



12

Jätkäsaaren Ahdinaltaan vesialueen asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12842)

HEL 2022-011884 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) vesialueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 8.12.2020 päivätyn ja 5.11.2024 muutetun piirustuksen numero 12842 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee vesialuetta, joka sijaitsee 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Valtamerilaiturin ja Melkinlaiturin välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kelluvien vapaa-ajanpalveluiden sekä yleisen uimarannan ja näihin liittyvien tukitoimintojen rakentamisen. Lisäksi Melkinlaiturin varteen on sijoitettu uusi vesibussilaituri.

Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteenä olevan Ahdinaltaan alueelle seudullisesti merkittävä urheilu-, kulttuuri- ja vapaa-ajantoimintojen alue. Kumppanuuskaavoituksen keinoin on ratkaistu tiiviisti rakennetun kaupunkiympäristön, teknisesti haastavan rakennuspaikan sekä monipuolisten vapaa-ajan palveluiden kehittämisen yhdistäminen.

Alueelle on suunniteltu uimaranta ja kelluva kylpylä sekä puistoa, näköalatasanne ja vesibussilaituri. Kelluvien vapaa-ajanpalveluiden rakennusaloille on sijoitettu uutta kerrosalaa 725 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ahdinallas ja sitä ympäröivä rakentaminen muodostaa toiminnoiltaan aktiivisen ja viihtyisän päätteen Hyväntoivonpuistolle sekä vastaa asukkaiden toiveisiin uimapaikasta ja avantouintimahdollisuudesta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista ja on yleiskaavan sekä Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu on osa suurempaa asemakaavakokonaisuutta, johon kuuluivat osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheessa [Jätkäsaaren](#)



[kirjo \(12750\)](#) ja [Valtamerilaituri \(12655\)](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheen jälkeen Jätkäsaaren kirjo erotettiin omaksi asemakaavakseen, joka on tullut voimaan vuonna 2023.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on käytöstä poistunut satama-allas. Asemakaava-alueen halki kulkeva Atlantinkatu ja Atlantinsilta on rakennettu. Aluetta ympäröivät muut katualueet ovat lähestulkoon valmiita.

Osalla aluetta on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979–2019. Asemakaavoissa alue on vesialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaava on kumppanuuskaavoitushanke, ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu [suunnitteluvarauksen](#) saaneen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia esirakentamisesta ja yleisten alueiden toteuttamisesta ilman arvonlisäveroa 12/2021 kustannustasolla 12,3 milj. €. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 0,4–0,6 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Laajempi, myöhemmin kahteen eroteltu kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 8.12.2020, ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan 17.12.2020–28.1.2021.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uintimahdollisuuksiin, turvallisuuteen, tulvariskeihin, asunnoista aukeaviin näkyymiin, 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 liittyisiin, poliisi- ja pelastusajoneuvojen pääsyyn lähelle kohdetta, saattoliikenteen turvallisuuteen, viranomaisveneiden laituri-paikkaan, omaehtoisen pelastautumisen edellytyksiin vedenvaraan joutuneille, meluntorjuntaa koskeviin määräyksiin, satamatoiminnan vaikutukseen ilmanlaatuun, pintavesien käsittelyyn sekä korkean hotelli- ja toimistotornin merkitykseen kaupunkirakenteessa.



Lausunnot saatiin Helsingin poliisilaitokselta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin Satamalta, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), kaupunginmuseolta, Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentiltä, Suomenlahden merivartioston esikunnalta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus).

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Nähtävilläolon jälkeen asemakaava jaettiin kahdeksi erilliseksi kaava-alueeksi, jolloin nyt käsittelyssä oleva Ahdinaltaan vesialueen asemakaava sai uuden kaavanumeron. Nähtävillä olleeseen kokonaisuuteen kuulunut Valtamerilaiturin asemakaava on tullut voimaan vuonna 2021.

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12842 kartta, päivätty 8.12.2020, muutettu 5.11.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12842 selostus, päivätty 8.12.2020, muutettu 5.11.2024, päivitetty Kylk:n 5.11.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020, täydennetty 5.11.2024 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Osa päätöshistoriaa



11.12.2024

Asia/12

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 5.11.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helsingin poliisilaitos
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Satama Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentti
Suomenlahden merivartioston esikunta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Väylävirasto
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunginmuseo



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