



19.11.2024

Asia/3

### 3

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

Pöydälle 05.11.2024

HEL 2020-013893 T 10 03 03

Hankenumero 4428\_4

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- 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>

### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Kaavaratkaisulla alue liitetään osaksi keskustaa mahdollistamalla uuden museorakennuksen, neljän uuden toimisto- ja liikerakennuksen, julkisen rannan ja rantareitin sekä satamatoimintojen keskittämiskaarion 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 kansallismaiseman 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-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimitalakerrosalaa on 31 550 k-m<sup>2</sup>. Olympialaiturin kerrosala on 12 800 k-m<sup>2</sup>. 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 toimenpideinjauksia.

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. Asvaltoitu 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 herkkyystarkeuksiin, suunnitteluperiaatteiden tarkentamisen tarpeeseen, vedonalaiseen 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 herkkyystarkeuksiin ja esimerkiksi HIA-arvioinnin (Heritage Impact Assessment) avulla. Jatkossa varaudutaan



myös toteuttamaan esitetty yhteistyö vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarpeen varmistamiseksi sekä teknisten verkostojen suunnitelmiseksi.

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 toimiin, näkymiin ja ympäristön arvoihin, ulkotiloihin, yhteyksiin ja liikenteeseen, lintujen turvallisuuteen ja valosaasteeseen sekä suunnittelua ohjaaviin motiiveihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että prosessin edetessä suunnitelmia ja niiden vaikutuksia varaudutaan arvioimaan tarpeen mukaisin herkkyytstarkasteluin 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 laa-



juuteen, meripelastustoimintaan, laituripaikkoihin, NJK:n venekerhon toimintaan ja kehittämismahdollisuuksiin, rantamuuriin, 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 kaavatyon 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 muu-



19.11.2024

Asia/3

- 
- |   |   |
|---|---|
| 4 | tosluonnoksen karta, päivätty 5.11.2024<br>Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaava- ja asemakaavan muu-<br>tosluonnoksen 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 -<br>kannanotot kooste   |
| 9 | Osa päätöshistoriaa   |

### Oheismateriaali

- |   |             |
|---|-------------|
| 1 | Mielipiteet |
|---|-------------|

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

#### Ote

Ne mielipiteensä esittä-  
neet, jotka ovat ilmoitta-  
neet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano