



18.4.2024

**Kaupunginmuseon lausunto Kaartinkaupunki, Ullanlinna, Kaivopuisto, Makasiiniranta ja Olympiaranta asemakaavasta ja asema-kaavan muutosluonnoksesta**

HEL 2020-013893 T 10 03 03

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Kaartinkaupungin, Ullanlinnan ja Kaivopuiston kaupunginosiin sijoittuvaa aluetta, joka ulottuu Vanhan kauppahallin eteläpuolelta Olympiaterminaalien eteläpuolelle. Myös osa Tähtitorninvuoren puiston reunavyöhykkeestä sekä Armi Ration puisto kuuluvat muutosalueeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa keskustan kaupunkirakenteen laajentamisen, uuden museorakennuksen, neljän uuden toimisto- ja liikerakennuksen, julkisen rannan ja rantareitin sekä satamatoimintojen keskittämiskenaarion mukaisen satama-alueen rakentamisen Makasiinirantaan ja Olympiarantaan.

Alueen historia ja ajallinen kerrostuneisuus säilyvät näkyvänä kaupunkiympäristössä ja uudisrakentaminen sovitetaan paikan kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Tavoitteena on rakentaa viihtyisiä ja toimintoiltaan monimuotoinen ranta-alue täydentämään Helsingin niemeä kiertävää rantareittiä Kauppatorin ja Kaivopuiston välissä. Uusi kaupunkitilasranta on houkutteleva aukioineen, puistoineen ja monipuolisine aktiviteetteineen sekä Laivasillankadun puolella että rannalla. Laivasillankadun katualue muuttuu vihreäksi ja kaupunkimaiseksi, jota rytmittävät aukiot sekä Uspenskin katedraalille ja merelle avautuvat näkymät.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on syksyllä 2022 ratkaistun kansainvälisen laatu- ja konseptikilpailun voittanut ehdotus ”Saaret”. Rakentamisen mittakaava on inhimillinen. Uudisrakentamisen korkeus on sovitettu kulttuuriympäristöön, mereltä ja Eteläsataman rannoilta katsottaessa vihreä Tähtitorninvuori nousee rakennusten taustalla ja säilyttää kaupunkikuvallista asemaansa suurmaisemassa.

Kaavaselostuksessa on esitelty alueen historiaa ja rakentumista. Helsingin ensimmäisessä asemakaavassa 1817 Eteläsatamaa rajaavat rannat ja kauppatori saivat muotonsa ja nimensä. Kauppatori ja nykyinen Etelärannan alue saavuttivat vakiintuneen muotonsa 1800-luvun puoliväliin mennessä. Eteläsatamaan rakennettiin rautatie vuosina 1891–1894. Satamaradan linjaus vaati Vironaltaan täyttämistä puolelta osin ja pohjoiseen rakennettiin suuri täyttöalue eli Keisarinluodonlaituri. Samoihin aikoihin satamaa ruopattiin ja Etelärannan puoli tuli valmiiksi. Vuonna 1936 valtuusto päätti laajentaa Eteläsataman Helsingin laiva-veistämön alueelle. Tähän liittyi laajoja rautateiden ratatöitä, jotka valmistuivat vasta vuonna 1952. Autolauttojen aikakausi Suomen ja Ruot-



18.4.2024

sin välisessä liikenteessä alkoi 1960-luvun alussa. Tavaraliikenne Katajanokalla lopetettiin ja rautatie sinne purettiin 1980-luvun alussa. Siitä lähtien Eteläsatama on ollut matkustajalaitojen ja autolauttojen käytössä ja sen rannoilla on toiminut useita terminaaleja.

Helsingin olympialaisiin 1952 valmistautuminen näkyi erityisesti Eteläsatamaa reunustavien alueiden modernisoinnissa. Olympiaterminaali oli arkkitehti Aarne Hytösen ja Risto-Veikko Luukkosen arkkitehtikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen perustuva rakennus. Sen viereen rakennettiin Satamatalo, joka valmistui 1954. Terminaali ja sen lauttauapaikat uusittiin vuosina 1989–1990 isompia aluksia varten. Eteläsataman länsisivulla, Etelärannassa, on mm. kaupungin vanhin kauppahalli 1800-luvun lopulta ja kadunvarressa arkkitehti C.L. Engelin merikapteeni Sundmanille suunnittelema, kaksikerroksinen kivitalo 1800-luvun alusta. Teollisuuskeskuksen - Suomen työnantajain keskusliiton toimitalon - suunnittelusta käydyn arkkitehtikilpailun voittivat arkkitehdit Viljo Revell ja Keijo Petäjä 1949. Teollisuuskeskus on valittu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään valikoimaan suomalaisen modernismin merkkiteoksia.

Tähtitorninvuori toimi aikanaan vartiotulipaikkana. Mäelle rakennettiin puolustusvarustus 1748 C.A. Ehrensvärdin kaupunkilinnoitus suunnitelman mukaan ja mäki nimettiin Ulricasborgsbergetiksi. Pääkaupungin pohjois-eteläsuuntaisen akselin, Unioninkadun päätteessä nousevaa Tähtitorninvuorta pidettiin sopivana sijoituspaikkana julkisille rakennuksille, joille paikan tarjoamalla näkyvyydellä ja näköalalla oli erityinen merkitys. Mäen laelle kohosi C.L. Engelin suunnittelema observatorio vuonna 1834. Helsingin kaupungin ensimmäinen kaupunginpuutarhuri Svante Olssonin laatima puistosuunnitelma valmistui 1890. Puistosuunnittelussa näkymiin ja näkyvyyteen kiinnitettiin erityistä huomiota. Valmistuttuaan 1903 puisto oli suosittu Kauppatorin, sataman, Katajanokan ja Kruunuvuorenselän maiseman katselupaikka, ja ikoniset kaupunkinäköymät on ikuistettu moniin valokuviin. Kaupunkikuvan merkitys heijastui myös pyrkimykseen suojella näköalaa rajoittamalla rakennuskorkeuksia mäen eteläpuolisissa kortteleissa sekä laajentamalla eteläpuolista Ullanpuistikkoa. Tähtitorninvuoren puisto on yksi Suomen merkittävimpiä historiallisia kaupunkipuistoja. Se on yhtenäinen 1800-luvun lopun kansainvälisen maisemapuutarhatyylin edustaja ja olennainen osa Eteläsataman ja Ullanlinnan kaupunkikuvaa sekä kansallismaisemaa.

Armi Ratian puisto sijaitsee Kaivopuiston huvila-alueen ja sataman välissä. Nykyisen nimensä se sai vuonna 2015, aiemmin aluetta kutsuttiin Tuulimyllynmäeksi tai Myllyvuoreksi. Puistoa on käytetty näköalapaikkana. Alueen halki kulkee ratakuilu muistona Satamaradasta. Armi Ratian puisto rakennettiin olympialaisia varten silloisen kaupunginpuutar-



18.4.2024

huri Bengt Schalinin toimesta. Sataman vieressä sijaitseva kalliopintainen rakentamaton alue haluttiin edustuskuntoon Olympialaisia varten. 1900-luvun puolivälin jälkeen puisto on pienentynyt Myllytien tonttien rakennuttua ja kulkuyhteydet sinne ovat osin kadonneet.

**Kaavaratkaisu:**

**Kulttuurirakennusten korttelialue (YY):** Kaava-alueen pohjoisin kortteli on osoitettu 9500 k-m<sup>2</sup> laajuiselle kulttuurirakennukselle. Kortteliin tavoitellaan kansainvälisen tason museohanketta, uutta Arkkitehtuuri- ja Designmuseota. Museorakennuksen näkyvyys kaupunkiympäristössä kaikkiin suuntiin ja eri etäisyyksiltä tulee ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa. Kaikki julkisivut sekä kattopinta ovat pääjulkisivuja, eikä rakennus saa muodostaa takapihamaista ympäristöä millekään sivulle. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan erittäin korkeatasoinen ja laadukkaasti toteutettu.

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K):** Makasiinirantaan on suunniteltu neljä korttelia (7453-7456) korkeatasoiselle toimisto- ja hotellirakentamiselle. Korttelit muodostuvat nelikerroksisista, atriumpihaisista rakennuksista. Kortteleihin saa rakentaa uutta kerrosalaa yhteensä 31 600 k-m<sup>2</sup>. Maantasokerrokset tulee rakentaa pääosin kahvila-, ravintola-, liike-, palvelu- ja näyttelytiloiksi.

Rakennusten arkkitehtuuri, julkisivumateriaalit ja mittakaava tulee sovitaa osaksi merellisen Helsingin kansallismaisemaa ja kulttuuriympäristöä. Mereltä ja Eteläsataman rannoilta katsottaessa vihreä Tähtitorninvuori nousee rakennusten taustalla ja säilyttää kaupunkikuvallista asemaansa suurmaisemassa eri suunnilta, niin Eteläsataman rannoilta kuin mereltä tarkasteltaessa. Eteläsatamanlahden maisematila, kaupattorin empirejulkisivu sekä avomeri näkyvät myös Tähtitorninvuoren näköalapaikalta. Asemakaavassa on määrätty rakentamisen enimmäiskorkeuksista tärkeiden näkymien säilyttämiseksi. Ensimmäisessä määräyksessä on rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema ja toisessa määräyksessä on rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema. Rakennusten tulee sopia julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan osaksi arvokasta ympäristöään ja muodostaa luontevaa jatketta Kauppattorin alueen merelle aukeavaan kaupunkijulkisivuun. Julkisivujen jäsentelyssä tulee huomioida rakennusten asema Merellisen Helsingin kansallismaisemassa. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä, keraamista laattaa, luonnonkiveä tai hiottua mosaiikkibetonia. Rakennusten julkisivujen on oltava julkisivukäsittelyltään ja väreiltään tai sävyiltään keskenään erilaisia ja niiden kattokerroksen (neljäs kerros) julkisivukäsittelyn tulee poiketa alempien kerrosten julkisivuista. Eteläsataman rantajulkisivussa sekä Tähtitorninvuorelta ja Etelärannan rakennuksista avautu-



18.4.2024

vissa näkymissä Makasiinirannan uudisrakennusten kattopinnat ovat merkittävässä kaupunkikuvallisessa asemassa ja muodostavat rakennusten viidennen julkisivun. Siksi kattojen rakentamista ohjataan useilla määräyksillä. Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa ja sen voi rakentaa toiminnalliseen kattoterassi- tai muuhun vastaavaan käyttöön. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden ja rakenteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1): Satamatalo ja Olympiaterminaali muutetaan uuteen käyttöön sataman vetäytyttyä alueelta. Korttelialueelle tavoitellaan vetovoimaisia kulttuuritoimintoja, näyttelytilaa, liike-, ravintola- ja työskentelytiloja, jotka on sovitettu huolellisesti suojeltuihin rakennuksiin ja houkuttelevat ihmisiä alueen eteläosaan. Satamatalon ja Olympiaterminaalin väliin on osoitettu uusi kaksikerroksinen rakennusala pika-alusliikenteen terminaalille kaavamerkinnällä term. Korttelialueella sijaitsevat Satamatalo sekä Olympiaterminaali on suojeltu kaavamerkinnällä sr-2. Kortteliin liittyy kannenalaisia kylmiä ja lämmitettyjä maanalaisia tiloja, jotka sijaitsevat osittain Ehrenströmintien ja Laivasillankadun alla. Tiloihin on viitesuunnitelmassa osoitettu työpaja- ja näyttelytilaa, talvipuutarha, kahvila, teknisiä ja huoltotiloja sekä pysäköintiä. Satamatalon ja Olympiaterminaalin sekä Ehrenströmintien välissä oleva kansitaso on osoitettu aukioksi.

Puisto (VP/s) Tähtitorninvuoren puisto ja Armi Ratian puisto on suojeltu asemakaavamerkinnällä VP/s, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokas puisto. Puiston halki kulkevan vanhan satamaradan ratakuilua reunustavat tukimuurit sekä Laivasillankadun suuntainen, satamaradan rakentamisen yhteydessä istutettu lehmusrivi on merkitty säilytettäväksi. Armi Ratian puisto sekä vanha ratakuilu rakennetaan nykyistä paremmin saavutettaviksi avaamalla aitaan uusia portteja sekä rakentamalla uusia portaita. Ehrenströmintien alle on osoitettu jalankulun yhteys rannalta entistä satamaradan linjausta pitkin Armi Ratian puistoon ratakuilun tasoon ja ratakuilusta on osoitettu uusia porrasyhteyksiä puistoon. Nurmikattoinen hallirakennus on osoitettu talvipuutarhaksi/kahvilaksi ja se päällä on pieni paviljonki. Uudet rakenteet tulee sovittaa huolellisesti osaksi puistoa, rakenteita ja kasvillisuutta.

Satama (LS) Eteläsataman satama-alueen muutos on suunniteltu sataman kehittämisohjelman mukaisesti. Makasiinilaiturin eteläosasta sekä Olympialaiturilta on osoitettu noin 15 metrin levyinen laiturialue satama-alueeksi, joka tulee olemaan kauttaaltaan aidattua turvatoimialuetta. Alueelle voi sijoittaa satamatoiminnan edellyttämiä rakenteita. Satama-alueelle on suunniteltu kolme aluspaikkaa vierailuille risteili-



18.4.2024

jöille ja paikkaa pika-alukselle. Satamatoiminnan sekä risteilymatkailun edellyttämä jalankulku-, bussi- ja huoltoliikenne sekä palvelut on otettu huomioon koko alueen suunnittelussa.

**Suojelukohteet:**

Alue on merellisen Helsingin kansallismaisemaa ja Suomenlinnan maailmanperintökohteen suoja-alueita. Alueella sijaitsee kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Olympiaterminaali ja satamatalo kuuluvat RKY-kohdeluetteloon Olympiaterminaalien ja satamatalojen rakennukset. Helsingin olympialaisia varten valmistuneet urheilurakennukset muodostavat hyvin säilyneen olympiaterminaalien ja satamatalojen kokonaisuuden, joka kuuluu myös kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan. Olympiaterminaali Eteläsatamassa kuuluu 1952 olympialaisten rakennushankkeisiin, ja sen terminaali ja satamatalo edustavat korkeatasoista satamarakennusten arkkitehtuuria. Tähtitorninvuori kuuluu RKY-kohdeluetteloon: Tähtitorninmäen observatorio ja puisto.

Olympiaterminaali ja satamatalo on suojeltu kaavamerkinnällä sr-2, rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät muutokset ja korjaukset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusten edessä sijaitseva katos on suojeltu kaavamerkinnällä s-kt. Katoksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Katosta ei saa purkaa. Olympiaterminaalien kokonaisuuteen kuuluvalla hallirakennuksella Armi Ratian puistossa esitetään suojelumerkintää sr-3. "Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa." Rakennuksen katolle mahdollistetaan lisää rakennusalaa pienen kahvilapaviljongin muodossa. Armi Ratian puistossa olevan ratakuilun tukimuurit on merkitty säilytettäväksi. Satamaradan vanha ratakuilu on kaupunkitilana erityislaatuinen ja säilytetään osana alueen ajallista kerrostuneisuutta. Ratakuilun ja Laivasillankadun välissä olevat lehmusrivit on merkitty säilytettäväksi.

