



## § 583

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jätkäsaaren Kirjon (Länsisatamankatu 43) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12750)

HEL 2021-010904 T 10 03 03

Hankennumero 3141\_6

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.4.2022 päivätyn ja 25.10.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee: 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20835)

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökseteko

[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

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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



25.10.2022

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022, päivitetty Kylk:n 25.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 26.4.2022
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022, täydennetty 25.10.2022 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama- ja katualuetta, jotka sijaitsevat 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) Länsisatamankadun, Hyväntoivonpuiston, ja Valtamerilaiturin rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa monikäyttöisen toimitila, majoitus ja liike- ja liikuntarakennuksen rakentamisen sekä tähän välittömästi liittyvien julkisten ulkotilojen rakentamisen.

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



Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteenä olevan satama-altaan 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 kolmen erilaisen toiminnon muodostama hybridirakennus. Maantasoon on suunniteltu liike ja tapahtumatiloja, näiden yläpuolelle toimistokerroksia ja ylimmäs huoneistohotelli kattokerroksen laajemmalle asiakaskunnalle suunnattuine ravintola-, ja kokoustiloineen.

Uutta toimitilakerrosalaa on 17 000 kerrosneliömetriä. Tontin tehokkuusluku on  $e=4,87$ .

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Ahdinallas ja sitä ympäröivä rakentaminen muodostaa toiminnoiltaan aktiivisen ja viihtyisän päätteen Hyväntoivonpuistolle sekä luo mahdollisuuksia monipuoliselle vapaa-ajan toiminnoille alueella.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia kaupungissa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista vahvistamalla kaupunkikeskusten ja niissä toimivien yritysten elinvoimaa sekä tapahtumallisuutta. Ahdinaltaan ympäristöstä kehitetään elämyksellinen alue, jossa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä.

Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alue rajautuu koillispuolella Länsisatamankatuun, kaakkoispuolella Valtamerilaiturin pysäköintilaitoksen ajoyhteyteen, lounaispuolella Ahdinaltaaseen ja luoteispuolella sen erottaa asuinkorttelista yleinen jalankulku- ja pyöräilyraitti.

Alueella on käytöstä poistuneen satama-altaan rantarakenteita, tilapäisiä alueen rakentamiseen liittyviä pysäköinti-, -varastointi ja huoltojärjestelyjä. Osa aluetta ympäröivistä katualueista on rakennettu jotakuinkin lopulliseen sijaintiin.



25.10.2022

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1979–2019.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaava on kumppanuuskaavoitushanke. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu suunnitteluvarauksen saaneiden toteuttajayhteenliittymien kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yleisten alueiden toteuttamisesta noin 0,4 milj. euroa (Alv 0 %).

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoskeuden arvo on karkeasti arvioiden 9–10 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.5.–10.6.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.4.2022 ja lautakunta päätti 26.4.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuden ja toimintamahdollisuuksiin alueella, uimarannan viihtyisyyteen, rakennusten massoitteeluun, korkeuteen ja varjostavuuteen, uimarannan palveluihin sekä viheralueisiin.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon valmiusasteeseen alueella sekä meluntorjuntaan ja liikenteeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



25.10.2022

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, 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.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## 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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022, muutettu 25.10.2022
- 5 Havainnekuva, 26.4.2022
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022, täydennetty 25.10.2022 ja asukastilaisuuden 18.6.2019 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

## Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 247