



## § 303

### Melkinlaiturin asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12500) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-011323 T 10 03 03

Hankenumero 4865\_1, 4865\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 5.6.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12500 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortteleita 20086-20089 ja osaa kortteleista 20084 ja 20085 sekä katu-, puisto- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia 20263 ja katu-, vesi-, satama-alueita sekä venesatamaa (muodostuvat uudet korttelit 20077-20079 ja 20082-20089).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12500 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely



Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Kirsi Rantama ja liikenneinsinööri Teemu Vuohtoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

[kirsi.rantama\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.rantama(a)hel.fi)

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37490

[teemu.vuohtoniemi\(a\)hel.fi](mailto:teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi)

Mari Soini, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37479

[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/korkotasot, yhdyskuntatekniikka, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/ympäristömelu, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/maaperän rakennettavuus, puhelin: 310 37325

[helena.farkkila-korjus\(a\)hel.fi](mailto:helena.farkkila-korjus(a)hel.fi)

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/kaavatalous, puhelin: 310 37252

[mikko.juvonen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.juvonen(a)hel.fi)

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12500 kartta, päivätty 5.6.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12500 selostus, päivätty 5.6.2018
- 5 Havainnekuva 5.6.2018
- 6 Julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma, MASU Planning Oy 20.11.2017
- 7 Ympäristömeluselvitys, Akukon Oy 5.4.2018
- 8 Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 15.11.2017
- 9 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6847)
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 5.6.2018
- 12 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



ka ovat ilmoittaneet osoitteensa täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Melkinlaiturin aluetta, joka sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa meren äärelle sijoittuvien asuinkortteleiden, puistojen sekä koulun ja päiväkodin rakentamisen satamatoiminnoilta vapautuneelle alueelle.

Tavoitteena on rakentaa sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehityksen mukainen asuinalue, joka liittyy luontevasti Jätkäsaaren jo suunniteltuihin osa-alueisiin ja täydentää urbaania kaupunkirakennetta. Alue tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen.

Jätkäsaaren osa-alueet rakentuvat omaleimaisiksi. Melkinlaiturin alue on suunniteltu mittakaavaltaan muuta Jätkäsaarta pienemmäksi, merikylä-henkiseksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Alueelle suunnitellaan erilaisia asuintalotyyppejä toimintoja sekoittavasta hybridistä kaupunkipientaloihin. Rakennukset ovat kerrosluvuiltaan 3–7-kerroksisia ja madaltuvat kohti rantaa. Alueen keskeiset julkiset ulkotilat koostuvat kortteleiden suojaan jäävästä jalankulun ja pyöräilyn reitistä Samoankujasta taskupuistoihin sekä aluetta kehystävistä ranta-puistoista.

Uutta asuntokerrosalaa on 94 355 k-m<sup>2</sup>, liiketilojen kerrosalaa 3 220 k-m<sup>2</sup> ja julkisten palveluiden kerrosalaa 11 000 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e = 2,0$ . Asukasmäärän lisäys on noin 2 300.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6847), jonka mukaan alueen kadut ovat tonttikatuja. Melkinlaiturin keskellä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue Samoankuja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että yhdyskuntarakennetta Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä tiivistetään. Rakentamaton satama-alue meren äärellä muuttuu kaikille yhteiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi sekä asuin- ja julkisten palveluiden kortteleiksi. Kantakaupunkimainen asuminen ja merellinen Helsinki ovat uuden alueen ominaispiirteet.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava (kaupunginvaltuusto 21.6.2006, tullut kaava-alueella voimaan 18.8.2006). Osayleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle saa rakentaa pääosin 3–5-kerroksisia asuntoja sekä puistoa. Rakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja sekä toimi- ja liiketiloja. Osayleiskaavassa esitettyä kanavaa ei suunnitella alueelle. Asemakaava on toiminnoiltaan ja mitoitukseltaan yleiskaavan ja osayleiskaavan mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutoksen alue on täysin meritäyttöjen aluetta osana Jätkäsaaren satamaa. Jätkäsaaren tavarasatama muutti vuoden 2008 lopussa Vuosaaren. Siihen saakka alue oli ulkopuolisilta suljettua asfalttista merikonttien säilytyskenttää. Alueen pohjois- ja itäpuolella rakentuu Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren, Saukonlaiturin ja Atlantinkaaren asemakaava-alueet. Melkinlaituri toimii risteilijälaiturina loka-kuuhun 2018, jonka jälkeen risteilyliikenne siirtyy Hernesaaren. Eteläpuolella toimii Jätkäsaaren matkustajasatama. Alue liittyy etelässä Ahdinaltaan välityksellä avomereen.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979–2015.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaava-alueen maaperän esirakentaminen ja pilaantuneen maaperän puhdistaminen, meritäytöt sekä alueen yleistasausten korottaminen, uudet rantarakenteet sekä rantarakenteiden kunnostaminen, puistojen, katujen, julkisten palvelurakennusten ja teknisen huollon verkostojen rakentaminen edellyttävät kaupungilta merkittävää yhdyskuntataloudellista investointia.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	16 milj. euroa
Kadut ja aukiot	9 milj. euroa
Puistot	3 milj. euroa
Melkinlaiturin rantarakenteet	6 milj. euroa
<u>Julkiset palvelurakennukset</u>	<u>35 milj. euroa</u>
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 70 milj. euroa</b>



