



08.12.2020

Asia/6

§ 716

Ahdinaltaan asemakaavan muutosehdotus (nro 12655) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2019-005705 T 10 03 03

Hankenumero 3141_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 8.12.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-, katu- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20836)
- 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: Päätöksenteko

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.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Matti Kajiansinkko ja arkkitehti Teo Tammivuori. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



08.12.2020

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, teknillistaloudelliset 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
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020
- 5 Havainnekuva 8.12.2020
- 6 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 7 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 8 Ahdinaltaan kelluva kylpylä – luonnos 12.10.2020
- 9 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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 kelluvan kylpylän



sekä yleisen uimarannan ja näihin liittyvien tukitoimintojen rakentamisen. Lisäksi Melkinlaiturin varteen on sijoitettu uusi vesibussilaituri.

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 Ahdinaltaan alueelle 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, mailapeleihin soveltuvia urheilutiloja kerroksittain aseteltuna sekä Ahdinaltaaseen sijoitettua uimaranta ja kelluva kylpylä. Lisäksi alueella sijaitsee yleinen pysäköintilaitos.

Uutta toimitilakerrosalaa on 47 790 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,68$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennekaavio, jonka mukaan päivitetään jo laadittuja suunnitelmia Tyynenmerenkadulle ja Länsisatamankadulle.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on käytöstä poistunut satama-allas, tilapäisiä satamaliikenteen järjestelyjä sekä raitiotien tilapäinen kääntölenkki. Asemakaava-alueen halki kulkeva Atlantinkatu ja Atlantinsilta ovat rakenteilla. Aluetta ympäröivät muut katualueet on rakennettu jotakuinkin lopulliseen sijaintiin raitiotietä lukuun ottamatta. Asemakaavan pysäköintilaitos on rakennettu poikkeamispäätöksellä ja on harjakorkeudessaan.



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. Etenkin rantarakentamisen osuus asemakaava-alueella on merkittävä ja näiden kustannukset voidaan arvioida tarkemman suunnittelun edetessä.

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 23 - 28 milj. euroa.

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 Satama
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat teknisen huollon järjestämiseen sekä matkustaja-aluksesta johtuvaan onnettomuusriskiin sekä linja-autoliikenteen pysäkkeihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alue on suunniteltu ottaen huomioon teknisen huollon järjestelmät sekä turvallisuus.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pysäköintiin, pyöräpysäköintiin, massoiteluun, julkisivujen ja toteutuksen laatuun, uimarannan toteutukseen, tuulisuuteen, rakennusten varjostavuuteen ja tornin asemaan maisemassa.



08.12.2020

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tapahtuma-areenaa on pienennetty 5 000 katsojasta 4 500:een, pyöräpysäköinti-paikkojen sijaintia ja määrää on tarkistettu, pysäköintilaitokseen on lisätty myymäläkerrosalaa, rakennusten massoittelua on tarkistettu, rakennuksen vaikutus tuulisuuteen ja varjoisuuteen on selvitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Puolustusvoimat Pääesikunta
- Kaartin Jääkärirykmentti
- Helsingin poliisilaitos
- Rajavartiolaitoksen esikunta
- Tulli
- Suomenlahden merivartioston esikunta
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



08.12.2020

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, teknillistaloudelliset 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
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12655 selostus, päivätty 8.12.2020
- 5 Havainnekuva 8.12.2020
- 6 Royal Center – viitesuunnitelma 18.9.2020
- 7 Royal Park – viitesuunnitelma 27.9.2019
- 8 Ahdinaltaan kelluva kylpylä – luonnos 12.10.2020
- 9 Ahdinaltaan yleisten alueiden idealuonnos 3.11.2020
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 8.12.2020 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Liikennekaavio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

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

Päätöshistoria



08.12.2020

Asia/6

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.6.2019