



11.12.2025

**Kaupunginmuseon lausunto Makasiinirannan ja Olympiarannan asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta, nro 12899**

HEL 2020-013893 T 10 03 03

Alue sijaitsee Eteläsataman länsirannalla, Vironaltaan eteläpuolelta Olympiaterminaalille ja Armi Ratian puistoon ulottuvalla rantavyöhykkeellä.

Kaavassa osoitetaan neljä uutta toimisto- ja liikerakennuksen korttelia, satamakäytössä olleet suljetut pysäköinti- ja lastausalueet muutetaan julkiseksi käveltäväksi rannaksi ja osaksi rantareittiä. Suojellut Olympiaterminaalit ja satamatalo osoitetaan uuteen käyttöön ja niiden yhteyteen osoitetaan lisärakentamista. Suunnitelma toteuttaa satamatoimintojen keskittämiskenaariota, jonka mukaan Makasiiniranta vapautuu kaupunkilaisten käyttöön ja Olympiarantaan jää laiturialue vierailuille risteilyaluksille.

Alueen vetovoimaa ja houkuttelevuutta lisää uusi Arkkitehtuuri- ja Designmuseo lähimpänä Kauppatoria ja vanhaa kauppahallia. Museon eteläpuolelle rakentuu kolme toimistorakennusta ja hotelli. Suojeltuihin satamarakennuksiin Olympialaiturilla tavoitellaan kulttuuritoimintoja ja liiketiloja. Maantasokerrosten liiketilat avautuvat rantareitille, aukioille ja Laivasillankadulle lisäten alueen elävyyttä.

Satamatoiminnoille osoitetaan laiturialue Makasiinilaiturin eteläosasta ja Olympialaiturilta. Sataman keskittämishjelman mukaisesti Eteläsataman satama-alue palvelee kansainvälistä risteilyliikennettä ja satama-alueella on osoitettu varaus tulevaisuuden pika-alusliikenteelle. Uudelle pika-alusliikenteen terminaalille on osoitettu sijainti suojeltujen satamarakennusten korttelista.

Tavoitteena on rakentaa jalankulkijoille osoitettu laadukas ranta-alue ja täydentää Eteläsataman lahtea kiertävä julkinen rantareitti, joka kytkeytyy pohjoisessa Kauppatoriin ja Esplanadinpuistoon ja etelässä Ehrenströmintien rantareitin kautta Kaivopuistoon. Alueen läpi kulkeva osa rantareitistä aukioineen rakennetaan mahdollisimman lähelle rantaa. Kävely-yhteyksiä parannetaan rannan ja Laivasillankadun välillä. Armi Ratian puistoon osoitetaan rannasta Laivasillankadun ali uusi julkinen jalankulkuyhteys entisen satamaradan linjausta, Ratatunnelinkujaa, myötäillen. Makasiinirannan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



11.12.2025

Makasiiniranta ja Olympiaranta on nykyisin vuokrattu Helsingin Satama Oy:lle satamakäyttöön ja alueelle sijoittuu Sataman omistamia rakennuksia ja rakenteita. Olympialaituri on Tukholman matkustajalaivaliikenteen käytössä ja Olympiaterminaali toimii sen matkustajaterminaalina. Satamatalo on Helsingin Satama Oy:n toimitilana. Olympiaterminaali ja Satamatalo ovat suojeluarvoiltaan merkittäviä rakennuksia. Asvaltoitu laiturialue on suurimmista osin varattu sataman henkilöauto- ja rekkaliikenteen tarpeisiin sekä pysäköintialueeksi. Rantamuurit Pakkahuoneenlaiturilta Olympialaiturin eteläkärkeen on varattu alusliikenteelle ja ranta on kauppamerenkulun määräysten mukaan erotettu aidatuksi turvatoimialueeksi. Muita alueelle sijoituvia rakennuksia ja rakenteita ovat satamaradan ratakuilun yhteyteen liittyvät tilat. Olympiaterminaalin edessä, pihakannen ja kadun alla on varasto- ja hallirakennuksia sekä pysäköintiluola.

Makasiinirantaa ja Olympiarantaa rajaa Tähtitorninvuoren puisto. Kaltevat rinteet ja näkymät ovat puiston erityispiirre. Puistosta avautuu useita Helsingille tyypillisiä näkymiä Kauppatorille, Tuomiokirkolle, Kattajanokalle ja Suomenlinnaan, jotka on suunniteltu tietoisesti osaksi puiston puutarhataiteellista sommitelmaa.

Armi Ratian puisto on visuaalisesti Olympiaterminaalin ympäristöön ja Kaivopuistoon liittyvä viheralue. Ratakuilu on puiston katuun rajautuvaa tasoa alempana, eikä sinne ole julkista pääsyä. Ratakuilun ylittää silta.

Asemakaavan selostuksessa on kerrottu tiivistetysti kaupungin perustamishistoriaa ja kaava-alueen vaiheita 1700-luvulta lähtien. Alueen kulttuurihistoriaa ja maiseman muotoutumista kuvataan mm. seuraavasti: Helsingin olympialaiset 1952 olivat lähtölaukaus Eteläsatamaa reunustavien alueiden modernisointiin. Rakentamiseen vaikutti vuoden 1940 kisojen järjestelyn tultua yllättäen Helsingin hoidettavaksi 1938. Tuolloin aloitettiin Makasiinilaiturin rakentaminen, mutta työt keskeytyivät vuotta myöhemmin. Olympiaterminaali valmistui 1952. Se oli arkkitehti Arne Hytösen ja Risto-Veikko Luukkosen arkkitehtikutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen perustuva rakennus. Sen viereen rakennettiin Satamatalo, joka valmistui 1954. Terminaali ja Satamatalo liittyvät kaupungin satamien komeaan arkkitehtuurikehitykseen.

Tähtitorninvuori toimi aikanaan - Kasaberget-nimen perusteella vartiotalipaikkana. Mäelle rakennettiin puolustusvarustus 1748 C.A. Ehrens-värdin kaupunkilinnonitussuunnitelman mukaan ja mäki nimettiin Ulricasborgsbergetiksi. Ulriikaporinvuoren laelle kohosi C.L. Engelin suunnittelema observatorio vuonna 1834. Observatorio oli 1800-luvun loppuun asti paljaalla kalliolla yli kaupungin näkyvä maamerkki, minkä vuoksi paikannimeksi otettiin Tähtitorninvuori, nimi virallistettiin 1928, puhekielessä käytetään nimeä Tähtitorninmäki. Helsingin kaupungin



11.12.2025

ensimmäinen kaupunginpuutarhuri Svante Olssonin esitöinänsä laatima puistosuunnitelma valmistui 1890. Valmistuttuaan 1903 puisto oli tunnettu Kauppatorin, sataman, Katajanokan ja Kruunuvuorenselän maiseman katselupaikka, ja ikoniset kaupunkinäkyvät on ikuistettu valokuviin. Kaupunkikuvan merkitys heijastui myös pyrkimykseen suojella näköalaa rajoittamalla rakennuskorkeuksia mäen eteläpuolisissa kortteleissa sekä laajentamalla eteläpuolista Ullanpuistikkoa. Tähtitornivuoren puisto on yksi Suomen merkittävimpiä historiallisia kaupunkipuistoja. Tyyllisesti se on yhtenäinen 1800-luvun lopun kansainvälisen maisemapuutarhatyylin edustaja. Se muodostaa myös olennaisen osan Eteläsataman ja Ullanlinnan kaupunkikuvaa ja kansallismaisemaa.

Armi Ratian puisto sijaitsee Kaivopuiston huvila-alueen ja sataman välissä. Puisto sai nykyisen nimensä vasta vuonna 2015. Aikaisemmin aluetta kutsuttiin Tuulimyllynmäeksi tai Myllyvuoreksi siellä vuodesta 1834 aina 1800-luvun loppuun asti sijainneen myllyn vuoksi. Sekä Tähtitornivuoren puistoa, että Armi Ratian puistoa on käytetty näköalapaikkana jo ennen kuin ne rakennettiin puistoksi topografiansa vuoksi. Alueen halki kulkee ratakuilu muistona Satamaradasta. Armi Ratian puisto rakennettiin olympialaisia varten silloisen kaupunginpuutarhuri Bengt Schalinin toimesta. 1900-luvun puolivälin jälkeen puisto on menettänyt osiaan Myllytien tonttien rakennuttua ja kulkuyhteydet sinne ovat osin kadonneet.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on laadittu kaupunkiympäristölautakunnan 26.11.2024 hyväksymän kaavaluonnoksen pohjalta. Kaavaratkaisun lähtökohtana on syksyllä 2022 ratkaistun kansainvälisen laatu- ja konseptikilpailun voittanut ehdotus ”Saaret”.

Olympialaiturin alue on osoitettu kulttuuri-, liike-, ja satamatoimintoja palveleville tiloille. Olympiaterminaalin ja Satamatalon väliin on osoitettu uusi rakennuspaikka. Suojellut rakennukset ja Olympialaiturin alue ratakuiluineen tarjoavat mahdollisuuden ainutlaatuisen kokonaisuuden toteuttamiselle.

Eteläinen ranta-alue jää satama-alueeksi vierailevien risteilijäalusten sekä tulevaisuuden pika-alusliikenteen käyttöön. Armi Ratian puistoon ja ratakuiluun avautuvat rakennukset on osoitettu näyttely-, työskentely- ja liiketiloiksi. Puistoon on lisäksi osoitettu uusi rakennuspaikka pienelle kahvilapaviljongille. Julkiset ulkotilat, puistot, kadut, aukiot ja ranta-alueet on suunniteltu korkeatasoisina ja toiminnallisesti monimuotoisina tapahtuma-, virkistys-, leikki- ja ulkoilualueina.

#### Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)



11.12.2025

Makasiinirantaan on suunniteltu neljä korttelia (7453-7456) korkeatasoiselle toimisto- ja hotellirakentamiselle. Korttelit muodostuvat nelikerroksisista, atriumpihaisista rakennuksista. Kortteleihin saa rakentaa uutta kerrosalaa yhteensä 31 500 k-m2.

Maantasokerrokset tulee rakentaa pääosin kahvila-, ravintola-, liike-, palvelu- ja näyttelytiloiksi. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja sisäänkäynti suoraan kadulta. Kattokerrokset ovat alemmista julkisivuista sisäänvedettyjä ja niihin liittyy vehreitä, merelle avautuvia kattoterasseja. Korttelin 7456 ylimpään kerrokseen tulee rakentaa julkisesti käytössä oleva kahvila tai ravintola ja kattoterassi. Rakennusten arkkitehtuuri, julkisivumateriaalit ja mittakaava tulee sovittaa osaksi merellisen Helsingin kansallismaisemaa ja kulttuuriympäristöä. Mereltä ja Eteläsataman rannoilta katsottaessa vehreä Tähtitorninvuori nousee rakennusten taustalla ja säilyttää kaupunkikuvallista asemaansa suurmaisemassa eri suunnilta, niin Eteläsataman rannoilta kuin mereltä tarkasteltaessa. Eteläsatamanlahden maisematila, kauppatorin empirejulkisivu sekä avomeri näkyvät myös Tähtitorninvuoren näköalapaikalta. Asemakaavassa on määrätty rakentamisen enimmäiskorkeuksista tärkeiden näkymien säilyttämiseksi. Rakennuksiin sijoitettavat rakenteet, laitteet tai istutukset eivät saa peittää Tähtitorninvuoren näköalapaikalta avautuvia näkymiä merelle ja kaupunkiin.

Julkisivujen jäsentelyssä tulee huomioida rakennusten asema Merellisen Helsingin kansallismaisemassa. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä ja luonnonkiveä. 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 avautuvissa 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.

Korttelin 7456 yksikerroksisen osan kattopinta liittyy osaksi Laivasillankadun jalankulkuympäristöä ja rantaan johtavaa kävelyreittiä. Katto tulee suunnitella, toteuttaa ja liittää saumattomasti osaksi alueen julkisia ulkotiloja. Yksikerroksisen rakennusosan iv-hormit ja muu katolle johdettava talotekniikka tulee johtaa korttelin nelikerroksisen rakennusosan katolle. Hankkeen viitesuunnitelmassa esitetty puinen ja betoninen



11.12.2025

hybridirakenne mahdollistaa tilallisen muuntojouston markkinoiden muuttuessa ja pidentää siten rakennusten käyttöikä.

### Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1)

Satamatalo ja Olympiaterminaali muutetaan uuteen käyttöön, kun niiden nykyinen käyttötarve lakkaa satamatoimintojen poistuttua rakennuksista. Rakennuksiin osoitetaan erilaisia käyttötarkoituksia, näyttely-, liike-, ravintola- ja työskentelytiloja, jotka tulee sovittaa huolellisesti suojeluarvoihin. Kortteliin tulee mahdollistaa lisäksi tilat pika-alusliikenteen terminaalille ja satamatoiminnan kannalta välttämättömille teknisille tiloille. Satamatalon ja Olympiaterminaalin väliin on osoitettu uusi kaksikerroksinen rakennusala. Risteilymatkustajia varten on osoitettu rantareitin ylittävä siltayhteys sataman turvatoimialueelle. Korttelialueella sijaitsevat Satamatalo sekä Olympiaterminaali on suojeltu kaavamerkinällä sr-2. Ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia. Suojelu koskee rakennusten julkisivuja, vesikattoa ja julkisia sisätiloja. Rakennuksissa tehtävät muutokset ja korjaukset eivät saa heikentää niiden arvoa tai hävittää ominaispiirteitä. Olympiaterminaalin julkiset sisätilat, suuri matkustajahalli ja siihen liittyvät eteishalli aputiloineen ovat säilyttäneet alkuperäiset tilahahmonsensa ja osan pinnoistaan. Olympiaterminaalin päätilojen täytyy säilyä tunnistettavana tulevissa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksissa. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennusten edessä sijaitseva katos on suojeltu kaavamerkinällä s-kt. Katoksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen kaupunkikuvallista arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Katosta ei saa purkaa. Korttelialueelle toteutettava uudisrakentaminen sekä suojeltuihin rakennuksiin tehtävät muutokset täytyy sovittaa suojeluarvoihin. Rakentamisen täytyy olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan erityisen korkeatasoista.

Kortteliin liittyy kannenalaisia kylmiä ja lämmitettyjä maanalaisia tiloja, jotka on merkitty kaavakarttaan merkinnällä ma ja ma-1. Tilat sijaitsevat Olympiaterminaalin ja Satamatalon edustalla olevan kansirakenteen sekä Ehrenströmintien ja Laivasillankadun alla. Tiloihin saa sijoittaa työpaja- ja näyttelytilaa, talvipuutarhan, kahvilan, teknisiä ja huoltotiloja sekä pysäköintiä.

Satamatalon ja Olympiaterminaalin sekä Ehrenströmintien välissä oleva kansitaso on osoitettu aukioksi. Alueelle on suunniteltu oleskelu-alueita, viherrakentamista, kymmenen turistibussin pysäköintipaikkaa sekä mahdollisuutta taksi- ja saattoliikenteeseen. Aukio muodostaa kokonaisuuden yhdessä suojeltujen Olympiaterminaalin ja Satamatalon kanssa. Sen vuoksi aukion tulee sopia käsittelyltään ja pintamateriaaleiltaan osaksi arvokasta ympäristöä. Aukiolle saa sijoittaa kannen alapuolisia tiloja palvelevia rakenteita, pysty-yhteyksiä ja kattoikkunoita si-



11.12.2025

ten, että rakenteet eivät heikennä rakennusten ja niihin liittyvän aukion kaupunkikuvallista laatua tai haittaa aukion toiminnallisuutta.

#### Puisto (VP/s)

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 päälle saa rakentaa yksikerroksisen uuden paviljongin. Uudet rakenteet tulee sovittaa huolellisesti osaksi puistoa, rakenteita ja kasvillisuutta.

#### Satama (LS)

Eteläsataman satama-alueen muutos on suunniteltu sataman kehittämissohjelman mukaisesti. Olympialaiturilta sekä Makasiinilaiturin eteläkärjestä on osoitettu noin 15 metrin levyinen laiturialue satama-alueeksi, joka tulee olemaan kauttaaltaan aidattua turvatoimialuetta. Alueelle voi sijoittaa satamatoiminnan edellyttämiä rakenteita. Satama-alueelle jää kaksi aluspaikkaa, joita käyttävät joko kaksi kansainvälistä risteilyalusta tai risteilijä ja pika-alus. Satamatoiminnan sekä risteilymatkailun edellyttämä jalankulku-, bussi- ja huoltoliikenne sekä palvelut on otettu huomioon koko alueen suunnittelussa. Satama-aluetta on mahdollista käyttää risteilyliikenteen lisäksi myös muuhun satamatoimintaan. Turvatoimialuetta rajaavaan aitaan sijoitetaan avattavia portteja alueen erityisluonteen takia. Sataman sijainti historiallisessa Helsingissä on poikkeuksellisen keskeinen ja avattavilla porteilla satama-alue voidaan liittää osaksi rantareittiä. Alue voidaan avata jalankulkijoille silloin kun se on satamatoimintojen osalta mahdollista, esim. risteilykauden ulkopuolella.

#### Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Kaupunginmuseo on aiemmissa lausunnoissaan tuonut esiin suunnittelualueen erityisen merkittävät kulttuurihistorialliset, maisemalliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot. Eteläsatama on keskeinen osa



11.12.2025

Helsingin merellistä kansallismaisemaa, ja suunnittelualueella on mittavia kulttuurihistoriallisia arvoja ja niihin liittyviä hallinnollisia, eritasoisia suojelustatuksia. 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 Tähtitornivuori ovat Helsingin kaupungin yleisten alueiden määritellyjä arvoympäristöjä.

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.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus määräyksineen luo pääsääntöisesti hyvät edellytykset merkittävän kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseen ja alueen täydennysrakentamiseen nämä arvot huomioon ottaen. Unescon ohjeiden mukainen maailmanperintökohteen Suomenlinnan vaikutustenarvionti (HIA Heritage Impact Assessment) on tehty vuonna 2024. Arvioinnin yhteenvedossa todetaan, että keskeisiltä osin näkymät Suomenlinnasta Eteläsatamaan säilyvät nykyisellään. Kuitenkin rakentamisen laajentuminen nykyiselle satama-alueelle muuttaa alueen identiteettiä satamana ja Suomenlinnan tuki-kohtana sekä Helsingin historiallisena keskuksena. Suunnitellun Arkkitehtuuri ja Designmuseon toiminnalla on mahdollisuus vahvistaa Suomenlinnan kulttuurikäyttöä. Suomenlinnan merellisen yhteyden jatkuvuus on kaavaehdotuksessaksessa otettu huomioon.

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualue on aikanaan rakennettu syväälle 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

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
Kulttuuriympäristöpäällikkö

**Lausunto**

8 (8)

11.12.2025

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö