



# JÄTKÄSAARI, TORNIHOTELLI JA SONCKIN MAKASIINIT

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



## JÄTKÄSAARI, TORNIHOTELLI JA SONCKIN MAKASIINIT

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, LUONNOS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12101  
PÄIVÄTTY 5.3.2015

Asemakaavan muutosluonnos koskee:

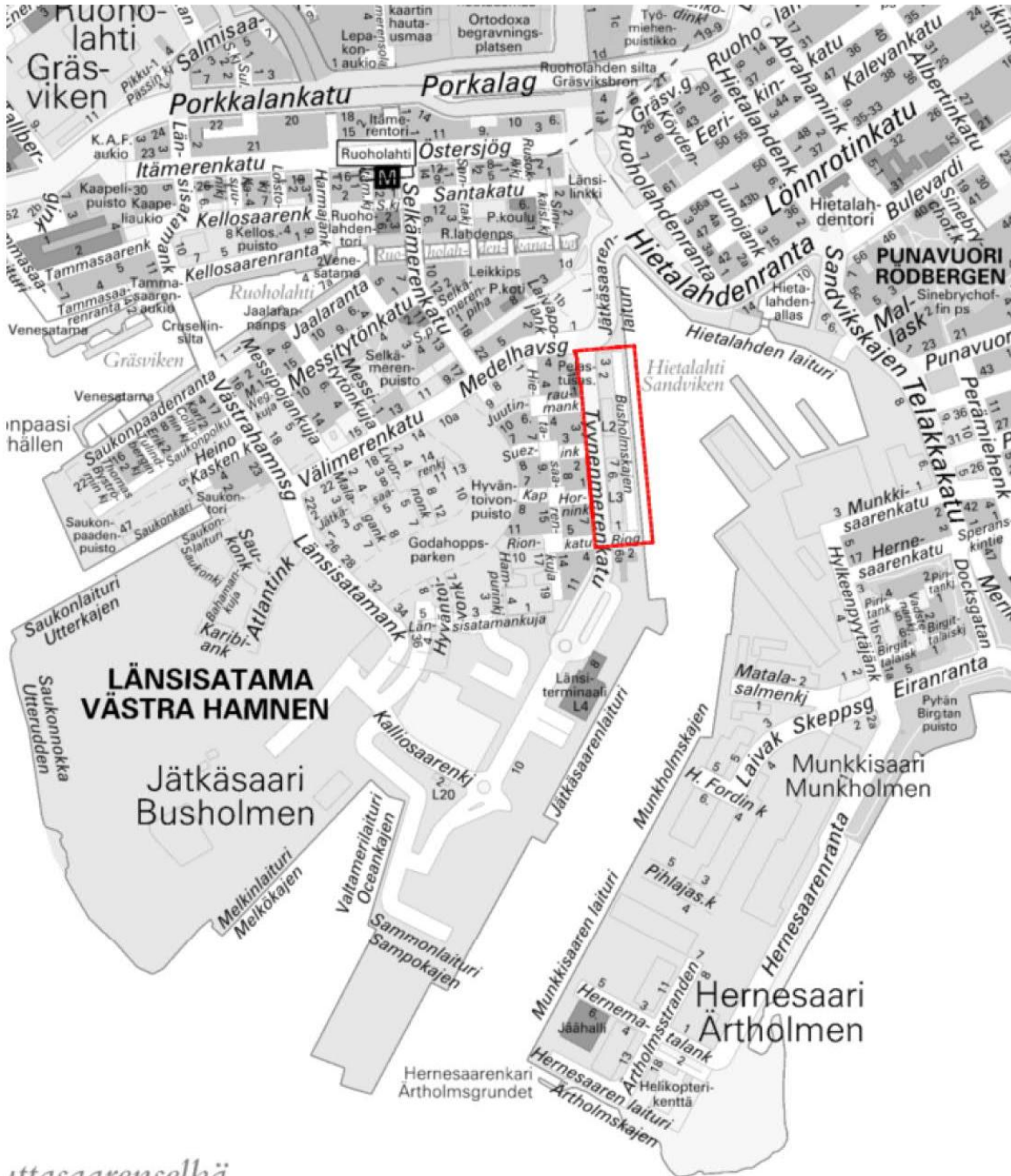
Helsingin kaupungin  
20. kaupunginosan (Länsisatama)  
Korttelin 20803 tonttia 1, 2 ja 3 sekä katu- ja vesialuetta

Kaavan nimi: Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Hankenumero: 0846\_8  
HEL 2012-014332

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.10.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto /kaupunginhallitus  
/kaupunkisuunnittelulautakunta (Linkki: kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy)  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Hietalahden rannalla Jätkäsaarella Tyynenmerenkatu 2-6.



ttasaarenselkä

Kuva 1. Sijaintikartta

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Seurantalomake  
 Sijaintikartta  
 Ilmakuva  
 Asemakaavaluonnos  
 Havainnekuva  
 Ote maakuntakaavasta  
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
 Ote Yleiskaava 2002:sta  
 Jätkäsaaren osayleiskaava  
 Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Tyynenmerenkadun lisäkaistan katusuunnitelma  
 Kuvaliite suojelukohteista  
 Havainnekuvia ja piirustuksia kogressihotellista

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Rakennuslupa, rakennusvalvontavirasto 12.12.2014.
- Jätkäsaaren osayleiskaava, meluselvityksen päivitys, Insinööritoimisto Akukon Oy, 31.12.2004.
- Sonckin makasiinit, Länsisataman makasiinit L2 ja L3, Rakennushistorian selvitys, Aimo Nissi, 4.1.2007
- Maaperän pilaantuneisuustutkimukset ja suunnitelmat vuosina 2000, 2001, 2002, 2003, 2005, 2007, 2008
- Geotekninen rakennettavuusselvitys ja pudotustiivistyskoe v. 2002
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat vuosina 2000, 2002, 2003, 2004, 2005
- Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen hajupäästöjen leviämismallilaskelmat, Ilmatieteenlaitos 2007
- Jätkäsaaren kaavoitus, Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus, WSP Finland Oy 2007
- Jätkäsaaren tornihotelli, Lausunto tuulisuuden vaikutuksista, WSP Finland Oy 2012
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu- ympäristösuunnitelma. LOCI maisema-arkkitehdit Oy, FINNMAP Infra Oy, 2008
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren katusuunnitelma
- Uudenmaan ympäristökeskuksen päätökset No YS 674 (5.6.2009) ja Nro 44/2012/1 (12.3.2012), jotka koskevat pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

## Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Laura Brax, arkkitehti  
Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö

Riitta Salastie, arkkitehti (rakennussuojelu)  
Anna Nervola, liikenneinsinööri  
Helena Färkkilä-Korjus, insinööri (geotekniikka)  
Kati Immonen, insinööri (maaperän pilaantuneisuus, tuulisuus ja alueellinen korkotaso)  
Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

## Kiinteistövirasto:

Hanneli Alho

## Rakennusvalvontavirasto: Pirkka Hellman

## Rakennusvirasto:

Kiyancicek Kati, Anu Kiiskinen, Anni Tirri

## Liikuntavirasto:

Teemu Lintunen

## Satama:

Satu Aatra

## Kaupunginkanslia:

Outi Sänntti

## Kaupunginmuseo:

Sari Saresto

Toteuttaja ja konsultti:

## Hotelli:

Ab Invest Aps, Arthur Buchard  
Konsultti, Oy Architects Davidsson Tarkela Oy, arkkitehti Sampo  
Honkala

## Katusuunnitelma:

Ramboll, Mauri Myyrä

## Hietalahden alueen yleissuunnitelma:

Wsp ja Lundgaard & Tranberg Architects, Ramboll

## SISÄLLYS

1

### TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö  
Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet  
Asemakaavan muutoksen toteutus

2

### LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet  
Maakuntakaava  
Yleiskaava  
Asemakaava  
Rakennusjärjestys  
Kiinteistörekisteri  
Rakennuskiellot  
Muut suunnitelmat ja päätökset  
Pohjakartta  
Maanomistus  
Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö  
Palvelut  
Suojelukohteet  
Yhdyskuntatekninen huolto  
Maaperä  
Ympäristöhäiriöt

3

### TAVOITTEET

4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus  
Mitoitus  
Hotellirakennusten korttelialue  
Toimitilarakennusten korttelialue  
Vesialue  
Katualue  
Liikenne  
Palvelut  
Esteettömyys  
Suojelukohteet  
Yhdyskuntatekninen huolto  
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostami  
Ympäristöhäiriöt

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- Vaikutukset tuulisuuteen
- Vaikutukset viihtyvyyteen ja terveellisyteen
- Vaikutukset palveluihin ja elinkeinoihin
- Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

6

ASEMAKAAVAN (MUUTOKSEN) TOTEUTUS

- Rakentamisaikataulu
- Toteuttamis- ja soveltamisohjeet
- Toteutuksen seuranta

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus
- Viranomaisyhteistyö
- Esitetyt mielipiteet

8

KÄSITTELYVAIHEET

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen Sonckin makasiinirakennusten käyttötarkoituksen muutoksen osittain hotelli- ja osittain toimitilarakennuksiksi sekä kulttuurikäyttöön. Tyynenmerenkadulle rakennetaan lisäkaista, joka turvaa sataman liikenteen sujuvuuden. Samalla asemakaavaa muutetaan vastaamaan rakennusluvan saaneen 16-kerroksisen kongressihotellin suunnitelmia korttelin pohjoisosassa. Kaavamuutos mahdollistaa L2 makasiinin liittämissä osaksi kongressihotellia. Jätkäsaarenlaituri suunnitellaan korkeatasoiseksi julkiseksi kaupunkitilaksi, joka on osa Hietalahtea kiertävää kaupunginosia yhdistävää rantapromenadia.

Muutosalueen pinta-ala on 3,7 ha, josta maa-aluetta on 2,8 ha ja vesialuetta 0,9 ha. Maa-alueesta on katualuetta 1,4 ha. Asemakaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 32 260 k-m<sup>2</sup>, josta liike- ja toimitilakerrosalaa on yhteensä 10 460 k-m<sup>2</sup> ja hotellirakennuksen kerrosalaa 21,800 k-m<sup>2</sup>.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Makasiinien asemakaavan, tontit 2 ja 3, osalta kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalon ilmoitustaululla 26.11-14.12.2012. Muutosluonnoksesta on jätetty yhdeksän lausuntoa, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Ab Invest Aps suunnitteli hotellirakennuksen tontille 1, joka on vähäisiä poikkeamia lukuunottamatta voimassa olevan kaavan mukainen. Kiinteistövirasto luovutti alkuvuodesta 2015 uudelle hankkeelle tonteista 1 ja 2 yhdistetyn tontin 4 (tonttijako 23.5.2014). Hotellihanke sai rakennusluvan 12.12.2014.

Hotellin tontti on katsottu tarpeelliseksi liittää Sonckin makasiinien kaavaan, koska Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen muuttaa korttelin ja tonttien rajoja myös hotellitontin osalta. Samalla päivitetään kaava vastaamaan rakennusluvan saaneen hotellin kerros- ja rakennusalojen mukaiseksi.

Tulevassa kaavamuutoksessa nykyiset tontit 1 ja 2 on yhdistetty tontiksi 4 ja tontti 3 nimetään tontiksi 5.

## Asemakaavan muutoksen toteutus

Kongressihotellirakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2015. Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen on toteutettu hotellin työmaata pal-



velevaksi ajoyhteydeksi ja rakennetaan valmiiksi kaduksi hotellin valmistumisen jälkeen vuoden 2016 syksyllä. Tonttien ja julkisten ulkotilojen suunnittelu on käynnissä ja sitä tarkastellaan osana Hietalahtea ympäröivän alueen yhteissuunnitelmaa. Tontin 5 suojeltu Sonckin makasiini L3 voidaan toteuttaa mahdollisten hankkeiden vaatimassa aikataulussa.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: uusien huomattavien asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueiden sijoittaminen kiinteäksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden, turvallisuuden ja laadun edistäminen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. Vaihe maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävä keskustatoimintojen alue ja valtakunnan keskus.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asuin- ja työpaikka-alue. Yleiskaavassa Jätkäsaari on rajattu suunnittelualueeksi, jossa maankäyttömuotojen ja niiden välisten suhteiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2006. Osayleiskaavassa tontti on lähipalvelu- ja työpaikka-alue. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava sai lainvoiman 18.8.2006.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11770 (vahvistettu 7.8.2009). Kaavan mukaan alue on hotellirakennusten korttelialuetta ja Jätkäsaarenlaiturin katu-alueetta. Hotellin rakennusoikeus on 14 800 k-m<sup>2</sup>, ja maksimikorkeus on kuusi kerrosta. Sonckin makasiinit on suojeltu merkinnällä sr-1. L2:n rakennusoikeus on 6637 k-m<sup>2</sup> ja L3:n 10464 k-m<sup>2</sup>. Alueen läpi kulkee tulvareitti. Lisäksi tontilla on vaatimus tontin viereisen rantamuurin ankkuroinnin rakenteiden ylläpidosta.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Hotellihanke on saanut rakennusluvan 12.12.2014.

Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupapäätös No YS 674 (5.6.2009) pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta-ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämisestä sekä lupapäätös Nro 44/2012/1 (12.3.2012) edellä mainitun ympäristölupapäätöksen olennaisesta muuttamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 18.3.2014 Tyynenmerenkadun lisäkaistan liikennesuunnitelman. Samalla lautakunta totesi, että kaupungin tulisi selvittää, millaisilla ratkaisuilla rahtiliikenne siirretään pois keskusta-alueelta. Tyynenmerenkadun katusuunnitelma hyväksyttiin yleisten töiden lautakunnassa 27.5.2014.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 6.2.2015.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asemakaava-alueen maa-alan.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontin 4 rakentamaton pohjoispää on ollut asfalttikenttää ja väliaikaisessa käytössä sataman liikenteen purkautumisalueena. Hotellin uudisosan rakentaminen alkoi maaliskuussa 2015, jolloin tontti 4 muuttui työmaa-alueeksi. Rakentamattoman kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevat Lars Sonckin 1920- ja 30-luvuilla suunnittelemaat asemakaavamerkinnällä sr-1 suojellut makasiinit L2 ja L3. Korttelialueen itäpuolella on viime vuosisadan alussa rakennettu laivalaituri, jonka ankkurirakenteita on tuettu kallioon korttelin alla. Laituriin on kiinnitetty rannan suuntaisia aluksia ja Helsingin Sataman tämänhetkinen laivapaikka ulottuu makasiinin L3 eteen. Laituri ja sen edessä oleva vesialue kuuluvat kaava-alueeseen. Korttelin länsireuna rajautuu Tyynenmerenkatuun ja kaava-alue kadun länsipuolelle rakennettuihin uusiin asuinrakennuksiin. Etelässä kaava-alueen rajaa Jätkäsaaren matkustajasatama.

## Palvelut

Helsingin ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavassa on vaatimus liiketiloista kokoojakatujen varrella olevien kortteleiden maantasokerroksissa. Suurin osa liiketiloista on jo otettu käyttöön.

Sonckin makasiinit ovat väliaikaiskäytössä toimistoina, liiketiloina, kahviloina sekä galleriatiloina.

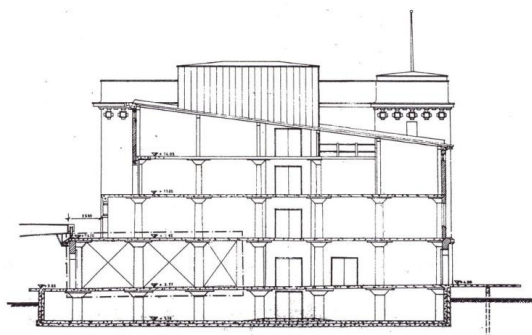
Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttori on Tyynenmerenkadun länsipuolella. Huutokonttorin maantasokerroksessa on kahvila.

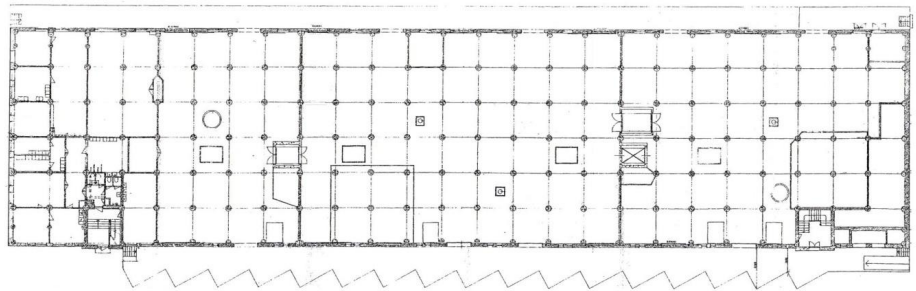
Tyynenmerenkadulla liikennöivät nykyisin raitiolinjat 9 ja 6T Länsiterminaalille. Lähimmät pysäkit ovat Välimerenkadun liittymän eteläpuolella sekä etelämpänä Bunkkerin edustalla.

Länsisataman laivaterminaalista kulkee yhteys Tallinnaan ja Pietariin.

## Suojelukohteet

Korttelialueella on kaksi Lars Sonckin 1920- ja 30-luvuilla suunnittelemaa makasiinirakennusta, jotka on suojeltu vuoden 1979 asemakaavassa merkinnällä ark. ja myöhemmin merkinnällä sr-1. Myös Jätkäsaarenlaiturilla ja osittain makasiinin L3 tontilla sijaitseva nosturi on suojeltu vuonna 2009 voimaan tullessa kaavassa.





Kuva 2. Suojellut Lars Sonckin suunnittelemat makasiinirakennukset Jätkäsaarenlaiturissa ja piirustukset makasiinista L3.

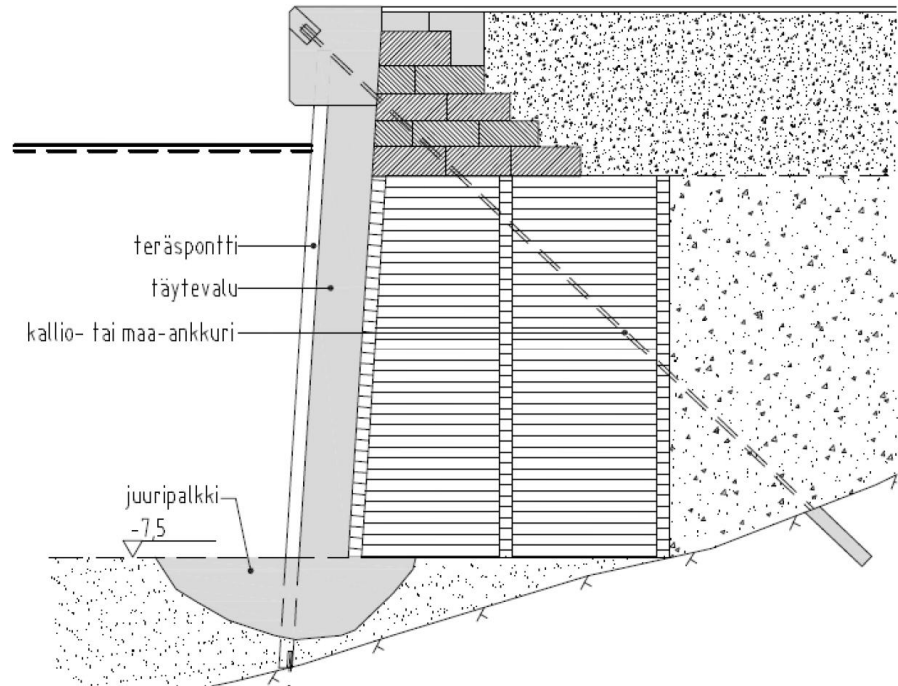
#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Verkostot kattavat vesihuollon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä tietoliikenteen yhteydet.

#### Maaperä

Alue on täytealuetta. Alkuperäisen Jätkäsaaren ranta on ollut lähellä korttelin pohjoisreunaa ja vesialue on syventynyt etelää kohti. Tontilla 1 on sijainnut varastorakennus L1, jonka paaluperustukset on jätetty purkamatta.

Jätkäsaarenlaiturin alkuperäinen rakenne on kivitäytteinen hirsiarcku. Arkun leveys on noin seitsemän metriä. Arkut on perustettu tasolle -6,00 (arkku 1) ja -7,50 (muut arkut) ruopattuun uraan tehdyn louhetäytön varaan.



Kuva 3. Jätkäsaarenlaiturin rakenne

Vanha hirsiarckulaituri on korjattu/korvattu laiturin eteen asennetulla ankkuroidulla ponttiseinällä. Teräsponsnttien ja hirsiarckun väliin on valettu betonia. Ponttiseinä on ankkuroitu vinoilla maa-ankkureilla tai kallioankkureilla tasolta n. +0,65 (NN). Ponttiseinän yläosaan on valettu betoninen laiturimuuri tasolle +2,50 (NN). Ankkurit ulottuvat viereisten varastorakennusten L2 ja L3 paalutettujen perustusten alle. On oletettavaa, että korjatut laiturirakenteet ovat kunnossa, eikä niille tarvitse tehdä kunnostustöitä. Ainoastaan laiturin puinen hankausparrurakenne kaipaa kunnostusta.

Kallioankkurit ulottuvat maksimissaan n. 15 metrin päähän laituriviivasta. Maa-ankkurit ulottuvat maksimissaan n. 18 metrin päähän laituriviivasta.



Kuva 4. Jätkäsaarenlaituri Sonckin makasiinien ja suojellun nosturin kohdalla

#### Ympäristöhäiriöt

Alueen maaperä on vanhaan mereen tehtyä täyttöä ja sen on suunnittelun yhteydessä tehtyjen tutkimusten perusteella havaittu olevan paikoin pilaantunutta. Kaava-alueella on voimassa oleva ympäristölupa pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi.

Alueen luoteispuolella on kokoojakatujen risteys ja alueen länsipuolella sijaitsee Tyynenmerenkatu. Raitiotie- ja autoliikenne aiheuttavat alueelle meluhaittaa. Alueen eteläpuolella on Länsisataman terminaali- ja laituri-alueet. Laivoista aiheutuvaa melua ja hajupäästöjä on selvitetty osayleiskaavan laadinnasta alkaen.

Makasiinirakennusten pitkän käyttöhistorian aikana tiloissa on voinut olla toimintaa, josta on voinut aiheutua haitta-aineiden kulkeutumista rakenteisiin.

### 3 TAVOITTEET

Tavoitteena on merellisyyden, historiallisen ja teollisen rakennusperinnön sekä uuden paikan luonnetta korostavan arkkitehtuurin yhteensaattaminen toimivaksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. Tornihotellin ja suojeltujen makasiinien yhteisessä julkisivukokonaisuudessa luodaan mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja uuden ja vanhan, korkean ja matalan rakentamisen välille. Hotelli ja makasiinit tulevat muodostamaan näyttävän Hietalahden yli itään avautuvan julkisivun. Laiturialueesta on tavoitteena suunnitella korkeatasoinen rantapromenadi, joka liittää alueen luontevaksi osaksi olemassa olevaa merellistä kantakaupunkia.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on suojeltujen Sonckin makasiinirakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen osittain hotelli- ja osittain toimitilasekä kulttuurikäyttöön. Tyynenmerenkadulle on suunniteltu lisäkaista, joka turvaa sataman liikenteen sujuvuuden. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan Tyynenmerenkadun katusuunnitelman mukaista linjausta sekä rakennusluvan saaneen kongressihotellin suunnitelmia korttelin pohjoisosassa ja makasiini L2:ssa. Suunnitellut rakennusten käyttötarkoitukset soveltuvat suojeltuihin rakennuksiin ja mahdollistavat niiden kunnostuksen ja säilyttämisen.

Asemakaava-alueen säilyvät rakennukset meren rannalla ovat Lars Sonckin suunnittelemat makasiinit L2 ja L3. Makasiinit sekä niiden edessä oleva nosturi muodostavat kaupunkikuvallisesti tärkeän ja suojeltavan Jätkäsaaren historiasta muistuttavan julkisivun kantakaupunkiin päin. Pohjoisempaan makasiiniin liitettävä tornihotellin uudisrakennus on ympäristöönsä korkeampi ja luo mielenkiintoisen kaupunkikuvallisen kontrastin makasiinirakennuksiin nähden. Samalla rakennus muodostaa Jätkäsaareen saapumista korostavan porttiaiheen ja maamerkkirakennuksen, jonka tulee myös sopeutua kantakaupungin ilmeeseen arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan.

Hietalahtea kiertävän julkisen rantapromenadin kehittäminen Telakkarannasta Jätkäsaarenlaiturille asti luo uusia kaupunkitiloja ja julkisia oleskelutiloja, joissa aktiivisella kaupunkikulttuurilla on edellytykset menestyä.

Makasiinit korjataan ja otetaan käyttöön laajalti yleisöä palvelevina rakennuksina. Rakennusten katutasokerrokset varataan pääosin liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja makasiinien rannan puoleiset rakennuksissa kiinni olevat lastauslaiturit suunnitellaan terasseiksi. Ravintolat ja rantapromenadille suuntautuvat pienet liiketilat edistävät osaltaan vilkasta kaupunkielämää alueella.

Sijainniltaan alue on sidoksissa Länsisataman terminaaliin yhdistäen sen keskustaan ja hyödyntäen sen läpikulkevia matkailijoita. Länsisataman matkustajaliikenteen kasvu ja Jätkäsaaren tuleva aluerakentaminen edellyttävät alueelle suunnitteluratkaisuja, jotka takaavat elinvoimaisen ja houkuttelevan kasvuympäristön kulttuuritoiminnalle sekä yleisöä palvelevalle elinkeinon harjoittamiselle.



Kuva 5. Näkymä Hietalahdenlaiturilta

## Mitoitus

Muutosalueen tontin 4 (L2+tornihotelli) pinta-ala on 0,7 ha ja tontin 5 (L3) pinta-ala on 0,6 ha. Tontin 4 rakennusoikeus on 21 800 k-m<sup>2</sup> ja tontin 5 rakennusoikeus on 10 460 k-m<sup>2</sup>. Tontin 4 tehokkuus:  $e = 1,68$ . Tontin 5 tehokkuus:  $e = 3,11$ .

## Hotellirakennusten korttelialue (KL-1/s)

Korttelialueella on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas jo voimassa olevassa kaavassa suojeltu makasiinirakennus L2. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto-, myymälä-, ravintola- ja kokoontumistiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontin rajoja muutetaan Tyynenmerenkadun kaualueen leventymistarpeesta johtuen. Tontin rakennusala rajataan uudel-



leen ja rakennusoikeutta nostetaan 21 437 k-m<sup>2</sup>:sta 21 800 k-m<sup>2</sup>:iin hotellin rakennusluvan mukaisesti. Ylin sallittu korkeus on voimassa olevan kaavan mukainen, mutta korkeimman osan rakennusala on muutettu.

Tonttiin on liitetty n. 2,5 metrin levyinen kaistale tontin pohjoispuolista Jätkäsaarenlaiturin katualuetta.

Hotellihankkeen uudisrakennuksen kaupunkikuva rakentuu kaksoistornien veistoksiselle olemukselle. Pohjoisen (korkeamman) tornin katolle sijoitetut tekniset tilat on muotoiltu osaksi yhtenäistä rakennusmassaa ja julkisivua. Tornien välissä on yhdistävä lasinen hissiaula, joka erottaa visuaalisesti tornit toisistaan. Rakennuksen jalustan korkeus liittyy makasiinirakennusten toisen kerroksen räystäskorkeuteen.

Hotelli liitetään kaksikerroksisella lasisella käytävällä makasiini L2:een tulevaan kongressikeskukseen. Rakennuksen läpi kulkee julkinen yhteys Tyynenmerenkadulta Jätkäsaarenlaiturille.

Hotellihuoneita uudisrakennuksessa on 425. Korkeamman tornin ylimmässä kerroksessa on yleisölle avoin näköalaravintola. Hotellin pääsisäänkäynti sijaitsee Tyynenmerenkadun varrella. Hotellin ravintolatilat ovat kongressikeskuksen puolella makasiini L2:ssa.

Makasiinirakennus L2 muutetaan nykyisestä pääosin kylmästä varastorakennuksesta hotellin yhteydessä toimivaksi kongressikeskukseksi. 1. kerroksen rakennetaan ravintolat sekä tilat huollolle ja henkilökunnalle. Ylemmät kerrokset muutetaan kokoustiloiksi. Ylimmän kerroksen välipohjaa puretaan kolmannen kerroksen kokoussalien kohdalta.

Ikkuna- ja oviaukkoja avataan ainoastaan ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen lastauskäytävien rapatuille julkisivuosauksille. Sienipilarit säilytetään. Vanhat ikkunat kunnostetaan ja niiden sisäpuolelle rakennetaan lämmöneristysikkunat. Julkisivun vanhat umpiovet korvataan lasiovilla.

#### Toimitilarakennusten korttelialue (KTY/s)

Korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan voimassa olevassa kaavassa merkityn KL-1 sijaan KTY/s:ksi. Alueella on teollisuus- ja rakennushistoriallisesti arvokas jo voimassa olevassa kaavassa suojeltu makasiinirakennus L3. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Asemakaavan muutoksessa tontinrajoja muutetaan Tyynenmerenkadun lisäkaistan suunnitelmasta johtuen. Makasiinien välinen tila jaetaan tonttien 4 ja 5 kesken. Välitilan läpi kulkee yleinen jalankulukuväylä. Makasiinien väliin ja L3:n eteläpään sallitaan maanalainen tila.

## Vesialue (W)

Jätkäsaarenlaiturissa on rannan suuntaisia aluksia. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhteiskäyttölaiturin rakentamisen Suezinkadun päätteeksi.

## Katualue

Kaupunkikuvallisessa ratkaisussa lähtökohtana on rakentaa Hietalahtea kiertävästä laituri-alueesta yhtenäinen rantapromenadi, joka liittyy kaava-alueen ja Länsiterminalin kantakaupunkiin jalankulkijan perspektiivistä. Rantapromenadin varrelle syntyy tärkeitä yleisiä palvelevia toimintoja sekä kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa, jotka hyödyttävät niin satamasta tulevia matkailijoita kuin kaupunkilaisiakin.

Suezinkadun kohdalla makasiinien välissä on julkinen aukio. Se muodostaa rantareitille pysähdyspaikan, jossa on yhteys Jätkäsaaren asuinalueelle ja toisaalta promenadia pitkin kantakaupunkiin. Aukio soveltuu tapahtuma-aukioksi ja toimii urbaanina kaupunkioleskelutilana. Aukion ylempi taso on yhdistetty levein merelle päin suuntautuvin istumaportain Jätkäsaarenlaituriin. Aukion eteen kaava mahdollistaa yhteiskäyttölaiturin.

Jätkäsaarenlaituri ja siihen liittyvät katualueella ja tontilla olevat julkiset ulkotilat suunnitellaan yhtenäiseksi korkeatasoiseksi, sataman historiaan tukeutuvaksi kaupunkitilaksi yhteen sovitetuin materiaalein.

## Liikenne

Kaava-alueeseen kuuluva Tyynenmerenkatu on Jätkäsaaren alueellinen koojakatu. Tyynenmerenkadun katualuetta levennetään vastaamaan Tyynenmerenkadun lisäkaistan liikennesuunnitelmaa (kslk 18.3.2014). Tyynenmerenkatu toimii Länsiterminalin ensisijaisena ajoreittinä ja Rionkatu toimii matkustajasataman yhtenä ulosajoreittinä. Tyynenmerenkadulle välille Rionkatu-Välimerenkatu suunniteltu lisäkaista pohjoisen suuntaan turvaa erityisesti matkustajasataman liikenteen toimivuuden ja korvaa suljetun Jätkäsaarenlaiturin ajoreitin satamasta.

Jätkäsaaren koko alueen rakennuttua Tyynenmerenkadulla liikennemäärä ennusteen mukaan on noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tyynenmerenkadulla tulee kulkemaan myös matkustajasataman raskasta liikennettä. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevalla Jätkäsaarenlaiturilla liikenne-ennuste on noin 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Välimerenkadulla noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ajoyhteys asemakaava-alueen tonteille järjestetään suuntaisliittyminä Tyynenmerenkadulta. Lisäksi Rionkadulta on ajoyhteys makasiinin L3 tontille. Hotellin saattoliikenteelle on varattu kadusta erotettu tila tontilta hotellin sisään-

käynnin edustalta. Tonttien huolto järjestetään makasiinien välisen tilan kautta sekä makasiinin L3 eteläpäädyssä. Huolto- ja saattoliikennettä ei ole mahdollista järjestää suoraan kadulta. Jätkäsaarenlaiturilla sallitaan huoltoajo laituriin kiinnittyvien laivojen huollon järjestämiseksi.

Hotellin, toimistojen ja myymälöiden autopaikkamääräykset vastaavat alueella voimassa olevan Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan määräyksiä. Autopaikkoja saa toteuttaa hotellille enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>, toimistoille enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup> ja myymälöille enintään 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1994 hyväksymissä ohjeissa on määritelty pysäköintipaikkaohjeet mm. ravintoloille, teatteri- ja konserttitaloille, museoille, näyttelytiloille, kokoontumistiloille, urheilutoiminnalle sekä teollisuudelle. Keskusta-alueella enimmäismääräys vaihtelee välillä 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> – 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>. Näihin perustuen muita toimintoja varten on kaavassa autopaikkamääräys enintään 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa. Tonttien pysäköintipaikat voidaan sijoittaa makasiinien väliselle alueelle, makasiinin L3 eteläpään maantasoon tai kellariin.

Tyynenmerenkatu on pyöräilyn pääreitti. Kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet, jotka erotetaan jalkakäytävästä tasoerolla. Jätkäsaarenlaituri hotellin ja makasiinien kohdalla on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

Yleinen jalankulku Tyynenmerenkadun itäreunalla on merkitty asemakaavassa rasitteena tontille. Suojeltujen makasiinirakennusten sisäänkäynnit ovat Tyynenmerenkatua korkeammalla ja jalkakäytävä nostetaan makasiinirakennusten edustalla muuta katua korkeammalle. Makasiinirakennusten päistä sekä Kap Hornin kadun kohdalla järjestetään esteettömät yhteydet lastauslaituritasoon. Lisäksi makasiinien väliin jäävien tonttien kautta on yleisen jalankulun yhteys Tyynenmerenkadulta Jätkäsaarenlaiturille.

Tyynenmerenkadulla liikennöivät nykyisin raitiolinjat 9 ja 6T Länsiterminaalille. Lähimmät pysäkit ovat Välimerenkadun liittymän eteläpuolella sekä etelämpänä Bunkkerin edustalla. Välimerenkatua pitkin liikennöivän raitiolinjan pysäkki tulee sijoittumaan Tyynenmerenkadun ja Välimerenkadun liittymän läheisyyteen.

## Palvelut

Hotelin uudisosan ylimpään kerrokseen rakennetaan näköalaravintola, 'skybaari'. Myös maantasoon rakennetaan kahviaravintola rantaterasseineen ja makasiini L2:een kongressiravintola baareineen. Hotellin 16. kerrokseen rakennettavat kuntoilutilat ja uima-allas ovat kaupunkilaisten käytössä. Kongressihotelli tuo merkittävän lisän Helsingin tarjontaan kansainvälisten kokousten pitopaikkana.

Eteläisimmällä tontilla sijaitseva makasiini L3 suunnitellaan yleisöä palvelemaan toimitila- ja kulttuurikäyttöön. Sen maantasokerrokseen suunnitellaan kahviloita, gallerioita ja muuta yleisöä palvelevaa toimintaa.

### Esteettömyys

Asemakaava-alueella makasiinien suojeltujen lastauslaitureiden ja katutason sekä Jätkäsaarenlaiturin tasoerojen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

### Suojelukohteet

Lars Sonckin suunnittelemat kaksi rantamakasiinia L2 ja L3 ovat rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaita rakennuksia, jotka on suojeltu 2009 voimaan tulleessa kaavassa. Myös osittain katualueella ja osittain makasiini L3:n tontilla oleva nosturi on suojeltu voimassa olevassa kaavassa. Vanhan satama-alueen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja käyttöhistoriaan kuuluva nosturi on ainoa Jätkäsaarella säilynyt nosturi ja se luo tärkeän kaupunkikuvallisen elementin alueelle.

Lisäksi Jätkäsaarenlaiturin ulkotilassa on sataman toimintaan liittyneitä osia ja rakennelmia kuten teollisuusraide, laiturin betoninen reunavyöhyke sekä pollarieita, joita säilytetään sen mukaan, mitä laiturialueen suunnittelussa katsotaan sopivaksi. Laiturin korkeusasema tulee pääosin säilyttää.

Makasiinien julkisivut säilyvät lähes ennallaan. Vanhojen ovien tilalle suunnitellun osittain lasiovet sisätilan valoisuuden parantamiseksi ja makasiiniin L3 voidaan lisätä ikkunoita Sonckin alkuperäissuunnitelman mukaisesti. Asemakaava edellyttää alkuperäisten porrashuoneiden säilyttämisen.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on vast'ikään rakennetun yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Verkostot kattavat vesihuollon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä tietoliikenteen yhteydet. Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakennustyön yhteydessä rakennetaan myös tonttiliittymät makasiinirakennuksiin, jotta katu saadaan rakennettua kerralla valmiiksi.

### Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Laiturirakenne kestää liikennekuormat rakenteen päällä. Uusia rakenteita voidaan sijoittaa maanvaraisesti laiturirakenteiden päälle. Paalutettujen rakenteiden sijoittaminen rakenteen päälle on hankalaa vanhan puuarkkirakenteen ja

vinojen maa- tai kallioankkureiden takia. Kallioankkurit ulottuvat maksimissaan noin 15 metrin päähän laituriviivasta. Maa-ankkurit ulottuvat maksimissaan noin 18 metrin päähän laituriviivasta. Alueella olevat vanhat perustusrakenteet hankaloittavat jonkin verran pohjarakennustyötä. Rantarakenteen ankkurointi rajoittaa ja hankaloittaa kellarikerrosten rakentamista ja kaivantojen tuentaa. Tontin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjohdot rajoittavat työtilaa ja kaivantoja.

Mikäli laiturialueelle sijoitetaan rakenteita, ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee laiturirakenteen pysyvyys varmistaa ja nykyinen laiturirakenne suojata ja laiturirakenteen ankkurit korvata uusilla niiltä osin, joilta rakentaminen voi vaurioittaa niitä. Laiturirakenne voi vaatia sekä vahvistamista että nykyisten ankkurien korvaamista uusilla ankkureilla.

Kaava-alueella suositeltava alin rakentamiskorkeus on esitetty selostuksessa kohdassa ympäristöhäiriöt.

Kaava-alueen maaperä on tehtyjen tutkimusten mukaan paikoin pilaantunut metalleilla ja öljyhiilivedyillä. Kaavassa on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostamista koskeva kaavamääräys. Kaava-alueella on voimassa oleva ympäristölupapäätös maaperän pilaantuneisuuden kunnostamiseksi. Uudisrakennuksen maaperän kunnostustyö on käynnistetty ja valmistuu alkuvuonna 2015. Tyynenmerenkadun lisäkaistan kohdalla ja makasiinirakennusten alueella kunnostustyöt tehdään kadun ja alueen rakentamisen yhteydessä.

## Ympäristöhäiriöt

Hotellin uudisrakennuksen osalta liikenteen aiheuttama meluhaitta torjutaan julkisivun riittävällä ääneneristävyydellä. Kaavassa on määräys uudisrakennuksen ääneneristysvaatimuksesta. Uudisrakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto, ja ulkoilma otetaan siten, että kokoojakatujen ilmanlaatu ei heikennä sisäilman laatua. Matkustajasataman laivaliikenne ei heikennä ilmanlaatua näin kaukana.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus kaava-alueella on +3,1 (N2000). Suositus perustuu Helsingin tulvastrategian ja ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014) ohjeisiin. Korkeustason alapuoliset tilat on toteutettava vedenpaine-eristettynä ja veden pääsy tiloihin esimerkiksi ajoluiskien kautta on estettävä rakenneteknisin ratkaisuin.

Uudisrakennuksen kohdalla on kaavaan merkitty sijainniltaan ohjeellinen maanalainen tulvareitti. Muita hulevesitulvien mahdollisia purkautumisreittejä ovat makasiinirakennusten välinen kansialue sekä alueen eteläosassa Rionkatu. Tulvareitit purkavat hulevedet mereen.

Makasiinirakennusten käyttöönotossa tulee varmistua siitä, että rakenteista ei aiheudu tulevassa käytössä terveys- tai viihtyisyyshaittaa. Kaavassa on rakenteiden kunnostamista koskeva määräys.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Historiallisen satama-alueen lähes tyhjillään oleva rakennuskanta otetaan uuteen käyttöön osaksi Jätkäsaaren uutta kaupunginosaa ja kantakaupunkia. Samalla rantalaituri rakennetaan osaksi Hietalahtea kiertävää julkista rantapromenadia. Alue jatkaa Helsingin merellistä kantakaupunkia uutena vapaa-ajanviettopaikkana Jätkäsaarella.

Hotellin uudisrakennus on matala torni, joka on ympäristöönsä korkeampi. Se muodostaa päätteen Mechelininkadulle ja Bulevardille ja merkitsee Jätkäsaaren tuloisteyksen korkeudellaan sekä muodostaa Hietalahden avoimen vesialueen reunan maamerkin.

Lähiympäristön arvokas rakennuskanta on otettu hotellin suunnittelussa huomioon siten, että tornirakennuksen jalustan korkeus sekä makasiini L2:een liittyvä lasinen käytävä ovat suhteutettuja viereisen makasiinin toisen kerroksen räystäskorkeuteen.

Asemakaava-alueesta ja liittymisestä lähiympäristöön on laadittu pienoismalli mittakaavaan 1:1000. Rakennuttaja on laatinut rakennuksesta tarkemman pienoismallin 1:500. Lisäksi Hietalahden ympäristön suunnitelmista on laadittu korkea rakentamista tutkivaan selvitykseen liittyvä malli 1:1000. Pienoismallien avulla voidaan arvioida muodostuvaa kaupunkirakennetta ja sen suhdetta olemassa olevaan ympäristöön.

## Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaava-alueen kortteleiden toiminnot lisäävät liikennettä Jätkäsaaren kokoojakaduilla sekä Rionkadulla.

Tyynenmerenkadun katualueen leventäminen mahdollistaa lisäkaistan pohjoisen suuntaan välille Rionkatu-Välimerenkatu. Lisäkaista turvaa erityisesti matkustajasataman liikenteen toimivuuden ja korvaa suljetun Jätkäsaarenlaiturin ajoreitin satamasta. Lisäkaista lisää Välimerenkadun ja Tyynenmerenkadun risteyskapasiteettia. Lähialueen pahimmat liikenteelliset pullonkaulat ovat kuitenkin Mechelininkadun eteläpäässä, joten Tyynenmerenkadun lisäkaista ei sujuvoita liikennettä laajemmalla alueella ja liikenne jonoutuu ajoittain Tyynenmerenkadulla.

Kaava-alue on saavutettavissa hyvin joukkoliikenteellä, jalan sekä pyörällä.

#### Vaikutukset tuulisuuteen

Jätkäsaaren tuulisuutta on tarkasteltu osayleiskaavan laadinnan yhteydessä teetetyssä tarkastelussa, jossa alueen tuulisuutta ja pakkasen purevuutta suunnittelualueella tutkittiin pienoismallin tuulitunnelikokein ja paikallisten tuuli- ja lämpötilatilastojen avulla. Yleisesti ottaen voidaan todeta Jätkäsaaren olevan Helsingin oloissa tuulinen alue, johtuen sen sijainnista meren rannikolla.

Tornihotellin aiemman suunnitteluratkisun yhteydessä pyydettiin tuulisuuslausunto. Lausunto perustuu tornihotelliin, jonka kerroslukumäärä on 33 ja korkeus 115 metriä maanpinnasta. Nyt laadittavassa kaavassa hotellin korkeus on 78,5 metriä maanpinnasta. Suunnitteluratkaisussa, johon lausunto perustuu, ei havaittu korkean tornin lisäävän vaarallisia puuskatuulia siinä määrin, että kaavaratkaisu ei olisi ollut hyväksyttävä tuulisuuden osalta. Koska tämän kaavan mahdollistama rakentamiskorkeus on aiempaa matalampi, voidaan katsoa, että kaavan mukainen hotelliratkaisu on tuulisuuden kannalta hyväksyttävä.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä voi paikoin esiintyä tilanteita, joissa tuulisuus on hyvä jatkosuunnittelussa ottaa huomioon viihtyisän liikkumis- ja oleskeluympäristön varmistamiseksi.

#### Vaikutukset viihtyvyyteen ja terveellisuuteen

Alueen maaperässä on todettu vanhojen täytemaiden aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Alue kunnostetaan eikä pilaantuneisuus aiheuta terveys- tai viihtyvyyshaittaa.

Rakennuksen pohjoispuolella sijaitsee jäteveden pumppaamo, jonka tuuletushormi on johdettavissa korkeammalle hotellirakennuksen osana. Tämä vähentää hajuhaittaa katutasolla.

#### Vaikutukset palveluihin ja elinkeinoihin

Uusi hotelli mahdollistaa majoittumisen matkustajasataman läheisyydessä ja tarjoaa kansainvälisesti kilpailukykyisen kongressitilan. Yksi Helsingin matkailun strategisista päämääristä on, että Helsinki on kansainvälisesti tunnettu kongressi- ja tapahtumakaupunki.

Tavoitteena Jätkäsaarella on elävän kadunvarsiliiketilän ja eri toimintojen saaminen alueelle. Hotelli ja kulttuuritoiminta makasiineissa lisää kadunvarsiliiketilöiden kysyntää ja kannattavuutta alueella ja tukee näitä tavoitteita.

Vesibussin tuominen Jätkäsarenlaituriin parantaa yhteyksiä kantakaupunkiin sekä mahdollistaa hotellivieraiden kuljettamisen meriteitse ja antaa matkailijoille aidon kokemuksen Helsingistä merellisenä kaupunkina.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisen kustannukset on arvioitu Jätkäsaarenkallion ja Hieta- saaren asemakaavan yhteydessä vuonna 2009. Nyt toteutettava maankäyttö- suunnitelma eroaa aiemmasta kustannuksiltaan ainoastaan Tyynenmerenka- dun lisäkaistan ja vesibussilaiturin rakentamisen osalta. Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen ei johdu tämän kaavan toteuttamisesta vaan lisä- kaista palvelee matkustajasataman liikenneratkaisuja. Kaava mahdollistaa vesibussilaiturin rakentamisen. Jos laituri rakennetaan, sen kustannusvaiku- tuksen arvioidaan olevan vähäinen.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

#### Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Uudisrakennuksen maaperän kunnostustyö on käynnistetty ja valmistuu alku- vuonna 2015. Tyynenmerenkadun lisäkaistan kohdalla ja makasiinirakennus- ten alueella kunnostustyöt tehdään kadun ja alueen rakentamisen yhteydes- sä.

#### Rakentamisaikataulu

Kongressihotellirakennuksen rakentaminen alkoi maaliskuussa 2015. Raken- nuksen arvioidaan olevan valmis lokakuussa 2016. Tyynenmerenkadun lisä- kaistan rakentaminen on toteutettu hotellin työmaata palvelevaksi ajoyhtey- deksi ja rakennetaan valmiiksi kaduksi hotellin valmistumisen jälkeen vuoden 2016 syksyllä. Tonttien ja julkisten ulkotilojen suunnittelu on käynnissä ja sitä tarkastellaan osana Hietalahtea ympäröivän alueen yhteissuunnitelmaa. Ma- kasiini L3 voidaan toteuttaa mahdollisten hankkeiden vaatimassa aikataulus- sa.

#### Toteutuksen seuranta

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämistoimistossa on toteutusta varten Länsisatama-projekti. Myös kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston Länsisatama-projekti osallistuu aktiivisesti toteutuksen koordinointiin.



## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Makasiinien tonttien 2 ja 3 osalta kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 22.10.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.12.2012.

Asemakaavan muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.11.–14.12.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavamuutoksesta ei ole asemakaavaosastole saapunut yhtään mielipidettä.

Viranomaisilta on saapunut 9 kannanottoa, jotka on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Kaava-alueen tontille 4 on suunniteltu Ab Invest Aps toimesta hotellirakennus, joka on vähäisiä poikkeamia lukuunottamatta voimassa olevan kaavan mukainen. Kiinteistövirasto luovutti alkuvuodesta 2015 hankkeelle tonteista 1 ja 2 yhdistetyn tontin 4 (tonttijako 23.5.2014). Hotellihanke sai rakennusluvan 12.12.2015.

Hotellin tontti katsotaan tarpeelliseksi liittää Sonckin makasiinien kaavaan, koska Tyynenmerenkadun lisäkaistan rakentaminen muuttaa korttelin ja tonttien rajoja myös hotellitontin osalta. Samalla päivitetään kaava vastaamaan rakennusluvan saaneen hotellin kerros- ja rakennusaloja suunnitelmien mukaisesti.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, liikuntaviraston, Helsingin Sataman, kaupunginkanslian ja kaupunginmuseon sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei asemakaavaosastolle ole saapunut kirjeitse yhtään mielipidettä.

8  
KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutos esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.6.2015.

Helsingissä

Olavi Veltheim



nuskäyttöön. Tontilla 1 on vireillä oma kaavamuu-  
tos.

### Muut suunnitelmat ja päätökset

- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan julkisen ulkotilan katu- ympäristösuunnitelma. LOCI maisema- arkkitehdit Oy, FINNMAP Infra Oy, 2008
- Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren katu- suunnitelma
- Rakennuksen L2 muuttaminen toimisto- rakennukseksi, SARC, rakennuslupa 2007, rakennusluvan muutos 2009.
- Uudenmaan ympäristökeskus on 5.6.2009 antanut Jätkäsaaren ja Hietasaaren asemakaava-alueen, johon asemakaavamuutosalue kuuluu, pilaantuneen maaperän puhdistamista ja haitta- ainepitoisten maa-ainesten sekä betoni-, tiili- ja asfalttimurskeen hyödyntämistä koskevan ympäristölupapäätöksen No YS 674.

### Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-  
jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Maaperän ja sedimenttien haitta- aineselvitykset, riskinarviointi ja kunnos- tussuunnittelu v. 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008
- Geotekninen rakennettavuusselvitys ja pudotustiivistyskoe v. 2002
- Meluselvitykset ja -suunnitelmat v. 2000, 2002, 2003, 2004, 2005
- Matkustajasataman päästöjen selvitykset v. 1999, 2002, 2007
- Hajun ja hajuhaitan kartoitus v. 2001

- Tuulisuuden huomioon ottaminen v. 2002, 2006
- Jätkäsaaren joukkoliikenneselvitys v. 2001 ja Liikkumisen ohjauksen soveltu- vuus Jätkäsaarella v. 2006
- Jätehuoltosuunnitelmat v. 2007
- Kaupunkivalaistuksen periaatteet v. 2006

### Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja alueen palveluihin sekä ihmisten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuuden kaavan valmistelun yhteydessä.

### Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lä- hetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 26.11.– 14.12.2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansa- koulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupunginta- lo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 4.12.2012 klo 18–20, Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupun- kisuunnitteluvirastossa sopimuksen mu- kaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 14.12.2012** kirjallisesti osoit- teeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjois- esplanadi 11–13)





tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti  
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö jär-  
jestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen  
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoit-  
teena on, että ehdotus esitellään kaupunki-  
suunnittelulautakunnalle keväällä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan  
julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvit-  
taessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaeh-  
dotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävil-  
läoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kau-  
punginhallituksen ja kaupunginvaltuuston  
käsiteltävänä syksyllä 2013.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat,  
asukkaat ja yritykset
- seurat, yhdistykset:  
Helsingin kaupunginosayhdistykset ry  
HELKA, Eteläiset kaupunginosat, Kam-  
pin kaupunginosayhdistys, Lauttasaari -  
Seura, Munkkisaari - Hernesaariseura,  
Pro Eira, Punavuoriseura, Ruoholahti -  
Jätkäsaari seura, Töölö - Seura, Jätkä-  
saari seura, Helsingin luonnonsuojelu-  
yhdistys ry, Helsingin seudun kauppä-  
kamari, Helsingin Yrittäjät, Kynnys ry,  
Invalidiliitto, Suomen arkkitehtiliitto ry  
SAFA
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Hel-  
singin Energia, Helsingin Satama, Hel-  
singin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin  
seudun liikenne, kaupunginkirjasto,

kiinteistöviraston geotekninen- ja tontti-  
osasto, kulttuurikeskus, liikennelaitos, lii-  
kuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, ope-  
tusvirasto, pelastuslaitos, rakennusval-  
vontavirasto, rakennusviraston katu- ja  
puisto-osasto, sosiaalivirasto, terveys-  
keskus, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Uuden-  
maan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-  
keskus, Liikenteen turvallisuusvirasto  
Trafi Merenkulku ja Liikennevirasto.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-  
punkisuunnitteluviraston internet-palvelusta:  
[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kar-  
talla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden  
kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden  
toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja  
asukkaille)
- Ruoholahden Sanomissa
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä  
nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-  
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka  
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-  
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston  
internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistelee**

Projektipäällikkö Matti Kaijansinkko  
puhelin 310 37195  
sähköposti [matti.kaijansinkko\(a\)hel.fi](mailto:matti.kaijansinkko(a)hel.fi)

Arkkitehti Laura Brax  
puhelin 310 37474  
sähköposti [laura.brax\(a\)hel.fi](mailto:laura.brax(a)hel.fi)





Helsingin kaupunki

**Kaupunkisuunnitteluvirasto**

15.11.2012

Hankenro 0846\_8

HEL 2012-014332

Oas 1075-00/12

4 (4)

---

Liikennesuunnittelija DI Anna Nervola  
puhelin 310 37135  
sähköposti anna.nervola(a)hel.fi

Insinööri Kati Immonen  
puhelin 310 37254  
sähköposti kati.immonen(a)hel.fi



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	23.03.2015
Kaavan nimi	Tornihotelli ja Sonckin makasiinit	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7006	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,7006

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

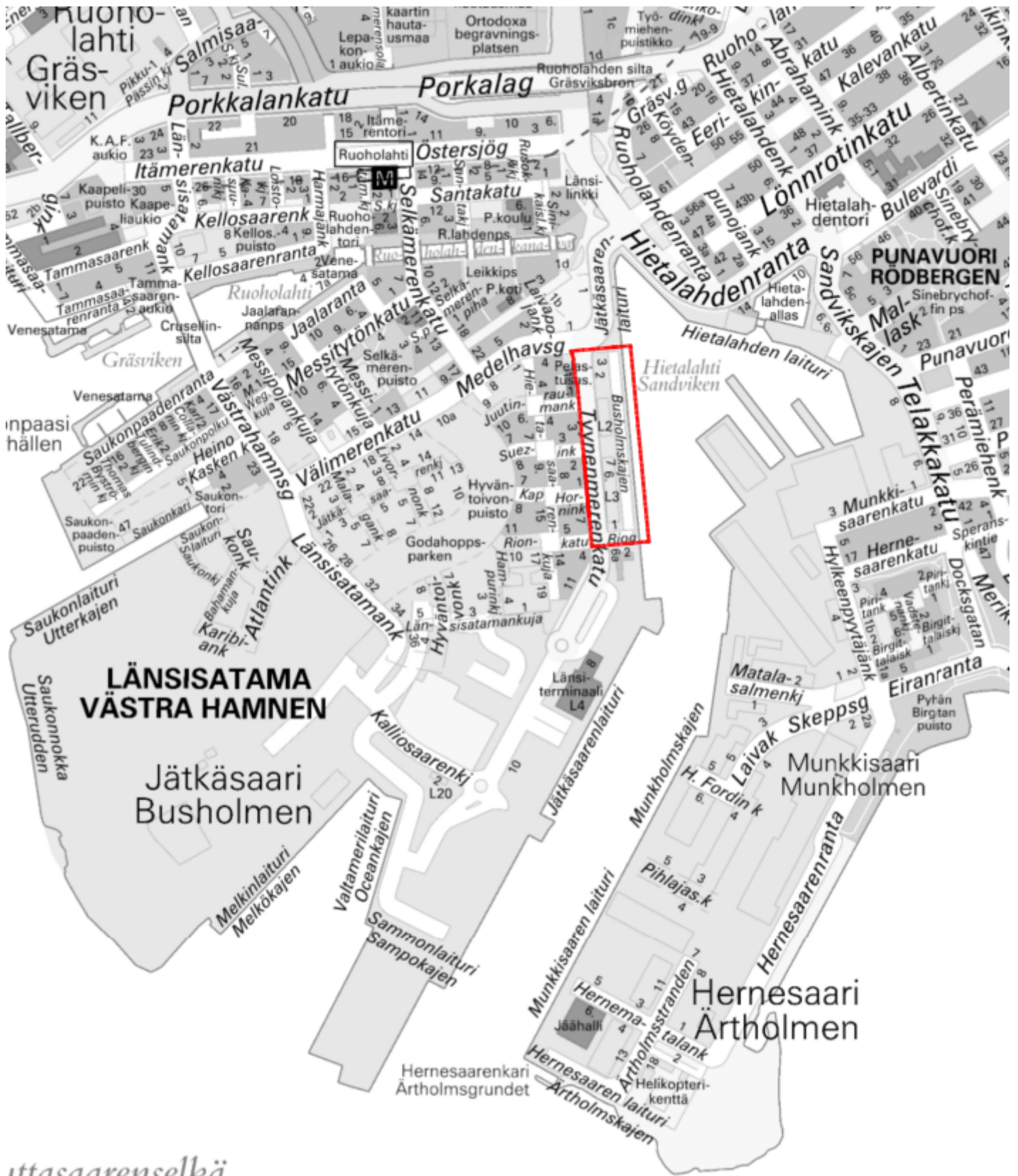
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,7006</b>	<b>100,0</b>	<b>32260</b>	<b>0,87</b>	<b>0,0000</b>	<b>359</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3230	35,8	32260	2,44	-0,1386	359
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4308	38,7			0,1386	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9468	25,6				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,7006</b>	<b>100,0</b>	<b>32260</b>	<b>0,87</b>	<b>0,0000</b>	<b>359</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	1,3230	35,8	32260	2,44	-0,1386	359
KTY	0,6212	47,0	10460	1,68	0,6212	10460
KL-1	0,7018	53,0	21800	3,11	-0,7598	-10101
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,4308	38,7			0,1386	
Kadut	1,4308	100,0			0,1386	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	0,9468	25,6				
W	0,9468	100,0				



ittasaarenselkä

Sijaintikartta  
 Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
 Lite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Länsisatama-projekti



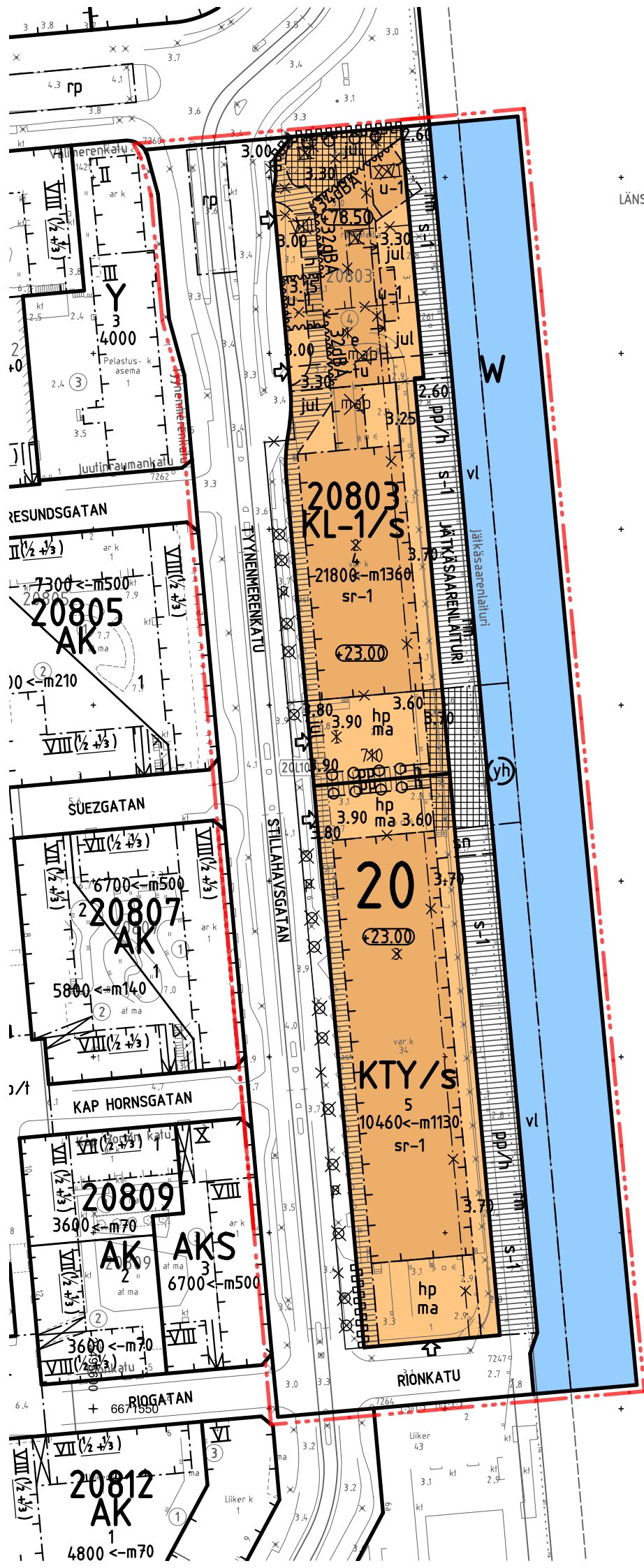




Ilmakuva  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





+  
LÄNSISATAMA 20

+

+

+

+

+

+

+

+

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA  
-MÄÄRÄYKSET

**KL-1/s**

Hotellirakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Korttelialueelle saa sijoittaa myös hotellitoimintaan liittyviä toimisto- sekä kokoontumis-, myymälä- ja ravintolatiloja. Tontin 20803/5 huoltoajo on rasitteena tontilla 20803/4.

**KTY/s**

Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, kokoontumis-, studio- ja näyttelytiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja. Tontin 20803/4 huoltoajo on rasitteena tontilla 20803/5.

**W**

Vesialue.

— ... —

2m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

- - - - -

Osa-alueen raja.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.

—X—X—

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**20**  
**20803**

Kaupunginosan numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

RIONKATU

Kadun, katuaukion tai muun yleisen alueen nimi.

26500

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.

<-m1130

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

+3.90

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

**€23.00**

Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema.

**e**

Rakennusala.

**e**

Rakennusalan osa, jonka yläpään kerrokseen tulee sijoittaa vähintään 350 m<sup>2</sup> yleisöille avointa ravintolatilaa.

ma

Maanalainen tila. Sijainti ohjeellinen.

u-1

Uloke, jonka alapinnan vähimmäiskorkeus on +11.0.

rm

Alueella tulee ylläpitää rantamuurin rakenteita eikä niitä saa heikentää tai vahingoittaa muulla rakentamisella.

↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

32dbA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman (dB A) osoittamalla tasolla.

○ ○ ○ ○

Istutettava puurivi.

————

Katu.

————

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

|||||

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittua.

||||| h |||||

||||| p p |||||

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue

||||| p p / h |||||

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittua.

||||| p p / h |||||

||||| p p / h |||||

Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

||||| p p / h |||||

~tu

Maanalainen tulvareitti. Sijainti ohjeellinen.

|||||

Korttelialueen osa, joka tulee rakentaa korkeatasoiseksi aukioksi paikalle soveltuvin materiaalein. Alueen osan ja Jätkäsaarenlaiturin väliselle tasoerolle tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ulkoportaat sekä esteetön yhteys. Aluetta ei saa aidata.

|||||

(yh)

Yhteiskäyttölaituri. Sijainti ohjeellinen.

vl

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa rannasuuntaisen aluksen.

hp

Huolto liikenteelle varattu tontin osa, jolle saa sijoittaa pysäköimispaikkoja.

↓

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

jul

Korttelialueen rakentamaton osa, jonka pintamateriaalit tulee sovittaa viereisen katualueen kanssa luontevaksi kokonaisuudeksi. Aluetta ei saa aidata.

rp

Raitiovaunupysäkki.

sn

Nosturi. Sijainti ohjeellinen.

sr-1

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai teollisuushistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ja sisätilan ominaispiirteitä.

Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää.

Suojelluissa rakennuksissa korjaamisen lähetökohtana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, lastauslaitureiden tms. ja muiden rakennusten teollisuushistoriasta kertovien yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

L2 -rakennuksen teräsikkunoiden toiminnallisista syistä tehtävä uusiminen on hyväksyttävä, jos ikkunat muutetaan tuplaikkunoiksi. Ikkunat tulee uusita teräsikkunoina, ikkunoiden alkuperäisluonne mittasuhteineen ja dimensioineen säilyttäen.

Julkisivuihin saa tehdä käyttötarkoituksen edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämissä uudisosissa voidaan käyttää moderneja teollisia materiaaleja ja yksityiskohtia.

s-1

Jätkäsaarenlaiturin ulkotilassa olevia sataman toimintaan liittyneitä osia ja rakennelmia kuten teollisuusraide ja pollarit tulee säilyttää. Tontilla 20803/5 ja osin katualueella sijaitseva kiinteästi rakennukseen liittyvä nosturi on osa rakennuksen historiallista arvoa ja se on säilytettävä. Nosturiin sallitaan uutta käyttötarkoitusta ja turvallisuutta palvelevia korjaustoimenpiteitä, jotka eivät olennaisesti muuta sen ulkonäköä. Jätkäsaarenlaiturin korkeusasema tulee pääsääntöisesti säilyttää.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla ulkoiselta ilmeeltään laadukas ja teknisesti kestävä.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerrokseen kerrosalan lisäksi.

Suojeltujen rakennusten katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee olla alisteiset rakennuksen ulkonäölle.

Maanalaisten tilojen ja rakenteiden päällä olevan kansirakenteen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustöiden vaatimukset.

Lastausalueen järjestelyt on mitoitettava ja suunniteltava sellaisiksi, että kiinteistön kaikki huoltoliikenne voidaan järjestää sen kautta.

Uudisrakentamisen alin suositeltava rakentamiskorkeus on +3,1 (N2000)

Tyynenmerenkatuun rajautuvien rakennusten ilmanottoa ei saa ottaa kadunpuoleiselta julkisivulta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä nykyinen laiturirakenne tulee suojata ja laiturirakenteen kallioankkurit korvata uusilla niiltä osin, kun rakentaminen voi vaurioittaa niitä.

Rakennusten vanhat rakenteet on kunnostettava siten, ettei niistä aiheudu terveydellistä tai turvallisuushaittaa suunnitellulle käytölle.

Jätkäsaarenlaiturin ja Tyynenmerenkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata pääasiassa liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi tai studiotiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

Tontteja ei saa aidata.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja satamamiljööseen soveltuvinna. Tarjoilualueita ei saa aidata.

Alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen historiallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä rakennusten ulkovalaistus.

Tontilla 20803/4 ja 5 rakennusten ja Jät-käsaarenlaiturin välinen tasoero on rakennettava siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa. Tasoero on toteutettava riittävin esteettöminsekä porrasyhteyksin.

#### KATU-ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

Jätkäsaarenlaiturin ja siihen liittyvien aukiotilojen tulee jatkaa Hietalahdenrannan kaupunkikuvallista laatutasoa. Olemassa olevat laiturirakenteet on säilytettävä.

Kevyen liikenteen reitit on toteutettava esteettöminä kaikkien käyttäjäryhmien kannalta. Mikäli pääreitit poikkeavat esteettömistä reiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Tyynenmerenkadulle tulee sijoittaa kadun molemmin puolin köynnösristikopylväät köynnöksineen, joihin voidaan integroida valaistus ja raitiovaunujen ajojohtojen kannattimet.

Valaistuksen tulee korostaa reitistöjä ja erilaisia toiminta-alueita, edistää turvallisuuden tunnetta ja sopia kaupunkikuvaan. Valaisinkalusteen muotoilun ja valon värientoiston on oltava korkeatasoinen ja kantakaupungin kaupunkikuvaan sopiva.

#### TONTTIEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Hotellit, enintään	1 ap / 350 k-m <sup>2</sup>
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m <sup>2</sup>
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m <sup>2</sup>
Muut tilat, enintään	1 ap / 250 k-m <sup>2</sup>

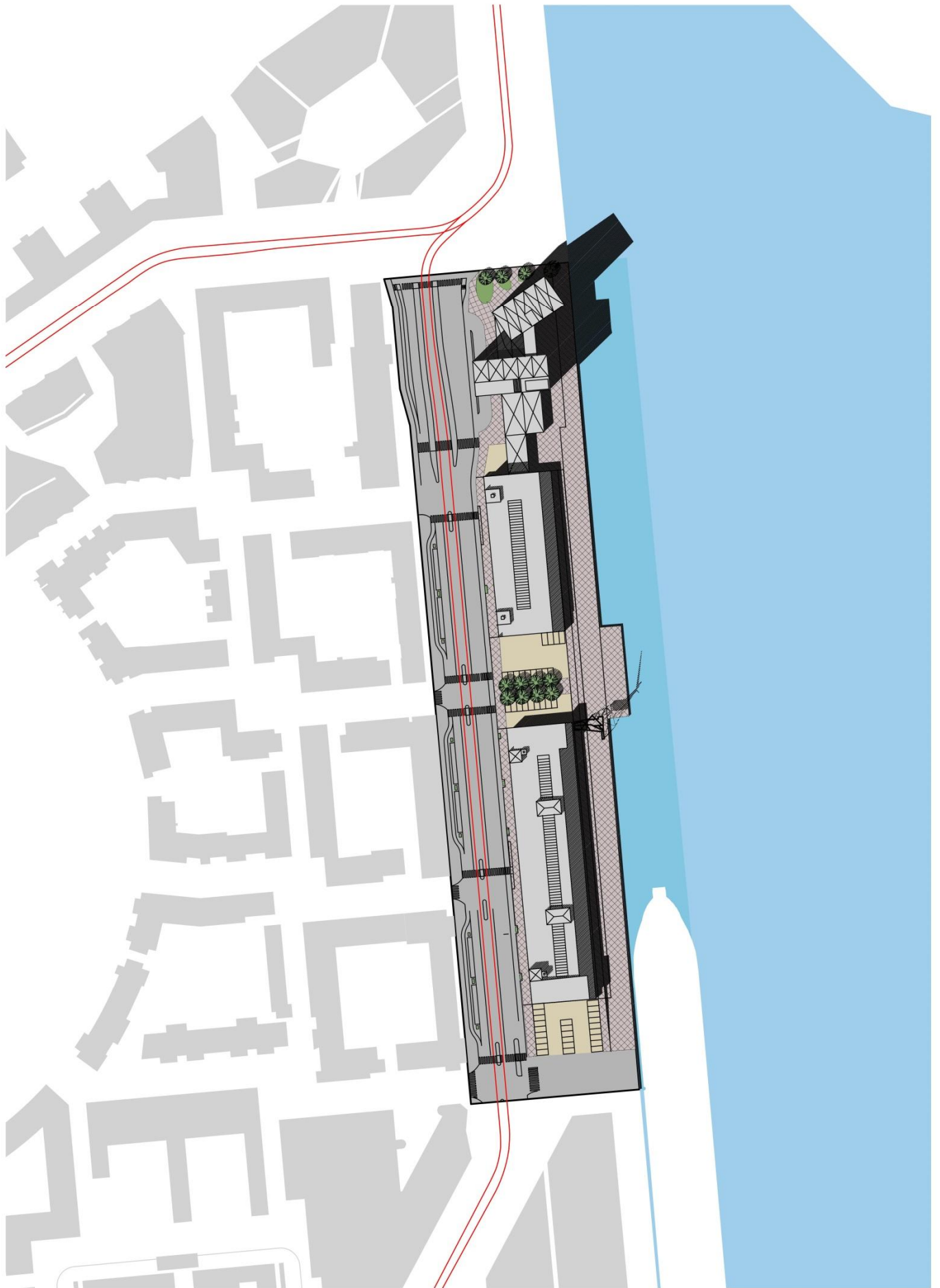
Jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

#### POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 m<sup>2</sup> toimistokerosalaa.

Tämän asemakaavan alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 60.2 ja 60.3 §:n mukainen määräaika asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille 5 vuotta.

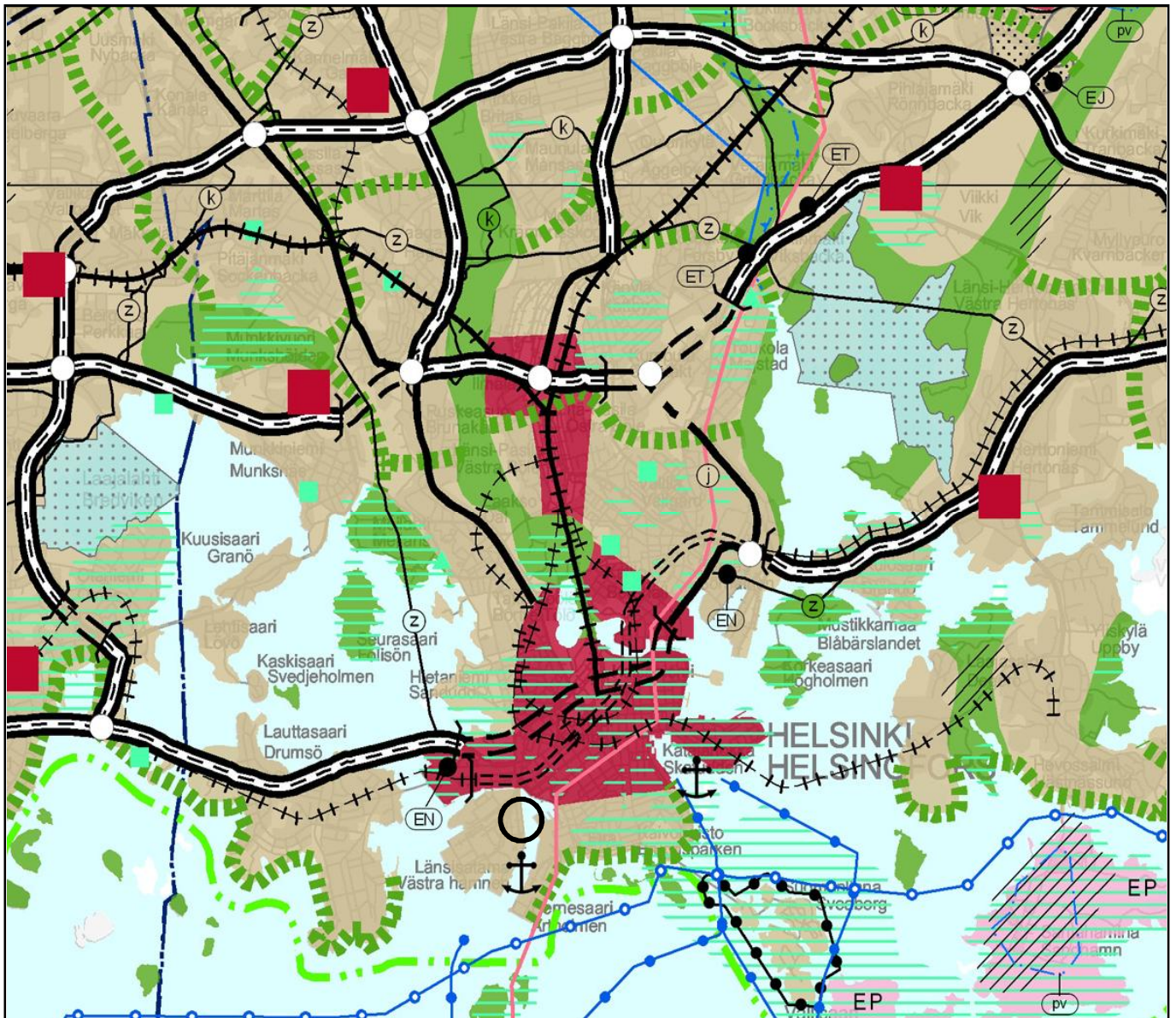
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





**MERKINNÄT**

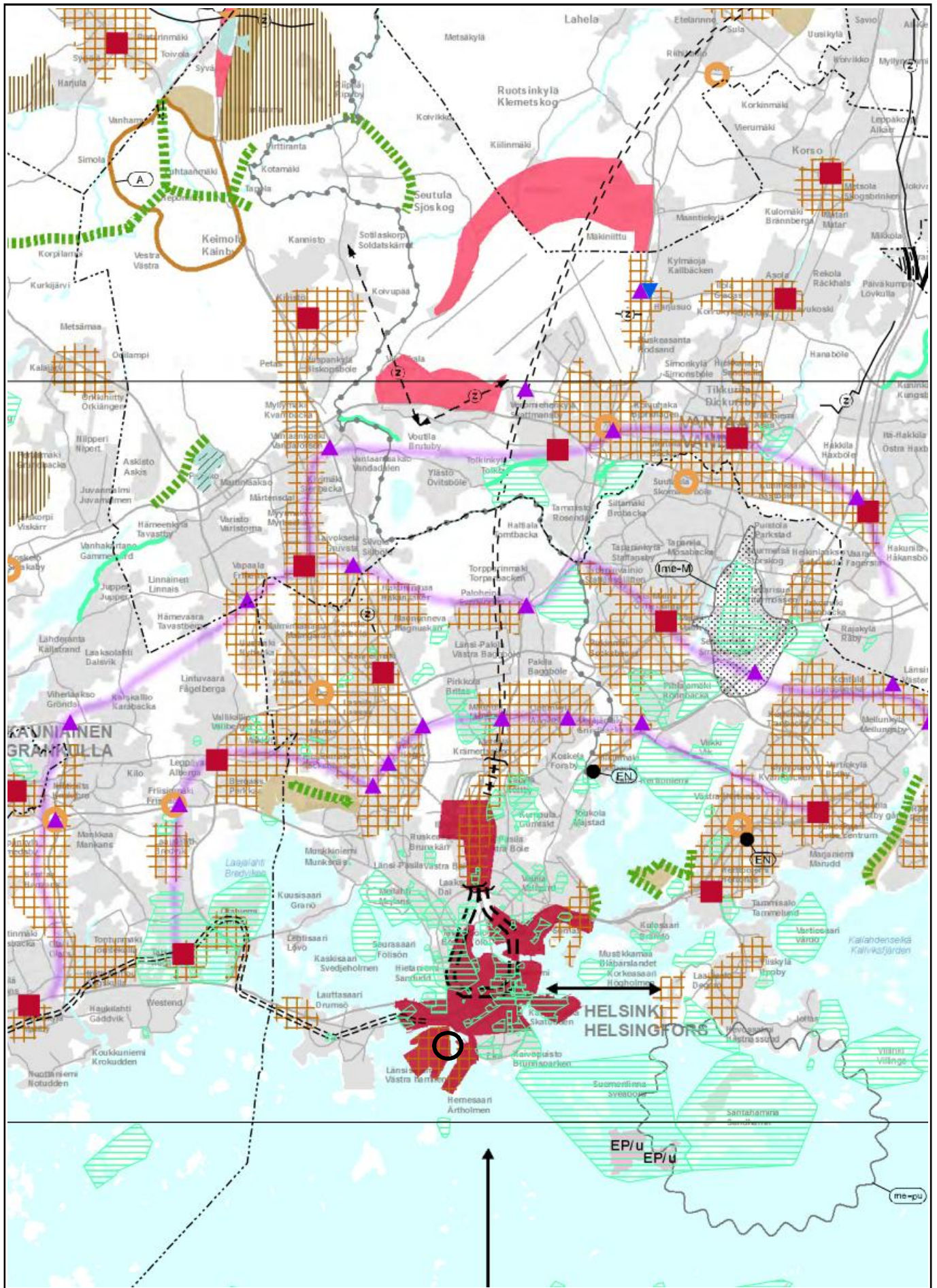
- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Taajamatoimintojen alue                   |  | Satama   |
|  | Keskustatoimintojen alue                  |  | Laivaväylä   |
|  | Virkistysalue                             |  | Veneväylä  |
|  | Viheryhteystarve                          |  | Liikennetunneli  |
|  | Luonnonsuojelualue                        |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Puolustusvoimien alue                     |  | 400 kV voimalinja  |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Raakavesitunneli   |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue           |  | Jätevesitunneli  |
|  | Moottoriväylä                             |  | Pohjavesialue  |
|  | Valtatie/Kantatie                         |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue  |
|  | Eritasoliittymä                           |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde                |
|  | Päärata                                   |  | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös   |
|  | Yhdysrata                                 |  | UNESCO:n maailmanperintökohde  |
|  |   |  | Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus   |

Ote maakuntakaavasta

Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
 Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
 Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Länsisatama-projekti





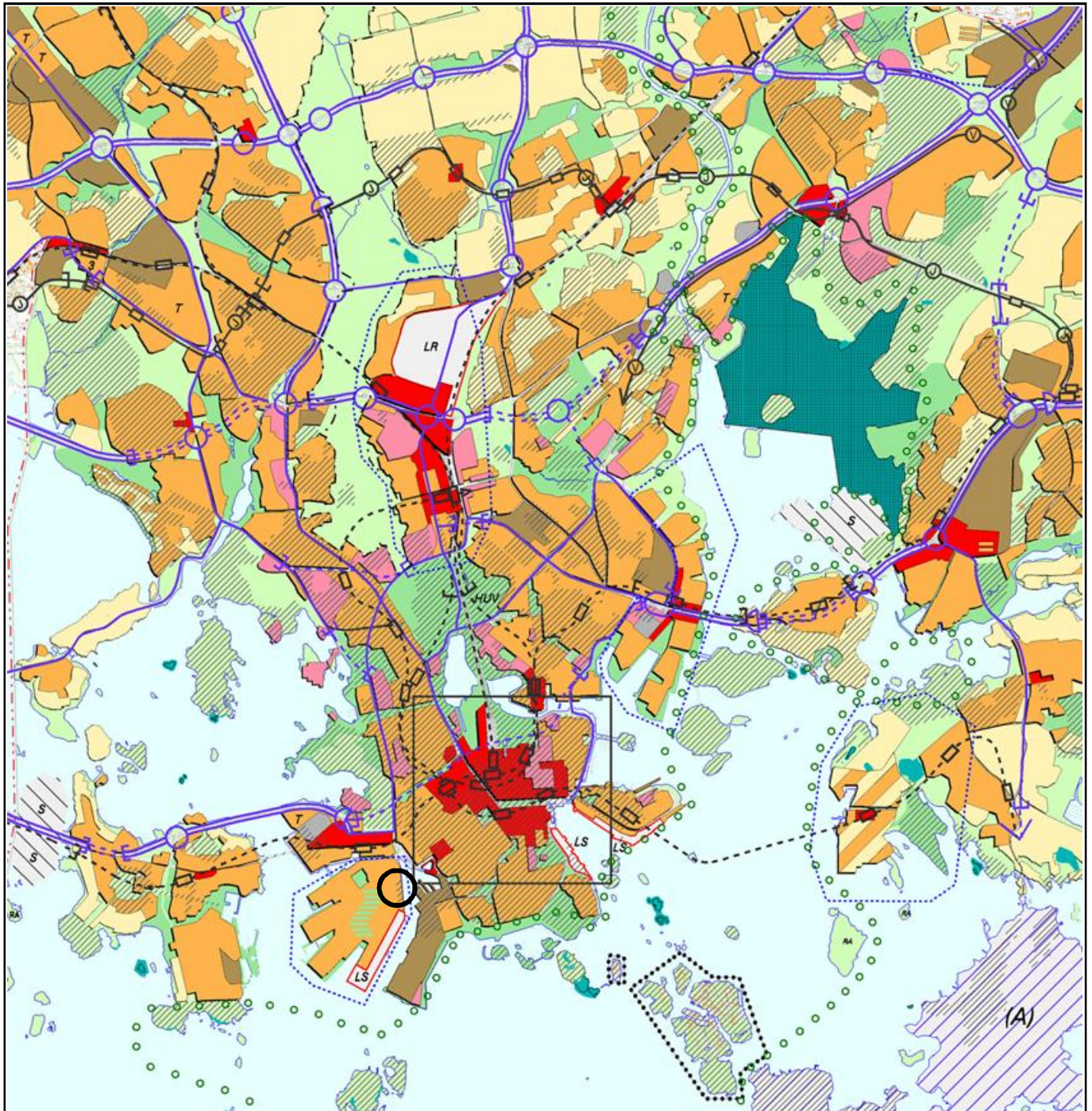
# UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA

## ETAPPLANDSKAPSPLAN 2 FÖR NYLAND

### Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller object av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafiktunnel		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Kylä By		Liikenteen yhteistarve Behov av trafikförbindelse		
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omsättningsplats för kollektivtrafik		Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, rikscentrum		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering	<b>Mittakaava</b>	<b>1:150 000</b>
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen	<b>Skala</b>	
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkollireitti Frluftsled	Luonnos nähtävillä Utkastet framlagt	16.5.-17.6.2011
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	23.4.2012
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning	Ehdotus nähtävillä Förslaget framlagt	14.5.-15.6.2012
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning	Ehdotus uudelleen nähtävillä Framlagt på nytt	20.11.-21.12.2012
	Virkistysalue Rekreationsområde		Estlink 1	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	4.3.2013
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2	Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	20.3.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse	Maakuntavaltuusto Landskapsfullmäktige	20.3.2013
	EP Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Energihuollon alue Område för energiförsörjning		
	EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Slirtoviemäri Avloppsledning		
	Moottoriväylä Motorled		Slirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning		
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning		
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7:22 yll 55 db) Flygbullerområde M (L <sub>Aeq</sub> 7:22 över 55 db)		
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq</sub> 7:22 yll 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L <sub>Aeq</sub> 7:22 över 55 db)		
	Eritasoliittvä				





**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

**KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA**

*T* **Toimilavaltaisena kehitettävä alue.**

**PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN**

**HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE**

**TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA**

**TEKNISEN HUOLLON ALUE**

**KAUPUNKIPIIUSTO**

*HUV EA* **Ympärivuotisena työalueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.**

**VIHKISTYSALUE**

••••• **Helsinki-puistona kehitettävä alue.**

**LIIKENNEALUE**

**SATAMA-ALUE**

**SOTILASALUE**

**(A)** **Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.**

**LUONNONSUOJELUALUE**

**KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TÄITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE**

**MAAILMANPERINTÖKOHDE**

**VESIALUE**

**KESKUSPUISTON ALUE**

**SUUNNITTELUALUE**

**SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RÄTKÄISTÄÄN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA**

**MOOTTORIKATU**

**PÄÄKATU**

**METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)**

**PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS**

**VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS**

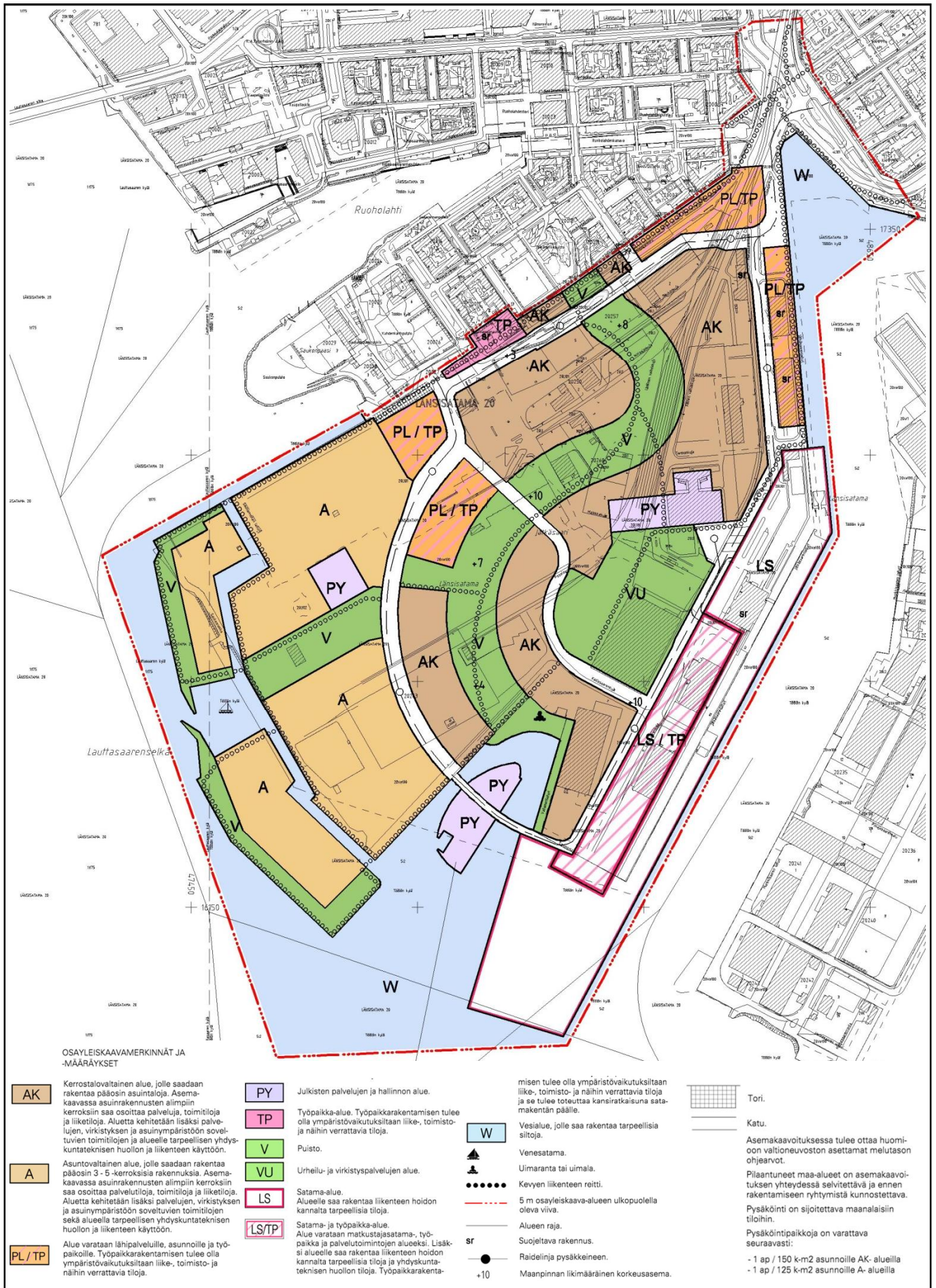
**KÄVELYKESKUSTA**

Ote yleiskaava 2002:sta

Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Ote Jätksaaren osayleiskaavasta  
Jätksaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti







Kuvaliite suojelukohteista  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Kuvaliite suojelukohteista  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Havainnekuvia ja piirustuksia kongressihotellista  
Jätkäsaari, Tornihotelli ja Sonckin makasiinit  
Liite kaavaan

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Länsisatama-projekti





Arthur Buchardt  
**CLARION HOTEL HELSINKI**  
Hotel and Congress

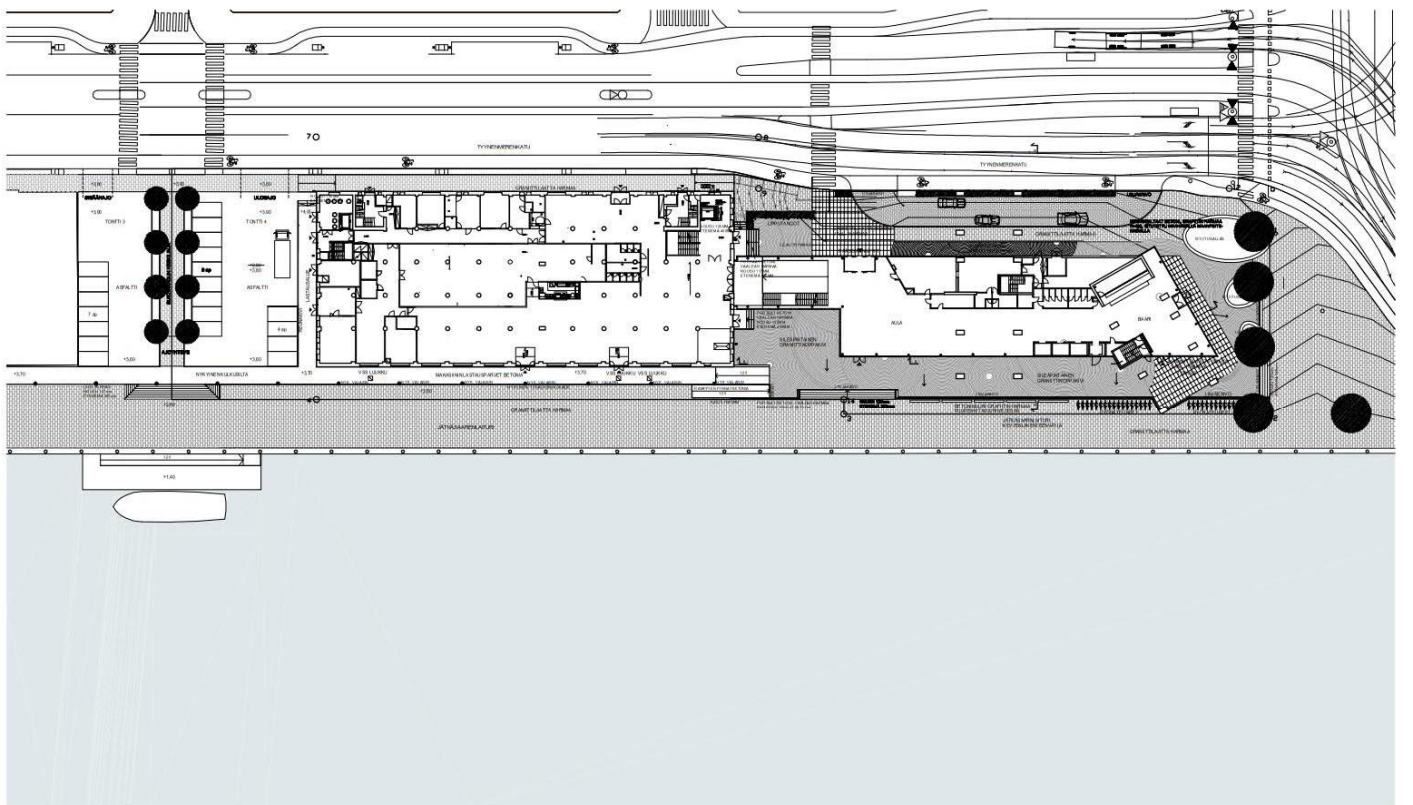
9.10.2014  
**ADT**  
Architects Davidson Tarkela Oy  
Kasarmikatu 20, FIN-00100 Helsinki  
tel. +358 9 534 2900  
first name.surname @ arkit.fi



Arthur Buchardt  
**CLARION HOTEL HELSINKI**  
Hotel and Congress

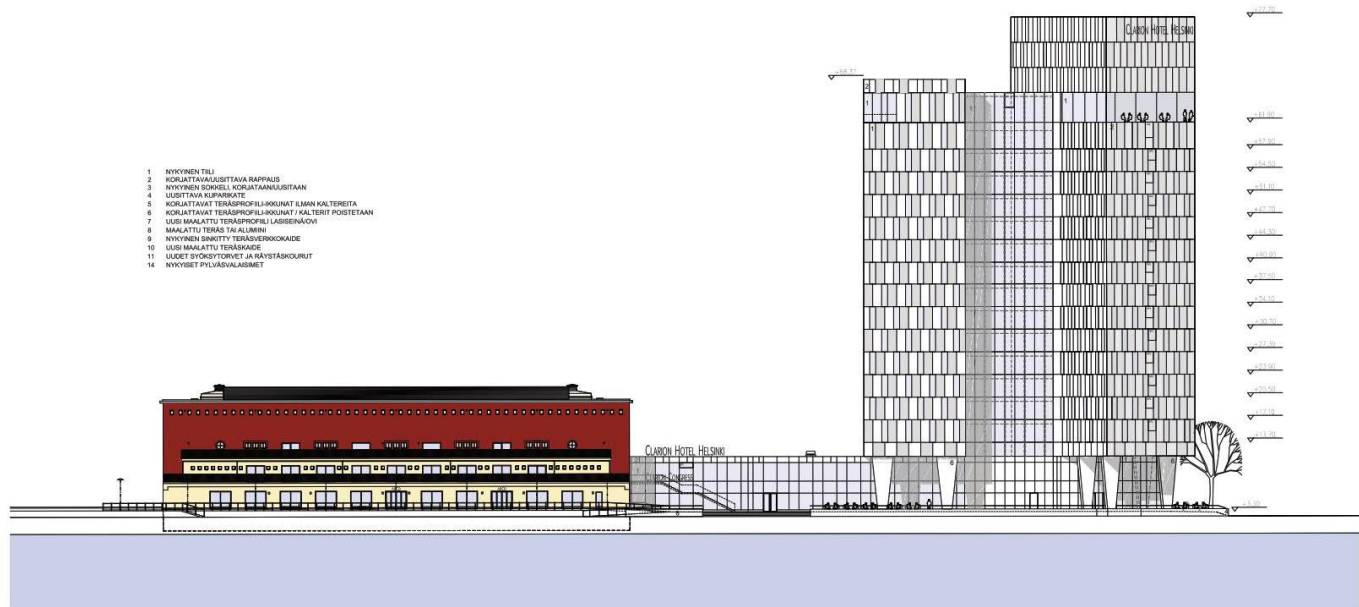
9.10.2014  
**ADT**  
Architects Davidson Tarkela Oy  
Kasarmikatu 20, FIN-00100 Helsinki  
tel. +358 9 534 2900  
first name.surname @ arkit.fi





- 1 KIRKAS LASI
- 2 ALUCOBOND-LASII
- 3 MAALATTU ALUMINIALEIKKO
- 4 LÖNNÖNVAI
- 5 MAALATTU MERIALUMIINI
- 6 PÄYTTÄMÄNVALETTU VALKOISELTON

- 1 NYKYINEN TILII
- 2 KORJATTAVAAKUSTITAVIA RAPPALUS
- 3 NYKYINEN SOKKELLI KORJATAANLUKUSTITAVIA
- 4 UUDISTAVIA KUPPINENVAI
- 5 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT ILMAN KALTEREITA
- 6 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT KALTERIT POISTETAAN
- 7 UUSI MAALATTU TERÄSPROFIILI LÄSBENÄÄVI
- 8 MAALATTU TERÄS TAI ALUMIINI
- 9 NYKYINEN ENKITYTTY TERÄSVERKKOKAIDE
- 10 UUSI MAALATTU TERÄSKAIDE
- 11 UDIET SYÖKOSTORUKET JA RÄYSTÄSKOURUT
- 14 NYKYISET PVLÄÄVALAISIMET



**ADT**  
 Arkkitehdit Davidsson Tarketa Oy  
 Pääkonttori 19 A, FIN-00510 Helsinki  
 tel +358 9 434 2000, fax +358 9 434 20615  
 etunimi.sukunimi@ardt.fi

projekti  
 Clarion Hotel Helsinki  
 Hotelli ja kongressikeskus  
 Tyynenmerenkatu 2-4  
 00220 Helsinki

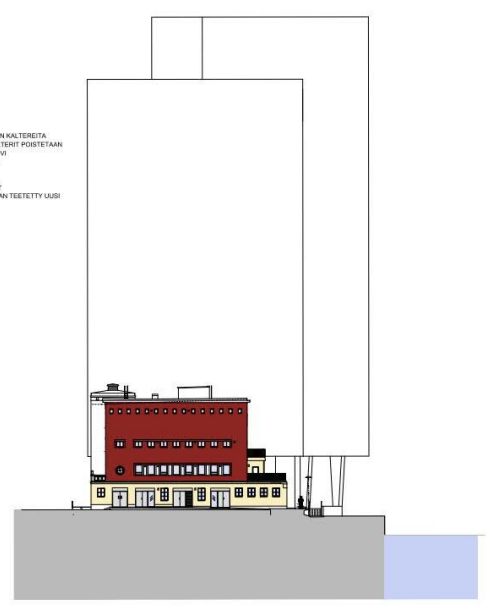
rakennuttaja  
 Arthur Buchardt

sisältö  
 Julkisivu itään

työvaha  
 Luonnos  
 mittakaava  
 1:500 (A3)

päiväys  
 28.8.2014  
 Seudote  
 piirustuksen numero  
 205-08-20

- 1 NYKYINEN TILII
- 2 KORJATTAVAAKUSTITAVIA RAPPALUS
- 3 NYKYINEN SOKKELLI KORJATAANLUKUSTITAVIA
- 4 UUDISTAVIA KUPPINENVAI
- 5 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT ILMAN KALTEREITA
- 6 KORJATTAVAT TERÄSPROFIILIKKUNAT KALTERIT POISTETAAN
- 7 UUSI MAALATTU TERÄSPROFIILI LÄSBENÄÄVI
- 8 MAALATTU TERÄS TAI ALUMIINI
- 9 NYKYINEN ENKITYTTY TERÄSVERKKOKAIDE
- 10 UUSI MAALATTU TERÄSKAIDE
- 11 UDIET SYÖKOSTORUKET JA RÄYSTÄSKOURUT
- 12 VANHA VALAISIN, 125 VANHAN MALLIN MUKAAN TEEETTY UUSI VALAISIN
- 13 VANHA PUURIKKUNA KUNNOSTETAAN



**ADT**  
 Arkkitehdit Davidsson Tarketa Oy  
 Pääkonttori 19 A, FIN-00510 Helsinki  
 tel +358 9 434 2000, fax +358 9 434 20615  
 etunimi.sukunimi@ardt.fi

projekti  
 Clarion Hotel Helsinki  
 Hotelli ja kongressikeskus  
 Tyynenmerenkatu 2-4  
 00220 Helsinki

rakennuttaja  
 Arthur Buchardt

sisältö  
 Julkisivu etelään

työvaha  
 Luonnos  
 mittakaava  
 1:500 (A3)

päiväys  
 28.8.2014  
 Seudote  
 piirustuksen numero  
 205-08-22