Kustannusarvio ei sisällä raitiotien sekä tarvittavien väliaikaisjärjestelyjen kustannuksia.

Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvät tulot on laskettu käyttäen AM-ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitus-muotojakautusta. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta kaupungille kertyvä arvo on kokonaisuudessaan noin 85 miljoonaa euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (ent. liikuntavirasto, kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Länsisataman satamatoiminnan sujumiseen ja kehittämismahdollisuuksiin, alueen maisemallisiin arvoihin ja rakentamisen laadullisiin tavoitteisiin, tarkoituksenmukaisten ja toteutuskelpoisten rakennusten suunnitteluun, maaperän teknisiin haasteisiin, raitiotieliikenteen suunnitteluun sekä melu- ja värinähaittojen huomioimiseen, väylien vesiliikenteen huomioimiseen sekä ilmastokestävän asuinalueen suunnitteluun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuskelpoiset asuin- ja pysäköintiratkaisut, toimivan raitiotieliikenteen, ilmastomuutokseen sopeutuvan kaupunkirakenteen, turvallisen ja terveellisen ympäristön sekä asumisen ja sataman lähekkäin toimimisen. Kaavaratkaisussa edellytetään laadukasta ja monipuolista rakentamista niin lähiympäristön kuin asumisen suhteen.



Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais-  
ten kannanotot kohdistuivat Länsisataman liikenne ja ympäristövaiku-  
tuksiin, raitioliikenteen suunnitteluun sekä kunnallisteknisiin tilavarauk-  
siin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä si-  
ten, että julkisivuille on esitetty äänitasoerovaatimukset liikenne- ja lai-  
vamelua vastaan ja kortteleille on mahdollistettu laivamelulta suojaiset  
ulko-oleskelualueet sisäpihojen puolelle. Raitioliikenteen järjestelyt ja  
liittyminen pyöräverkkoon on suunniteltu sujuvaksi. Pumppaamoiden  
aluevaraus on tarkistettu ohjeiden mukaiseksi.

### Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineis-  
tosta kohdistui merialueen täyttöihin, alueelle suunniteltuihin palveluihin  
ja asuinrakentamiseen sekä merellisiin lähtökohtiin, jotka todetaan hy-  
vin huomioonotetuiksi. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadussa mieli-  
piteessä on tuotu esiin alueen tuulisuus, joka todetaan suunnitelmassa  
onnistuneesti huomioon otetuksi. Mielipiteessä kiitetään erityisesti  
suunniteltua rantapuistoa sekä rantaa kohti madaltuvaa rakennusprofii-  
lia. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-  
makaavaselistuksesta.

### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



#### Lisätiedot

Kirsi Rantama, arkkitehti, puhelin: 310 37207

kirsi.rantama(a)hel.fi

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37490

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/korkotasot, yhdyskuntatekniikka, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/ympäristömelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/maaperän rakennettavuus, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu/kaavatalous, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12500 kartta, päivätty 5.6.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12500 selostus, päivätty 5.6.2018
- 5 Havainnekuva 5.6.2018
- 6 Julkisten ulkotilojen viitesuunnitelma, MASU Planning Oy 20.11.2017
- 7 Ympäristömeluselvitys, Akukon Oy 5.4.2018
- 8 Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 15.11.2017
- 9 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6847)
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 5.6.2018
- 12 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi



05.06.2018

Asia/12

---

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén