



08.09.2021

Asia/8

§ 269

Jätkäsaaren Valtamerilaiturin asemakaavan muuttaminen (12655)

HEL 2019-005705 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-, katu- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 8.12.2020 päivätyn ja 15.6.2021 muutetun piirustuksen nro 12655 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 20836).

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12655 kartta, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021, päivitetty Kylk:n 15.6.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020, päivitetty ja täydennetty 15.6.2021 ja asukastilaisuuden (18.6.2019) muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Valtamerilaiturin yleissuunnitelma 6.5.2021
- 6 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 7 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 8 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Helsingin Satama Oy
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1
Liite 2
Liite 3

Esitysteksti
Esitysteksti



08.09.2021

Asia/8

| | |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä | Esitysteksti |
| Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Esitysteksti |
| Poliisi | Esitysteksti |
| Puolustusvoimat | Esitysteksti |
| Suomenlahden merivartioston esikunta | Esitysteksti |
| Väylävirasto | Esitysteksti |

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama-, katu- ja vesialueita, jotka sijaitsevat 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Tyynenmerenkadun ja Melkinlaiturin välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa tapahtuma-areenan, hotellin ja majoitustilojen, liikuntatilojen ja näihin liittyvien tukitoimintojen rakentamisen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavarajausta on muutettu. Atlantinsillan pohjoispuolella oleva vesialue (Ahdinallas) sille suunniteltuine uimarantoineen, osa vesialueeseen pohjoisessa rajautuvista katualueista sekä Atlantinsillan eteläpuolella Melkinlaituriin rajautuva vesialue sille suunniteltuine venesatamineen erotetaan omaksi asemakaavakseen, koska on tarpeen laatia niiden osalta tarkempia selvityksiä ja samalla toive edistää Valtamerilaituriin rajautuvaa hanketta nopeammassa aikataulussa. Johtuen kaava-alueen rajauksen supistumisesta kaavan nimi on muutettu Ahdinaltaasta Valtamerilaituriksi.

Kaavaratkaisu on tehty, koska kyseinen alue toimii puskurina Jätkäsaaren asuinalueen ja satama-alueen välillä ja se on syytä saada toteutettua alueen muun rakentamisen tahdissa. Asuinkerrostalorakentaminen ei tällä paikalla ole mahdollista ympäristöhäiriöiden takia.

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

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan tiiviisti rakennetun kaupunkiympäristön, teknisesti haastavan rakennuspaikan sekä moni-



puolisten vapaa-ajan palveluiden kehittäminen kumppanuuskaavoituksen keinoin.

Alueelle on suunniteltu tapahtuma-areenaa, hotellia, toimitilaa sekä mailapeleihin soveltuvia urheilutiloja kerroksittain aseteltuna. Lisäksi alueella sijaitsee yleinen pysäköintilaitos.

Uutta toimitilakerrosalaa on 47 040 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=3,71.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennekaavio, jonka mukaan päivitetään jo laadittuja suunnitelmia Tyynenmerenkadulle ja Länsisatamankadulle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että suunniteltu rakentaminen muodostaa toiminnoiltaan aktiivisen ja viihtyisän päätteen Hyväntoivonpuistolle, Jätkäsaaren asuinalueen rajaavan puskurivyöhykkeen matkustajasataman suuntaan sekä vastaa asukkaiden toiveisiin ulkovoimaharjoittelun alueesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan periaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on käytöstä poistunut satama-allas, tilapäisiä satamaliikenteen järjestelyjä sekä raitiotien tilapäinen kääntölenkki. Asemakaava-alueen eteläpuolella kulkeva Atlantinkatu ja Atlantinsilta ovat rakenteilla. Aluetta ympäröivät muut katualueet on rakennettu jotakuinkin lopulliseen sijaintiinsa raitiotietä lukuun ottamatta. Asemakaavan pysäköintilaitos on rakennettu poikkeamispäätöksellä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979 - 2019. Asemakaavoissa alue on satama-, katu- ja vesialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaava on kumppanuuskaavoitushanke. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu suunnitteluvarauksen saaneiden toteuttajayhteisöjen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia esirakentamisesta ja yleisten alueiden toteuttamisesta.



Kaavaratkaisun toteuttamisesta on alustavasti arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Pohjarakentaminen | 10 milj. euroa |
| Yleiset alueet | 1,5 milj. euroa |
| Yhteensä | 11,5 milj. euroa |

Pohjarakentamisen kustannuksiin sisältyvät Valtamerilaiturin uusi rantamuuri sekä yleisille alueille sijoittuva paalutettu kansirakenne. Yleisten alueiden kustannuksiin sisältyvät pintarakenteet, portaat, kasvillisuus, varusteet, kalusteet ja valaistus.

Tontin puolelle, rannan suuntaan toteutettavan tukiseinärakenteen alustava kustannusarvio on noin 7 miljoonaa euroa. Kustannuksen jakautumisesta ja toteutusvastuusta sovitaan tontinluovutusneuvottelussa.

Lisäksi kustannuksia aiheutuu mahdollisten yhdyskuntateknisten tontti-johtojen sekä rannan yleisten alueiden hulevesiviemäröinnin toteuttamisesta. Näiden kustannuksia voidaan arvioida alueen suunnittelun edetessä.

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 23 - 28 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.12.2020–28.1.2021.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uintimahdollisuuksiin, turvallisuuteen, tulvariskeihin, asunnoista aukeaviin näkymiin, korkeaan rakentamiseen, varjoisuus- ja tuuliolosuhteiden huomioimiseen, linnuston huomioon ottamiseen lasirakentamisessa sekä häiriövaloon ja roskaantumiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan / kaupunginmuseo
- Suomenlahden merivartioston esikunta
- Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentti



08.09.2021

Asia/8

– Poliisi

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat satamaan suuntautuvaan laivaliikenteeseen, vesihuoltolinjoihin ja vesihuoltoverkoston liittymiin, poliisi- ja pelastusajoneuvojen pääsyyn lähelle kohdetta, saatto liikenteen turvallisuuteen, viranomaisveneiden laituripaikkaan, omaehtoisesta pelastautumisen edellytyksiin vedenvaraan joutuneille, meluntorjuntaa koskeviin määräyksiin, satamatoiminnan vaikutukseen ilmanlaatuun, pintavesien käsittelyyn sekä korkean hotelli- ja toimistotornin merkitykseen kaupunkirakenteessa.

Lausunnon antajista Helen Sähköverkko Oy, Suomenlahden merivartioston esikunta ja Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentti totesivat ettei asemakaavan muutosehdotuksesta ole huomautettavaa. Lisäksi Väylävirasto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla/keskustelutilaisuudessa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavan muutoksen nro 12655 kartta, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021



08.09.2021

Asia/8

- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021, päivitetty Kylk:n 15.6.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020, päivitetty ja täydennetty 15.6.2021 ja asukastilaisuuden (18.6.2019) muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Valtamerilaiturin yleissuunnitelma 6.5.2021
- 6 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 7 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 8 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin Satama Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Poliisi
Puolustusvoimat
Suomenlahden merivartioston esikunta
Väylävirasto

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto



08.09.2021

Asia/8

Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus
Aluerakentaminen

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.08.2021 § 586

HEL 2019-005705 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-, katu- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 8.12.2020 päivätyn ja 15.6.2021 muutetun piirustuksen nro 12655 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 20836).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 15.06.2021 § 337

HEL 2019-005705 T 10 03 03

Hankenumero 3141_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.12.2020 päivätyn ja 15.6.2021 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12655 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-, katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20836).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat



08.09.2021

Asia/8

luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksen-
teko

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

15.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

08.12.2020 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 21.09.2020 § 46

HEL 2019-005705 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12655 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:

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



08.09.2021

Asemakaavan numero: 12655
Kaupunginosa: 20 Länsisatama
Kartoituksen työnumero: 12/2020
Pohjakartta valmistunut: 17.4.2020
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
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi