

Kvarteret Isabella

20. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 20829 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS - LUONNOS



ASEMAKAAVAN SELOSTUSLUONNOS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO täydennetään myöhemmin
PÄIVÄTTY täydennetään myöhemmin

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama)
korttelin 20829 tonttia 3

Kaavan nimi:
Kvarteret Isabella

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen:

[Nähtävilläolo \(MRL 65 §\):](#)

[Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:](#)

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Jätkäsaarella osoitteessa Atlantinkatu 22, Ma-
deiranaukio



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, Teo Tammi-
vuori, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Teemu Vuhtonieniemi, liikenneinsi-
nööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri, Matti Neuvo-
nen, diplomi-insinööri, Kati Immonen, insinööri, Miia Paatsama,
diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kristian Berlin, kiinteis-
tölakimies,

Rakennusvalvontapalvelut: Pirkka Hellman, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Outi Sääntti

Hakijataho

Stiftelsen Brita Maria Renlunds minne sr, Svenska handelshögs-
kolan (Hanken), Ålandsbanken asuntorahasto

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Korhonen & Penttinen,
Kirsi Korhonen, arkkitehti SAFA

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	7
Palvelut	9
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Ekologinen kestävyys.....	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset.....	14
TOTEUTUS.....	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) /
- Ote Jätkäsaaren osayleiskaavasta
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta 12331

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Jätkäsaaren osayleiskaavan selostus nro 11350, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:3

Jätkäsaaren osayleiskaava. Meluselvityksen päivitys. Insinööritoimisto Akukon Oy 01. 31.12.2004.

Jätkäsaaren kaavoitus. Tuulisuuden sekä pakkasen ja tuulen yhteisvaikutusten kartoitus. WSP Suunnittelukortet Oy, Teknillinen korkeakoulu. 29.3.2006.

Helsingin Länsisataman matkustajalaivojen hajupäästöjen arviointi leviämismallilaskelmin. Ilmatieteen laitos, Nablabs Oy, VTT Prosessit. 3.5.2007.

Julkisivun äänieristys laivamelua vastaan, Mitoitusmenettely, TLakustiikka, 113019-2, Helsinki, 1.7.2011

Länsisatama Jätkäsaari, Helsinki, Laituriselvitys. Rakennusvirasto, Sito. 23.9.2011.

Länsisatama, Melutarkastelu 2014–2030, TL akustiikka, 2013.

Länsisatama, Ympäristömeluselvitys 2020, TL akustiikka, 2013.

Melkinlaiturin ja Hernesaaren asemakaavat, Merellisten olosuhteiden vaikutus rakentamiseen, Tutkimusraportti 31.10.2018, tek, A-insinöörit.

Jätkäsaari AK2 - AK3 ja AK5 - AK6, Alueellinen tasaussuunnitelma, Vesihuollon yleissuunnitelma. Ramboll Oy. 12.4.2013.

Ric- ja pudotustiivistys syvätiivistysmenetelmien vertailu, tiivistysvaiheen tutkimukset, Jätkäsaari, Helsinki. Rakennusvirasto, Ramboll. 25.2.2014.

Atlantinkaaren asemakaava-alueen (AK5) länsiosa, Rakennettavuus- ja pohjarakennustarkastelu, WSP 13.3.2015

Atlantin virta, Atlantinkaaren kortteleiden 20828 ja 20829 yhteiskäyttövyöhyke, Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy/ Maisema-arkkitehtitoimisto Sumu Oy, 23.6.2015

Atlantinkaari, yhteispihavyöhyke ja korttelit AK 20828 ja AK 20829, Asemakaavan tarkistava viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Paula Leiwo Oy, 24.6.2015

Jätkäsaaren Atlantinkaaren (AK5) länsiosan maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Tutkimusraportti, Ramboll 21.10.2014

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20829 tonttia 3, joka sijaitsee Jätkäsaarella Atlantinkadun ja Melkinlaiturin kulmauksessa Madeiranaukion varrella. Etelässä aluetta rajaa Ahdinallas, Idässä Hyvän-toivonpuisto ja pohjoisessa korttelin 20829 tontit 1 ja 2. Kaavaratkaisu mahdollistaa aiemmassa asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden rakentamisen rakennusalojen puitteissa rakentamisen volyymin säilyessä alueen hengen mukaisena. Korttelin rakennukset ovat 8-17 kerroksisia. Korkein 17 –kerroksinen osa sijoittuu Madeiranaukion laidalle. Julkisivurakenteille varataan 0,5 m levyinen alue Madeiranaukionlta ja Melkinlaiturilta. Lisäksi tarkistetaan pysäköintipaikkojen laskentatapaa sekä julkisivumateriaaleja ja meluntorjuntaa koskevia määräyksiä. Korttelin pysäköinti on sijoitettu kannenalaisiin tiloihin.

Tavoitteena on sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehityksen mukainen Helsingin kantakaupungin jatke.

Asemakaavassa osoitetaan kerrosalaa asumiselle 11 105 k-m². Liiketilakerrosalaa on yhteensä 345 k-m².

Uutta asuntokerrosalaa on 605 k-m² ja liiketilakerrosalaa on 155 k-m² vähemmän. Asukasmäärän lisäys on noin 14 henkeä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen rakentaminen aiotussa laajuudessa on mahdollista aiemman kaavan rakennusalojen puitteissa.

Helsingin kaupunki omistaa tontin maa-alueen. Kaavaratkaisu on tehty tontinvaraajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa toiminnoiltaan sekoituneen asuinkerrostalon rakentaminen Jätkäsaareen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että...

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 2343 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 450 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Ympäröivän korttelin rakennukset ovat rakenteilla. Hyväntoivonpuisto viimeistellään asuinrakennusten valmistuttua.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Hyväntoivonpuiston laidalle suunnitellaan kahdeksankerroksista asuinrakennusta ja Madeiranaukion laidalle kahdeksantoistakerroksista asuinrakennusta. Osa AKS –korttelialueen toiminnoista saadaan sijoittaa AK korttelialueelle.

Korttelin julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tai muuratun pinnan päälle rapattuja. Korkein rakennusosa saadaan rakentaa metallipintaisena.

Erityisasumisen korttelialue (AKS)

Melkinlaiturin varrelle suunnitellaan opiskelija-asuntolaa Svenska Handelshögskolanin opiskelijoille. Osa AK –korttelialueen toiminnoista saadaan sijoittaa AK korttelialueelle.

Kadut ja aukiot

Madeiranakio sijoittuu toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään solmukohtaan Atlantinsillan ja Melkinlaiturin yhteyteen. Madeiranaukiolta avautuu näkymiä mm. matkustajasatamaan, avomerelle ja Ahdinaltaan julkisiin ulkotiloihin. Aukiota reunustavat liiketilat ja se istutetaan suureksi kasvavin puin. Aukiolla olevien istutettavien alueiden tavoitteena on kaupunkikuvallisten tavoitteiden ohella muodostaa suojaa tuulilta. Madeiranakio liitetään Melkinlaituiin luiska- ja porrasyhteyksin.

Liikenne

Lähtökohdat

Atlantinkaaren alueen liikennesuunnitelma on hyväksytty 8.12.2015. Atlantinkatu on rakenteilla.

Kaavaratkaisu

Jätkäsaaren alueen rakennuttua liikennemäärän Atlantinkadulla on arvioitu olevan noin 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Jalankulku ja pyöräily

Atlantinkatu on osa pyöräliikenteen pääreitiverkkoa ja kadulle on suunniteltu yksisuuntaiset pyörätiet.

Hyväntoivonpuistossa kulkee pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn baanareitti, joka liittyy aiemmin kaavoitetun puiston pohjoisosaan Länsisatamankadun ylittävän sillan kautta.

Pysäköinti

Asemakaavan asuntojen osalta autopaikkamääräykset perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymiin laskentaohjeisiin. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/135 k-m². Opiskelija-asuntoloille ei tarvitse rakentaa pysäköintipaikkoja. Mahdollisen muun erityisasumisen pysäköintipaikkamäärä tulee selvittää erikseen.

Jos tontilla on ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan kaavoituksessa käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä. Jos toteutetaan vähintään 100 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.

Myymälä ja ravintolatilojen osalta autopaikkoja saa rakentaa enintään 1 ap/90 k-m² ja toimistoille enintään 1 ap/150 k-m². Nämä perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan 2017 hyväksymään työpaikka-alueiden autopaikkalaskentaohjeeseen.

Pysäköinti järjestetään pihakannenalaisena.

Länsipuolen AK-kortteleiden (20828 ja 20829) pysäköintipaikat sijoitetaan kannen alle, mihin järjestetään ajoyhteydet Kanariankujan ja Azorienkujan kautta. Pysäköintilaitos voidaan toteuttaa osittain katualueen alle. Pysäköintilaitoksissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä mahdolliset pelastustoiminnan vaatimukset.

Toimistojen ja myymälöiden autopaikkamääräykset vastaavat kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 1994 hyväksymiä laskentaohjeita.

Vieras- ja asiointipysäköintiä rakennetaan alueen katujen varsille. Vieras- ja asiointipysäköinti on maksullista.

Polkupyöräpaikat

Asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueiden tonteille on sijoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköinnille on osoitettava 1 pp / 1000 k-m². Toimistotiloille vähintään 1 pp / 50 k-m² sekä myymälöille ja ravintoloille vähintään 1 pp / 40 k-m².

Joukkoliikenne

Atlantinkadulle rakennetaan raitiotie. Raitiotie kulkee Atlantinkadun keskellä ajoneuvoliikenteestä erotettuna. Pysäkki sijoittuu Kanariankujan ja Azorienkujan välille ja mitoitetaan kahdelle vauvulle. Asemakaava-alueen itäreunan kortteleita palvelevat myös Tyynenmerenkadulle tulevat raitiotiepysäkit.

Atlantinkadulla tulee kulkemaan kolme raitiolinjaa: linja 8 Ruoholahden suunnasta Länsiterminaalille, linja 9 Kampin suunnasta ja Välimerenkadulta Länsiterminaalille sekä linja 7 Kampista Tyynenmerenkatua pitkin Melkinlaiturin asemakaava-alueelle suunniteltavalle kääntöpaikalle.

Huoltoreitit

Huoltoliikenne alueen tonttikaduilla tulee olemaan vähäistä. Alue liitetään Jätkäsaaren jätteen putkikeräysjärjestelmään, joten jätehuoltoliikennettä on normaalia vähemmän. Jätteiden kierrätys-huone sijaitsee korttelissa 20829.

Kortteleiden sisälle ja pihoille järjestetään huoltoreitit. Pienten liike- ja myymälätilojen huolto tapahtuu pääosin katualueilta. Näiden tilojen huoltotarpeen täsmentyessä voidaan katualueelta varata lastaustilaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Jätkäsaaren keskus- ja palvelukortteleiden asemakaavoitus on viireillä. Kortteleiden on tarkoitus valmistua 20-luvun puolivälin jälkeen. Viereiselle Melkinlaiturin asemakaava-alueelle sijoittuu noin 3700 k-m² kivijalkaliiketiloihin. Jätkäsaaren liikuntapuiston ja Ahdinaltaan hankkeiden rakennuttua alueelle kehittyy myös kaupungin mittakaavassa merkittävä liikuntapalveluiden keskittymä.

Kaavaratkaisu

Asemakaava-alue nojaa Jätkäsaaren alueelle rakentuviin monipuolisiin palveluihin. Asemakaava-alueen kerrosalasta määrätään 345 k-m² kivijalka-liiketiloiksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on asfaltoitua entistä satamakenttää. Alueella ei ole puuvartistä kasvillisuutta. Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Tuulisuus

