



26.04.2022

Asia/6

§ 247

Jätkäsaaren Kirjon (Länsisatamankatu 43) asemakaavan muutosehdotus (nro 12750) ja sen asettaminen nähtäville sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 hyväksymisestä

HEL 2021-010904 T 10 03 03

Hankennumero 3141_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 26.4.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee: 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama- ja vesialueita (muodostuu uusi kortteli 20835)
- 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 12750 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

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

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



26.04.2022

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

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, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 26.4.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022 ja keskustelutilaisuuden muistio 18.6.2019
- 8 Päätöshistoria

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

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. Asuinkerrostalorakentaminen ei tällä paikalla tule kysymykseen ympäristöhäiriöiden takia.

Tavoitteena on luoda Hyväntoivonpuiston päätteenä olevan satamaltaan 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 hybridirakennus. Maantasossa on liike- ja tapahtumatiloja. Näiden yläpuolelle on sijoitettu toimistokerroksia. Ylimpänä on huoneistohotelli, jonka kattokerroksessa on laajemmalle asiakaskunnalle suunnattuja ravintola- ja kokoustiloja.

Uutta toimitilakerrosalaa on 17 000 kerrosneliometriä. 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 toteutusta mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia kaupungissa.

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

Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaava-alue rajautuu koillispuolella Länsisatamankatuun, kaakkoispuolella Valtamerilaiturin kortteliin 20836 pysäköintilaitoksen ajoyhteyteen, lounaispuolella Ahdinaltaaseen ja luoteispuolella sen erottaa asuinkorttelista 20830 Melkinlaiturin 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.

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 toteuttajayhteisöjen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaupungille muodostuu kustannuksia yleisten alueiden rakentamisesta n. 400 000 euroa. Arvio käsittää tonttia ympäröivien katualueiden pohja- ja pintarakenteet, mutta ei taitorakenteita. Kaupungin toteutusvastuulle kuuluvat rantarakenteet, tukimuurit, portaat ym. taitorakenteet toteutetaan myöhemmässä rakentamisvaiheessa ja kaavoitetaan myöhemmin Ahdinaltaan asemakaavassa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 8 - 10 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto (entinen Liikennevirasto)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat osin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nyt rajatun asemakaava-alueen ulkopuolelle. Asemakaava-



aluetta koskevat kannanotot kohdistuivat rakentamisen laatuun ja maisemallisiin vaikutuksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen suunnittelun edetessä on tarkasteltu maisemallisia vaikutuksia ja rakennuksen suhdetta ympäröivään rakentamiseen. Asemakaavassa on määritelty rakennuksen eri osien ylimmät rakentamiskorkeudet sekä annettu määräys rakennusmateriaaleista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pysäköintiin, pyöräpysäköintiin, massoitteluun, jukisivujen ja toteutuksen laatuun, uimarannan toteutukseen, tuulisuuteen, rakennusten varjostavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, pyöräpysäköintipaikkojen sijaintia ja määrää on tarkistettu, 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)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



26.04.2022

Asia/6

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, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 kartta, päivätty 26.4.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12750 selostus, päivätty 26.4.2022
- 5 Havainnekuva 26.4.2022
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.4.2022 ja keskustelutilaisuuden muistio 18.6.2019
- 8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielihiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto