



## § 337

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Val- tamerilaiturin tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12655)

HEL 2019-005705 T 10 03 03

Hankenumero 3141\_4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.12.2020 päivätyn ja 15.6.2021 muutetun asemakaavan muuto-  
sehdotuksen nro 12655 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-  
kee 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 lausun-  
toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat  
luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työ-  
pajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökseen-  
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 kaavas-  
ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

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

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



## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 kartta, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021, päivitetty Kylk:n 15.6.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 15.6.2021
- 6 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 7 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 8 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020
- 9 Valtamerilaiturin yleissuunnitelma 6.5.2021
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020, päivitetty ja täydennetty 15.6.2021 ja asukastilaisuuden (18.6.2019) muistio
- 13 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 12

## Esitysehdotus

Esitys 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 kaualueista sekä Atlantinsillan eteläpuolella Melkinlaituriin rajautuva vesialue sille suunniteltuine venesatamineen erotetaan omaksi asema-



kaavakseen, johtuen tarpeesta laatia niiden osalta tarkempia selvityksiä ja toiveesta edistää Valtamerilaituriin rajautuvaa hanketta nopeamassa aikataulussa. Johtuen kaava-alueen rajauksen supistumisesta kaavan nimi on muutettu Ahdinaltaasta Valtamerilaituriksi.

Kaavaratkaisu on tehty, koska rakentaminen tällä paikalla toimii puskurialueena Jätkäsaaren asuinalueen ja satama-alueen välillä ja on syytä saada toteutettua alueen muun rakentamisen tahdissa. Asuinkerrostalorakentaminen ei tällä paikalla tule kysymykseen ympäristöhäiriöiden takia.

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

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan tiiviisti rakennetun kaupunkiympäristön, teknisesti haastavan rakennuspaikan sekä monipuolisten vapaa-ajan palveluiden kehittämisen yhdistäminen 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-m<sup>2</sup>. 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 asuinaluetta rajaavan puskurivyöhykkeen matkustajasataman suuntaan sekä vastaa asukkaiden toiveisiin ulkovoimaharjoittelualueesta.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan 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 si-



jaintiin 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
<b>Yhteensä</b>	<b>11,5 milj. euroa</b>

Pohjarakentamisen kustannuksiin sisältyvät Valtamerilaiturin uusi rantamuri 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 (MRL 65 §) 17.12.2020–28.1.2021

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 8.12.2020 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.



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 viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat satamaan suuntautuvaan laivaliikenteeseen, vesihuoltolinjoihin ja vesihuoltoverkoston liittymiin, poliisi- ja pelastusajoneuvojen pääsyyn lähelle kohdetta, saattoliikenteen turvallisuuteen, viranomaisveneiden laituripaikkaan, omaehtoisen pelastautumisen edellytyksiin vedenvaraan joutuneille, meluntorjuntaa koskeviin määräyksiin, satamatoiminnan vaikutukseen ilmanlaatuun, pintavesien käsittelyyn sekä korkean hotelli- ja toimistotornin merkitykseen kaupunkirakenteessa.

Lausunnot saatiin 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
- Poliisi

Helen Sähköverkko Oy, Suomenlahden merivartioston esikunta, Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentti lausuiivat, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole huomautettavaa. Lisäksi Väylävirasto ilmoitti, ettei 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

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192  
teo.tammivuori(a)hel.fi  
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490  
teemu.vuohtoniemi(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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 kartta, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020, muutettu 15.6.2021
- 5 Havainnekuva 15.6.2021
- 6 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 7 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 8 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020
- 9 Valtamerilaiturin yleissuunnitelma 6.5.2021
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020, päivitetty ja täydennetty 15.6.2021 ja asukastilaisuuden (18.6.2019) muistio
- 13 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Liikennekaavio

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



15.06.2021

Asia/8

**Ote**

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 12

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola

**Päätöshistoria**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 12.1.2021

Kaupunkiympäristölautakunta 08.12.2020 § 716

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