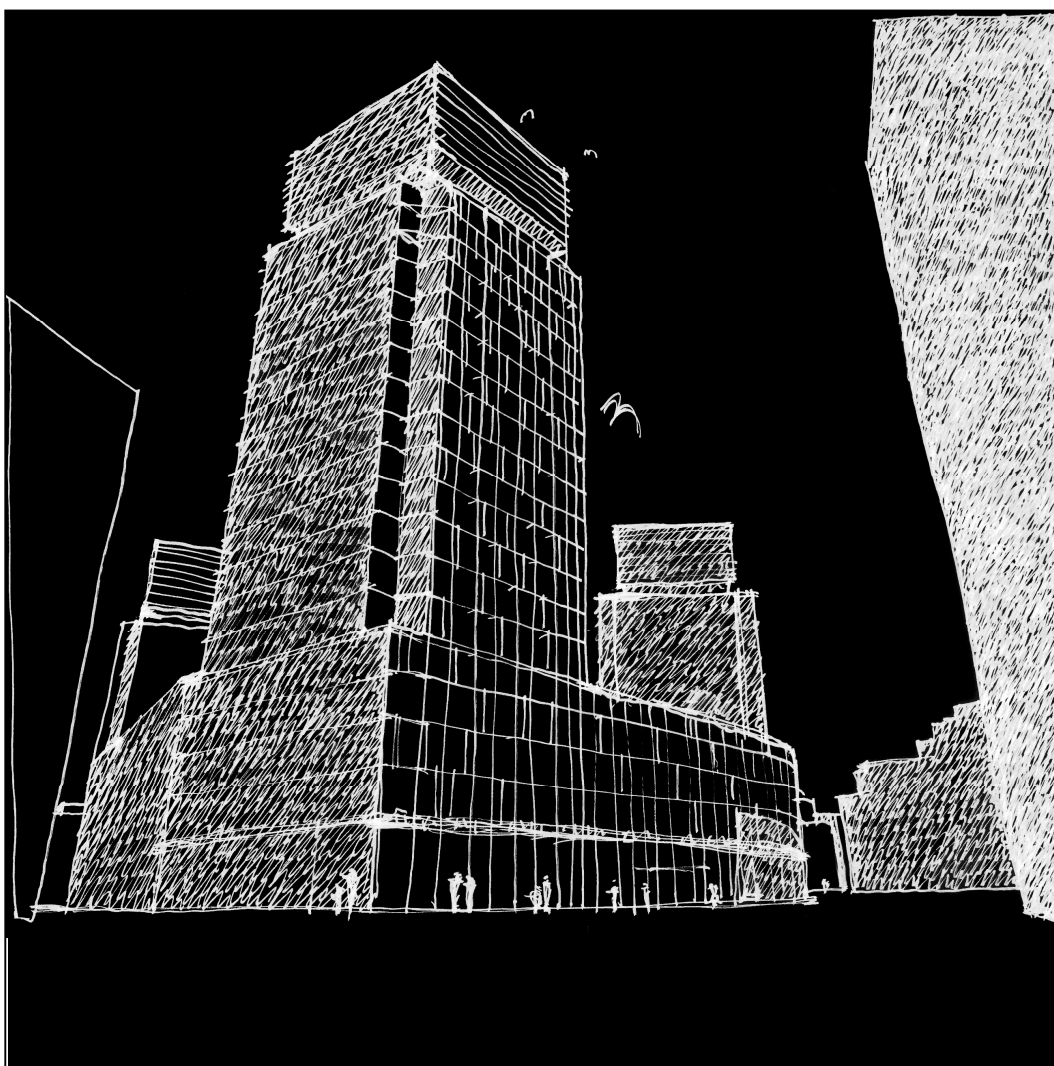


Jätkäsaaren keskuskortteli

20.kaupunginosa Länsisatama

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

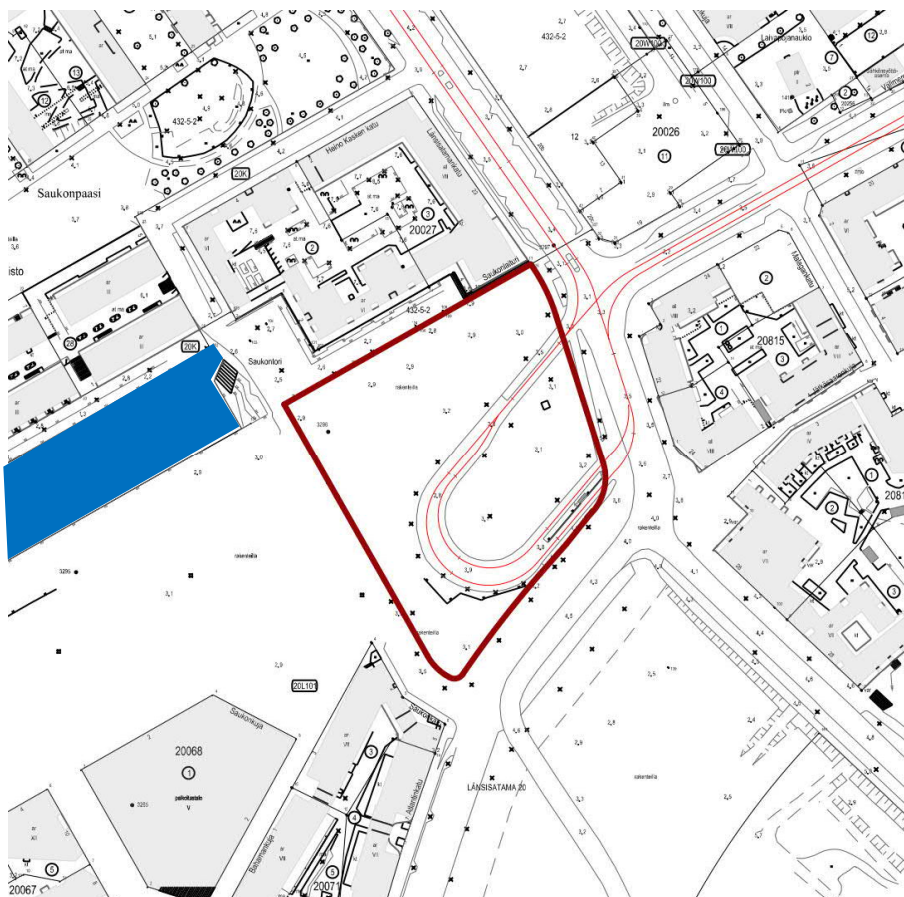
Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama)
korttelia 20xxx ja Saukontorin laajennusaluetta.

Kaavan nimi:
JÄTKÄSAAREN KESKUSKORTTELI

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: x.x.2019
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Alue sijaitsee Länsisatamankadun, Atlantinkadun, Saukonkadun ja Saukontorin väliin jäävällä alueella, missä on nykyään raitiotielinjojen 8 ja 9 päätepysäkki ja kääntöympyrät.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Kati Immonen, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kristian Berlin

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Outi Sääntti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS	4
Tavoitteet	4
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	5
Palvelut	6
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	7
Ympäristöhäiriöt	8
Nimistö	8
Vaikutukset.....	8
TOTEUTUS.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	10

LIITTEET

Liitteet lisätään suunnittelun edetessä

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykyisin raitiolinjojen 8 ja 9 päätepysäkinä ja kääntöympyröinä toimivaa aluetta, joka sijaitsee Jätkäsaaren ytimessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa päivittäistavarakaupan, pienempien liiketilojen, toimistotilojen ja asuntojen rakentamisen.

Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti merkittävä maamerkkikortteli, joka kaupungin merisilhuetissa näkyy tunnistettavana osana Jätkäsaarta. Alueelle on suunniteltu palvelujen, toimitilojen ja asumisen lisäksi myös Saukontorin laajennusalue.

Uutta asuntokerrosalaa on 34 600 k-m², myymälätilaa 7000 k-m² (josta 2200 k-m² enintään varataan päivittäistavarakaupalle) ja toimitilakerrosalaa on 8000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 840.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jätkäsaareen saadaan paremmat palvelut, lisää työpaikkoja ja asukkaita. Korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi nyt avoimena olevaa maisemaa.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Asemakaavaluonnos viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi, minkä jälkeen hankkeelle esitään toteuttaja tarjouskilpailulla. Sen jälkeen kaupunki valmistelee luonnoksen pohjalta asemakaavaehdotuksen yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Jätkäsaaren merkittävin maamerkki, kaupunkikuvallisesti merkittävä maamerkkikortteli, joka merisilhuetissa näkyy tunnistettavana osana kaupunkia. Alueelle on suunniteltu palvelujen, toimitilojen ja asumisen lisäksi myös Saukontorin laajennusalue.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntotuotantoa edistetään, yrityksille varataan monipuolisia sijaintipaikkoja, kaupunginosista tehdään eläviä, turvallisia ja omaleimaisia.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11 304 m², josta korttelialueen osuus on 9130 m². ja torialueen 2174 m².

Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala on 49 600 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on entistä tavarasataman asfalttikenttää. Kaava-alueella on ennen satamaa sijainnut Saukko (Utter) –niminen kallioinen saari, joka on louhittu tasaiseksi.

Alueella on raitiovaunulinjojen 8 ja 9 päätepysäkit ja kääntöympyrät.

Alueella on myös kuvanveistäjä Kari Cavénin taideteos, jossa ristikkopylonissa on värikkäitä palloja. Teos on 1990-luvulta ja tarkoitettu väliaikaiseksi. Se tullaan purkamaan.

Alue on kerrosalajakautumalla mitattuna kutakuinkin Jätkäsaaren painopisteessä.

Asuin- liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue (AL)

Asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialue. Liike- ja toimitiloja saa rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja maanalaisiin tiloihin. Korttelin pysäköinti tulee rakentaa korttelialueella katutaso alapuolisiin tiloihin.

Katuaukio

Saukontori tulee rakentaa laadukkaana kaupunkiaukiona. Torin alle saa rakentaa pysäköintikellareita. Ajoyhteys tulee järjestää korttelin kautta.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykyisin raitiolinjojen 8 ja 9 päätepysäkinä ja kääntöympyröinä toimivaa aluetta,

joka sijaitsee Jätkäsaareissa Länsisatamankadun ja Atlantinkadun varrella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on mahdollista toteuttaa, kun raitiolinjoille 7, 8 ja 9 saadaan rakennettua linjojen lopulliset kääntöpaikat Jätkäsaareen. Lopullisien kääntöpaikkojen valmistuttua Saukonpaaden kääntöpaikka ja pysäkit eivät ole enää tarpeellisia.

Huoltoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen tonttiliittymät tulee järjestää Saukonkadun kautta. Tonttiliittymiä ei sallita Atlantinkadulle tai Länsisatamankadulle. Pysäköinti on mahdollista järjestää korttelin sekä Saukontorin alle. Liiketilojen huoltoliikenteen järjestelyt tulee hoitaa tontin sisällä. Huoltoliikenteen ajoyhteydet tulee järjestää niin, että raskaat ajoneuvot eivät joudu peruuttamaan Saukonkadulla. Ajorampit tulee rakentaa korttelialueella.

Palvelut

Lähtökohdat

Jätkäsaaren kunnallisista palveluista on valmiina ja käytössä (10/2019) kolme päiväkotia ja iso peruskoulu. Voimassa olevissa kaavoissa on varaukset päiväkodille ja toiselle peruskoululle. Jätkäsaarenkujan varteen on rakenteilla englanninkielinen päiväkotikoulu.

Jätkäsaaren ideana on ollut rakennusten maantasokerroksiin rakennettavat liiketilat. Ratkaisu on perustunut selvityksiin kaupan tarpeesta ja sijainnista alueella. Liiketiloihin ei juuri ole tyhjillään, vaikka alue on vielä keskeneräinen.

Kaavaratkaisu

Jätkäsaaren kaupan rakenteen selvityksissä perusajatuksena on, että kivijalkaliiketiloihin tukena on isompi kaupallinen keskittymä. Se ei kuitenkaan saa olla liian iso, ettei se vie kivijalkaliiketiloihin kannattavuutta. Keskittymään todennäköisesti hakeutuvat sellaiset liikkeet, jotka ovat yleensä kauppakeskuksissa. Näitä ovat kirjakauppa, Alko, ketjukahvilat ja -ravintolat, kukkakauppa, optikkoliike ja apteekki. Kaavaratkaisu edellyttää kortteliin Jätkäsaaren suurinta päivittäistavarakauppaa. Sen maksimikoko on 2200 k-m². Länsisatamankadun, Atlantinkadun ja Saukontorin reunoille tulee rakentaa lasiseinäisiä pienliikkeitä, joilla on sisäänkäynti myös ulko-osaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on asfalttikenttää. Luonnonympäristöä ei ole. Asfaltin alla on tasaiseksi louhittu Saukko –niminen kallioinen saari.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edellyttää vapaiksi jääville alueille puuistutuksia.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on kauttaaltaan vettä läpäisemätöntä asfalttikenttää.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun tavoitteena on vähentää autoriippuvuutta tuke-
malla kestäviin liikkumisjärjestelmiin perustuvia ratkaisuja. Raitio-
linjojen yhteyteen rakennettaessa taataan riittävä korttelitehok-
kuus. Viherkatoilla ja istutetuilla pihakansilla pyritään viivyttämään
hulevesiä. Pihakansien istutuksilla pyritään suotuisen mikroilmas-
ton muodostumiseen

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon ver-
kostot sekä putkistot jätteen putkikeräystä ja kaukojäähdytystä
varten.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee osin vanhan kalliosaaren kohdalla ja on osin
sen ympärille mereen tehtyä täyttöä. Täyttökerroksen paksuus

vaihtelee 2-15 metriin. Täyttö on tehty ennen 1930-lukua sekalaisella materiaalilla.

Alueella tehdyissä maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa entisen kalliosaaren alueella ei todettu pilaantuneita maa-aineksia. Kalliosaaren ulkopuolisilla alueilla havaittiin ohjearvojen ylityksiä yksittäisillä haitta-aineilla yksittäisissä pisteissä.

Kaavaratkaisu

Kaavan laadinnassa otetaan huomioon maaperäolosuhteiden vaikutus suunnitteluratkaisuun.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-aluetta ympäröivän katuverkon liikenteestä aiheutuu alueelle melua. Satamasta ei kantaudu alueelle merkittävää ympäristömelua.

Kaavaratkaisu

Kaavasuunnittelussa otetaan huomioon meluvaikutukset ja määrätään tarvittavat meluntorjuntatoimet.

Nimistö

Saukonpaaden asemakaavassa vuodelta 2004 kaava-alueen pohjoispuolella oleva aukio on nimetty Saukontoriksi. Tori laajenee nyt kaavoitettavalle alueelle ja pysyy samannimisenä.

Vaikutukset

Vaikutusarviointi laaditaan kaavoitustyön edetessä.

TOTEUTUS

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Jätkäsaaren toteuttamista koordinoidaan Kaupungin kanslian Länsisataman aluerakentamisprojektissa.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Kortteli on tarkoitus rakentaa kerralla valmiiksi.

Toteuttamisen ratkaisumalli

Asemakaavaluonnos viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi, minkä jälkeen hankkeelle etsitään toteuttaja tarjouskilpailulla. Sen jälkeen kaupunki valmistelee luonnoksen pohjalta asemakaavaehdotuksen yhteistyössä tarjouskilpailun voittajan kanssa. Lopullisen arkkitehtonisen ratkaisun löytämiseksi on tarkoitus järjestää suunnittelukilpailu

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupunki saattaa kaava-alueen rakentamiskelpoiseksi.

Rakentamisaikataulu

Tavoitteena on, että rakentaminen käynnistyisi seuraavan viiden vuoden aikana.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen (valtakunnan keskus) tiivistyvää aluetta.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Jätkäsaaren osayleiskaavassa alue on merkitty alueeksi, joka varataan lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on merkitty keskustana, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Jätkäsaaren osayleiskaavan alueella yleiskaava on toteava. Yleiskaavamääräyksen mukaan yleiskaava ei

ole osayleiskaava-alueella oikeusvaikutteinen eikä siten voimassa nyt asemakaavoitettavalla alueella.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa alueelle ei ole varauksia.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979). Kaavan mukaan alue on merkitty satama-alueeksi ja satamatoimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialueeksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asemakaavaluonnoksen sekä kaavan muun valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n asemakaavaluonnoksen sekä muun valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 11.11.–2.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- infokeskus ja kirjasto Huutokonttorissa, Tyynenmerenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.11.2019 keskustakirjasto Oodissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, x.x.20xx
Marja Piimies
asemakaavapäällikkö