.”

Asemakaavaehdotuksessa 26.4.2022 uudisrakennuksen julkisivuista on määräys: ”Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla lasi, metalli tai puu.”

Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen.

#### Lisätiedot

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





18.01.2023

Sanna Granbacka, tutkija, puhelin: 09 310 38056  
sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 17.03.2022 § 22

HEL 2021-010904 T 10 03 03

## Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12750 pohjakartan kaupunginosassa 20 Länsisatama. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

## Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12750  
Kaupunginosa: 20 Länsisatama  
Kartoituksen työnumero: 35/2021  
Pohjakartta valmistunut: 24.9.2021  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

## Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi

Suvi Uotila, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 29076  
suvi.uotila(a)hel.fi