



18.01.2023

Ärende/13

§ 14

Detaljplaneändring för Kirjo på Busholmen (nr 12750)

HEL 2021-010904 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för hamn- och vattenområdena i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12750, daterad 26.4.2022 och ändrad 25.10.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (ett nytt kvarter 20836 bildas).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1



18.01.2023

Ärende/13

Bilaga 2
Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller de hamn- och gatuområden som ligger i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) i ett område som avgränsas av Västrahamnsgatan, Godahoppsparken och Oceankajen. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en mångfunktionell byggnad med verksamhetslokaler och lokaler för inkvarterings- och affärsverksamhet samt motion och idrott samt offentliga uterum tätt intill.

Detaljplanen har utarbetats eftersom byggandet på denna plats fungerar som ett buffertområde mellan Busholmens bostads- och hamnområde och det finns skäl att genomföra det i takt med resten av byggandet i området. I delgeneralplanen för Busholmen planerades preliminärt flervåningshus i området, men närmare utredningar visar att det inte kommer på fråga på grund av miljöstörningar.

Målet är att skapa ett regionalt betydande område för idrotts-, kultur- och fritidsverksamhet vid hamnbassängen i änden på Godahoppsparken.

I detaljpanelösningen strävar man särskilt efter att lösa frågorna kring utvecklingen av den tätt bebyggda stadsmiljön, den tekniskt utmanande byggplatsen och de mångsidiga fritidstjänsterna med hjälp av partnerskapsplanläggning.

En hybridbyggnad med tre olika funktioner och en högsta punkt cirka 60 meter ovanför markytan har planerats i området. På marknivå finns affärs- och evenemanglokaler, ovanför dem kontorsvåningar och högst upp på takvåningen ett lägenhetshotell med restaurangs- och möteslokaler avsedda för ett mer omfattande klientel.

Det finns 17 000 m² ny våningsyta för verksamhetslokaler. Tomtens exploateringstal (e) är 4,87.

Efter att detaljplanen förverkligats bildar Ahtibassängen och de omgivande byggnaderna ett trivsamt slut på Godahoppsparken med aktiva funktioner, vilket skapar möjligheter till mångsidiga fritidsaktiviteter i området.



Beslut som detaljplanen bygger på

För området gäller delgeneralplanen för Busholmen (trädde i kraft 18.8.2006). Detaljplanen stämmer överens med principerna i den gällande delgeneralplanen för Busholmen, även om det inte går att bygga de flervåningshus som anvisas till en del av området i planen som sådana.

Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors 2021 är det fråga om ett målområde för utveckling av centrum under jord. Den underjordiska generalplanen har inga utrymmesreserveringar i detaljplaneområdet. Den nu utarbetade planlösningen stämmer överens med den underjordiska generalplanen.

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att erbjuda företag mångsidiga verksamhetsställen i staden i enlighet med deras behov.

Den stärker också stadscentrumens och deras företags livskraft och evenemangsverksamhet. Ahtibassängens omgivning utvecklas till ett upplevelseområde där kultur och fritid är starkt närvarande.

Stadsstyrelsens näringslivssektion beslutade 26.2.2018 reservera och 23.3.2020 fortsätta reservera ett område på Busholmen för Wasagroup Oy för planering av ett projekt för idrotts- och verksamhetslokaler.

De områden som ursprungligen var med i programmet för deltagande och bedömning men som nu lämnades utanför detaljplaneområdet har separerats till egna detaljplaneprojekt. Detaljplanen för Oceankajen (nr 12655) trädde i kraft 2.11.2021. I fråga om Ahtibassängens vattenområden är avsikten att den detaljplan som är under beredning träder i kraft senast 2024.

Områdets förutsättningar och nuläge

Detaljplaneområdet gränsar till Västrahamnsgatan i nordost, till körförbindelsen till Oceankajens parkeringsanläggning i sydost och till Ahtibassängen i sydväst. I nordväst separerar en allmän gång- och cykelförbindelse området från ett bostadskvarter.

I området finns strandkonstruktioner som hör till den före detta hamnbassängen samt tillfälliga parkerings-, lagrings- och servicearrangemang för byggandet på området. En del av de gatuområden som omger planområdet är i stort sett byggda på sin slutliga plats.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1979–2019.



18.01.2023

Ärende/13

Helsingfors stad äger marken i planeringsområdet. Detaljplanen har utarbetats på initiativ av staden. Detaljplanen genomförs i form av partnerskapsplanläggning. Detaljplanens innehåll har förhandlats fram mellan de genomförande sammanslutningarna som fått planeringsreserveringen.

Detaljplanens kostnader

Att detaljplanen genomförs medför kostnader på ca 0,4 miljoner euro (moms 0 %) för staden för byggande av offentliga områden.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Värdet på den byggrätt som planläggs beräknas grovt uppgå till 9–10 miljoner euro.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 12.5–10.6.2022.

Anmärkningar

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget under framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna gällde fåglarnas säkerhet och levnadsmöjligheter på området, badstrandens trivsamt, byggnadernas massa, höjd och överskuggning samt badstrandens tjänster och grönområden.

Myndighetsutlåtanden

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget:

- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT))
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Museiverket
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- kultur- och fritidssektorn / stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde vattenförsörjningens färdighetsgrad i området samt bullerbekämpning och trafik.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.



Det som har framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Utifrån ett påpekande har en bestämmelse för att minska sannolikheten av att fåglarna kolliderar med byggnaderna lagts till i plankartan. Utifrån NTM-centralens utlåtande har det gjorts kompletterande utredningar om trafiken och dess buller- och vibrationseffekter.

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Närmare motiveringar

Motiveringen till detaljpanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



18.01.2023

Ärende/13

Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmuseet
Detaljplaneläggning

Beslutshistoria

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 asemakaavaselostuksesta 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



18.01.2023

Ärende/13

HEL 2021-010904 T 10 03 03

Hankennumero 3141_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.4.2022 päivätyn ja 25.10.2022 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen 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: Päätökseteko

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



18.01.2023

Ärende/13

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 pääteenä 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-m².

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.”



18.01.2023

Ärende/13

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

Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen.

Lisätiedot

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