Jätkäsaaren sijainti useammasta suunnasta avomeren ympäröimänä tekee siitä Helsingin oloissa tuulisen alueen. Nykytilanteessa alue on avointa entistä satamakenttää, jolla ei ole tuulensuojaa antavia elementtejä, kuten kasvillisuutta, maastonmuotoja tai rakennuksia. Jätkäsaaren jo rakentuneet rakennukset suojaavat osittain aluetta pohjoisesta ja idästä puhaltavilta tuuilta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mukailee Jätkäsaaren alueen kokonaisrakenteen periaatetta, jossa tuulisuuden vaikutuksia viihtyvyyteen ja turvallisuuteen pyritään estämään nostamalla rakennusten kerroslukua alueen keskiosia kohti.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Jätkäsaaren alueen rakentaminen jatkaa Helsingin keskustan tiivistä kaupunkirakennetta länteen. Vanha konttikenttä rakentuu osaksi kantakaupunkia.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen meren äärelle avaa merellistä Helsinkiä asukkaille ja alueella vieraileville niin asuinkortteleissa kuin julkisissa ulkoti-

loissa. Hyväntoivonpuisto on koko kantakaupunkia palveleva merkittävä kaupunginosapuisto, joka tarjoaa kaupunkirakenteen sisäisiä virkistysreittejä sekä oleskelu- ja leikkipaikkoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Suunnittelualueella on satamaa palvelutta sekä nykyistä väliaikaiskäyttöä palvelevia yhdyskuntahuollon verkostoja. Olemassa olevia verkostoja ei voida hyödyntää uudisrakentamisessa ja ne puretaan alueen rakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot sekä putkistot jätteen putkikeräystä ja kaukojäähdytystä varten.

Madeiranaukiolle sijoitetaan väliaikainen työaikainen jätevesipumppaamo, joka toteutetaan vuoden 2019 aikana.

Tonteilla ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on +3,1 (N2000) Tämän alapuoliset tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja sadevesiviemäröinnin kautta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kokonaan täytemaa-alueelle. Aluetta on täytetty pääosin 1970-luvulla. Täyttöä ei ole rakennettu rakennuspohjaksi. Alue on nykyisin pääosin asfaltoitua kenttää, nykyinen maanpinta on noin tasolla +3 ... +3,3. Korttelialueen eteläreunalla sijaitsee Melkinlaituri rakenteineen.

Maaperän ominaisuuksia on selvitetty sekä geoteknisillä kairauksilla vuosina 2008–2013. Alueella on tehty porakonekairauksia, puristinheijarikairauksia sekä otettu häiriintyneitä maanäytteitä ja tehty koekuoppatutkimuksia.

Louheesta rakennettujen penkereiden väliin tehdyt sekalaiset täytöt ovat mm. kitkamaita, louhetta, rakennusjätettä. Täyttökerroksen seassa esiintyy myös hienorakeisia maa-aineksia, kuten sa-

vea. Täyttökerroksen paksuus on noin 16...22 metriä. Täyttökerroksen alapuolella on kitkamaakerros ennen kallionpintaa. Kallionpinta on noin tasovälillä -20...-25.

Pohjavedenpinnankorkeus noudattaa viiveellä merenpinnan korkeusvaihteluita.

Maaperän haitta-ainetutkimukset ja pilaantuneisuus

Kaava-alue on vanhaa täyttöaluetta ja se on ollut satamakäytössä. Alueelle on tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia useassa vaiheessa, viimeisimmät loppuvuonna 2018. Maaperässä on paikoin todettu haitta-aineita ja jätejakeita, kuten puuta betonia ja tiiltä.

Kaavaratkaisu

Asuntorakentamisen kannalta alue on aiemman käyttötarkoituksensa ja täytteen rakentamistavan sekä olemassa olevien rantarakenteiden vuoksi geoteknisesti vaikea. Rakennukset ja rakenteet perustetaan paaluilla kantavan kitkamaan tai kallion varaan, todennäköisin perustamistapa on porapaalutus.

Rakennusten toteutussuunnitelmissa tulee huolehtia, että rakennusten suunnittelussa ja rakenteiden mitoituksessa on huomioitu Hyväntoivonpuiston täytöstä, pelastustiestä ja korkeuseroista aiheutuva maanpaine.

Pihat, kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa pääsääntöisesti syvätiivistetyn täytemaan varaan.

Maaperän pilaantuneisuus

Maaperän pilaantuneisuus edellyttää puhdistamista ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asemakaavassa on annettu pilaantuneen maaperän kunnostamista koskeva määräys. Alueen täytöissä on todettu myös jätejakeita, joiden käsittelemiseen on varauduttava mahdollisten kaivutöiden yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Satama

Helsingin kaupungin meluselvityksen perusteella Länsisataman toiminnoista aiheutuva melu ylittää jo tarkasteluvuoden 2011 tilanteessa melutason ohjearvot. Tulevaisuudessa kaavamuuosalueella tulee varautua Helsingin sataman esittämien meluselvitysten

mukaisesti melun lisääntymiseen ja erityisesti kiinnittää huomiota yöaikaisen matalataajuisen laivamelun torjuntaan.

Katuliikenne

Nykytilanteessa kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä Jätkäsaaren rakentamisen aikaisiin työmaihin liittyvästä liikenteestä sekä jossain määrin myös satamaan suuntautuvasta liikenteestä. Aluetta rajaavan katuverkon rakentuessa katuliikenteestä tulee aiheutumaan suunnittelualueelle nykyistä enemmän melua.

Kaavaratkaisu

Jätkäsaaren alueelta on laadittu lukuisia meluselvityksiä, jossa mallintamalla on tarkasteltu suunniteltuihin asuinkortteleihin ja puistoalueelle kohdistuvaa ympäristömelua. Melulähteinä on huomioitu tuleva katuliikenne raitiovaunuineen sekä satamatoiminta, jonka merkittävin melulähde on yöpyvät laivat. Kaava-alueella liikennemelu on hallitsevaa päiväaikana, mutta yöaikana laivat ovat sisätilojen melutason osalta merkittävin melulähde.

Alueen voimassa olevan asemakaavan nro 12331 laatimisen yhteydessä tehdyn meluselvityksen äänitasoerovaatimuksia on tässä kaavaratkaisussa korotettu siten, että vaatimuksessa varaudutaan laituripaikalle LJ8 sijoittuvan aluksen käyttävän yöaikana apukoneita. Julkisivun rakennekohtaisen äänieristyksen mitoituksen on erityisesti laivameluvaatimusten osalta jatkossa syytä tehdä kokenut akustiikkasuunnittelija erillisen mitoitusmenettelyn (*Julkisivun äänieristys laivamelua vastaan, Mitoitusmenettely, TLakustiikka, 113019-2, Helsinki, 1.7.2011*) mukaisesti.

Muilta osin aiemman kaavan mukaiset ratkaisut on pidetty ennallaan perustuen aiemmin laadittuun meluselvitykseen (*Atlantinkaa- ren kaava-alue, Jätkäsaari, Ympäristömeluselvitys, Akukon 143117-1, 14.11.2014*).

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Hyväntoivonpuistoon on varattu sijainniltaan viitteellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle alueen osa, jolla pelastusajo on sallittu. Tämän alueen suunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen edellyttämä mitoitus. Asuinkortteleiden pelastusteinä voidaan käyttää puistossa olevaa pelastustietä, katualueita ja yleiselle jalankululle varattuja alueita. Asunnoista, joiden varatie on alle 10 metrin korkeudessa maan pinnan tasosta, voidaan pelastaminen hoitaa pelastuslaitoksen vetotikkailla.

Kaavaratkaisu

Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat on esitetty liitteenä olevassa viitteellisessä pelastusreitissuunnitelmassa.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Atlantinkadulle pelastusteitä ja nostopaikkoja suunniteltaessa on huomioitava raitolinjan ajo-langat ja niiden kiinnitykset. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa. Katujen varrelle istutettavien puiden sijoitus on huomioitava pelastustien nostopaikkojen suunnittelussa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Muutettava asemakaava on vuodelta 2015. Muutosten vähäisyyden johdosta uutta selvittettävää ei ole.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaava ei poikkea kustannuksiltaan Atlantinkaaren asemakaavan arvioiduista toteuttamiskustannuksista. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille uusia kustannuksia. Atlantinkaaren asemakaavan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu noin 170€/ k-m²

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia luontoon tai maisemaan Jätkäsaaren alueella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen Jätkäsaaren alueella.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2015 on ollut lähtökohtana rakentaa tontille asuinkerrostalo. Tontinvaraajan tarkentamien viitesuunnitelmien perusteella asemakaavassa annettu kerrosala ei mahdu rakennusalueelle ilman korkeamman osan korottamista kahdella kerroksella.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan voidaan pitää vähäisinä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen rakentamisen ja käytön vaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta on tärkeimmiltä osin ratkaistu Helsingin yleiskaava 2016:ssa ja Jätkäsaaren osayleiskaavassa, joissa mahdollistettiin tiivistyvä kaupunkirakenne entisille satama-alueille. Lisäksi alue sijoittuu lähelle Salmisaaren voimalaitosalueelle, jolloin energian siirtohäviöt ovat pienet.

Kaavoituksessa on ennakoitu muuttuvia ilmasto-olosuhteita varautumalla sekä ennustettuun merenpinnan nousun aiheuttamiin tulviin, että paikallisten rankkasateiden aiheuttamiin hulevesitulviin. Lisäksi suunnitellaan rakennettuja viheralueita, pihvoja ja viherkattoja osana laajempaa vihreän infrastruktuurin kokonaisuutta. Alueelle on suunniteltu hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet osana kaupungin kattavaa verkostoa. Autoriippuvuutta vähennetään tukeutumalla raitioliikenteeseen sekä mahdollistamalla lähipalvelut sekä etätyötä palvelevat tilat. Kaava sallii uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavien teknisten laitteistojen integroimisen rakennuksiin. Kuntatekniikan ja rakennusten suunnittelu ja rakentamisen aikana tehdään valintoja, jotka osaltaan vaikuttavat asemakaavan kokonaisuuden elinkaarikustannuksiin ja ekotehokkuuteen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavan muutos sallii monipuolisemman sosiaalisen ympäristön korttelin alueella. Yli korttelialuerajojen tapahtuva tilojen yhteiskäyttö luo kohtaamisia eri elämänvaiheessa olevien asukkaiden välillä.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelussa pelastusturvallisuuden ja merenpinnan korkeudelta suojautumisen ohje- ja suositusarvojen saavuttamiselle. Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että pilaantunut maaperä kunnostetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pilaantuneisuudesta ei siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Kaava luo ympäristömelun osalta edellytykset viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön rakentamiselle matkustajasataman läheisyyteen. Annetuilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että piha- ja oleskelualueiden sijoittuminen sekä niiden että rakennusten edellyttämä ympäristömelun torjunta otetaan jatkosuunnittelussa huomioon ympäristön eri toimintojen edellyttämällä tavalla.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

TOTEUTUS

Kaava-alue kuuluu Länsisataman toteuttamisprojektin alueelle.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Rakentamisen aloitus kaava-alueella on osittain riippuvainen Länsisataman tilapäisten liikennejärjestelyiden siirrosta.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupunki saattaa kaava-alueen rakentamiskelpoiseksi.

Rakentamisaikataulu

Rakentaminen kaava-alueella aloitetaan vuoden 2019 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

Helsingin yleiskaavassa (2016) asemakaava-alue on osoitettu kantakaupungin C2 alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin uusi yleiskaava ei korvaa voimassa olevaa Jätkäsaaren osayleiskaavaa.

Jätkäsaaren alueelle on laadittu osayleiskaava (kaupunginvaltuusto 21.6.2006, tullut kaava-alueella voimaan 18.8.2006). Osayleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jolle saa rakentaa pääosin 3-5-kerroksisia asuntoja sekä puistoa. Rakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja sekä toimija- ja liiketiloja. Asemakaava on toiminnoiltaan ja mitoitukseltaan yleiskaavan ja osayleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueella ei ole tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12331 tullut voimaan 22.1.2016). Kaavan mukaan korttelin

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin maa-alueen. Stiftelse Brita Maria Renlunds minne sr:llä, Ålandsbankenin asuntorahastolla ja

Svenska Handelshögskolan (Hanken):illa on suunnitteluvarausso-
pimus tonttiin.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-
ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-
kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin varaajan hakemuk-
sesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä kau-
punkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viran-
omaistahojen kanssa:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta
on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupun-
kiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupun-
kiymparisto/fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa on
nähtävillä 4.2.–1.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
 - Jätkäsaaren kirjastossa, Tyynenmerenkatu 1
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, x.x.20xx
Marja Piimies
