



§ 640

Makasiiniranta ja Olympiaranta, asemakaava- ja asemakaavan muutoslouonnos (sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen)

HEL 2020-013893 T 10 03 03

Hankenumero 4428_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 5.11.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutoslouonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavalouonnos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) vesialueita, 7. kaupunginosan (Ullanlinna) vesialueita ja 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) vesialueita ja asemakaavan muutoslouonnos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) katu-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uusi kortteli 3211), 7. kaupunginosan (Ullanlinna) katu-, puisto-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 7453–7456), 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) katu-, puisto-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uusi kortteli 9236).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-013893>

Lautakunta totesi, että alueen suunnittelusta järjestetyn kilpailun voittanut ehdotus Saaret on monella tavalla erinomainen. Näkymät rakennusten välistä ja muodostuvat kaupunkitilat ovat erityisen hyviä.

Samalla lautakunta totesi, että rannan rakennusten korkeuden voimakas rajoittaminen ja koko rakennusmassan tasainen korkeus ei ole merltä päin muodostuvan näkymän kannalta arkkitehtonisesti kiinnostavin mahdollinen. Samalla kun on tärkeä kiinnittyä alueen keskeisiin näkymäpisteisiin lautakunta edellytti jatkosuunnittelussa tutkittavan mahdollisuutta suunnitella rakennuksista vaihtelevan korkuisia ja osin mallillisesti korkeampia kuin ne tämänhetkisessä luonnoksessa ovat. Tämä rakennusmassan vaihtelevuus ja mahdollinen kattomuotojen erilaisuus auttaisi tekemään syntyvästä uudesta kerrostumassa mielenkiintoisen tavalla, joka antaisi aiheen olla ylpeä myös 2020-luvun kerroksesta



tässä arvokkaassa, vuosisatojen aikana syntyneessä rakennetussa ympäristössä.

Rakennusten muuntojoustavuuden lisäämiseksi ja elinkaarikestävyyden varmistamiseksi esimerkiksi puurakentamisella lautakunta edellytti, että rakennuksia voidaan jatkosuunnittelun aikana korottaa.

Lautakunta piti hyvänä ratkaisuna, että Olympiaterminaalia ja Satamataloa suunnitellaan HAMille.

Yhteistoiminnassa Helsingin Sataman kanssa turvataan matkustaja-autolauttaliikenteen toimintaedellytykset Eteläsatamassa siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston periaatepäätöksessä esitetyt satamatoimintojen uudelleenjärjestelyt mahdollistavat tarvittavat ratkaisut.

Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että laadukkaan rantarakentamisen edellytyksenä on, että Eteläsataman alueen ranta on avointa tilaa. Siksi lautakunta edellytti suunnittelun seuraavassa vaiheessa, että yhteistyössä Sataman kanssa arvioidaan alueella sijaitsevien risteilypaikkojen tarkoituksenmukaisuus tavoitteena lopputulos, jossa tällä kaava-alueella ei sijaitse risteilijäpaikkoja eikä satama-aluetta siten tarvitse aidata. Toissijaisena vaihtoehtona edellytettiin järjestelyjä, joissa aidattu alue sijaitisi Satamatalon ja Olympiaterminaalin edustalla ja alue olisi aidattu vain silloin, kun paikalla on risteilijä.

Kaupunkiympäristölautakunta korosti koko Eteläsataman alueen merkitystä Helsingin ydinkeskustan elinvoimalle. Siksi lautakunta katsoi, että osana suunnittelualueella sijaitsevaa Olympiaterminaalin ja Ehrenströmintien kansirakenteen alueen maankäyttöpotentiaalia selvitetään jatkotyönä. Alueella voi sijaita sekoittunutta kaupunkirakennetta, mukaan lukien asumista sekä palveluita.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että alueen viihtyisyyden edellytyksenä ovat laadukkaat ja turvalliset jalankulkuyhteydet suunnittelualueelta muualle ydinkeskustan alueelle. Lautakunta korosti erityisesti Esplanadien, Vanhan kauppahallin sekä Kauppatorin välisen alueen parantamista, jotta luonteva ja laadukas kävely-yhteys syntyy ja alue voi olla houkutteleva.

Lautakunta korosti alueen onnistuneen ja ripeän toteutuksen merkitystä keskustan elinvoimalle, viihtyvyydelle ja kokemuksellisuudelle. Näin ollen lautakunta painotti, että Sataman tarpeet huomioiden aikataulutuksessa tulee pyrkiä alueen mahdollisimman nopeaan toteutuksen aloitukseen ja läpiviemiseen kokonaisuudessaan.

Selvitetään, millä toimenpiteillä olisi alueen edustalle mahdollista toteuttaa laituripaikkoja huviveneille ns. päiväsatamakonseptilla.



Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Salla Hoppu, maisemaarkkitehti Anu Lamminpää, johtava liikenneinsinööri Taneli Nissinen, erityisasiantuntija Kati Immonen ja erityisasiantuntija Mia Kajan. Asian-tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta toteaa, että alueen suunnittelusta järjestetyn kilpailun voittanut ehdotus Saaret on monella tavalla erinomainen. Näkymät rakennusten välistä ja muodostuvat kaupunkitilat ovat erityisen hyviä.

Samalla lautakunta toteaa, että rannan rakennusten korkeuden voimakas rajoittaminen ja koko rakennusmassan tasainen korkeus ei ole mereltä päin muodostuvan näkymän kannalta arkkitehtonisesti kiinnostavin mahdollinen. Samalla kun on tärkeä kiinnittyä alueen keskeisiin näkymäpisteisiin lautakunta edellyttää jatkosuunnittelussa tutkittavan mahdollisuutta suunnitella rakennuksista vaihtelevan korkuisia ja osin maltillisesti korkeampia kuin ne tämänhetkisessä luonnoksessa ovat. Tämä rakennusmassan vaihtelevuus ja mahdollinen kattomuotojen erilaisuus auttaisi tekemään syntyvästä uudesta kerrostumassa mielenkiintoisen tavalla, joka antaisi aiheen olla ylpeä myös 2020-luvun kerroksesta tässä arvokkaassa, vuosisatojen aikana syntyneessä rakennetussa ympäristössä."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Risto Rautava: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Rakennusten muuntojoustavuuden lisäämiseksi ja elinkaarikestävyyden varmistamiseksi esimerkiksi puurakentamisella lautakunta edellyttää, että rakennuksia voidaan jatkosuunnittelun aikana korottaa."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Risto Rautava: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta pitää hyvänä ratkaisuna, että Olympiaterminaalia ja Satamataloa suunnitellaan HAMille."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Risto Rautava: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Yhteistoiminnassa Helsingin Sataman kanssa turvataan matkustaja-autolauttaliikenteen toimintaedellytykset Eteläsatamassa siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuuston periaatepäätöksessä esitetyt satamatoimintojen uudelleenjärjestelyt mahdollistavat tarvittavat ratkaisut."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että laadukkaan rantarakentamisen edellytyksenä on, että Eteläsataman alueen ranta on avointa tilaa. Siksi lautakunta edellyttää suunnittelun seuraavassa vaiheessa, että yhteistyössä Sataman kanssa arvioidaan alueella sijaitsevien risteilypaikkojen tarkoituksenmukaisuus tavoitteena lopputulos, jossa tällä kaava-alueella ei sijaitse risteilijäpaikkoja eikä satama-alueita siten tarvitse aidata. Toissijaisena vaihtoehtona edellytetään järjestelyjä, joissa aidattu alue sijaitisi Satamatalon ja Olympiaterminaalin edustalla ja alue olisi aidattu vain silloin, kun paikalla on risteilijä."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa koko Eteläsataman alueen merkitystä Helsingin ydinkeskustan elinvoimalle. Siksi lautakunta katsoo, että osana suunnittelualueella sijaitsevaa Olympiaterminaalin ja Ehrenströmintien kansirakenteen alueen maankäyttöpotentiaalia selvitetään jatkotyönä. Alueella voi sijaita sekoittunutta kaupunkirakennetta, mukaan lukien asumista sekä palveluita."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Kaupun-



kiympäristölautakunta katsoo, että alueen viihtyisyyden edellytyksenä ovat laadukkaat ja turvalliset jalankulkuyhteydet suunnittelualueelta muualle ydinkeskustan alueelle. Lautakunta korostaa erityisesti Esplanadien, Vanhan kauppahallin sekä Kauppatorin välisen alueen parantamista, jotta luonteva ja laadukas kävely-yhteys syntyy ja alue voi olla houkutteleva.”

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta korostaa alueen onnistuneen ja ripeän toteutuksen merkitystä keskustan elinvoimalle, viihtyvyydelle ja kokemuksellisuudelle. Näin ollen lautakunta painottaa, että Sataman tarpeet huomioiden aikataulutuksessa tulee pyrkiä alueen mahdollisimman nopeaan toteutuksen aloitukseen ja läpiviemiseen kokonaisuudessaan."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Katri Penttinen: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Selvitetään, millä toimenpiteillä olisi alueen edustalle mahdollista toteuttaa laituripaikkoja huviveneille ns. päiväsatamakonseptilla."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Katri Penttisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Salla Hoppu, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi

Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi



Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnon karta, päivätty 5.11.2024
4	Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnon selostus, päivätty 5.11.2024
5	Havainnekuva, 5.11.2024
6	Liikennesuunnitelmaluonnos 22.10.2024
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 30.3.2021, päivitetty 5.11.2024 ja Kerro kantasi - kannanotot kooste
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 5.11.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnon (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavaluonnos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) vesialueita, 7. kaupunginosan (Ullanlinna) vesialueita ja 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) vesialueita ja asemakaavan muutoslunnos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) katu-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uusi kortteli 3211), 7. kaupunginosan (Ullanlinna) katu-, puisto-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 7453–7456), 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) katu-, puisto-, satama- ja vesialueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uusi kortteli 9236).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-013893>



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee Kaartinkaupungin, Ullanlinnan ja Kaivopuiston kaupunginosaan sijoitettavaa aluetta, joka ulottuu Vanhan kauppahallin eteläpuolelta Olympiaterminalin eteläpuolelle.

Kaavaratkaisulla alue liitetään osaksi keskustaa mahdollistamalla uuden museorakennuksen, neljän uuden toimisto- ja liikerakennuksen, julkisen rannan ja rantareitin sekä satamatoimintojen keskittämiskaavioon mukaisen satama-alueen rakentaminen Makasiinirantaan ja Olympiarantaan.

Kaavaratkaisun tavoitteena on kehittää nykyisin suljetusta satama-alueesta elämyksellinen, elinvoimainen, toiminnallisesti monipuolinen ja kaikille avoin merenranta-alue ja vahvistaa Eteläsataman vetovoimaisuutta, ominaispiirteitä ja asemaa Helsingin ydinkeskustassa. Tavoitteena on liittää Eteläsataman läntinen rantavyöhyke osaksi keskustan kaupunkirakennetta, merellisiä julkisia kaupunkitiloja ja kävelykeskustaa. Alueelle tavoitellaan uutta arkkitehtuuri- ja designmuseota sekä uusia toimisto-, hotelli-, liike- ja kulttuuritiloja. Tarkoituksena on Makasiinirannan rantajulkisivun uudistaminen korkealaatuisella uudisrakentamisella merellisen Helsingin kansallismaisen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot huomioon ottaen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uudisrakentamisen sekä uutta kaupunkivihreää sisältävien julkisten ulkotilojen sovittaminen tasapainoiseksi osaksi Eteläsataman arvoympäristöä ja kansallismaisemaa. Lisäksi on erityisesti pyritty ratkaisemaan satamatoimintojen sijoittuminen keskustatoimintojen alueella, rantareittiin rajautuen.

Uutta kulttuurirakennusten kerrosalaa on 9 500 k-m² ja liike- ja toimitalakerrosalaa on 31 550 k-m². Olympialaiturin kerrosala on 12 800 k-m². Korttelitehokkuus uusilla muodostuvilla tonteilla on 2,05.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, jonka mukaan raitiotie- ja ajoneuvoliikenne säilyy Laivasillankadulla ja ranta on osoitettu jalankulkualueeksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta ja Eteläsataman asemaa kaupunkirakenteessa. Suljettu satama-alue muuttuu osaksi keskustan kaupunkirakennetta palveluineen ja ranta avautuu osaksi Helsingin rantareittiä.



Alueen kaavoitusta on tarkoitus edistää kaavaluonnosvaiheen jälkeen kahtena erillisenä asemakaavana. Kulttuurirakennukselle (uusi Arkkitehtuuri- ja designmuseo) alueen pohjoisosassa tullaan laatimaan erillinen kaavaehdotus ja alueen eteläosalle omansa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että Eteläsatamasta ja Makasiinirannasta kehitetään elämyksellinen keskus, jossa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet sekä edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua.

Kaavaratkaisu toteuttaa Elämyksellinen ydinkeskusta – Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032 toimenpidelinjauksia.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteet 13.4.2021 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Helsingin kaupunki järjesti 2021–2022 kansainvälisen laatu- ja konseptikilpailun löytääkseen kumppanin Eteläsataman Makasiinirannan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Kilpailun voittajaksi julkistettiin 24.11.2022 Konsortium Gran ryhmän ehdotus ”Saaret”.

5.6.2023 kaupunginhallitus varasi Makasiinirannasta alueen Kiinteistö Oy ADM:lle arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus).

12.6.2023 kaupunginhallitus varasi alueen Makasiinirannasta Niam Oy:lle laatu- ja konseptikilpailun voittaneen ehdotuksen ’Saaret’ kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pääosin vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle satamakäyttöön. Olympialaituri on Tukholman matkustajalaivaliikenteen käytössä ja Olympiaterminaali toimii matkustajaterminaalina. Satamatalo on Helsingin Satama Oy:n toimitilana. Olympiaterminaali ja Satamatalo ovat suojeluarvoiltaan merkittäviä rakennuksia. Asfaltoitu ranta-alue on pääosin varattu sataman liikenne-, logistiikka- ja pysäköintialueeksi sekä alusliikenteelle ja ranta erotettu aidatuksi turvatoimialueeksi. Satamaradan ratakuilun yhteyteen Olympialaiturilla liittyy maanalaisia sekä kannenalaisia tiloja sekä pysäköintiluola (Olympiaparkki). Kaava-



alueella sijaitsevat Armi Ratian puisto sekä Tähtitorninvuori ovat puistohistoriallisesti sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita puistoja. Tähtitorninvuoren kalliossa on pysäköintilaitos ja väestönsuoja.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1895–2000. Kaavojen mukaan alue on puistoaluetta, satama-aluetta, vesialuetta, pysäköintialuetta ja katualuetta. Satama-alueelle on osoitettu rakennusalat sr-2-merkinnällä suojelluille rakennuksille sekä s-kt-merkinnällä suojellulle katokselle. Lisäksi alueella on satamarata ja historiallinen puisto. Vesialue on osin kaavoittamatonta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kustannukset esitetään kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Alueelle kaavoitetaan rakennusoikeutta kulttuuripalveluille sekä liike- ja toimitilarakennuksille. Kaupunki saa maankäytöstä vuokra- tai myyntituloa kaavoitettavaan rakennusoikeuteen perustuen. Alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Alueella sijaitsee nykyisin Helsingin Sataman omistamia rakennuksia ja rakenteita, joiden hallinta ja käyttö selviävät jatkosuunnittelussa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Helsingin Satama
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kaupunginkanslia, aluerakentaminen ja elinkeino-osasto
- Museovirasto
- Suomenlinnan hoitokunta
- Telia Finland Oyj
- Puolustusvoimat



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön arvoihin sekä niiden huomioon ottamiseen, rakentamisen määrään, suunnittelutehtävän vaativuuteen, tehtävään vaikutusten arvioitiin ja tarvittaviin herkkyystar-kasteluihin, suunnitteluperiaatteiden tarkentamisen tarpeeseen, vedenalaiseen kulttuuriperintöön, Suomenlinnan saavutettavuuteen, puolustusvoimien osallisuuteen, alueen julkisen liikenteen yhteyksiin sekä kävelyn ja pyöräilyn reitteihin, jätehuoltoon sekä alueella sijaitseviin tekniisiin verkostoihin ja niitä koskevien hankkeiden huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että prosessin edetessä suunnitelmia ja niiden vaikutuksia varaudutaan arvioimaan tarpeen mukaisin herkkyystar-kasteluihin ja esimerkiksi HIA-arvioinnin (Heritage Impact Assessment) avulla. Jatkossa varaudutaan myös toteuttamaan esitetty yhteistyö vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarpeen varmistamiseksi sekä teknisten verkostojen suunnittelemiseksi.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat kulttuurihistoriallisiin arvoihin, Suomenlinnan maailmanperintökohteeseen ja suojeltuihin kulttuuriympäristöihin kohdistuviin vaikutuksiin, uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja laatuun, vedenalaiseen arkeologiseen kulttuuriperintöön, Satamatoimintaan kohdistuviin vaikutuksiin, Eteläsataman linjaliikenteen toimintaedellytyksiin, alueen toteuttamisen vaiheistukseen, alueen vesihuoltoon ja jäteveden pumppaamiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten kuin tässä suunnitteluvaiheessa on mahdollista. Museoviraston kannanoton pohjalta kaavaluonnokseen on lisätty rakennusten arkkitehtuurin laatua koskeva kaavamääräys. Yhteistyötä eri viranomaistahojen kanssa jatketaan kaavoituksen edetessä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maisemallisten vaikutusten arviointiin, Suomenlinnan maailmanperintökohteeseen kohdistuvien vaikutusten arviointiin, Kauppatorin toimintaan, alueen toimijoiden kanssa tehtävään yhteistyöhön ja yritysten toimintaedellytysten parantamiseen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja alueen saavutettavuuteen, alueen kehittämiseen avoimena ja puistomaisena, Taidetalon kehittämiseen ja olemassa olevien rakennusten uuteen käyttöön, rakenteen toiminnalliseen muunneltavuuteen, meriliikenteen muutoksiin sekä Valkosaaren venesataman toimintaan ja sen muutoksiin, Meripelastusseuran toimintaan ja sen edellytysten jatkumiseen, rakentamisen määrään ja tapaan ja toimintoihin, näkyymiin ja ympäristön arvoihin, ulkotiloihin, yhteyksiin ja liikenteeseen, lintujen turvallisuuteen ja valosaasteeseen sekä suunnittelua ohjaaviin motiiveihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä si-



26.11.2024

ten, että prosessin edetessä suunnitelmia ja niiden vaikutuksia varaudutaan arvioimaan tarpeen mukaisin herkkyystarkasteluin ja esimerkiksi HIA-arvioinnin (Heritage Impact Assessment) avulla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 15 kpl, joihin on vastattu Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaavan periaatteiden käsittelyn yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnassa 13.4.2021.

Periaatteiden hyväksymispäätöksen jälkeen luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat Kauppatorin ja vanhan kauppahallin huomioon ottamiseen, näkymiin, rakentamisen korkeuteen ja tehokkuuteen, rakentamisen ympäröivään kaupunkirakenteeseen kohdistuviin vaikutuksiin, toimintoihin ja elinvoimaan, liikumiseen, pysäköintiin, toteutettavuuteen, suljetun satama-alueen laajuuteen, meripelastustoimintaan, laituripaikkoihin, NJK:n venekerhon toimintaan ja kehittämismahdollisuuksiin, rantamuriin, rantareitin viihtyisyyteen, lintuturvallisuuteen ja kolopesijöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Makasiiniranta liittyy saumattomasti Kauppatorin ja vanhan kauppahallin jalankulku- ja pyöräilyreitteihin ja kaava-alueelle osoitetaan tilaa kauppahallin huoltoliikenteelle. Eteläsataman maankäyttöä ja suunnitellaan lähtökohtaisesti kokonaisuutena ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen liittyen, vaikka alue jakautuukin useampaan kaava-alueeseen. Makasiinirannan uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rakentamisen vaikutuksiin kiinnitetään erityistä huomiota ja arvokkaita näkymiä säilytetään. Julkisten ulkotilojen osalta on kaavamääräys koskien kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja materiaaleiltaan korkeatasoista toteutusta. Yhteistyötä meripelastusseuran kanssa jatketaan kaavatyön edetessä. Lintuturvallisuuden parantamiseksi on lisätty erillinen kaavamääräys. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Salla Hoppu, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37240



salla.hoppu(a)hel.fi

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765

taneli.nissinen(a)hel.fi

Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnon karta, päivätty 5.11.2024
- 4 Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnon selostus, päivätty 5.11.2024
- 5 Havainnekuva, 5.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelmaluonnos 22.10.2024
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 30.3.2021, päivitetty 5.11.2024 ja Kerro kantasi -kannanotot kooste
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2024 § 619

Kaupunkiympäristölautakunta 05.11.2024 § 582

Kaupunkiympäristölautakunta 13.04.2021 § 173

Nimistötoimikunta 06.11.2024 § 102

Nimistötoimikunta 14.08.2024 § 71



26.11.2024

Asia/3

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.4.2024