



22.06.2020

Asia/2

## § 376

### V 26.8.2020 Jätkäsaaren palvelukortteleiden asemakaavan muuttaminen (nro 12608)

HEL 2020-001750 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-alueetta koskevan asemakaavan muutoksen 2.6.2020 päivätyn piirustuksen nro 12608 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834).

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020, päivitetty Kylk:n 2.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
- 4 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä

##### Otteen liitteet

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



22.06.2020

Asia/2

Helsingin seudun ympäris- Esitysteksti  
töpalvelut -  
kuntayhtymä/Vesihuolto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama-aluetta, joka sijaitsee Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyvääntoivonpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden toiminnoiltaan sekoittuneen eli asumista ja muita toimintoja sisältävän korttelin rakentamisen.

Palvelukortteleiden keskeisen julkisen ulkotilan muodostaa kortteleiden väliin sijoittuva Gibraltarinaukio, jonka varrelle on tarkoitus sijoittaa mm. liiketiloja, päiväkotia sekä kortteleiden yhteisöllinen kylätalo.

Tavoitteena on jatkaa Helsingin kantakaupunkia sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Uutta asuntokerrosalaa on 45 680 k-m<sup>2</sup>, josta huoneistohotellin osuus korttelissa 20833 tontilla 1 on 7 950 k-m<sup>2</sup>. Kivijalkaliiketiloiden sekä palvelu- ja yhteistiloiden osuus molemmissa kortteleissa on yhteensä 3 130 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kylätalolle varataan 500 k-m<sup>2</sup> korttelista 20833 tontilta 4.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=3,67$ . Asukasmäärän lisäys on noin 860 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jätkäsaaren Hyvääntoivonpuiston länsipuolen korttelirakenne täydentyy osayleiskaavassa osoitetun korttelirakenteen mukaiseksi.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista mahdollistamalla asunto- ja palvelurakentamista kantakaupunkia laajentaen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelle. Jätkäsaaren 12.6.2006 hyväksytyyn osayleiskaavan mukaan alue on osoitettu lähi-palvelu-, asunto- ja työpaikkarakentamiselle, joten ehdotus on osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 3.5.2019 Jätkäsaaren palvelukorttelien asemakaavalliset periaatteet/ase-  
makaavan muutosluonnoksen. Luonnos pohjautui alkuvuonna 2017 pidetyn kilpailullisen ilmoit-



tautumis- ja neuvottelumenettelyn voittaneeseen viite- ja konseptisuunnitelmaan nimeltä Jätjän Messi, jonka takana oli viiden toimijan konsortio. Asemakaavaehdotus on laadittu kumppanuuskaavana tämän voittaneen konsortion kanssa.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutoksen alue on meritäyttöjen aluetta ja osa Länsisatamaa. Pääosa Länsisataman rahtiliikennetoiminnoista siirrettiin Vuosaareen vuonna 2008. Siihen saakka alue oli ulkopuolisilta suljettua, asfalttipintaista merikonttien säilytyskenttää. Alueen koillispuolelle on rakentunut Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alue. Eteläpuolelle rakentuvat Atlantinkaaren ja Melkinlaiturin asemakaava-alueet sekä lännessä Saukonlaiturin asemakaava-alue. Asemakaava-alueen pohjoispuolelle kaavoitetaan Jätkäsaaren keskuskortteleita. Välittömästi asemakaava-alueen itä- ja eteläpuolella on Hyväntoivonpuisto. Korttelin eteläpuolella olevaan puiston osaan on suunniteltu leikkipuisto.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 8043 vuodelta 1979 ja nro 8337 vuodelta 1981, joiden mukaan alue on satama-alue, satama-alueen palvelevien varastorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta kumppanuuskaavana.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa Gibraltarin aukion toteutuksen osalta arviolta noin 600 000 euroa. Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa niin, että kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 45–48 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajaksi

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomais tahojen kanssa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.



22.06.2020

Asia/2

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikkaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että annetaan kaavamääräys, joka mahdollistaa tonttijohtojen sijoittamisen naapuritonttien alueelle. Lisäksi kierrätyshuoneiden määrä, sijainti ja mitoitus määritellään jatkosuunnittelussa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tietoliikennejärjestelyihin sekä ekopisteen tarpeellisuuteen alueella. Ne on otettu huomioon siten, että mielipiteen mukaisesti ekopistettä ei pyritä sijoittamaan alueelle ja että tietoliikennetekniset asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.4.–8.5.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen korkeuteen ja sen aiheuttamaan varjostavaan vaikutukseen sekä alueen lähiympäristön viihtyisyyteen.

Lausunnossaan kaavaehdotuksesta HSY:n huomautti vesihuollon järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä. Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaislausunnosta 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 yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen ja niistä neuvoteltiin asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



22.06.2020

Asia/2

Kaavaratkaisun tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020, päivitetty Kylk:n 2.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
- 4 Päätöshistoria

**Oheismateriaali**

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

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäris-  
töpalvelut -  
kuntayhtymä/Vesihuolto

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1

Liite 2  
Liite 3

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**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



22.06.2020

Asia/2

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Asemakaavoitus  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 330

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Hankennumero 1602\_3

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.6.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-alueetta (muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuun lausuntoon ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

02.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

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



22.06.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192

teo.tammivuori(a)hel.fi

Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37490

teemu.vuotoniemi(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.04.2020 § 21

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12608 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: 12608

Kaupunginosa: 20 Länsisatama

Kartoituksen työnnumero: 30/2019

Pohjakartta valmistunut: 22.8.2019

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

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