Suomenlinnasta on tehty maailmanperintökohteen vaikutusten arviointi Heritage Impact Assessment (HIA), jonka vaihe 1 on valmistunut. Alustavat visuaaliset ja toiminnalliset vaikutukset -osiossa todetaan, ettei kaavaluonnoksen sallima rakennuskorkeus vaikuta Suomenlinnasta näkyvään Helsingin matalaan siluettiin, jossa erottuvat maamerkit Tähtitorninvuori, Tuomionkirkko ja Uspenskin katedraali. Samoin näkymä Eteläsatamanlahdelta Suomenlinnaa säilyy nykyisellään. Kuitenkin



18.4.2024

alueella tapahtuvan muutoksen todetaan muuttavan Eteläsataman identiteettiä.

Kaupunginmuseon kannanotto:

Kaupunginmuseo on antanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lausunnon (12.2.2021), jossa toi esiin suunnittelualueen erityisen merkittävät kulttuurihistorialliset, maisemalliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot. Eteläsatama on keskeinen osa Helsingin merellistä kansallismaisema ja suunnittelualueella on mittavia kulttuurihistoriallisia arvoja ja niihin liittyviä hallinnollisia, eritasoisia suojelustatuk-sia. Eteläsataman alue, kuten kaikki Helsingin merelliset eteläiset rantavyöhykkeet, kuuluvat Unescon maailmanperintökohde Suomenlinnan suoja-alueeseen. Suunnittelualue kuuluu tai se rajautuu seuraaviin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009): Tähtitorninmäen observatorio ja puisto, Kaivopuisto, Olympiarakennukset: Olympiaterminaali ja Satamatalo sekä Kauppatori rakennuksineen. Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Kauppatori ja Tähtitornin vuori ovat Helsingin kaupungin yleisten alueiden määriteltyjä arvoympäristöjä.

Museo toi lausunnossaan mm. esiin, että rakennusoikeuden määrä tulee mitoittaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista säilyttää.

Asemakaavamääräyksin tulee varmistaa, että tulevassa suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainnin asettamat erityiset laatuvaatimukset maiseman ja kulttuuriympäristön vaalimiseksi. Kyse on Helsingin ikonisesta maisemasta, jonka tulee säilyttää keskeisen asemansa niin mereltä päin tarkasteltaessa, Tähtitorninvuorelta kohti Kauppatoria ja Katajanokkaa sekä vastakkaisesta suunnasta Kauppatorilta ja Katajanokalta kohti Tähtitorninvuorta. Maantasolta näkymiä Laivasillankadulta merelle päin tulee säilyä avoimina kortteleiden välissä. Uudisrakentamisen korkeutta ja tiiviyyttä on liike- ja toimistorakennusten osalta määrätty kaavassa täsmällisesti. YY-kortteliin sijoittuvan kulttuurirakennuksen korkoasemaa ei ole kaavaluonnoksessa määritelty. Kaavamääräyksellä tulee kuitenkin varmistaa, ettei uudisrakennus kohoa Etelärannan rakennusrivistöä korkeammalle vaan, että kadunvarren rakennukset edelleenkin muodostavat korkeammalle kohoavan taustan uudisrakennukselle.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavaluonnos määräyksineen luo pääsääntöisesti hyvät edellytykset merkittävän kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseen ja alueen täydennysrakentamiseen nämä arvot huomioon ottaen.

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
Kulttuuriympäristöpäällikkö

**Lausunto**

7 (7)

18.4.2024

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualue on aikanaan rakennettu syvälle maaperään ulottuvilla menetelmillä sekä suurelta osin täyttömaalle. Vesialueelle on kohdistettu ruoppauksia, jolloin siellä sijainnut mahdollinen vedenalainen arkeologinen kulttuuriperintö on tuhoutunut.

## Lisätiedot

Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö, puhelin: 09 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö